



Manoir Sacré-Coeur



Crédit photo : Monsieur Ronald Mc Gregor

L'état des lieux

- Le bâtiment est dégradé à plus de 78 %
- Il est rempli d'amiante, de moisissures et de plomb
- Les briques se déchaussent et tombent
- Le bâtiment est régulièrement « squatté » malgré le périmètre de sécurité
- La proximité avec l'école primaire inquiète

Le jugement

Cour supérieure Chambre civile – District de Terrebonne
le 21 janvier 2021

No:700- 17-017-041-201

« (4) ORDONNE à la défenderesse « Northern Coast Inc. » de procéder à la démolition du bâtiment... »

« (8) À défaut par la défenderesse de respecter quelconque ordonnance ou délai, ci-haut mentionné, PERMET à la demanderesse « municipalité de Nominique » d'exécuter elle-même les travaux ou de les faire exécuter aux frais de la défenderesse... »

Les obligations

- Démolir : **Non**
- Assurer la sécurité des citoyens : **Oui**
- Assurer le suivi du dossier : **Oui**
 - À cause de la sécurité des citoyens et de la responsabilité de la Municipalité à l'égard des bâtiments abandonnés sur son territoire

Le propriétaire

- Qui est le propriétaire : Northern Coast Inc.
- Cette compagnie est toujours inscrite au Registraire des Entreprises, mais elle n'a pas enregistré d'activités depuis 2 ans
- Cela fait 4 ans que les taxes municipales sont en souffrance

Les actions entreprises

- Plusieurs interventions pour sécuriser le bâtiment
- Plusieurs avis pour le non-paiement des taxes, dont l'ouverture d'un dossier de recouvrement avec nos procureurs
- Mise en demeure pour démolition
- Judicialisation du dossier pour forcer le propriétaire à agir
- Plans et devis en vue de la démolition

Le processus

- Quand une municipalité procède à un règlement d'emprunt, elle a l'obligation d'aller chercher l'aval de sa population (sauf pour quelques exemptions inscrites dans la Loi)
- Cela se traduit par la signature d'un registre afin que les personnes qui s'opposent au règlement puissent manifester leur voix et demander la tenue d'un référendum
- Si le nombre ciblé par la Loi est atteint et que la municipalité désire poursuivre, cette dernière a l'obligation d'aller en référendum

Les scénarios possibles

Démolition :

- Les couts estimés pour un emprunt de 2 M\$ sont de 0,0253 \$ / 100 \$ d'évaluation pour une période de 20 ans soit :
 - Pour un immeuble de 100 k\$, cela représente 25,30 \$ par année
 - Pour un immeuble de 250 k\$, cela représente 63,25 \$ par année
 - Pour un immeuble de 500 k\$, cela représente 126,50\$ par année

Les scénarios possibles (suite)

Démolition

- Assurer la sécurité des citoyens
- Assurer la quiétude des voisins à cause du « squattage »
- Éviter les poursuites judiciaires en cas d'incidents
- Assainir le paysage visuel de l'entourage
- Permettre la vente de terrains pour des constructions résidentielles

Les scénarios possibles (suite)

Non-démolition

- Le bâtiment restera tel quel avec les risques que cela comporte pour la sécurité
- La Municipalité devra renforcer la sécurité autour du bâtiment : \$\$\$
- Des frais juridiques s'ajouteront pour forcer le propriétaire à s'acquitter des taxes municipales impayées, des frais de plans et devis de démolition, de sécurité du bâtiment, etc.

Les scénarios possibles (suite)

Non-démolition

- La Municipalité continuera de faire des pressions politiques auprès des différents paliers de gouvernement. Cependant, l'issue n'assure **AUCUNEMENT** une prise en charge ou un soutien du gouvernement
- Le problème demeurera entier et sera reporté à plus tard avec des couts ajustés au cout de la vie

QUESTIONS ???

MERCI!