Règlement # 444-07-2018

PROVINCE DE QUÉBEC
MRC LE HAUT SAINT-LAURENT
MUNICIPALITÉ DU CANTON DE DUNDEE

RÈGLEMENT 444-07-2018
SUR LES IMMEUBLES ABANDONNÉS ET VÉTUSTES

ATTENDU que la municipalité du Canton de Dundee doit se munir d'un règlement de contrôle sur la démolition des bâtiments sur son territoire;

ATTENDU qu'en vertu de la loi sur l'aménagement et l'urbanisme, la municipalité a le droit et l'obligation de protéger ses immeubles et ses citoyens,

En conséquence, il est proposé par le conseiller no. 5,
Yves Lalonde
Et unanimement résolu

Qu'un règlement portant le numéro **444-07-2018** soit et est adopté et qu'il soit décrété et statué par ce règlement ce qui suit :

Article 1 : La démolition d'un bâtiment

La municipalité peut s'assurer du contrôle de la démolition de tout immeuble.

La municipalité peut vouloir s'assurer du contrôle de la démolition des immeubles :

- dans un contexte de rareté des logements à louer
- pour protéger un bâtiment pouvant constituer un bien culturel
- en vue d'encadrer et d'ordonner la réutilisation du sol dégagé
- afin de protéger les citoyens d'un immeuble dangereux, abandonné, ou vétuste.

Caractéristiques

Dans ce domaine, les principaux pouvoirs habilitants se trouvent dans la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (art. 148.0.1 à 148.0.26) et la Loi sur le patrimoine culturel.

RÈGLEMENT CONCERNANT LA DÉMOLITION D'IMMEUBLES

La municipalité peut, par ce règlement :

Formules Municipales St-Hubert (Québec) No 5514-R (FLA 796)

1. Interdire la démolition d'un immeuble, à moins que le propriétaire n'ait au préalable obtenu un certificat d'autorisation à cet effet du comité de démolition qui a pour fonction de décider des demandes de permis de démolition (en vertu de l'article 148.0.3).

2. Prescrire la procédure de demande d'autorisation.

3. Prévoir que l'avis public de la demande d'autorisation de démolition (en vertu de l'article 148.0.5) n'est pas requis.

Article 2 : Comité de démolition

Sont nommés sur le comité de démolition pour revoir les dossiers concernés, les membres suivants du conseil municipal :

1) Raymond Lazure

2) Marc Myre

3) Michel Dupuis

4) Justin Nieuwenhof

Article 3 : Publicité, droits et sanctions

PUBLICITÉ

Dès que le comité de démolition est saisi d'une demande d'autorisation de démolition, la municipalité s'engage à afficher, sur l'immeuble visé dans la demande, un avis facilement visible pour les passants. De plus, il doit sans délai faire publier un avis public de la demande, ainsi que de faire suivre la demande au propriétaire.

L'avis public indique :

- que toute personne qui veut s'opposer à la délivrance d'un certificat d'autorisation de démolition doit, dans les 10 jours de la publication de cet avis 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.

Il est à noter que le requérant de l'autorisation de démolir doit faire parvenir un avis de la demande à chacun des locataires de l'immeuble concerné.

DROIT D'APPEL

Tout intéressé peut interjeter appel de cette décision devant le conseil dans les 30 jours suivant la décision du comité de démolition.

Tout membre du conseil, y compris un membre du comité, peut siéger au conseil pour entendre un appel interjeté en vertu de l'alinéa précédent.

Le conseil peut confirmer la décision du comité ou rendre toute décision que le comité aurait dû rendre.

Aucun certificat d'autorisation de démolition ne peut être délivré avant l'expiration du délai de 30 jours qui permet à tout intéressé d'interjeter appel de la décision du comité devant le conseil ni, s'il y a eu appel, avant que le conseil n'ait rendu une décision autorisant la démolition.

DROITS ET DEVOIRS DU LOCATEUR

Le locateur qui a obtenu une autorisation de démolition peut évincer un locataire pour démolir un logement.

Toutefois, un locataire ne peut être forcé de quitter son logement avant le plus tardif de ces événements, soit l'expiration du bail ou l'expiration d'un délai de trois mois à compter de la délivrance du certificat d'autorisation.

Le locateur doit payer au locataire évincé de son logement une indemnité de trois mois de loyer et ses frais de déménagement. Si les dommages et intérêts en réparation 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 à l'expiration du bail et les frais de déménagement, sur présentation des pièces justificatives.

SANCTION ET RECOURS

Si les travaux de démolition ne sont pas terminés dans le délai fixé par le comité, le règlement présent établi les sanctions suivantes :

Formules Municipales St-Hubert (Québec) No 5614-R (FLA 796)

1) L'immeuble pourra-être démoli sous ordre du comité si les frais de démolition sont inférieurs à la valeur de l'immeuble. Le coût sera alors facturé au propriétaire foncier. Si le coût de démolition excède la valeur de l'immeuble vétuste, le comité pourra exiger au propriétaire de faire don de l'immeuble en question au service incendie qui dessert la municipalité, soit le Fort Covington Fire Department. Ces derniers pourront utiliser l'immeuble vétuste dans le cadre de leur entrainement.

2) Quiconque procède ou fait procéder à la démolition d'un immeuble sans certificat d'autorisation du comité ou à l'encontre des conditions d'autorisation, est passible d'une amende d'au moins 5 000 $ et d'au plus 25 000 $.

De plus, le comité peut obliger cette personne à reconstituer l'immeuble ainsi démoli. À défaut pour le contrevenant de reconstituer l'immeuble conformément au règlement, le comité peut faire exécuter les travaux et en recouvrer les frais de ce dernier.

REQUÊTE EN DÉMOLITION D'UN BÂTIMENT INCENDIÉ, VÉTUSTE OU DANGEREUX

Lorsqu'une construction est jugée par le comité a être dans un état pouvant mettre en danger des personnes ou lorsqu'elle a perdu la moitié de sa valeur par vétusté, par incendie ou par explosion, le comité de démolition pourra exécuter la demande de démolition et la fera suivre au propriétaire foncier.

La Cour supérieure peut, sur requête de la municipalité ou de tout intéressé, ordonner l'exécution des travaux requis pour assurer la sécurité des personnes ou la démolition de la construction s'il n'existe pas d'autre remède.

Lorsqu'il y a « urgence exceptionnelle », le tribunal peut autoriser la municipalité à exécuter les travaux requis pour assurer la sécurité des personnes ou à procéder à la démolition sur-le-champ. La municipalité peut en réclamer le coût au propriétaire du bâtiment. Le tribunal peut aussi, dans tous les cas, enjoindre aux personnes qui habitent le bâtiment de l'évacuer dans le délai qu'il indique.

Un citoyen qui juge impérative la démolition d'une construction jugée « dangereuse » peut déposer une plainte auprès de la municipalité, et le comité de démolition pourra délibérer.

Article 4

Le présent règlement entrera en vigueur conformément à la loi.

MUNICIPALITÉ DU CANTON DE DUNDEE

Linda Gagnon,
Mairesse

Daibhid Fraser,
Directeur général

Adoption du projet de règlement : 7 mai 2018
Avis de motion : 4 Juin 2018
Adoption du règlement : 2 Juillet 2018
Certificat de conformité de la MRC :
Entrée en vigueur

Formules Municipales St-Hubert (Québec) No 5614-R (FLA 796)