aruc : ÉCONOMIE SOCIALE : rqrp

ALLIANCE DE RECHERCHE UNIVERSITÉS-COMMUNAUTÉS
RÉSEAU QUÉBÉCOIS DE RECHERCHE PARTENARIALE

C-12-2009

Évaluation des responsabilités civiles à la suite d'un incendie majeur dans un édifice de type conciergerie : étude réalisée dans le cadre du projet Parole d'excluEs de mobilisation par le logement social de l'avenue Pelletier

Par Chloé Dansereau-Bordeleau
Et Rebecca Michaelle Daniel

16 avril 2009

Cahier de l'ARUC-ÉS
Cahier No C-12-2009

« *Évaluation des responsabilités civiles à la suite d'un incendie majeur dans un édifice de type conciergerie : étude réalisée dans le cadre du projet Parole d'excluEs de mobilisation par le logement social de l'avenue Pelletier* »

Réalisé par :
Chloé Dansereau-Bordeleau, étudiante de baccalauréat en sciences juridiques, UQAM
Rebecca Michaelle Daniel, étudiante de baccalauréat en sciences juridiques, UQAM

ISBN : 978-2-89276-477-2

Dépôt légal : 2009

Bibliothèque et Archives nationales du Québec

Bibliothèque et Archives Canada

aruc : ÉCONOMIE SOCIALE : rqrp

ALLIANCE DE RECHERCHE UNIVERSITÉS-COMMUNAUTÉS
RÉSEAU QUÉBÉCOIS DE RECHERCHE PARTENARIALE

Présentation de l'ARUC-ÉS et du RQRP-ÉS

L'Alliance de recherche universités-communautés en économie sociale (ARUC-ÉS) et le Réseau québécois de recherche partenariale en économie sociale (RQRP-ÉS) sont des organismes partenariaux de recherche financés par le Conseil de recherches en sciences humaines du Canada. Ce consortium de recherche en économie sociale réalise des activités de réflexion, de recherche et de valorisation des connaissances en économie sociale. Ses actions contribuent à la reconnaissance et à l'essor de l'économie sociale comme outil de développement social, culturel, politique et économique du Québec.

L'ARUC-ÉS, créée en 2000, est le premier centre de recherche interuniversitaire québécois entièrement consacré à la recherche partenariale. Ses activités portent sur différents secteurs de l'économie sociale : l'habitat communautaire, les services aux personnes, le loisir et le tourisme social, la finance et le développement local et régional. Créé en 2005, le RQRP-ÉS est quant à lui l'un des six centres canadiens voués à la recherche partenariale en économie sociale. Ses activités sont décentralisées dans les huit régions du Québec où l'on trouve une institution universitaire et ses objets de recherche s'articulent autour des particularités de chacune de ces régions. Les deux centres cohabitent sous le même toit, à Montréal.

Résumé

L'objectif de ce document est de mettre en lumière les obligations et les responsabilités des différents acteurs après un incendie dans un immeuble à logements. Il se penche aussi sur les recours des locataires dans un tel cas. Il vise également à identifier les différents types d'association que peut créer un groupe de locataires et il aborde la question de la représentation juridique. Il est important de souligner que les informations contenues dans ce texte se basent sur la législation en vigueur au 1er avril 2009.

Mots clés : Association de bonne foi; Droits; Incendie; Logement; Mobilisation sociale; OBNL; Recours; Responsabilités.

Avant-propos

Parole d'excluEs et l'Incubateur universitaire Parole d'excluEs (IUPE) ont développé une entente de recherche avec l'organisme Pro Bono de l'UQAM pour constituer un dossier juridique afin de documenter les conséquences d'un vice caché lors de l'acquisition d'un immeuble dans le cadre du Projet Parole d'excluEs et indiquer des pistes de suivi. Ont accompagné le processus de recherche, Patrice Rodriguez, coordonnateur de Parole d'excluEs, et Jean-Marc Fontan, coordonnateur de l'IUPE.

Pro Bono

Pro Bono UQÀM offre des services d'information juridique aux organisations d'intérêt public de la grande région de Montréal. De cette façon, un ou plusieurs étudiants sont jumelés avec des organismes, agences ou avocats, à raison d'un travail nécessitant entre 3 et 10 heures par semaine. Ceux-ci ne reçoivent aucune rémunération pour l'assistance donnée aux diverses organisations[1]

[1] « À l'affiche à l'UQAM, Pro Bono UQÀM, 13 ans d'histoire » *Faculté de science politique et de droit* UQAM, [En ligne], 2 juin 2008, http://er.uqam.ca/nobel/fspd/rubrique.php3?id_rubrique=91

Contexte et cadre de ce rapport

Le projet mobilisation par le logement social vise à lutter contre l'exclusion sociale par l'implantation de logements sociaux dans deux quartiers montréalais : l'avenue Pelletier, à Montréal-Nord, et la zone autour de l'ancienne biscuiterie Viau, dans Hochelaga-Maisonneuve. Le projet mobilise des populations locales dans un processus de prise de parole et de prise en charge autour de besoins communs. Le présent projet de recherche vise à répondre à des besoins liés à l'intervention prenant place autour du site « avenue Pelletier ». La Société d'habitation populaire de l'est de Montréal (SHAPEM) a acquis et rénové deux immeubles : l'un de 60 logements (au 11460-11470 avenue Pelletier) et l'autre de 52 logements (au 11480-11500 avenue Pelletier) à Montréal-Nord, secteur lourdement touché par les conséquences de la pauvreté et des stéréotypes/préjugés qui stigmatisent les gens de ce quartier. Parole d'excluEs propose des actions collectives qui visent à ce que ces populations soient des citoyens et citoyennes de plein droit.

La mise en œuvre du projet pilote implique directement deux acteurs principaux : la SHAPEM, propriétaire des immeubles, et Parole d'excluEs, responsable de la mobilisation sociale. Ils se fixent comme objectif commun, à partir des volets logement et mobilisation, de faire en sorte que les gens s'approprient la zone concernée en y créant un lieu de vie sécuritaire pour tous. Pour ce faire, la SHAPEM a mis à la disposition du projet un local à vocation communautaire. À cette alliance se greffe le Réseau Accorderie du Québec, qui œuvre dans l'échange de services entre des personnes voulant partager leur savoir-faire. Son expérience dans le domaine pourrait être profitable pour la mobilisation dans la mesure où l'échange de services est un excellent moyen pour renforcer ou créer du lien social à partir d'un local communautaire.

L'îlot de l'avenue Pelletier concerné par l'intervention traîne un passé lourd de conséquences pour les personnes qui y habitent (ou qui y passent) puisqu'il a été longtemps le terrain d'action de gangs criminels opérant à Montréal-Nord. La réputation de cette zone est celle d'un quartier où naissent et grandissent les gangs, lesquels s'activent principalement dans le commerce de la drogue et la prostitution. Ces gangs, et le quartier d'une manière générale, sont également associés à des actes de criminalité. De fait, gangstérisme, criminalité et vente de drogue constituent automatiquement le dénominateur commun pour tous ceux qui s'avisent d'y habiter ou d'y passer, surtout si les personnes en question sont de race noire et, en l'occurrence, pourraient être des Haïtiens. D'avance, elles sont catégorisées, étiquetées, stigmatisées et marginalisées. En conséquence, les pauvres de ce quartier sont doublement victimes d'exclusion. L'exclusion par rapport à leur lieu de résidence vient, de fait, s'ajouter à leur situation de pauvreté qui les prive déjà de certains droits sociaux et économiques.

Les besoins en termes juridiques

Lors de la rénovation de l'immeuble nouvellement acquis par la SHAPEM et situé au 11460-11470 avenue Pelletier, un vice caché a été découvert, lequel vice remontait à une vingtaine d'années au cours desquelles l'immeuble a transité entre plusieurs propriétaires.

Le vice caché consistait en une non-indication, au moment de l'achat de l'immeuble, du fait qu'une partie de la façade sud et du toit de l'immeuble était très endommagée à la suite d'un incendie qui s'était déclaré dans la partie supérieure de l'édifice. Les réparations superficielles alors réalisées ont fait en sorte, qu'à l'achat de l'édifice, les coûts de rénovation n'ont pu être calculés à leur juste valeur; que l'édifice a été considéré comme habitable plus

rapidement qu'il n'aurait dû l'être; que la vie de personnes a été mise en danger en raison des risques d'effondrement du mur sud de l'immeuble sur lequel se trouvent des balcons accessibles aux locataires ainsi que les issues de secours.

Table des matières

PRÉSENTATION DE L'ARUC-ÉS ET DU RQRP-ÉS III

RÉSUMÉ V

AVANT-PROPOS VII

CONTEXTE ET CADRE DE CE RAPPORT IX

Introduction 13

Chapitre 1 : Les acteurs 15

- Le service des incendies 15
- La Régie du bâtiment 16
- L'assureur 17
- Le propriétaire (le locateur) 17
- L'entrepreneur 18
- La Ville de Montréal 19

Chapitre 2 : Les types d'association de locataires 21

- L'association de bonne foi 21
- L'organisme sans but lucratif 21

Chapitre 3 : La représentation juridique 23

Conclusion 25

Annexe : Extraits de lois 27

Introduction

Après un incendie ou un bris majeur dans un immeuble, plusieurs acteurs interviennent. Il peut être difficile de s'y retrouver et de déterminer les responsabilités de chacun. Les locataires, bien qu'eux aussi touchés par le sinistre, ne sont pas consultés à la suite des évènements. Il est important qu'ils soient au courant de leurs droits et de la manière dont ils peuvent les faire valoir.

L'objectif de ce document est de mettre en lumière les obligations et les responsabilités des différents acteurs après un incendie dans un immeuble à logements. Il se penche aussi sur les recours des locataires dans un tel cas. Il vise également à identifier les différents types d'association que peut créer un groupe de locataires et il aborde la question de la représentation juridique. Il est important de souligner que les informations contenues dans ce texte se basent sur la législation en vigueur au 1er avril 2009. Le lecteur est invité à consulter l'annexe où il y trouvera tous les articles de loi cités.

Nos hypothèses de base sont les suivantes : il s'agit d'un incendie majeur d'origine accidentelle dans un immeuble à logements sur l'île de Montréal. Le propriétaire avait des assurances valides au moment des faits.

Chapitre 1

Les acteurs

Le service des incendies

Le service des incendies[2] occupe un rôle de premier plan quant au processus à entreprendre lorsque survient un incendie dans un immeuble. Ce dernier doit dans les délais raisonnables intervenir après avoir pris connaissance du lieu de l'incendie. Il doit tenter de mettre le bâtiment en question hors d'état de propager le feu, tout en faisant de son mieux pour mettre en sécurité la vie des gens qui éventuellement se trouveraient à l'intérieur du bâtiment au moment du feu.

Une fois cette tâche terminée, il incombe au chef pompier[3] de sécurité des incendies ayant dirigé les opérations de secours d'informer le plus tôt possible le commissaire-enquêteur[4] du sinistre en question s'il ne peut établir le point d'origine, et les causes probables[5] si les circonstances ne lui paraissent pas évidentes[6], si les causes probables ou les circonstances ont un lien avec d'autres incendies ou explosions. À défaut d'intervention par les pompiers, le secrétaire-trésorier ou le greffier de la municipalité locale du territoire où a eu lieu le feu peut également effectuer cette tâche[7].

Le commissaire-enquêteur à son tour procède d'office, ou sur demande du ministre[8], à une investigation[9] dans le but de déterminer le point d'origine et les causes probables et tout ce qui semble avoir un lien avec l'incendie en question. Une enquête plus poussée sur le point d'origine, les causes probables et les conséquences sera entreprise si le commissaire-enquêteur la juge importante et dans la mesure où elle ne nuira à aucune enquête policière en cours[10].

Après que le service des incendies a éteint le feu, c'est lui qui donne accès[11] ou non au lieu, selon l'ampleur des dommages subis par l'immeuble. La *Loi sur la sécurité incendie* précise que le propriétaire est tenu, sur mise en demeure de la municipalité, de prendre les mesures pour assurer la sécurité du bien et des personnes avoisinantes[12].

Les locataires, qui sont également touchés par un incendie majeur, ont-ils un recours direct dans le but de défendre leurs droits? Plusieurs cas peuvent se présenter. L'intervention du service des incendies entraine souvent le bris de vitres et des trous dans le plafond dans le but de s'assurer que le feu soit bien éteint. En ce qui concerne les bris causés par l'intervention des pompiers, les locataires doivent se tourner vers leurs services d'assurance pour la réparation des pertes subies, puisque les pompiers, de même que toutes les personnes qui auraient à intervenir dans

---

2 Le service des incendies est régi par la Loi sur la sécurité incendie, L.R.Q., c. S- 3.4.
3 http://www.msp.gouv.qc.ca/incendie/incendie.asp?txtSection=commissa; Que faire après avoir éteint le feu?
4 *Ibid*.
5 *Loi sur la sécurité incendie*, art. 95 al 2.
6 Supra note 2.
7 Supra note 2.
8 *Loi sur la sécurité incendie*, art. 101.
9 *Ibid.* art. 100 et 101.
10 Supra note 2.
11 *Loi sur la sécurité incendie*, art. 40.
12 *Ibid.* art. 6.

le cas d'un incendie, bénéficient d'une exonération légale. À cet effet, ils ne seront pas tenus responsables des dommages qui résulteraient de leurs interventions[13]. Cette section sera couverte dans la partie « Assureur ».

Une des situations peut être lorsque les pompiers n'ont pas bien fait leur travail, par exemple en interprétant mal la situation et en déclarant les lieux inaccessibles alors qu'ils ne devraient pas l'être et vice et versa. Le service des incendies, par le biais des pompiers, est le premier à intervenir lors d'un incendie. Chaque équipe de pompiers est sous la surveillance d'un chef d'équipe mandaté par le service des incendies pour assurer le maintien de leur rôle auprès de la population, c'est-à-dire garantir la sécurité des personnes. Dans le cas où une situation pareille surviendrait, le locataire qui perçoit une erreur d'évaluation pourrait être tenté de s'adresser à la direction du service des incendies afin de trouver une solution à la situation. Mais cette responsabilité incombe plutôt au propriétaire qui a pour devoir de garantir la jouissance paisible du bien loué au locataire en vertu du contrat de bail qui a été signé. En ce sens, le locataire ne peut exercer aucun recours contre le service des incendies puisque ce dernier n'a de rapport qu'avec le propriétaire de l'immeuble. Le cas échéant, cela se fera en vertu de l'article 1457 du *Code civil du Québec*, puisque leur rapport est extracontractuel.

Selon le principe de la responsabilité civile, toute personne qui subit un dommage conduisant à un préjudice sérieux[14] peut entamer une poursuite afin d'obtenir réparation. Dans le cas qui nous occupe, les dommages subis par le locataire se situent tant sur le plan de la destruction de l'immeuble que sur le plan de l'évacuation ou d'autres inconvénients comme la perte de biens. Pour obtenir réparation, il incombe au service des assurances de le couvrir selon les déclarations qui ont été faites à ce dernier, le cas échéant[15]. Encore là, il s'agit de l'assurance du propriétaire, pour son immeuble; en ce qui concerne les biens des locataires, ils doivent se tourner vers leur compagnie d'assurance. Selon la règle normale, le locateur est tenu de délivrer au locataire le bien loué en bon état de réparation et de lui en procurer la jouissance paisible pendant toute la durée du bail[16]. Si le locateur n'intervient pas, le locataire est tenu de l'aviser. Dans l'éventualité où ce dernier ne répond pas, il peut intenter une action devant la Régie du logement en vertu du *Code civil du Québec*[17].

La Régie du bâtiment

La Régie du bâtiment a pour rôle de prévenir les incendies[18]. Elle est une corporation ayant pour fonction de surveiller l'administration de la *Loi sur le bâtiment du Québec*, de faire le contrôle des documents qu'elle recevra du propriétaire qui énumèrera les travaux effectués et la date de début des travaux. Elle doit également veiller à la sécurité des bâtiments, à la qualité des travaux de construction et à la sécurité des personnes qui y accèdent.

À cet effet, l'inspecteur de la Régie intervient pendant la durée des travaux afin de rendre les lieux accessibles, de manière sécuritaire. C'est également lui qui accorde l'autorisation finale de conformité aux règles de la construction. Encore là, c'est le propriétaire de l'immeuble qui est tenu d'entreprendre les travaux selon l'état des lieux.

[13] *Loi sur la sécurité incendie*, art. 47.
[14] *Code civil du Québec*, art. 1457.
[15] http://www.assureurhabitation.com/ques.htm
[16] *Code civil du Québec*, art. 1854.
[17] Nous verrons les recours du locataire dans une section subséquente.
[18] *Loi sur le bâtiment*, L.R.Q., c. B-1.1, art. 173.

Le locataire peut-il intervenir s'il constate une négligence quelconque dans l'avancement des travaux? La Régie du bâtiment exige des propriétaires un rapport d'avancement des travaux. C'est la compagnie engagée, qui doit être reconnue par la Régie du bâtiment, qui fournit le rapport. Elle a également l'obligation de respecter les normes de sécurité qu'exige la Régie du bâtiment. L'intervention du locataire serait nécessaire dans l'éventualité où la Régie ne fait pas son travail, c'est-à-dire de surveiller l'avancement des travaux et les superviser en gardant un contact avec le propriétaire.

Cependant, si cette constatation se fait après la réalisation des travaux, il est de la responsabilité du locataire ayant noté ce manquement d'en faire la remarque au propriétaire[19]. Si ce dernier n'intervient pas, la constatation peut être faite à la Régie. Cette dernière a pour rôle de condamner tous ceux qui contreviennent aux normes pour la sécurité d'un bâtiment[20]. Cependant, il s'agira de prouver si le non-respect des normes a été volontaire ou non.

L'assureur

L'assureur intervient dès que le propriétaire de l'immeuble incendié l'a interpellé. Sur demande du propriétaire, la compagnie d'assurance lui recommandera au moins trois entrepreneurs[21] spécialisés en restauration après sinistre, afin d'effectuer dans les plus brefs délais les travaux qui rendront l'immeuble sécuritaire, en éliminant les dommages secondaires causés par la fumée, l'eau et les produits chimiques utilisés par les pompiers.

Après évaluation de l'ampleur des réparations nécessaires, la compagnie évaluera, en collaboration avec le propriétaire, la couverture réelle de la police d'assurance.

La compagnie d'assurance peut suggérer au propriétaire le nom des entreprises avec lesquelles elle entretient des relations pour la réalisation des travaux, mais le choix final demeure aux mains du propriétaire qui choisira l'entrepreneur qui lui convient le mieux afin que les travaux soient réalisés le plus tôt possible et de manière sécuritaire.

La compagnie d'assurance se fonde sur les normes reconnues de l'industrie pour calculer le montant de l'indemnité qu'elle versera. L'assureur ou tout expert est tenu d'informer le ministre de la date, de l'heure et du lieu du sinistre[22]. Le rapport n'existe qu'entre le propriétaire et le service des assurances.

Le propriétaire (le locateur)[23]

Le propriétaire n'a qu'une seule obligation particulière envers les locataires à la suite d'un incendie. Il doit, après le départ des pompiers, sécuriser les lieux. Il a, par contre, des obligations générales qui sont prévues dans le *Code civil du Québec*.

---

[19] Le locataire est tenu d'informer le locateur dès qu'il a connaissance d'une défectuosité du bien loué. *Code civil du Québec*, art. 1866.

[20] *Loi sur le bâtiment*, art. 194.

[21] http://www.cmhc-schl.gc.ca/fr/co/enlo/caur/caur_003.cfm

[22] *Loi sur la sécurité incendie*, art. 7.

[23] Dans la présente section, les termes « propriétaire » et « locateur » seront utilisés indistinctement, à moins d'indication contraire, afin de représenter la personne ou l'entreprise « qui accorde par contrat le droit d'utiliser le bien loué moyennant le paiement d'un loyer par le locataire » (définition de locateur, *Dictionnaire de droit québécois et canadien*).

Le locateur ne peut pas offrir en location un logement qui est impropre à l'habitation; c'est-à-dire un logement qui constitue une menace pour la santé et la sécurité des locataires[24]. Donc, si à la suite de l'incendie l'immeuble devient une menace pour ses occupants ou pour le public en général, le propriétaire aura alors l'obligation de sécuriser les lieux. Le logement délivré doit être en bon état d'habitabilité et doit le rester pendant toute la durée du bail[25]. Le propriétaire a également l'obligation d'effectuer toutes les réparations nécessaires au logement durant la durée du bail[26].

Les locataires peuvent se diriger vers la Régie du logement[27] si leur propriétaire ne remplit pas ses obligations. Plusieurs options s'offrent à eux. Ils peuvent demander des dommages-intérêts, l'exécution en nature des réparations ou une diminution de loyer[28]. Ils peuvent également demander à être autorisés à exécuter les réparations eux-mêmes[29] si le propriétaire néglige de le faire. Ils peuvent aussi déposer leur loyer à la Régie du logement[30]. Cette mesure incite les propriétaires à effectuer les réparations demandées puisqu'ils n'ont pas l'argent des loyers tant que les réparations ne sont pas effectuées. Une disposition du *Code civil du Québec* prévoit également que les locataires sont autorisés à abandonner leur logement si ce dernier devient insalubre[31]. Ils sont alors exemptés de payer le loyer. Ils peuvent faire résilier leur bail lorsque le logement est devenu impropre à l'habitation[32]. Les locataires doivent s'adresser à la Régie afin de faire déclarer leur logement impropre à l'habitation et ainsi disposer des dernières mesures.

L'entrepreneur

L'entrepreneur a l'obligation de se conformer aux règles prévues par le *Code de la construction*[33]. Il est également soumis aux règles habituelles des contrats, c'est-à-dire que le contrat qu'il signe avec un propriétaire en vue d'effectuer des travaux crée des obligations entre les parties[34]. Le contrat oblige les signataires, en plus de ce qu'il y est prévu, de tout ce qui en découle d'après sa nature et suivant la loi[35]. C'est-à-dire, qu'en plus de s'engager à effectuer des travaux, il s'engage aussi à les faire selon les prescriptions de la loi. S'il ne respecte pas ses obligations, il s'expose à des poursuites en dommages-intérêts ou en exécution forcée de contrat de la part du propriétaire de l'immeuble.

Le locataire n'a pas de recours envers l'entrepreneur puisqu'il n'est pas partie au contrat.

---

[24] *Code civil du Québec*, art. 1913.
[25] *Ibid.* art. 1910.
[26] *Ibid*. art. 1864.
[27] Tous les recours qui seront présentés sont de la compétence exclusive de la Régie du logement si la valeur totale du litige est de moins de 70 000 $. Si la valeur est supérieure, la Cour du Québec sera alors compétente. (*Loi sur la Régie du logement* L.R.Q., c. R-8.1, art. 28 al. 1 para 1)
[28] *Code civil du Québec*, art. 1863.
[29] *Ibid*. art. 1867.
[30] *Ibid*. art. 1907.
[31] *Ibid*., art. 1915.
[32] *Ibid*., art. 1972.
[33] *Loi sur le bâtiment*, art 14.
[34] *Code civil du Québec*, art. 1433.
[35] *Ibid*., art. 1434.

La Ville de Montréal

La Ville délivre les permis de construction. Toute personne qui veut faire des travaux doit en faire la demande à la municipalité. Cette mesure a pour but d'informer la Ville des travaux projetés et lui permet de vérifier si les projets sont conformes aux différents règlements (par exemple de zonage). L'inspecteur en bâtiment peut refuser d'émettre un permis si, à la suite de la vérification des documents, une exigence du règlement n'est pas respectée. Le permis de construction doit être affiché bien en vue pendant toute la durée du projet. L'inspecteur peut visiter le chantier afin de s'assurer que les travaux en cours respectent la réglementation et les plans soumis[36].

[36] http://www.formulaire.gouv.qc.ca/cgi/affiche_doc.cgi?dossier=6247&sujet=30

Chapitre 2

Les types d'association de locataires

Différents types d'associations peuvent être créés. Nous verrons ici l'association de bonne foi et l'organisation sans but lucratif.

L'association de bonne foi

Il s'agit d'une association créée en vertu du *Code civil du Québec*. Il s'agit d'un contrat dans lequel les parties conviennent de poursuivre un but commun qui n'est pas la réalisation de profit[37]. Dès la signature du contrat, l'association est créée[38]. Il n'est pas obligatoirement écrit, il peut aussi être verbal ou résulter de fait manifeste qui démontre la volonté de s'associer. Les administrateurs agissent à titre de mandataires de l'association[39]. Les membres peuvent se retirer en tout temps de l'association. Ils doivent par contre verser les contributions promises ou échues[40]. Le contrat d'association prend fin à l'arrivée du terme ou de l'avènement de la condition apposée au contrat, par l'accomplissement de l'objet du contrat ou par l'impossibilité d'accomplir l'objet. Il peut également prendre fin par décision des membres[41].

Par exemple, si les locataires veulent avoir une police d'assurance, ils peuvent créer une association et mandater un administrateur afin que ce dernier fasse les démarches nécessaires auprès de compagnies afin de trouver le meilleur tarif possible. Chacun des locataires serait libre à la fin de s'assurer ou non avec la compagnie.

L'organisme sans but lucratif

Une organisation sans but lucratif est créée en vertu de la partie III de la *Loi des compagnies du Québec*[42]. Afin de la créer, il faut déposer une requête au registre des entreprises en déclarant le nom projeté de la personne morale, l'objet pour lequel la personne morale sera créée, le lieu ou l'organisme siégera, le montant maximal des biens immobiliers que la personne pourra posséder, le nom, l'adresse et l'occupation des requérants ainsi que la mention qu'au moins trois d'entre eux seront administrateurs[43]. Une liste des membres doit être préparée annuellement[44]. Les contributions annuelles des membres doivent être payées en argent au lieu, époque et manière fixées par règlement[45]. Les administrateurs doivent faire un rapport annuel[46]. Ce type d'association entraîne des frais, entre autres, lors de sa formation, pour la production du rapport annuel, etc.

Dans les deux cas, l'association ne peut pas représenter les membres devant une cour.

---

[37] *Code civil du Québec*, art. 2186 al 2.
[38] *Ibid*. art. 2187.
[39] *Ibid*. art. 2270.
[40] *Ibid*. art. 2276.
[41] *Ibid*. art. 2277
[42] *Loi sur les compagnies du Québec*, L.R.Q. c. C-38.
[43] *Ibid*. art. 219 al 1.
[44] *Ibid*. art. 223.
[45] *Ibid*. art. 222.
[46] *Ibid*. art. 229.

Chapitre 3

La représentation juridique

La *Loi sur le Barreau* précise à l'article 128 2) a) qu'il est du ressort exclusif de l'avocat de plaider ou agir devant un tribunal[47] pour le compte d'autrui. Certaines exceptions sont par contre prévues. En vertu de l'article 128 2) a) 4) de la *Loi sur le Barreau*, il est du ressort exclusif de l'avocat de plaider ou d'agir devant un tribunal sauf devant la Régie du logement instituée en vertu de la *Loi sur la Régie du logement*. En vertu de l'article 72 de la *Loi sur la Régie du logement*, une personne peut être représentée devant la Régie par son conjoint ou par un avocat. Si la personne est dans l'impossibilité de se représenter elle-même pour une cause jugée suffisante, elle peut l'être par un parent, un allié ou, dans certaines circonstances, par un ami. Une association de locataires ne peut donc en aucun cas représenter un locataire dans une instance à cause de la loi même de la Régie.

Certaines lois prévoient expressément qu'un individu peut être représenté par une association. Par exemple, un requérant devant la Section des affaires sociales du Tribunal administratif du Québec, s'il s'agit d'un recours en matière d'immigration, peut se faire représenter par un parent ou un organisme sans but lucratif voué à la défense ou aux intérêts des immigrants s'il ne se trouve pas aux Québec[48].

Une modification de la *Loi sur la Régie du logement* pourrait être une option à explorer dans le but de permettre aux associations de locataires de représenter leurs membres devant un régisseur.

[47] Tribunal s'entend ici de tout organisme qui siège au Québec et qui y exerce une fonction judiciaire ou quasi judiciaire (*Loi sur le barreau,* L.R.Q., c. B-1, art. 1).

[48] *Loi sur la justice administrative*, L.R.Q. c. J-3, art 102 al 3.

Conclusion

En somme, à la suite d'un incendie, différents acteurs interviennent, ils ont chacun un rôle spécifique. Le service des incendies qui est tenu de mettre l'édifice hors danger pour la sécurité des personnes qui y accèdent, le propriétaire qui doit prendre les mesures nécessaires afin de délivrer au locataire un immeuble salubre, l'entrepreneur qui est tenu de se conformer aux règles prévues par le *Code de construction* pour effectuer les réparations, la Régie du bâtiment qui supervise ces dernières afin qu'elles soient conformes aux normes de la sécurité du bâtiment, le service des assurances qui couvrent ces réparations et la Ville de Montréal qui délivre le permis de construction autorisant la réalisation des travaux.

Durant tout ce processus, diverses situations peuvent surgir; le plus souvent, les locataires victimes ne reçoivent aucune information sur ce qui adviendra de leurs logements. Ils ont peu de recours puisque l'immeuble ne leur appartient pas. On a vu qu'en dépit de la formation d'une association (association de locataires), qu'elle soit de bonne foi ou sans but lucratif, ils ne peuvent pas se faire représenter devant les tribunaux par ces associations; de ce fait, les recours doivent être pris individuellement.

Annexe : Extraits de lois

Code civil du Québec

1433. Le contrat crée des obligations et quelquefois les modifie ou les éteint.

En certains cas, il a aussi pour effet de constituer, transférer, modifier ou éteindre des droits réels.

1434. Le contrat valablement formé oblige ceux qui l'ont conclu non seulement pour ce qu'ils y ont exprimé, mais aussi pour tout ce qui en découle d'après sa nature et suivant les usages, l'équité ou la loi.

1457. Toute personne a le devoir de respecter les règles de conduite qui, suivant les circonstances, les usages ou la loi, s'imposent à elle, de manière à ne pas causer de préjudice à autrui.

Elle est, lorsqu'elle est douée de raison et qu'elle manque à ce devoir, responsable du préjudice qu'elle cause par cette faute à autrui et tenue de réparer ce préjudice, qu'il soit corporel, moral ou matériel.

Elle est aussi tenue, en certains cas, de réparer le préjudice causé à autrui par le fait ou la faute d'une autre personne ou par le fait des biens qu'elle a sous sa garde.

1864. Le locateur est tenu, au cours du bail, de faire toutes les réparations nécessaires au bien loué, à l'exception des menues réparations d'entretien; celles-ci sont à la charge du locataire, à moins qu'elles ne résultent de la vétusté du bien ou d'une force majeure.

1866. Le locataire qui a connaissance d'une défectuosité ou d'une détérioration substantielles du bien loué, est tenu d'en aviser le locateur dans un délai raisonnable.

1867. Lorsque le locateur n'effectue pas les réparations ou améliorations auxquelles il est tenu, en vertu du bail ou de la loi, le locataire peut s'adresser au tribunal afin d'être autorisé à les exécuter.

Le tribunal, s'il autorise les travaux, en détermine le montant et fixe les conditions pour les effectuer. Le locataire peut alors retenir sur son loyer les dépenses faites pour l'exécution des travaux autorisés, jusqu'à concurrence du montant ainsi fixé.

1907. Lorsque le locateur n'exécute pas les obligations auxquelles il est tenu, le locataire peut s'adresser au tribunal afin d'être autorisé à les exécuter. Les parties sont alors soumises aux dispositions des articles 1867 et 1869.

Le locataire peut aussi déposer son loyer au greffe du tribunal, s'il donne au locateur un préavis de 10 jours indiquant le motif du dépôt et si le tribunal, considérant que le motif est sérieux, autorise le dépôt et en fixe le montant et les conditions.

1910. Le locateur est tenu de délivrer un logement en bon état d'habitabilité; il est aussi tenu de le maintenir ainsi pendant toute la durée du bail.

La stipulation par laquelle le locataire reconnaît que le logement est en bon état d'habitabilité est sans effet

1913. Le locateur ne peut offrir en location ni délivrer un logement impropre à l'habitation.

Est impropre à l'habitation le logement dont l'état constitue une menace sérieuse pour la santé ou la sécurité des occupants ou du public, ou celui qui a été déclaré tel par le tribunal ou par l'autorité compétente.

1915. Le locataire peut abandonner son logement s'il devient impropre à l'habitation. Il est alors tenu d'aviser le locateur de l'état du logement, avant l'abandon ou dans les 10 jours qui suivent.

Le locataire qui donne cet avis est dispensé de payer le loyer pour la période pendant laquelle le logement est impropre à l'habitation, à moins que l'état du logement ne résulte de sa faute.

1972. Le locateur ou le locataire peut demander la résiliation du bail lorsque le logement devient impropre à l'habitation.

2186. Le contrat de société est celui par lequel les parties conviennent, dans un esprit de collaboration, d'exercer une activité, incluant celle d'exploiter une entreprise, d'y contribuer par la mise en commun de biens, de connaissances ou d'activités et de partager entre elles les bénéfices pécuniaires qui en résultent.

Le contrat d'association est celui par lequel les parties conviennent de poursuivre un but commun autre que la réalisation de bénéfices pécuniaires à partager entre les membres de l'association.

2187. La société ou l'association est formée dès la conclusion du contrat, si une autre époque n'y est indiquée.

2270. Les administrateurs agissent à titre de mandataire des membres de l'association.

Ils n'ont pas d'autres pouvoirs que ceux qui leur sont conférés par le contrat d'association ou par la loi, ou qui découlent de leur mandat.

2276. Un membre peut, malgré toute stipulation contraire, se retirer de l'association, même constituée pour une durée déterminée; le cas échéant, il est tenu au paiement de la contribution promise et des cotisations échues.

Il peut être exclu de l'association par une décision des membres.

2277. Le contrat d'association prend fin par l'arrivée du terme ou l'avènement de la condition apposée au contrat, par l'accomplissement de l'objet du contrat ou par l'impossibilité d'accomplir cet objet.

En outre, il prend fin par une décision des membres.

Loi sur le Barreau, L.R.Q., chapitre B-1

128. 1° Sont du ressort exclusif de l'avocat en exercice ou du conseiller en loi les actes suivants exécutés pour le compte d'autrui:

a) donner des consultations et avis d'ordre juridique;

b) préparer et rédiger un avis, une requête, une procédure et tout autre document de même nature destiné à servir dans une affaire devant les tribunaux;

c) préparer et rédiger une convention, une requête, un règlement, une résolution et tout autre document de même nature se rapportant à la constitution, l'organisation, la réorganisation ou la liquidation d'une personne morale régie par les lois fédérales ou provinciales concernant les compagnies, ou à l'amalgamation de plusieurs personnes morales ou à l'abandon d'une charte.

2° Sont du ressort exclusif de l'avocat en exercice et non du conseiller en loi les actes suivants exécutés pour le compte d'autrui :

a) plaider ou agir devant tout tribunal, sauf devant :

1° un conciliateur ou un arbitre de différend ou de grief, au sens du Code du travail (chapitre C-27);

2° la Commission des relations du travail instituée par le Code du travail;

3° la Commission de la santé et de la sécurité du travail instituée par la Loi sur la santé et la sécurité du travail (chapitre S-2.1), un bureau de révision constitué en vertu de cette loi ou de la Loi sur les accidents du travail (chapitre A-3), la section des affaires sociales du Tribunal administratif du Québec, institué en vertu de la Loi sur la justice administrative (chapitre J-3), s'il s'agit d'un recours portant sur l'indemnisation des sauveteurs et des victimes d'actes criminels, d'un recours formé en vertu de l'article 65 de la Loi sur les accidents du travail (chapitre A-3) ou d'un recours formé en vertu de l'article 12 de la Loi sur l'indemnisation des victimes d'amiantose ou de silicose dans les mines et les carrières (chapitre I-7), la Commission d'appel en matière de lésions professionnelles instituée par la

Loi sur les accidents du travail et les maladies professionnelles (chapitre A-3.001) ou la Commission des lésions professionnelles instituée en vertu de cette loi;

4° la Régie du logement instituée en vertu de la Loi sur la Régie du logement (chapitre R-8.1);

5° la section des affaires sociales du Tribunal administratif du Québec, dans la mesure où il s'agit pour le ministre de l'Emploi et de la Solidarité sociale, ou pour un organisme qui est son délégataire dans l'application de la Loi sur l'aide aux personnes et aux familles (chapitre A-13.1.1), de se faire représenter pour plaider ou agir en son nom;

6° un arbitre, un conciliateur, un conseil d'arbitrage ou un enquêteur, au sens de la Loi sur les relations du travail, la formation professionnelle et la gestion de la main-d'oeuvre dans l'industrie de la construction (chapitre R-20);

7° en matière d'immigration, la section des affaires sociales du Tribunal administratif du Québec, dans le cas et aux conditions prévus au troisième alinéa de l'article 102 de la Loi sur la justice administrative;

b) préparer et rédiger un testament, un codicille ou une quittance et tout contrat ou document, sauf les baux, affectant des immeubles et requérant l'inscription ou la radiation d'une inscription au Québec;

c) préparer, rédiger et produire la déclaration de la valeur d'une succession, requise par les lois fiscales; le présent sous-paragraphe c ne s'applique pas aux personnes morales autorisées par la loi à remplir les fonctions de liquidateur de succession ou de fiduciaire;

d) préparer et rédiger un document ou une procédure pour l'enregistrement prescrit par la loi, d'une personne ou d'une société exploitant un commerce ou exerçant une industrie;

e) faire de la perception ou réclamer avec frais ou suggérer que des procédures judiciaires seront intentées.

Loi sur le bâtiment, L.R.Q., chapitre B-1.1

14. L'entrepreneur doit se conformer au code de construction pour les travaux de construction sous sa responsabilité.

173. La Régie adopte, par règlement, un code de construction.

Ce code contient des normes de construction concernant un bâtiment, un équipement destiné à l'usage du public, une installation non rattachée à un bâtiment ou une installation d'équipement pétrolier ou leur voisinage.

Ce code peut notamment contenir des normes de construction concernant les matières suivantes :

1° la conception et le procédé de construction d'un bâtiment, d'un équipement destiné à l'usage du public, d'une installation non rattachée à un bâtiment ou d'une installation d'équipement pétrolier;

2° la prévention et la protection contre les incendies et les accidents;

3° la sécurité et la solidité du bâtiment, de l'équipement destiné à l'usage du public, de l'installation non rattachée à un bâtiment ou de l'installation d'équipement pétrolier;

4° la salubrité du bâtiment;

5° l'accessibilité au bâtiment ou à un équipement destiné à l'usage du public;

6° l'économie de l'énergie dans un bâtiment et le rendement énergétique du bâtiment;

7° les matériaux, appareils ou équipements à utiliser ou à interdire dans un bâtiment, un équipement destiné à l'usage du public, une installation non rattachée à un bâtiment ou une installation d'équipement pétrolier;

8° la qualité, le montage, l'érection, la vérification, la certification, l'approbation, la quantité, l'emplacement et les essais d'un matériau, d'un équipement, d'un appareil ou d'une installation;

9° le transport, l'entreposage, la manutention et la distribution du gaz;

10° l'entreposage, la manutention et la distribution d'un produit pétrolier.

194. Commet une infraction quiconque :

1° fait une fausse déclaration pour l'obtention d'une licence;

2° fait une fausse déclaration dans un document prescrit par la présente loi ou fait usage d'un tel document alors qu'elle en connaît la fausseté;

3° omet ou refuse de produire ou de signer une attestation de conformité, de solidité ou de sécurité ou produit ou signe une attestation qui est inexacte ou produit ou signe une attestation sachant qu'elle contenait des renseignements faux ou inexacts;

4° entrave ou tente d'entraver l'action d'une personne agissant au nom de la Régie ou met obstacle à l'exercice de ses fonctions;

5° utilise le nom d'une autre personne qui possède une licence ou utilise le numéro de licence de cette personne afin d'exécuter des travaux de construction;

6° modifie un bâtiment, un équipement destiné à l'usage du public, une installation non rattachée à un bâtiment ou une installation d'équipement pétrolier, contrairement à une norme contenue dans le code de sécurité, de manière à augmenter un risque d'accident ou d'incendie ou à diminuer une mesure de sécurité prévue par ce code;

6.1° raccorde ou alimente une installation électrique, une installation destinée à utiliser du gaz ou une installation d'équipement pétrolier sans avoir obtenu l'autorisation de la Régie conformément à l'article 119 ou 120;

6.2° contrevient à une mesure supplétive exigée en vertu de l'article 122;

7° contrevient à une des dispositions des articles 14, 15, 18, 19, 22, des premiers alinéas des articles 24 et 25, des articles 26, 27, 32 à 35, du troisième alinéa de l'article 35.2, des articles 36, 37, du deuxième alinéa de l'article 37.1, des articles 37.2, 37.4, du premier alinéa de l'article 38, des articles 38.1, 39, du deuxième alinéa du paragraphe 2° de l'article 49, de l'article 53, du deuxième alinéa de l'article 56, des articles 57.1, 67, 69, 79 ou 82, ou à une disposition réglementaire déterminée en vertu de l'article 179 ou du paragraphe 37° du premier alinéa de l'article 185.

Loi sur les compagnies, L.R.Q., chapitre C-38

219. 1° Les requérants doivent être âgés d'au moins 18 ans; ils déposent chez le registraire des entreprises une requête contenant les déclarations suivantes :
a) le nom projeté de la personne morale;

b) le ou les objets pour lesquels la constitution en personne morale est demandée;

c) le lieu, au Québec, où sera établi le siège de la personne morale;

d) le montant auquel sont limités les biens immobiliers ou les revenus en provenant, que peut acquérir et posséder la personne morale;

e) le nom, en toutes lettres, ainsi que l'adresse et la profession ou l'occupation de chacun des requérants avec mention spéciale des noms d'au moins trois d'entre eux qui doivent être les premiers administrateurs ou administrateurs provisoires de la personne morale.

2° La requête et un mémoire des conventions sont rédigés sur une formule fournie à cette fin ou autorisée par le registraire des entreprises.

3° La requête doit également être accompagnée d'un rapport de recherche des noms utilisés et déclarés au registre de toute personne, société ou de tout groupement.

222. La souscription ou contribution annuelle des membres de la personne morale doit être payée en argent aux époques, lieu et en la manière fixés par les règlements.

223. Il doit être préparé annuellement une liste des membres de la personne morale et chacun d'eux a droit d'en prendre connaissance.

229. Les dispositions de l'article 228 n'ont pas pour effet de soustraire les personnes morales auxquelles s'applique la présente section IV, à l'obligation imposée par toute autre disposition de la présente loi ou par toute disposition d'une autre loi, de produire des rapports annuels ou autres.

Loi sur la justice administrative, L.R.Q., chapitre J-3

102. Les parties peuvent se faire représenter par une personne de leur choix devant la section des affaires sociales, s'il s'agit d'un recours portant sur l'indemnisation des sauveteurs et des victimes d'actes criminels, d'un recours formé en vertu de l'article 65 de la Loi sur les accidents du travail (chapitre A-3) ou d'un recours formé en vertu de l'article 12 de la Loi sur l'indemnisation des victimes d'amiantose ou de silicose dans les mines et les carrières (chapitre I-7); néanmoins le professionnel radié, déclaré inhabile à exercer sa profession ou dont le droit d'exercer des activités professionnelles a été limité ou suspendu en application du Code des professions (chapitre C-26) ou d'une loi professionnelle ne peut agir comme représentant.

Le ministre de l'Emploi et de la Solidarité sociale ou un organisme qui est son délégataire dans l'application de la Loi sur l'aide aux personnes et aux familles (chapitre A-13.1.1) peut se faire représenter par une personne de son choix devant la section des affaires sociales, s'il s'agit d'un recours exercé en vertu de cette loi ou de la présente loi en matière de sécurité ou soutien du revenu, d'aide et d'allocations sociales.

Le requérant peut, devant la section des affaires sociales s'il s'agit d'un recours en matière d'immigration, se faire représenter par un parent ou par un organisme sans but lucratif voué à la défense ou aux intérêts des immigrants, s'il ne peut se présenter lui-même du fait qu'il ne se trouve pas au Québec. Dans ce dernier cas, le mandataire doit fournir au Tribunal un mandat écrit, signé par la personne qu'il représente, indiquant la gratuité du mandat.

Loi sur la Régie du logement, L.R.Q., chapitre R-8.1

28. La Régie connaît en première instance, à l'exclusion de tout tribunal, de toute demande :

1° relative au bail d'un logement lorsque la somme demandée ou la valeur de la chose réclamée ou de l'intérêt du demandeur dans l'objet de la demande ne dépasse pas le montant de la compétence de la Cour du Québec;

2° relative à une matière visée dans les articles 1941 à 1964, 1966, 1967, 1969, 1970, 1977, 1984 à 1990 et 1992 à 1994 du Code civil;

3° relative à une matière visée à la section II, sauf aux articles 54.5, 54.6, 54.7 et 54.11 à 54.14.

Toutefois, la Régie n'est pas compétente pour entendre une demande visée aux articles 645 et 656 du Code de procédure civile (chapitre C-25).

72. Une personne physique peut être représentée par son conjoint ou par un avocat.

Si une telle personne ne peut se présenter elle-même pour cause de maladie, d'éloignement ou toute autre cause jugée suffisante par un régisseur, elle peut aussi être représentée par un parent ou un allié ou, à défaut de parent ou d'allié sur le territoire de la municipalité locale, par un ami.

Une personne morale peut être représentée par un administrateur, un dirigeant, un employé à son seul service, ou par un avocat.

Loi sur la sécurité incendie, L.R.Q., chapitre S-3.4

6. Lorsqu'un bien, en raison des risques d'incendie qu'il présente ou en raison des dommages subis par suite d'un incendie, menace la sécurité publique, son propriétaire est tenu, sur mise en demeure de la municipalité locale où ce bien est situé, de prendre les mesures nécessaires pour assurer la protection des personnes ou des biens.

En cas d'urgence, en cas d'inexécution dans le délai imposé ou lorsque le propriétaire est inconnu, introuvable ou incertain, les recours prévus aux articles 231 et 232 ainsi que l'article 233 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (chapitre A-19.1) s'appliquent avec les adaptations nécessaires.

7. Tout assureur ou tout expert en sinistres dont les services ont été requis à la suite d'un incendie doit communiquer au ministre, au plus tard le 31 mars de l'année qui suit l'incendie, la date, l'heure et le lieu de survenance de l'incendie ainsi que ses constatations et les renseignements qu'il possède sur la nature des préjudices, l'évaluation des dommages causés, le point d'origine de l'incendie, ses causes probables et les caractéristiques de l'immeuble ou des biens endommagés.

Toutefois, un renseignement dont la divulgation risquerait vraisemblablement d'avoir un effet sur une procédure judiciaire dans laquelle l'assureur ou l'expert a un intérêt peut n'être rapporté que lorsque le jugement dans cette cause est passé en force de chose jugée.

40. Pour accomplir leurs devoirs lors d'un incendie, d'un sinistre ou d'une autre situation d'urgence, les pompiers peuvent entrer dans tout lieu touché ou menacé ainsi que dans tout lieu adjacent dans le but de combattre l'incendie ou le sinistre ou de porter secours.

Dans les mêmes conditions et sous l'autorité de celui qui dirige les opérations, ils peuvent également :

1° entrer, en utilisant les moyens nécessaires, dans un lieu où il existe un danger grave pour les personnes ou les biens ou dans un lieu adjacent dans le but de supprimer ou d'atténuer le danger ou pour porter secours;

2° interdire l'accès dans une zone de protection, y interrompre ou détourner la circulation ou soumettre celle-ci à des règles particulières;

3° ordonner, par mesure de sécurité dans une situation périlleuse et lorsqu'il n'y a pas d'autres moyens de protection, l'évacuation d'un lieu;

4° ordonner, pour garantir la sécurité des opérations et après s'être assuré que cette action ne met pas en danger la sécurité d'autrui, de cesser l'alimentation en énergie d'un établissement ou, s'ils peuvent le faire par une procédure simple, l'interrompre eux-mêmes;

5° autoriser la démolition d'une construction pour empêcher la propagation d'un incendie ou d'un sinistre;

6° ordonner toute autre mesure nécessaire pour rendre un lieu sécuritaire;

7° lorsque les pompiers ne suffisent pas à la tâche, accepter ou requérir l'aide de toute personne en mesure de les assister;

8° accepter ou réquisitionner les moyens de secours privés nécessaires lorsque les moyens du service sont insuffisants ou difficilement accessibles pour répondre à l'urgence d'une situation.

47. Chaque membre d'un service de sécurité incendie ou toute personne dont l'aide a été acceptée expressément ou requise en vertu du paragraphe 7° du deuxième alinéa de l'article 40 est exonéré de toute responsabilité pour le préjudice qui peut résulter de son intervention lors d'un incendie ou lors d'une situation d'urgence ou d'un sinistre pour lequel des mesures de secours obligatoires sont prévues au schéma en vertu de l'article 11, à moins que ce préjudice ne soit dû à sa faute intentionnelle ou à sa faute lourde.

Cette exonération bénéficie à l'autorité qui a établi le service ou qui a demandé son intervention ou son assistance, sauf si elle n'a pas adopté un plan de mise en oeuvre du schéma alors qu'elle y était tenue ou si les mesures, qui sont prévues au plan applicable et liées aux actes reprochés, n'ont pas été prises ou réalisées conformément à ce qui a été établi.

95. Le commissaire-enquêteur ou tout pompier, agent de la paix ou autre personne qu'il désigne spécialement par écrit pour la période qu'il détermine, peut, pour déterminer le point d'origine, les causes probables ou les circonstances d'un incendie ou pour expliquer leur lien avec d'autres incendies :

1° interdire, pour le temps nécessaire aux recherches, l'accès aux lieux incendiés afin de faciliter la recherche ou la conservation d'éléments qui peuvent être utiles aux recherches;

2° inspecter les lieux incendiés et tout autre lieu pour lequel il a un motif raisonnable de croire que son inspection peut être utile aux recherches et examiner ou saisir tout document ou tout objet qui s'y trouve et qui, selon lui, peut contribuer à établir le point d'origine, les causes probables ou les circonstances de l'incendie ou à expliquer leur lien avec d'autres incendies;

3° pénétrer dans un lieu, pour y rechercher et saisir un document ou un objet qui peut être utile aux recherches, s'il a un motif raisonnable de croire qu'il s'y trouve;

4° photographier ces lieux et ces objets;

5° prendre copie des documents;

6° procéder aux expertises qu'il juge nécessaires ou en ordonner;

7° recueillir le témoignage de personnes présentes au moment de l'incendie.

L'accès aux lieux pour les inspecter, pour rechercher, examiner ou saisir des biens est toutefois subordonné à l'autorisation préalable d'un juge de paix. Celui-ci peut l'accorder, aux conditions qu'il y indique, s'il est convaincu, sur la foi d'une déclaration sous serment du commissaire-enquêteur ou de la personne que ce dernier a désignée, que le point d'origine, les causes probables ou les circonstances de l'incendie n'ont pas pu être établis ou que leur lien avec d'autres incendies n'a pas pu être expliqué et qu'il existe un motif raisonnable de croire que l'inspection des lieux, la recherche, l'examen ou la saisie des biens qui s'y trouvent peut être utile à ces recherches. Cette autorisation doit être rapportée au juge qui l'a accordée, qu'elle ait été exécutée ou non, dans les 15 jours de sa délivrance.

Cette autorisation n'est cependant pas requise pour avoir accès aux lieux incendiés dans les 24 heures de la fin de l'incendie ou lorsque les conditions de sa délivrance sont remplies et que le délai pour l'obtenir, compte tenu de l'urgence de la situation, risque de mettre en danger la santé des personnes ou la sécurité des personnes ou des biens ou d'entraîner la disparition, la destruction ou la perte de ce qui peut être utile aux recherches du commissaire-enquêteur.

100. Une enquête sur le point d'origine, les causes probables ou les circonstances d'un incendie ou sur leur lien avec d'autres incendies peut être entreprise si le commissaire-enquêteur est d'avis, à la suite de son investigation, qu'elle sera utile et qu'elle ne nuira pas au déroulement d'une enquête policière en cours.

Pour déterminer l'utilité d'une enquête, le commissaire-enquêteur tient compte de la nécessité de recourir à l'audition de témoins, notamment :

1° pour obtenir des informations propres à établir le point d'origine, les causes probables ou les circonstances de l'incendie ou à expliquer leur lien avec d'autres incendies;

2° pour informer le public sur ces éléments;

3° pour lui permettre de faire des recommandations visant à assurer une meilleure protection des personnes et des biens contre les incendies.

101. Une enquête doit être tenue par le commissaire-enquêteur lorsque le ministre lui en fait la demande.