

COMITÉ D'ÉTUDE DES DEMANDES DE  
DÉMOLITION

---

DÉCISION NUMÉRO : CD18 002

---

DEMANDE DE PERMIS DE DÉMOLITION:

Requérant:	Sylvain Proteau & Michel Madore
Immeuble visé:	<b>5430-5440, avenue Casgrain</b>
Demande de permis:	3001324166

---

DÉCISION RENDUE SUITE À L'AUDITION PUBLIQUE TENUE LE 10 AVRIL 2018, À 18 H, AU 201, AVENUE LAURIER EST, REZ-DE-CHAUSSÉE, À MONTRÉAL, À LAQUELLE ASSISTENT MESDAMES JOSEFINA BLANCO, LUCIE CHICOINE ET VÉRONIQUE PROTEAU, AINSI QUE MESSIEURS YAN ROMANESKY, PAUL BERNIER ET GEOFFREY DIACKIW ET SIÉGEANT SOUS LA PRÉSIDENTE DE MADAME MARIE PLOURDE, FORMANT LE QUORUM.

---

ATTENDU QUE Sylvain Proteau & Michel Madore, les propriétaires de l'immeuble situé aux 5430-5440, avenue Casgrain, ont soumis une demande portant le numéro 3001324166 pour obtenir un permis de démolir le bâtiment érigé;

ATTENDU QU'un avis annonçant la tenue d'une séance du comité de démolition le 10 avril 2018 ayant trait à l'étude de la demande de permis de démolition, a été publié le 23 mars 2018 et affiché sur l'immeuble à compter du même jour;

ATTENDU QUE le comité a tenu une audition publique le 10 avril 2018 et a donné au requérant, et à toute autre partie intéressée, l'opportunité d'être entendus à cette occasion;

ATTENDU QUE le comité a considéré, entre autres, les représentations du requérant, le rapport du directeur de la Direction du développement du territoire et des études techniques, et la recommandation du comité consultatif d'urbanisme de l'arrondissement ;

ATTENDU QUE la proposition prévoit la conservation du carré de bois en façade, des 2 murs mitoyens et du mur central en maçonnerie;

ATTENDU QUE la façade existante sera restaurée en restituant les composantes architecturales d'origine disparues;

COMITÉ D'ÉTUDE DES DEMANDES DE  
DÉMOLITION

---

DÉCISION NUMÉRO : CD18 002

---

ATTENDU QUE les travaux permettront de corriger les problèmes structuraux et d'améliorer la qualité des logements;

ATTENDU la présence de trois personnes du public résidant dans le bâtiment concerné par le présent projet et des commentaires effectués et des questions posées par ces dernières à l'égard de la relation entre la délivrance d'un permis de démolition et l'éviction des locataires, sur les effets de l'embourgeoisement du quartier sur le tissu social, sur le fait que la possibilité de réintégration des locataires a posteriori des rénovations n'a jamais été considérée par le propriétaire, sur l'injustice d'une éviction pour les locataires qui résident de longue date dans ce bâtiment, sur l'état du bâtiment et la nécessité d'y effectuer des rénovations, sur l'absence d'entretien du bâtiment par les différents propriétaires successifs qui aurait menée à la situation actuelle d'un bâtiment si dégradé que sa rénovation nécessite une démolition, sur la responsabilité du propriétaire actuel dans la dégradation du bâtiment étant donné la survenance récente d'un dégât des eaux dont l'origine était une négligence d'entretien de la toiture, sur la possibilité de lier la délivrance du permis de démolition à une condition permettant aux locataires existants de pouvoir réintégrer le bâtiment après les travaux, sur le passage d'un projet de rénovation à un projet de plus grande ampleur nécessitant un permis de démolition, sur les tentatives infructueuses du propriétaire actuel de vendre le bâtiment avant de mettre en place le présent projet, et sur l'existence de plusieurs tentatives d'éviction jugées par les locataires comme illégales (pressions, renouvellement d'un bail pour une durée d'un mois, avis d'éviction peu clair, etc.);

ATTENDU les précisions apportées par les propriétaires du bâtiment sur les raisons ayant présidé à l'acquisition du bâtiment qui seraient constituées notamment par la volonté de régler les problèmes structuraux du bâtiment afin de limiter les risques que cela faisait peser sur le bâtiment adjacent au nord dont ils étaient également propriétaires, sur l'existence de conflit avec l'ancien propriétaire qui refusait d'entretenir le bâtiment, sur l'absence d'entretien du bâtiment depuis son acquisition qui serait justifiée par la volonté d'y effectuer des rénovations majeures à moyen terme, sur la volonté d'effectuer des rénovations majeures afin d'une part de régler les problèmes structuraux et d'autre part afin d'améliorer la qualité des logements pour les occupants, sur la nécessité d'effectuer les travaux sur le bâtiment malgré les conséquences importantes pour les locataires actuels, sur la proposition de compensation faite aux locataires qui consistait à leur offrir un montant équivalent à 3 mois de loyer et le remboursement des frais de déménagement, sur le fait que les logements resteront dans le parc locatif et qu'il ne s'agira pas d'effectuer des locations de courtes durées à l'aide de plateformes de location temporaire en ligne ;

COMITÉ D'ÉTUDE DES DEMANDES DE  
DÉMOLITION

---

DÉCISION NUMÉRO : CD18 002

---

ATTENDU les questions posées, les commentaires effectués et les précisions apportées par les membres du comité de démolition et les professionnels de la Direction à l'égard des règles de la Régie du logement au sujet des possibilités d'éviction des locataires en cas de rénovation majeure, sur les critères d'évaluation des demandes de démolition dont l'un d'eux précise que le comité accorde l'autorisation de démolition s'il est convaincu de l'opportunité de la démolition compte tenu de l'intérêt public et de l'intérêt des parties, qu'un des documents demandés consiste à décrire les mesures prévues pour relocaliser les locataires s'il en est ou la date depuis laquelle le bâtiment est vacant le cas échéant, sur l'existence ou non d'une proposition du propriétaire de permettre aux locataires de réintégrer le bâtiment après les travaux, sur le mode de tenure du bâtiment prévu après le projet (condominium ou parc locatif), sur l'interdiction d'effectuer de la location de courte durée à l'aide de plateformes de location temporaire en ligne et sur l'intention de l'arrondissement d'être plus attentif à cette question;

ATTENDU QUE le projet sera présenté au comité consultatif d'urbanisme aux fins d'évaluation de PIIA;

EN CONSÉQUENCE, LE COMITÉ DE DÉMOLITION DÉCIDE:

D'ACCEPTER la demande d'autorisation de démolition de l'immeuble dont l'adresse est 5430-5440, avenue Casgrain sur le territoire de l'arrondissement du Plateau-Mont-Royal, ainsi que l'utilisation projetée du sol dégagé aux conditions suivantes:

- Que la structure existante en carré de bois de la façade soit conservée.
- Que les nouvelles portes et fenêtres répliquent à l'identique les caractéristiques d'origine, incluant les caissons et le carrelage (intérieur, intercalaire, extérieur).
- Qu'une portion de la façade soit nettoyée afin de retrouver la couleur d'origine de la brique.
- Que le parapet découpé d'origine soit restitué.
- Que les consoles de balcon soient restituées, en reproduisant un exemple comparable.
- Qu'un minimum de 4 arbres, ayant un tronc d'un diamètre égal ou supérieur à 5 cm à une hauteur égale ou supérieure à 1,8 m, soient plantés ou maintenus sur le terrain, dont 2 en cour avant et 2 en cour arrière.
- Qu'une garantie bancaire de 50 000 \$ soit déposée avant la délivrance du permis de construction, valide pour une période de 24 mois, afin d'assurer la conformité de l'ensemble des travaux aux permis délivrés.

COMITÉ D'ÉTUDE DES DEMANDES DE  
DÉMOLITION

---

DÉCISION NUMÉRO : CD18 002

---

- Qu'une entente formelle soit faite entre les architectes, ingénieurs et propriétaire afin qu'une surveillance générale des travaux soit effectuée. Les 2 contrats signés devront être soumis à l'arrondissement avant la délivrance du permis de construction.
- Que la démolition soit effectuée dans les 12 mois suivant la délivrance du certificat d'autorisation.
- Que la construction du projet soit débutée dans les 18 mois suivant la délivrance du permis de construction. Si la construction doit s'effectuer après le 15 octobre, il faut prévoir l'isolation temporaire des fondations et murs des 2 voisins immédiats, pour éviter tout dommage.

En outre, les membres du comité ajoutent les commentaires suivants:

- Les membres du Comité déplorent le manque d'entretien au fil du temps des différents propriétaires successifs ayant causé la dégradation du bâtiment et mené à la nécessité de la présente demande de démolition.
- Les membres du Comité sont préoccupés par la situation des locataires actuels du bâtiment. Étant donné leur présence de longue date dans le bâtiment et leur ancrage important dans le quartier, les membres du Comité espèrent qu'une entente surviendra entre les deux parties et que les droits des locataires soient respectés par le propriétaire au cours du processus de négociation.
- Dans l'esprit de reconstitution de la façade du bâtiment et du retour proposé à de nombreuses composantes architecturales d'origines, les membres du comité soulignent qu'il serait intéressant que les portes remplacées en façade soient réalisées en bois tel qu'à l'origine.

Les personnes présentes sont, en outre, informées que tout intéressé peut, dans les trente (30) jours de la décision du comité, interjeter appel de cette décision par écrit devant le conseil d'arrondissement, et de son effet sur la délivrance du certificat d'autorisation de démolition.

Rendue à Montréal, le 27 avril 2018.

La présidente du comité,



Marie Plourde, conseillère d'arrondissement