

**PROVINCE DE QUÉBEC
VILLE DE MONTRÉAL-OUEST**

**PROVINCE OF QUEBEC
TOWN OF MONTREAL WEST**

RÈGLEMENT N° 2016-010

BY-LAW No. 2016-010

**RÈGLEMENT CONCERNANT
LA DÉMOLITION D'IMMEUBLES
(tel que modifié par le règlement 2023-009)**

**BY-LAW CONCERNING THE
DEMOLITION OF IMMOVABLES
(as modified in By-law 2023-009)**

Adopté à la séance tenue le
15 juillet 2016

Passed at the meeting held on
July 15, 2016

Refonte administrative (3 octobre 2023)

Administrative consolidation (October 3, 2023)

**RÈGLEMENT DE DÉMOLITION
DEMOLITION BY-LAW**

VILLE DE MONTRÉAL-OUEST

**RÈGLEMENT CONCERNANT
LA DÉMOLITION D'IMMEUBLES**

À la séance spéciale du conseil de la Ville de Montréal-Ouest tenue au 50 avenue Westminster Sud, Montréal-Ouest, Province de Québec, le 15 juillet 2016 à 8h30.

ATTENDU que la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (R.L.R.Q., c. A-19.1)* détermine les pouvoirs municipaux en matière de démolition d'immeubles;

ATTENDU qu'un avis de motion de ce règlement a été donné lors d'une séance du conseil tenue le 30 mai 2016;

Le Conseil décrète ce qui suit:

CHAPITRE I

DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES

Préambule.

1. Le préambule du présent règlement fait partie intégrante de celui-ci.

Titre du règlement.

TOWN OF MONTREAL WEST

**BY-LAW CONCERNING
THE DEMOLITION OF IMMOVABLES**

At the special meeting of the Council of the Town of Montreal West held at 50 Westminster Avenue South, Montreal West, Province of Quebec, on July 15, 2016 at 8:30 a.m.

WHEREAS the *Act Respecting Land Use Planning and Development (C.Q.L.R., c. A-19.1)* specifies municipal powers regarding the demolition of immovables;

WHEREAS a notice of motion of this by-law was given at a Council sitting held on May 30, 2016;

The Council decrees the following:

CHAPTER I

DECLARATORY PROVISIONS

Preamble.

1. The preamble of this by-law forms an integral part hereof.

Title of by-law.

RÈGLEMENT DE DÉMOLITION DEMOLITION BY-LAW

2. Le présent règlement peut être cité sous le nom de "RÈGLEMENT DE DÉMOLITION" de la municipalité.

2. The present by-law may be referred to under the title of "DEMOLITION BY-LAW" of the municipality.

Territoire.

Territory.

3. Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire soumis à la juridiction de la municipalité.

3. This by-law applies to the whole territory under the jurisdiction of the municipality.

Personnes.

Persons.

4. Le présent règlement s'applique à toute personne morale de droit public ou de droit privé ainsi qu'à toute personne physique.

4. This by-law shall be binding on legal persons established for a public or private interest, as well as on physical persons.

Autres lois et règlements.

Other statutes and regulations.

5. Aucun article du présent règlement ne saurait avoir pour effet de soustraire une personne à l'application d'une loi ou réglementation du Canada ou du Québec.

5. No section of this by-law shall be deemed to exempt anyone from any statute or regulation enacted by the Canadian or Québec government.

CHAPITRE II

CHAPTER II

DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES

INTERPRETIVE PROVISIONS

Interprétation.

Interpretation.

6. Dans le présent règlement, à moins d'une disposition explicite en sens contraire :

6. In this by-law, unless explicitly stated otherwise:

a) Les titres contenus dans ce règlement en font partie intégrante. En cas de contradiction entre les titres et le texte proprement dit, le texte prévaut.

a) The titles contained in this by-law form an integral part hereof. In the event of contradiction between the titles and the text itself, the text shall prevail.

b) Quel que soit le temps du verbe employé dans une disposition du

b) Whatever the tense of the verb used in a provision of this by-law, this

RÈGLEMENT DE DÉMOLITION DEMOLITION BY-LAW

présent règlement, celle-ci est réputée en vigueur à toutes les époques et dans toutes les circonstances où elle est susceptible de s'appliquer.

- c) Le singulier comprend le pluriel, chaque fois que le contexte se prête à cette extension du sens.
- d) Toute disposition spécifique du présent règlement prévaut sur une disposition générale contradictoire.
- e) Advenant qu'une restriction ou prohibition se révèle incompatible avec tout autre règlement ou avec une autre disposition du présent règlement, la disposition la plus contraignante s'applique.
- f) L'autorisation de faire une chose comporte tous les pouvoirs nécessaires à cette fin.

Terminologie.

7. Dans le présent règlement, à moins d'une indication contraire expresse ou à moins que le contexte n'indique un sens différent, les expressions, termes et mots ont le sens et l'application que leur attribue le Règlement n° 2009-011 sur les permis, sous réserve des définitions suivantes:

INSPECTEUR EN BÂTIMENT: Le fonctionnaire municipal responsable de l'application des dispositions de ce règlement.

VOLUME D'UN BÂTIMENT: Volume total compris entre les surfaces externes des

provision is reputed in force in any period of time and in every circumstance where it may apply.

- c) The singular comprises the plural, whenever the context tends itself to this extended meaning.
- d) Any specific provision shall take precedence over a contradictory general provision of this by-law.
- e) Should a restriction or prohibition in this by-law be found in conflict with another by-law or with another provision of the present by-law, the more restrictive or prohibitive of the two shall prevail.
- f) The authority to do something carries with it all the necessary powers to this effect.

Terminology.

7. In this by-law, unless there is an explicit indication of the contrary or unless the context indicates otherwise, the expressions, terms and words have the meaning and application attributed to them in the Permit By-Law No. 2009-011, subject to the following definitions:

BUILDING INSPECTOR: The municipal officer entrusted with the enforcement of the requirements of this by-law.

BUILDING VOLUME: The total volume

RÈGLEMENT DE DÉMOLITION DEMOLITION BY-LAW

murs extérieurs, mesuré du niveau de l'étage le plus bas jusqu'à la ligne de faite du bâtiment, excluant le sous-sol ainsi que les balcons, passerelles extérieures couvertes, cours à ciel ouvert, auvents, corniches, pilastres, contreforts, et encorbellements.

COMITÉ: Le comité chargé d'autoriser les demandes de démolition d'immeubles établies conformément à *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (R.L.R.Q., c. A-19.1)*.

CONSEIL: Le conseil municipal de la Ville de Montréal-Ouest.

DÉMOLITION: Démantèlement ou destruction de :

- plus de 50% du volume, hors sol, d'un bâtiment;
- plus de 50% de la superficie, en projection horizontale, du toit d'un bâtiment;
- plus de 50% de la surface des murs extérieurs d'un bâtiment, excluant fenêtres, portes et placage mural extérieur;
- une combinaison des éléments précédents, présents dans un bâtiment, et dont le total arithmétique est supérieur à 120%.

PERMIS DE DÉMOLITION: Permis émis suite à l'autorisation de la demande de démolition d'un immeuble en application des dispositions du présent règlement.

LOGEMENT: Un logement au sens de la *Loi sur la régie du logement (R.L.R.Q., c. R-8.1)*.

GREFFIER: Le greffier de la Ville de

included between the outer surfaces of the exterior walls measured from the level of the lowest storey to the roof ridgeline of the building, not including the basement, balconies, open covered walkways, courtyards with no roof, canopies, cornices, pilasters, buttresses, and overhangs.

COMMITTEE: The committee established to authorize applications for demolition of an immovable in conformity with the *Act respecting Land Use Planning and Development (C.Q.L.R., c. A-19.1)*

COUNCIL: The municipal council of the Town of Montreal West.

DEMOLITION: Removing or destruction of:

- more than 50% of the above-ground building volume of an immovable;
- more than 50% of the ground plan area of the roof of an immovable;
- more than 50% of the exterior wall area of an immovable, excluding windows, doors and exterior wall veneers;
- a combination of the above-mentioned elements as they exist in a building, where the arithmetic total exceeds 120%.

DEMOLITION PERMIT: Permit issued pursuant to the authorization for demolition application of an immovable in accordance with the provisions of this by-law.

DWELLING: A dwelling within the meaning of the *Act respecting the Régie du logement (C.Q.L.R., c. R-8.1)*.

TOWN CLERK: The Town clerk of the Town

RÈGLEMENT DE DÉMOLITION DEMOLITION BY-LAW

Montréal-Ouest.

IMMEUBLE PATRIMONIAL : un immeuble cité conformément à la Loi sur le patrimoine culturel (chapitre 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.

(R.2023-009, a.2)

of Montreal West.

HERITAGE IMMOVABLE : an immovable cited in accordance with the Cultural Heritage Act (chapter P-9.002), located on a heritage site cited in accordance with that Act or entered in an inventory referred to in the first paragraph of the article 120 of that Act.

(B. 2023-009, a. 2)

CHAPITRE III

DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES

Champ d'application du règlement.

8. Aucun bâtiment principal, quel que soit son usage, ne peut être démoli si ce n'est en conformité aux dispositions du présent règlement. De plus, aucun immeuble patrimonial, sans distinction sur sa nature, ne peut être démoli si ce n'est en conformité aux dispositions du présent règlement.

(R. 2023-009, a. 3)

Infractions et pénalités.

9. Quiconque procède ou fait procéder à la démolition d'un immeuble 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 (chapitre P-9.002) ou situé dans un site patrimonial cité conformément à cette

CHAPTER III

ADMINISTRATIVE PROVISIONS

Scope of application.

8. No main building, whatever its use, may be demolished except in compliance with the provision of this by-law. In addition, no heritage immovable, without distinction as to its nature, may be demolished except in accordance with the provisions of this By-Law.

(B. 2023-009, a. 3)

Infringements and penalties.

9. Whomever carries out or has carried out the demolition of an immovable without the authorization of the committee or contrary to the conditions of authorization is liable to a fine of at least 10,000\$ and at most 250,000\$. The maximum fine is, however, 1,140,000\$ in the case of the demolition, by a legal person, of an immovable cited in accordance with the Cultural Heritage Act (chapter P-9.002) or situated on a heritage site designated in

**RÈGLEMENT DE DÉMOLITION
DEMOLITION BY-LAW**

loi.

Si l'infraction est continue, elle constitue, jour par jour, une infraction distincte.

Nonobstant les alinéas qui précèdent, la Ville pourra exercer tout recours jugé utile devant les tribunaux appropriés.

(R. 2023-009, a. 4)

accordance with that Act.

For each day that the offence continues, it shall be considered a separate offence.

Notwithstanding the foregoing, the Town may exercise any recourse before the appropriate court.

(B. 2023-009, a. 4)

Reconstitution de l'immeuble.

10. En sus de l'amende et des frais pouvant être imposés en vertu de l'article 9, quiconque procède ou fait procéder à la démolition d'un immeuble sans permis ou à l'encontre des conditions du permis, est tenu de reconstituer l'immeuble ainsi démoli. À défaut par le contrevenant de reconstituer l'immeuble conformément au règlement, la ville peut faire exécuter les travaux et en recouvrer les frais de ce dernier.

Restoration of the immovable.

10. In addition to the fines and fees contemplated in section 9, anyone who proceeds with or is involved in the demolition of an immovable without a permit or in violation of its conditions is required to restore the immovable so demolished to its former condition. If the offender fails to restore the immovable in accordance with this by-law, the Town may have the work carried out and recover the costs from the offender.

Omission d'entreprendre la démolition.

11. 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.

Omission to begin the demolition.

11. If the demolition work is not begun before the expiry of the time set by the Committee, the authorization for demolition is without effect.

Confiscation de la garantie monétaire.

12. Les travaux prévus au programme de réutilisation du sol dégagé doivent être terminés à l'expiration du délai fixé par le comité ou, le cas échéant, à l'expiration de sa prorogation, faute de quoi la garantie monétaire est confisquée par la ville.

Confiscation of the monetary guarantee.

12. The work described in the program for the utilization of the vacated land must be completed by the end of the deadline decided by the committee or, if need be, at the expiry of its extension, failing which the monetary guarantee will be confiscated.

Travaux de démolition non complétés.

Demolition works not completed.

RÈGLEMENT DE DÉMOLITION DEMOLITION BY-LAW

13. 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 est situé l'immeuble, au même titre et selon le même rang que la créance visée au paragraphe 5° de l'article 2651 du Code civil du Québec; ces frais sont garantis par une hypothèque légale sur ce terrain.

13. If the works are not completed within the time set, the council may have it carried out and recover the costs of the work from the owner. The costs constitute a prior claim on the land where the immovable was situated, of the same nature and with the same rank as the claims described in paragraph 5 of section 2651 of the Civil code of Quebec; these costs are secured by a legal mortgage on the land.

CHAPITRE IV

INTERDICTION

14. La démolition d'un immeuble est interdite à moins que le propriétaire n'ait au préalable obtenu du comité une autorisation de démolition et l'émission, par l'inspecteur en bâtiment, d'un permis de démolition.

Le premier alinéa et les dispositions pertinentes du présent règlement ne s'appliquent pas:

- a) Une démolition d'un immeuble classé ou ayant fait l'objet d'une ordonnance en vertu de la Loi sur le patrimoine culturel (RLRQ, c. P-9.002);
- b) Une démolition d'un immeuble de propriété fédérale;
- c) Une démolition ordonnée en vertu des articles 227, 229 et 231 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (RLRQ, c. A-19.1);
- d) Une démolition d'un immeuble menacé par l'imminence d'un sinistre au sens de

CHAPTER IV

PROHIBITION

14. The demolition of an immovable shall be prohibited unless the owner has previously obtained from the committee an authorization for the demolition and the issuing, by the building inspector, of a demolition permit.

The first paragraph and the other relevant provisions of this by-law shall not apply:

- a) A demolition of a listed immovable or that has previously been the object of an order under the Cultural Heritage Act (CQLR, c. P-9.002);
- b) A demolition of a federally owned immovable;
- c) A demolition ordered by virtue of the articles 227, 229 and 231 of the Act respecting land use planning and development (CQLR, c. A-19.1);
- d) A demolition of an immovable threatened by an impending disaster within the

RÈGLEMENT DE DÉMOLITION DEMOLITION BY-LAW

la Loi sur la sécurité civile (RLRQ, chapitre S-2.3).

meaning the Civil Protection Act (CQLR, chapter S-2.3).

(R. 2023-009, a. 5)

(B. 2023-009, a. 5)

CHAPITRE V

CHAPTER V

COMITÉ DE DÉMOLITION

DEMOLITION COMMITTEE

Formation du comité.

Constitution of the committee.

15. Est constitué un comité ayant pour fonctions d'autoriser les demandes de démolition et d'exercer tous les autres pouvoirs prévus au chapitre V.01 du titre I la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (R.L.R.Q., c. A-19.1). Le conseil municipal assume les fonctions dévolues au comité de démolition.

15. A committee is established to authorize applications for demolition and to exercise any other powers foreseen in chapter V.01 of Title I in the *Act respecting land use planning and development* (C.Q.L.R., c. A-19.1). Council shall perform the duties and powers conferred on the demolition committee.

Mandat.

Mandate.

16. Le comité a pour mandat:
a) d'accepter ou de refuser les demandes de permis de démolition;
b) d'exercer tout autre pouvoir que lui confère la loi ou le présent règlement.

16. The committee's mandate is to:
a) accept or refuse demolition permit requests;
b) exercise any other power conferred by a statute or this by-law.

CHAPITRE VI

CHAPTER VI

PROCÉDURES POUR UNE DEMANDE DE DÉMOLITION

PROCEDURES FOR A DEMOLITION REQUEST

Documents requis.

Required documents.

17. Une demande d'autorisation de démolition doit être soumise à l'inspecteur en bâtiment par le propriétaire de l'immeuble concerné ou par son représentant autorisé et être accompagné des documents suivants à

17. An application for authorization for demolition shall be submitted to the building inspector by the owner or by his duly authorized representative and must include the following documents to support the file:

RÈGLEMENT DE DÉMOLITION DEMOLITION BY-LAW

l'appui de la demande:

(a) formulaire de demande de permis complété, incluant les motifs de la demande pour une autorisation de démolition;

(b) photographie illustrant chaque façade de l'immeuble à démolir, et toute autre photographie pertinente;

(c) certificat de localisation ou un plan d'implantation de l'immeuble à démolir;

(d) plan identifiant les dimensions de l'immeuble à démolir et identifiant toutes les constructions situées dans un rayon équivalent à une fois la hauteur (hors tout) du bâtiment devant faire l'objet d'une démolition;

(e) liste des procédures de sécurité à suivre au moment de la démolition de même qu'une attestation, s'il y a lieu, de la Commission des normes, de l'équité, de la santé et de la sécurité du travail, avant que ne débutent les travaux de démolition;

(f) plans, devis ou descriptions techniques relativement à la construction d'une enceinte ou d'une clôture dans le cas d'une démolition complète ou, le cas échéant, d'une démolition partielle;

(g) certificats d'autorisation des services publics (Bell, Hydro-Québec, Gaz Métropolitain, etc.) affectés par la demande, attestant du débranchement du bâtiment aux dits services publics;

(h) conditions de relogement du ou des locataires, lorsque l'immeuble comprend un

(a) completed permit application form, including a statement of the reasons supporting the request for demolition;

(b) photograph of each elevation of the immovable to be demolished, as well as all other pertinent photographs;

(c) certificate of location or site plan of the immovable to be demolished;

(d) plan identifying the dimensions of the building to be demolished, and identifying all structures situated within a radius equivalent to the standing overall height of the building to be demolished;

(e) list of security procedures to be followed at the moment of demolition as well as an attestation, if required, from the *Commission des normes, de l'équité, de la santé et de la sécurité du travail*, before the demolition begins;

(f) plans, specifications or technical description with respect to the construction of a protective barrier or fence for a total demolition or, as the case may be, a partial demolition;

(g) authorization certificates from public utilities affected by the request (Bell, Hydro-Québec, Gaz Métropolitain, etc.), attesting the disconnection of the building to the utilities in question;

(h) relocation conditions of the tenant(s), if the immovable contains one or more dwellings;

RÈGLEMENT DE DÉMOLITION DEMOLITION BY-LAW

ou plusieurs logements;

(i) programme préliminaire de réutilisation du sol vacant;

(j) preuve d'assurance responsabilité civile obtenue spécifiquement par le demandeur, au montant minimal de 1 000 000\$;

(k) avis écrit du demandeur dégageant la Ville de toute responsabilité en ce qui a trait à la démolition demandée;

(l) paiement des frais applicables pour un permis de démolition;

(m) lorsque requis par l'Inspecteur, un rapport sur l'état du bâtiment, préparé par un architecte ou un ingénieur de structure, aux frais du demandeur.

(i) preliminary programme for the utilization of the vacated land;

(j) proof of civil liability insurance specifically obtained by the applicant with a minimum coverage of \$1,000,000;

(k) written notice from the applicant discharging the Town from any liability regarding the demolition requested;

(l) payment of applicable fees for a demolition permit;

(m) if required by the Inspector, a report on the state of the building, prepared by an architect or a structural engineer, at the expense of the applicant.

Programme de réutilisation du sol dégagé.

Programme for the utilization of the vacated land.

18. Préalablement à l'étude d'une demande pour autorisation de démolition, le propriétaire doit soumettre avec sa demande, à l'attention du comité pour approbation, un programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé conforme aux règlements de la municipalité.

18. Prior to the consideration of his application for authorization for demolition, the owner shall submit with his application, to the attention of the committee for its approval, a preliminary programme for the utilization of the vacated land in accordance with the Town by-laws.

19. Le programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé est constitué de plans et documents montrant le nouvel aménagement et/ou la nouvelle construction projetée devant remplacer l'immeuble à démolir. Ils doivent être suffisamment clairs et explicites pour permettre au comité de déterminer si ce programme est conforme aux règlements municipaux applicables. Un échéancier d'exécution des travaux projetés

19. The preliminary programme for the utilization of the vacated land is constituted of plans and documents showing a new landscaping and/or a new structure in replacement of the immovable to be demolished. Such plans and documents shall be sufficiently clear and explicit so as to allow the committee to determine if such programme is conforming to applicable

RÈGLEMENT DE DÉMOLITION DEMOLITION BY-LAW

doit y être inclus.

municipal by-laws. A timetable of the planned works shall also be included.

Garantie monétaire pour l'exécution du programme de reutilisation du sol.

Monetary guarantee for the performance of the programme for land reutilization.

20. Si un programme de réutilisation du sol dégagé est approuvé, le requérant doit fournir à la ville, préalablement à la délivrance de son permis, une garantie monétaire pour l'exécution de ce programme selon le montant établi par le comité, lequel ne peut cependant excéder la valeur du bâtiment à démolir d'après le rôle d'évaluation foncière dans le cas d'une démolition totale, ni le pourcentage équivalent de la valeur du bâtiment, dans le cas d'une démolition partielle, au pourcentage du bâtiment à démolir suivant l'avis de l'Inspecteur en bâtiment, conformément à l'article 7.

20. If the programme for the utilization of the vacated land is approved, the applicant shall provide the Town, prior to the issuance of the permit, with a monetary guarantee for the performance of that programme in the amount set by the committee, which may not exceed the value of the building to be demolished as per the property assessment roll when it is total demolition, or the percentage of the value of the building, when it is partial demolition, which is equivalent to the percentage of the building to be demolished as per the advice of the Building Inspector, in accordance with section 7.

Cette garantie monétaire doit être valide pour une période de vingt-quatre mois suivant la date de l'approbation du programme et être présentée à l'inspecteur, au plus tard le trentième (30^{ième}) jour suivant la date d'une demande à cet effet, sous l'une des trois formes suivantes:

Such monetary guarantee shall be valid for at least twenty-four (24) months following the date of approval of the programme and shall be presented to the inspector no later than thirty (30) days after a request is made to that effect, under any of the three following forms:

- a) chèque visé;
- b) lettre de crédit ou de garantie irrévocable, ou traite bancaire;
- c) caution émise par un assureur autorisé à faire affaire au Québec en vertu de la *Loi sur les assurances* (R.L.R.Q., c. A-32).

- (a) Certified cheque;
- (b) Irrevocable letter of credit or of guarantee, or bank draft;
- (c) Bond issued by an insurer duly authorized to do business in Québec in accordance with the *Insurance Act* (C.Q.L.R., c. A-32).

La Ville peut encaisser la garantie monétaire et ne paiera aucun intérêt sur ce dépôt.

The Town may cash the monetary guarantee and shall pay no interest on such deposit.

Le requérant doit en outre acquitter les frais

In addition, the applicant must pay the

RÈGLEMENT DE DÉMOLITION DEMOLITION BY-LAW

exigibles en vertu du Règlement n° 2007-005 relatif à la tarification.

applicable fees according to By-Law No. 2007-005 relating to tariffs.

Remise de la garantie monétaire.

Return of the monetary guarantee.

21. Sous réserve de l'article 12, la garantie monétaire est remise ou remboursée au propriétaire à la fin des travaux visés par le programme de réutilisation du sol dégagé, s'ils sont conformes.

21. Subject to section 12, the monetary guarantee shall be returned or reimbursed to the owner at the end of the work contemplated by the programme for the utilization of the vacated land, if they are conform.

CHAPITRE VII

CHAPTER VII

CONSULTATION ET DÉCISION

CONSULTATION AND DECISION

Avis public.

Public notice.

22. Dès que le comité est saisi d'une demande de permis de démolition, il fait afficher sur l'immeuble visé par la demande un avis facilement visible par les passants, et le fait publier.

22. As soon as the Committee receives a request for a demolition permit, a notice of the application, easily visible to passers-by, must be posted on the immovable in question, and it must be published.

La Ville doit, au moins dix (10) jours avant la tenue de la séance au cours de laquelle le Comité de démolition doit étudier et statuer sur la demande de démolition d'un immeuble, faire publier un avis conformément aux exigences de la loi.

The Town must, at least then (10) days before the meeting at which the Demolition Committee must examine and rule on the demolition application of an immovable, publish a notice in accordance with the requirements of the Law.

Les avis mentionnés dans le présent article doivent reproduire le premier alinéa de l'article 148.0.7 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (RLRQ, c. A-19.1), afin d'indiquer la procédure à suivre pour s'opposer à la démolition de l'immeuble visé, ci-après : « 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,

The notices mentioned in this article must reproduce the first paragraph of the article 148.0.7 of the *Act respecting land use planning and development* (CQLR, c. A-19.1), in order to indicate the procedure to be followed to oppose the demolition of the concerned immovable: "Any person who wishes to object to the demolition must, within 10 days of the publication of the public notice or, failing that, within 10 days after the posting of the notice on the immovable

RÈGLEMENT DE DÉMOLITION DEMOLITION BY-LAW

faire connaître par écrit son opposition motivée au greffier-trésorier de la Ville. »

Les avis doivent également indiquer le jour, l'heure, l'endroit et l'objet de la séance du Comité de démolition où il statuera sur la démolition de l'immeuble.

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.

(R. 2023-009, a. 6)

Avis aux locataires.

23. Le propriétaire doit faire parvenir, par courrier recommandé, un avis de la demande de permis à chacun des locataires de l'immeuble.

Opposition.

24. Toute personne qui veut s'opposer à la délivrance d'un permis de démolition doit, dans les dix (10) jours de la publication ou de l'affichage de l'avis sur l'immeuble concerné, faire connaître par écrit son opposition motivée au greffier de la Ville.

Assemblée publique.

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

Acquisition d'un immeuble visé par la démolition.

concerned, make known in writing its reasoned objection to the clerk-treasurer of the Town.”

The notices must also indicate the day, the time, place, and purpose of the meeting of the Demolition Committee at which it will rule on the demolition of the immovable.

When the application relates to a heritage immovable, a copy of the public notice must be sent without delay to the Minister of Culture and Communications.

(B. 2023-009, a. 6)

Notice to tenants.

23. The owner must notify all tenants of the immovable, by registered mail, of the demolition permit request.

Objection.

24. Any person who wishes to object to the issuance of a demolition permit must, within ten (10) days of the publication or posting, let his/her objection be known in a writing addressed to the Town Clerk.

Public assembly.

25. Before making a decision, the Committee must consider the objections received during a public meeting.

Acquisition of an immovable subject to demolition.

RÈGLEMENT DE DÉMOLITION DEMOLITION BY-LAW

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

Si le Comité de démolition 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 de démolition ne peut reporter le prononcé de sa décision pour ce motif qu'une fois.

(R. 2023-009, a. 7)

Décision du comité.

26. Le Comité de démolition 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 suivantes :

1. L'état de l'immeuble visé par la demande ;
2. La détérioration de l'apparence architecturale, du caractère esthétique ou de la qualité de vie du voisinage ;
3. Le coût de la restauration ;
4. L'utilisation projetée du sol dégagé ;
5. Le préjudice causé aux locataires ;
6. Les besoins de logements dans les

25.1 When the immovable covered by the application comprises of one or more dwellings, a person who wishes to acquire the immovable in order to preserve its residential rental character may, until the demolition committee has rendered its decision, intervene in writing with the clerk to request a delay in undertaking or continuing steps to acquire the immovable.

If the Demolition Committee considers that the circumstances warrant it, it postpones the pronouncement of its decision and grants the intervenor a period of up to 2 months from the end of the hearing to allow negotiations to be concluded. The Demolition Committee can only postpone its decision on this ground once.

(B. 2023-009, a. 7)

Committee's decision.

26. The Demolition Committee can grant an authorization if it is satisfied that the demolition is advisable, taking into account the public interest and the interest of the parties, taking into account, in particular, the following considerations:

1. The condition of the immovable covered by the application;
2. Deterioration of the architectural appearance, aesthetic character or quality of life of the neighbourhood;
3. The cost of restoration;
4. The projected use of the cleared ground;
5. Harm to tenants;
6. The housing needs in the vicinity and

RÈGLEMENT DE DÉMOLITION DEMOLITION BY-LAW

environs et la possibilité de relogement des locataires ;

7. La valeur patrimoniale de l'immeuble (incluant 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);
8. Tout autre critère pertinent.

En acceptant une demande, le comité peut inclure dans sa décision toute condition qu'il juge appropriée relativement à la démolition de l'immeuble, aux conditions de relogement d'un locataire, lorsque l'immeuble comprend un ou plusieurs logements, ou à la réutilisation du sol dégagé.

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

(R. 2023-009, a. 8)

Transmission de la décision du comité de démolition.

26.1. La décision motivée du Comité de démolition est transmise dans les plus brefs délais au requérant et aux personnes ayant transmis un avis écrit d'opposition. Dans ce dernier cas, la transmission de la décision est faite par poste recommandée.

La décision est accompagnée d'un avis qui explique les règles applicables pour le dépôt d'une demande de révision, conformément aux articles 148.0.19 à 148.0.21 de la *Loi sur*

the possibility of relocation of tenants;

- 7.The heritage value of the immovable (including the history of the building, its contribution to local history, its degree of authenticity and integrity, its representativeness of a particular architectural trend and its contribution to a complex to be preserved);
- 8.Any other relevant criteria.

In accepting an application, the committee may include in its decision any condition it considers appropriate relating to the demolition of the immovable, the conditions of relocation of the tenant, when the immovable includes one or more dwellings, or the reuse of the cleared land.

The Committee must refuse the demolition permit request if the land reutilization programme has not been accepted, if the permit application process was not followed or if the applicable fees have not been paid.

(B. 2023-009, a. 8)

Transmission of the decision of the demolition committee.

26.1. The reasoned decision of the Demolition Committee shall be sent as soon as possible to the applicant and to the people who sent a written notice of objection. In the latter case, the decision is sent by registered mail.

The decision is accompanied by a notice explaining the rules applicable to the filing of an application for review, in accordance to the articles 148.0.19 to 148.0.21 of the Act

**RÈGLEMENT DE DÉMOLITION
DEMOLITION BY-LAW**

l'aménagement et l'urbanisme (RLRQ, c. A-19.1).

(R. 2023-009, a. 9)

respecting land use planning and development (CQLR, c. A-19.1).

(B. 2023-009, a. 9)

Demande de révision.

Review request.

26.2. Toute personne peut, dans les trente (30) jours de la décision du Comité de démolition, demander la révision de cette décision par le Conseil en transmettant, par écrit, un avis motivé à cet effet à la Ville.

26.2. Any person may, within thirty (30) days of the decision of the Demolition Committee, apply for a review of the decision by the Council by sending a written notice to that effect to the Town, with reasons.

La Ville avise, par écrit, le requérant et, le cas échéant, l'appelant, de la date à laquelle la demande de révision sera entendue par le Conseil, et ce, en séance publique.

The Town shall notify, in writing, the applicant and, if applicable, the appellant, of the date on which the review request will be heard by the Council during a public session.

Le Conseil étudie la demande de révision sur la vue du dossier, mais, s'il le juge opportun, il peut permettre d'entendre les représentations du requérant et de l'appelant, le cas échéant.

The Commission studies the request for reconsideration on the view of the file but, if it considers it appropriate, it may allow the applicant's and appellant's representations to be heard, if applicable.

Le Conseil après analyse d'une demande de révision, doit confirmer la décision du Comité de démolition ou rendre toute décision que le Comité de démolition aurait dû rendre.

The Council, after analyzing a review application, must confirm the decision of the Demolition Committee or render any decision that the Demolition Committee should have rendered.

La décision du Conseil doit être rendue par écrit et motivée.

The decision of the Council must be in writing and state the reasons on which it is based.

Aucun permis de démolition ne peut être délivré avant l'expiration du délai pour présenter une demande de révision ou, si le Conseil est saisi d'une telle demande, avant que celui-ci n'ait rendu sa décision à cet effet.

No demolition permit may be issued before the expiry of the deadline for filing an application for review or, if the Council is seized of such an application, before the Council has rendered its decision to that effect.

Tout membre du Conseil, y compris un

Any member of Council, including a member

RÈGLEMENT DE DÉMOLITION DEMOLITION BY-LAW

membre du Comité de démolition, peut siéger pour réviser une décision du Comité.

(R. 2023-009, a. 9)

of the Demolition Committee, may sit to review a decision of the Committee.

(B. 2023-009, a. 9)

Transmission de l'avis de démolition à l'agglomération.

Transmission of the demolition notice to the agglomeration.

26.3. Lorsque le Comité de démolition autorise la démolition d'un immeuble patrimonial et que sa décision n'est pas portée en révision en application de l'article 148.0.19, de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (RLRQ, c. A-19.1), un avis de sa décision doit être notifié dans les plus brefs délais à l'Agglomération de Montréal. Doit également être notifié à celle-ci, dans les plus brefs délais, un avis de la décision prise par le Conseil en révision d'une décision du comité, lorsque le Conseil autorise une telle démolition.

26.3. When the Demolition Committee authorizes the demolition of a heritage immovable and its decision is not brought under review pursuant to articles 148.0.19 of the Act respecting land use planning and development (CQLR, c. A-19.1), a notice of its decision must be notified as soon as possible to the Agglomeration of Montréal. The agglomeration must also be notified, as soon as possible, of a notice of the decision taken by the Council to review a decision of the Committee, when the Council authorizes such demolition.

Un avis transmis à l'Agglomération de Montréal conformément au présent article est accompagné de copies de tous les documents produits par le propriétaire.

A notice sent to the Agglomeration of Montreal in accordance with this section shall be accompanied by copies of all the documents produced by the owner.

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

When this section applies, no certificate of authorization for demolition may be issued before the earliest of the following dates:

- a) la date à laquelle l'Agglomération de la Ville de Montréal avise la Ville de Montréal-Ouest qu'elle n'entend pas se prévaloir du pouvoir de désaveu prévu au premier alinéa de cet article ;
- b) l'expiration du délai de 90 jours prévu à cet alinéa.

- a) the date on which the Agglomeration of the City of Montreal notifies the Town of West Montreal that it does not intend to avail itself of the power of disallowance provided for in the first paragraph of that section ;
- b) the expiry of the 90-day period provided for in that paragraph.

RÈGLEMENT DE DÉMOLITION DEMOLITION BY-LAW

(R. 2023-009, a. 9)

Pouvoir de désaveu de l'agglomération.

26.4. Le conseil d'agglomération de Montréal peut, dans les 90 jours de la réception de l'avis, désavouer la décision du Comité de démolition ou du Conseil. Il peut, si l'agglomération de la Ville de Montréal 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 adoptée par l'agglomération, en vertu de l'alinéa précédent, est motivée et une copie est transmise sans délai à la Ville et à toute partie en cause, par poste recommandée.

(R. 2023-009, a. 9)

Contraventions et pénalités relatives à la vérification des travaux

26.5. 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 de démolition. Le fonctionnaire désigné (inspecteur en bâtiment) peut pénétrer, à toute heure raisonnable, sur les lieux où s'effectuent ces travaux afin de vérifier si la démolition est conforme à la décision du Comité de démolition. Sur demande, le fonctionnaire désigné (inspecteur en bâtiment) doit donner son identité et exhiber le document, délivré par la Ville, attestant sa qualité.

Est passible d'une amende maximale de

(B. 2023-009, a. 9)

Power of disallowance of the agglomeration.

26.4. The urban agglomeration council of Montreal may, within 90 days of receiving the notice, disallow the decision of the Demolition Committee or the Council. If the urban agglomeration of the City of Montreal has a local heritage Council within the meaning of the article 117 of the Cultural Heritage Act (CQLR, c. P-9.002), it can consult it before exercising its power of disallowance.

A resolution adopted by the agglomeration, under the preceding paragraph, is justified and a copy is sent without delay to the Town and to any party concerned, by registered mail.

(B. 2023-009, a. 9)

Tickets and penalties relating to the verification of works.

26.5. At all times during the carrying out of the demolition work, a person in authority on the premises must have in his possession a copy of the demolition permit. The designated officer (building inspector) may, at any reasonable time, enter the premises where the work is being carried out to verify that the demolition is in accordance with the decision of the Demolition Committee. Upon request, the designated officer (building inspector) must give his or her identity and produce the document, issued by the Town, attesting to his or her capacity.

The following are liable to a maximum fine

**RÈGLEMENT DE DÉMOLITION
DEMOLITION BY-LAW**

500 \$:

- a) Quiconque empêche le fonctionnaire désigné (inspecteur en bâtiment) 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 (inspecteur en bâtiment), un exemplaire du permis de démolition.

(R. 2023-009, a. 9)

of \$500:

- a) Anyone who prevents the designated officer (building inspector) from entering the premises where the demolition work is carried out;
- b) A person in authority responsible for carrying out the demolition work who, on the premises where the work is to be carried out, refuses to produce, at the request of the designated officer (building inspector), a copy of the demolition permit.

(B. 2023-009, a. 9)

CHAPITRE VIII

ENTRÉE EN VIGUEUR

Entrée en vigueur.

27. Le présent règlement entrera en vigueur conformément à la loi.

Beny Masella, Maire

Claude Gilbert, Greffier

CHAPTER VIII

COMING INTO FORCE

Coming into force.

27. This by-law shall come into force according to law.

Beny Masella, Mayor

Claude Gilbert, Town Clerk