

PROVINCE DE QUÉBEC
MUNICIPALITÉ DE SAINT-CYRILLE-DE-WENDOVER

Règlement # 396 Règlement relatif à la démolition d'immeubles

1157.02.11

Règlement portant le numéro 396 lequel a pour objet d'établir les règles applicables pour la démolition d'immeubles sur le territoire de la municipalité.

Considérant que la municipalité de Saint-Cyrille-de-Wendover a le pouvoir, en vertu de la Loi sur la l'aménagement et l'urbanisme, d'adopter un règlement concernant la démolition d'immeubles (article 148.0.1 à 148.0.26);

Considérant qu'il est souhaitable que la Municipalité se dote d'un tel règlement afin d'évaluer la pertinence d'une demande de démolition d'immeubles à partir de considérations préétablies, compte tenu de l'intérêt public et de l'intérêt des parties ;

Considérant la recommandation faite par le comité consultatif d'urbanisme (Réf. résol. Ccu # 142.11.10);

Considérant qu'une copie du présent règlement a été remise aux membres du conseil le 31 janvier 2011, que tous les membres présents déclarent avoir lu le projet de règlement et qu'ils renoncent à sa lecture;

Considérant que le directeur général et secrétaire-trésorier mentionne que ce règlement a pour objet d'établir les règles applicables pour la démolition d'immeubles sur le territoire de la municipalité;

Considérant l'avis de motion donné le 4 octobre 2010;

Le Conseil décrète ce qui suit :

Article 1 Titre du règlement

Le présent règlement porte le titre de "Règlement relatif à la démolition d'immeubles"

Article 2 Abrogation

Le présent règlement abroge tous les règlements antérieurs ayant pour objet la démolition d'immeubles.

Article 3 Règlement

Le texte joint en annexe concernant les dispositions applicables fait partie intégrante du présent règlement

Article 4 Entrée en vigueur

Ce règlement entre en vigueur conformément à la loi.

Avis de motion : 4 octobre 2010
Adopté à la séance ordinaire du 7 février 2011
Entrée en vigueur : 9 février 2011

Saint-Cyrille-de-Wendover,
Ce 9 février 2011

Signé :

Daniel Lafond
Maire

Mario Picotin
Directeur général / Secr.-trésorier.

Amendements :

Règl. # 396-1 Adopté à la séance ordinaire du 4 avril 2011
Entrée en vigueur le 6 avril 2011

Règl. # 396-2 Adopté à la séance ordinaire du 6 juin 2011
Entrée en vigueur le 7 juin 2011

**RÈGLEMENT
DE DÉMOLITION D'IMMEUBLES**

**Saint-Cyrille-de-Wendover
Octobre 2010**

TABLE DES MATIÈRES

DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET INTERPRÉTATIVES	4
Section I : Dispositions déclaratoires	4
TITRE	4
TERRITOIRE TOUCHÉ PAR CE RÈGLEMENT	4
ABROGATION DES RÈGLEMENTS ANTÉRIEURS	4
COMITÉ DE DÉMOLITION	5
DÉFINITIONS SPÉCIFIQUES	5
DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES	6
Section I : Application du règlement	6
APPLICATION DU RÈGLEMENT	6
POUVOIRS DE LA PERSONNE EN CHARGE DE L'APPLICATION	6
OBLIGATION DU PROPRIÉTAIRE OU L'OCCUPANT D'UN BIEN MEUBLE OU IMMEUBLE	6
Section II : Demande d'autorisation et cheminement du dossier	7
ÉMISSION D'UN CERTIFICAT ASSUJETTI	7
Section III : Contraventions et sanctions	11
INFRACTION ET PÉNALITÉ	11
AUTRES INFRACTIONS ET RECOURS	11
RECOURS CIVILS	11
FRAIS	12
NORMES DE DÉMOLITION	12
AUTORISATION D'UNE DÉMOLITION	12
ANNEXE I	13
TERRITOIRE VISÉ PAR L'APPLICATION DU RÈGLEMENT	13

CHAPITRE I

DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET INTERPRÉTATIVES

Section I : Dispositions déclaratoires

	TITRE	<u>1</u>
Le présent règlement est intitulé « Règlement de démolition d'immeubles »		
	TERRITOIRE TOUCHÉ PAR CE RÈGLEMENT	<u>2</u>
Le présent règlement s'applique sur le territoire tel que défini à l'annexe I.	R. # 396-2	
	ABROGATION DES RÈGLEMENTS ANTÉRIEURS	<u>3</u>
Toute disposition incompatible avec le présent règlement contenue dans tous les règlements municipaux antérieurs est, par la présente, abrogée.		
	COMITÉ DE DÉMOLITION	<u>4</u>
Le comité de démolition est constitué de tous les membres du conseil. Ce comité a pour fonctions d'autoriser ou refuser, le cas échéant, les demandes de démolition et d'exercer les pouvoirs qui lui confère ce règlement.		
	DÉFINITIONS SPÉCIFIQUES	<u>5</u>
À moins que le contexte n'indique un sens différent, on entend par :		
« Logement » : Un logement au sens de la Loi sur la Régie du logement (L.R.Q. chapitre R-8.1).		
« Comité » : Le comité de démolition.		
« Démolition » : On entend par ce mot non seulement le fait d'abattre ou détruire une construction, mais aussi le fait de déplacer une construction hors du terrain étant l'assiette de cette construction visé par le déplacement et qui nécessite l'enlèvement des fondations.		
« Immeuble public » : Un immeuble appartenant à une municipalité, à une Municipalité régionale de comté, ou gouvernement provincial, au gouvernement fédéral, à une commission scolaire ou à leurs mandataires.		

CHAPITRE II

DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES

Section I : Application du règlement

	APPLICATION DU RÈGLEMENT	<u>6</u>
L'inspecteur en bâtiment est chargé d'appliquer le présent règlement.		
	POUVOIRS DE LA PERSONNE EN CHARGE DE L'APPLICATION	<u>7</u>
La personne chargée d'appliquer le règlement exerce les pouvoirs qui lui sont confiés par le présent règlement et notamment:		
1° Peut pénétrer, à toute heure raisonnable, sur les lieux où s'effectuent ces travaux afin de vérifier si la démolition est conforme à la décision du comité ;		
2° Peut mettre en demeure d'évacuer provisoirement tout bâtiment qui pourrait mettre la vie de quelque personne en danger ;		
3° Peut mettre en demeure de faire exécuter tout ouvrage qui lui semble opportun pour la sécurité de la construction et recommander au conseil toute mesure d'urgence ;		
4° Peut mettre en demeure de rectifier toute situation constituant une infraction au présent règlement;		
5° Peut recommander au conseil de prendre toute mesure nécessaire pour que cesse les travaux de démolition incompatibles avec les règlements d'urbanisme ;		
6° Peut délivrer un constat d'infraction comme l'autorise le règlement adopté par le conseil municipal à cet effet.		
	OBLIGATION DU PROPRIÉTAIRE OU L'OCCUPANT D'UN BIEN MEUBLE OU IMMEUBLE	<u>8</u>
Le propriétaire ou l'occupant d'une propriété mobilière ou immobilière, maisons, bâtiments ou édifices quelconques a l'obligation de laissé pénétrer la personne chargée de l'appréciation du règlement ou son assistant, le cas échéant, pour fins d'examen ou de vérification, relativement à l'exécution ou au respect de ce règlement, les autres règlements ou aux résolutions du conseil de la Municipalité.		
En tout temps pendant l'exécution des travaux de démolition, une personne en autorité sur les lieux doit avoir en sa possession un exemplaire du certificat d'autorisation.		
Sur demande, les fonctionnaires ou employés qui procèdent à une inspection doivent établir leur identité et exhiber le certificat délivré par la Municipalité, attestant leur qualité.		

Section II : Demande d'autorisation et cheminement du dossier

ÉMISSION D'UN CERTIFICAT ASSUJETTI

9

L'émission d'un certificat d'autorisation pour la démolition d'un bâtiment est assujettie au présent règlement. Ne sont pas soumises à l'application du présent règlement les demandes d'autorisation :

- a) D'un bâtiment dont l'état est tel qu'il peut mettre en danger des personnes ou lorsqu'il a perdu la moitié de sa valeur par vétusté, par incendie ou autre sinistre ;
- b) D'un bâtiment accessoire.

OBLIGATION DE PRODUIRE DES DOCUMENTS

10

Le propriétaire désirant obtenir l'émission d'un certificat d'autorisation pour la démolition d'un immeuble assujetti au présent règlement doit en plus des documents et informations exigés par le règlement administratif no 229, soumettre à la Municipalité des documents suivants relatifs à cette démolition :

1° Programme préliminaire de réutilisation du sol

Préalablement à l'étude de sa demande par le comité, le propriétaire doit soumettre pour approbation par le comité, un programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé suite à la démolition projetée.

2° Garantie monétaire

Le propriétaire doit préalablement à la délivrance du certificat d'autorisation, les cas échéant, fournir une garantie monétaire de l'exécution de ce programme d'un montant équivalent à 10% de la valeur du bâtiment, valeur inscrite au rôle d'évaluation.

Ce montant ne peut être moindre que 5 000\$ et plus de 25 000\$, sauf si la valeur du bâtiment est moindre que 5 000\$, auquel cas, le montant exigé est équivalent à la valeur du bâtiment inscrite au rôle.

PROCÉDURE APPLICABLE ET CHEMINEMENT DE LA DEMANDE

11

Tous les plans, documents et informations exigibles en vertu du présent règlement doivent être remis à l'inspecteur en bâtiment en accompagnement de la demande de certificat d'autorisation assujetti au présent règlement.

Lorsque la demande est complète, l'inspecteur en bâtiment transmet celle-ci au comité.

CONFORMITÉ À LA RÉGLEMENTATION D'URBANISME

12

Le comité est chargé de vérifier si le programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé est conforme

aux règlements de la municipalité en vigueur au moment ou le programme lui est soumis, sauf dans le cas ou la délivrance d'un permis de construction pour le programme proposée est suspendue, en raison d'un avis de motion.

Lorsque la délivrance des permis est ainsi suspendue, le comité ne peut approuver le programme avant l'expiration de la suspension ou avant l'entrée en vigueur du règlement de modification ayant fait l'objet de l'avis de motion, si cette entrée en vigueur est antérieure à l'expiration de la suspension ; la décision du comité est alors rendue eu égard aux règlements en vigueur lors de cette décision.

AVIS PUBLIC

13

Dès que le comité est saisi de la demande d'autorisation de démolition dûment complétée, il doit en faire afficher, sur l'immeuble visé par la demande, un avis facilement visible pour les passants. De plus, il doit sans délai faire publier un avis public de la demande sauf pour les bâtiments industriels, les entrepôts, et les bâtiments agricoles.

Tout avis visé doit reproduire l'alinéa suivant :

« Toute personne qui veut s'opposer à la démolition doit, dans les 10 jours de la publication de l'avis public ou, à défaut, dans les 10 jours qui suivent l'affichage de l'avis sur l'immeuble concerné, faire connaître par écrit son opposition motivée au secrétaire-trésorier de la municipalité. »

Avant de rendre sa décision en séance publique, le comité doit considérer les oppositions reçues.

Il peut en outre tenir une audition publique s'il l'estime opportun.

DEVOIR DU REQUÉRANT ENVERS LES LOCATAIRES DE L'IMMEUBLE

14

1° Le requérant doit faire parvenir un avis de la demande à chacun des locataires de l'immeuble, le cas échéant ;

2° Le locateur, à qui une autorisation de démolition a été accordée, peut évincer un locataire pour démolir un logement ;

Toutefois, un locataire ne peut être forcé de quitter son logement avant la plus tardive des éventualités suivantes ; soit l'expiration du bail ou l'expiration d'un délai de 3 mois à compter de la date de délivrance du certificat d'autorisation pour la démolition ;

3° Le locateur doit payer au locataire évincé de son logement une indemnité de 3 mois de loyer et ses frais de déménagement. Si les dommages-intérêts résultant du préjudice que le locataire subit s'élèvent à une somme supérieure, il peut s'adresser à la Régie du logement pour en faire fixer le montant.

L'indemnité est payable au départ du locataire et les frais de déménagement, sur présentation des pièces justificatives.

**REQUÊTE POUR
ACQUÉRIR
L'IMMEUBLE**

15

Lorsque l'immeuble visé par la demande comprend un ou plusieurs logements, une personne qui désire acquérir cet immeuble pour en conserver le caractère locatif résidentiel peut, tant que le comité n'as pas rendu sa décision, intervenir par écrit auprès du secrétaire-trésorier de la municipalité pour demander un délai afin d'entreprendre ou de poursuivre des démarches en vue d'acquérir l'immeuble.

Si le comité estime que les circonstances le justifient, il reporte le prononcé de sa décision et accorde à l'intervenant un délai d'au plus 2 mois à compter de la fin de l'audition pour permettre aux négociations d'aboutir. Le comité ne peut reporter le prononcé de sa décision pour ce motif qu'une fois.

DÉCISION DU COMITÉ

16

Le comité accorde l'autorisation s'il est convaincu de l'opportunité de la démolition compte tenu de l'intérêt public et de l'intérêt des parties.

Avant de prononcer sur une demande d'autorisation de démolition, le comité doit considérer :

- 1° L'état de l'immeuble visé par la demande ;
- 2° La détérioration de l'apparence architecturale, du caractère esthétique ou de la qualité de vie du voisinage ;
- 3° Le coût de la restauration ;
- 4° L'utilisation projetée du sol dégagé ;
- 5° Tout autre critère pertinent, notamment, lorsque l'immeuble comprend un ou plusieurs logements :
 - i) Le préjudice causé aux locataires ;
 - ii) Les besoins de logements dans les environs ;
 - iii) La possibilité de relogement des locataires.

Le comité doit, en outre, refuser la demande d'autorisation si le programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé n'a pas été approuvé ou si les frais exigibles n'ont pas été payés.

**CONDITIONS LIÉES À
L'AUTORISATION**

17

Lorsque le comité accorde l'autorisation, il peut imposer toute condition relative à la démolition de l'immeuble ou à la réutilisation du sol dégagé :

- 1° Il peut notamment déterminer les conditions de relogement d'un locataire, lorsque l'immeuble comprend un ou plusieurs logements ;
- 2° Il peut fixer le délai dans lequel les travaux de démolition doivent être entrepris et terminés ;
- 3° Il peut, pour un motif raisonnable, modifier le délai

fixé, pourvu que la demande lui en soit faite avant l'expiration de ce délai.

**CADUCITÉ DE
L'AUTORISATION** **18**

Si les travaux de démolition ne sont pas entrepris avant l'expiration du délai fixé par le comité, l'autorisation de démolition est sans effet.

Si, à la date d'expiration de ce délai, un locataire continue d'occuper son logement, le bail est prolongé de plein droit et le locateur peut, dans le mois, s'adresser à la Régie du logement pour fixer le loyer.

**DÉCISION MOTIVÉE
ET TRANSMISSION** **19**

La décision du comité concernant la démolition doit être motivée et transmise sans délai à toute partie en cause, par courrier recommandé ou certifié.

**ÉMISSION DU
CERTIFICAT
D'AUTORISATION** **20**

Aucun certificat d'autorisation de démolition ne peut être délivré par l'inspecteur en bâtiment avant que le comité n'ait rendu une décision autorisant la démolition.

Section III : Contraventions et sanctions

INFRACTION ET PÉNALITÉ

21

1° Quiconque procède ou fait procéder à la démolition d'un bâtiment assujéti au présent règlement sans autorisation du comité ou à l'encontre des conditions d'autorisation commet une infraction.

Il est passible d'une amende d'au moins 5 000\$ et d'au plus 25 000\$.

2° Est passible d'une amende d'au moins 400\$ et d'au plus 500\$;

- a) Quiconque empêche l'inspecteur en bâtiment de pénétrer sur les lieux où s'effectuent les travaux de démolition ;
- b) La personne en autorité chargée de l'exécution des travaux de démolition qui, sur les lieux où doivent s'effectuer ces travaux, refuse d'exhiber, sur demande de l'inspecteur en bâtiment, un exemplaire du certificat d'autorisation de démolition.

AUTRES INFRACTIONS ET RECOURS

22

1° Délai des travaux expiré ;

Si les travaux ne sont pas terminés dans le délai fixé, le conseil peut les faire exécuter et en recouvrer les frais du propriétaire.

Ces frais constituent une créance prioritaire sur le terrain où était situé l'immeuble, au même titre et selon le même rang que les créances visées au paragraphe 5°, de l'article 2651 du Code civil du Québec ; ces frais sont garantis par une hypothèque légale sur ce terrain. **Règl. # 396-1**

2° Bâtiment patrimonial démoli sans autorisation ;

Lorsque l'immeuble démoli sans autorisation est un immeuble visé par le PIIA-1 du règlement no 321 sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale, concernant l'aire patrimoniale à statut particulier, ainsi que d'autres bâtiments à proximité ayant une valeur patrimoniale élevée, le propriétaire doit reconstituer l'immeuble ainsi démoli.

À défaut pour le contrevenant de reconstituer l'immeuble conformément au règlement, la municipalité peut faire exécuter les travaux et en recouvrer les frais de ce dernier, auquel cas, le paragraphe 1° s'applique, compte tenu des adaptations nécessaires.

RECOURS CIVILS

23

Malgré les articles précédents, la Municipalité peut exercer tous les autres recours nécessaires pour faire observer les dispositions du présent règlement.

FRAIS **24**

Les frais s'ajoutent aux peines prévues au présent règlement. Ils comprennent les coûts se rattachant à l'exécution du jugement.

CHAPITRE III

NORMES DE DÉMOLITION

**AUTORISATION
D'UNE DÉMOLITION** **25**

Il est strictement interdit de démolir un bâtiment principal, à moins que le propriétaire n'ait obtenu une autorisation par le comité et qu'un certificat d'autorisation exigible en vertu du règlement administratif no 229 n'ait été émis.

ANNEXE I

