Municipalité de
LAC-DES-SEIZE-ÎLES

RÈGLEMENT 2023-201

RELATIF À LA DÉMOLITION D'IMMEUBLES

PROVINCE DU QUÉBEC
MUNICIPALITÉ LAC-DES-SEIZE-ILES

RÈGLEMENT NUMÉRO 2023-201
RÈGLEMENT SUR LA DÉMOLITION D'IMMEUBLE

AVIS DE MOTION : 17 AVRIL 2023
ADOPTION : 9 JUILLET 2023

Modifications incluses dans ce document

Numéro du règlement	Date d'entrée en vigueur

TABLE DES MATIÈRES

SECTION 1
DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES
1.1 Titre du règlement....1
1.2 But....1
1.3 Territoire assujetti....1
1.4 Concurrence avec d'autres règlements ou des lois....1
1.5 Entrée en vigueur....1

SECTION 2
DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES....2
2.1 Terminologie....2

SECTION 3
DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES....3
3.1 Application des règlements....3
3.2 Administration des règlements....3
3.3 Fonctions et pouvoirs du fonctionnaire désigné:....3

SECTION 4
CONSTITUTION DU COMITÉ DE DÉMOLITION....4
4.1 Le comité de démolition....4
4.2 Démission, absence ou conflit d'intérêt....4
4.3 Durée du mandat....4
4.4 Séances du comité....4

SECTION 5
TRAITEMENT D'UNE DEMANDE D'AUTORISATION POUR LA DÉMOLITION D'UN IMMEUBLE....5

SOUS-SECTION A - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

5.1 Obligation d'obtenir une autorisation....5
5.2 Immeubles classés et sites patrimoniaux classés ou déclarés....5
5.3 Catégories d'immeuble dont la démolition est soumise à l'étude par le comité....5
5.4 Projets de démolition exemptés de l'étude par le comité....5
5.5 Documents requis....6

SOUS-SECTION B CHEMINEMENT D'UNE DEMANDE

5.6 Demande complète....7
5.7 Affiche de l'avis public....7
5.8 Avis aux locataires....7

5.9 Délai pour l'acquisition d'un immeuble visé par la démolition 8
5.10 Audition publique 8
5.11 Avis du Comité consultatif d'urbanisme 8

SOUS-SECTION C DÉCISION DU COMITÉ

5.12 Décision 9
5.13 Refus automatique de la demande 9
5.14 Critères d'évaluation de la demande d'autorisation 9
5.15 Conditions d'acceptation de la demande 10
5.16 Garantie financière 10
5.17 Cession à un tiers 11
5.18 Motivation et transmission de la décision 11
5.19 Révision d'une décision du Comité 11
5.20 Pouvoir de désaveu de la MRC 12

SOUS-SECTION D - ÉMISSION DU CERTIFICAT D'AUTORISATION

5.21 Délai pour l'émission du certificat d'autorisation 13
5.22 Exécution des travaux 13
5.23 Expiration du délai 13
5.24 Travaux non terminés 13

SOUS-SECTION E - OBLIGATIONS DU LOCATEUR

5.25 Éviction d'un locataire 14
5.26 Indemnisation en cas d'éviction 14
5.27 Tribunal administratif du logement 14

SECTION 6
PROCÉDURE, RECOURS ET SANCTION

6.1 Démolition sans autorisation ou non conforme 15
6.2 Reconstitution de l'immeuble démoli sans autorisation 15
6.3 Entrave au travail d'un fonctionnaire 15
6.4 Recours 15
6.5 Entrée en vigueur 15

ANNEXE A BÂTIMENTS D'INTÉRÊT

Section 1
Dispositions interprétatives

1.1 Titre du règlement

Le présent règlement porte le titre de « Règlement relatif à la démolition d'immeubles » et le numéro 2023-201.

1.2 But

Le présent règlement vise à régir la démolition de certains immeubles, conformément aux pouvoirs prévus au chapitre V.0.1 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (RLRQ, c. A-19.1).

1.3 Territoire assujetti

Le présent règlement, dont les dispositions s'imposent à toutes personnes, s'applique à l'ensemble du territoire de la Municipalité de Lac-des-Seize-Îles.

1.4 Concurrence avec d'autres règlements ou des lois

Le fait de se conformer au présent règlement ne soustrait pas à l'obligation de se conformer à tout autre loi, règlement, code ou directive du gouvernement provincial ou fédéral ainsi qu'à tout autre règlement municipal applicable en l'espèce.

1.5 Entrée en vigueur

Le Conseil municipal de la Municipalité de Lac-des-Seize-Îles déclare par la présente qu'il adopte le présent règlement chapitre par chapitre, section par section et article par article, alinéa par alinéa, paragraphe par paragraphe, sous-paragraphe par sous-paragraphe et tiret par tiret de façon à ce que, si une partie du présent règlement venait à être déclarée nulle et sans effet par un tribunal, une telle décision n'ait aucun effet sur les autres parties du présent règlement sauf dans le cas où le sens et la portée du règlement ou de l'une de ses dispositions s'en trouveraient altérés ou modifiés.

Section 2
Dispositions interprétatives

2.1 Terminologie

Pour l'interprétation du présent règlement, à moins que le contexte n'indique un sens différent, tout mot ou expression a le sens qui lui est attribué au règlement de 2019-101. Si un mot ou une expression n'est pas spécifiquement défini à ce règlement, il s'entend dans son sens commun défini au dictionnaire.

Malgré ce qui précède, les mots ou expressions qui suivent ont la signification qui leur est attribuée dans le présent règlement :

Comité : Comité formé conformément aux dispositions de la section 4 du présent règlement.

Démolition : Intervention qui entraine la destruction de plus de 50% du volume d'un bâtiment, sans égard aux fondations. Est assimilé à une démolition la destruction ou le démantèlement cumulatif de parties de bâtiment sur une période de 5 ans ayant pour effet de constituer la destruction de plus de 50% du volume d'un bâtiment, sans égard aux fondations.

Immeuble patrimonial : Un immeuble cité conformément à la Loi sur le patrimoine culturel (RLRQ, c. P-9.002), situé dans un site patrimonial cité conformément à cette loi ou inscrit dans un inventaire visé au premier alinéa de l'article 120 de cette loi.

Logement : Un logement au sens de la Loi sur le tribunal administratif du logement (RLRQ, c. T-15.01).

Restauration : Le fait de réparer ou de remplacer des composantes architecturales d'un bâtiment patrimonial, afin de les remettre en bon état ou de reproduire le plus fidèlement possible leur état à une période donnée de l'histoire du bâtiment.

Section 3
Dispositions administratives

3.1 Application des règlements

3.2 Administration des règlements (L.A.U., art. 119, 7o)

Le Conseil désigne un ou plusieurs officiers municipaux pour l'administration et l'application des règlements d'urbanisme. Ils sont identifiés ci-après par le titre de « fonctionnaire désigné ».

3.3 Fonctions et pouvoirs du fonctionnaire désigné

En plus des pouvoirs prévus au règlement 2019-101 en vigueur dans l'application de la règlementation d'urbanisme, le fonctionnaire désigné peut :

a) Visiter et examiner, à toute heure raisonnable, l'intérieur ou l'extérieur de toute propriété immobilière et mobilière, notamment tout bâtiment, construction ou logement, pour constater si ce règlement y est respecté ;

b) Émettre un avis au propriétaire, au locataire, à l'occupant, à leur mandataire ou à toute autre personne qui contrevient à une disposition du présent règlement prescrivant de corriger une situation qui constitue une infraction à ce règlement ;

c) Intenter une poursuite pénale au nom de la Municipalité de Lac-des-Seize-Iles pour une contravention à ce règlement ;

d) Prendre toute mesure nécessaire pour que cesse une contravention à ce règlement ;

e) Mettre en demeure le propriétaire, le locataire, l'occupant ou leur mandataire de suspendre des travaux dangereux ;

f) Mettre en demeure d'évacuer provisoirement tout bâtiment qui pourrait mettre la vie de quiconque en danger ;

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

Section 4
Constitution du comité de démolition

4.1 Le comité de démolition

Le Comité de démolition est formé de trois élus désignés par résolution par le Conseil.

Ce Comité a pour mandat de recevoir, d'étudier et d'autoriser les demandes concernant la démolition des bâtiments et autres constructions identifiés au présent règlement.

4.2 Démission, absence ou conflit d'intérêt

Un membre du Conseil qui cesse d'être membre du Comité avant la fin de son mandat, qui est empêché 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 empêchement ou encore pour la durée de l'audition de l'affaire dans laquelle il a un intérêt, selon le cas.

4.3 Durée du mandat

La durée d'un mandat pour un membre du Comité est de 1 an. Ce mandat est renouvelable.

4.4 Séances du comité

Les séances du Comité sont publiques et ses décisions sont prises à la majorité.

Section 5
Traitement d'une demande d'autorisation pour la démolition d'un immeuble

SOUS-SECTION A – DISPOSITIONS GÉNÉRALES

5.1 Obligation d'obtenir une autorisation

Nul ne peut procéder à la démolition d'un bâtiment ou d'une autre construction sans avoir au préalable obtenu l'autorisation de la Municipalité de Lac-des-seize-îles à cet effet.

Cette autorisation s'exprime par la délivrance d'un certificat d'autorisation selon les dispositions applicables du règlement sur les permis et certificats en vigueur. Pour les immeubles spécifiés à l'article 5.3, la délivrance dudit certificat d'autorisation est par ailleurs soumise à l'étude par le Comité.

Aucun certificat d'autorisation pour la démolition d'un immeuble visé à l'article 5.3 ne peut être délivré sans l'autorisation du Comité et sans respecter les dispositions du présent règlement.

5.2 Immeubles classés et sites patrimoniaux classés ou déclarés

Aucune autorisation délivrée en vertu de la règlementation municipale applicable en l'espèce ne soustrait un requérant de l'obligation d'obtenir une autorisation du ministre chargé de l'application de la Loi sur le patrimoine culturel (RLRQ, c. P-9.002) lorsque le projet de démolition vise un immeuble classé ou un immeuble situé dans un site patrimonial déclaré ou classé.

5.3 Catégories d'immeuble dont la démolition est soumise à l'étude par le comité

En plus de faire l'objet d'une demande de certificat d'autorisation, tout projet de démolition visant les bâtiments et autres constructions inclus dans les catégories suivantes doit être soumis à l'étude par le Comité, conformément aux dispositions du présent règlement :

- Un immeuble patrimonial, c'est-à-dire un immeuble cité conformément à la Loi sur le patrimoine culturel (RLRQ, c. P-9.002), situé dans un site patrimonial cité conformément à cette loi ou inscrit dans un inventaire visé au premier alinéa de l'article 120 de cette loi.
- Tout immeuble construit avant 1964.

5.4 Projets de démolition exemptés de l'étude par le comité

a) À part s'il vise un immeuble patrimonial, un projet de démolition soumis à l'étude par le Comité est exempté de ladite étude s'il correspond à l'une des catégories suivantes :

- Une démolition exigée par la Municipalité de Lac-des-Seize-Iles d'un bâtiment ou d'une construction qui aurait été construite à l'encontre d'un règlement d'urbanisme ;

- Un bâtiment accessoire ;

- Un immeuble à démolir afin de permettre un projet d'infrastructure d'utilité publique à la demande d'un organisme public ou de son mandataire ;
- Une démolition exigée par la Municipalité de Lac-des-Seize-Iles d'un bâtiment ou d'une construction qui aurait perdu plus de la moitié (50 %) de sa valeur portée au rôle d'évaluation en vigueur au moment d'un incendie ou d'un autre sinistre ;
- Une démolition exigée par la Municipalité de Lac-des-Seize-Iles d'un bâtiment ou d'une construction dans un état tel qu'il peut mettre en danger des personnes ;
- Une démolition d'un bâtiment ou d'une construction ordonnée en vertu de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (RLRQ, c. A-19.1), notamment dans les cas précités.

5.5 Documents requis

Si le projet de démolition est soumis à l'étude par le Comité, les documents suivants doivent être fournis au lieu des documents exigés par le règlement sur les permis et certificats en vigueur :

- Une déclaration incluant :

  a) Les nom, prénom, adresse et numéro de téléphone du propriétaire ;

  b) Le nom, adresse et numéro de téléphone de l'entrepreneur général responsable de la démolition ou de la personne qui exécutera les travaux de démolition ;

- Lorsque le requérant n'est pas le propriétaire de l'immeuble visé, une procuration signée par le propriétaire ;
- Une description de tout bâtiment ou construction à être démoli ;
- Des photos en couleurs de chaque élévation de tout bâtiment ou construction à démolir ;
- Un exposé des motifs qui justifient la démolition et tout document jugé pertinent par le requérant pour démontrer l'état des lieux, tels que des rapports techniques et économiques, des avis professionnels ou des images, présentant l'état du bâtiment ou de la construction, de ses systèmes, de sa structure et de ses matériaux ;
- Une description des travaux, incluant :

  a) La méthode qui sera employée pour la démolition, en favorisant les méthodes de déconstruction sélective lorsque possible ;

  b) Le délai prévu pour la réalisation des travaux de démolition ;

  c) La manière dont seront gérés les déchets de la démolition, notamment en identifiant le site de traitement où ils seront déposés ;

- Un programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé indiquant :

  a) Les aménagements proposés lorsqu'il est prévu que le terrain demeure vacant ;

  b) Les utilisations, les constructions et les aménagements proposés lorsque le programme de réutilisation du sol ne comprend pas la construction d'un bâtiment principal ;

c) La superficie, la hauteur et, au moyen d'un plan préliminaire (coupes, élévations et plan type d'étage), les caractéristiques architecturales et les usages projetés des bâtiments à être construits sur le terrain. Lorsqu'il s'agit d'un bâtiment principal d'usage résidentiel, le programme doit préciser le nombre et la superficie des logements projetés ;

d) Le délai de réalisation des travaux prévus.

SOUS-SECTION B - CHEMINEMENT D'UNE DEMANDE

5.6 Demande complète

La demande d'autorisation pour la démolition est considérée comme complète lorsque les frais du certificat d'autorisation associés à la demande ont été acquittés et que tous les documents et les plans ont été déposés auprès du fonctionnaire désigné.

Lorsque la demande est complète, elle est transmise au Comité.

5.7 Affiche de l'avis public

Dès que le Comité est saisi d'une demande d'autorisation de démolition, la Municipalité de Lac-des-Seize-Îles doit faire afficher, sur l'immeuble visé par la demande, un avis facilement visible pour les passants.

De plus, la Municipalité de Lac-des-Seize-Îles doit faire publier un avis public pour toute demande visant un immeuble patrimonial.

Si la demande visée 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.

Tout avis prévu aux alinéas précédents doit inclure :

a) Le texte 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 greffe de la Municipalité de Lac-des-Seize-Îles. »

b) La désignation de l'immeuble affecté au moyen de la voie de circulation et de son numéro d'immeuble ou à défaut, du numéro cadastral ;

c) La date, l'heure et le lieu de la séance au cours de laquelle le Comité statuera sur la demande d'autorisation de la démolition.

5.8 Avis aux locataires

Lorsque le bâtiment visé abrite un ou plusieurs logements, le requérant doit faire parvenir, par poste recommandée, un avis de la demande à chacun des locataires de l'immeuble.

Le requérant doit remettre au Comité la preuve de l'envoi de tout avis transmis en vertu du présent article, et ce, au plus tard 10 jours après l'affichage de l'avis sur l'immeuble visé.

5.9 Délai pour l'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 greffe 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 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.

5.10 Audition publique

Lorsque la demande est relative à un immeuble patrimonial, le Comité doit ternir une audition publique afin d'entendre toute personne qui veut se prononcer au sujet du projet de démolition. Le Comité peut également tenir une audition publique dans tout autre cas où il l'estime opportun.

5.11 Avis du Comité consultatif d'urbanisme

Avant de se prononcer sur une demande d'autorisation pour la démolition d'un immeuble patrimonial, le Comité doit obtenir l'avis du comité consultatif d'urbanisme de la Municipalité de Lac-des-Seize-Îles. Le Comité peut également demander l'avis du Comité consultatif d'urbanisme au sujet de toute autre demande d'autorisation pour une démolition.

SOUS-SECTION C- DÉCISION DU COMITÉ

5.12 Décision

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

Le Comité ne peut rendre sa décision avant un délai de 10 jours qui suit la plus tardive des dates suivantes : l'affichage de l'avis sur l'immeuble visé par la demande ou, le cas échéant, la publication de l'avis public.

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 critères énoncés à l'article 5.14.

5.13 Refus automatique de la demande

Le Comité doit refuser la demande d'autorisation si le programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé n'est pas conforme à la règlementation en vigueur.

Malgré tout, le Comité peut analyser un tel projet si une procédure de modification de la règlementation ou une procédure relevant d'un règlement de nature discrétionnaire est en cours, si l'aboutissement de cette procédure aurait pour effet de rendre conforme le programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé. Néanmoins, toute autorisation de démolition devra être conditionnelle à l'entrée en vigueur des modifications ou de la résolution qui ont pour effet de rendre conforme le programme de réutilisation du sol dégagé.

5.14 Critères d'évaluation de la demande d'autorisation

Avant de rendre sa décision, le Comité doit :

1. Considérer la valeur patrimoniale du bâtiment ou de la construction, notamment en analysant les éléments suivants :

a) Son histoire ;

b) Sa signification esthétique, historique, culturelle et sociale pour les générations passées, actuelles et futures ;

c) Sa contribution à l'histoire locale ;

d) Son degré d'authenticité et d'intégrité ;

e) Sa représentativité d'un courant architectural particulier ;

f) Sa contribution à un ensemble bâti ou paysager à préserver ;

g) Le cas échéant, son statut de reconnaissance en vertu de la Loi sur le patrimoine culturel (RLRQ, c. P-9.002).

2. Considérer les impacts potentiels du maintien du bâtiment ou de la construction, notamment en analysant les éléments suivants :

a) Son état ;

b) La détérioration de la qualité de vie du voisinage ;

c) Le risque pour la sécurité publique ;

d) Le coût de l'entretien, de la rénovation ou de la restauration.

3. Considérer, lorsque le bâtiment abrite un ou plusieurs logements :

a) Le préjudice causé aux locataires ;

b) La possibilité de relogement des locataires ;

c) Les besoins en matière de logements dans les environs.

4. Déterminer si le programme préliminaire de réutilisation du sol :

a) Propose un projet bien intégré au milieu ;

b) Permet une meilleure utilisation du sol dégagé.

5. Considérer les opportunités de récupération et de valorisation des matériaux et des équipements du bâtiment à démolir.

6. Considérer, s'il y a lieu, les oppositions reçues à la suite de l'affichage de l'avis public ou durant l'audition publique.

5.15 Conditions d'acceptation de la demande

Lorsque le Comité accorde l'autorisation, il doit fixer le délai dans lequel les travaux de démolition 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.

Le Comité peut également imposer toute condition relative à la démolition de l'immeuble ou à la réutilisation du sol dégagé. Il peut notamment :

- Exiger, si le projet vise un immeuble patrimonial, que le requérant dépose une étude patrimoniale produite par un spécialiste et que, le cas échéant, l'autorisation de démolition est conditionnelle à la confirmation, par le Comité, de sa décision à la suite de l'analyse du document ;
- Identifier des changements nécessaires à apporter au programme de réutilisation du sol dégagé ;
- Exiger une garantie financière pour assurer le respect de toute condition que le Comité a fixé, conformément aux dispositions de l'article 5.16 ;
- Déterminer les conditions de relogement d'un locataire, lorsque l'immeuble comprend un ou plusieurs logements ;
- Fixer un délai dans lequel l'exécution du programme de réutilisation du sol doit être entreprise et terminée.

5.16 Garantie financière

Lorsqu'une garantie financière est exigée par le Comité, le fonctionnaire désigné ne peut délivrer le certificat d'autorisation avant que la garantie ne soit remise à la Municipalité de Lac-des-Seize-Îles.

Le montant de la garantie financière est déterminé par le Comité selon la nature du projet, les conditions déterminées lors de l'autorisation et la valeur de l'immeuble, mais ne peut toutefois pas excéder la valeur de l'immeuble.

Cette garantie financière doit prendre l'une des formes suivantes :

- Un chèque certifié, un mandat bancaire ou une traite bancaire payable à la Municipalité de Lac-des-Seize-Îles ;
- Une lettre de garantie irrévocable émise par une institution financière en faveur de la Municipalité de Lac-des-Seize-Îles et valide pour une période de 365 jours. Dans le cas où les travaux sont débutés, mais ne sont pas terminés, la garantie monétaire doit être prolongée de 365 jours.

Cette garantie financière est remise au requérant lorsque les travaux de démolition ont été menés à bien et que le terrain a été nettoyé. Néanmoins, lorsque la garantie financière vise à assurer l'exécution du programme de réutilisation du sol dégagé, la garantie financière est remise au requérant de la façon suivante :

a) 50 % de la garantie financière lorsque les fondations du ou des bâtiments principaux de remplacement sont terminées ;

b) 50 % de la garantie financière lorsque les travaux extérieurs sont complétés, incluant le revêtement extérieur du bâtiment ainsi que l'aménagement extérieur. Si le Comité a fixé un délai dans lequel l'exécution du programme de réutilisation du sol doit être entreprise et terminée, et que les travaux ne sont pas terminés dans ce délai, la Municipalité de Lac-des-Seize-Îles peut saisir 25 % de la garantie financière.

5.17 Cession à un tiers

Lorsque l'immeuble fait l'objet, en tout ou en partie, d'une cession à un tiers avant que les travaux ne soient complétés, le nouveau propriétaire ne peut poursuivre ces travaux avant de s'être engagé par écrit à respecter le programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé qui a été approuvé ainsi que l'ensemble des conditions de l'autorisation de démolition.

Si une garantie financière a été versée, la Municipalité conserve toute somme liée à cette garantie tant que ne sont pas remplies les conditions imposées par le Comité, à moins que le nouveau propriétaire ne fournisse l'équivalent de cette somme. Le cas échéant, la Municipalité peut encaisser la garantie financière qui a été fournie par le propriétaire initial, si le nouveau propriétaire n'exécute pas les travaux entrepris ou ne remplit pas les conditions imposées par le Comité.

5.18 Motivation et transmission de la décision

La décision du Comité concernant la démolition 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 aux articles 5.19 et 5.20.

5.19 Révision d'une décision du Comité

Tout intéressé peut, dans les 30 jours de la décision du Comité autorisant la démolition d'un immeuble patrimonial, demander au Conseil de réviser cette décision.

Le Conseil peut également, de son propre chef, dans les 30 jours d'une décision du Comité qui autorise la démolition d'un immeuble patrimonial, adopter une résolution exprimant son intention de réviser cette décision.

Tout membre du Conseil municipal, y compris un membre du Comité, peut siéger au Conseil municipal pour réviser une décision du Comité.

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

5.20 Pouvoir de désaveu de la MRC

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 5.19, un avis de sa décision doit être notifié sans délai à la MRC des Pays-d'en-Haut. 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 Conseil autorise une telle démolition. Tout avis envoyé à la MRC au sujet d'une autorisation visant la démolition d'un immeuble patrimonial doit être accompagné de copies de tous les documents produits par le requérant.

Le Conseil de la MRC des Pays-d'en-Haut peut, dans les 90 jours de la réception de l'avis, désavouer la décision du Comité ou du Conseil municipal. Une telle résolution prise par la MRC est motivée et une copie est transmise sans délai à la Municipalité de Lac-des-Seize-Îles et à toute partie en cause, par poste recommandée.

Aucun certificat d'autorisation ne peut être délivré si la MRC désavoue la décision du Comité ou du Conseil autorisant la démolition.

SOUS-SECTION D - ÉMISSION DU CERTIFICAT D'AUTORISATION

5.21 Délai pour l'émission du certificat d'autorisation

Aucun certificat d'autorisation de démolition ne peut être délivré en vertu du règlement sur les permis et certificats en vigueur avant l'expiration du délai de 30 jours prévu à l'article 5.19 ni, s'il y a eu révision en vertu de cet article, avant que le Conseil municipal n'ait rendu une décision autorisant la démolition.

Lorsque l'article 5.20 trouve application, aucun certificat d'autorisation de démolition ne peut être délivré avant la plus hâtive des dates suivantes :

a) La date à laquelle la MRC des Pays-d'en-Haut avise la Municipalité de Lac-des-Seize-Iles qu'elle n'entend pas se prévaloir de son pouvoir de désaveu;

b) L'expiration d'un délai de 90 jours suivant la réception de l'avis prévu à l'article 5.20.

Dans tous les cas, aucun certificat d'autorisation ne peut être délivré si le Comité refuse la demande d'autorisation, si le Conseil refuse la demande d'autorisation lors d'une procédure de révision ou si la MRC désavoue la décision du Comité ou du Conseil autorisant la démolition.

5.22 Exécution des travaux

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 et être en mesure de le produire si un fonctionnaire désigné lui demande.

5.23 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 au Tribunal administratif du logement pour fixer le loyer.

5.24 Travaux non terminés

Si les travaux de démolition ne sont pas terminés dans le délai fixé, le Conseil municipal 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.

SOUS-SECTION E - OBLIGATION DU LOCATEUR

5.25 Éviction d'un locataire

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 trois mois à compter de la date de délivrance du certificat d'autorisation.

5.26 Indemnisation en cas d'éviction

Le locateur doit payer au locataire évincé de son logement une indemnité de trois mois de loyer et ses frais de déménagement. L'indemnité est payable au départ du locataire et les frais de déménagement, sur présentation des pièces justificatives.

5.27 Tribunal administratif du logement

Si les dommages-intérêts résultant du préjudice que le locataire subit s'élèvent à une somme supérieure à celle prévue à l'article 3.26, le locataire peut s'adresser au Tribunal administratif du logement pour en faire fixer le montant.

Section 6
Procédure, recours et sanction

6.1 Démolition sans autorisation ou non conforme

Quiconque procède ou fait procéder à la démolition d'un immeuble régi au présent règlement sans autorisation du Comité ou à l'encontre des conditions d'autorisation est passible d'une amende d'au moins 10 000 $ et d'au plus 250 000 $.

L'amende maximale est toutefois de 1 140 000 $ dans le cas de la démolition, par une personne morale, d'un immeuble cité conformément à la Loi sur le patrimoine culturel (RLRQ, c. P-9.002) ou situé dans un site patrimonial cité conformément à cette loi.

6.2 Reconstruction de l'immeuble démoli sans autorisation

En plus des amendes prévues à l'article 6.1, le Conseil peut obliger le contrevenant à reconstituer l'immeuble régi au présent règlement et ayant été démoli sans autorisation du Comité ou à l'encontre des conditions d'autorisation.

À défaut pour le contrevenant de reconstituer l'immeuble, le Conseil municipal 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 ; ces frais sont garantis par une hypothèque légale sur ce terrain.

6.3 Entrave au travail d'un fonctionnaire

Est passible d'une amende de 500 $:

a) Quiconque empêche le fonctionnaire désigné 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 du fonctionnaire désigné, un exemplaire du certificat d'autorisation.

6.4 Recours

La Municipalité de Lac-des-Seize-Iles 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 de Lac-des-Seize-Iles, de donner 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.

6.5 Entrée en vigueur

Le présent règlement entre en vigueur conformément à la loi.

Corina Lupu,	***Louise Trottier***,
Mairesse	*Directrice générale et secrétaire-trésorière*

Avis de motion :	*17 avril 2023*
Dépôt du projet de règlement :	*10 juin 2023*
Adoption du projet de règlement :	*10 juin 2023*
Consultation publique :	*28 juin 2023*
Adoption du règlement :	*9 juillet 2023*