

**CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
VILLE DE DOLLARD-DES-ORMEAUX**

RÈGLEMENT / BY-LAW R-2023-177

**RÈGLEMENT SUR LA DÉMOLITION DES
IMMEUBLES**

ATTENDU les articles 148.0.1 et suivants de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (RLRQ chapitre A-19.1) concernant la démolition d'immeubles ;

ATTENDU QU'il est dans l'intérêt de la Ville de s'assurer du contrôle de la démolition de tout immeuble afin d'encadrer et d'ordonner la réutilisation du sol dégagé, de protéger un bâtiment pouvant constituer un bien culturel et dans un contexte de rareté des logements locatifs ;

ATTENDU QUE la *Loi modifiant la Loi sur le patrimoine culturel et d'autres dispositions législatives* (LQ 2021, c. 10), adoptée le 25 mars 2021, a prévu de nouvelles dispositions relatives à la connaissance et à la protection du patrimoine immobilier, dont l'obligation pour les municipalités d'adopter des dispositions particulières applicables à la démolition des immeubles patrimoniaux ;

ATTENDU QU'avis de motion du présent règlement a été donné et que le projet de règlement a été déposé à une séance ordinaire du Conseil tenue le 13 février 2023 ;

ATTENDU QU'une assemblée publique de consultation a été tenue le 14 mars 2023 à 19 h 15 ; et

ATTENDU QUE l'objet et la portée du règlement ont été présentés par la greffière à une séance du Conseil tenue le 14 mars 2023, conformément à l'article 356 de la Loi sur les cités et villes :

À LA SÉANCE ORDINAIRE DU CONSEIL MUNICIPAL DE DOLLARD-DES-ORMEAUX, TENUE LE MARDI 14 MARS 2023, CONVOQUÉE POUR 19 h 30 AU 12001, BOULEVARD DE SALABERRY, DOLLARD-DES-ORMEAUX, ET À LAQUELLE ÉTAIENT PRÉSENTS:

Maire / Mayor

Conseillères et Conseillers / Councillors

Greffière / City Clerk

Directeur général / City Manager

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

WHEREAS section 148.0.1 and following of the *Act Respecting Land Use Planning and Development* (CQLR, chapter A-19.1) concerning demolition of immovable;

WHEREAS it is in the City's best interest to ensure the control for the demolition of any immovable in order to guide and order the utilization of the vacated land, to protect an immovable that may constitute a cultural asset and in the case of limited rental housing;

WHEREAS *An Act to amend the Cultural Heritage Act and other legislative provisions* (SQ 2021, c. 10), adopted March 25, 2021, provided for new provisions relating to the knowledge and protection of heritage immovables, including the obligation for municipalities to adopt specific provisions applicable to the demolition of heritage immovables;

WHEREAS notice of motion of the present by-law was given and its draft was tabled at a regular meeting of Council held on February 13, 2023;

WHEREAS a public consultation meeting was held on March 14, 2023, at 7:15 p.m.; and

WHEREAS the purpose and consequences of this by-law were presented by the City Clerk at a meeting of Council held on March 14, 2023, in accordance with Section 356 of the Cities and Towns Act:

AT THE REGULAR MEETING OF THE MUNICIPAL COUNCIL OF DOLLARD-DES-ORMEAUX, HELD AT 12001 DE SALABERRY BOULEVARD, DOLLARD-DES-ORMEAUX, ON TUESDAY, MARCH 14, 2023, SCHEDULED FOR 7:30 p.m., AND AT WHICH WERE PRESENT:

Alex Bottausci

Laurence Parent
Errol Johnson
Mickey Max Guttman
Tanya Toledano
Morris Vesely
Valérie Assouline
Ryan Brownstein
Anastasia Assimakopoulos

Sophie Valois

Jack Benzaquen

Par conséquent, il est statué et ordonné par le règlement numéro R-2023-177 comme suit :

CHAPITRE 1

DÉFINITIONS

1. Dans le présent règlement, le masculin comprend les deux sexes, à moins que le contexte n'indique le contraire; le singulier s'étend à plusieurs personnes ou à plusieurs choses de même espèce, chaque fois que le contexte se prête à cette extension; et, le pluriel peut s'étendre à une seule personne ou une seule chose si le contexte s'y prête. Si un mot ou une expression n'est pas spécifiquement défini dans le présent règlement, le sens commun défini au dictionnaire prévaudra.

2. À moins que le contexte n'indique un sens différent, on entend par :

Aire de plancher (*Floor area*) : Sur tout étage d'un bâtiment, espace délimité par les murs extérieurs et le mur coupe-feu exigé et comprenant l'espace occupé par les murs intérieurs, les cloisons, les issues, les vides techniques verticaux et les constructions qui les encloisonnent.

Certificat d'autorisation (*Certificate of authorization*) : Certificat émis suite à l'autorisation de la demande de démolition d'un immeuble en conformité avec les dispositions du présent règlement et régi par le *Règlement sur les permis et certificats de la Ville de Dollard-des-Ormeaux*.

Comité de démolition (*Demolition Committee*) / (ci-après le Comité) : Le comité chargé d'autoriser les demandes de démolition d'immeubles et d'exercer tout autre pouvoir que lui confère la Loi.

Conseil (*Council*) : Le conseil municipal de la Ville de Dollard-des-Ormeaux.

Démolition (*Demolition*) : Démantèlement, déplacement ou destruction complète d'un bâtiment ainsi que tout démantèlement ou destruction partielle d'un bâtiment résultant en une réduction de son volume ou de la superficie de plancher.

Directeur (*Director*) : Le Directeur du Service de l'aménagement urbain et de l'ingénierie ou son représentant autorisé.

Therefore, it is ordained and enacted by by-law number R-2023-177 as follows:

CHAPTER 1

DEFINITIONS

1. In the present By-law, the masculine shall include both sexes, unless the context indicates otherwise; the singular shall extend to several persons or things of the same sort, whenever the context suggests of such extension; and, the plural may apply to one person only or to one thing only if the context so permits. If a word or expression is not specifically defined here, it is understood to have its common dictionary definition.

2. Unless the context indicates a different meaning, the following expressions shall mean:

Applicant (*Requérant*): The owner of the immovable or his authorized representative submitting a request for a certificate of authorization for demolition.

Authorized representative (*Représentant autorisé*): The persons empowered to apply the provisions of this by-law including the Division Heads and the Section Heads of the Urban Planning and Engineering Department, the inspectors, the regulation officer, the assistant-inspectors and the Municipal patrol officers.

Certificate of authorization (*Certificat d'autorisation*): Certificate issued following the authorization of the application to demolish an immovable in accordance with the provisions of this by-law and governed by the *Permits and certificates By-law of the City of Dollard-des-Ormeaux*.

Council (*Conseil*): The municipal council of the City of Dollard-des-Ormeaux.

Demolition (*Demolition*): Dismantling, relocation or complete destruction of a building and any dismantling or partial destruction of a building resulting in a reduction in its volume or floor area.

Demolition Committee (*Comité de démolition*) / (hereafter the Committee): The Committee responsible to authorize applications to demolish an immovable and exercise any other power conferred on it in conformity with the Law.

Fonctionnaire désigné (*Designated officier*) : La personne dont les pouvoirs sont attribués au *Règlement sur les permis et certificats de la Ville de Dollard-des-Ormeaux*.

Immeuble (*Immovable*) : Bâtiment où s'exerce ou dans lequel était exercé l'usage principal du terrain sur lequel il est édifié.

Immeuble patrimonial (*Heritage Immovable*) : Un immeuble cité conformément à la *Loi sur le patrimoine culturel* (RLRQ, 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.

Logement (*Dwelling*) : Un logement au sens de la *Loi sur le Tribunal administratif du logement* (RLRQ, chapitre T-15.01).

Loi (*Law*) : *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (RLRQ, chapitre A-19.1).

Représentant autorisé (*Authorized representative*) : Les personnes autorisées à appliquer les dispositions du présent règlement qui comprennent les chefs de division et les chefs de section du Service de l'aménagement urbain et de l'ingénierie, les inspecteurs, le préposé à la réglementation, les aides-inspecteurs et les officiers de la patrouille municipale.

Requérant (*Applicant*) : Le propriétaire de l'immeuble visé par la demande de certificat d'autorisation de démolition ou son mandataire autorisé.

CHAPITRE 2

CHAMP D'APPLICATION ET INTERDICTION

3. Le présent règlement s'applique sur tout le territoire de la Ville.

4. 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 le fonctionnaire désigné en vertu du paragraphe 7° de l'article 119 de la Loi, d'un certificat d'autorisation de démolition.

Designated officier (*Fonctionnaire désigné*): the officer whose powers are conferred to him in conformity with the *Permits and Certificates By-law of the City of Dollard-des-Ormeaux*.

Director (*Directeur*): The Director of the Urban Planning and Engineering Department or his duly authorized representative.

Dwelling (*Logement*): A dwelling within the meaning of the *Act respecting the Administrative Housing Tribunal* (CQLR, Chapter T-15.01).

Floor area (*Aire de plancher*): Space of any storey of a building between the exterior walls and required firewall, including the space occupied by the interior walls, partitions, exits, vertical service spaces and their enclosing assemblies.

Heritage Immovable (*Immeuble patrimonial*): An immovable recognized in accordance with the *Cultural Heritage Act* (CQLR, Chapter P-9.002) situated on a heritage site recognized in accordance with that Act or registered in an inventory referred to in the first paragraph of section 120 of that Act.

Immovable (*Immeuble*): Building where or in which the landsite main use is or was carried out.

Law (*Loi*): *Act respecting Land Use Planning and Development* (CQLR, chapter A-19.1).

CHAPTER 2

SCOPE AND PROHIBITION

3. The present by-law shall apply to the whole territory of the City.

4. The demolition of an immovable is prohibited unless the owner has first obtained an authorization to demolish from the Committee and the issuance of a certificate of authorization by the designated officer in accordance with Paragraph 7 of Section 119 of the Law.

5. Le Directeur et les représentants autorisés voient à l'application et au respect des dispositions du présent règlement.

6. La démolition de tout immeuble sera exécutée en conformité avec les dispositions du présent règlement.

7. Nonobstant l'article 6, les dispositions du présent règlement ne s'appliquent pas dans les cas suivants, sauf s'il s'agit d'un immeuble patrimonial :

1° La démolition d'un immeuble incendié ou autrement sinistré au point qu'il ait perdu plus de 50 % de sa valeur portée au rôle d'évaluation le jour précédent celui au cours duquel il a été endommagé par un incendie ou un sinistre ;

2° Tout bâtiment qui constitue un risque pour la sécurité ou qui est dans un état dangereux ;

3° Tout bâtiment qui appartient à la municipalité ;

4° Tout bâtiment érigé en contravention d'un règlement municipal, ou dont la démolition est ordonnée par un tribunal ;

5° La démolition d'un bâtiment accessoire ; et

6° Un démantèlement ou une destruction partielle portant sur une aire de plancher représentant une proportion inférieure à 40 % de la superficie totale.

CHAPITRE 3

COMITÉ DE DÉMOLITION

8. Le Comité a pour fonction d'autoriser les demandes de démolition et exercer tous les autres pouvoirs prévus au chapitre V.0.1 sur la démolition d'immeubles de la Loi.

9. Ce Comité est formé de 3 membres du Conseil désignés pour une période d'un an par le Conseil et dont le mandat est renouvelable.

10. Le Conseil peut nommer un membre suppléant qui peut siéger en cas d'incapacité d'agir ou d'absence d'un des membres.

11. Le Directeur assiste à toutes les séances du Comité et agit comme secrétaire. En cas d'absence ou d'incapacité d'agir, il est représenté par son représentant autorisé. Le

5. The Director and the authorized representatives see to the application and respect of the provisions of the present by-law.

6. The demolition of any immovable shall be executed in accordance with the provisions of the present by-law.

7. Notwithstanding Section 6, the provisions of the present by-law shall not apply in the following situations, unless it concerns an heritage immovable:

(1) The demolition of an immovable that was burned or otherwise damaged to the point it has lost more than 50% of its value entered on the valuation roll on the day preceding the day it was damaged by fire or a disaster;

(2) Any immovable representing a security risk or a dangerous condition;

(3) Any immovable owned by the City;

(4) Any immovable built in violation of a City by-law, or ordered by a court to be demolished;

(5) The demolition of an accessory building; and

(6) A dismantling or a partial destruction covering a floor area of less than 40% of the total area.

CHAPTER 3

DEMOLITION COMMITTEE

8. A Committee is established to authorize applications for demolition and to exercise any other power provided in chapter V.0.1 on the demolition of immovables of the Law.

9. This Committee is composed of 3 Council members appointed by Council for a one year period and whose mandate is renewable.

10. The Council may appoint a substitute member in the case of inability to act or due to the absence of one of its members.

11. The Director shall attend all meetings of the Committee and shall act as the secretary. In case of absence or inability to act, he is represented by his authorized representative. The Director or his

Directeur ou son représentant autorisé n'a pas le droit de vote.

12. Le Comité peut également s'adjoindre toutes ressources qu'il juge nécessaires pour la bonne conduite de ses travaux et l'élaboration de ses décisions, lesquelles n'ont pas de droit de vote.

13. Les séances du Comité sont publiques et ses décisions sont prises au vote de la majorité des membres.

CHAPITRE 4

PRÉSENTATION D'UNE DEMANDE D'AUTORISATION DE DÉMOLITION

14. Une demande d'autorisation de démolition doit être soumise au Directeur par le requérant et être accompagnée des documents suivants :

- 1° Un formulaire fourni par le Service de l'aménagement urbain et de l'ingénierie, exposant les motifs de la demande, signé par le requérant ;
- 2° Un relevé photographique de l'immeuble à démolir montrant chacune des élévations ainsi que du secteur bâti ;
- 3° Un certificat de localisation ou un plan d'implantation montrant l'immeuble à démolir ;
- 4° Un programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé établi selon les exigences du chapitre 5 du présent règlement ;
- 5° L'horaire de travail pour la démolition et la date de débranchement des services municipaux ;
- 6° Lorsque requis par le Directeur, un rapport sur l'état du bâtiment, préparé par un architecte ou un ingénieur de structure, et ce, aux frais du requérant ;
- 7° Une étude patrimoniale, préparée par un architecte ou un expert en matière de patrimoine, lorsque la demande vise un immeuble patrimonial.

15. Sur présentation de la demande d'autorisation et des documents l'accompagnant, le requérant doit acquitter les honoraires et les frais prévus au *Règlement sur les tarifs* en vigueur.

authorized representative has no right to vote.

12. The Committee may also appoint resources that it considers necessary for the good conduct of their work and for the elaboration of its decisions, without any right of vote.

13. The Committee meetings are public and its decisions are taken by the majority of members.

CHAPTER 4

FILING A REQUEST FOR AN AUTHORIZATION TO DEMOLISH

14. An application for authorization to demolish shall be submitted to the Director by the applicant and include the following supporting documents:

- (1) A form provided by the Urban Planning and Engineering Department, stating the reasons for the request, signed by the applicant;
- (2) Photographs of each elevation of the immovable to be demolished as well as the built sector;
- (3) A certificate of location or a site plan showing the immovable to be demolished;
- (4) A preliminary program for the utilization of the vacated land established in accordance to the provisions of Chapter 5 of the present by-law;
- (5) The work schedule for the demolition and the date of the disconnection of utilities;
- (6) When required by the Director, a report on the condition of the building prepared by an architect or a structural engineer, and this, at the applicant's expense;
- (7) A heritage study, prepared by an architect or expert in the heritage field, when the application concerns a heritage immovable.

15. Upon filing an application for the authorization to demolish, complete with accompanying documents, the applicant must pay the fees and the expenses provided for in the *By-law concerning Rates*.

CHAPITRE 5**PROGRAMME PRÉLIMINAIRE DE
RÉUTILISATION DU SOL**

16. Préalablement à l'étude d'une demande d'autorisation de démolition, le requérant doit soumettre avec sa demande, à l'attention du Comité pour approbation, un programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé conformément aux règlements municipaux applicables.

17. Pour déterminer cette conformité, le Comité doit considérer les règlements municipaux en vigueur au moment où le programme lui est soumis, sauf dans le cas où l'émission d'un permis de construction pour le programme proposé est suspendue en raison d'un avis de motion.

18. 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 des modifications ayant fait l'objet de l'avis de motion 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.

19. Le programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé est constitué de plans et documents montrant le nouvel aménagement du site 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.

20. Un échéancier d'exécution des travaux projetés doit y être inclus.

21. Advenant que le programme préliminaire de réutilisation du sol prévoit une nouvelle construction, des esquisses préliminaires du bâtiment projeté sur le terrain montrant les dimensions approximatives de la construction (largeur, profondeur et hauteur), la forme du toit, les matériaux de revêtement du toit et des murs, ainsi que la position approximative du bâtiment sur le terrain doivent y être incluses.

22. Dans le cas où le programme préliminaire de réutilisation du sol prévoit un nouvel aménagement paysager, un plan d'aménagement paysager préparé par un architecte paysagiste doit y être inclus.

23. Dans tous les cas, un relevé des arbres matures existants doit y être inclus.

CHAPTER 5**PRELIMINARY PROGRAM FOR THE
UTILIZATION OF THE VACATED LAND**

16. Prior to reviewing an application for the authorization to demolish, the applicant must submit to the Committee with his application, for approval, a preliminary program for the utilization of the vacated land in accordance with the applicable municipal by-laws.

17. To determine its conformity, the Committee must consider the municipal by-laws which are in force at the time when the program is submitted, except in the case where the issuance of a construction permit for the proposed program is suspended due to a notice of motion.

18. When the issuance of permits is suspended, the Committee may not approve the program before the suspension expires or the amending by-law that was the subject of the notice of motion comes into force, if such coming into force occurs before the suspension expires; the decision of the Committee is then rendered having regard to the by-laws in force at the time of the decision.

19. The preliminary program for utilization of the vacated land includes plans and documents showing the new site plan or the proposed construction project 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 program is conforming to the applicable municipal by-laws.

20. A schedule of the projected works shall also be included.

21. In the case where the preliminary program for the utilization of the vacated land proposes a new construction project, preliminary sketches of the building to be erected on the landsite, showing the approximate dimensions of the structure (width, depth and height), the roof-shape, the roof and wall materials and the approximate location of the building on the lot must be included.

22. In the case where the preliminary program for the utilization of the vacated land shows new landscaping, a landscape plan prepared by a landscape architect must be included.

23. In all cases, a plan showing the location of existing mature trees must be included.

24. Le requérant n'est pas tenu de soumettre au Comité pour approbation, un programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé, dans le cas d'un immeuble non sécuritaire à l'égard duquel la Cour supérieure a ordonné la démolition suite à une requête présentée en vertu de l'article 231 de la Loi.

24. The applicant is not required to submit for the approval of the Committee a preliminary program for the utilization of the vacated land when the immovable is considered a safety hazard for which the Superior Court ordered the demolition following a motion presented under Section 231 of the Law.

CHAPITRE 6

TRAITEMENT D'UNE DEMANDE D'AUTORISATION DE DÉMOLITION

25. Le Directeur informe le Comité de la réception d'une demande d'autorisation de démolition dès qu'il s'est assuré que celle-ci est complète et que les frais requis pour l'étude et le traitement de la demande ont été acquittés.

25. The Director shall notify the Committee of the receipt of an application for the authorization to demolish immediately after having verified that the application is complete and that the study and processing fees have been paid.

26. Le secrétaire du Comité, en consultation avec les membres du Comité, convoque une séance afin d'étudier la demande.

26. The secretary of the Committee in consultation with the Committee members shall schedule a meeting to study the application.

27. Dès que le Comité est saisi d'une demande d'autorisation de démolition, il doit sans délai faire publier par le greffier un avis public de la demande indiquant :

27. As soon as the Committee is notified of the reception of an application for the authorization to demolish, the City Clerk publishes on behalf of the Committee a public notice indicating the following information:

1° La date, l'heure et le lieu de la séance au cours de laquelle le Comité étudiera la demande d'autorisation de démolition ;

(1) The date, time and place of the sitting during which the Committee will study the application for authorization to demolish;

2° La désignation de l'immeuble au moyen du numéro civique ou à défaut, du numéro cadastral.

(2) The designation of the immovable by its civic address or its cadastral number.

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.

If the application relates to a heritage immovable, a copy of the public notice must immediately be sent to the Minister of Culture and Communications.

28. En plus de l'avis public, doit être affiché sur l'immeuble visé par la demande d'autorisation ou sur un panneau, un avis facilement visible pour les passants pour une période de dix (10) jours commençant à la date de publication de l'avis public.

28. In addition to the public notice, shall be posted on the immovable referred to in the application for authorization to demolish or on a billboard, a notice easily visible to passers-by for a period of ten (10) days starting from the date of the publication of the public notice.

29. L'avis affiché sur l'immeuble ou sur le panneau doit faire état du fait que l'immeuble fait l'objet d'une demande d'autorisation de démolition et indiquer que toute personne qui veut s'opposer à la démolition doit, dans les dix (10) jours de la publication de l'avis public ou, à défaut, dans les dix (10) jours qui suivent l'affichage de l'avis sur l'immeuble concerné, faire connaître par écrit son opposition motivée au greffier de la ville.

29. The notice posted on the immovable or on the billboard shall state that the immovable is the object of an application for authorization to demolish and indicates that anyone who wants to oppose the demolition shall, within ten (10) days of publication of the public notice or, failing such notice, within ten (10) days after posting the notice on the immovable, indicate in writing to the City Clerk the reasons for their objection.

30. Le requérant doit faire parvenir un avis de la demande d'autorisation de démolition à chacun des locataires de l'immeuble, le cas échéant.

Le requérant doit fournir au Comité avant la tenue de la séance, la preuve qu'il s'est conformé à l'exigence du paragraphe précédent.

Le Comité peut, s'il estime que les circonstances le justifient, reporter le prononcé de sa décision et accorder au requérant un délai maximal de 30 jours pour se conformer à cette exigence.

31. Avant de rendre sa décision, le Comité doit considérer les oppositions reçues.

Lorsque le Comité est saisi d'une demande qui est relative à un immeuble patrimonial, le Comité doit consulter le comité consultatif d'urbanisme avant de rendre sa décision. Le Comité peut consulter le comité consultatif d'urbanisme dans tout autre cas où il l'estime opportun.

32. Le Comité doit tenir une audition publique lorsque la demande d'autorisation est relative à un immeuble patrimonial ainsi que dans tout autre cas où il l'estime opportun.

33. Lorsque l'immeuble visé par la demande d'autorisation comprend un ou plusieurs logements, une personne qui désire acquérir cet immeuble pour en conserver le caractère locatif résidentiel peut, tant que le Comité n'a pas rendu sa décision, intervenir par écrit auprès du greffier pour demander un délai afin d'entreprendre ou de poursuivre les 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.

34. 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.

35. 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.

30. The applicant must send a notice of the application for authorization to demolish to each lessee of the immovable, if applicable.

The applicant shall provide the Committee, before the meeting, with the proof of compliance with the provision stipulated in the above paragraph.

The Committee, if it believes that the circumstances justify it, may postpone its decision and grant the applicant a maximum of a 30 day delay to comply with the requirement.

31. Before rendering its decision, the Committee must consider the objections received.

If the Committee is seized of an application relating to a heritage immovable, the Committee must consult the Planning Advisory Committee before rendering its decision. The Committee may consult the Planning Advisory Committee in any other case where it considers it advisable to do so.

32. The Committee must hold a public hearing when the application for authorization relates to a heritage immovable and in any other case where it considers it advisable to do so.

33. When the immovable that is the subject of the application includes one or more dwellings, a person wishing to acquire that immovable and preserve it as rental housing may, as long as the Committee has not rendered its decision, intervene in writing with the clerk to ask for time to undertake or pursue negotiations to acquire the immovable.

Such an intervention may also be made by a person wishing to acquire a heritage immovable that is the subject of an application for authorization to demolish so as to preserve its heritage character.

34. The Committee shall postpone its decision if it believes that the circumstances justify it, and shall grant the intervener a period of not more than 2 months from the end of the hearing to terminate the negotiations. The Committee may not postpone its decision for that reason more than once.

35. The Committee grants the authorization to demolish if it is convinced of the advisability of the demolition, taking into account the public interest and the interest of the parties.

36. Avant de se prononcer sur une demande d'autorisation de démolition, le Comité doit considérer l'état de l'immeuble visé par la demande, sa valeur patrimoniale, la détérioration de la qualité de vie du voisinage, le coût de sa restauration, l'utilisation projetée du sol dégagé et, lorsque l'immeuble comprend un ou plusieurs logements, le préjudice causé aux locataires et les effets sur les besoins en matière de logement dans les environs. De plus, dans le cas d'une demande relative à un immeuble patrimonial, le Comité doit considérer 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.

37. Lorsque le Comité accorde l'autorisation de démolition, 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.

38. 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 148.0.19 à 148.0.21 de la Loi.

Lorsque le Comité autorise la démolition d'un immeuble patrimonial et que sa décision n'est pas portée en révision en application des articles 48 et 49 du présent règlement, un avis de sa décision doit être notifié sans délai à l'Agglomération de Montréal. Doit également être ainsi notifié un avis de la décision prise par le Conseil en révision d'une décision du Comité, lorsque le Conseil autorise une telle démolition.

39. Le Comité doit, en outre, refuser la demande d'autorisation si le programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé n'a pas été approuvé ou si les frais exigibles n'ont pas été payés.

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

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

36. Before rendering its decision on an application for authorization to demolish, the Committee must consider the condition of the immovable that is the subject of the application, its heritage value, the deterioration of the quality of life in the neighbourhood, the cost of its restoration, the intended use of the vacated land and, when the immovable includes one or more dwellings, the prejudice caused to lessees and the effects on housing needs in the area. In addition, for an authorization relating to a heritage immovable, the Committee must consider the immovable's history, its contribution to local history, its degree of authenticity and integrity, its representativeness of a particular architectural movement, and its contribution to an ensemble to be preserved.

37. If the Committee grants the authorization to demolish, it may impose conditions for the demolition of the immovable or the utilization of the vacated land. It may, in particular, determine the conditions on which a lessee may be relocated, when the immovable includes one or more dwellings.

38. The Committee's decision concerning the demolition must be substantiated and immediately sent to every party concerned by registered mail.

The decision must be accompanied with a notice explaining the rules that are applicable from among those set out in sections 148.0.19 to 148.0.21 of the Law.

If the Committee authorizes the demolition of a heritage immovable and that decision is not the subject of a review under sections 48 and 49 of the present by-law, a notice of the decision must be notified without delay to the urban agglomeration of Montréal. If the Council authorizes such a demolition following the review of a decision of the Committee, such notice of the review decision must also be notified.

39. In addition, the Committee must reject the application for authorization if the preliminary program for the utilization of the vacated land has not been approved or if the applicable fees have not been paid.

40. If the Committee grants the authorization, it may set the time within which the demolition work must be undertaken and completed.

41. It may, for a reasonable cause, change the time set provided that the request for the change is made before the time has expired.

42. Si des conditions sont imposées en vertu de l'article 37 du présent règlement, le requérant doit fournir à la Ville, préalablement à la délivrance de son certificat, une garantie monétaire établie de la façon suivante :

1° 10 % de la valeur inscrite au rôle d'évaluation en vigueur de l'immeuble tel que défini au présent règlement.

43. Cette garantie monétaire doit être valide pour une période d'au moins 24 mois suivant la date de la décision du Comité et être présentée au Directeur, au plus tard le 30^e jour suivant la date d'une demande à cet effet, sous l'une des formes suivantes :

1° Un chèque visé ; ou

2° Une lettre de garantie bancaire.

44. Les travaux du programme de réutilisation du sol dégagé doivent être complétés 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.

45. Sous réserve de l'article précédent, la garantie monétaire est remise, sans intérêt, au propriétaire à la fin des travaux visés par le programme de réutilisation du sol dégagé.

46. 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.

47. 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 était situé l'immeuble, au même titre et selon le même rang que les créances visées au paragraphe 5^o de l'article 2651 du Code civil du Québec; ces frais sont garantis par une hypothèque légale sur ce terrain.

48. Toute personne peut, dans les 30 jours de la décision du Comité, demander au Conseil de réviser cette décision.

Le Conseil peut, 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.

49. Tout membre du Conseil, y compris un membre du Comité, peut siéger au Conseil pour réviser une décision du Comité demandée en vertu de l'article précédent.

42. If conditions are imposed in accordance with Section 37 of this by-law, the applicant shall provide to the City, prior to the issuance of the demolition certificate, a monetary guarantee established as follows:

(1) 10% of the value of the immovable, as defined in the present by-law, entered on the valuation roll in force.

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

(1) A certified cheque; or

(2) A bank letter of guarantee.

44. The work of the preliminary program for the utilization of the vacated land must be completed by the expiry date set by the Committee or if need be, at the expiry of its extension, failing to do so, the monetary guarantee will be confiscated by the City.

45. Subject to the provisions of the previous Section, the monetary guarantee shall be returned without interest to the owner at the end of the work stated in the preliminary program of the utilization of the vacated land.

46. If the demolition work is not undertaken before the deadline set by the Committee, the authorization for demolition is without effect.

47. If the work is 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 Article 2651 of the Civil Code of Quebec; the costs are secured by a legal hypothec on the land.

48. Within 30 days of a decision of the Committee, any person may apply to the Council for a review of the decision.

The Council may, on its own initiative, within 30 days of a decision of the Committee authorizing the demolition of a heritage immovable, pass a resolution stating its intention to review the decision.

49. Any member of Council, including a member of the Committee, may sit on the Council to review a decision of the Committee made under the previous Section.

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

51. Aucun certificat d'autorisation de démolition ne peut être délivré par la personne désignée en vertu du paragraphe 7° de l'article 119 de la Loi avant l'expiration du délai de 30 jours prévu par l'article 48 ni, s'il y a eu une révision en vertu de cet article avant que le Conseil n'ait rendu une décision autorisant la démolition.

Dans le cas d'un immeuble patrimonial, aucun certificat d'autorisation de démolition ne peut être délivré, avant la plus hâtive des dates suivantes :

1° la date à laquelle l'Agglomération de Montréal avise la municipalité qu'elle n'entend pas se prévaloir du pouvoir de désaveu prévu au troisième alinéa de l'article 148.0.20.1 de la Loi ;

2° l'expiration du délai de 90 jours prévu au troisième alinéa de l'article 148.0.20.1 de la Loi.

CHAPITRE 7

HONORAIRES ET FRAIS

52. Les honoraires et frais exigibles pour l'étude et le traitement d'une demande d'autorisation de démolition, la publication des avis publics nécessaires et la délivrance d'un certificat d'autorisation de démolition sont établis au *Règlement sur les tarifs* en vigueur.

CHAPITRE 8

CONTRAVENTIONS, PÉNALITÉS ET RECOURS

53. Sans préjudice aux autres recours pouvant être exercés par la ville, 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* (RLRQ, chapitre P-9.002) ou situé dans un site patrimonial cité conformément à cette loi.

54. En plus de l'amende et des frais pouvant être imposés en vertu de l'article 53, quiconque procède ou fait procéder à la démolition d'un immeuble sans autorisation du Comité ou à l'encontre des conditions d'autorisation, est tenu de reconstituer

50. The Council may confirm a decision of the Committee or render the decision that the Committee should have rendered.

51. No certificate authorizing the demolition may be issued by the person designated under paragraph 7 of Section 119 of the Law before the expiry of 30 days as provided in Section 48 or, if there has been a review under that Section, before the Council has rendered a decision authorizing the demolition.

In the case of a heritage immovable, no certificate authorizing demolition may be issued before the earlier of the following:

(1) the date on which the which the Urban Agglomeration of Montreal notifies the municipality that it does not intend to avail itself of the power of disallowance provided for in the third paragraph of section 148.0.20.1 of the Law;

(2) the expiry of the 90 days provided for in the third paragraph of section 148.0.20.1 of the Law.

CHAPTER 7

FEES AND EXPENSES

52. The required fees and expenses for the study and the processing of an application to authorize a demolition, the publication of the required public notices and the issuance of a certificate authorizing the demolition are provided for in the *By-law concerning Rates*.

CHAPTER 8

VIOLATION, PENALTIES AND RECOURSES

53. Without prejudice to any other recourse of the municipality, a person who demolishes an immovable or has it demolished without the Committee's authorization or in contravention of the conditions of the authorization is liable to a fine of not less than \$10,000 and not more than \$250,000. However, the maximum fine is \$1,140,000 in the case of the demolition, by a legal person, of an immovable recognized in accordance with the *Cultural Heritage Act* (CQLR, Chapter P-9.002) or situated on a heritage site recognized in accordance with that Act.

54. In addition to the fines and fees stated in Section 53, a person who demolishes an immovable or has it demolished without the Committee's authorization or contravenes any condition of said authorization is required to restore the immovable so demolished to its

l'immeuble ainsi démolé. À défaut par le contrevenant 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 47 s'applique, compte tenu des adaptations nécessaires.

former condition. If the offender fails to restore the immovable in accordance with the by-law, the Council may have the work carried out and recover the costs from the offender, in which case Section 47 applies, with the necessary modifications.

CHAPITRE 9

CHAPTER 9

ENTRÉE EN VIGUEUR

COMING INTO FORCE

55. Le présent règlement remplace le règlement R-2013-088 et entre en vigueur conformément à la loi.

55. The present by-law replaces By-law R-2013-088 and shall come into force according to the law.

(S) ALEX BOTTAUSCI

MAIRE / MAYOR

(S) SOPHIE VALOIS

GREFFIÈRE / CITY CLERK

DATE D'ENTRÉE EN VIGUEUR: Le 1^{er} mai 2023.