
1ère Session, 4e Parlement, 16 Victoria 1853.

BILL.

Acte pour venir en aide aux personnes qui comme propriétaires en vertu du baux emphytéotiques améliorent leurs maisons et bâtisses, en obéissance à certains réglemens de la cité de Québec, passés pour prévenir les accidens par le feu.

Reçu et lu pour la première fois, vendredi, le 4 mars 1853.

Seconde lecture, mardi, le 4 mars 1853.

M. LEMIEUX.

QUEBEC :

LOYELL, RUE LA MONTAGNE.

1852-3.]

B I L L .

[No. 268.]

Acte pour venir en aide aux personnes qui comme propriétaires en vertu de baux emphytéotiques améliorent leurs maisons et bâtisses en obéissance à certains réglemens de la cité de Québec, passés pour prévenir les accidents par le feu.

ATTENDU qu'une partie considérable des propriétés foncières situées dans les limites et le voisinage de la cité de Québec, sont tenues à baux emphytéotiques, en vertu desquels l'emphytéote ou preneur à bail est tenu, à l'expiration du temps fixé, de rétablir et remettre au bailleur l'héritage en bon état, et avec tous les édifices, bâtimens et améliorations faits sur icelui; et attendu que par la quarante-unième section de l'ordonnance incorporant la cité de Québec, passée dans la quatrième année du règne de sa majesté, et intitulée: "*Ordonnance pour incorporer la cité de Québec*," il a été ordonné et statué, qu'il serait loisible au conseil de la dite cité de faire les réglemens qu'il jugerait nécessaires pour le bon réglemant, paix, bien-être et gouvernement de la dite cité; et attendu que par un réglement régulièrement fait et passé par le conseil de la dite cité, le dix-neuvième jour de juin, dans l'année de Notre Seigneur mil huit cent quarante-cinq, et intitulé, "*Règlement pour prévenir les incendies*," il a été ordonné, qu'attendu qu'il était nécessaire de prévenir par tous les moyens possibles l'extension du feu dans le cas d'incendie; et qu'attendu qu'un des moyens les plus efficaces pour parvenir à ce but, était de restreindre l'emploi des matières combustibles dans les constructions de cette cité, à partir du jour de la passation du dit réglement, aucune maison ou autre bâtiment, en bois, pour quelque objet que ce soit, ne serait construit dans les limites des quartiers St. Louis, du Palais et St. Pierre de cette cité, et dans cette partie du quartier Champlain s'étendant du quartier St. Pierre à la chapelle des matelots, sauf et excepté des hangards ou autres dépendances de maisons d'habitation qu'on pourrait ci-après bâtir sur les quais qui étaient ou seraient faits dans la partie du dit quartier Champlain qui se trouve au sud et sud-ouest de la maison de la veuve Robert Martin, étant le No. 293 de la dite rue, et que si aucune personne construisait ou faisait construire aucune maison ou autre bâtiment, en bois, dans les limites des dits quartiers ou portion de quartier, telle personne serait passible d'une amende

Préambule.
Citation.Ordonnance 3
et 4 Vic., c. 35,
citée.Règlement de
la cité pour
prévenir les
incendies, fait
le 19 juin 1845,
cité.

de cinq livres courant pour toute et chaque contravention ; qu'une amende de cinq livres courant serait imposée à telle personne contrevenante, par jour et pour chaque jour que telle maison ou bâtiment resterait debout ; que toute personne qui emploierait ou mettrait aucune poutre, linteau, poteau ou pilier d'aucune espèce en bois, pour supporter d'une manière permanente aucun mur de pierre, brique ou autre matière, ou partie de mur d'aucune maison ou autre bâtiment situé dans les limites des dits quartiers ou portion de quartier, ou qui mêlerait dans la construction des murs de face et de pignon extérieurs de maison ou autre bâtiment, aucun bois apparent comme jambe-étrière, cadre de bois en usage ici, et qu'on met tant en dehors qu'en dedans, pour faire tout ensemble l'appui, les pieds droits et les linteaux des portes et des fenêtres serait passible d'une amende de cinq livres courant et les dépens pour toute chaque contravention ; qu'une amende de cinq livres courant serait imposée à toute telle personne contrevenante, par jour et pour chaque jour que la cause de la contravention subsisterait ; qu'à compter du jour de la passation du dit règlement, aucune toiture, lambrissage, dalle ou dallot de maison, ou autre bâtiment, situé dans les limites des dits quartiers, ne pourrait être en bois ou autre matériaux combustibles ; ou si telle toiture, lambrissage, dalle ou dallot étaient déjà faits, les dites toiture, lambrissage, dalle ou dallot, ne pourraient être renouvelés, à peine d'une amende de cinq livres courant et les dépens pour toute et chaque contravention, payable par le délinquant ; qu'une amende de cinq livres courant serait imposée à tout tel contrevenant, par jour et pour chaque jour que la cause de son offense subsisterait ; qu'à l'expiration de dix ans à partir de la passation du dit règlement, toute toiture, lambrissage, dalle ou dallot en bois, de maison ou autre bâtiment quelconque alors existant, situé dans les limites des dits quartiers et portion de quartier, serait ôté et remplacé par d'autres composés de matières incombustibles, à peine par le contrevenant de payer une amende de cinq livres courant et les dépens, par jour et pour chaque jour qu'il négligerait ou refuserait de se conformer au dit règlement ; et que tout bâtiment contenant des machines à vapeur, serait construit en pierre ou brique et couvert en matière incombustible ; et que les fournaux, bouilloires et foyers des machines à vapeur en usage dans les manufactures, brasseries, tanneries, fonderies, distilleries, usines et boutiques de tous genres, sans exception, qui existaient ou qui pourraient exister à l'avenir dans les limites de cette cité, seraient à compter du jour de la passation du dit règlement, placés dans des chambres séparées, dont les pans seront de pierre ou de brique, et dans la construction desquelles chambre n'entrerait aucun bois, excepté pour les portes et croisées, dont la garniture serait néanmoins de matières incombustibles, et excepté aussi pour le plafond qui pourrait être en bois ; mais qui

serait, dans ce cas, recouvert en métal ou latté et crépi, à peine par le contrevenant d'une amende de cinq livres courant pour chaque contravention, et pour chaque jour que la cause de l'offense subsisterait; et attendu que, par un autre règlement fait et passé par le 5 conseil de la dite cité de Québec, le huitième jour de juillet, dans l'année de Notre Seigneur mil huit cent quarante-cinq, intitulé: "Règlement pour pourvoir à ce que les édifices soient construits de manière à diminuer les dangers du feu," il fut statué que désormais il ne serait plus permis de bâtir de maisons, logements ou 10 édifices destinés à être habités, ou dans lesquels on se proposerait de faire ou de placer du feu; ou de placer des cheminées, des fours, fourneaux ou des poêles ou autres ustensiles ou machines destinés à recevoir ou faire du feu, à moins que telle maison, logement ou édifice n'eût les quatre côtés construits en pierre, ou 15 en brique ou autres matériaux incombustibles, et que la couverture ne fût composée en entier, ou recouverte à l'extérieur, de tuile, ardoise, fer blanc, tôle ou autre matière incombustible; qu'à tous les édifices qui seraient recouverts en métal, le dessous du toit en bois qui projetera en dehors des murs serait pareillement recouvert en 20 métal, ainsi que la joue extérieure de la sablière si elle était en bois; et que toutes les dales et dallots seraient en matériaux incombustibles; que tout pignon ou mur qui séparerait deux maisons ou édifices contigus serait élevé d'au moins deux pieds au-dessus du niveau du toit de la plus haute des deux maisons ou édifices, avec des consoles, en avant et en arrière, qui jetteraient ou excéderaient 25 d'au moins neuf pouces en dehors de la bâtisse; que tout hangard, écurie, usine ou autre bâtisse ayant plus de quinze pieds dans sa plus grande hauteur, serait assujetti, quand à sa construction, aux conditions établies par ce règlement: que toutes telles bâtisses de 30 quinze pieds de hauteur au moins, seraient néanmoins couvertes en matériaux incombustibles, de cette date au premier septembre, mil huit cent quarante-sept; et qu'il ne serait pas permis d'ériger des cheminées, fours ou fourneaux, ni de placer des poêles ou autres machines ou ustensiles destinés à y recevoir ou faire du feu, ni de 35 mettre ou faire du feu dans les cours ou rues, ni dans aucune bâtisse qui ne serait pas faite conformément aux trois premiers articles de ce règlement; que les maisons ou autres bâtisses en bois existant dans toute l'étendue de la cité, fussent lattées et crépies au moins un pouce d'épaisseur, à leurs façades sur la rue, 40 de cette date au premier septembre, mil huit cent quarante-sept; et que celles qui seraient érigées en bois dans les quartiers où cela n'était pas défendu, devraient être lattées et crépies de la même manière lors de leur construction; et que le dit règlement en dernier lieu mentionné aurait force et effet du jour de sa 45 passation dans toute l'étendue de la cité, à l'exception de la partie du quartier St. Roch, qui est à l'ouest de la rue de la Couronne, où l'article du dit règlement requérant que les maisons

Règlement
pour la même
fin, fait le 8
juillet 1845.

et autres édifices en bois fussent lattés et crépis au moins un pouce d'épaisseur à leurs façades sur la rue, serait néanmoins en force ; et que tout entrepreneur, maçon, charpentier ou ouvrier qui construirait aucune partie d'une maison ou autre édifice en contravention à ce règlement, serait pareillement passible d'une 5
amende de cinq livres du cours, actuel par jour et pour chaque jour que la cause d'une infraction d'aucune partie de ce présent règlement subsisterait ; et attendu que les dispositions et prescriptions des dits règlements ainsi faits par le conseil de la dite cité de Québec, étaient et sont justes et raisonnables, et favorables au bien-être 10
de la dite cité, et à la protection des propriétés contre les accidents par le feu ; et attendu qu'à raison des dits règlements, des personnes possédant des propriétés par bail emphytéotique sont forcées de faire des changements et améliorations aux maisons et autres bâtisses érigées ou qui se trouvent sur le terrain ainsi occupé par 15
elles, lesquels changements et améliorations ne font point partie des obligations à elles imposées par leur contrat avec le propriétaire du terrain, et qui, quoique faits aux frais et dépens de l'emphytéote, tournent éventuellement, à l'expiration du bail, au bénéfice du bailleur, suivant les stipulations du bail ; et attendu qu'il 20
est juste et raisonnable que la partie recevant tels bénéfice et avantage qui n'avaient été prévus ni contemplant par ni l'une ni l'autre des parties au temps de la passation du bail, fasse compensation à la partie qui lui a procuré ou qui pourra lui procurer tels bénéfice et avantage :—A ces causes, qu'il soit statué, etc. 25

Les emphytéotes auront droit à une compensation pour la valeur additionnelle donnée à la propriété par les améliorations faites en vertu des dits règlements.

Qu'à l'expiration de tous et chaque bail emphytéotique de terrain situé dans les limites de la cité de Québec, par les stipulations duquel bail ou en vertu duquel l'emphytéote est tenu de rétablir et remettre au bailleur les terrain et dépendances ainsi tenus à bail, avec les maisons bâtisses et améliorations faites sur iceux, 30
lorsque l'emphytéote aura fait des changements aux maisons ou édifices, ou les aura améliorés en tout ou en partie, ou aura érigé des maisons ou autres bâtisses, en conformité des règlements ci-dessus mentionnés et en partie récités, ou d'aucun des dits règlements, tel emphytéote aura droit à avoir et recevoir de tel pro- 35
priétaire ou bailleur, une compensation pour la valeur additionnelle donnée aux dites maisons ou bâtisses ou à parties d'icelles, par tels changements ou améliorations faits comme susdit, ou par tel mode de construction suivi en conformité des prescriptions des dits règlements. 40

Le montant de la compensation sera fixé par arbitrage.

II. Et qu'il soit statué, qu'afin de constater le juste montant de telle valeur additionnelle, chaque partie, dans le cours d'un mois, depuis et après l'expiration de tel bail emphytéotique, nommera un arbitre, et si l'une ou l'autre des parties refuse ou néglige de le faire dans le cours de la période susdite, après en avoir été 45

dûment requise par l'autre partie, il sera loisible pour tout juge de la cour supérieure ou de la cour de circuit, sur requête, de nommer tel arbitre ; et les arbitres ainsi nommés par les parties, ou par une des parties et un juge, estimeront et évalueront les
5 améliorations ou changements susdits, et s'ils diffèrent, ils pourront nommer un tiers-arbitre, et la sentence des dits arbitres et tiers-arbitre sera finale dans toutes affaires au-dessous de £25, et dans toutes les affaires où la sentence excédera £25, la sentence sera
10 pareillement obligatoire et finale, à moins qu'il ne soit appelé de la dite sentence par l'une des parties ou par toutes deux, par requête à la cour des sessions trimestrielles pour le district de Québec, à sa première séance après que la sentence aura été rendue et publiée, à laquelle séance, un jury sera choisi pour déterminer le montant, le perdant devant payer tous les frais, lesquels
15 seront taxés par le juge ou le président de telles sessions.

Appels dans
les cas au-
dessus de £25

III. Et qu'il soit statué; que les dispositions du présent acte, s'appliqueront et s'étendront à tous lots de terre, maisons et édifices qui seront ci-après situés dans la cité de Québec, par l'extension des limites de la dite cité.

Etendue du
présent acte.