

**BRETON-DEMEULE, CHARLES. *La Vétusté immobilière en droit municipal*. Montréal, Éditions Yvon Blais, 2020, 215 p.  
ISBN 978-2-89730-565-9**

Jean-François Blanchette

Volume 19, 2021

URI: <https://id.erudit.org/iderudit/1082758ar>

DOI: <https://doi.org/10.7202/1082758ar>

[See table of contents](#)

Publisher(s)

Société québécoise d'ethnologie

ISSN

1703-7433 (print)

1916-7350 (digital)

[Explore this journal](#)

Cite this review

Blanchette, J.-F. (2021). Review of [BRETON-DEMEULE, CHARLES. *La Vétusté immobilière en droit municipal*. Montréal, Éditions Yvon Blais, 2020, 215 p. ISBN 978-2-89730-565-9]. *Rabaska*, 19, 245–248.  
<https://doi.org/10.7202/1082758ar>

en marge de la société québécoise s'est muée en un discours qui pérennise un certain esprit des œuvres et une certaine manière de faire. En cela, comme le dit l'auteur, l'histoire des Sœurs du Bon-Pasteur de Québec s'insère dorénavant dans le patrimoine social de l'histoire socioreligieuse du Québec

En refermant le livre, on se dit que certaines idées auraient mérité plus de profondeur. Aussi, le professeur Berthold en convient lui-même, « une des limites de l'étude est de se restreindre aux sources congréganistes. La perception de la philosophie et des programmes d'action par les bénéficiaires reste à faire. Cela implique un chantier d'avenir bien jalonné, mais nécessaire » (p. 166). Enfin, mentionnons au passage que la petitesse des caractères des articles de journaux reproduits dans le livre en rend la lecture ardue. Au-delà des quelques réserves exprimées, il faut remercier Étienne Berthold pour ce petit ouvrage bien écrit et à la lecture facile. On souhaite qu'il inspire, dans un avenir proche, des études plus approfondies sur l'univers congréganiste de l'accompagnement des femmes et des enfants en difficulté.

**DOMINIQUE LAPERLE**

Outremont, Pensionnat du Saint-Nom-de-Marie

---

BRETON-DEMEULE, CHARLES. *La Vétusté immobilière en droit municipal*. Montréal, Éditions Yvon Blais, 2020, 215 p. ISBN 978-2-89730-565-9.

En déposant le projet de loi 69 sur le patrimoine culturel à l'automne 2020, la ministre de la Culture et des communications Nathalie Roy promet qu'il n'y aura plus de démolition sauvage du patrimoine. Au cours des dernières années, nombre de bâtiments qui ont fait notre histoire et qui composent notre identité nationale sont passés sous le pic du démolisseur. La vétusté immobilière est ainsi devenue une manière de laisser aller notre identité architecturale au diable ! Certains élus municipaux pensent répondre au problème de vétusté en affirmant qu'ils n'ont pas les moyens légaux d'agir en raison des droits des propriétaires. On peut imaginer que c'est pour les faire mentir que le jeune avocat Charles Breton-Demeule a pris comme sujet de thèse de maîtrise en droit du patrimoine, la vétusté immobilière en droit municipal.

La vétusté, c'est lorsqu'il est trop tard et que les matériaux qui constituent un édifice « ont atteint leur fin de vie utile » (p. 28). L'ouvrage de Breton-Demeule démontre clairement que les lois québécoises, depuis la Nouvelle-France, donnent des moyens d'intervention aux élus municipaux pour prévenir et régler les situations de vétusté immobilière : « Les pouvoirs actuels exercés par les municipalités constituent ainsi l'héritage d'une préoccupation constante des autorités à l'égard de l'aménagement de l'espace habité dans

l'intérêt général. » (p. 49) Comme tout est fait de nuance, en droit comme en bien des domaines, il sied de préciser que l'intérêt général est défini dans cet ouvrage comme « le point d'équilibre » entre des « intérêts multiples, parfois contradictoires » (p. 8). Selon l'auteur, l'absolutisme du droit de propriété est un mythe puisque depuis plus de 150 ans, les lois permettent aux municipalités d'y porter atteinte. Ainsi, ni la *Charte canadienne des droits et libertés*, ni la *Charte des droits et libertés de la personne* du Québec, ni le *Code civil du Québec* ne limitent la portée des lois québécoises qui régissent l'action en matière de vétusté immobilière.

L'auteur passe en revue les lois qui régissent la vétusté au cours des diverses périodes de l'histoire du Québec afin de démontrer leur évolution qui va d'une préoccupation de sécurité à la sauvegarde d'un bien d'intérêt général et collectif, en passant par la protection des droits des locataires. En voici quelques traits. Au temps de la colonie française et au début de la colonie anglaise, des ordonnances sont émises pour la démolition d'édifice vétuste. On vise essentiellement à assurer la sécurité des passants près d'édifices mal entretenus et prévenir les dangers d'incendies dont ces derniers sont souvent la cause. Au XIX<sup>e</sup> siècle, avec les problèmes de salubrité et de sécurité que l'urbanisation grandissante amène, on donne aux municipalités nouvellement créées le pouvoir de forcer l'entretien ou la démolition d'immeubles vétustes, comme en fait foi l'*Acte des municipalités et des chemins du Bas-Canada* de 1855. L'État devient plus interventionniste au début du XX<sup>e</sup> siècle. La *Loi concernant les cités et villes* de 1903 quant à elle prévoit l'entretien et la démolition d'un immeuble pour des raisons de solidité et d'apparence, de sécurité du public, de prévention des incendies ou encore de l'état d'habitabilité de l'endroit. La *Loi relative à la conservation des monuments et des objets d'art ayant un intérêt historique ou artistique* voit le jour en 1922. Elle prévoit le classement d'un immeuble, ce qui, aux yeux de l'auteur, « témoigne d'une prise de conscience concernant le fait que certains immeubles qui peuvent être jugés vétustes méritent néanmoins d'être conservés en raison de leur valeur historique » (p. 43).

Il y a quelques modifications dans les lois par la suite, mais il faut attendre la deuxième moitié du XX<sup>e</sup> siècle pour des changements significatifs qui visent à décentraliser les pouvoirs et à préciser les responsabilités des municipalités. La Société d'habitation du Québec est créée en 1967 afin de favoriser l'acquisition d'une propriété d'une part et procurer des logements abordables à ceux qui n'en ont plus, en raison de la démolition d'immeubles vétustes, d'autre part. En 1972, la *Loi sur les biens culturels* établit les règles de protection des immeubles classés. Des changements majeurs prennent place grâce à la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* de 1979. La démolition d'immeubles vétustes n'est plus une prérogative des municipalités. Pour y avoir droit, ces

dernières doivent voter un règlement qui régit les modalités de démolition d'un immeuble vétuste ou inhabitable. Mais plusieurs municipalités n'en votent pas. Les personnes intéressées par la démolition ou la sauvegarde d'un immeuble doivent alors s'adresser à la Cour supérieure. Ces éléments sont toujours dans la loi et sont étudiés en détail dans l'ouvrage de Breton-Demeule.

En 1985, les municipalités reçoivent le pouvoir de citation, ce qui protège un édifice patrimonial contre les altérations et la démolition. Il s'agit ici d'une autre preuve de la décentralisation des pouvoirs et en même temps d'un désengagement du gouvernement en regard du patrimoine architectural. L'auteur, quant à lui, considère que les lois qui sont votées à partir de l'an 2000 donnent des pouvoirs significatifs aux municipalités qui deviennent, à partir de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* de 2017, des gouvernements de proximité, limitant par le fait même les pouvoirs du gouvernement central. Cette loi donne ainsi aux municipalités un vaste ensemble de moyens pour protéger le patrimoine bâti. Parmi ceux-ci, mentionnons l'inscription d'un avis de détérioration sur le registre foncier – pour les parties d'une propriété qui ne seraient pas conformes aux règlements qu'elle aurait votés –, ce qui devrait avoir comme effet d'amener l'entretien de cet édifice afin de maintenir sa valeur de marché. Les municipalités peuvent également exproprier ou acquérir de gré à gré un immeuble devenu vétuste sans devoir s'adresser à la Cour supérieure, comme c'était nécessaire auparavant. L'auteur mentionne à juste titre que les municipalités n'ont par ailleurs pas toujours les moyens financiers d'accorder un suivi de protection aux immeubles devenus vétustes. Le rôle des citoyens devient alors essentiel et ils peuvent s'adresser à la Cour supérieure pour demander la rénovation ou la réparation d'un immeuble.

L'auteur conclut que la loi devrait être modifiée pour forcer les municipalités à voter un règlement sur l'entretien et l'occupation des bâtiments et adopter le régime de contrôle de la démolition, deux mesures déjà inscrites dans les lois, mais demeurées optionnelles. À ses yeux, cela « favoriserait une plus grande transparence dans la gouvernance municipale et un meilleur contrôle des citoyens sur la qualité de leur environnement bâti » (p. 154). L'étude de Breton-Demeule est bien écrite et elle est facile à lire, malgré un sujet qui pourrait être ardu. En plus d'une bibliographie exhaustive et d'un index analytique, l'ouvrage contient une table de la législation ainsi qu'une table de la jurisprudence, deux outils fort utiles pour l'examen de ces lois.

Que nous réserve l'avenir ? Le projet de loi 69, la *Loi sur le patrimoine culturel*, tiendra-t-il compte des préoccupations énoncées par l'auteur et de nombreux autres intervenants ? Le gouvernement prendra-t-il les moyens de voter des crédits suffisants pour faciliter les actions de sauvegarde et de mise en valeur des municipalités ? À mon sens, l'espoir réside dans l'implication

des élus locaux et des citoyens. À cet égard, un exemple toujours vivant est la prise en main du quartier Petit Champlain dans le vieux Québec par les artisans et marchands qui en ont fait un lieu exemplaire de protection architecturale et d'animation. Il est également réconfortant d'observer ce qui se fait en amont dans la municipalité de Magog pour développer l'intérêt pour le patrimoine bâti, l'inventorier, le sauvegarder et le mettre en valeur. Ce sont deux exemples, parmi d'autres, qui montrent la voie.

**JEAN-FRANÇOIS BLANCHETTE**  
Société québécoise d'ethnologie

---

CLÉMENT, DANIEL. *Les Récits de notre terre : les Cris*. Québec, Presses de l'Université Laval, « Tradition orale », 2020, xi-160 p. Ill. ISBN 978-2-7637-4464-3.

Ce petit recueil regroupe une sélection de récits cris. Il s'agit du cinquième recueil publié depuis 2018 par Daniel Clément qui s'intéresse aux peuples de langue algonquienne du Québec : les Atikamekw, Innus, Algonquins, Naskapis et Cris. Ces derniers vivent sur un immense territoire situé à l'est de la baie James et de la baie d'Hudson. Après plus de 30 ans de recherches, l'auteur affirme que l'étude attentive des contes, légendes et mythes permet de mieux connaître certaines facettes des cultures autochtones que les travaux ethnographiques traditionnels.

Destiné à un vaste lectorat, ce recueil comprend un bref survol historique des Cris ou Eeyou (p. 1-3) et des précisions sur l'origine des 45 récits qui le composent (p. 3-5). Les dix communautés de cette nation se répartissent entre la côte et l'arrière-pays et les récits choisis proviennent de quatre communautés côtières (Waskaganish, Eastmain, Chisasibi et Whapmagoostui) et de trois communautés de l'arrière-pays (Waswanipi, Mistissini et Nemaska). Le nombre de récits par communauté varie sensiblement et près des deux tiers ont été recueillis à Waskaganish (18) et Mistissini (11).

Presque tous les récits datent du xx<sup>e</sup> siècle (de 1905 à 1975), la seule exception étant *Mistissini et le déluge* qui est tiré de la relation du R.P. Laure (1720-1730). Des renseignements détaillés au sujet de l'origine des récits sont présentés dans *Source et notes* (p. 141-154).

De longueur fort variable, les récits vont de quelques lignes (n° 31, 37 et 39) à 21 pages (n° 28) et certains parmi les plus courts ressemblent à des résumés plutôt qu'à une transcription littérale des paroles des récitants. Les récits plus élaborés sont plus captivants comme l'*Histoire de Chipiyooch* qui ressemble à une véritable saga composée de courts épisodes mettant en scène des couples insolites, titre de la section où il a été judicieusement placé. De