

COUR SUPÉRIEURE

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
DISTRICT DE QUÉBEC

N° : 200-36-003391-257
C.M. no : 7510012580

DATE : 22 avril 2026

SOUS LA PRÉSIDENTE DE : L'HONORABLE RAYMOND W. PRONOVOST, J.C.S.

FRANÇOIS BÉLAND

Appelant

c.

VILLE DE QUÉBEC

Intimée

JUGEMENT

[1] L'appelant en appelle d'une sentence le condamnant à payer une amende de 50 000 \$ et les frais prévus par règlement. Ce jugement prononcé le 12 mars 2025 par l'honorable Patrice Simard (ci-après appelé « le juge ») devenait exécutoire à l'expiration des 90 jours.

[2] Le 20 mars 2024, le défendeur a plaidé coupable à l'infraction suivante :

Le ou vers le 8 février 2023, au [...] rue D'Auteuil, [...], rue Elgin, sur le lot [...] du cadastre du Québec, en tant que propriétaire, ne pas avoir maintenu les parties

constituantes d'un bâtiment en bon état, contrevenant ainsi aux articles 3 et 24 du *Règlement sur l'occupation et l'entretien des bâtiments* (R.V.Q. 3021).

[3] Les observations sur la peine ont été entendues le 20 novembre 2024.

[4] L'article 24 du *Règlement sur l'occupation et l'entretien des bâtiments*¹ prévoit les amendes suivantes :

24. Quiconque contrevient ou permet que l'on contrevienne à une disposition de ce règlement est passible d'une amende dont le montant est, dans le cas d'une personne physique, d'un minimum de 1 000 \$ et d'un maximum de 250 000 \$ et, dans le cas d'une personne morale, d'un minimum de 2 000 \$ et d'un maximum de 250 000 \$.

En cas de récidive, le contrevenant est passible d'une amende dont le montant est, dans le cas d'une personne physique, d'un minimum de 2 000 \$ et d'un maximum de 250 000 \$ et, dans le cas d'une personne morale, d'un minimum de 4 000 \$ et d'un maximum de 250 000 \$.

Dans la détermination de la peine relativement aux infractions visées par le présent article, le juge doit notamment tenir compte des facteurs aggravants prévus à l'article 145.41.7 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*.

Jugement de première instance

[5] L'intimée demande l'imposition d'une amende de 84 000 \$, de son côté, l'appelant propose une amende de 15 000 \$.

[6] Les notes explicatives du Règlement se lisent comme suit :

Ce règlement remplace le *Règlement sur la salubrité des bâtiments et des constructions*. Il reconduit essentiellement les normes de ce dernier, mais en simplifie le texte. Notamment, l'ensemble des normes visant les bâtiments a été regroupé sous un même chapitre, ce qui permet d'éviter les répétitions. De plus, certaines normes n'ont pas été reproduites puisqu'elles étaient déjà prévues ailleurs dans la réglementation municipale ou parce qu'elles y seront plutôt intégrées.

(Soulignements du juge)

[7] L'article 145.41.6 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (ci-après appelée « LAU ») prévoit ce qui suit :

Le règlement relatif à l'occupation et à l'entretien des bâtiments peut prévoir qu'une infraction à l'une ou l'autre de ses dispositions est sanctionnée par

¹ R.V.Q. 3021.

une amende dont il prescrit les montants minimal et maximal, pour autant que le montant maximal n'excède pas 250 000 \$.

Le règlement peut prévoir des montants minimal et maximal distincts en cas de récidive ou lorsque le contrevenant n'est pas une personne physique un changement de propriétaire si un avis de détérioration du bâtiment a été inscrit sur le registre foncier

L'amende prescrite en cas de récidive peut être imposée sans égard à un changement de propriétaire si un avis de détérioration du bâtiment a été inscrit sur le registre foncier conformément à la présente section préalablement à l'acquisition du bâtiment par le nouveau propriétaire.

(Soulignements du juge)

[8] Initialement, l'amende réclamée en vertu du constat d'infraction était de 100 000 \$ et a été réduite à 84 000 \$ par l'intimée. Pour justifier cette amende, l'intimée indique :

- Récidive au constat #7510004283.
- Antécédents, comportement du défendeur – négligence ou insouciance, défaut d'avoir donné suite aux recommandations ou aux avertissements, bâtiment patrimonial, bâtiment ou construction localisée dans un secteur patrimonial, historique ou sur un territoire visé par la compétence de la CUCQ.

[9] L'appelant en est à sa troisième infraction du même genre.

Les faits

[10] Le 13 novembre 2019, l'appelant a été condamné à une amende de 1 000 \$ pour une infraction similaire commise le 5 juin 2019. Le 28 avril 2021, il a été condamné à une amende de 2 000 \$ pour une infraction similaire commise le 1^{er} juin 2020.

[11] Dans ces deux cas, l'appelant a plaidé coupable la journée fixée pour l'instruction de la poursuite.

[12] L'article 236 du *C.p.p.* se lit ainsi :

Lorsqu'une loi prévoit une peine plus forte en cas de récidive, elle ne peut être imposée que si la récidive a eu lieu dans les deux ans de la déclaration de culpabilité du défendeur pour une infraction à la même disposition que celle pour laquelle la peine plus forte est réclamée.

[13] La dernière condamnation de l'appelant remonte au 28 avril 2021 et la présente infraction a été commise le 8 février 2023 à l'intérieur des deux années. L'amende prévue en cas de récidive varie entre 2 000 \$ et 250 000 \$.

[14] Le sursoit accordé par le juge sur la présente demande est expliqué ainsi :

[14] La poursuivante avait initialement annoncé qu'elle réclamerait l'imposition d'une amende de 100 000 \$ et les frais afférents. Ce montant a toutefois été réduit, par voie de demande préliminaire, à 84 000 \$ lorsque le défendeur a enregistré son plaidoyer de culpabilité devant le soussigné le 20 mars 2024.

[15] À ce moment, les parties avaient toutefois demandé au Tribunal de surseoir au prononcé de la peine afin de permettre au défendeur d'exécuter certains travaux correctifs à la satisfaction des autorités municipales. Dans cette éventualité, les parties annonçaient qu'une suggestion commune de peine serait soumise au Tribunal.

[15] L'appelant n'a pas effectué les travaux correctifs dans le délai.

[16] Concernant l'imposition des peines, c'est l'article 229 du *C.p.p.* qui s'applique et on doit tenir compte de l'article 145.41.7 de LAU qui se lit comme suit :

1° le fait que le contrevenant ait agi intentionnellement ou ait fait preuve de négligence ou d'insouciance;

2° la gravité de l'atteinte ou le risque d'atteinte à la santé ou à la sécurité des personnes;

3° l'intensité des nuisances subies par le voisinage;

4° le caractère prévisible de l'infraction ou le défaut d'avoir donné suite aux recommandations ou aux avertissements visant à la prévenir, notamment lorsque les travaux décrits dans un avis visé au troisième alinéa de l'article 145.41 ou dans un avis de détérioration n'ont pas été réalisés;

5° le fait que le bâtiment concerné soit un immeuble patrimonial au sens du paragraphe 1° de l'article 148.0.1;

6° le fait que les actions ou omissions du contrevenant aient entraîné une telle détérioration du bâtiment que le seul remède utile consiste en sa démolition;

7° les tentatives du contrevenant de dissimuler l'infraction ou son défaut de tenter d'en atténuer les conséquences.

Le juge qui, en présence d'un facteur aggravant, impose tout de même une amende minimale doit motiver sa décision.

[17] Concernant l'analyse des facteurs, la peine en matière réglementaire diffère de celle en matière criminelle² :

² G. COURNOYER et G. LÉTOURNEAU, *Code de procédure pénale* du Québec annoté 2022, 12^{ième} éd. Montréal, 2022, Wilson & Lafleur Ltée, p. 537.

Contrairement aux infractions criminelles, les infractions réglementaires ne font pas l'objet de poursuites parce qu'elles sont intrinsèquement odieuses, mais plutôt parce que l'inobservation de la réglementation est nécessaire pour atteindre l'objectif d'intérêt public du législateur. Conformément à cette différence de finalité, même si la détermination de la peine des délinquants réglementaires reste multifactorielle, l'objectif de dissuasion est la considération primordiale.

(Soulignements du juge)

[18] La dissuasion pour décourager les contrevenants et quiconque à se livrer à des activités dérogatoires est une dissuasion spécifique. Lorsqu'on parle d'autres personnes, on parle de dissuasion générale. La dissuasion spécifique vise à éviter la récidive alors que la dissuasion générale vise à prévenir la commission d'infraction par d'autres personnes.

[19] Dans le présent dossier, il s'agit de bâtiments patrimoniaux et c'est donc l'objectif de dissuasion générale qui a une importance primordiale afin de décourager les propriétaires qui tenteraient de tirer des avantages financiers du défaut d'entretien et la détérioration prématurée d'un immeuble.

[20] L'augmentation récente de l'amende reflète l'intention du législateur d'enrayer les pratiques de « démolition par abandon » et de sanctionner sévèrement les délinquants.

[21] Depuis 2013, les autorités municipales constatent différentes infractions se rapportant à cet immeuble.

[22] Des photos prises par les inspecteurs municipaux en 2019, 2021, 2023 et 2024 ont été déposées et démontrent clairement la dégradation progressive de l'immeuble.

[23] Lors de la preuve sur la peine, l'appelant a souligné que son immeuble avait été endommagé lors du déneigement par un tiers à l'hiver 2017. Mais la preuve est muette sur les démarches entreprises par l'appelant ou ses assureurs afin de réparer ledit immeuble.

[24] Les constats d'infraction antérieurs et les amendes imposées par la Cour municipale n'ont eu aucun effet sur l'appelant pour l'inciter à remédier à la situation dérogatoire.

[25] Au niveau des objectifs de dissuasion spécifiques, l'appelant semble considérer le paiement occasionnel d'une amende modique comme dérisoire et comme une alternative préférable à l'exécution des travaux correctifs requis.

[26] Les différents facteurs aggravants sont :

1^e le fait que le contrevenant ait agi intentionnellement ou ait fait preuve de négligence ou d'insouciance :

[27] Le comportement de l'appelant est empreint de nonchalance, d'insouciance et de négligence. Cette situation dérogatoire existe depuis des années et il n'a pris aucune mesure concrète pour y remédier.

[28] Il n'a pas respecté les ententes intervenues avec l'autorité municipale pour effectuer des travaux correctifs.

[29] L'appelant rejette le blâme sur les professionnels mandatés. Mais il n'a jamais finalisé sa demande de permis de construction dans les délais. Il aurait pu compléter le tout et trouver son financement par la suite.

[30] L'insouciance et la négligence de l'appelant sont retenues comme un facteur aggravant.

2^e la gravité de l'atteinte ou le risque d'atteinte à la santé ou à la sécurité des personnes :

[31] Pour l'appelant, il n'y a aucune preuve qui révèle une atteinte ou risque d'atteinte à la santé ou à la sécurité des personnes. Se référant à la fiche de propriété de l'immeuble (SP-1) et sur les témoignages des inspecteurs et des photographies, le juge conclut « qu'il est toutefois manifeste que le mauvais état du revêtement extérieur ainsi que les nombreuses fissures et ouvertures peuvent favoriser les infiltrations d'eau ainsi que la présence de vermine ou autres nuisances dans le bâtiment ».

[32] Par contre, il souligne qu'en l'absence de preuve sur les impacts et les déficiences au niveau des logements et des aires communes, le risque d'atteinte à la santé ou à la sécurité des personnes doit être considéré comme faible. Ce facteur aggravant n'est pas retenu.

3^e l'intensité des nuisances subies par le voisinage :

[33] L'état de délabrement du revêtement extérieur en fait une cible de choix pour les vandales et les graffiteurs. De même, certains travaux temporaires exécutés, telle l'installation d'une bâche de polyéthylène en façade qui semble désormais fixée à perpétuelle demeure.

[34] L'état du bâtiment, les interventions inesthétiques constituent une nuisance visuelle ou une verrue urbaine pour le voisinage.

[35] Bien que des photographies montrent des portes et des fenêtres barricadées, pouvant laisser croire à la présence de logements désaffectés, la preuve n'est pas concluante sur ce sujet. Toutefois, pour les autres points, le juge retient ce facteur comme aggravant.

4^e le caractère prévisible de l'infraction ou le défaut d'avoir donné suite aux recommandations ou aux avertissements visant à la prévenir,

notamment lorsque les travaux décrits dans un avis visé au troisième alinéa de l'article 145.41 ou dans un avis de détérioration n'ont pas été réalisés :

[36] Avant l'infraction constatée le 8 février 2023, l'appelant avait reçu plusieurs avis, recommandations, avertissements et constats d'infraction, de même qu'un avis de détérioration qui a été publié le 23 novembre 2022 (SP-13). Ce document contenait la liste de tous les travaux à effectuer sur l'immeuble et le tout lui a été notifié.

[37] Le 10 novembre 2023, l'appelant a déposé une demande de permis de construction et cette demande est toujours incomplète en date du 30 octobre 2024. Ces faits sont retenus comme facteurs aggravants.

5^e le fait que le bâtiment concerné soit un immeuble patrimonial au sens du paragraphe 1^o de l'article 148.0 :

[38] L'immeuble est un immeuble patrimonial conformément à l'article 148.0.1 de la *LAU*. Cet immeuble est situé dans le site patrimonial du Vieux-Québec et, selon le Répertoire du patrimoine bâti de la Ville de Québec (SP-3), ce bâtiment présente un intérêt patrimonial exceptionnel.

[39] Il s'agit d'un élément primordial au sens de la *LAU*. Le juge retient ces faits comme un facteur aggravant.

6^e le fait que les actions ou missions du contrevenant aient entraîné une telle détérioration du bâtiment que le seul remède utile consiste en sa démolition :

[40] Malgré l'état de délabrement du bâtiment, sa démolition ne constitue pas le seul remède utile en l'instance. Les interventions requises sont dûment identifiées à l'avis de détérioration publié contre l'immeuble. Ceci n'est pas retenu comme facteur aggravant.

7^e les tentatives du contrevenant de dissimuler l'infraction ou son défaut de tenter d'en atténuer les conséquences :

[41] L'appelant n'a pas tenté de dissimuler l'infraction. Les mesures prises par l'appelant s'apparentent à une opération de maquillage, elles sont nettement insuffisantes, ce n'est pas retenu comme facteur aggravant.

[42] Il y a plusieurs facteurs aggravants prévus à la loi. L'appelant connaît la situation problématique de l'immeuble depuis plus de 10 ans et les avis de correction et avis d'infraction n'ont aucun effet.

[43] Il y a peu de facteurs atténuants. L'appelant invoque une situation financière précaire, mais cette affirmation n'est soutenue par aucune preuve documentaire ou autres.

[44] L'appelant n'a pas témoigné sur ses revenus annuels qu'il retire de ses immeubles. Il n'a pas témoigné sur ses occupations professionnelles et ses sources de revenus. Aucun bilan, rapport d'impôts, d'états financiers ou autre document comptable n'ont été déposés pour établir sa capacité financière.

[45] L'appelant est domicilié à Trois-Rivières et a un autre immeuble sur la rue Christie à Québec. Il y a une absence totale de preuve sur ses revenus de ses activités immobilières, de même que ses autres revenus.

[46] L'incapacité financière de l'appelant pour effectuer les travaux correctifs n'a pas été démontrée.

[47] L'appelant est propriétaire de l'immeuble depuis le 24 juin 1996, il sait que son immeuble est situé dans un site patrimonial du Vieux-Québec. Il témoigne avoir effectué des travaux dans l'immeuble évalué à 700 000 \$ après son acquisition.

[48] Des programmes de subventions sont disponibles pour la réalisation des travaux sur des bâtiments patrimoniaux. La preuve est silencieuse sur les interventions effectuées par l'appelant depuis 2013 à la suite de la réception des avis de correction.

[49] L'appelant semble avoir obtenu, le 25 février 2013, un permis de construction pour la réparation et la modification de l'immeuble. Le coût total des travaux était alors estimé à 300 000 \$, mais il n'y a eu aucune preuve quant à la réalisation ou non de ces travaux.

[50] L'immeuble, pour les années 2022 à 2024, est évalué à 1 545 000 \$. Si l'appelant n'a pas les ressources financières suffisantes, il peut le mettre en vente et laisser un acquéreur plus fortuné procéder à ces travaux.

[51] L'appelant demeure passif et laisse l'immeuble se détériorer jusqu'à ce que la ville soit dans l'obligation de l'exproprier.

[52] L'appelant n'est pas sans ressources financières. Il a témoigné avoir reçu récemment un financement hypothécaire de 1 025 000 \$, ce qui confirme la valeur marchande de l'immeuble et la possibilité pour l'appelant d'obtenir les fonds pour l'exécution des travaux.

[53] L'appelant a évoqué des problèmes de santé de sa conjointe. Cet épisode peut expliquer en partie la situation. Cet épisode a eu lieu entre 2018 et 2020 et ce n'est qu'à la fin de 2023 que l'appelant a déposé une demande de permis.

[54] La période dérogatoire existe depuis 2013, l'appelant a disposé de suffisamment de temps pour retenir les services de professionnels et préparer les demandes de permis pour les travaux correctifs :

[75] (...) Les aléas survenus au cours des dernières années constituent autant de prétextes pour tenter de justifier l'inaction du défendeur et sa propre turpitude.

[55] L'amende doit être suffisamment élevée pour contraindre l'appelant à se conformer à la réglementation et elle doit dissuader les propriétaires d'immeuble patrimoniaux qui pourraient être tentés d'imiter l'appelant en laissant dégrader leurs bâtiments.

[56] L'appelant a des antécédents en semblable matière, une première condamnation en 2019 de 1 000 \$ et une deuxième en 2021 de 2 000 \$. Considérant l'ensemble des circonstances, une amende de 50 000 \$ est raisonnable.

[57] Bien que le montant puisse paraître élevé pour une seule contravention du 8 février 2023, ledit immeuble se trouve en situation d'infraction continue depuis plusieurs mois, voire plusieurs années, et le juge écrit :

[80] Certes, la marche est haute entre la dernière amende imposée au défendeur, d'une somme de 2 000 \$, et celle imposée en l'instance, mais le Tribunal estime que les modifications législatives adoptées par le législateur justifient l'imposition d'une peine véritablement dissuasive, et ce, en tenant compte de la capacité financière du défendeur et de la valeur marchande de l'immeuble en cause.

Prétentions de l'appelant

[58] L'appelant a plaidé coupable à l'infraction, il reconnaît les faits. Il reconnaît qu'il a des antécédents relativement au bâtiment en litige pour des infractions en matière de salubrité. Il reconnaît également qu'il devait effectuer certains travaux à la suite du plaidoyer de culpabilité, mais il met la responsabilité sur les délais attribuables aux entrepreneurs en construction.

[59] Comme l'a souligné le juge, la conjointe de l'appelant a eu des problèmes familiaux importants.

[60] Dans son mémoire, le procureur de l'appelant souligne qu'il n'y a aucune preuve pour contredire les affirmations de l'appelant sur sa santé financière.

[61] L'appelant n'a jamais témoigné concernant le désir que la ville l'exproprie pour régler son problème.

[62] Lors de l'audience sur la sentence, les parties se sont mises d'accord pour plaider les facteurs suivants :

- a) Le fait que le contrevenant ait agi intentionnellement ou ait fait preuve de négligence ou d'insouciance;
- b) La gravité de l'atteinte ou le risque d'atteinte à la santé ou à la sécurité des personnes;
- c) L'intensité des nuisances subies par le voisinage;

- d) Le caractère prévisible de l'infraction ou le défaut d'avoir donné suite aux recommandations ou aux avertissements visant à le prévenir, notamment lorsque les travaux décrits dans un avis visé ou troisième alinéa de l'article 145.41 LAU ou dans un avis de détérioration n'ont pas été réalisés;
- e) Le fait que le bâtiment concerné soit un immeuble patrimonial au sens du paragraphe 1 de l'article 148.0 LAU;
- f) Le fait que les actions ou omissions du contrevenant aient entraîné une telle détérioration du bâtiment que le seul remède utile consiste en sa démolition;
- g) Les tentatives du contrevenant de dissimuler l'infraction ou son défaut de tenter d'en atténuer les conséquences.

[63] Les questions en litige sont :

1. **Le juge de première instance a-t-il pallié un manque de preuve en dressant des constats de facteurs aggravants sans que l'intimée ne fasse une telle preuve?**
2. **L'amende imposée est-elle raisonnable?**
3. **Est-ce que le juge de première instance a manqué à son obligation d'apparence d'impartialité?** Notamment en émettant des commentaires à l'encontre de sa capacité financière.

1^e question : Le juge de première instance a-t-il pallié un manque de preuve en dressant des constats de facteurs aggravants sans que l'intimée ne fasse une telle preuve?

[64] Le juge a pallié un manque de preuves de l'intimée relativement à des facteurs aggravants et en faisant reproche à l'appelant alors que rien n'avait été mis en preuve.

[65] À titre d'exemple, le point touchant l'analyse de l'intensité des nuisances subies par le voisinage n'est appuyé par aucune preuve, il n'y a eu aucun témoin corroborant ces nuisances.

[66] Le juge a fait des commentaires concernant la « nuisance visuelle » ou une « verrue urbaine » et laissé présager la présence de squatteurs alors qu'il affirme dans son jugement qu'il ne peut en venir à une telle conclusion hors de tout doute raisonnable.

[67] La preuve est muette, mais le juge retient tout de même le facteur aggravant de nuisance subie par le voisinage. Ce facteur aggravant aurait dû être retiré.

[68] L'appelant n'a pas tenté de dissimuler son infraction, mais le juge retient le tout comme un facteur aggravant en soulignant que l'appelant avait réalisé une opération de maquillage.

[69] Au paragraphe 66 du jugement, le juge parle des programmes de subvention qui sont disponibles alors qu'il n'y a pas eu une telle preuve dans ce dossier.

[70] Le juge reproche à l'appelant de demander son expropriation. C'est une option pour l'intimée, mais l'appelant n'a pas fait de démarches en ce sens. Seulement une question a été posée à l'inspecteur pour une telle démarche.

2^e question : L'amende imposée est-elle déraisonnable?

[71] Le juge a émis un accent déraisonnable sur l'exemplarité et n'a pas procédé à une analyse fondée sur l'approche particularisée et proportionnelle.

[72] Le juge aurait dû analyser le contexte global de la détermination de la peine, soit les objectifs pénologiques et les principes de détermination de la peine en général. La peine doit être proportionnelle pour le contrevenant lui-même.

[73] Le juge a occulté certains éléments pour se concentrer strictement sur les facteurs aggravants. À titre d'exemple, lorsque le juge impute à l'appelant la volonté de payer une amende occasionnelle plutôt que de régler le problème de son immeuble alors que la preuve est, au contraire, l'appelant a fait des démarches pour régler sa situation.

[74] L'appelant a mentionné qu'il ne pouvait pas effectuer les travaux compte tenu de sa capacité financière et de la situation de sa conjointe. Il ne s'agit pas d'un propriétaire peu scrupuleux, il n'a jamais agi intentionnellement et n'a jamais considéré que le paiement d'amendes occasionnelles le débarrasserait de son problème.

[75] L'amende imposée est déraisonnable, deux facteurs aggravants doivent être retranchés, faute de preuve.

[76] L'amende imposée est déraisonnable en ce qui concerne le critère sur lequel le juge se base, soit que l'appelant a agi intentionnellement et fait preuve de négligence. Le juge a occulté la situation personnelle de l'appelant, notamment quant aux problèmes de santé et à son incapacité financière.

[77] Le juge a créé de la preuve pour en faire reproche à l'appelant, ce qui démontre que la peine est déraisonnable et doit être revue.

3^e question : Est-ce que le juge de première instance a manqué à son obligation d'apparence d'impartialité?

[78] Le juge aurait créé de toutes pièces certains facteurs aggravants.

[79] Il s'agit d'un exemple patent d'un manquement à l'apparence de partialité, comme la mauvaise foi de l'appelant à payer des amendes occasionnelles pour régler son problème.

[80] Le juge fait mention qu'il existait des programmes de subventions sans qu'aucune preuve n'ait été faite.

[81] L'appelant a témoigné sur sa capacité financière et il n'a pas été contre-interrogé sur ce sujet par l'intimée. Le juge revient dans son jugement sur le prêteur hypothécaire de l'appelant en déterminant qu'il s'agit d'un prêteur spécialisé et que l'appelant a une connaissance fine de la réglementation municipale, puisqu'il a des immeubles.

[82] Ce genre de remarque ne représente pas les garanties d'impartialité requises, de ce fait, l'amende est disproportionnée et déraisonnable. Le procureur de l'appelant offre de payer le montant de 15 000 \$, tel que soumis en première instance.

Prétentions de l'intimée

[83] L'intimée rapporte la chronologie des faits qui ont mené à l'émission du constat. Le 13 novembre 2013, un avis d'infraction est envoyé à l'appelant. Entre 2014 et 2016, seulement quelques travaux ont été effectués à la suite de visites.

[84] Le 14 novembre 2018, un avis de correction est envoyé à l'appelant. À compter de 2019, plusieurs suivis sont effectués par la ville.

[85] Les 11 avril 2019, 15 novembre 2019 et 20 janvier 2022, des avis d'infraction visant l'entretien du bâtiment sont envoyés.

[86] Deux constats d'infraction sont émis le 5 juin 2019 et le 1^{er} juin 2020. L'appelant a plaidé coupable le 13 novembre 2019 et le 28 avril 2021.

[87] En septembre 2021, un avis de détérioration est publié au registre foncier. En février 2023, une visite permet de constater l'état de dégradation, à cette date, aucune demande de permis concernant l'immeuble n'avait été enregistrée. Le constat d'infraction a été émis le 8 février 2023.

[88] L'intimée résume ainsi les questions soumises par l'appelant :

- 1) Le juge de première instance a-t-il pallié un manque de preuve en dressant des constats de facteurs aggravants sans que l'intimée ne fasse une telle preuve?**
- 2) L'amende imposée est-elle déraisonnable?**
- 3) Est-ce que le juge de première instance a manqué à son obligation d'apparence d'impartialité?**

[89] La procureure de l'intimée nous rappelle les pouvoirs d'intervention d'une cour d'appel qui sont très limités et balisés par l'article 286 du C.p.c.³. Elle nous réfère à des jugements de la Cour d'appel⁴.

[90] En définitive, une cour d'appel ne peut intervenir que lorsque la peine est manifestement non indiquée, qu'il y a eu une erreur de principe qui a eu une incidence sur la peine, comme une erreur de droit, l'omission de tenir compte d'un acteur pertinent ou une considération erronée d'un facteur aggravant ou atténuant.

1^e question : Le juge de première instance a-t-il pallié un manque de preuve en dressant des constats de facteurs aggravants sans que l'intimée ne fasse une telle preuve?

[91] La procureure de l'intimée nous réfère à l'article 145.41.7 de la LAU déjà mentionné dans le jugement de première instance.

[92] L'expression « le juge tient notamment compte des facteurs aggravants suivants » a remplacé l'expression « ne peut tenir compte » qui démontre l'absence de discrétion du juge dans la considération des facteurs aggravants.

Intensité des nuisances subies par le voisinage (LAU art. 145.41.7 al.1, par. 3)

[93] En ce qui concerne l'intensité des nuisances subies par le voisinage, l'appelant reproche qu'aucune preuve n'a été faite sur ce facteur aggravant. Sur ce point, elle dépose deux jugements⁵ qui disent ceci :

Une « nuisance », au sens large, comprend très certainement, comme le propose le Grand Larousse Universel, tout facteur qui constitue un préjudice, une gêne ou un désagrément pour la santé, le bien-être ou l'environnement, et englobe la pollution ou les nuisances acoustiques, visuelles, ainsi que toute dégradation des valeurs esthétiques, artistiques ou culturelles.

(Soulignements de la procureure de l'intimée)

[94] L'ensemble des photos du bâtiment de l'appelant démontrent un état de délabrement généralisé, ce qui a permis au juge de conclure qu'effectivement, il s'agissait d'une nuisance visuelle.

[95] C'est un bâtiment qui se dégrade depuis plus de dix ans, qui est situé dans un arrondissement historique du Vieux-Québec.

³ **286.** Le juge accueille l'appel sur dossier s'il est convaincu par l'appelant que le jugement rendu en première instance est déraisonnable eu égard à la preuve qu'une erreur de droit a été commise ou que justice n'a pas été rendue.

⁴ *R. c. Friesen*, 2020 CSC 9, par. 25 à 29; *R. C. Lacasse*, 2015 CSC 64, par. 44.

⁵ *Demers c. Ville de Saint-Laurent*, 1997 CanLII 10737 (QC CA), p. 4 et 5; *Pointe-Claire (Cité) c. Smith*, [1993] J.Q. no 2694, par. 22 et 32.

[96] Il est reconnu par la jurisprudence⁶ que, pour certaines nuisances, le témoignage d'un témoin ou d'un tiers n'est pas requis. Les témoignages de voisins ne sont pas nécessaires pour confirmer un état de fait objectivement constatable par les photos déposées.

Les tentatives du contrevenant de dissimuler son infraction ou son défaut d'en atténuer les conséquences (LAU, art. 145.41.7, al. 1, par. 7)

[97] Le procureur de l'appelant tente de soulever une contradiction dans l'analyse du juge concernant ce facteur aggravant, comme mentionné⁷.

[98] Concernant les facteurs aggravants, l'intimée soumet deux situations différentes qui ont été retenues, soit :

- Les tentatives du contrevenant de dissimuler l'infraction;
- Le défaut du contrevenant de tenter d'atténuer les conséquences de l'infraction;

[99] La première situation, considérant les quelques interventions effectuées par l'appelant, rend l'infraction encore plus visible.

[100] Cependant, la deuxième situation est plus présente, soit les interventions effectuées par l'appelant sont superficielles et ne permettent pas d'atténuer les conséquences du mauvais état d'entretien généralisé de l'immeuble.

[101] Bien que les mesures prises par l'appelant n'avaient pas pour but de dissimuler l'infraction, ces mesures ne constituent pas de réels travaux. Le juge était justifié de retenir ce facteur aggravant.

Les programmes de subvention et l'expropriation

[102] La preuve présentée au procès par le témoin, Vincent Trudel, inspecteur du bâtiment et de la salubrité, permet au juge de conclure que des programmes de subvention sont disponibles⁸.

2^e question : L'amende imposée est-elle déraisonnable?

[103] L'article 145.41.6 de la loi prescrit qu'une amende ne doit pas excéder 250 000 \$. Le règlement prévoit que l'amende doit se situer entre 2 000 \$ et 250 000 \$.

⁶ *Ville de Montréal c. 2952-1366 Québec inc.*, AZ-50141371, par. 54, 56 et 57.

⁷ Exposé de l'appelant, par. 10-11.

⁸ N.S. 20 novembre 2024, par. 57-58.

[104] La procureure de l'intimée nous réfère également au journal des débats⁹ où on parle d'amendes antérieures « risibles » tout en laissant les immeubles se dégrader.

[105] La proportionnalité doit demeurer le principe fondamental en matière de détermination de la peine, avec les adaptations nécessaires. Dans le présent dossier, il était nécessaire de mettre l'accent sur la dissuasion afin d'inciter au respect des normes de conduite et de prudence.

[106] La Cour supérieure, dans l'affaire *Ste-Marie c. Autorité des marchés financiers*¹⁰ édicte que le droit pénal réglementaire a un rôle de protection du public et du maintien du bien-être commun.

[107] Les peines dans cette matière ont souvent un objectif important de dissuasion, notamment de dissuasion générale. La peine ne doit pas être considérée comme le paiement d'une licence.

[108] Les amendes doivent être suffisamment dissuasives pour éviter que le comportement du contrevenant soit considéré comme un paiement à un droit à l'illégalité.

[109] La défense doit prouver l'existence de facteurs atténuants.

[110] Contrairement aux prétentions de l'appelant, le juge n'a pas omis les facteurs atténuants, au contraire, il en a fait une analyse exhaustive.

[111] L'appelant reproche au juge de ne pas avoir tenu compte de sa situation financière, alors qu'il n'y a eu aucune preuve de ses revenus et de la valeur de ses avoirs.

[112] Dans son témoignage, l'appelant indique qu'il a un patrimoine, entre autres de trois immeubles dont celui faisant l'objet des présentes, d'une valeur 1 545 000 \$.

[113] Bien que la conjointe de l'appelant ait eu des problèmes de santé, il n'y a aucune preuve justifiant son inaction depuis 2013. Le juge a raisonnablement exercé son pouvoir discrétionnaire. L'amende imposée est raisonnable eu égard aux objectifs de détermination de la peine en matière réglementaire.

3^e question : Est-ce que le juge de première instance a manqué à son obligation d'apparence d'impartialité?

[114] La jurisprudence établit clairement que les juges jouissent d'une forte présomption d'impartialité et qu'une preuve très convaincante est requise afin de renverser cette présomption.

⁹ Assemblée nationale du Québec, Commission permanente de la culture et de l'éducation, *Journal des débats*, 42^e législature, 1^{re} sess., vol. 45 N^o 82, 9 mars 2021, p. 26 (N. Roy).

¹⁰ 2019 QCCS 2811, par. 101, 103, 107

[115] Le juge peut intervenir lors de l'audience pour poser des questions et émettre des commentaires. Un des commentaires reprochés par l'appelant est qu'il s'agissait d'un prêteur spécialisé ou encore que l'appelant avait une connaissance fine de la réglementation.

[116] Dans son jugement, le juge ne fait aucune mention d'un prêteur hypothécaire spécialisé, sa seule conclusion est que l'appelant est en mesure d'obtenir du financement.

[117] En aucun moment lors de l'audience, le juge a fait mention que l'appelant avait une connaissance fine de la réglementation.

[118] Aucun élément dans le présent dossier ne permet de conclure à la partialité du juge ou encore à son manque d'obligation d'apparence d'impartialité.

[119] La Cour d'appel¹¹ écrit que le défaut de soulever le moyen de partialité sans délai emporte renonciation à le soulever en appel.

Décision

[120] Bien que l'exposé de l'appelant comporte sept points, lors de la plaidoirie, le procureur de l'appelant s'est surtout concentré sur les points suivants :

- La gravité de l'atteinte ou le risque d'atteinte à la santé ou à la sécurité des personnes;
- L'intensité des nuisances subies par le voisinage;
- Les tentatives du contrevenant de dissimuler l'infraction ou son défaut de tenter d'en atténuer les conséquences.

[121] L'appelant a plaidé coupable à l'infraction suivante :

Le ou vers le 8 février 2023, au [...] rue D'Auteuil, [...], rue Elgin, sur le lot [...] du cadastre du Québec, en tant que propriétaire, ne pas avoir maintenu les parties constituantes d'un bâtiment en bon état, contrevenant ainsi aux articles 3 et 24 du Règlement sur l'occupation et l'entretien des bâtiments (R.V.Q. 3021).

(Soulignements du soussigné)

[122] Le Règlement sur l'occupation et l'entretien des bâtiments (R.V.Q. 3021) indique :

¹¹ *Bérubé c. Loto-Québec*, 2012 QCCA 1289, par. 11.

Normes applicables à tous les bâtiments

3. Les parties constituant d'un bâtiment doivent être maintenues en bon état. Elles doivent être entretenues de façon à conserver leur intégrité et à pouvoir remplir la fonction pour laquelle elles ont été conçues.

Constituent notamment des parties constituantes en mauvais état d'entretien :

- 1° l'enveloppe extérieure d'un bâtiment ou l'une de ses composantes qui n'est pas étanche et qui permet l'infiltration d'eau ou l'introduction de vermine ou d'autres animaux;
- 2° une surface ou une composante extérieure qui n'est pas protégée par l'application de peinture, de vernis ou d'un enduit qui correspond aux matériaux à protéger;
- 3° un mur de briques qui comporte des joints de mortier évidés ou fissurés;
- 4° une marche, un escalier ou un balcon qui est instable ou qui est composé de matériaux dégradés;
- 5° un système d'alimentation en eau potable, d'évacuation des eaux usées, de chauffage, de ventilation ou d'éclairage, ou l'une de ses composantes, qui n'est pas maintenu en bon état de fonctionnement;
- 6° un mur ou un plafond qui comporte des trous ou des fissures;
- 7° un matériau qui est contaminé par de la moisissure, que celle-ci ait été ou non dissimulée;
- 8° un joint d'étanchéité qui est abîmé ou manquant.

[123] Le juge a retenu les facteurs aggravants suivants :

- 1- L'insouciance et la négligence de l'appelant;
- 2- L'intensité des nuisances subies par le voisinage;
- 3- Le caractère prévisible de l'infraction et le défaut d'avoir donné suite aux recommandations ou avertissements;
- 4- Le bâtiment est un immeuble patrimonial;
- 5- Les tentatives de l'appelant de dissimuler l'infraction ou son défaut d'en atténuer les conséquences;

[124] Le juge n'a pas retenu les facteurs aggravants suivants :

- 1- La gravité de l'atteinte ou le risque d'atteinte à la santé ou à la sécurité des personnes;
- 2- Les actions ou omissions de l'appelant ont entraîné une telle détérioration du bâtiment que le remède consiste à sa démolition.

[125] Concernant les facteurs aggravants, il écrit :

[61] En résumé, le Tribunal constate que plusieurs facteurs aggravants prévus à la loi sont présents en l'instance. En tout, le défendeur connaît la situation problématique de l'immeuble depuis plus de dix ans. Les avis de correction, avis d'infraction, constats d'infraction, et avis de détérioration signifiés au défendeur n'ont eu aucun effet sur la situation infractionnelle de l'immeuble.

[126] Quant aux facteurs atténuants, le juge souligne qu'ils sont peu nombreux, il ne retient pas la situation financière précaire de l'appelant.

[127] Dans les facteurs aggravants, le juge retient le comportement de l'appelant qui a fait preuve de négligence et d'insouciance. L'appelant a été nonchalant, il n'a pas respecté les ententes intervenues, les démarches après l'émission de constats n'ont pas été complétées.

[128] Il conclut que, même si l'appelant avait des difficultés avec les professionnels, il aurait pu quand même finaliser sa demande de permis de construction dans les délais, d'où sa conclusion.

[129] Le juge n'a pas retenu le deuxième facteur aggravant, soit la gravité de l'atteinte ou le risque d'atteinte à la santé ou à la sécurité des personnes. Par contre, il a retenu l'intensité des nuisances subies par le voisinage.

[130] Le juge a constaté l'état du délabrement du revêtement extérieur ainsi que les travaux qui devaient être temporaires, qui semblent être devenus permanents, entre autres la présence de bâches.

[131] Tous ces constats ont été prouvés à l'aide des photos déposées au dossier.

[132] Concernant la définition de « nuisances », la procureure de l'intimée nous soumet un jugement de la Cour d'appel¹² :

Une « nuisance », au sens large, comprend très certainement, comme le propose le Grand Larousse Universel, tout facteur qui constitue un préjudice, une gêne ou un désagrément pour la santé, le bien-être ou l'environnement, et englobe la pollution ou les nuisances acoustiques, visuelles, ainsi que toute dégradation des valeurs esthétiques, artistiques ou culturelles.

(Soulignements du soussigné)

¹² Demers c. Ville de Saint-Laurent, 1997 CanLII 10 737, p. 5.

[133] L'intimée soumet également la cause *Pointe-Claire c. Smith*¹³ où le juge Jean Crépeau utilise également la définition de « nuisance » du Grand Larousse Universel, tel que repris par la Cour d'appel et il écrit :

25. Soixante-dix (70) photos de couleur ont été prises par les représentants de la Municipalité pour illustrer la situation de nuisance dont on réclame la cessation par les procédures. De plus, un "vidéo" d'une dizaine de minutes a été déposé en preuve (...).

[134] La preuve de nuisances a donc été faite par les photos. D'ailleurs, toujours soumis par l'intimée, la Cour d'appel¹⁴ écrit :

[57] Or, la nécessité de prouver que l'émission de sons était de nature à troubler la tranquillité du voisinage ne va pas jusqu'à exiger la preuve que la tranquillité de quelqu'un se trouvant effectivement dans le secteur a été perturbée. Il suffira de démontrer que, compte tenu du contexte — dont, par exemple, la nature résidentielle ou non résidentielle de l'endroit, la nature et l'intensité du « bruit » amplifié, l'heure, la circulation, la présence de piétons —, il s'agit d'un bruit excessif.

(Soulignements du soussigné)

[135] L'immeuble est un bâtiment patrimonial situé dans un site patrimonial du Vieux-Québec et qui est inscrit au Répertoire du patrimoine bâti de la ville de Québec.

[136] La Cour d'appel nous enseigne qu'une nuisance peut être aussi visuelle, comme dans le présent cas, soit une dégradation des valeurs esthétiques. Les photos démontrent un immeuble qui n'a pas été entretenu.

[137] Contrairement aux prétentions du procureur de l'appelant, la nuisance a été prouvée hors de tout doute raisonnable. Il n'y a pas d'erreur dans le jugement de première instance sur ce point.

[138] Le juge n'avait aucune preuve quant à la capacité financière de l'appelant. Ce n'est pas parce qu'un témoin affirme qu'il n'a pas la capacité financière, sans aucune autre preuve, que cela établit qu'il n'a pas la capacité financière.

[139] Comme il s'agit d'un facteur atténuant, l'appelant se devait de faire la preuve de son incapacité financière, entre autres en déposant des documents démontrant ses revenus, tant personnels que ceux provenant de ses immeubles.

[140] L'intimée n'avait pas à questionner l'appelant, puisqu'il n'y avait aucune preuve de son incapacité financière. Ce point ne peut être retenu.

¹³ [1993] J.Q. no 2694.

¹⁴ *Ville de Montréal c. 2952-1366 Québec inc.*, AZ-50141371.

[141] Certains facteurs aggravants n'ont pas été retenus par le juge, avec raison.

[142] L'appelant n'a pas démontré beaucoup de facteurs atténuants. Les facteurs aggravants étaient de beaucoup plus importants.

[143] L'appelant devait prouver une erreur quant à l'évaluation du montant de l'amende. Contrairement aux prétentions de l'appelant, le juge a analysé le contexte global de la situation.

[144] Il est vrai qu'il a mis un accent sur l'exemplarité. D'ailleurs, si on regarde les débats de l'Assemblée nationale lors de l'adoption de la loi, on peut lire :

(...) Et ça, vous vous en souvenez sûrement, des gens sont venus nous dire que les infractions étaient risibles. C'était à peine 1 000 \$, dont rien de dissuasif, rien pour convaincre un propriétaire négligeant d'entretenir un bâtiment patrimonial. Donc, c'est la raison pour laquelle nous avons augmenté... nous les avons entendus, nous avons augmenté ces sanctions. (...)

L'amendement proposé porterait l'amende maximale à 250 000 \$, ce qui correspond à l'amende maximale applicable en cas de démolition illégale d'un bâtiment. Donc, ici, il y a une logique avec ce qui se fait déjà dans la LAU. (...)

(Soulignements du soussigné)

[145] C'est dans cet esprit que le législateur a augmenté les amendes et que le juge, avec raison, a imposé une amende de 50 000 \$ à l'appelant.

[146] Depuis 2013, la municipalité avise régulièrement l'appelant d'effectuer certains travaux qui n'ont jamais été faits. Même à la toute fin, alors que la peine est imposée, l'intimée était prête encore à faire des concessions sur le montant de l'amende, s'il faisait certains travaux correctifs.

[147] L'appelant n'a rien fait. Les deux amendes antérieures n'ont rien changé. Elles n'ont pas réussi à convaincre l'appelant d'effectuer des démarches pour mettre en ordre son immeuble.

[148] En ce qui concerne l'obligation d'impartialité ou d'apparence d'impartialité du juge, le procureur de l'appelant n'a pas réussi à soulever même un doute quant à l'impartialité du juge. Le juge n'a pas créé de preuve, il a analysé les preuves qu'on lui a présentées.

[149] Les différentes pièces déposées au dossier ainsi que les photos et les témoignages démontrent que, depuis 2013, l'appelant ne fait rien pour remettre son immeuble en état.

[150] En ce qui concerne le fait d'avoir parlé dans son jugement d'expropriation, à la lecture des notes sténographiques,¹⁵ c'est le procureur de l'appelant qui parle d'expropriation, lors de sa preuve.

[151] C'est à la suite de cette question que le juge a parlé d'expropriation et qu'il écrit « le défendeur entend demeurer passif et laisser l'immeuble se détériorer jusqu'à ce que la ville de Québec soit dans l'obligation de l'exproprier afin d'éviter la modification d'un bâtiment patrimonial ».

[152] Le procureur de l'appelant ne peut aujourd'hui reprocher au juge de parler d'expropriation, c'est lui qui a introduit cette notion. Cette réflexion n'a rien à voir avec son impartialité ou son apparence d'impartialité.

[153] En ce qui concerne le reproche d'avoir imputé de la mauvaise foi à l'appelant, respectueusement le fait d'avoir ignoré depuis 2013 jusqu'en 2023 des avis, si ce n'est pas de la mauvaise foi, c'est à tout le moins une insouciance extrême.

[154] L'appelant témoigne qu'il a fait de nombreuses démarches, mais encore là, aucun document attestant quelques démarches auprès d'un professionnel de la construction ou autres n'a été déposé comme preuve.

[155] Le Tribunal le répète, l'appelant est en contravention depuis 2013, il voudrait que, sur sa simple parole, l'on croie qu'il a fait toutes ces démarches. Peut-être qu'il n'a pas été de mauvaise foi, mais il a été d'une insouciance énorme.

[156] En ce qui concerne les subventions, il en a été question dans le témoignage de l'appelant alors qu'il était interrogé par son procureur¹⁶ il est indiqué qu'un programme de subventions existe.

[157] L'appelant devait démontrer les erreurs dans l'interprétation des règlements, ce qui n'a pas été fait. Il devait démontrer une interprétation manifestement déraisonnable des faits, encore là, il n'a pas réussi.

[158] L'appelant a échoué à démontrer une erreur en droit du juge ni soulevé un doute quant à l'apparence d'impartialité du juge.

POUR TOUS CES MOTIFS, LE TRIBUNAL :

[159] **REJETTE** l'appel.

RAYMOND W. PRONOVOST, J.C.S.

¹⁵ N.S. 20 novembre 2024, p. 44, lignes 13 à 17.

¹⁶ *Id.*, p. 57, lignes 19 à 25, p. 58, lignes 1 à 3.

Me Guillaume Lavoie, avocat
Procureur de l'appelant

Me Lisy-Ann Gagnon, avocate
Procureure de l'intimée

Date d'audience : 10 avril 2026