



M^c Shannon Soulé
Avocate

L'intervention d'une municipalité sur un terrain privé sans jugement préalable : quelles sont les possibilités ?

Une municipalité doit généralement obtenir un jugement de la cour avant de pouvoir intervenir sur une propriété privée ou pour y effectuer des travaux. La loi prévoit cependant des pouvoirs particuliers qui permettent aux municipalités, dans certaines circonstances, d'intervenir sans avoir à emprunter au préalable la voie judiciaire. Nous proposons de faire une révision de quelques-uns de ces pouvoirs en ciblant les modalités propres à leur mise en application.

En règle générale, une municipalité ne peut intervenir sur un terrain privé sans le consentement du propriétaire et de toute autre personne concernée pouvant détenir des droits sur l'immeuble visé. Lorsqu'un tel consentement ne peut être obtenu, une autorisation préalable de la cour devient nécessaire. Par exemple, une municipalité doit, en principe, s'adresser à la cour lorsque son inspecteur se voit refuser l'accès à un terrain ou à un bâtiment par son propriétaire lors d'une inspection pour vérifier si la réglementation municipale est respectée.

Cependant, il existe des situations où la loi autorise les municipalités à intervenir directement, sans avoir à obtenir une autorisation du tribunal. Cet article porte sur certaines exceptions qui permettent aux municipalités d'intervenir sur une propriété privée sans autorisation judiciaire.

Loi sur les compétences municipales

Les municipalités bénéficient, selon l'article 95 de la *Loi sur les compétences municipales*¹ (ci-après « LCM »), du pouvoir d'installer sur un immeuble tout équipement ou appareil ou d'y faire tous les travaux nécessaires à l'exercice de leurs compétences.

Concrètement, pour pouvoir intervenir sur un terrain privé en application de cet article, une municipalité doit transmettre au propriétaire ou au responsable des lieux un préavis d'au moins 48 heures indiquant les fins pour lesquelles ses employés ou toutes autres personnes autorisées entreront dans ou circuleront sur l'immeuble. La transmission d'un tel préavis n'est toutefois pas nécessaire en situation d'urgence.

À la suite de la réception de ce préavis, le propriétaire ou l'occupant doit permettre aux représentants de la municipalité d'entrer dans ou de circuler sur l'immeuble pour les fins municipales en cause, tout comme il doit permettre l'accès de la machinerie et des équipements requis afin de réaliser les travaux nécessaires.

Si l'intervention de la municipalité entraîne une détérioration du terrain (par exemple, si le passage de la machinerie requise endommage la propriété), la municipalité a alors l'obligation de remettre en état les lieux et de réparer le préjudice que l'intervention a causé au propriétaire de l'immeuble, si préjudice il y a.

Il est également utile de mentionner que l'article 95 LCM s'applique aux interventions des municipalités en vertu de l'article 25.1 LCM, qui prévoit qu'une municipalité peut, aux frais du propriétaire, installer et entretenir tout système de traitement des eaux usées d'une résidence isolée au sens du *Règlement sur l'évacuation et le traitement des eaux usées des résidences isolées*², ou rendre conforme un tel système à ce règlement. Cet article prévoit de plus que la municipalité peut procéder à la vidange des fosses septiques de tout immeuble.

Ainsi, à défaut de collaboration d'un propriétaire quant à la mise en place d'un système de traitement des eaux usées conforme, la municipalité peut intervenir directement sur le terrain et effectuer les travaux requis. La prudence demeure de mise ici, et une municipalité souhaitant recourir à ce pouvoir sera avisée d'obtenir l'assistance de ses conseillers juridiques afin de s'assurer de la conformité du processus suivi.

Enfin, il est pertinent de mentionner que les frais engagés par la municipalité en application de ce dernier pouvoir, qui sont à la charge du propriétaire en vertu de l'article 25.1 LCM, sont assimilés à une taxe foncière reliée à l'immeuble en cause, en vertu de l'article 96 LCM. Ces frais peuvent donc être recouverts auprès du propriétaire comme une telle taxe.

Loi sur la sécurité incendie

L'article 40 de la *Loi sur la sécurité incendie*³ (ci-après « LSI ») donne plusieurs pouvoirs exceptionnels aux pompiers pour leur permettre d'accomplir adéquatement leurs devoirs lors d'un incendie, d'un sinistre ou d'une autre situation d'urgence.

Cet article permet notamment d'ordonner la démolition d'une construction, sans ordonnance judiciaire, pour stopper la propagation d'un incendie ou d'un sinistre.

La Cour d'appel du Québec a d'ailleurs eu l'occasion de se prononcer sur l'étendue de ces pouvoirs dans l'affaire *9175-7468 Québec inc. c. Ville de Montréal*⁴.

¹ RLRQ, c. C-47.1.

² RLRQ, c. Q-2, r. 22.

³ RLRQ, c. S-3.4.

⁴ 2015 QCCA 811.

Dans cette affaire, la Cour fait la différence entre le pouvoir distinct de l'article 40 LSI et celui prévu à l'article 231 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (ci-après «LAU»). La Cour rappelle que, tandis que l'article 231 LAU contraint les municipalités à s'adresser à la Cour supérieure pour obtenir une ordonnance de démolition d'un immeuble, l'article 40 LSI permet aux municipalités, par l'entremise de ses pompiers, d'effectuer des travaux sans avoir à demander l'autorisation du tribunal, en cas de situation particulière et spécifique.

Il faut donc donner à l'article 40 LSI une interprétation stricte, celui-ci ne trouvant application que dans des circonstances exceptionnelles.



Conclusion

Somme toute, les pouvoirs spéciaux mentionnés précédemment offrent aux municipalités une marge de manœuvre indispensable pour répondre à certaines situations fort particulières, mais qui sont susceptibles de survenir.

Toutefois, leur mise en application doit être effectuée dans un cadre rigoureux et avec prudence. Une mauvaise utilisation de ces pouvoirs, ou un non-respect du cadre juridique applicable, est susceptible d'engager la responsabilité de la municipalité. Il est donc recommandé aux municipalités de bien documenter leurs dossiers avant de s'engager en vertu de l'un de ces pouvoirs, afin de s'assurer que les critères qui donnent ouverture à leur application sont rencontrés. En cas de doute, les municipalités ne devraient pas hésiter à requérir l'assistance de leurs conseillers juridiques.

TREMBLAY BOIS
AVOCATS

REND LE DROIT MUNICIPAL ACCESSIBLE



Mes Pierre Laurin, Claude Jean, Yves Boudreault, Caroline Pelchat, Mireille Lemay, Lahbib Chetaibi, Valérie Savard,
Patrick Bérubé, Michelle Audet-Turmel, Benjamin Bolduc, Benoît St-Onge, Olivier Arseneau, Shannon Soulé, Marc-André Beaudoin

COMPÉTENCE | COLLABORATION | RESPECT

418 658-9966

tremblaybois.ca

