

LA DÉMOLITION PAR ABANDON EN DROIT MUNICIPAL QUÉBÉCOIS*

Résumé

La démolition par abandon est une problématique qui touche de nombreuses villes à travers le monde. Elle survient lorsqu'un bâtiment patrimonial est laissé sans entretien pendant plusieurs années, jusqu'à ce que sa démolition devienne inévitable. Le droit municipal se trouve au cœur de cette problématique, puisqu'il est susceptible de permettre aux villes d'adopter des règlements pour prévenir l'entretien et la démolition des bâtiments patrimoniaux. La mise au jour de cette problématique amène à s'interroger sur les types de pouvoirs que détiennent les villes pour contribuer à sa prévention.

Le présent texte a pour but d'apporter un éclairage juridique à la problématique internationale de la démolition par abandon en prenant l'exemple du droit québécois. Récemment confronté à une vague de démolition d'immeubles patrimoniaux, le législateur québécois a choisi d'adopter, en avril 2021, un projet de loi destiné à conférer des pouvoirs et des obligations aux villes pour assurer l'entretien des bâtiments patrimoniaux. L'analyse de ce projet de loi, ainsi que celle des causes juridiques qui ont mené à son adoption, est l'occasion d'interroger les fondements du droit municipal québécois et des pouvoirs de prévention de la démolition par abandon.

* **Charles Breton-Demeule**; PhD candidate, Université Laval. Contact: charles.breton-demeule.1@ulaval.ca.

Mots-clés : Droit municipal, Droit du patrimoine culturel, Démolition par abandon
(*demolition by neglect*)

Abstract

The issue of demolition by neglect affects many cities around the world. It occurs when a heritage building is left unmaintained for several years until destruction becomes inevitable. Municipal law is closely connected to this problem since it allows cities to adopt by-laws meant to regulate maintenance and prevent the demolition of heritage buildings. The study of demolition by neglect raises questions about the powers that cities may exercise to prevent this phenomenon. The purpose of this paper is to shed light – from a legal and international perspective – on the problem of demolition by neglect by taking the example of Quebec civil law. Recently faced with a wave of demolition of heritage buildings, Quebec’s legislator chose to adopt, in April 2021, a bill intended to confer powers and obligations on cities to ensure the maintenance of heritage buildings. The analysis of this bill and the legal causes that led to its adoption is an opportunity to investigate the foundations of both Quebec municipal law and the powers to prevent demolition by neglect.

Keywords: Municipal Law, Heritage, Demolition by Neglect

INTRODUCTION

Chambly, Québec, 22 novembre 2018. Alors que le soleil se lève sur la vallée du Richelieu, les pelles mécaniques s’affairent à démolir la maison Boileau, un immeuble historique de 200 ans, qui fut un jour la propriété du patriote René-Boileau. La Ville de Chambly,

propriétaire de la maison, juge que celle-ci est trop dégradée et que sa dangerosité doit forcer sa démolition¹. En quelques minutes, le bâtiment bicentenaire est démantelé pour faire place à un terrain vague. L'affaire fait grand bruit puisqu'elle attire l'attention citoyenne² et politique³ sur les questions de la démolition des immeubles patrimoniaux. Si l'exemple de la maison Boileau a retenu l'attention au Québec, il ne s'agit pas d'un cas isolé du point de vue international. Cette destruction participe à un phénomène plus grand de démolition par abandon (« *demolition by neglect* »), qui touche de nombreuses villes et collectivités locales à travers le monde⁴. Le procédé est simple : un immeuble, souvent patrimonial, est laissé sans entretien pendant plusieurs années. Au fil du temps,

¹ Marissa Groguhé, 'Chambly construira une réplique de la Maison Boileau' *La Presse* (Montréal, 27 novembre 2018) <<https://www.lapresse.ca/actualites/regional/201811/26/01-5205713-chambly-construira-une-replique-de-la-maison-boileau.php>> consulté le 29 avril 2021.

²Veillée citoyenne à Chambly pour protester contre la démolition de la maison René-Boileau' *Radio-Canada* (Montréal, 24 novembre 2018) < <https://ici.radio-canada.ca/nouvelle/1137899/chambly-maison-boileau-demolition-vigile> > consulté le 29 avril 2021.

³ 'Chambly avait le pouvoir de sauver la maison Boileau, affirme la ministre de la Culture' *Radio-Canada* (Montréal, 24 novembre 2018) <<https://ici.radio-canada.ca/ohdio/premiere/emissions/le-15-18/segments/entrevue/96197/demolition-destruction-patrimoine>> consulté le 29 avril 2021.

⁴ Sur la notion de démolition par abandon, voir Vérificateur général du Québec, *Rapport du Vérificateur général du Québec à l'Assemblée nationale pour l'année 2020-2021* (3eme chapitre, 2020) 18 (Rapport du Vérificateur général du Québec). Sur le caractère international de cette problématique, voir notamment Galen Newman et Jesse Saginor, 'Four imperatives for preventing demolition by neglect' (2014) 19 J Urban Des 622<<http://dx.doi.org/10.1080/13574809.2014.943705>> et Andrea Merrill Goldwyn, 'Demolition by neglect : a loophole in preservation policy' (Historic Preservation masters thesis, University of Pennsylvania 1995).

l'immeuble est tellement endommagé que sa démolition devient la seule solution possible⁵. Ainsi, le manque d'entretien du bâtiment entraîne sa démolition.

Qu'il s'agisse des villes de Chicago⁶ et de Washington D.C.⁷ aux États-Unis, du gouvernement de l'Australie-Occidentale⁸, ou encore de la ville de Winnipeg au Canada⁹, de nombreuses villes et États ont tenté de résoudre cette problématique de destruction d'immeubles à valeur patrimoniale. Plus fondamentalement, la question de la démolition par abandon renvoie aux municipalités –souvent responsables de l'aménagement et de l'urbanisme – et à leurs pouvoirs relativement au contrôle de la vétusté immobilière. Le droit municipal joue un rôle primordial dans cette problématique, puisqu'il permet aux collectivités locales de limiter l'exercice du droit de propriété en adoptant des règlements

⁵ Le National Trust for Historic Preservation des États-Unis définit la démolition par abandon (demolition by neglect) comme « a situation in wich a property owner intentionally allows a historic property to suffer severe deterioration, potentially beyond the point of repair ». Voir National Trust for Historic Preservation, *Preservation law educational materials. Demolition by neglect* (2009).

⁶ Amendment of Municipal Code Section 2-120-910 concerning penalties and remedies for violators of structural safety requirements for landmark buildings, City of Chicago, SO2017-4871, 2018, en ligne: <<https://chicago.legistar.com/LegislationDetail.aspx?ID=3091212&GUID=81D2A6F5-2E59-4368-8269-D994294C418C&Options=Advanced&Search=>>.

⁷ Historic Landmark and Historic District Protection Act of 1978, Council of the District of Columbia, D.C. § 6-1101, section 10c, en ligne: <<https://planning.dc.gov/sites/default/files/dc/sites/op/publication/attachments/DC%2520Preservation%2520Law%2520UPDATED%2520March%25202013.pdf>>.

⁸ *Heritage Act 2018* (WA), en ligne: <https://www.legislation.wa.gov.au/legislation/statutes.nsf/law_a147195.html>.

⁹ City of Winnipeg, By-Law No. 55-2014, To protect and conserve buildings, land, elements of building or land, or areas of special architectural or historical interest (27 may, 2014), en ligne: <<http://clkapps.winnipeg.ca/dmis/docext/ViewDoc.asp?DocumentTypeId=1&DocId=6228>>; City of Winnipeg, By-Law No. 79-2010, To regulate the condition of vacant buildings (21 july, 2010), en ligne: <<http://clkapps.winnipeg.ca/DMIS/DocExt/ViewDoc.asp?DocumentTypeId=1&DocId=5239>>.

destinés à assurer la préservation des bâtiments historiques et éviter leur détérioration¹⁰. L'analyse des outils juridiques à la disposition des villes pour prévenir cette vétusté est donc une piste à privilégier pour s'interroger sur le phénomène de la démolition par abandon.

Dans l'optique d'éclairer cette problématique sous l'angle juridique, nous avons choisi de nous interroger sur les outils dont disposent les collectivités locales pour prévenir la démolition par abandon sur leur territoire. L'objectif du présent article est donc de brosser un portrait de ces outils pour évaluer leur rôle dans la préservation des immeubles patrimoniaux en milieu urbain. Nous souhaitons ainsi analyser les moyens juridiques de prévention de la vétusté immobilière dont disposent les municipalités pour vérifier s'ils permettent d'apporter des solutions à la problématique de démolition par abandon. Nous traitons plus spécifiquement du droit québécois avec l'objectif d'apporter un point de vue local à une problématique qui touche plusieurs villes et États du monde.

Afin d'atteindre cet objectif, nous reviendrons d'abord, du point de vue historique, sur les deux grands courants qui ont façonné le droit municipal relatif à la vétusté immobilière. En effet, cette question préoccupe les autorités depuis le 18^e siècle. À cette époque, la vétusté immobilière était considérée comme une menace qu'il fallait enrayer afin d'éviter des risques pour la sécurité publique (1). Cette vision de l'immeuble vétuste comme nuisance a influencé le droit jusqu'au milieu du 20^e siècle, alors que de nouvelles préoccupations pour la protection du patrimoine culturel ont amené le législateur à conférer aux municipalités des pouvoirs pour prévenir la vétusté des bâtiments (2). Deux

¹⁰ Au sujet des fondements juridiques de la limitation de l'exercice du droit de propriété par les règlements municipaux, voir Charles Breton-Demeule, *La vétusté immobilière en droit municipal* (Yvon Blais 2020) 50-75.

catégories de pouvoirs, l'une fondée sur la sécurité publique et l'autre sur la protection du patrimoine culturel, ont donc permis aux municipalités de régir les immeubles vétustes sur leur territoire. Ces deux régimes aux objectifs différents peuvent en principe s'appliquer sur un même immeuble, ce qui n'est pas sans créer une opposition entre les impératifs de sécurité publique et de protection du patrimoine culturel (3). Tenant compte de cette opposition et de ses conséquences pour la protection du patrimoine bâti, le législateur québécois a adopté, le 1^{er} avril 2021, un nouveau régime de protection du patrimoine culturel par les municipalités. Ce régime rend notamment obligatoire l'adoption d'un règlement sur l'entretien des bâtiments patrimoniaux, afin d'éviter leur démolition par abandon (4). Il ouvre la voie vers une plus grande protection des immeubles patrimoniaux, en faisant primer les considérations patrimoniales sur celles relatives à la sécurité.

PARTIE 1. LA VÉTUSTÉ IMMOBILIÈRE: UNE MENACE POUR LA SÉCURITÉ PUBLIQUE

La vétusté immobilière est un phénomène qui préoccupe les autorités québécoises depuis plusieurs centaines d'années. Déjà, au 18^e siècle, alors que le Québec est une colonie française, puis britannique à partir de 1763, la chose intéresse les autorités¹¹. À cette époque, les interventions des autorités coloniales pour ordonner la réparation ou la démolition d'immeubles vétustes sont principalement fondées sur les questions liées à la

¹¹ Pour une analyse historique plus complète de cette préoccupation, voir Breton-Demeule (n 10) 29-50.

sécurité¹² et aux risques d'incendies¹³. L'immeuble vétuste est donc considéré comme une nuisance, puisqu'il est susceptible de causer des dommages à d'autres immeubles ou de blesser des passants.

C'est surtout dans les milieux urbanisés que l'administration intervient pour contrer la vétusté des bâtiments. Par exemple, en 1777, une ordonnance émise par le Conseil législatif permet l'adoption de règlements de police à Québec et Montréal¹⁴. Un règlement de police adopté pour la Ville de Québec quelques années après cette ordonnance mentionne qu'un inspecteur sera nommé afin d'ordonner que les cheminées et les murs de maisons qui menacent de tomber par manque d'entretien soient réparés, sous peine de payer une amende de la somme de 20 livres¹⁵.

Même si les interventions plutôt centralisées des autorités coloniales témoignent d'une préoccupation pour la vétusté immobilière, ce n'est véritablement qu'à partir du 19e siècle, au moment où de véritables institutions municipales sont créées sur le territoire, que des pouvoirs formels de contrôle de la vétusté immobilière sont octroyés aux autorités locales.

En 1855, lors de l'entrée en vigueur de *l'Acte des Municipalités et des Chemins du Bas-Canada*, les municipalités nouvellement créées obtiennent des pouvoirs relativement

¹² *ibid* 29-39.

¹³ André Bélanger et Anne Bordeleau, 'Risk, (in)security, regulation and architecture in Nouvelle-France' dans Terry R Slater et Sandra M G Pinto (eds), *Building regulations and urban form, 1200-1900* (Routledge, 2018) 201, 201.

¹⁴ Ordonnance qui autorise les Commissaires de la Paix à régler la Police dans les villes de Québec et de Montréal pour un tems limité, 1777, 17, Geo. III. c. 15.

¹⁵ Règlements pour la police de Québec, cité dans Almanach de Québec pour l'année M, DCC, LXXXIII, (Guillaume Brown 1783) XIII.

à la démolition des constructions dangereuses¹⁶. Les collectivités locales ont maintenant la possibilité de forcer la démolition des murs, cheminées ou bâtiments vétustes qui sont susceptibles de menacer la « sûreté publique »¹⁷. Au 19^e siècle, la sécurité constitue donc encore le motif principal qui fonde l'intervention des municipalités pour prévenir la vétusté immobilière¹⁸.

À partir du début du 20^e siècle, la *Loi concernant les cités et villes* donne de nouveaux pouvoirs aux cités et villes relativement à la prévention des incendies ainsi qu'à l'entretien et la démolition d'immeubles vétustes¹⁹. Alors que le territoire urbain se développe de plus en plus, ce changement législatif a pour but d'offrir de nouveaux moyens d'intervention face aux problèmes de sécurité et de salubrité causés par l'industrialisation rapide des villes et de leurs quartiers²⁰. Malgré un éveil pour les questions urbanistiques à cette époque²¹, notamment avec l'adoption d'une première loi sur la protection du patrimoine en 1922²², l'immeuble vétuste est toujours considéré comme une menace pour la sécurité et la salubrité aux yeux du droit municipal. Ces considérations priment sur la valeur patrimoniale d'un bâtiment, puisque les questions relatives au patrimoine ne font pas partie des motifs juridiques qui permettent aux municipalités d'intervenir pour forcer

¹⁶ Acte des Municipalités et des Chemins du Bas-Canada, 1855, 18 Vict., c. 100.

¹⁷ *ibid* art 11.

¹⁸ Voir notamment Code Municipal de la Province de Québec, 1870, 34 Vict., c. 68 art 642 et Acte des clauses générales des corporations de ville, 1876, 40 Vict., c. 29 art 257.

¹⁹ Loi concernant les cités et villes, S.Q. 1903, c. 38 art 383 (1) (2) (8) (24).

²⁰ Sur le contexte municipal de cette époque, voir Harold Bérubé, *Unité, autonomie, démocratie. Une histoire de l'Union des municipalités du Québec* (Boréal 2018) 26-28.

²¹ Sur les questions de zonage et de protection du patrimoine, voir Breton-Demeule (n 10) 43.

²² Loi relative à la conservation des monuments et des objets d'art ayant un intérêt historique ou artistique, S.Q. 1922, c. 30.

l'entretien d'un bâtiment vétuste²³. Cette conception aura un impact durable sur le droit québécois, puisqu'il faudra attendre assez tardivement, dans les années 1960 et 1970, pour que cette conception juridique unique de l'immeuble vétuste comme nuisance soit vraiment mise en concurrence avec une vision fondée sur la valeur patrimoniale et collective des bâtiments.

PARTIE 2. LA VÉTUSTÉ IMMOBILIÈRE: UNE MENACE POUR LA PROTECTION DU PATRIMOINE CULTUREL

Au milieu du 20^e siècle, le territoire des villes se transforme considérablement. La volonté de moderniser le cadre urbain engendre la démolition de nombreux immeubles considérés vétustes et insalubres. À Montréal, notamment, on met en place des programmes de rénovation urbaine qui conduisent à la destruction entière de certaines parties de la ville²⁴. À cette époque, on juge que les immeubles vétustes ne concordent pas avec une certaine vision de la modernité urbaine²⁵. Leur valeur patrimoniale n'est pas considérée au premier abord²⁶. Au Canada, dans la décennie 1970-1980, c'est environ 20% des édifices construits avant 1920 qui sont détruits²⁷.

²³ Breton-Demeule (n 10) 29-44.

²⁴ Martin Drouin, 'De la démolition des taudis à la protection du patrimoine bâti. (Montréal 1954-1973)' (2012) 41 Urban hist r/ R d'hist urbaine 22.

²⁵ *ibid* 23-25.

²⁶ *ibid* 31. Voir aussi Breton-Demeule (n 10) 44.

²⁷ Au Canada (Gérald Grandmont, *Un regard neuf sur le patrimoine culturel. Révision de la Loi sur les biens culturels* (ministère de la Culture, des Communications et de la Condition féminine 2007) 12.

La transformation rapide des milieux urbains amène une certaine prise de conscience sur l'importance de protéger le patrimoine bâti²⁸. Ainsi, en 1963, la *Loi des monuments historiques* est adoptée²⁹. Elle permet entre autres la création des arrondissements historiques du Vieux-Montréal du Vieux-Québec. Toutefois, ce n'est véritablement qu'à partir de 1972, avec l'entrée en vigueur de la *Loi sur les biens culturels*³⁰, que l'État québécois se dote des premiers outils pour prévenir la vétusté des bâtiments patrimoniaux. En plus de permettre le classement d'un immeuble patrimonial sans l'accord de son propriétaire³¹, la nouvelle loi indique clairement que tout bien culturel classé doit être conservé en bon état³². L'article 31 de cette loi prévoit que les immeubles classés ne peuvent être démolis, altérés ou détériorés sans l'autorisation du ministre. C'est vraiment à partir de cette époque que la conception juridique de l'immeuble vétuste se modifie. Alors qu'il avait été considéré jusque-là comme un encombrant dangereux, il est vu sous l'angle de sa valeur patrimoniale. Sa démolition est considérée par le législateur comme un événement susceptible de conduire à la perte d'un repère culturel qui se doit d'être conservé³³.

Malgré ces nouvelles dispositions, la *Loi sur les biens culturels* reste une loi d'application sectorielle, limitée à certains immeubles ou certains sites. De plus, elle relève

²⁸ C'est notamment le cas à Montréal, où l'organisme Sauvons Montréal, fondé en 1973, a mené des mobilisations citoyennes en faveur de la protection du patrimoine dans un contexte de rénovation urbaine. Voir Martin Drouin, *Le combat du patrimoine : Montréal (1973-2003)* (Presses de l'Université du Québec 2005) 40-46.

²⁹ Loi des monuments historiques, S.Q. 1963, c. 62.

³⁰ Loi sur les biens culturels, S.Q. 1972, c. 19.

³¹ *ibid* art 8.

³² *ibid* art 30.

³³ Drouin (n 24).

uniquement de la discrétion ministérielle, puisqu'elle n'accorde aucune obligation de protection aux municipalités. Dans ce contexte, le problème des démolitions en milieu urbain se poursuit³⁴. Pour tenter d'y remédier, le législateur québécois adopte, en 1974, un amendement à la *Loi sur les cités et villes* et au Code municipal pour permettre aux municipalités de suspendre la démolition d'un bâtiment patrimonial sur leur territoire afin de laisser au ministre des Affaires Culturelles la possibilité de procéder au classement du bâtiment³⁵. Malgré l'utilisation ponctuelle de ce pouvoir, le patrimoine ne fait pas encore véritablement partie des pratiques municipales³⁶. Ce n'est qu'à partir de la fin des années 1970 que les municipalités commencent à détenir plus de pouvoirs pour assurer le contrôle de la démolition des immeubles sur leur territoire.

En effet, en 1979, la *Loi instituant la Régie du Logement et modifiant le Code civil et d'autres dispositions législatives*³⁷ est adoptée. Cette loi permet aux municipalités de mettre en place un comité de démolition, qui doit tenir une séance publique afin d'autoriser la démolition d'un immeuble sur son territoire³⁸. Les citoyens peuvent participer à cette séance publique et le comité composé des élus du conseil municipal jouit de la discrétion de refuser ou d'accepter la démolition³⁹. Même si la protection du patrimoine fait partie des objectifs de la loi, les critères que doit analyser le comité ont

³⁴ *ibid* 64-68.

³⁵ Loi modifiant de nouveau la Loi des cités et villes et le Code municipal, S.Q. 1974, c. 46.

³⁶ Voir notamment *Jean-Talon Fashion Centre Inc c Laurin* [1975] C.S. 313.

³⁷ Loi instituant la Régie du Logement et modifiant le Code civil et d'autres dispositions législatives, L.Q. 1979, c. 48, art 120-123 (Loi instituant la Régie du logement).

³⁸ Breton-Demeule (n 10) 45-46.

³⁹ *ibid*.

surtout trait à la dégradation du bâtiment et non à sa valeur patrimoniale⁴⁰. Dans ce contexte, la protection du patrimoine n'est pas véritablement assurée par ces dispositions, puisqu'elles ne priorisent pas les critères de protection du patrimoine par rapport aux critères de sécurité publique.

En 1979 également, le législateur adopte l'article 231 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*⁴¹, qui donne notamment le pouvoir aux municipalités de demander à la Cour supérieure d'ordonner la réfection ou la démolition d'un immeuble dangereux ou qui a perdu la moitié de sa valeur par vétusté. L'adoption de cette disposition illustre que la conception de l'immeuble vétuste comme nuisance est toujours présente à cette époque et qu'elle coexiste avec les dispositions qui ont davantage pour objet de protéger le patrimoine, notamment celles octroyées aux municipalités par une modification ultérieure à la *Loi sur les biens culturels* en 1985⁴².

Malgré ces changements législatifs, ce n'est véritablement qu'en 2004, lors d'une modification apportée à la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*, que la question de l'entretien des bâtiments vétustes par les municipalités québécoises fait son apparition⁴³. Cette modification a pour effet d'octroyer aux municipalités la possibilité d'adopter un règlement pour « établir des normes et prescrire des mesures relatives à l'occupation et à

⁴⁰ Loi instituant la Régie du Logement et modifiant le Code civil et d'autres dispositions législatives (n 37) art. 120, 123.

⁴¹ Loi sur l'aménagement et l'urbanisme, L.Q. 1979, c. 51.

⁴² Loi modifiant la Loi sur les biens culturels et d'autres dispositions législatives, L.Q. 1985, c. 24. La loi prévoit que tout monument historique cité par une municipalité doit être conservé en bon état (art 79). Toutefois, elle offre peu de moyens pour assurer l'entretien d'un bâtiment vétuste, car elle ne prévoit pas de recours pour assurer le respect de cette obligation (art 103-110).

⁴³ Loi modifiant diverses dispositions législatives concernant le domaine municipal, L.Q. 2004, c. 20.

l'entretien des bâtiments »⁴⁴. Les municipalités peuvent également s'adresser à la Cour supérieure pour demander l'autorisation d'effectuer elles-mêmes les travaux correctifs nécessaires sur un immeuble qui contrevient au règlement⁴⁵. Il demeure cependant étonnant que cette modification, qui permet notamment d'assurer l'entretien des bâtiments patrimoniaux, ne contienne toutefois aucune référence expresse à cette possibilité. Cette absence est révélatrice de la persistance d'une vision qui fait de l'immeuble vétuste une nuisance plutôt qu'un élément patrimonial à conserver⁴⁶.

Quelques années plus tard, en 2011, ces pouvoirs généraux sont complétés par des pouvoirs similaires portant spécifiquement sur le patrimoine culturel, alors que *Loi sur le patrimoine culturel* est adoptée pour remplacer *la Loi sur les biens culturels*⁴⁷. De nouveaux moyens sont mis à la disposition des municipalités pour assurer l'entretien des bâtiments patrimoniaux. En plus de reconduire l'obligation d'entretien d'un bien patrimonial cité⁴⁸, la loi reconnaît pour la première fois qu'une contravention à cette obligation constitue une infraction susceptible d'une amende pouvant aller jusqu'à 1 140 000\$⁴⁹.

⁴⁴ *ibid* art 9.

⁴⁵ *ibid*.

⁴⁶ Les débats parlementaires ne font d'ailleurs aucune référence à la protection du patrimoine. Voir Commission de l'aménagement du territoire de l'Assemblée nationale du Québec, *Étude détaillée du projet de loi no 54* (10 juin 2004 vol 38 n 38)

⁴⁷ Loi sur le patrimoine culturel, L.Q .2011, c. 21.

⁴⁸ *ibid* art 36.

⁴⁹ *ibid* art 201.

La nouvelle loi offre aussi un recours aux municipalités permettant de s'adresser à la Cour supérieure pour forcer l'exécution de travaux d'entretien sur un bâtiment patrimonial cité⁵⁰.

Néanmoins, ces nouveaux articles marquent un tournant dans l'évolution des pouvoirs relatifs au contrôle de la vétusté immobilière par les municipalités. Ils permettent aux collectivités locales de forcer un propriétaire à entretenir un immeuble vétuste en raison de sa valeur patrimoniale. Cette évolution témoigne du changement législatif qui s'est opéré à partir du milieu du 20^e siècle, faisant de la vétusté immobilière non seulement une menace pour la sécurité publique, mais également une menace pour la protection du patrimoine culturel. Comme nous le verrons cependant, ces dispositions destinées à protéger le patrimoine entrent parfois en conflit avec celles destinées à assurer la sécurité publique, ce qui n'est pas sans engendrer des débats et des questionnements sur la protection du patrimoine à l'échelle locale.

PARTIE 3. UNE CONFRONTATION ENTRE DEUX RÉGIMES

À la lumière de l'évolution historique du droit municipal québécois, on constate que le cadre juridique qui régit les immeubles vétustes est fondé deux courants juridiques. Le premier courant fait de la vétusté immobilière une nuisance ou une possible menace pour la sécurité publique. Par conséquent, les dispositions fondées sur ce courant confèrent aux municipalités des pouvoirs pour forcer la démolition ou l'entretien de bâtiments sans nécessairement référer à leur valeur patrimoniale. L'actuel article 231 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*, qui permet notamment à la Cour supérieure d'ordonner la

⁵⁰ *ibid* art 203 et 136.

démolition d'un immeuble dangereux ou qui a perdu la moitié de sa valeur par vétusté, témoigne de cette conception⁵¹.

À ce courant, s'est opposée, graduellement, une autre conception de la vétusté immobilière. Cette conception fait de la vétusté non pas une menace pour la sécurité, mais une menace pour la protection du patrimoine culturel. Le pouvoir conféré aux municipalités pour citer un immeuble patrimonial en vertu de la *Loi sur le patrimoine culturel*⁵² et celui d'adopter un règlement sur l'occupation et l'entretien des bâtiments en vertu de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*⁵³ s'inscrivent dans le cadre de ce deuxième courant qui favorise la restauration des immeubles patrimoniaux vétustes, plutôt que leur démolition.

Ces deux régimes de contrôle de la vétusté immobilière – l'un fondé sur la sécurité publique et l'autre sur la protection du patrimoine – évoluent en parallèle et peuvent parfois s'opposer. En effet, les municipalités jouissent d'une très grande discrétion dans l'utilisation de l'un ou l'autre de ces régimes. À titre d'exemple, la citation d'un immeuble patrimonial est un processus discrétionnaire et facultatif⁵⁴. Une municipalité n'a donc pas l'obligation de procéder à la citation des bâtiments patrimoniaux sur son territoire, ce qui fait en sorte que ceux-ci ne sont pas, dans ce cas, soumis à une obligation d'entretien en vertu de la *Loi sur le patrimoine culturel*. De même, l'article 231 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* ne contient pas de référence à la

⁵¹ Pour une analyse complète de la jurisprudence relative à ces deux articles, voir Breton-Demeule (n 10) 124-141.

⁵² Loi sur le patrimoine culturel, RLRQ, c. P-9.002, art 127 (Loi sur le patrimoine culturel).

⁵³ Loi sur l'aménagement et l'urbanisme, RLRQ, c. A-19.1 art 145.41 (Loi sur l'aménagement et l'urbanisme)

⁵⁴ Loi sur le patrimoine culturel (n 52) art 127.

notion de patrimoine, puisqu'il vise principalement les questions de sécurité et de salubrité. Les tribunaux n'ont donc pas à tenir compte de la valeur patrimoniale d'un bâtiment lorsqu'ils analysent une demande de démolition présentée en vertu de l'article 231. Dans un tel contexte, les dispositions municipales qui ont pour objet d'assurer la protection de la sécurité publique peuvent avoir préséance sur celles qui pour but de protéger le patrimoine culturel lorsque vient le temps de se prononcer sur l'avenir d'un bâtiment patrimonial dont l'état physique s'est dégradé.

C'est ce qui s'est produit dans deux affaires entendues devant la Cour supérieure du Québec. Dans *Projets Knightsbridge inc. c. Montréal (Ville de) (arrondissement Plateau Mont-Royal)*⁵⁵, les propriétaires d'un édifice vétuste construit en 1900 demandaient à la Cour d'ordonner sa démolition, parce que celle-ci leur était refusée par la Ville de Montréal, qui souhaitait plutôt que l'édifice soit réparé⁵⁶. Les demandeurs invoquaient la dangerosité de l'immeuble au sens de l'article 231 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* afin de démolir le bâtiment et de construire un nouveau projet sur le site⁵⁷. La Cour s'est rangée aux arguments des demandeurs et a retenu que la dangerosité de l'immeuble était le premier critère à évaluer, même si cette dangerosité pouvait être la conséquence de la négligence ou du non-respect de la réglementation par le propriétaire⁵⁸. L'immeuble a donc pu être démoli, même si la Ville de Montréal prétendait que sa réglementation destinée à le conserver devait s'appliquer en l'espèce⁵⁹.

⁵⁵ *Projets Knightsbridge inc c Montréal (Ville de) (arrondissement Plateau Mont-Royal)* 2013 QCCS 7078.

⁵⁶ *ibid* par 19-32.

⁵⁷ *ibid* par 1-6.

⁵⁸ *ibid* par 23.

⁵⁹ *ibid* par 3.

Ce jugement a été cité au soutien d'un autre jugement, rendu dans des circonstances similaires par la Cour supérieure en 2014⁶⁰. Dans cette affaire la Cour a ordonné la démolition d'une ancienne église conformément à la demande de son propriétaire. La Ville de Montréal soutenait que l'immeuble, construit en 1891, devait être réparé plutôt que démol⁶¹. Malgré la question de la valeur patrimoniale du bâtiment soulevée par la Ville, la Cour supérieure a déterminé que l'immeuble avait perdu plus de la moitié de sa valeur par vétusté et qu'il devait être démol⁶². La Cour a également rappelé que la Ville disposait des pouvoirs pour protéger le bâtiment depuis 25 ans, mais qu'elle n'a pas fait le choix de les utiliser⁶³. La démolition a été confirmée en appel⁶⁴.

Le chevauchement possible entre le régime de protection du patrimoine et celui de la protection de la sécurité publique s'analyse également au regard d'un contexte juridique et politique plus large. En effet, la gestion des immeubles patrimoniaux par les municipalités a fait l'objet d'analyses au cours des dernières années. Les questions patrimoniales, entre autres, ont attiré l'intérêt du Vérificateur général du Québec, qui a déposé un rapport d'audit de performance sur la protection du patrimoine immobilier en juin 2020⁶⁵. Ce rapport conclut que 70% des municipalités constatent qu'elles n'ont pas l'expertise suffisante pour protéger le patrimoine et que le ministère de la Culture et des

⁶⁰ *9289-5929 Québec inc c Montréal (Ville de)* 2014 QCCS 5596.

⁶¹ *ibid* par 6-8.

⁶² *ibid* par 23. La dangerosité du bâtiment était admise par les deux parties.

⁶³ *ibid* par 55.

⁶⁴ *Montréal (Ville de) c 9289-5929 Québec inc* 2014 QCCA 2101.

⁶⁵ Rapport du Vérificateur général du Québec (n 4).

Communications n'effectue pas de suivi de leurs interventions en ce domaine⁶⁶. Il en résulte une certaine mise en péril du patrimoine bâti, qui s'est dévoilée par un processus accéléré de démolition des immeubles patrimoniaux dans les dernières années⁶⁷.

Au-delà des considérations purement juridiques, le choix entre la démolition d'un immeuble et sa conservation peut aussi s'expliquer par des raisons d'opportunité. En effet, puisque les municipalités n'ont pas l'obligation de citer un immeuble patrimonial sur leur territoire⁶⁸, d'autres impératifs que la protection du patrimoine peuvent être retenus pour déterminer l'avenir d'un bâtiment vétuste. Comme le souligne le rapport du Vérificateur général du Québec, puisque la principale source de revenus des municipalités est l'impôt foncier, « elles peuvent être enclines à autoriser la démolition d'un immeuble pour le remplacer par un bâtiment avec un potentiel de taxation supérieur, malgré son intérêt patrimonial et sans évaluer les bénéfices de le sauvegarder »⁶⁹. La non-utilisation de pouvoirs pour prévenir la vétusté immobilière peut aussi découler d'une volonté de développer le site occupé par un immeuble vétuste à d'autres fins, plus payantes sur le plan fiscal. Par ailleurs, jusqu'à tout récemment, 65% des municipalités n'avaient pas adopté un règlement pour assurer l'entretien des bâtiments sur leur territoire⁷⁰.

⁶⁶ *ibid* p 19-23.

⁶⁷ À titre d'exemple, la Ville de Laval estime que près 25% du patrimoine immobilier inventorié sur son territoire en 1981 a été démoli entre 1981 et 2014. Ville de Laval, *Inventaire du patrimoine architectural de la Ville de Laval* (Rapport de synthèse, 2018) p 7.

⁶⁸ Loi sur le patrimoine culturel (n 52) art 127.

⁶⁹ Rapport du vérificateur général du Québec (n 4) p 9.

⁷⁰ UQÀM et ministère des Affaires Municipales et de l'Habitation, *Enquête sur l'utilisation des règlements prévus à la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (2019) p 62 (Enquête sur l'utilisation des règlements).

Ce contexte juridique plus large et ses conséquences pour la protection du patrimoine bâti ont amené le législateur québécois à déposer, en novembre 2020, un projet de loi destiné à assurer une plus grande protection du patrimoine culturel immobilier par les municipalités⁷¹. L'étude de ce projet de loi nous permet de revenir sur les nouveaux pouvoirs dont disposent les municipalités pour prévenir la démolition par abandon des bâtiments patrimoniaux sur leur territoire.

PARTIE 4. UN NOUVEAU RÉGIME POUR FREINER LA DÉMOLITION PAR ABANDON

Sanctionnée le 1^{er} avril 2021, la loi 69 apporte des modifications considérables au cadre juridique municipal qui encadre la vétusté immobilière. Même si le projet de loi vise également d'autres aspects plus larges liés à la protection du patrimoine par l'État, une bonne partie de ses dispositions concerne de nouveaux pouvoirs et de nouvelles responsabilités octroyés aux municipalités dans l'objectif d'éviter la détérioration et la démolition des bâtiments patrimoniaux. L'analyse de certaines des nouvelles dispositions de ce projet de loi est l'occasion de discuter de leur impact quant au phénomène de la démolition par abandon⁷².

Dans le but de mieux connaître le patrimoine, la loi 69 impose l'obligation nouvelle, pour les municipalités régionales de comté (MRC), de maintenir en vigueur un inventaire

⁷¹ Loi modifiant la Loi sur le patrimoine culturel et d'autres dispositions législatives, L.Q. 2021 c. 10 (Loi modifiant la Loi sur le patrimoine culturel).

⁷² Afin de nous concentrer plus spécifiquement sur les mesures de prévention de la vétusté par les municipalités locales, nous ne traiterons pas dans cette analyse des pouvoirs de protection du patrimoine détenus par le ministre et les MRC en vertu de la *Loi sur le patrimoine culturel*. Dans la même perspective, nous ne traiterons pas non plus des pouvoirs de contrôle intérimaire.

de tous les immeubles patrimoniaux construits avant 1940 sur leur territoire⁷³. L'obligation d'effectuer un inventaire permet ainsi d'offrir aux municipalités et aux citoyens une connaissance plus éclairée des bâtiments patrimoniaux sur leur territoire dans l'objectif, notamment, de prévenir leur démolition par abandon.

En effet, la loi 69 soumet les bâtiments patrimoniaux inventoriés à des normes plus strictes pour assurer leur entretien. La loi prévoit que les municipalités locales doivent, de manière obligatoire, adopter un règlement municipal pour assurer l'entretien des bâtiments patrimoniaux inventoriés ou soumis à un statut de citation⁷⁴. Ce règlement doit contenir des normes pour « empêcher le dépérissement des bâtiments », les « protéger [...] contre les intempéries » et « préserver l'intégrité de leur structure »⁷⁵.

Cette obligation d'adopter un règlement sur l'entretien des bâtiments constitue la proposition la plus intéressante de la loi visant à empêcher la démolition par abandon des bâtiments patrimoniaux. En effet, en faisant ce choix, le Québec va plus loin que plusieurs juridictions.

En Ontario, par exemple l'adoption d'un règlement municipal sur l'entretien des bâtiments n'est pas obligatoire⁷⁶. Les normes d'entretien sont donc susceptibles de varier ou d'être inexistantes d'une municipalité à l'autre, comme c'était le cas au Québec avant l'adoption de la loi 69.

Dans l'État de New-York cependant, le maintien en bon état d'une propriété est obligatoire en vertu du *Property Maintenance Code of New-York State*, qui prévoit des

⁷³ Loi sur le patrimoine culturel (n 52) art 120.

⁷⁴ Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (n 53) art 145.41.

⁷⁵ *ibid.*

⁷⁶ Building Code Act, 1992, S.O. 1992, c. 23 art 15.1 (3) (Building Code Act).

dispositions relatives à l'entretien des bâtiments beaucoup plus détaillées que celles de la loi 69⁷⁷. Néanmoins, l'application de certaines de ces dispositions est limitée aux détériorations qui ne sont pas sécuritaires, contrairement aux dispositions de la loi québécoise, qui trouvent toutes application même en l'absence de risque pour la sécurité⁷⁸. Pareillement, en France, le Code général des collectivités territoriales prévoit des pouvoirs d'intervention pour assurer l'entretien des bâtiments à l'échelle locale⁷⁹, mais uniquement lorsqu'une construction est susceptible de mettre en péril la sécurité des personnes⁸⁰.

À la lumière de ces exemples étrangers, on constate que la réglementation québécoise sur l'entretien est novatrice, puisqu'elle est d'adoption obligatoire et qu'elle n'est pas seulement applicable lorsque l'immeuble représente une menace pour la sécurité publique. Les dispositions réglementaires ajoutées par la loi 69 sont donc susceptibles de viser davantage de bâtiments, car elles peuvent s'appliquer à un immeuble patrimonial détérioré, même si son état n'est pas dangereux. De plus, en rendant l'adoption d'un tel règlement obligatoire, le législateur québécois s'assure que toutes les municipalités auront effectivement des outils juridiques à leur disposition pour assurer l'entretien des bâtiments patrimoniaux sur leur territoire. Il s'agit donc d'avancées importantes et concrètes pour prévenir la démolition par abandon.

⁷⁷ Voir 2020 Property Maintenance Code of New-York State, art 304-305. Voir aussi, pour certains travaux effectués sur des bâtiments patrimoniaux : 2020 Existing Building Code of New-York State, art 1201-1206.

⁷⁸ À titre d'exemple, voir 2020 Property Maintenance Code of New-York State, art 304.1, 304.4, 304.8, 304.11.

⁷⁹ Code général des collectivités territoriales, art L2213-24.

⁸⁰ Code de la construction et de l'habitation, art L511-1, L511-2.

Malgré ces avancées, les municipalités ne détiennent toujours pas le pouvoir de forcer un propriétaire à effectuer ses frais les travaux de réfection sur un immeuble. En effet, le seul pouvoir que détiennent les municipalités est celui de demander à la Cour supérieure l'autorisation d'effectuer elles-mêmes les travaux sur un immeuble, avec la possibilité d'en réclamer les coûts au propriétaire par la suite⁸¹. Dans le contexte où les ressources des municipalités sont parfois limitées et que celles-ci ne détiennent pas toujours une expertise en matière de patrimoine, ce recours n'est pas aussi efficace qu'un recours leur permettant de forcer un propriétaire à effectuer directement les travaux à ses frais⁸². On peut cependant penser que l'augmentation du montant maximal des amendes, qui était auparavant d'un maximum de 2000\$⁸³ et qui est maintenant d'un maximum de 250 000\$⁸⁴, pourra prévenir davantage la détérioration des bâtiments. La loi prévoit aussi que la conduite intentionnelle, insouciant ou négligente d'un propriétaire dans son défaut d'entretien du bâtiment constitue un facteur aggravant dont doit tenir compte le tribunal appelé à se prononcer sur la peine⁸⁵, ce qui représente également un moyen susceptible de prévenir le processus de détérioration des bâtiments patrimoniaux.

En plus de ces recours, les municipalités disposent du pouvoir d'acquérir ou d'exproprier un bâtiment dans le cas où un propriétaire refuse d'effectuer les travaux

⁸¹ Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (n 53) art 145.41 al 3. Une hypothèque permet de garantir le coût de ces travaux (al 4).

⁸² L'Ontario prévoit d'ailleurs une solution similaire à celle préconisée par le Québec. Voir Building Code Act (n 77) art 15.4.

⁸³ Loi sur les cités et villes, RLRQ, c. C-19 art 369 et Code municipal du Québec, RLRQ, c. C-27.1 art 455.

⁸⁴ Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (n 53) art 145.41.6.

⁸⁵ *ibid* art 145.41.7.

requis pour se conformer au règlement sur l'entretien. Lorsqu'une municipalité constate qu'un propriétaire ne respecte pas le règlement sur l'entretien, elle peut émettre un avis lui indiquant qu'il doit effectuer des travaux correctifs⁸⁶. Si le propriétaire néglige d'effectuer ces travaux correctifs, la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* permet aux municipalités d'inscrire un avis de détérioration au registre foncier. Cet avis indique les travaux à effectuer et est opposable à tout acquéreur éventuel de l'immeuble⁸⁷. Même si ce pouvoir existe depuis 2017⁸⁸, le projet de loi 69 y apporte des modifications dans l'optique de permettre une plus grande protection des immeubles patrimoniaux. Ainsi, lorsque les travaux requis pour se conformer à un règlement sur l'entretien ne sont pas effectués dans les 60 jours de l'inscription de l'avis de détérioration au registre foncier, une municipalité peut procéder à l'acquisition de l'immeuble par expropriation ou de gré à gré, sans autres formalités que celles normalement prévues pour l'expropriation ou l'achat de gré à gré⁸⁹. Avant l'adoption du projet de loi 69, une municipalité devait prouver que l'immeuble présentait une menace pour la sécurité publique ou qu'il était vacant depuis au moins un an pour pouvoir procéder à son acquisition⁹⁰. Le projet de loi 69 supprime ces conditions lorsqu'il s'agit d'un immeuble patrimonial⁹¹. Une telle modification ouvre donc la porte à plus d'interventions municipales destinées à protéger

⁸⁶ Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (n 53) art 145.41 al 2.

⁸⁷ *ibid* art 145.41.1.

⁸⁸ *Loi visant principalement à reconnaître que les municipalités sont des gouvernements de proximité et à augmenter à ce titre leur autonomie et leurs pouvoirs*, L.Q. 2017, c. 13 art 14.

⁸⁹ Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (n 53) art 145.41.5 (3).

⁹⁰ *ibid* art 145.41.5 (1) (2).

⁹¹ *Ibid* art 145.41.5 (3).

des immeubles patrimoniaux détériorés, même ceux qui ne sont pas vacants ou dangereux.

Enfin, le projet de loi 69 rend également obligatoire l'adoption d'un règlement sur le contrôle des démolitions par les municipalités locales, alors que l'adoption d'un tel règlement était auparavant facultative⁹². Même si cette nouveauté ne permet pas spécifiquement de prévenir la dégradation des bâtiments, elle offre aux citoyens la possibilité de s'opposer à la démolition d'un immeuble patrimonial⁹³. Entre autres, un avis de la demande de démolition qui vise un bâtiment patrimonial doit être rendu public afin de permettre aux personnes intéressées de s'opposer⁹⁴. De plus, une séance publique doit être tenue par le comité de démolition afin de permettre aux personnes intéressées de faire valoir leur opposition à la démolition⁹⁵. Les critères que le comité doit analyser ont également été modifiés par le projet de loi 69 dans le but d'assurer une plus grande protection du patrimoine. Alors que ces critères visaient principalement l'état physique de l'immeuble, les nouveaux critères ont davantage trait à l'histoire et à l'architecture du bâtiment⁹⁶. Cette modification fait davantage porter l'analyse du comité sur la valeur patrimoniale du bâtiment plutôt que sur son état physique et constitue en ce sens une

⁹² À ce sujet, voir Breton-Demeule (n 10) art 77-85.

⁹³ Par immeuble patrimonial, la loi réfère à un immeuble inventorié ou soumis à un statut de citation. Voir Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (n 53) art 148.0.1 (1).

⁹⁴ *ibid* art 148.0.2.1 (4).

⁹⁵ *ibid* art 148.0.7.

⁹⁶ *ibid* art 148.0.2 (3). Le comité appelé à se pencher sur une demande de démolition doit obligatoirement considérer 'l'histoire de l'immeuble, sa contribution à l'histoire locale, son degré d'authenticité et d'intégrité, sa représentativité d'un courant architectural particulier et sa contribution à un ensemble à préserver'.

avancée positive destinée à empêcher la démolition des bâtiments patrimoniaux détériorés.

En rendant obligatoire l'adoption d'un règlement sur l'entretien des bâtiments, le projet de loi 69 confère aux municipalités locales des obligations étendues pour prévenir la vétusté immobilière sur leur territoire. Les municipalités disposent également de plus de recours pour assurer le respect de ce règlement et elles jouissent de la discrétion de refuser la démolition d'immeubles vétustes sur la base de considérations patrimoniales. Malgré ces avancées importantes pour la protection du patrimoine immobilier, l'article 231 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* n'a pas été modifié. Dans l'état actuel de la jurisprudence, cet article pourrait donc toujours être utilisé pour autoriser la démolition d'un bâtiment patrimonial pour des raisons de sécurité publique. L'adoption obligatoire d'un règlement sur l'entretien des bâtiments –alors que 65% des municipalités avaient fait le choix de ne pas en adopter un avant l'entrée en vigueur de la loi– est cependant susceptible de prévenir l'utilisation de ce recours en permettant d'intervenir en amont pour prévenir la dégradation des bâtiments⁹⁷.

CONCLUSION

Adopté en avril 2021 à la suite d'une vague de démolition d'immeubles patrimoniaux, le projet de loi 69 confère de nombreux pouvoirs et obligations aux villes pour prévenir la démolition par abandon. Il fait de la protection du patrimoine immobilier le socle juridique de ces interventions, conférant ainsi à la question de la sécurité, qui avait historiquement fondé l'utilisation de ces pouvoirs, un rôle plus secondaire dans le

⁹⁷ Enquête sur l'utilisation des règlements (n 71).

traitement de la vétusté. Cette volonté du législateur québécois de s'attaquer au phénomène de la démolition par abandon s'inscrit dans une tendance internationale de prévention de la dégradation des édifices historiques en milieu urbain⁹⁸. Le Québec va d'ailleurs plus loin que la France et ses voisins, la province de l'Ontario et l'État de New-York, en rendant obligatoire l'adoption d'un règlement d'entretien dont l'application n'est pas conditionnelle à des critères relatifs à la sécurité publique.

Au-delà de l'octroi de pouvoirs d'intervention ciblés pour un immeuble en particulier, on peut se demander s'il ne serait pas opportun de réfléchir au phénomène de la démolition par abandon dans une perspective plus large, qui fait davantage appel à l'urbanisme et à l'aménagement du territoire. En effet, le contrôle du développement de la ville peut aussi contribuer à la prévention du phénomène de démolition par abandon, car la gestion du développement urbain et la protection du patrimoine sont deux éléments interreliés, même si ce lien n'est pas toujours clairement perceptible au premier abord⁹⁹.

À titre d'exemple, un changement de zonage qui s'opérerait dans une zone patrimoniale de faible densité et qui permettrait la construction de bâtiments en hauteur pourrait avoir pour conséquence de faire hausser le prix des terrains dans cette zone et de mettre en péril la conservation des bâtiments qui s'y trouvent¹⁰⁰. Tout comme les règlements sur l'entretien, le zonage et le contrôle de la densification permettent aussi de s'assurer que les immeubles patrimoniaux soient conservés et qu'ils ne soient pas abandonnés dans l'objectif d'être démolis pour faire place à une nouvelles constructions.

⁹⁸ Newman et Saginor (n 4) citant David Listokin, 'Growth Management and Historic Preservation: Best Practices for Synthesis' (1997) 29 Urban Law 199.

⁹⁹ Newman et Saginor (n 4) 633

¹⁰⁰ *ibid* 627.

Si le droit québécois permet de contrôler davantage la vétusté immobilière depuis l'adoption de la loi 69, il traite toutefois peu des causes de cette vétusté, qui peuvent parfois s'expliquer par le manque d'harmonisation entre les objectifs de développement urbain et les objectifs de protection du patrimoine culturel. Dans ce contexte, on peut se demander si, en plus des pouvoirs ponctuels et sectoriels de prévention de la vétusté immobilière, il ne serait pas pertinent de tenir compte obligatoirement de la protection du patrimoine bâti dans les outils d'urbanisme et d'aménagement afin de prévenir non seulement les conséquences, mais également les causes de la démolition par abandon.