
VILLE DE MONTRÉAL – ARRONDISSEMENT DE LACHINE

CODIFICATION ADMINISTRATIVE

Règlement numéro RCA02-19003 régissant la démolition des immeubles

Ce document est une codification administrative du texte réglementaire. Il a été conçu pour en faciliter la consultation. Ce texte n'a pas de valeur légale et ne doit en aucun cas être substitué au texte réglementaire original. Veuillez consulter l'original ou une copie authentique pour éviter toute erreur d'interprétation.

Le règlement original portant le numéro RCA02-19003 a été adopté par le conseil d'arrondissement de Lachine le 11 février 2002 et est entré en vigueur le 17 février 2002.

Cette codification contient les modifications apportées par les règlements suivants :

- **RCA02-19003-1 modifiant le Règlement numéro RCA02-19003 régissant la démolition des immeubles, adopté le 10 novembre 2014;**
- **RCA02-19003-2 modifiant le Règlement numéro RCA02-19003 régissant la démolition des immeubles, adopté le 11 avril 2016.**

VILLE DE MONTRÉAL – ARRONDISSEMENT DE LACHINE

Règlement numéro RCA02-19003 régissant la démolition des immeubles
Codification administrative (2)

ATTENDU QUE le Conseil d'arrondissement doit constituer un Comité ayant pour fonctions de décider et de rendre des décisions sur les demandes de permis de démolition et ce, conformément à la *Loi sur les Cités et Villes* (RLRQ, chapitre C-19);

ATTENDU QU'il est opportun pour l'Arrondissement de préserver son cadre bâti;

LE CONSEIL D'ARRONDISSEMENT DÉCRÈTE CE QUI SUIT :

CHAPITRE 1 – CHAMP D'APPLICATION

- 1.1** Le présent règlement s'applique à la démolition de tout immeuble sur l'ensemble du territoire de l'Arrondissement.
- 1.2** Sont exemptées de l'application des articles 3.2 à 6.10 et des articles 6.12 à 7.6 les démolitions partielles qui répondent à chacune des conditions suivantes :
- la démolition partielle n'implique pas le démantèlement d'une structure métallique extérieure utilisée ou ayant été utilisée à des fins de pont roulant;
 - la démolition partielle n'implique pas la destruction ou le démantèlement complet d'un étage;
 - dans le cas où la forme du toit est modifiée, la démolition partielle n'implique pas la destruction ou le démantèlement de plus de 50% de la superficie, en projection horizontale, du toit de l'immeuble;
 - dans le cas où la structure des murs extérieurs est modifiée, la démolition partielle n'implique pas la destruction ou le démantèlement de plus de 30% de la surface des murs extérieurs de la façade principale;
 - la superficie au sol de la partie démolie n'excède pas 50 mètres carrés;
 - la démolition partielle touche moins de 30% de la superficie au sol de l'immeuble visé;
 - la démolition partielle touche moins de 20% de la superficie au sol de l'immeuble visé lorsque celui-ci est implanté sur un lot de coin ou sur un lot transversal;

VILLE DE MONTRÉAL – ARRONDISSEMENT DE LACHINE

Règlement numéro RCA02-19003 régissant la démolition des immeubles
Codification administrative (3)

- la démolition partielle touche moins de 10% de la superficie au sol de l'immeuble visé lorsque l'implantation au sol de la façade principale de l'immeuble est affectée par la démolition;
- la démolition partielle n'implique pas l'élimination d'un logement;
- l'immeuble visé n'a pas fait l'objet d'un permis de démolition dans les dix (10) années précédant la présente demande de démolition partielle, sans tenir compte d'un permis ayant visé uniquement la démolition d'un garage ou d'un abri d'auto;
- la demande de démolition partielle d'un immeuble assujéti à un règlement sur les PIIA est déposée simultanément à une demande de permis de construction visant le projet de remplacement.

L'exemption à l'application des articles 3.2 à 6.10 et des articles 6.12 à 7.6 s'applique aussi dans les cas suivants :

- lors d'une démolition partielle touchant uniquement un garage ou un abri d'auto, à la condition que cette composante ne constitue pas un élément d'origine de l'immeuble; la responsabilité de démontrer que cette condition est remplie incombe au requérant;
- dans les cas prévus aux règlements nos 03-096 sur la salubrité, l'entretien et la sécurité des logements, 11-018 sur la construction et la transformation des bâtiments et 2347 sur l'établissement des postes de vente d'essence au détail.
- la demande de démolition d'un immeuble traitée dans le cadre de la réalisation d'un projet particulier autorisé par résolution du conseil d'arrondissement conformément au Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble adopté conformément à l'article 145.36 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme;

RCA02-19003-1, a. 1; RCA02-19003-2, a. 1.

1.3 Le présent règlement remplace toute disposition réglementaire antérieure ayant trait à un Comité d'étude des demandes de permis de démolition.

RCA02-19003-1, a. 2.

VILLE DE MONTRÉAL – ARRONDISSEMENT DE LACHINE

**Règlement numéro RCA02-19003 régissant la démolition des immeubles
Codification administrative (4)**

CHAPITRE 2 - DÉFINITIONS

2.1 Dans le présent règlement, à moins que le contexte n'indique un sens différent, on entend par :

- a) « bâtiment accessoire » : un bâtiment secondaire détaché et dépendant d'un bâtiment principal situé sur le même terrain que celui-ci et conçu, utilisé ou destiné pour procurer une meilleure jouissance du bâtiment principal;
- b) « bâtiment principal » : un bâtiment où est exercé l'usage principal. Pour les fins du présent règlement, une structure métallique extérieure utilisée ou ayant été utilisée à des fins de pont roulant est également considérée comme un bâtiment principal;
- c) « comité » : le Comité d'étude des demandes de permis de démolition constitué en vertu de l'article 7.1 du présent règlement;
- d) « immeuble » : tout bâtiment principal à l'exception des bâtiments municipaux. Pour les fins du présent règlement, un bâtiment accessoire à un usage industriel ou public et institutionnel est également considéré comme un immeuble;
- e) « logement » : un logement au sens de la *Loi sur la Régie du logement* (L.R.Q., chapitre R-8.1);
- f) « permis de démolition » : le permis obtenu conformément aux dispositions du présent règlement;
- g) « superficie au sol » : surface de projection horizontale d'un bâtiment sur le sol, le tout comprenant les garages et les abris d'auto attachés au bâtiment, les porches, les vérandas, les puits d'éclairage et d'aération, mais excluant les terrasses, galeries, balcons, patios, marches, corniches, escaliers extérieurs, plates-formes de chargement à ciel ouvert, cours intérieure et extérieure.

RCA02-19003-1, a. 3 et 4.

CHAPITRE 3 – DEMANDE DE PERMIS DE DÉMOLITION

3.1 Il est interdit à quiconque de démolir un immeuble en entier ou en partie, à moins que le propriétaire de cet immeuble n'ait, au préalable, obtenu un permis de démolition à cet effet.

VILLE DE MONTRÉAL – ARRONDISSEMENT DE LACHINE

**Règlement numéro RCA02-19003 régissant la démolition des immeubles
Codification administrative (5)**

- 3.2** Toute demande de permis de démolition doit être soumise au Directeur – Aménagement urbain et services aux entreprises et doit être accompagnée d’un programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé.
- 3.3** Sur réception d’une demande de permis de démolition, le Directeur - Aménagement urbain et services aux entreprises avise le Secrétaire du Conseil de l’arrondissement Lachine afin qu’il convoque une séance du Comité pour étudier la demande.
- 3.4** Le Directeur - Aménagement urbain et services aux entreprises peut soumettre au Comité ses recommandations sur la demande.

CHAPITRE 4 – AVIS PUBLIC

- 4.1** Dès que le Comité est saisi d’une demande de permis de démolition, le Secrétaire du Conseil de l’arrondissement Lachine doit faire afficher, sur l’immeuble visé par la demande, un avis facilement visible pour les passants. De plus, il doit, sans délai, faire publier un avis public de la demande.

Tout avis visé dans le présent article doit :

- a) reproduire l’article 5.5;
 - b) préciser la date, l’heure et le lieu de la séance du Comité;
 - c) fournir la désignation de l’immeuble affecté.
- 4.2** Le requérant doit faire parvenir, par courrier recommandé ou certifié, un avis de la demande à chacun des locataires de l’immeuble et en faire la preuve au Comité avant la tenue de la séance sur ladite demande.
- 4.3** L’avis public mentionné à l’article 4.1 n’est pas requis pour les immeubles industriels.

CHAPITRE 5 – ÉTUDE DE LA DEMANDE

- 5.1** Les séances du Comité sont à huis clos sous réserve de l’article 5.6 et lorsque la majorité des membres du Comité décident de siéger en public.

VILLE DE MONTRÉAL – ARRONDISSEMENT DE LACHINE

Règlement numéro RCA02-19003 régissant la démolition des immeubles
Codification administrative

(6)

- 5.2** 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 caractère architectural, historique ou culturel de l'immeuble, 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.

- 5.3** 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 frais exigés n'ont pas été payés.

- 5.4** Le programme de réutilisation du sol dégagé peut être approuvé que s'il est conforme aux règlements de l'Arrondissement. 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 selon la procédure applicable à l'Arrondissement. Lorsque la délivrance du 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.

RCA02-19003-1, a. 5.

- 5.5** 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, faire connaître par écrit son opposition motivée au Secrétaire du Conseil de l'arrondissement Lachine.
- 5.6** Avant de rendre sa décision, le Comité doit considérer, en séance publique, les oppositions reçues. Le Comité doit, en outre, tenir une audition publique.

VILLE DE MONTRÉAL – ARRONDISSEMENT DE LACHINE

Règlement numéro RCA02-19003 régissant la démolition des immeubles
Codification administrative (7)

- 5.7** 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.
- 5.8** 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.
- 5.9** 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.
- 5.10** Tout intéressé peut, dans les trente (30) jours de la décision du Comité, interjeter appel de cette décision devant le Conseil d'arrondissement.
- Tout membre du Conseil d'arrondissement, y compris un membre du Comité, peut siéger au Conseil d'arrondissement pour entendre un appel interjeté en vertu du premier alinéa.
- 5.11** Le Conseil d'arrondissement peut confirmer la décision du Comité ou rendre toute décision que celui-ci aurait dû rendre.

CHAPITRE 6 – PERMIS DE DÉMOLITION

- 6.1** Le permis de démolition est émis par le Directeur – Aménagement urbain et services aux entreprises, ou son représentant au nom du Comité, et doit être accompagné de l'ensemble des conditions relatives à la démolition de l'immeuble ou à la réutilisation du sol dégagé.
- 6.2** Aucun permis de démolition ne peut être délivré avant l'expiration du délai de trente (30) jours prévu par l'article 5.10, ni s'il y a eu appel en vertu de cet article, avant que le Conseil d'arrondissement n'ait rendu une décision autorisant la délivrance d'un tel permis.
- 6.3** 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

VILLE DE MONTRÉAL – ARRONDISSEMENT DE LACHINE

Règlement numéro RCA02-19003 régissant la démolition des immeubles
Codification administrative (8)

déterminer les conditions de relogement d'un locataire, lorsque l'immeuble comprend un ou plusieurs logements.

- 6.4** Lorsque le Comité autorise la démolition, 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 du délai.

RCA02-19003-1, a. 6.

- 6.5** Le Comité doit exiger une garantie monétaire de l'exécution du programme de réutilisation du sol dégagé, préalablement à la délivrance du permis, laquelle ne peut être inférieure à 5 000 \$ ni excéder la valeur au rôle d'évaluation de l'immeuble à démolir. Cette garantie monétaire doit être fournie au moyen d'un chèque certifié, d'un dépôt en argent ou d'une lettre de garantie bancaire irrévocable et sans condition d'une durée minimale de 15 mois. Cette garantie doit être renouvelée avant son échéance, s'il en est, tant et aussi longtemps que le propriétaire n'a pas respecté toutes les conditions imposées par le Comité. Elle est remboursée, le cas échéant, sans intérêt.

RCA02-19003-1, a. 6.

- 6.6** Dans le cas d'une lettre de garantie, celle-ci doit prévoir une disposition obligeant l'émetteur à aviser le directeur 45 jours avant son annulation.

RCA02-19003-1, a. 6.

- 6.7** Le Comité peut révoquer un permis de démolition après avoir avisé le titulaire par écrit :

- 1° lorsqu'une des conditions de la délivrance du permis de démolition n'a pas été respectée;
- 2° lorsque l'autorisation de démolition a été accordée par erreur ou sur la foi de renseignements inexacts.

Le titulaire d'un permis révoqué doit le retourner au directeur dans les 10 jours de l'avis à cet effet.

RCA02-19003-1, a. 6.

VILLE DE MONTRÉAL – ARRONDISSEMENT DE LACHINE

Règlement numéro RCA02-19003 régissant la démolition des immeubles
Codification administrative (9)

- 6.8** Le permis de démolition est sans effet si les travaux qu'il autorise ne sont pas entrepris avant l'expiration du délai fixé par le Comité.

RCA02-19003-1, a. 6.

- 6.9** Si les travaux ne sont pas terminés dans le délai fixé, le conseil peut les faire exécuter et en recouvrer les frais du propriétaire ou, au choix du conseil, encaisser la garantie monétaire. S'il recouvre les frais du propriétaire, ces frais constituent une créance prioritaire sur le terrain au même titre et selon le même rang que les créances visées au paragraphe 5° de l'article 2651 du Code civil du Québec. Ces frais sont garantis par une hypothèque légale sur le terrain.

RCA02-19003-1, a. 6.

- 6.10** À la demande du conseil, la garantie monétaire peut être encaissée par l'arrondissement lorsqu'une des conditions de la délivrance du permis de démolition n'a pas été respectée par le requérant.

RCA02-19003-1, a. 6.

- 6.11** Avant la fin des travaux, le remboursement de la garantie monétaire peut être octroyé au requérant initial, lorsqu'il cesse d'être le requérant.

Sur demande écrite du requérant, sauf dans le cas où elle aurait été exécutée, la garantie monétaire lui est remise au moment où le directeur reçoit la garantie monétaire du nouveau requérant au dossier.

RCA02-19003-1, a. 6.

- 6.12** 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 l'Arrondissement désigné par le Conseil d'arrondissement peut pénétrer, à toute heure raisonnable, sur les lieux où s'effectuent ces travaux afin de vérifier si la démolition est conforme au permis. Sur demande, le fonctionnaire ou l'employé de l'Arrondissement doit s'identifier et exhiber le certificat délivré par l'Arrondissement attestant sa qualité.

RCA02-19003-1, a. 7.

VILLE DE MONTRÉAL – ARRONDISSEMENT DE LACHINE

Règlement numéro RCA02-19003 régissant la démolition des immeubles
Codification administrative (10)

- 6.13** Le locateur, à qui un permis de démolition a été délivré, peut évincer un locataire pour démolir un logement.

RCA02-19003-1, a. 7.

CHAPITRE 7 – COMITÉ D'ÉTUDE DES DEMANDES DE PERMIS DE DÉMOLITION

- 7.1** Un Comité nommé « Comité d'étude des demandes de permis de démolition » est constitué.

Ce Comité a pour fonction de décider des demandes de permis de démolition et d'exercer tout autre pouvoir que lui confère le présent règlement.

- 7.2** Ce Comité se compose des mêmes membres que le comité consultatif d'urbanisme, tel que stipulé par la Charte de la Ville de Montréal.

RCA02-19003-1, a. 8.

- 7.3** Un membre du Comité cesse d'en faire partie s'il perd sa qualité de membre du comité consultatif d'urbanisme.

RCA02-19003-1, a. 8.

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

RCA02-19003-1, a. 8.

- 7.5** Quatre (4) membres du Comité constituent le quorum. La présence d'un membre du Conseil d'arrondissement est nécessaire à la tenue de toute séance du comité. Chaque membre du Comité dispose d'un droit de vote.

RCA02-19003-1, a. 8.

- 7.6** Les décisions du comité sont prises à la majorité des voix des membres présents. En cas d'égalité des voix, la décision est considérée rendue dans la négative.

RCA02-19003-1, a. 8.

VILLE DE MONTRÉAL – ARRONDISSEMENT DE LACHINE

Règlement numéro RCA02-19003 régissant la démolition des immeubles
Codification administrative (11)

CHAPITRE 8 – INFRACTION ET PÉNALITÉS

- 8.1** Quiconque procède ou fait procéder à la démolition d'un immeuble, sans permis de démolition ou à l'encontre des conditions du permis de démolition, est passible d'une amende d'au moins cinq mille dollars (5 000 \$) et d'au plus vingt-cinq mille dollars (25 000 \$). De plus, cette personne doit reconstituer l'immeuble ainsi démoli.

À défaut pour le contrevenant de reconstituer l'immeuble conformément au présent règlement, le Conseil d'arrondissement peut faire exécuter les travaux et en recouvrer les frais de ce dernier. Les frais ainsi encourus par le Conseil d'arrondissement constituent une créance prioritaire sur le terrain au même titre et selon le même rang que les créances visées au paragraphe 5° de l'article 2651 du Code civil du Québec. Ces frais sont garantis par une hypothèque légale sur le terrain.

RCA02-19003-1, a. 9.

- 8.2** Quiconque refuse de laisser un fonctionnaire ou un employé de l'Arrondissement pénétrer sur les lieux ou de lui exhiber l'exemplaire du permis sur demande est passible d'une amende minimale de cent dollars (100 \$) n'excédant pas cinq cents dollars (500 \$).

CHAPITRE 9 – ENTRÉE EN VIGUEUR

- 9.1** Le présent règlement entre en vigueur le 17 février 2002.

RCA02-19003-1, a. 10 et 11.
