

RÈGLEMENT N° 1041

Relatif à la démolition sur le territoire de la Ville de Saint-Basile-le-Grand

CONSIDÉRANT QUE le conseil juge opportun d'adopter un règlement pour régir la démolition d'immeubles dans la Ville;

CONSIDÉRANT QU'avis de motion du présent règlement a été régulièrement donné à la séance ordinaire du conseil tenue le 3 juin 2013;

EN CONSÉQUENCE :

Le conseil municipal adopte le règlement n° 1041 et statue et décrète par ce règlement ce qui suit :

1. DÉFINITION

Les mots et expressions utilisés dans le présent règlement s'entendent dans leur sens habituel, sauf ceux qui suivent, qui doivent être entendus comme subséquentement définis à moins que le contexte ne comporte un sens différent :

- « **Comité** » : Le comité constitué en vertu du présent règlement.
- « **Démolition** » : Démolition de 50 % ou plus de la superficie de plancher hors sol, excluant une démolition rendue nécessaire suite à un sinistre.
- « **Logement** » : Un logement au sens de la Loi sur la régie du logement.

2. ADMINISTRATION

À moins de dispositions contraires dans le présent règlement, l'administration du présent règlement est confiée au comité.

3. APPLICATION

Tout fonctionnaire de la Municipalité désigné par le conseil ou tout inspecteur en bâtiment peut voir à l'application et au respect du présent règlement et, en ce sens, est autorisé à émettre des constats d'infraction.

4. COMITÉ

4.1 Composition

Le comité est composé de trois (3) membres du conseil municipal.

Le directeur du Service de l'urbanisme et de l'environnement est désigné secrétaire du comité mais il n'en est pas membre.

4.2 Durée du mandat

Le mandat des membres du comité est d'une durée d'un (1) an et est renouvelable.

4.3 Démission, vacances, renouvellement

Un membre du conseil qui cesse d'être membre du comité avant la fin de son mandat, qui est temporairement incapable d'agir ou qui a un intérêt personnel direct ou indirect dans une affaire dont est saisi le comité, est remplacé par un autre membre du conseil désigné par le conseil pour la durée non expirée de son mandat, ou pour la durée de son incapacité, ou encore, pour la durée de l'audition de l'affaire dans laquelle il a un intérêt, selon le cas.

4.4 Mandat

Le comité a pour mandat :

- a) D'accepter ou de refuser les demandes visant une autorisation de démolir un immeuble assujettie au présent règlement;
- b) D'exercer tout autre pouvoir que lui confère le présent règlement.

5. OBLIGATION D'OBTENIR UNE AUTORISATION

À moins d'avoir été autorisée par le comité, la démolition d'un immeuble est interdite.

L'alinéa précédent ne s'applique pas aux immeubles des catégories suivantes :

- a) Un bâtiment relié à l'exploitation de matières premières;
- b) Un bâtiment relié à la gestion des matières résiduelles;
- c) Un bâtiment relié à la récréation ou aux loisirs pourvu qu'il soit détenu par un organisme public ou son mandataire;
- d) Un bâtiment relié à un service institutionnel et administratif pourvu qu'il soit détenu par un organisme public ou son mandataire;
- e) Un bâtiment relié à un service public utilisé :
 - 1° pour l'exploitation d'un réseau d'aqueduc ou d'égout, d'un réseau de distribution électrique ou d'un réseau de télécommunications qui ne comprend pas de bureaux administratifs;
 - 2° pour l'entreposage ou l'entretien des biens d'un organisme public ou de son mandataire;
- f) Un bâtiment accessoire non visé aux paragraphes précédents sauf s'il s'agit d'un bâtiment essentiel à l'exercice de l'usage principal;
- g) Un bâtiment non résidentiel occupant un emplacement sur lequel un plan d'implantation et d'intégration architecturale d'un projet de reconstruction ou d'aménagement a été approuvé pourvu que la réalisation du plan d'implantation et d'intégration architecturale nécessite la démolition de ce bâtiment non résidentiel;
- h) La démolition d'un bâtiment principal rendue nécessaire suite à un sinistre ayant fait perdre plus de 50 % de la valeur inscrite au rôle.

6. DEMANDE D'AUTORISATION

Le requérant d'une autorisation de démolir doit faire une demande de certificat d'autorisation selon les dispositions du Règlement sur les permis et certificats en vigueur. Il doit fournir les informations suivantes :

- a) Le nom et l'adresse du propriétaire de l'immeuble et du requérant;
- b) Un plan indiquant l'emplacement du bâtiment à démolir;
- c) Les dimensions extérieures du bâtiment à démolir;
- d) Des photos de toutes les façades du bâtiment;
- e) Un exposé des motifs de la démolition;
- f) Le programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé;
- g) Lorsque l'immeuble comprend un ou plusieurs logements occupés par un ou des locataires, les conditions de relogement du ou des locataires.

7. CONSULTATION

7.1 Avis public et opposition

Dès que le comité est saisi d'une demande d'autorisation de démolition, le Service du greffe de la Ville fait afficher sur l'immeuble visé par la demande un avis public facilement visible par les passants. En outre, le Service du greffe fait également publier dans un journal distribué sur le territoire de la Ville, un avis public de façon à informer toutes les personnes intéressées de leur droit de déposer, auprès du Service du greffe, des oppositions ou des commentaires en ce qui concerne la démolition projetée, dans les dix (10) jours de la publication ou de l'affichage de l'avis public. L'avis doit inclure la date, l'heure et le lieu de la séance publique.

L'opposition ou les commentaires doivent être consignés par un écrit motivé et transmis au greffier de la Ville.

Règlements de la Ville de Saint-Basile-le-Grand

7.2 Avis aux locataires

Le propriétaire doit faire parvenir, par courrier recommandé ou certifié, un avis de la demande d'autorisation de démolition à chacun des locataires de l'immeuble.

7.3 Assemblée publique

Avant de rendre sa décision, le comité doit considérer les oppositions reçues à l'occasion d'une séance qui doit être publique.

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

Lorsque l'immeuble visé dans la demande comprend un ou plusieurs logement, une personne qui désire conserver à cet immeuble son caractère locatif résidentiel, peut, lors de l'audition de la demande, intervenir pour demander un délai afin d'entreprendre ou 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 deux (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.

8. DÉCISION DU COMITÉ

8.1 Conformité de la décision

Le comité doit s'assurer avant de rendre sa décision que toutes les procédures et autres dispositions réglementaires applicables sont rencontrées.

8.2 Critère

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

Avant de se prononcer sur une demande d'autorisation de démolir, le comité doit considérer l'état de l'immeuble visé dans la demande, la détérioration de l'apparence architecturale, du caractère esthétique ou de la qualité de vie du voisinage, le coût de la restauration, l'utilisation projetée du sol dégagé et tout autre critère pertinent, notamment, lorsque l'immeuble comprend un ou plusieurs logement, le préjudice causé aux locataires, les besoins de logement dans les environs et la possibilité de relogement des locataires.

8.3 Refus

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

8.4 Conditions

Lorsque le comité accorde l'autorisation de démolir, il peut imposer toute condition relative à la démolition de l'immeuble ou à la réutilisation du sol dégagé. Il peut, notamment, déterminer les conditions de relogement d'un locataire lorsque l'immeuble comprend un ou plusieurs logements.

8.5 Délai préalable à l'émission d'un certificat d'autorisation

Aucun certificat d'autorisation de démolition visé au Règlement sur les permis et certificats en vigueur ne peut être délivré avant l'expiration du délai de trente (30) jours prévu par l'article 9.1 du présent règlement.

S'il y a eu appel, aucun certificat d'autorisation de démolition visé au Règlement sur les permis et certificats en vigueur ne peut être délivré avant que le conseil n'ait rendu une décision autorisant la délivrance d'un tel certificat d'autorisation.

8.6 Transmission de la décision

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

Règlements de la Ville de Saint-Basile-le-Grand

9. APPEL

9.1 Délai d'appel

Tout intéressé peut, dans les trente (30) jours de la décision du comité, interjeter appel de cette décision devant le conseil en faisant parvenir un avis écrit à cet effet au greffier de la Ville.

9.2 Audition

Tout membre du conseil, y compris un membre du comité, peut siéger au conseil pour entendre un appel interjeté en vertu du paragraphe 9.1.

9.3 Décision

Le conseil peut confirmer la décision du comité ou rendre toute décision que celui-ci aurait dû rendre.

10. GARANTIE

Si le programme de réutilisation du sol dégagé est approuvé, le propriétaire doit fournir, préalablement à la délivrance du certificat d'autorisation de démolition visé au Règlement sur les permis et certificats en vigueur, une garantie monétaire de l'exécution de ce programme équivalant à la valeur inscrite au rôle d'évaluation de l'immeuble à démolir.

Cette garantie monétaire doit être fournie sous forme de chèque certifié libellé à l'ordre de la Ville.

11. EXCÉCUTION DES TRAVAUX

11.1 Délai

Lorsque le comité accorde une autorisation de démolir, il peut fixer le délai dans lequel les travaux de démolition doivent être entrepris et terminés.

11.2 Modification

Le comité peut, pour un motif raisonnable, modifier le délai fixé, pourvu que demande lui en soit faite avant l'expiration de ce délai.

11.3 Expiration du délai

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.

Dans le cas d'un logement comprenant un ou plusieurs logements, si à cette date, 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.

11.4 Exécution

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 50 de l'article 2651 du Code civil du Québec; ces frais sont garantis par une hypothèque légale sur ce terrain.

12. OBLIGATION DU LOCATEUR

12.1 Éviction

Le locateur à qui une autorisation de démolir a été délivrée peut évincer un locataire pour démolir un logement.

Toutefois, un locataire ne peut être forcé de quitter son logement ni avant l'expiration du bail, ni avant l'expiration d'un délai de trois (3) mois à compter de la délivrance du certificat d'autorisation de démolition visé au Règlement sur les permis et certificats en vigueur.

12.2 Indemnité

Le locateur doit payer au locataire évincé de son logement une indemnité de trois (3) mois de loyer et ses frais de déplacement. Si les dommages 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.

Règlements de la Ville de Saint-Basile-le-Grand

L'indemnité est payable à l'expiration du bail et les frais de déménagement, sur présentation des pièces justificatives.

La présente indemnité ne s'applique pas au locateur qui doit démolir son immeuble suite à un sinistre.

13. DISPOSITIONS PÉNALES

Quiconque procède ou fait procéder à la démolition d'un immeuble sans avoir obtenu au préalable une autorisation de démolir ou à l'encontre des conditions applicables est passible d'une amende d'au moins cinq mille dollars (5 000 \$) et d'au plus vingt-cinq mille dollars (25 000 \$).

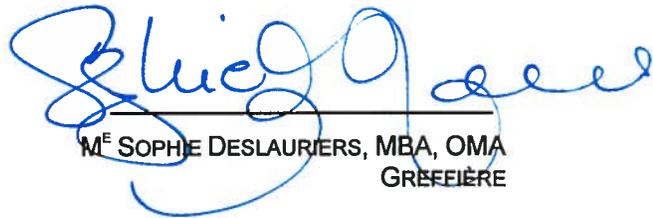
Le contrevenant doit, de plus, reconstituer l'immeuble ainsi démoli. À défaut pour le contrevenant de reconstituer l'immeuble conformément au règlement, le conseil peut faire exécuter les travaux et en recouvrer les frais de ce dernier. Ces frais constituent une créance prioritaire sur le terrain où 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.

14. ENTRÉE EN VIGUEUR

Le présent règlement entre en vigueur conformément à la Loi.



BERNARD GAGNON
MAIRE



M^E SOPHIE DESLAURIERS, MBA, OMA
GREFFIÈRE

Avis de motion :
Adoption du règlement :
Avis public d'entrée en vigueur :

3 juin 2013
2 juillet 2013
17 juillet 2013
