

M^r Julien L. Turcotte
AvocatM^{me} Laurence Gaudreault
Avocate

Démolition d'immeubles : régime à deux vitesses ?

Le 31 juillet dernier, la Cour d'appel a rendu jugement dans l'affaire qui opposait la Ville de Gatineau à un entrepreneur souhaitant démolir une maison centenaire pour y construire des logements (2025 QCCA 952).

Initialement, l'entrepreneur a soumis sa demande de démolition au processus établi par le *Règlement de démolition* adopté sous l'empire des articles 148.0.1 et suivants de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (LAU). Dans le cadre de ce processus, les différentes instances administratives de la Ville, dont le conseil local du patrimoine, se sont prononcées en défaveur de la démolition, considérant le caractère patrimonial du bâtiment, selon un inventaire non adopté officiellement.

Ultimement, le comité sur les demandes de démolition (CDD) – l'instance décisionnelle en l'espèce – a refusé la démolition.

Précisons qu'au cours du processus, plusieurs expertises ont été réalisées à la demande des instances de la Ville.

Tout en se prévalant du droit de révision de la décision du CDD auprès du conseil municipal, l'entrepreneur introduit, en parallèle, un recours en démolition basé sur l'article 231 LAU, qui permet la démolition d'un bâtiment dangereux ou vétuste.

En première instance, la juge a conclu que le bâtiment représentait effectivement un danger pour la sécurité publique et qu'aucun remède utile, autre que la démolition, n'était envisageable. Elle ordonne donc la démolition, après une conservation virtuelle de ses éléments patrimoniaux.

La Ville soulève trois moyens d'appel :

- **Absence d'avis au ministre de la Culture**: rejeté, car l'article 231 ne l'exige pas;
- **Erreur dans l'analyse du danger**: la juge aurait dû distinguer la partie avant (moins dangereuse) de la partie arrière. La Cour reconnaît une erreur, mais la juge a fondé sa décision sur des expertises crédibles, et cette erreur n'est pas déterminante;
- **Ordonnance de conservation des éléments patrimoniaux**: la Ville soutient que la juge a outrepassé sa compétence en ordonnant la conservation virtuelle. La Cour rejette cet argument, précisant que seul l'entrepreneur aurait pu contester cette mesure.

Enfin, la Cour rejette l'argument de la Ville selon lequel l'entrepreneur aurait négligé l'entretien du bâtiment, estimant que les avis de la Ville sont arrivés trop tard pour être pertinents.

Cette affaire met en lumière le fait que deux régimes parallèles existeraient en matière de démolition d'immeubles, plus particulièrement lorsque les demandes de démolition proviennent de leur propriétaire.

Il convient de rappeler que le législateur québécois a adopté le Projet de loi 69, lequel vient renforcer les pouvoirs et les responsabilités des municipalités et des MRC en ce qui a trait à la protection du patrimoine culturel et bâti. Conséquemment, plusieurs municipalités et MRC ont adopté des règlements afin d'accroître les obligations qui incombent aux propriétaires fonciers, entre autres quant à l'entretien de leur bâtiment et au respect des plans de réhabilitation des sols advenant qu'une démolition soit autorisée par les autorités municipales.

Or, comme mentionné précédemment, un propriétaire d'un immeuble considéré comme dangereux ou vétuste peut *aussi* s'adresser à la Cour supérieure pour demander la démolition de son propre immeuble, lorsque les critères dudit article sont remplis.

Par ailleurs, la Cour signale que les demandes d'autorisation de démolition en vertu de la réglementation municipale et celles adressées à la Cour supérieure sont soumises à des processus distincts. Cela signifierait qu'une démolition autorisée en vertu de l'article 231 rend inefficaces, voire inapplicables les règles municipales entourant les démolitions, comme l'obligation d'un propriétaire de reconstruire un bâtiment.

Compte tenu de ce qui précède, il appert que les municipalités auraient tout intérêt à user de leurs pouvoirs d'entretien de manière assidue, et ce, afin d'éviter que les immeubles patrimoniaux, en particulier, ne deviennent vétustes ou dangereux, les rendant admissibles au régime général de l'article 231.