

**Q U E B E C**

**MUNICIPALITÉ DE SAINTE-CROIX  
M.R.C. DE LOTBINIERE**

**RÈGLEMENT NUMÉRO 358-2005**

---

**RÈGLEMENT DÉCRÉTANT CERTAINES DISPOSITIONS  
SUPPLÉMENTAIRES RELATIVES À TOUTE DEMANDE DE  
PERMIS DE DÉMOLITION D'IMMEUBLES CONFORMÉMENT  
AUX ARTICLES 495 ET SUIVANTS DU CODE MUNICIPAL DU  
QUÉBEC**

---

ASSEMBLÉE régulière du conseil municipal de Sainte-Croix, M.R.C. de Lotbinière, tenue le cinquième jour du mois d'avril 2005, à 20 :00 heures, à l'endroit ordinaire des réunions du conseil, à laquelle assemblée étaient présents :

LE MAIRE : Monsieur Jean Lecours

LES CONSEILLERS :

Monsieur Jean Lafleur  
Monsieur Berchmans Dancause  
Monsieur Michel Routhier  
Monsieur Jean-Pierre Ducruc  
Monsieur Sylvain Boulianne

Tous membres du conseil et formant quorum.

**ATTENDU** les dispositions supplémentaires prévues en vertu du Code municipal du Québec relativement à toute demande de permis de démolition d'immeubles;

**ATTENDU QUE** ce conseil juge nécessaire de se prévaloir de ces dispositions afin d'exercer un meilleur contrôle sur la démolition d'immeubles sur l'ensemble de son territoire aux fins :

- 1° d'interdire la démolition d'un immeuble, ou d'un immeuble comprenant un ou plusieurs logements, à moins que le propriétaire n'ait au préalable obtenu du comité un permis à cet effet;
- 2° de prescrire la procédure de demande du permis en première instance et en appel;
- 3° de prévoir que, pour certaines catégories d'immeubles qu'elle identifie, l'avis public prévu par l'article 498 du Code municipal du Québec n'est pas requis.

**AUX FINS** de constituer un comité tel que prévu par l'article 517 du Code municipal du Québec ayant pour fonctions de décider des demandes de permis de démolition et d'exercer tout autre pouvoir que lui confère la loi.

**CONSIDÉRANT QU'**un avis de motion du présent règlement a été donné à une session régulière de ce conseil tenue le 1<sup>er</sup> février 2005, puis à une autre session tenue le 1<sup>er</sup> mars 2005;

**CONSIDÉRANT QU'**il y a dispense de lecture pour ce dit règlement, les membres de ce conseil déclarent l'avoir lu et renoncent à sa lecture;

**IL EST EN CONSÉQUENCE PROPOSÉ PAR :** Jean-Pierre Ducruc

**APPUYÉ PAR :** Berchmans Dancause

**ET RÉSOLU UNANIMEMENT**

**QUE** le présent règlement portant le numéro 358-2005 est adopté et que ce conseil ordonne et statue ainsi qu'il suit :

## SUITE DU RÈGLEMENT NUMÉRO 358-2005

### **ARTICLE 1 Préambule**

Le préambule fait partie intégrante du présent règlement.

### **ARTICLE 2 Dispositions interprétatives**

#### **Définitions**

À moins de déclaration contraire, expresse ou résultant de la disposition, les expressions, termes et mots suivants ont dans le présent règlement, le sens et l'application que leur attribue le présent article :

1. Le mot «comité» désigne le comité de démolition;
2. Le mot «logement» désigne un logement au sens de la Loi sur la Régie du logement (L.R.Q., chapitre R-8,1);
3. Le mot «conseil» désigne le conseil municipal de Sainte-Croix.

### **ARTICLE 3 Permis de démolition**

#### **3.1 Permis de démolition**

La démolition d'un immeuble situé sur le territoire de la municipalité de Sainte-Croix est interdite à moins que le propriétaire n'ait au préalable obtenu du comité un permis à cet effet. Pour les fins du présent règlement, le mot «immeuble» ne comprend pas un bâtiment accessoire.

#### **3.2 Exception**

La démolition d'un immeuble, sauf un immeuble comprenant un ou plusieurs logements, dans le but de reconstruire immédiatement sur le même site un nouvel immeuble d'un même usage et d'une valeur égale ou supérieure, conformément aux dispositions des règlements d'urbanisme de la municipalité, n'est pas soumise à l'application du présent règlement.

N'est pas soumise à l'application du présent règlement, la demande de permis de démolition d'un immeuble dont l'état est tel qu'il peut mettre en danger des personnes lorsqu'il a perdu la moitié de sa valeur inscrite au rôle d'évaluation par vétusté, par incendie ou par explosion.

#### **3.3 Demande de permis**

Toute personne se proposant de démolir un immeuble, doit faire une demande de permis qu'elle adresse au comité.

La demande de permis de démolition doit :

1. Comprendre une description de l'immeuble à être démolir;
2. Décrire la méthode qui sera employée pour la démolition;
3. Décrire l'endroit où seront remis les matériaux et rebuts provenant de la démolition;
4. Mentionner le délai requis pour la démolition;
5. Décrire un programme de réutilisation du sol dégagé;
6. Indiquer, s'il y a lieu, le nombre de locataires concernés.

#### **3.4 Condition d'émission**

Un permis de démolition n'est délivré que si la demande est conforme aux conditions édictées dans le présent règlement et que sur paiement des honoraires prévus au règlement sur les permis et certificats en vigueur.

#### **3.5 Programme de réutilisation**

Si le programme de réutilisation du sol dégagé est approuvé par le comité, le propriétaire doit fournir à la municipalité s'il en est requis, préalablement à la délivrance de son permis, une garantie monétaire de l'exécution de ce programme, d'un montant fixé par le comité, mais n'excédant pas la valeur inscrite au rôle d'évaluation de l'immeuble à démolir.

Ce programme ne peut être approuvé que s'il est conforme aux règlements de la municipalité. Pour déterminer cette conformité, le comité doit considérer les règlements en vigueur au moment où le programme lui est soumis, sauf dans le cas où la délivrance d'un permis de construction pour le programme proposé est suspendue en raison d'un avis de motion ou d'une résolution du conseil municipal, selon la procédure applicable à la municipalité. 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 ou de la résolution 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.

## SUITE DU RÈGLEMENT NUMÉRO 358-2005

### **3.6 Affichage d'un avis**

Dès que le comité est saisi d'une demande de permis de démolition, il doit 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, sauf dans les cas prévus à l'article 3.7.

Tout avis visé dans le présent article doit reproduire le premier alinéa de l'article 3.9.

### **3.7 Avis public**

L'avis public prévu à l'article 3.6 n'est pas nécessaire lorsque l'immeuble qui fait l'objet de la demande de permis est inhabité et a perdu la moitié de sa valeur portée au rôle d'évaluation, soit par vétusté, à la suite d'un incendie ou d'une explosion qui l'a endommagé, ou est devenu dangereux pour la sécurité du public.

### **3.8 Avis aux locataires**

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

### **3.9 Opposition**

Toute personne qui veut s'opposer à la délivrance d'un permis de 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 directeur général de la municipalité.

Avant de rendre sa décision, le comité doit considérer les oppositions reçues lors d'une séance publique.

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

### **3.10 Immeuble à logement**

Lorsque l'immeuble visé dans la demande comprend un ou plusieurs logements, 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.

### **3.11 Délai**

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.

### **3.12 Intérêt public et intérêt des parties**

Le comité accorde le permis 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 de permis de démolition, 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 logements, le préjudice causé aux locataires, les besoins de logements dans les environs et la possibilité de relogement des locataires.

### **3.13 Refus**

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

## SUITE DU RÈGLEMENT NUMÉRO 358-2005

### **3.14 Conditions**

Lorsque le comité accorde le permis, 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.

### **3.15 Éviction**

Le locateur à qui un permis de démolition a été délivré 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 permis.

### **3.16 Indemnité**

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

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

### **3.17 Délai pour commencer la démolition**

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

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

### **3.18 Permis sans effet**

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

Dans le cas d'un immeuble 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 faire fixer le loyer.

### **3.19 Privilège**

Si les travaux ne sont pas terminés dans le délai fixé, le conseil peut les faire exécuter et en recouvrer les frais du propriétaire. Les frais ainsi faits par le conseil constituent, après enregistrement, une créance monétaire sur le terrain où était situé l'immeuble au même titre et selon le même rang qu'une taxe municipale. L'enregistrement du privilège s'opère par dépôt d'un avis du directeur général.

### **3.20 Décision motivée**

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

### **3.21 Appel**

Tout intéressé peut, dans les trente (30) jours de la décision du comité, interjeter appel de cette décision devant le conseil.

Tout appel doit être adressé par écrit au directeur général.

### **3.22 Membre du comité**

Tout membre du conseil, y compris un membre du comité, peut siéger au conseil pour entendre un appel interjeté en vertu de l'article 3.21.

## **SUITE DU RÈGLEMENT NUMÉRO 358-2005**

### **3.23 Décision sur appel**

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

### **3.24 Émission du permis**

Aucun permis de démolition ne peut être délivré avant l'expiration du délai de trente (30) jours prévu par l'article 3.21 ni, s'il y a eu appel en vertu de cet article, avant que le conseil n'ait rendu une décision autorisant la délivrance d'un tel permis.

### **3.25 Contravention**

Quiconque procède ou fait procéder à la démolition d'un immeuble sans qu'un permis de démolition n'ait été émis pour cet immeuble ou à l'encontre des conditions du permis est passible d'une amende d'au moins cinq mille dollars (5 000,00 \$) et d'au plus vingt-cinq mille dollars (25 000,00 \$).

De plus, la personne ayant procédé ou fait procéder à la démolition peut être obligée de reconstituer l'immeuble ainsi démoli. À défaut pour elle de reconstituer l'immeuble conformément au règlement, le conseil peut faire exécuter les travaux et en recouvrer les frais de ce dernier, auquel cas l'article 3.19 s'applique, en l'adaptant.

### **3.26 Possession d'un exemplaire du permis**

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 permis. Un fonctionnaire ou employé de la municipalité désigné par le conseil peut pénétrer sur les lieux où s'effectuent ces travaux afin de vérifier si la démolition est conforme au permis. Le refus de laisser le fonctionnaire ou l'employé de la municipalité de pénétrer sur les lieux ou de lui exhiber l'exemplaire du permis sur demande rend le contrevenant passible d'une amende n'excédant pas cinq cents dollars (500,00 \$). Sur demande, le fonctionnaire ou l'employé de la municipalité doit s'identifier et exhiber le certificat, délivré par la municipalité, attestant sa qualité.

### **3.27 Immeuble industriel**

En tout temps, le comité de démolition peut soustraire à l'application des articles 3.6 à 3.9 et 3.21 à 3.23, une demande de démolition d'un immeuble industriel ne comportant aucun logement, situé dans une zone autre qu'industrielle et ne représentant aucun caractère patrimonial.

## **ARTICLE 4 Comité de démolition**

### **4.1 Comité**

Le comité est formé de trois (3) membres du conseil désignés pour un (1) an par le conseil. Leur mandat est renouvelable.

Le comité a pour fonctions de décider des demandes de permis de démolition pour tout immeuble situé sur le territoire de la municipalité de Sainte-Croix et d'exercer tout autre pouvoir que lui confère le présent règlement.

### **4.2 Membre remplacé**

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.

### **4.3 Immunité**

Un membre du conseil ne peut être poursuivi en justice en raison d'un acte officiel accompli de bonne foi en vertu du présent règlement.

**SUITE DU RÈGLEMENT NUMÉRO 358-2005**

**4.4 Urgence**

Pour des raisons de sécurité, l'inspecteur en bâtiment de la municipalité peut émettre un permis de démolition. Le propriétaire ou le requérant est alors exempté de l'application du présent règlement.

**ARTICLE 5**

Le présent règlement entrera en vigueur conformément à la loi.

Adopté à Sainte-Croix de Lotbinière, ce cinquième jour du mois d'avril en l'an deux mille cinq.

---

Jean Lecours, maire

---

Bertrand Fréchette, directeur général