

06 OCT. 2011

COUR SUPÉRIEURE

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
DISTRICT DE CHICOUTIMI

N°: 150-17-002095-112

DATE : Le 5 octobre 2011

SOUS LA PRÉSIDENTE DE : L'HONORABLE FRANÇOIS HUOT, J.C.S. (JH 5330)

VILLE DE SAGUENAY, personne morale de droit public, régie par la *Loi sur les cités et villes*, ayant son principal établissement en son Hôtel de ville, sis au 201, rue Racine Est, Ville de Saguenay, district de Chicoutimi, province de Québec, G7H 5B8;

Demanderesse

c.

ANDRÉ REID, domicilié et résidant au 1820, rue Sainte-Famille, Ville de Saguenay, district judiciaire de Chicoutimi, province de Québec, G7X 4Y4;
et/

9110-4547 QUÉBEC INC., ayant son siège social au 1820, rue Sainte-Famille, Ville de Saguenay, district judiciaire de Chicoutimi, province de Québec, G7X 4Y4;

Défendeurs

**JUGEMENT SUR REQUÊTE POUR ÉMISSION D'UNE ORDONNANCE
D'INJONCTION INTERLOCUTOIRE**

[1] La demanderesse requiert du Tribunal une ordonnance enjoignant les défendeurs de permettre à toute personne autorisée de la demanderesse et expert

maçon désigné par cette dernière de visiter et inspecter la propriété immobilière des défendeurs sise au 1820, rue Sainte-Famille, arrondissement de Jonquière à Saguenay, pour s'assurer de la conformité du bâtiment avec la réglementation municipale en vigueur.

I - LES FAITS

[2] André Reid est administrateur, président et actionnaire majoritaire de la défenderesse 9110-4547 Québec inc. (« la Compagnie »).

[3] Le 6 décembre 2001, la Compagnie devient propriétaire du terrain et du bâtiment situés au 1820, rue Sainte-Famille, à Jonquière.

[4] L'immeuble en question se compose des lots 4 573 154 et 4 573 155 du cadastre du Québec, dans la circonscription foncière de Chicoutimi, soit plus particulièrement d'une ancienne église (Église Sainte-Cécile) et d'un bâtiment ceinturant partiellement cette dernière, où réside aujourd'hui le défendeur Reid.

[5] L'église et le second bâtiment sont en partie séparés d'un mur mitoyen.

[6] Un effondrement partiel des murs de maçonnerie du clocher de l'ancienne église se produit le 13 septembre 2009.

[7] David Pouliot, inspecteur en bâtiment de la Ville, se rend sur place dès le lendemain et exige du défendeur qu'il sécurise les lieux au moyen d'une clôture¹.

[8] Deux jours plus tard, un avis d'infraction est adressé à la Compagnie pour contravention au Règlement VS-R-2006-21, concernant l'entretien des bâtiments et des constructions².

[9] Dans cet avis, on exige de la compagnie défenderesse qu'elle se plie aux quatre exigences suivantes:

- i) Obtenir un permis de construction dans les cinq jours suivant la réception de l'avis;
- ii) Mandater un ingénieur en structure pour vérifier l'état du bâtiment;
- iii) Clôturer le site où il y a un risque d'effondrement immédiat;
- iv) Effectuer les travaux nécessaires dans les deux semaines suivant l'obtention du permis de construction.

¹ Affidavit de David Pouliot, par. 2 et 3.

² *Id.*, par. 5.

[10] La Compagnie ne présente pourtant aucune demande de permis de construction dans le délai imparti.

[11] Le 14 octobre 2009, monsieur Reid mentionne à David Pouliot et au superviseur Benoît Tremblay avoir effectué des travaux de stabilisation des murs du clocher de l'église avec de l'uréthane giclée³.

[12] Les inspecteurs de la municipalité sollicitent donc du défendeur une attestation d'ingénieur confirmant que les travaux effectués sont bien sécuritaires et adéquats.

[13] Par voie d'un message laissé dans la boîte vocale du défendeur, semblable demande est réitérée le 13 novembre 2009 par madame Marie-Claude Tremblay, inspectrice en bâtiment de la demanderesse⁴. Celle-ci ne reçoit aucun retour de monsieur Reid⁵.

[14] Le 11 décembre 2009, Pierre-Yves Tremblay, également inspecteur en bâtiment pour la Ville, émet un premier constat d'infraction (# 20092001) pour contravention au Règlement VS-R-2006-21 de la demanderesse, concernant l'entretien des bâtiments et des constructions⁶.

[15] Le 10 février 2010, André Reid fait défaut de se présenter à une rencontre qui avait été convenue entre Marie-Claude Tremblay et lui-même au Service de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme⁷.

[16] Le 6 avril suivant, les inspecteurs Marie-Claude Tremblay et Jonathan Fortin se rendent à nouveau au 1820, rue Sainte-Famille et constatent qu'une autre partie du mur de l'église, située à l'arrière ouest du bâtiment, s'est effondrée et que des barrières de sécurité y ont été installées⁸.

[17] Le 20 avril 2010, madame Tremblay émet un deuxième constat d'infraction (# 20102005) contre la compagnie défenderesse pour des infractions au Règlement VS-R-2006-21⁹.

[18] Le 17 septembre 2010, Pierre-Yves Tremblay photographie l'uréthane giclée posée sur une partie des murs de maçonnerie du clocher de l'église, de même que le trou situé sur le mur arrière ouest du bâtiment¹⁰.

³ *Id.*, par. 7 à 9.

⁴ Affidavit de Marie-Claude Tremblay, par. 5.

⁵ *Id.*, par. 6.

⁶ Affidavit de Pierre-Yves Tremblay, par. 13.

⁷ Affidavit de Marie-Claude Tremblay, par. 9.

⁸ *Id.*, par. 11 et 12.

⁹ *Id.*, par. 16.

¹⁰ Affidavit de Pierre-Yves Tremblay, par. 19 et 20.

- [19] Le 21 octobre, il expédie à la défenderesse un avis en rapport avec une inspection du bâtiment que la demanderesse entend effectuer le 28 octobre suivant¹¹.
- [20] Le 26 octobre 2010, le défendeur Reid communique avec monsieur Tremblay et sollicite une rencontre avec ce dernier pour le 29 octobre¹².
- [21] Ceci entraîne naturellement le report de l'inspection initialement prévue pour le 28 octobre.
- [22] Le 29 octobre 2010, monsieur Reid se rend au Service d'urbanisme de la demanderesse et y rencontre Benoît Tremblay, superviseur, Luc Turcotte, chef de division et Pierre-Yves Tremblay, inspecteur en bâtiment¹³.
- [23] Le défendeur leur propose de payer l'amende sur un seul constat d'infraction moyennant le retrait du deuxième constat, en contrepartie de quoi il donnera à la demanderesse libre accès au bâtiment¹⁴.
- [24] La Ville refuse l'arrangement proposé et requiert à nouveau un accès au bâtiment pour y conduire une inspection complète. Par la même occasion, la demanderesse réclame une fois de plus la production d'une attestation émanant d'un ingénieur confirmant que les travaux exécutés sans permis de construction sont à la fois sécuritaires et adéquats en vertu des règlements applicables.
- [25] Le 5 novembre 2010, Pierre-Yves Tremblay expédie au défendeur Reid une lettre dans laquelle il demande à nouveau l'accès au bâtiment pour fins d'inspection, en compagnie d'un ingénieur de la firme Génivar, et ce, pour le 12 novembre suivant¹⁵.
- [26] Le 9 novembre 2010, le procureur de la demanderesse déclare en Cour municipale n'avoir aucune preuve à offrir relativement aux deux constats d'infraction émis précédemment contre le défendeur Reid.
- [27] Le 12 novembre, Pierre-Yves Tremblay et Dany Villeneuve, inspecteurs en bâtiment, Sylvain Bouchard, inspecteur/enquêteur au Service d'incendies de la Ville et Roger Boulianne, conseiller chez Génivar, se présentent au 1820, rue Sainte-Famille, pour procéder à une inspection de l'église¹⁶.

¹¹ Voir pièce P-14.

¹² Affidavit de Pierre-Yves Tremblay, par. 22.

¹³ *Id.*, par. 24.

¹⁴ *Id.*

¹⁵ Voir pièce P-15.

¹⁶ Affidavit de Pierre-Yves Tremblay, par. 30 à 33; Affidavit de Dany Villeneuve, par. 2.

[28] André Reid leur refuse tout accès au bâtiment et déclare: « Pour pouvoir venir sur ma propriété, vous allez devoir me fournir un jugement de la Cour supérieure »¹⁷.

[29] Les inspecteurs quittent donc les lieux sans avoir pu vérifier l'application des règlements municipaux par une inspection complète de l'église¹⁸.

[30] Jusqu'à présent, les inspecteurs de la demanderesse n'ont jamais pu accéder au bâtiment, et ce, malgré les effondrements survenus les 13 septembre 2009 et 6 avril 2010.

[31] Une mise en demeure des procureurs de la demanderesse est expédiée au défendeur Reid le 16 décembre 2010¹⁹.

[32] Le même jour, monsieur Reid confirme par courriel à la demanderesse que les défendeurs n'entendent pas permettre aux inspecteurs de la Ville d'accéder à l'église pour examiner cette dernière²⁰.

[33] La preuve révèle par ailleurs des signes évidents de dégradation et de vétusté sur ce bâtiment, tel qu'en font foi les photographies déposées au dossier²¹.

[34] Dans un compte-rendu également déposé en preuve²², un ingénieur de la firme Génivar, Michel Tremblay, précise que la « réparation de fortune » effectuée avec de l'isolant giclé est totalement inadéquate et que sans accès direct au bâtiment, il lui est impossible de fournir un avis technique précis et détaillé sur la question. Il évalue néanmoins la dégradation de la maçonnerie du clocher de l'église « à près de 50% » de la surface concernée.

[35] Monsieur Tremblay ajoute que bien qu'il lui soit impossible d'inspecter de près les parements de maçonnerie extérieurs, il lui semble « très probable que la dégradation constatée soit principalement due à la corrosion des attaches de support ».

II - ANALYSE

[36] Les critères élaborés par les tribunaux pour déterminer les situations où il est juste et équitable d'accorder une injonction interlocutoire font l'objet d'une abondante jurisprudence, et sont au nombre de trois.

¹⁷ *Id.*, par. 34; *Id.*, par. 7.

¹⁸ *Id.*, par. 36; *Id.*, par. 9.

¹⁹ Voir pièce P-20.

²⁰ Pièce P-21.

²¹ Voir pièces P-9, P-10 et P-13; voir aussi: affidavit de David Pouliot, par. 10; affidavit de Marie-Claude Tremblay, par. 21; affidavit de Éric Painchaud, par. 3 et affidavit de Pierre-Yves Tremblay, par. 42.

²² Pièce P-23.

[37] D'abord, une étude préliminaire du fond du litige doit établir une apparence de droit suffisante. En d'autres termes, la partie demandant l'injonction interlocutoire doit convaincre le Tribunal de l'existence d'une question sérieuse à juger, par opposition à une réclamation futile ou vexatoire²³.

[38] Le deuxième critère consiste à déterminer si la partie qui cherche à obtenir l'injonction interlocutoire subirait, si elle n'était pas accordée, un préjudice irréparable, c'est-à-dire un préjudice qui n'est pas susceptible d'être compensé par des dommages-intérêts ou qui peut difficilement l'être²⁴.

[39] Le troisième critère est celui de la prépondérance des inconvénients. Le Tribunal doit alors identifier laquelle des deux parties subira le plus grand préjudice, selon que l'on accorde ou refuse l'injonction interlocutoire en attendant une décision sur le fond²⁵.

A) L'apparence de droit:

[40] Comme le rappelle la Cour suprême dans l'arrêt *RJR-MacDonald inc. c. Canada (Procureur général)*, les exigences minimales pour satisfaire ce premier critère ne sont pas élevées²⁶. Le juge saisi de la requête ne doit se livrer qu'à un examen préliminaire du fond de l'affaire. En général, il n'est ni nécessaire ni souhaitable de faire un examen prolongé de cette dernière. Une fois convaincu qu'une réclamation n'est ni futile ni vexatoire, le juge de la requête devrait examiner les deuxième et troisième critères, même s'il croit que le demandeur sera probablement débouté au procès.

[41] Il convient de souligner qu'un droit apparent ne signifie pas dans tous les cas un droit clair. Un droit douteux, c'est-à-dire contestable, à l'égard des autres facteurs, peut servir de fondement à une demande d'injonction interlocutoire.

[42] En l'espèce, la preuve soumise au Tribunal tend à démontrer une apparence de droit sérieuse.

[43] En conformité avec les pouvoirs lui étant conférés par la Loi, la demanderesse a adopté, en date du 5 juin 2006, le Règlement VS-R-2006-21, dont l'objectif vise à contrôler les situations de « vétusté, d'abandon ou de délabrement » des bâtiments situés sur son territoire²⁷.

[44] L'article 8 du règlement prévoit notamment que:

²³ *Manitoba (P.G.) c. Metropolitan Stores Ltd.*, [1987] 1 R.C.S. 110, par. 32; *RJR-MacDonald inc. c. Canada (Procureur général)*, [1994] 1 R.C.S. 311, par. 43.

²⁴ *Manitoba (P.G.) c. Metropolitan Stores Ltd.*, préc., note 23, par. 35.

²⁵ *Id.*, par. 36; *RJR-MacDonald inc. c. Canada (Procureur général)*, préc., note 23, par. 43.

²⁶ *RJR-MacDonald inc. c. Canada (Procureur général)*, préc., note 23, par. 49.

²⁷ Règlement VS-R-2006-21, art. 3.

- 8.1 Un bâtiment ou une construction doit être maintenu en bon état et être réparé au besoin de manière à garantir son intégrité ou sa sécurité en conformité des codes applicables.
- 8.2 De manière non limitative, toutes les parties constituantes d'un bâtiment ou d'une construction doivent pouvoir remplir les fonctions pour lesquelles elles ont été conçues.

Elles doivent avoir une solidité suffisante pour résister aux charges vives et mortes auxquelles elles peuvent être soumises et être réparées ou remplacées au besoin.

Elles doivent être maintenues en bon état de manière à maintenir la qualité structurale, l'étanchéité si besoin et la salubrité des lieux et ne pas mettre en danger la sécurité des personnes.

Pour l'application du présent article, un bâtiment ou une construction est réputé être en mauvais état lorsque des signes évidents de dégradation, de vétusté, de détérioration ou de délabrement ont été décelés suite à une évaluation effectuée par un inspecteur en bâtiment ou par un membre d'un ordre professionnel selon leur champ de compétence respectif.

Tout propriétaire d'un bâtiment ou d'une construction qui enfreint les dispositions du présent article doit, suite à un avis de la municipalité, procéder à des travaux de réfection, de réparation ou d'entretien dans les délais fixés par la municipalité.

[...]

[45] Par ailleurs, le règlement de construction numéro 838 de la défenderesse définit ainsi, à son article 4.1.3, les fonctions et pouvoirs du fonctionnaire désigné à l'application de ce règlement:

4.1.3. Fonction et pouvoir du fonctionnaire désigné

1. Dans l'exercice de ses fonctions, le fonctionnaire désigné a le droit de visiter ou de faire visiter et d'examiner ou de faire examiner toute propriété mobilière ou immobilière, l'intérieur et l'extérieur de tout bâtiment ou édifice pour s'assurer que la présente réglementation est respectée; le propriétaire ou occupant des lieux est tenu de recevoir ledit fonctionnaire et de répondre à ses questions concernant l'observation du présent règlement.

2. Le fonctionnaire désigné peut recommander au Conseil d'entreprendre des procédures nécessaires prévues à la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (L.R.Q., chap. A-19.1), pour ordonner la cessation d'une utilisation d'un immeuble incompatible avec le présent règlement ou obtenir un jugement décrétant l'exécution de travaux sur des immeubles pour assurer la sécurité des personnes ou la démolition de ladite construction.

3. Le fonctionnaire désigné est autorisé à émettre ou faire émettre au propriétaire impliqué ou à son représentant ou à l'occupant selon les circonstances, un avis de contravention exposant les faits de l'infraction en lui ordonnant de prendre les moyens nécessaires pour corriger la situation, dans un délai donné.

[46] En l'espèce, les défendeurs ne contestent ni la légalité, ni la portée des règlements VS-R-2006-21 et 838.

[47] Conformément aux dispositions réglementaires susmentionnées, les fonctionnaires municipaux désignés par la Ville sont en droit de visiter et examiner le bâtiment afin de déterminer si celui-ci est suffisamment en bon état pour ne pas compromettre la sécurité du public.

[48] Le droit qu'entend faire ici valoir la demanderesse apparaît tout à fait clair.

[49] La présente requête ne saurait donc être qualifiée de futile ou vexatoire.

B) Le préjudice irréparable:

[50] À cette deuxième étape de l'analyse, il faut déterminer si le refus du redressement pourrait être à ce point défavorable à l'intérêt de la demanderesse que le préjudice ne pourrait pas faire l'objet d'une réparation, en cas de divergence entre la décision sur le fond et l'issue de la demande interlocutoire²⁸.

[51] Par « irréparable », on réfère ici à la nature du préjudice, et non à son étendue. Il s'agit d'un préjudice qui ne peut être quantifié du point de vue monétaire ou auquel il ne peut être remédié, en général parce qu'une partie ne peut être dédommée par l'autre. Dans l'arrêt *RJR-MacDonald inc.*, la Cour suprême donne comme exemple du premier type de préjudice une décision du Tribunal ayant pour effet de faire perdre à une partie son entreprise.

[52] Toujours dans le même arrêt, la Cour suprême nous enseigne qu'on ne doit pas prendre en considération le préjudice que l'intimé risque de subir si le redressement demandé est accordé. Il convient plutôt de ce faire à la troisième étape de l'analyse²⁹.

[53] Dans son arrêt *9045-6740 Québec inc. c. 9049-6902 Québec inc.*³⁰, la Cour d'appel explique ce qui suit :

« Une fois que le requérant a démontré à la satisfaction du Tribunal l'existence en sa faveur d'une apparence de droit suffisante pour recourir à l'injonction interlocutoire, on doit se demander si le requérant subirait un préjudice irréparable si cette injonction n'était pas accordée [...] Le fait que le montant

²⁸ *RJR-MacDonald inc. c. Canada (Procureur général)*, préc., note 23, par. 58.

²⁹ *Id.*, par. 57.

³⁰ A.E./P.C. 2004-2939.

d'un préjudice ne puisse être vérifié avec exactitude peut constituer un dommage irréparable. Le meilleur et le seul recours approprié est alors l'injonction interlocutoire et non l'action en dommages-intérêts [...] »

[54] Une certaine interrelation existe entre les critères qui permettent au juge de soupeser l'ensemble pour déterminer s'il exercera sa discrétion pour émettre l'injonction interlocutoire.

[55] À cet égard, on peut référer aux enseignements de la Cour d'appel, dans l'arrêt *Brassard c. Société zoologique de Québec* :

« Au stade de l'injonction interlocutoire, les droits du requérant sont, selon le cas, clairs, douteux ou inexistant. S'il apparaît clairement que les droits du requérant sont fondés, celui-ci doit démontrer qu'il encourt un préjudice sérieux ou irréparable. Si son droit est douteux, la Cour devra prendre en considération la prépondérance des inconvénients. S'il est inexistant, la requête doit être rejetée.

Il s'ensuit qu'il faut d'abord vérifier une apparence de droit dont la qualité est susceptible de varier. Cette vérification faite, il se crée une interrelation entre les différents critères dont la Cour doit tenir compte. Aussi, en l'absence de base juridique, la crainte du préjudice le plus grave ne justifierait pas l'émission d'une ordonnance d'injonction. Il n'est pas de remède sans droit. En contrepartie, la présence du droit le plus clair n'autorise pas l'émission d'une ordonnance d'injonction interlocutoire, en l'absence de démonstration d'un préjudice irréparable. L'inutilité du remède interdirait alors de l'accorder. »

[56] Plus le droit du requérant est contestable, plus la preuve du préjudice sérieux et irréparable qu'on exigera de lui sera importante. À l'inverse, en présence d'un droit clair et certain, la moindre preuve d'un préjudice ou d'une possibilité sérieuse de préjudice suffira bien souvent à rendre l'injonction nécessaire³¹.

[57] En l'espèce, l'impossibilité pour la demanderesse de procéder à un examen en bonne et due forme des parois extérieures du bâtiment rend tout à fait imprévisible la chute éventuelle d'autres morceaux de béton à proximité de la voie publique.

[58] Les photographies déposées en preuve convainquent le soussigné qu'un nouveau détachement de parois comparable à ceux des 13 septembre 2009 et 6 avril 2010 serait susceptible d'entraîner une mort d'homme, ou à tout le moins de très sérieuses blessures pour quiconque se trouverait non loin du point de chute.

[59] Il est non seulement dans l'intérêt de la Ville, mais aussi de son devoir de prendre les dispositions nécessaires pour assurer la sécurité du public.

³¹ *Brassard c. Société zoologique de Québec inc.*, [1995] R.D.J. 573, 584 (C.A.Q.); voir aussi *Rogers Média inc. c. Marchesseault*, [2006] QCCS 5314.

[60] Le Tribunal se considère donc en présence d'une possibilité sérieuse de préjudice rendant nécessaire l'émission d'une injonction interlocutoire.

C) La balance des inconvénients:

[61] Ce critère n'a pas à être examiné systématiquement. Lorsque le requérant paraît posséder un droit clair, le Tribunal ne doit pas s'attarder sur ce critère; un droit contestable, au contraire, nécessitera l'examen de la prépondérance des inconvénients³².

[62] Dans ce dernier cas, le juge doit apprécier la preuve qui lui est soumise et déterminer qui, de la partie requérante ou demanderesse, subirait le plus grand préjudice si l'injonction était accordée ou refusée³³. En règle générale, le Tribunal doit favoriser la solution permettant le maintien du *statu quo* entre les parties. Dans *Québec (Procureur général) c. Mario Lord*³⁴, la Cour d'appel rappelle que le but d'une injonction interlocutoire ou d'une ordonnance de sauvegarde est de maintenir ou de rétablir le *statu quo* et non d'accorder un redressement au demandeur jusqu'au moment de l'instruction.

[63] En l'espèce, le Tribunal a déjà déterminé que la demanderesse paraît posséder un droit clair, de sorte qu'il n'est pas nécessaire de se livrer à un examen de la prépondérance des inconvénients.

[64] Ceci dit, il est manifeste qu'une telle analyse aurait penché en faveur de l'octroi d'une injonction interlocutoire.

[65] Outre l'obligation de se plier à la réglementation en vigueur et d'assumer certains coûts liés à l'examen du bâtiment, les défendeurs ne peuvent invoquer de véritables inconvénients liés à l'émission de l'injonction recherchée. Le Tribunal précise d'ailleurs que les défendeurs se trouveraient dans une position différente s'ils avaient obtempéré, dès septembre 2009, aux demandes de la Ville.

[66] En revanche, un refus d'accorder l'injonction interlocutoire serait susceptible, en cas d'accident causé par un nouveau détachement des parois extérieures, d'entraîner des inconvénients majeurs non seulement pour la ou les victimes éventuelles, mais également pour la demanderesse.

PAR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL:

[67] **ACCUEILLE** la présente requête.

³² *Bowater Produits Forestiers du Canada inc. c. Société en commandite Boralex Énergie*, 2008 QCCA 1876, par. 24.

³³ *Briques décoratives JPA inc. c. 9071-5780 Québec inc.*, 2009 QCCA 1069.

³⁴ J.E. 2000-1085 (C.A.).

[68] **ÉMET** une ordonnance d'injonction interlocutoire pour valoir jusqu'à ce que jugement intervienne sur la requête en injonction permanente, enjoignant les défendeurs de:

- a) permettre aux officiers, employés et toute personne autorisée de la demanderesse et notamment, à monsieur Michel Tremblay, ingénieur ainsi que Monsieur Éric Painchaud, architecte, ainsi que tout expert maçon désigné par la demanderesse, entre 7h00 et 19h00, de visiter et examiner la propriété immobilière du défendeur et de la défenderesse ainsi que l'intérieur et l'extérieur des habitations ou bâtiments s'y trouvant, pour constater si les règlements y sont appliqués, pour vérifier tout renseignement ou pour constater tout fait nécessaire à l'exercice par la municipalité des pouvoirs qui lui sont conférés par une Loi ou un règlement et ce, sur l'immeuble sis au 1820, rue Sainte-Famille, arrondissement de Jonquière, Saguenay et plus amplement décrit comme suit:

DÉSIGNATION

Un immeuble connu et désigné comme étant les lots quatre millions cinq cent soixante-treize mille cent cinquante-cinq (**4 573 155**) du cadastre du Québec et quatre millions cinq cent soixante-treize mille cent cinquante-quatre (**4 573 154**) du cadastre du Québec, dans la circonscription foncière de Chicoutimi.

Avec bâtisse dessus construite, circonstance et dépendance, portant le numéro civique 1820, rue Sainte-Famille, Jonquière.

[69] **ORDONNE** aux défendeurs, de même qu'aux représentants, employés et agents de la défenderesse, et tout occupant de l'immeuble ci-haut désigné de:

- a) permettre l'accès de leur immeuble portant l'adresse civique du 1820, rue Sainte-Famille, arrondissement de Jonquière, Saguenay, aux officiers, fonctionnaires ou inspecteurs en bâtiments de la demanderesse et notamment à monsieur Michel Tremblay, ingénieur et monsieur Éric Painchaud, architecte, accompagné d'un expert maçon;
- b) d'accorder un accès complet à l'ensemble de la propriété immobilière ci-dessus décrite ainsi qu'à l'intérieur et à l'extérieur des habitations, bâtiments ou édifices s'y trouvant et permettre la prise d'échantillon de matériaux intégrés au parement intérieur et extérieur des murs maçonnerie du bâtiment;
- c) répondre à toute question de l'inspecteur en bâtiment de l'expert ingénieur Michel Tremblay et de monsieur Éric Painchaud, architecte accompagné d'un expert maçon.

À défaut par le défendeur, la défenderesse et les occupants du 1820, rue Sainte-Famille, arrondissement de Jonquière, dans la municipalité de Saguenay, de respecter le présent jugement:

[70] **PERMET** à la demanderesse ses officiers, employés et toute personne désignée par elle, d'utiliser la force nécessaire afin d'entrer sur les lieux et d'effectuer la visite et l'examen de l'ensemble de la propriété immobilière tant à l'intérieur qu'à l'extérieur des habitations, bâtiments ou édifices s'y trouvant afin de constater si les règlements y sont appliqués, vérifier tout renseignement ou pour constater tout fait nécessaire à l'exercice par la municipalité des pouvoirs conférés par une Loi ou un règlement.

[71] **ORDONNE** à la défenderesse et au défendeur de déposer une demande de permis de construction et de certificats d'occupation dans un délai de dix (10) jours selon les conditions stipulées aux lois et règlements applicables sur le territoire de la municipalité.

[72] **PERMET** à la demanderesse d'utiliser la force nécessaire afin d'entrer sur les lieux pour effectuer tous les travaux de construction au clocher de l'ancienne église Sainte-Cécile ainsi qu'aux murs du bâtiment afin d'assurer la sécurité du bâtiment en conformité des lois et règlements en vigueur sur le territoire de la demanderesse.

[73] **REND** accessible en tout temps le bâtiment à tous les véhicules d'urgence selon le règlement et les spécifications du Service des incendies de la demanderesse.

[74] **PERMET** à la demanderesse de signifier au défendeur ainsi qu'à la défenderesse copie du présent jugement, en tout temps, en dehors des heures légales de signification et des jours non juridiques, soit personnellement, soit à une personne raisonnable à leur place d'affaires ou à leur domicile respectif, soit sous pli cacheté, soit sous huis de la porte ou dans la boîte aux lettres de leur place d'affaires ou de leur domicile respectif.

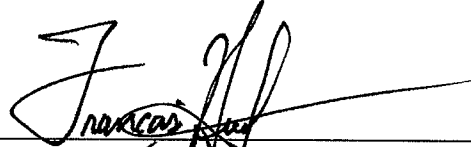
[75] **ORDONNE** l'exécution provisoire du présent jugement, nonobstant appel.

[76] **DISPENSE** la demanderesse de fournir caution.

[77] **RÉSERVE** à la demanderesse tous ses droits et recours contre le défendeur et la défenderesse, notamment quant aux dommages subis par la demanderesse en raison des agissements des défendeurs.

[78] **DÉCLARE** que les conclusions qui précèdent s'adressent aux défendeurs, à leurs dirigeants, officiers, administrateurs, actionnaires, associés, mandataires, agents, salariés, membres et tous ceux sous leur contrôle, ainsi que toute personne ayant connaissance du présent jugement.

[79] **AVEC DÉPENS** contre le défendeur et la défenderesse solidairement.

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'François Huot', written over a horizontal line.

FRANÇOIS HUOT, J.C.S.

Me Pierre Mazurette
GAUTHIER BÉDARD s.e.n.c.r.l.
Procureurs de la demanderesse

M. André Reid
1820, rue Sainte-Famille
Ville de Saguenay (Québec) G7X 4Y4
Défendeur

Date d'audience: Les 3 et 4 octobre 2011
Nature: Civile