

CANADA

PROVINCE DE QUÉBEC

MUNICIPALITÉ DE CHUTE-SAINT-PHILIPPE

Résolution no : 12387-2023

ADOPTION RÈGLEMENT # 318-2023 RELATIF À LA DÉMOLITION D'IMMEUBLES

- ATTENDU *Que le conseil est autorisé et tenu, en vertu de l'article 148.0.2 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (L.R.Q. chap. A-19.1), d'adopter un règlement relatif à la démolition d'immeubles;*
- ATTENDU *Que cette réglementation doit être conforme au schéma d'aménagement et aux dispositions du document complémentaire de la Municipalité régionale de comté d'Antoine-Labelle;*
- ATTENDU *Que le présent règlement a été précédé du dépôt d'un avis de motion à la séance du 14 mars 2023 en conformité avec les dispositions du premier alinéa de l'article 445 du Code municipal (R.L.R.Q. chapitre C-27-1), que dispense de lecture en a été faite au moment du dépôt de l'avis de motion, en conformité avec les dispositions du dernier alinéa dudit article et que le projet dudit règlement a été dûment accepté pour dépôt à cette même séance;*
- ATTENDU *Qu'une dispense de lecture a été demandée lors de l'avis de motion et que chacun des membres du conseil reconnaît avoir reçu une copie du règlement, déclare l'avoir lu et renonce à sa lecture;*
- EN CONSÉQUENCE *Il est proposé par Carolynne Gagnon et résolu à l'unanimité des membres présents, d'adopter le règlement numéro 318-2023 relatif à la démolition d'immeubles, qui se lit comme suit :*

Table des matières

1	Dispositions déclaratoires, administratives et interprétatives	3
1.1	Dispositions déclaratoires	3
1.1.1	Titre du règlement	3
1.1.2	Portée du règlement et territoire assujetti.....	3
1.1.3	Territoire visé	3
1.1.4	Lois et règlements	3
1.1.5	Validité du règlement	3
1.2	Dispositions administratives	4
1.2.1	Administration et application du règlement	4
1.2.2	Fonctionnaire désigné	4
1.2.3	Responsabilité du fonctionnaire désigné.....	4
1.3	Dispositions communes	5
1.3.1	Dispositions interprétatives	5
1.3.2	Définitions.....	5
2	Certificat d'autorisation	6
2.1	Obligation d'obtenir un certificat d'autorisation.....	6
3	Comité de démolition.....	7
3.1	Constitution et composition du comité	7
3.2	Mandat des membres du comité	7
3.3	Personnes-ressources	7
4	Étude par le comité de démolition	8
4.1	Catégories d'immeubles soumis à l'étude par le comité.....	8
4.2	Catégories d'immeubles non soumis à l'étude par le comité	8
4.3	Renseignements et documents	8
4.4	Frais d'étude et de publication	9
4.5	Cheminement d'une demande	9
4.5.1	Avis public.....	10
4.5.2	Évaluation d'une demande	10
4.5.3	Opposition à la démolition.....	11
4.5.4	Acquisition d'un immeuble visé par la démolition.....	11

4.6	Décision du Comité et conditions relatives à la démolition	11
4.6.1	Décision du Comité	11
4.6.2	Transmission de la décision	12
4.6.3	Autorisation de la demande	12
4.6.4	Conditions relatives à l'autorisation de la demande.....	12
4.6.5	Garantie monétaire	13
4.6.6	Refus de la demande.....	13
4.6.7	Appel de la décision du comité.....	13
4.7	Notification de la décision à la MRC D'Antoine-Labelle et pouvoir de désaveu	14
4.8	Émission du certificat d'autorisation	14
4.8.1	Délai pour l'émission d'un certificat autorisation.....	14
4.8.2	Délai de démolition.....	14
4.8.3	Modification du délai	15
4.8.4	Expiration du délai.....	15
4.8.5	Travaux non terminés	15
4.9	Obligations du locateur.....	15
4.9.1	Régie du logement	15
5	Dispositions procédurales, transitoires et finales.....	16
5.1	Sanctions, contraventions et pénalités	16
5.1.1	Démolition sans certificat d'autorisation	16
5.1.2	Nuire au travail d'un fonctionnaire	16
5.1.3	Recours.....	16
5.1.4	Entrée en vigueur	17

CHAPITRE 1

1 Dispositions déclaratoires, administratives et interprétatives

1.1 Dispositions déclaratoires

1.1.1 Titre du règlement

Le présent règlement est identifié par le numéro 318-2023 s'intitule « Règlement relatif à la démolition d'immeubles ».

1.1.2 Portée du règlement et territoire assujéti

Le présent règlement touche toute personne morale de droit public ou de droit privé et tout particulier.

1.1.3 Territoire visé

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire soumis à la juridiction de la Municipalité de Chute-Saint-Philippe.

1.1.4 Lois et règlements

Aucune disposition du présent règlement ne peut être interprétée comme ayant pour effet de soustraire une personne à l'application d'une Loi ou d'un règlement du gouvernement provincial ou fédéral ainsi qu'à tout autre règlement municipal applicable.

1.1.5 Validité du règlement

Le conseil de la Municipalité de Chute-Saint-Philippe décrète le présent règlement dans son ensemble et également partie par partie, chapitre par chapitre, article par article, alinéa par alinéa, paragraphe par paragraphe et sous-paragraphe par sous-paragraphe, de manière à ce que, si un chapitre, un article, un alinéa, un paragraphe ou un sous-paragraphe de ce règlement était ou devait être déclaré nul par la Cour ou autre instance, les autres dispositions du présent règlement continueraient de s'appliquer.

1.2 Dispositions administratives

1.2.1 Administration et application du règlement

L'administration et l'application du présent règlement sont confiées à toute personne nommée à titre de « fonctionnaire désigné » par résolution du Conseil.

La présente section a préséance sur toute disposition incompatible du présent règlement ou qui pourrait se trouver dans tout autre règlement d'urbanisme.

1.2.2 Fonctionnaire désigné

Le conseil nomme par résolution un fonctionnaire désigné étant identifié sous le nom d'inspecteur en bâtiments ainsi que son ou ses adjoints.

1.2.3 Responsabilité du fonctionnaire désigné

Le fonctionnaire désigné peut exercer tout pouvoir confié par le présent règlement.

Notamment, il peut :

1. Visiter et examiner, à toute heure raisonnable, toute propriété immobilière et mobilière ainsi que l'intérieur ou l'extérieur des habitations, bâtiments ou édifices quelconques, pour constater si ce règlement y est respecté. Le propriétaire, le locataire ou l'occupant de la propriété examinée doit laisser entrer cette autorité;
2. Émettre un avis au propriétaire, au locataire, à l'occupant, à leur mandataire ou à toute personne qui contrevient à une disposition du présent règlement prescrivant de corriger une situation qui constitue une infraction à ce règlement;
3. Intenter une poursuite pénale au nom de la municipalité pour une contravention à ce règlement;
4. Émettre tous les permis et les certificats prévus au *Règlement relatif aux permis et certificats*;
5. Mettre en demeure le propriétaire, le locataire, l'occupant ou leur mandataire de suspendre des travaux dangereux et l'exercice d'un usage contrevenant à ce règlement;
6. Prendre toute mesure nécessaire pour que cesse une contravention à ce règlement;
7. Mettre en demeure d'évacuer provisoirement tout bâtiment qui pourrait mettre la vie de quiconque en danger;
8. Mettre en demeure de démolir ou de faire exécuter tout ouvrage de réparation qui lui semble opportun pour la stabilité d'une construction afin d'assurer la sécurité des personnes ou des biens et recommander au Conseil toute mesure d'urgence;

9. Mettre en demeure de clôturer un terrain, une partie de terrain ou une construction où il existe un danger pour le public.

1.3 Dispositions communes

1.3.1 Dispositions interprétatives

Les mots et expressions utilisés dans le présent règlement ont le sens spécifique que leur donne dans l'ordre de primauté :

- 1) Le présent règlement;
- 2) Le *Règlement numéro 137 relatif aux divers permis et certificats*.

1.3.2 Définitions

Au présent règlement, à moins que le contexte n'indique un sens différent, on entend par les mots:

- a) Comité : le Comité de démolition.
- b) Conseil : Le Conseil municipal de Chute-Saint-Philippe.
- c) Démolition : Démantèlement, déplacement ou destruction complète ou partielle d'un bâtiment.
- d) Immeuble patrimonial : Un immeuble classé ou cité conformément à la *Loi sur le patrimoine culturel*, un immeuble situé dans un site patrimonial cité conformément à cette Loi ou un immeuble inscrit dans un inventaire des immeubles adopté par la MRC d'Antoine-Labelle en vertu de l'article 120 de cette Loi et présentant une valeur patrimoniale conformément à cette même Loi.
- e) Inventaire des immeubles : Inventaires des immeubles construits avant 1940 qui sont situés sur le territoire de la MRC d'Antoine-Labelle et qui représentent une valeur patrimoniale. L'évaluation des immeubles est réalisée minimalement selon l'histoire de l'immeuble, sa contribution à l'histoire locale, son degré d'authenticité et d'intégrité, sa représentativité d'un courant architectural particulier et sa contribution à un ensemble à préserver.
- f) Logement : Un logement au sens de la *Loi du Tribunal administratif du logement*.

CHAPITRE 2

2 Certificat d'autorisation

2.1 Obligation d'obtenir un certificat d'autorisation

Tout propriétaire désirant démolir un immeuble doit procéder à une demande de certificat d'autorisation de démolition selon les modalités et les conditions définies au *Règlement 137 relatif aux divers permis et certificats*.

CHAPITRE 3

3 Comité de démolition

3.1 Constitution et composition du comité

Le présent règlement constitue le Comité de démolition.

Le Comité est composé de trois membres du Conseil. Les membres du Comité sont désignés pour un an et leur mandat est renouvelable.

Un membre substitut est également nommé pour remplacer l'un des trois membres, lorsque celui-ci ne peut assister à une séance du comité.

3.2 Mandat des membres du comité

Le mandat du Comité est :

1. D'étudier les demandes de démolition d'un immeuble devant être soumises à l'étude du comité selon le présent règlement;
2. D'accepter ou de refuser les demandes de certificat d'autorisation de démolition;
3. Tout autre pouvoir que lui confère la Loi.

3.3 Personnes-ressources

En tout temps et au besoin, les personnes suivantes agissent comme personnes-ressources auprès du Comité :

- Le directeur général;
- L'inspecteur en bâtiments ou son adjoint.

Lorsque requis, tout professionnel en architecture, en histoire ou en urbanisme peut également agir comme personne-ressource auprès du Comité.

CHAPITRE 4

4 Étude par le comité de démolition

4.1 Catégories d'immeubles soumis à l'étude par le comité

En plus de faire l'objet d'une demande de certificat d'autorisation de démolition, les bâtiments inclus dans les catégories suivantes doivent être soumis à l'étude par le comité :

1. Les bâtiments cités ou classés en vertu de la *Loi sur le patrimoine culturel*;
2. Les bâtiments situés dans un site patrimonial cité en vertu de la *Loi sur le patrimoine culturel*;
3. Les bâtiments ayant une valeur patrimoniale identifiés dans un inventaire du patrimoine culturel de la MRC d'Antoine-Labelle.

4.2 Catégories d'immeubles non soumis à l'étude par le comité

Un bâtiment soumis à l'étude par le Comité, tel que prévu à l'article 4.1, peut être exempté de ladite étude s'il correspond à l'une des catégories suivantes :

1. La démolition d'un bâtiment à l'égard duquel une ordonnance de démolition a été rendue par un tribunal;
2. La démolition d'un bâtiment détruit ou devenu dangereux suite à un incendie ou à quelque autre cause au point qu'il ait perdu au moins 50 % de sa valeur;
3. La démolition d'un bâtiment, suivant l'avis d'un professionnel qualifié en la matière, dont la situation présente une condition dangereuse et une urgence d'agir afin d'assurer la sécurité des lieux et du voisinage pour des motifs de sécurité publique.

4.3 Renseignements et documents

Si le bâtiment visé par la demande de démolition fait partie des bâtiments soumis à l'étude par le comité, les renseignements et les documents suivants doivent être fournis :

- a) Le formulaire de demande de démolition dûment rempli et signé par le propriétaire ou son représentant autorisé;
- b) Une description de l'immeuble à être démoli;
- c) Une description de la méthode qui sera employée pour la démolition;
- d) Des photographies en couleurs de l'intérieur et de l'extérieur du bâtiment à démolir;

- e) Un exposé des motifs qui justifient la démolition;
- f) Lorsque l'immeuble comprend un ou plusieurs logements : les conditions de relogement des locataires, une preuve que le propriétaire ou son représentant autorisé a fait parvenir, par courrier recommandé ou certifié, une copie de la demande de démolition à tous les locataires du bâtiment à démolir, s'il y a lieu;
- g) Un projet de remplacement conforme à la réglementation en vigueur. Le projet de remplacement doit contenir l'information suffisante du projet pour assurer sa conformité à la réglementation en vigueur;
- h) Le délai prévu pour la réalisation des travaux de démolition;
- i) Les frais exigibles pour le certificat d'autorisation de démolition conformément au *Règlement relatif aux divers permis et certificats* en vigueur;
- j) Tout rapport d'un spécialiste, aux frais du demandeur, lorsque demandé par le fonctionnaire désigné. Ce spécialiste peut être désigné par la municipalité;
- k) Peuvent être aussi soumis pour examen, tout autre document tels que rapports techniques, économiques, avis professionnels et images décrivant l'état de détérioration de l'immeuble, de ses systèmes, de sa structure et de ses matériaux, que le requérant juge approprié pour appuyer sa demande, aux frais du demandeur;
- l) Dans le cas d'un immeuble patrimonial, une étude patrimoniale signée par un professionnel compétent en cette matière comprenant, de manière non limitative, la valeur patrimoniale du bâtiment (archéologique, architecturale, artistique, emblématique, ethnologique, historique, paysagère, scientifique, sociale, urbanistique ou technologique), l'histoire de l'immeuble, sa contribution à l'histoire locale, son degré d'authenticité et d'intégrité, sa représentativité d'un courant architectural particulier et sa contribution à un ensemble à préserver, le cas échéant.

4.4 Frais d'étude et de publication

La demande d'autorisation de démolition doit être accompagnée du paiement des frais d'études pour une demande de démolition, lesquels sont fixés au *Règlement relatif aux permis et certificats*.

Dans tous les cas, ces frais sont non remboursables et ne couvrent pas les tarifs d'honoraires pour l'obtention d'un permis ou d'un certificat.

4.5 Cheminement d'une demande

Une demande d'autorisation de démolition est considérée complète lorsque les frais d'études sont acquittés et que tous les plans et documents ont été déposés auprès du fonctionnaire désigné. Le fonctionnaire désigné vérifie le contenu de la demande et s'assure que les

documents exigés sont complets. À la demande du fonctionnaire désigné, le requérant doit fournir toute information supplémentaire pour la compréhension de la demande.

Le Comité peut consulter le Comité consultatif d'urbanisme s'il l'estime opportun.

4.5.1 Avis public

Dès que le Comité est saisi d'une demande d'étude, il doit :

1. Publier un avis public de la demande;
2. Afficher, sur l'immeuble visé, un avis facilement visible pour les passants.

Ces avis doivent notamment contenir l'information du premier alinéa de l'article 4.5.3 du présent règlement.

Lorsque la demande est relative à un immeuble patrimonial, une copie de l'avis public doit être transmise sans délai au ministre de la Culture et des Communications.

4.5.2 Évaluation d'une demande

Avant de rendre sa décision, le Comité doit :

1. Considérer la valeur patrimoniale du bâtiment et, le cas échéant, son statut de reconnaissance en vertu de la *Loi sur le patrimoine culturel* (chapitre P-9.002);
2. Considérer, entre autres, les éléments suivants :
 - a) L'état de l'immeuble visé par la demande;
 - b) La détérioration de l'apparence architecturale, du caractère esthétique ou de la qualité de vie du voisinage;
 - c) L'impact de la perte d'un bâtiment de valeur patrimoniale dans son environnement;
 - d) La qualité des ensembles patrimoniaux;
 - e) Le coût de la restauration;
 - f) L'utilisation projetée du sol dégagé;
 - g) Le préjudice causé aux locataires;
 - h) S'il y a lieu, les besoins de logements dans les environs et la possibilité de relogement des locataires;
 - i) Tout autre critère pertinent.
3. Déterminer si le projet de remplacement est bien intégré au milieu et qu'il permet une meilleure utilisation du sol;

4. Considérer, s'il y a lieu, les oppositions reçues à la délivrance d'un certificat d'autorisation pour la démolition;
5. Déterminer si le projet de remplacement est conforme aux règlements en vigueur. Si un permis de construction ne peut être délivré pour la réalisation du projet de remplacement à cause d'un avis de motion, le comité ne peut approuver le projet de remplacement.

Malgré ce qui précède, le projet de remplacement peut être produit après que le comité a rendu une décision positive relativement à la demande d'autorisation de démolition. Dans ce cas, l'autorisation de démolition est conditionnelle à l'approbation du projet de remplacement par le comité.

4.5.3 Opposition à la démolition

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

4.5.4 Acquisition d'un immeuble visé par la démolition

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'a pas rendu sa décision, intervenir par écrit auprès du greffier-trésorier pour demander un délai afin d'entreprendre ou de poursuivre des démarches en vue d'acquérir l'immeuble.

Une telle intervention peut également être faite par une personne qui désire acquérir un immeuble patrimonial visé par une demande d'autorisation de démolition pour en conserver le caractère patrimonial.

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 la séance publique pour permettre aux négociations d'aboutir. Le Comité ne peut reporter le prononcé de sa décision pour ce motif qu'une fois.

4.6 Décision du Comité et conditions relatives à la démolition

4.6.1 Décision du Comité

Le Comité rend sa décision lors d'une séance publique.

Le Comité peut décider de reporter sa décision à une séance publique ultérieure s'il le juge opportun. Dans ce cas, il doit faire publier un avis public conformément à l'article 4.5.1 du présent règlement.

4.6.2 Transmission de la décision

Avant de rendre sa décision, le Comité doit s'assurer que toutes les procédures et les autres dispositions réglementaires applicables sont rencontrées.

La décision du Comité doit être motivée et transmise sans délai à toute partie en cause, par poste recommandée. La décision est accompagnée d'un avis qui explique les règles applicables parmi celles qui sont prévues au présent règlement.

4.6.3 Autorisation de la demande

Le Comité ne peut rendre sa décision avant le délai de dix (10) jours qui suit la publication de l'avis prévu à l'article 4.4.1 du présent règlement.

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 en tenant compte, notamment, des considérations énoncées à l'article 4.5.2.

4.6.4 Conditions relatives à l'autorisation de la demande

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.

Il peut notamment et non limitativement :

1. Fixer le délai dans lequel les travaux de démolition et du projet de remplacement doivent être entrepris et terminés. Le Comité peut, pour un motif raisonnable, modifier le délai fixé, pourvu que la demande lui en soit faite avant l'expiration de ce délai;
2. Dans le cas où le projet de remplacement n'a pas été approuvé, exiger de soumettre un tel projet de remplacement afin que le Comité en fasse l'approbation;
3. Déterminer les conditions de relogement d'un locataire, lorsque l'immeuble comprend un ou plusieurs logements.

Le Comité peut aussi exiger une garantie monétaire pour l'exécution du projet de remplacement préalablement à la délivrance du certificat d'autorisation de démolition. Cette garantie doit être conforme aux dispositions de l'article 4.6.5.

4.6.5 Garantie monétaire

Lorsque la demande est relative à un usage autre que résidentiel, préalablement à l'émission, par un fonctionnaire désigné, du certificat autorisant la démolition d'un bâtiment principal et lorsqu'une garantie monétaire est exigée par le Comité, le propriétaire du bâtiment doit remettre à la municipalité une garantie monétaire de l'exécution du projet de remplacement approuvé par le conseil.

Cette garantie doit être d'un montant égal à 50 % de la valeur inscrite au rôle d'évaluation foncière du bâtiment principal visé par la demande d'autorisation de démolition. Le montant de la garantie monétaire ne peut toutefois pas excéder 100 000 \$.

Cette garantie financière doit :

1. Être au montant déterminé à la décision du Comité;
2. Prendre la forme d'un chèque certifié émis à l'ordre de la Municipalité de Chute-Saint-Philippe, ou une lettre de garantie bancaire irrévocable et inconditionnelle émise par une institution financière;
3. Être valide pour une période d'un an depuis la date d'émission du certificat d'autorisation de démolition. Elle doit être renouvelée au moins 30 jours avant son expiration si les travaux émis au certificat ne sont pas terminés;
4. Être remboursée lorsque tous les travaux visés par les permis ou certificats ont été exécutés en conformité avec la décision du Comité et les permis ou certificats délivrés.

4.6.6 Refus de la demande

Le comité doit, en outre, refuser la demande d'autorisation si :

1. Le projet de remplacement n'a pas été approuvé ou;
2. La procédure de demande de certificat d'autorisation n'a pas été substantiellement suivie, ou;
3. Les frais exigibles n'ont pas été payés.

4.6.7 Appel de la décision du comité

Toute personne peut, dans les trente (30) jours de la décision du Comité, demander la révision de cette décision devant le Conseil.

Tout membre du Conseil, y compris un membre du Comité, peut siéger au conseil de la municipalité pour entendre une demande en vertu du premier alinéa.

Le Conseil peut confirmer la décision du Comité ou rendre toute décision que celui-ci aurait dû prendre.

4.7 Notification de la décision à la MRC D'Antoine-Labelle et pouvoir de désaveu

Lorsque le Comité autorise la démolition d'un immeuble patrimonial et que sa décision n'est pas portée en révision en application de l'article 4.6.7, un avis de sa décision doit être notifié sans délai à la MRC d'Antoine-Labelle. Doit également être notifié à la MRC, sans délai, un avis de la décision prise par le Conseil en révision d'une décision du Comité, lorsque le Comité autorise une telle démolition.

Un avis prévu au premier alinéa est accompagné de copies de tous les documents produits par le propriétaire.

Le Conseil de la MRC peut, dans les 90 jours de la réception de l'avis, désavouer la décision du Comité ou du Conseil. Il peut, lorsque la MRC est dotée d'un Conseil local du patrimoine au sens de l'article 117 de la *Loi sur le patrimoine culturel* (RLRQ, c. P-9.002), le consulter avant d'exercer son pouvoir de désaveu.

Une résolution prise par la MRC en vertu du troisième alinéa est motivée et une copie est transmise sans délai à la Ville et à toute partie en cause, par poste recommandée.

4.8 Émission du certificat d'autorisation

4.8.1 Délai pour l'émission d'un certificat autorisation

Aucun certificat d'autorisation de démolition ne peut être délivré par le fonctionnaire désigné en vertu du présent règlement et du *Règlement sur les permis et certificats* avant l'expiration du délai de trente (30) jours prévus à l'article 4.6.7 ni, s'il y a eu appel en vertu de cet article, avant que le Conseil n'ait rendu une décision autorisant la démolition.

Lorsque l'article 4.7 s'applique, aucun certificat d'autorisation de démolition ne peut être délivré avant la plus hâtive des dates suivantes :

1. La date à laquelle la MRC d'Antoine-Labelle avise la Ville qu'elle n'entend pas se prévaloir du pouvoir de désaveu prévu au troisième alinéa de cet article;
2. L'expiration du délai de 90 jours prévu à cet alinéa.

4.8.2 Délai de démolition

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

4.8.3 Modification du délai

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

4.8.4 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.

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.

4.8.5 Travaux non terminés

Si les travaux de démolition 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; ces frais sont garantis par une hypothèque légale sur ce terrain.

4.9 Obligations du locateur

4.9.1 Régie du logement

Dans le cadre d'une autorisation de démolition d'un bâtiment comprenant des logements, accordée à un locateur, celui-ci doit se référer à la Régie du logement afin de connaître les dispositions qui s'appliquent à l'éviction et à l'indemnisation des locataires.

CHAPITRE 5

5 Dispositions procédurales, transitoires et finales

5.1 Sanctions, contraventions et pénalités

5.1.1 Démolition sans certificat d'autorisation

Quiconque procède ou fait procéder à des travaux sur un immeuble régi au présent règlement à l'encontre des conditions du certificat d'autorisation de démolition commet une infraction et est passible :

1. D'une amende de 500 \$ à 1 000 \$ s'il s'agit d'une personne physique pour une première infraction et d'une amende de 1 000 \$ à 2 000 \$ pour une récidive;
2. D'une amende de 1 000 \$ à 2 000 \$ s'il s'agit d'une personne morale pour une première infraction et d'une amende de 2 000 \$ à 4 000 \$ pour une récidive.

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 auprès du propriétaire. Toute somme due par un propriétaire à la suite d'une intervention en vertu du présent article est assimilée à une taxe foncière et recouvrable de la même manière. Toute somme due porte intérêt au taux d'intérêt en vigueur.

5.1.2 Nuire au travail d'un fonctionnaire

Est passible d'une amende de 500 \$:

1. Quiconque empêche le fonctionnaire désigné de pénétrer sur les lieux où s'effectuent les travaux de démolition;
2. La personne en autorité chargée de l'exécution des travaux de démolition qui, sur les lieux où doivent s'effectuer ces travaux, refuse de présenter, sur demande du fonctionnaire désigné, un exemplaire du certificat d'autorisation.

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.

5.1.3 Recours

La municipalité peut, aux fins de faire respecter les dispositions de ce règlement, exercer cumulativement ou alternativement avec ceux prévus à ce règlement tout autre recours approprié de nature civile ou pénale. Le fait, pour la municipalité, d'émettre un constat

d'infraction en vertu du présent règlement n'empêche pas cette dernière d'intenter un ou des recours prévus à d'autres règlements municipaux.

5.1.4 Entrée en vigueur

Le présent règlement entre en vigueur conformément à la Loi.

Normand St-Amour
Maire

Éric Paiement
Directeur général et greffier-trésorier

Étapes	Date	Résolution #
Avis de motion	14 mars 2023	n/a
Dépôt du projet de règlement	14 mars 2023	12362-2023
Résolution assemblée de consultation	14 mars 2023	12354-2023
Assemblée de consultation	11 avril 2023	n/a
Adoption du règlement	11 avril 2023	12387-2023
Conformité de la MRC d'Antoine-Labelle	5 juillet 2023	
Avis de promulgation (Publication)	12 juillet 2023	