

**PAR COURRIEL:** maire@ville.chambly.qc.ca

**Jean Hétu**  
Ligne directe : 514 331-5010  
jhetu@dhcavocats.ca

Montréal, le 30 novembre 2018

M<sup>e</sup> Denis Lavoie  
Maire  
Ville de Chambly  
1, place de la Mairie  
Chambly (Québec) J3L 4 X1

**Objet: Maison Boileau, 22-24 rue Martel, Chambly**  
**N/D: 701256-92**

---

Monsieur le Maire,

Vous nous demandez d'examiner la procédure suivie par le directeur général visant la démolition de la Maison Boileau, située au 22-24 rue Martel dans la Ville de Chambly. Après un rappel des faits, nous allons examiner les principes de notre droit qui peuvent s'appliquer en l'espèce en nous demandant si notamment les règles du droit municipal ont été respectées.

### Les faits

Dans l'inventaire patrimonial de la Ville de Chambly, nous retrouvons la Maison Boileau située au 22-24 rue Martel. Cette maison ancestrale présente un intérêt particulier en raison du fait que le notaire René Boileau (1779-1872), qui a habité cette maison, fut membre du Parti des Patriotes en 1837. Mais le Ministère de la Culture et des Communications du gouvernement du Québec ne s'est jamais intéressé à cet ancien bâtiment et a refusé de le citer puisqu'il considérait son intérêt purement local. De plus, certains rapports d'expertise ont révélé que les différents propriétaires de cette maison n'ont pas apporté tout le soin que pouvait requérir une telle maison au fil des ans. Par conséquent, la Maison Boileau fut évacuée en 2015 compte tenu de son état de délabrement et de dangerosité. Qui plus est, une demande de démolition fut présentée au Comité consultatif d'urbanisme, composé d'élus et de citoyens, qui a conclu à l'unanimité le 15 février 2016 que la Ville devait accorder un permis de démolition. Puis, le Comité de démolition a donné un avis favorable à la démolition du bâtiment le 9 mars 2016, réunion au cours de laquelle

### Montréal

800, rue du Square-Victoria, bureau 4500  
C.P. 391, Montréal QC H4Z 1J2  
Téléphone : 514 331-5010 | Télécopieur : 514 331-0514

### Laval

1200, boul. Chomedey, bureau 400  
Laval QC H7V 3Z3  
Téléphone : 450 682-5010 | Télécopieur : 450 682-5014

aucun des citoyens présents n'est intervenu pour s'opposer à la démolition. À la suite de rapports d'expertises commandés par la Ville qui arrivaient à la même conclusion que le rapport d'expert du propriétaire de la Maison qui avait établi l'état de vétusté du bâtiment, le conseil de la Ville a adopté le mardi 5 avril 2016 une résolution (Résolution 2106-04-187) pour entériner la résolution du Comité de démolition.

Même si la Maison Boileau aurait pu être démolie en 2016, la Ville a voulu quand même, à l'initiative de son maire, examiner la possibilité de la sauver du pic des démolisseurs. C'est pourquoi le conseil municipal a adopté le 5 mai 2016 une nouvelle résolution (Résolution 2016-05-244) pour annuler la résolution 2016-040187 autorisant la démolition et pour adopter un plan de sauvetage de la Maison présenté par le maire comprenant l'achat de la Maison. Même si on peut s'interroger sur le pouvoir du conseil d'annuler une résolution autorisant la démolition d'un bâtiment privé, un fait demeure : la démolition de la Maison n'a pas eu lieu comme cela était prévu. Par ailleurs, la Ville a fait l'acquisition de la Maison en septembre 2016 tout en sachant que des rapports d'experts doutaient de la possibilité de restaurer ce bâtiment. En effet, l'ingénieur Pascal Fortin avait conclu dans un rapport d'évaluation daté du 30 avril 2015 :

« que les désordres structuraux sont trop importants et que ce bâtiment ne peut être préservé et conservé à des coûts raisonnables. L'état actuel de bâtiment demande trop d'interventions pour le remettre dans un état acceptable. La toiture, les murs porteurs, la structure des poutres du plancher et les fondations du bâtiment doivent être enlevés dans leur totalité et remplacés. »

Selon cet expert, « le mauvais entretien de cette maison a causé des dommages irréversibles qui ne peuvent être réparés à des coûts raisonnables ».

Cette dernière opinion était aussi partagée par la firme d'Hubert Chamberland architecte et urbaniste dans un rapport en date du 12 mai 2015 intitulé « Évaluation architecturale – Étude de vétusté. Bâtiment 22-24, rue Martel, Chambly ». On mentionne que même si cette ancienne habitation a pu conserver son authenticité **visuelle**, elle a été soumise aux aléas du temps qui ont fait en sorte que son vieillissement, sans entretien adéquat et des travaux de réparation qui respectent les techniques de construction reconnues, a contribué à rendre l'ensemble du bâtiment dans un piètre état de conservation. On concluait donc que l'état avancé de vétusté du bâtiment et sa piètre conservation exigeaient des coûts excessifs pour le rendre conforme aux normes de construction maintenant en vigueur.

En d'autres termes, tous les experts étaient unanimes pour conclure que la Maison Boileau, malgré son apparence extérieure, était devenue un bâtiment dangereux qu'il fallait démolir. Le président de la Société d'histoire de la seigneurie de Chambly, dans une lettre adressée au maire de la Ville en date du 1<sup>er</sup> avril 2016, écrivait qu'il fallait faire le deuil de la Maison Boileau. Il soulignait que : « Des négligences accumulées pendant des dizaines d'années ont fait en sorte que ce vieil édifice présentant un certain intérêt historique a dé péri de lui-même, faute d'entretien par les propriétaires ».

Toutefois, en annulant la résolution en date du 5 avril 2016 qui autorisait le propriétaire de la Maison à la démolir, le conseil de la Ville a également adopté un plan de sauvetage présenté par le Maire (*S.M.E.A.C., S.M.R., Maison Boileau*, par Me Denis Lavoie, LL. B., Maire de la Ville de Chambly). Même si ce plan propose des moyens d'action pour acheter et restaurer la Maison, il est bien précisé que : « Une fois la maison restaurée ou *remplacée*, la maison servira de maison touristique pour la Ville ». En d'autres termes, il était clair que s'il était impossible de restaurer la Maison Boileau, on n'aurait d'autre choix que de la *remplacer* afin qu'elle puisse servir « à des fins citoyennes ».

Or, après avoir pris possession de la Maison Boileau, la Ville a fait faire des analyses pour savoir s'il était possible de récupérer ce bien faisant partie du patrimoine de la Ville qui avait été laissé à l'abandon par ses différents propriétaires, et ce, dans l'indifférence du ministère de la Culture. Comme l'intérieur du bâtiment était dans un état de dégradation avancé, on est vite arrivé à la conclusion qu'il fallait tout refaire, et ce, pour un prix d'environ 2 millions de dollars. Après avoir dépensé 180 000 \$ pour sécuriser les lieux, la décision fut donc prise par le directeur général de démolir la Maison Boileau, après en avoir informé le Maire dans une lettre en date du 8 novembre 2018. Le directeur général, en assumant ses responsabilités, expliquait sa décision en ces termes :

« Considérant mon rôle de gestionnaire principal en regard de ressources humaines, matérielles et financières de la Ville de Chambly ainsi que ma délégation de pouvoir de dépenser, ma décision est prise sur les motifs de la sécurité, de vétusté du bâtiment et des coûts engendrés pour sa réhabilitation, selon les rapports professionnels, sans oublier un coût mensuel de 1 732,24 \$ récurrent en location de matériaux servant de support. »

La Maison Boileau fut donc démolie le 22 novembre 2018 alors que le directeur général recommandait, comme l'avait suggéré le Maire dans son plan de sauvetage, la construction d'un nouveau bâtiment de même dimension semblable à la maison démolie, tout en prenant en compte la capacité de payer des contribuables. Nous pourrions ajouter que le souvenir du Patriote Boileau n'est pas pour autant disparu de l'histoire de Chambly puisque trois rues rappellent le souvenir de cette famille dans la toponymie de cette ville comme le souligne le *Dictionnaire encyclopédique de la seigneurie de Chambly 1609-1950*. Force nous est également de constater que les vrais responsables de la démolition de la Maison Boileau furent les différentes personnes qui en furent les propriétaires ou les occupants et qui n'ont pas pris conscience de la nécessité de bien protéger ce vieil immeuble.

### **Le droit**

Quels sont les principes de droit qui peuvent s'appliquer en l'espèce compte tenu des faits mentionnés plus haut.

Une ville est une personne morale de droit public assujettie aux dispositions du *Code civil du Québec* (art. 1376) en ce qui concerne la responsabilité extracontractuelle. À cet égard, une ville, à titre de gardien d'un immeuble, est responsable des dommages qui peuvent résulter de la ruine ou du défaut d'entretien d'un immeuble (art. 1467 C.c.Q.). Le *Code civil* ajoute que le gardien d'un bien immeuble est tenu de réparer le préjudice causé par le fait autonome de celui-ci, à moins qu'il prouve n'avoir commis aucune faute (art. 1465 C.c.Q.). Compte tenu de l'état de vétusté et de dangerosité de la Maison Boileau dénoncé dans plusieurs rapports d'experts, la Ville de Chambly, à partir du moment où elle devenait propriétaire de ce bien, assumait une grande responsabilité civile en voulant maintenir sur les lieux ce bâtiment. Si un préjudice était causé à une personne en raison de la présence d'un tel immeuble, la Ville serait donc automatiquement présumée en faute.

On peut même s'interroger sur la responsabilité pénale que pourrait encourir la Ville si un accident grave survenait sur les lieux de la Maison Boileau. On sait que le *Code criminel*, à son article 219, déclare coupable de négligence criminelle quiconque montre de l'insouciance déréglée ou téméraire à l'égard de la vie ou de la sécurité d'autrui, soit en faisant quelque chose, soit en omettant de faire quelque chose qu'il est de son devoir d'accomplir. D'ailleurs, la législation municipale prévoit des recours, à la demande d'une municipalité, pour faire démolir une construction qui est dans un état tel qu'elle peut mettre en danger des personnes en raison de sa vétusté (art. 231 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*, RLRQ, c. A-19.1). En d'autres termes, ne pourrait-on pas accuser la Ville d'avoir fait preuve d'insouciance téméraire pour ne pas avoir pris des mesures nécessaires pour faire démolir un bâtiment considéré comme un danger pour la sécurité publique, compte tenu qu'il peut inviter des intrus et favoriser des risques d'incendie. Ne pas agir à la suite de tous les rapports d'experts qui ont mis en évidence les dangers associés à la Maison Boileau pourrait-il être considéré comme de l'insouciance téméraire? Qui plus est, sa démolition avait été acceptée par le conseil de la Ville de Chambly en 2016 et on ne pouvait indéfiniment suspendre une telle décision à défaut de restaurer la Maison.

En devenant propriétaire de la Maison Boileau en 2016, la Ville de Chambly succédait aux droits et aux obligations des anciens propriétaires. Ce faisant, la Ville aurait pu procéder à la démolition de cet immeuble. Le Maire a plutôt fait adopter par le conseil un plan de sauvetage de la Maison. Les autorités municipales ont préféré faire encore des études pour savoir s'il était vraiment possible de sauver cet immeuble. Mais ce fut peine perdue, et les autorités municipales durent se résigner à constater qu'il était impossible de restaurer cet immeuble à un coût raisonnable. Le directeur général de la Ville a donc pris la décision bien réfléchie en novembre dernier d'ordonner la démolition de la Maison Boileau.

Le directeur général, à titre de principal fonctionnaire de la Ville, est responsable de l'administration de la municipalité (*Loi sur les cités et villes*, RLRQ, c. C-19, art. 114) et possède à ce égard tout pouvoir accessoire à cette fin comme le déclare l'article 57 de la *Loi d'interprétation* (RLRQ, c. I-16). Il met en application les politiques et les décisions adoptées par le conseil municipal. Comme administrateur d'une personne morale, le directeur général doit agir avec prudence et diligence, dans l'intérêt de la personne morale (C.c.Q., art. 322). De plus, le

directeur général s'est vu déléguer expressément par le conseil municipal le pouvoir de passer des contrats au nom de la Ville pour un montant inférieur à 25 000 \$ (*Règlement concernant l'administration des finances et la délégation du pouvoir d'autoriser des dépenses*, N° 2011-1202). Ajoutons que les fonctionnaires qui administrent les deniers publics doivent aussi rendre compte de leur administration et démontrer que l'argent des contribuables est bien dépensé pour des fins municipales.

Comme gestionnaire des biens de la Ville, le directeur général avait certainement le pouvoir de donner suite à la résolution du conseil municipal du 5 mai 2016 qui avait décidé de ne pas démolir la Maison Boileau, d'essayer de la restaurer à un prix raisonnable et, en dernier ressort, de la remplacer par une nouvelle. Face à l'impossibilité de restaurer cet immeuble à un prix raisonnable et après y avoir encore investi plusieurs dizaines de milliers de dollars, le directeur général avait l'autorité nécessaire selon le plan de sauvetage du Maire d'engager des contracteurs et de faire appel aux employés de la Ville pour procéder à la démolition de la Maison Boileau, d'autant plus que la Société d'histoire avait déjà fait « le deuil » de ce bâtiment. Il s'agissait, à notre avis, d'un acte d'administration courante (dépense inférieure à 25 000 \$) qui n'avait pas à être autorisé de nouveau par le conseil municipal bien que le directeur général en ait avisé au préalable le Maire dans une lettre en date du 8 novembre 2018. Selon nous, une saine administration des fonds publics et l'arrivée de l'hiver, qui aurait détérioré davantage la Maison Boileau et menacé davantage la sécurité publique, commandaient l'action entreprise par le directeur général. Il y avait donc urgence d'agir dans l'intérêt municipal et c'est ce que le directeur général a fait dans le respect de ses compétences et du mandat qui lui avait été confié par le plan de sauvetage du Maire.

De plus, en prenant la décision de faire démolir la Maison Boileau, le directeur général de la Ville n'était pas assujéti au *Règlement sur la démolition d'immeubles* adopté par le conseil municipal. Même si, de façon générale, une municipalité doit respecter sa propre réglementation, cette règle ne peut s'appliquer lorsque l'application d'un règlement relève du pouvoir discrétionnaire du conseil municipal. Or, la lecture du Règlement municipal régissant la démolition d'immeubles démontre clairement qu'il ne peut s'appliquer que dans les cas où les demandes de démolition sont présentées par des propriétaires privés qui ont souvent des locataires et ne peut viser les biens du domaine public municipal. Selon le Règlement, la demande de démolition doit être présentée au Comité de démolition composé du maire et de trois conseillers municipaux. Le requérant a aussi un droit d'appel devant le conseil au complet. Lorsque tous les membres d'un conseil municipal se prononcent sur le sort d'un immeuble, on comprend facilement qu'il serait inutile de présenter une demande de démolition devant les mêmes élus. Or, en l'espèce, les membres du Comité de démolition avaient dans un premier temps autorisé la demande de démolition présentée, conformément au Règlement, par le propriétaire de la Maison Boileau. Puis, le conseil municipal, après avoir confirmé la décision du Comité, a décidé d'acheter la Maison pour essayer de la sauver et, à défaut, de la remplacer par un nouveau bâtiment. On pourrait même penser en l'espèce que la Ville avait succédé aux droits de l'ancien propriétaire de la Maison qui avait été autorisé à la démolir. Quoi qu'il en soit, il aurait été absurde pour le directeur général de recommencer une procédure de demande de démolition devant les mêmes autorités municipales que celles qui avaient déjà autorisé la démolition de la Maison, mais qui lui

avaient ordonné par la suite de tenter de sauver la Maison ou, à défaut, de la remplacer. Comme le souligne la Cour suprême du Canada, il ne faut pas que l'interprétation d'un règlement municipal conduise à des conséquences illogiques, ridicules ou futiles (*Re Rizzo & Rizzo Shoes Ltd.*, [1998] 1 R.C.S. 27, à la p. 43).

En terminant, qu'il nous soit permis de citer un auteur célèbre du droit municipal en ce qui concerne les pouvoirs des fonctionnaires municipaux (Eugene McQuillin, *The Law of Municipal Corporations*, 3rd ed., vol. 3 (2001 Revised Volume), p. 606-607) :

« It is presumed that they will properly discharge the duties of their office, and, in the absence of proof to the contrary, they will be presumed to have acted in the exercise of their powers in the interest of the public and within the authority granted to them. »

Les fonctionnaires municipaux sont donc toujours présumés agir dans l'exercice de leurs pouvoirs pour l'intérêt du public en général et dans le cadre des pouvoirs qui leur sont délégués par la loi. C'est donc celui qui voudrait prétendre le contraire qui aurait le fardeau de la preuve.

En conclusion, nous sommes d'opinion que la procédure suivie par le directeur général de la Ville de Chambly et qui l'a conduit à ordonner la démolition de la Maison Boileau s'est déroulée dans le cadre de l'exercice de ses pouvoirs et qu'il n'a aucunement enfreint les règles du droit municipal.

Nous espérons que ces renseignements sur le contexte juridique entourant la démolition de la Maison Boileau vont servir. Si d'autres renseignements sont nécessaires, n'hésitez pas à vous adresser au soussigné.

Veuillez agréer, Monsieur le Maire, l'expression de mes sentiments les meilleurs.

**DHC Avocats**



**M<sup>e</sup> Jean Héту Ad. E.**

Avocat et professeur de droit municipal à la  
Faculté de droit de l'Université de Montréal  
JH/cl

#658157