RÈGLEMENT CONCERNANT LA DÉMOLITION DES IMMEUBLES

NUMÉRO 1009

05-11-2024
Version 1.9

RÈGLEMENT CONCERNANT LA DÉMOLITION DES IMMEUBLES

NUMÉRO 1009

Avis de motion : 16 janvier 2018.

Entrée en vigueur : 16 février 2018.

NUMÉRO 1009

Avis de motion : 08 octobre 2024.

Entrée en vigueur : 04 novembre 2024.

VERSION AMENDÉE ET CONSOLIDÉE

AVIS

Cette consolidation n'est pas officielle. Elle a été compilée le 05 novembre 2024 par le bureau du greffe de la Ville afin de faciliter la lecture du texte. Le texte officiel se trouve dans le règlement et dans chacun de ses amendements.

Amendements inclus à la présente version

Numéro	Objets	Avis de motion	Entrée en vigueur
1009	Règlement d'origine	16 janvier 2018	16 février 2018
1009-1	Amendement à l'article : 1.2.4	7 mai 2018	29 mai 2018
1009-2	Amendement à l'article : 5.6.2	5 novembre 2018	4 novembre 2019
1009-3	Amendement à l'article : 4.1.1	3 septembre 2019	4 novembre 2019
1009-4	Intégré à 1009-5	7 mars 2022	4 avril 2022
1009-5	Amendement aux l'articles : 1.2.4, 3.1.2, 4.1.2 à 4.1.5, 4.2.1, 4.4.1, 5.1.2, 5.1.4, 5.2.1, 5.2.2, 5.2.3, 5.3, 5.3.1, 5.4.1, 5.5.1, 5.6.1, 5.6.2 et 5.6.4; aux titres du chapitre 4 et de la section 5.6.	7 mars 2022	4 avril 2022
1009-6	Amendement à l'article : 5.1.1 **Version anglaise seulement*	6 septembre 2022	6 octobre 2022
1009-7	Amendement aux l'articles : 1.2.4, 2.3.1, 3.1.1, 4.2.1, 5.1.1, 5.1.2, 5.1.4, 5.2.1, 5.2.3, 5.5.1, 5.6.1, 5.6.2. Ajout de la section : 5.6-B	5 juin 2023	5 juillet 2023
1009-8	Amendement aux l'articles : 1.2.4, 5.1.2, 5.1.5, 5.2.1, 5.2.3, 5.5.1, 5.6.1, 5.6.2. Ajout de l'article : 5.2.4	8 octobre 2024	04 novembre 2024

CHAPITRE 1
DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET INTERPRÉTATIVES

SECTION 1.1 DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES

ARTICLE 1.1.1 TITRE DU RÈGLEMENT

Le présent règlement est intitulé « Règlement concernant la démolition des immeubles n° 1009 de la Ville de Hampstead ».

ARTICLE 1.1.2 INTERACTION DU RÈGLEMENT

Le présent règlement constitue une partie intégrante de l'ensemble des règlements d'urbanisme et, en ce sens, celui-ci est interrelié avec les autres règlements d'urbanisme adoptés par la Ville dans le cadre de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (c. A-19.1).

ARTICLE 1.1.3 INTÉGRITÉ DU RÈGLEMENT

La page titre ainsi que le préambule font partie intégrante du règlement.

ARTICLE 1.1.4 OBJET DU RÈGLEMENT

Le présent règlement vise à assurer le contrôle de la démolition des immeubles pour protéger les bâtiments d'architecture exceptionnelle ainsi que d'encadrer et d'ordonner la réutilisation du sol dégagé.

ARTICLE 1.1.5 ABROGATION DE RÈGLEMENTS

Le présent règlement abroge et remplace en entier à toute fin que de droit le règlement 759 et ses amendements, ainsi que tout règlement ou disposition de règlement antérieur ayant trait à la démolition des immeubles.

Telles abrogations n'affectent cependant pas les procédures intentées sous l'autorité des dits règlements abrogés jusqu'à jugement final et exécution.

Telles abrogations n'affectent pas les permis émis sous l'autorité des règlements ainsi abrogés, non plus que les droits acquis avant l'entrée en vigueur du présent règlement.

ARTICLE 1.1.6 TERRITOIRE ASSUJETTI

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

ARTICLE 1.1.7 PERSONNES ASSUJETTIES

Toute personne morale ou toute personne physique de droit public ou de droit privé est assujettie au présent règlement.

ARTICLE 1.1.8 VALIDITÉ

Le conseil adopte le présent règlement dans son ensemble et également chapitre par chapitre, section par section, article par article, alinéa par alinéa, paragraphe par paragraphe, sous-paragraphe par sous-paragraphe et sous-alinéa par sous-alinéa. Si un chapitre, une section, un article, un alinéa, un paragraphe, un sous-paragraphe ou un sous-alinéa du présent règlement était déclaré nul par une instance habilitée, le reste du règlement continuera de s'appliquer en autant que faire se peut.

ARTICLE 1.1.9 LOIS ET RÈGLEMENTS

Aucune disposition du présent règlement ne peut être interprétée comme ayant pour effet de soustraire une personne à l'application d'une loi ou d'un règlement du gouvernement provincial ou fédéral ou à l'application d'un règlement de l'agglomération.

ARTICLE 1.1.10 ENTRÉE EN VIGUEUR

Le présent règlement entre en vigueur conformément à la loi.

SECTION 1.2 DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES

ARTICLE 1.2.1 PRINCIPES D'INTERPRÉTATION

Le texte de ce règlement doit être interprété à la lumière des dispositions de la Loi d'interprétation (c.I-16). De plus, les titres, tableaux, croquis, diagrammes, graphiques, symboles et toute autre forme d'expression autre que le texte proprement dit utilisés dans le présent règlement en font partie intégrante à toutes fins que de droit. En cas de contradiction entre ces titres, tableaux, croquis, diagrammes, graphiques, symboles ou toute autre forme d'expression avec le texte proprement dit, c'est le texte qui prévaut.

ARTICLE 1.2.2 INTERPRÉTATION DU TEXTE

Dans le présent règlement, à moins d'indications contraires, l'interprétation du texte doit respecter les règles suivantes :

1. Quel que soit le temps de verbe employé dans le présent règlement, toute disposition est tenue pour être en vigueur à toutes les époques et dans toutes les circonstances;

2. L'emploi du verbe « devoir » indique une obligation absolue; le verbe « pouvoir » indique un sens facultatif, sauf dans l'expression « ne peut » qui signifie « ne doit »;

3. Les mots écrits au singulier comprennent le pluriel et le pluriel comprend le singulier, chaque fois que le contexte se prête à cette extension;

4. Les mots « personne » et « quiconque » désignent toute personne morale ou physique;

5. Le genre masculin comprend le genre féminin, à moins que le contexte n'indique le contraire;

6. Le mot « Ville » désigne la Ville de Hampstead

ARTICLE 1.2.3 INCOMPATIBILITÉ ENTRE DISPOSITIONS

En cas d'incompatibilité entre deux dispositions à l'intérieur du présent règlement et un autre règlement, la disposition spécifique prévaut sur la disposition générale.

Lorsqu'une restriction ou une interdiction prescrite par le présent règlement ou l'une quelconque de ses dispositions se révèle incompatible ou en désaccord avec tout autre règlement ou avec une autre disposition du présent règlement, la disposition la plus restrictive ou prohibitive doit s'appliquer, à moins qu'il y ait indication contraire.

ARTICLE 1.2.4 TERMINOLOGIE

Dans le présent règlement, les mots suivants signifient :

Suppression de définition obsolète

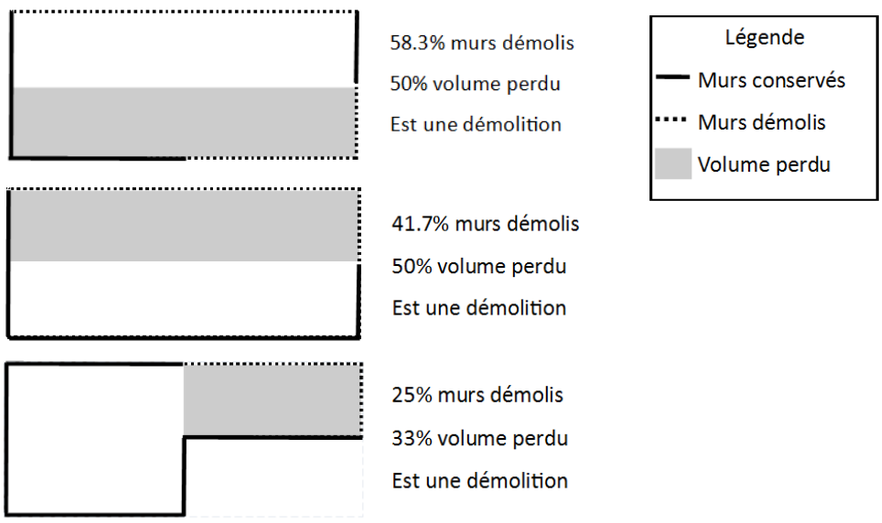
(1009-5, art. 1, 4/4/2022)

« Demandeur » : le propriétaire du bâtiment ou son mandataire qui présente une demande de certificat d'autorisation pour démolir un bâtiment en conformité avec le présent règlement;

« Démolition » : une intervention qui a pour objet la destruction totale ou la modification substantielle d'un bâtiment, ainsi que la démolition d'un logement, sous réserve des dispositions du présent règlement. Aux fins du présent règlement, la « modification substantielle » d'un bâtiment signifie et inclut le retrait d'au moins 50% des murs du bâtiment et la perte d'au moins 33% du volume du bâtiment. La perte de volume est calculée par l'espace perdu entre des murs adjacents retirés. L'espace habitable dans un toit est compté et fait partie de ce calcul. Si un des deux taux est atteint, le projet est considéré comme une modification substantielle. Le retrait du toit et l'addition d'un étage ne compte pas dans les calculs. Le volume et la surface de l'agrandissement est sans importance dans le calcul;

(1009-7, art. 1, par. a), 05/07/2023)

Figure 1 – Exemple de calcul



(1009-1, art. 1, 29/05/2018)

« Démolition d'un logement » : une intervention qui entraine la perte d'un logement ou l'éviction du locataire, que ce soit par la démolition ou la transformation du bâtiment, la subdivision du logement, son agrandissement substantiel ou son changement d'affectation;

(1009-7, art. 1, par. b) 1, 05/07/2023)

« Immeuble patrimonial » : un immeuble cité conformément à la Loi sur le patrimoine culturel (RLRQ, c. P-9.002), situé dans un site patrimonial cité conformément à cette loi ou inscrit dans un inventaire adopté par l'Agglomération de Montréal en vertu du premier alinéa de l'article 120 de cette loi;

(1009-8, art. 1, 04/11/2024)

« Logement » : un logement au sens de la Loi sur le tribunal administratif du logement (RLRQ, c. T-15.01);

(1009-7, art. 1, par. b) 2, 05/07/2023)

« Opposition » : toute opposition écrite à l'émission d'un certificat d'autorisation déposée conformément au présent règlement;

« Programme préliminaire » signifie et comprend des plans visant la réutilisation du sol dégagé à la suite de la démolition projetée de tout immeuble.

Tous les mots utilisés dans le présent règlement conservent leur signification usuelle à l'exception des mots définis à l'annexe A du règlement sur les permis et certificats qui sont applicables au présent règlement.

CHAPITRE 2
DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES

SECTION 2.1 DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES

ARTICLE 2.1.1 APPLICATION DU RÈGLEMENT

L'application du présent règlement est confiée à toute personne dûment autorisée par le conseil à agir à ce titre et ci-après nommée « fonctionnaire désigné ». À défaut de quoi, cette responsabilité incombe au directeur général de la Ville.

ARTICLE 2.1.2 POUVOIRS ET RESPONSABILITÉS DU FONCTIONNAIRE DÉSIGNÉ

Les pouvoirs et responsabilités du fonctionnaire désigné sont définis au règlement sur les permis et certificats en vigueur.

ARTICLE 2.1.2 OBLIGATIONS DU PROPRIÉTAIRE

Les obligations du propriétaire sont définies au règlement sur les permis et certificats en vigueur.

ARTICLE 2.1.3 INFRACTIONS, RECOURS ET PÉNALITÉS

Quiconque démolit un bâtiment touché par ce règlement ou qui fait démolir un tel bâtiment sans l'autorisation appropriée, ou en violation des conditions du certificat d'autorisation de démolition, commet une infraction et sera passible :

1. Dans le cas d'une personne physique :
    a) Pour une première infraction, d'une amende de 10 000 $ à 250 000 $;
    b) Pour une récidive, d'une amende de 20 000 $ à 250 000 $;
2. Dans le cas d'une personne morale :
    a) Pour une première infraction, d'une amende de 20 000 $ à 250 000 $;
    b) Pour une récidive, d'une amende de 40 000 $ à 250 000 $.

(1009-7, art. 2, 05/07/2023)

Dans les cas de démolition sans un certificat d'autorisation de démolition, en plus de l'amende, le contrevenant devra payer les frais de demande et la contribution à des fins de parcs, de terrains de jeux et d'espaces naturels prévus au règlement de lotissement en vigueur. Il devra également fournir la garantie monétaire prévue à l'article 5.4.1 du présent règlement.

Si une personne procède à la démolition d'un bâtiment touché par le présent règlement, ou fait démolir un tel bâtiment, sans l'autorisation appropriée ou en violation des conditions du certificat d'autorisation de démolition, le contrevenant doit reconstruire le bâtiment ainsi démoli, ou payer à la Ville de Hampstead un montant équivalant la valeur du bâtiment démoli telle qu'inscrite au rôle d'évaluation foncière à la date la plus tardive avant la démolition.

Si l'auteur de l'infraction ne reconstitue pas le bâtiment conformément au présent règlement, le conseil effectue le travail et récupère les frais du dit travail conformément à la loi.

Quiconque contrevient à toute disposition du présent règlement, autre que du présent article, commet une infraction et est passible d'une amende. Dans le cas d'une première infraction, si le contrevenant est une personne physique, l'amende est d'au moins 1 000 $ et d'au plus 2 000 $. Dans le cas d'une première infraction, si le contrevenant est une personne morale, l'amende est d'au moins 2 000 $ et d'au plus 4 000 $. En cas de récidive, les montants sont portés au double.

Toute infraction continue à l'une ou l'autre des dispositions du présent règlement constitue, jour par jour, une infraction séparée et distincte.

La Ville peut, aux fins de faire respecter et rendre la situation conforme aux dispositions du présent règlement, exercer cumulativement ou alternativement, avec ceux prévus au présent règlement, tout autre recours approprié de nature civile ou pénale.

SECTION 2.2 DISPOSITIONS TRANSITOIRES

ARTICLE 2.2.1 RESPECT DES RÈGLEMENTS

La délivrance de l'autorisation de démolition, l'approbation des plans et devis, ainsi que les inspections effectuées par le fonctionnaire désigné ou ses représentants, ne libèrent aucunement le propriétaire ou le requérant de l'obligation d'exécuter ou de faire exécuter les travaux conformément aux exigences du présent règlement et de toute autre règlement applicable

CHAPITRE 3
CHAMP D'APPLICATION

SECTION 3.1 CHAMP D'APPLICATION

ARTICLE 3.1.1 CERTIFICAT ET PERMIS REQUIS

Nul n'est autorisé à démolir un bâtiment principal *ou un logement* à moins que le propriétaire du dit bâtiment n'ait obtenu au préalable un certificat d'autorisation de démolition à cet effet, ainsi qu'un permis de construction pour le programme de réutilisation du sol dégagé.

(1009-7, art. 3, 05/07/2023)

ARTICLE 3.1.2 EXCEPTIONS

Toutefois, le présent règlement ne s'applique pas et un avis public n'est pas requis pour démolir :

1. Tout bâtiment dont 50 % ou plus de sa valeur au rôle d'évaluation ont été perdus à la suite d'un incendie ou d'une catastrophe naturelle et pour lequel une demande de permis de construction accompagne la demande de démolition;

2. Tout bâtiment où les travaux ne visent que la reconstruction d'un toit, en préservant son caractère architectural en gardant le style, le volume et les pentes de la toiture d'origine;

3. Tout bâtiment dont l'état présente une situation d'urgence ou qui doit être démoli pour des raisons de sécurité publique;

4. Tout bâtiment érigé en contravention d'un règlement municipal, ou dont la démolition est requise en vertu d'un règlement municipal, ou dont la démolition est ordonnée par le jugement d'un tribunal possédant la compétence requise.

(1009-5, art. 2, 4/4/2022)

CHAPITRE 4
EXERCICE DES FONCTIONS DU COMITÉ DE DÉMOLITION
(1009-5, art. 4, 4/4/2022)

SECTION 4.1 DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES

ARTICLE 4.1.1 EXERCICE DES FONCTIONS DU COMITÉ DE DÉMOLITION PAR LE CONSEIL MUNICIPAL

Le conseil municipal s'attribue et exerce les fonctions conférées au comité de démolition tel que le permet l'article 148.0.3 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (RLRQ, c. A-19.1).

~~*(1009-3, art. 1, 4/11/2019)*~~, *(1009-5, art. 5, 4/4/2022)*

ARTICLE 4.1.2 *Abrogé*

(1009-5, art. 6, 4/4/2022)

ARTICLE 4.1.3 *Abrogé*

(1009-5, art. 6, 4/4/2022)

ARTICLE 4.1.4 *Abrogé*

(1009-5, art. 6, 4/4/2022)

ARTICLE 4.1.5 *Abrogé*

(1009-5, art. 6, 4/4/2022)

SECTION 4.2 FONCTIONS

ARTICLE 4.2.1 FONCTIONS DU CONSEIL *(1009-5, art. 3, 4/4/2022)*

Le conseil est chargé:

(1009-5, art. 3, 4/4/2022)

1. D'accepter ou de refuser les demandes de certificat d'autorisation de démolition d'immeubles ou de logements assujettis au présent règlement;

(1009-7, art. 4, 05/07/2023)

2. D'exercer tout autre pouvoir que lui confère le présent règlement.

CHAPITRE 5
CERTIFICAT D'AUTORISATION DE DÉMOLITION

SECTION 5.1 DEMANDE DE CERTIFICAT D'AUTORISATION DE DÉMOLITION

ARTICLE 5.1.1 DEMANDE DE CERTIFICAT

La demande de certificat d'autorisation de démolition est faite par écrit par le propriétaire du bâtiment ou du logement à démolir, ou son représentant dûment autorisé, auprès du fonctionnaire désigné, conformément au règlement sur les permis et certificats.

(1009-7, art. 5, 05/07/2023)

ARTICLE 5.1.2 CONTENU DE LA DEMANDE

Aucune demande n'est étudiée par le ***conseil*** à moins que les renseignements et documents suivants ne soient fournis :

(1009-5, art. 3, 4/4/2022)

1. Les motifs appuyant la demande pour le certificat d'autorisation de démolition;
2. La preuve de l'assurance responsabilité civile obtenue spécifiquement à cet effet par le demandeur;
3. Un exemplaire de l'avis aux locataires de l'immeuble et une preuve de sa livraison;

3.1 La liste des locataires de l'immeuble et l'identification des logements qui sont vacants, le cas échéant;

(1009-7, art. 6, par. a), 05/07/2023)

4. Les mesures envisagées pour reloger les locataires, s'il y en a, ou la date à laquelle le bâtiment deviendra vacant, selon le cas;
5. Un programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé par la démolition, incluant les informations suivantes :
    a. La localisation du bâtiment à démolir et du nouveau bâtiment;
    b. La localisation et les dimensions de toute construction et aménagement existants sur le terrain;
    c. Des illustrations claires en couleur du bâtiment proposé : soit des plans d'élévation ou une projection 3D.
    d. Le coefficient d'emprise au sol avant la démolition et après la reconstruction;
    e. La hauteur en mètre ou en étage, le coefficient d'occupation du sol du bâtiment à démolir et du nouveau bâtiment;
    f. Les arbres à abattre et à conserver;
    g. Les trottoirs, entrées et patios à construire ou à ajouter;
    h. Le nombre de logements dans le bâtiment devant être démoli.
6. Un rapport sur l'état du bâtiment signé par un professionnel ou une personne compétente en cette matière comprenant, de manière non limitative, la qualité structurale du bâtiment, l'état des principales composantes et les détériorations observées. Le rapport doit également démontrer que le bâtiment est, le cas échéant, dans un tel état qu'il ne peut être raisonnablement remis en état ;
7. Une étude patrimoniale signée par un professionnel compétent en cette matière ou d'une personne détenant une expertise en patrimoine comprenant, de manière non limitative, la valeur patrimoniale du bâtiment (archéologique, architecturale, artistique, emblématique, ethnologique, historique, paysagère, scientifique, sociale, urbanistique ou technologique), son état de conservation, son degré d'authenticité et d'intégrité, ainsi que la méthodologie utilisée. Le signataire de l'étude est une personne autre que celle mandatée pour la réalisation du programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé.

(1009-8, art. 2, 04/11/2024)

ARTICLE 5.1.3 HONORAIRES POUR LA DEMANDE DE CERTIFICAT

Le requérant du certificat d'autorisation de démolition doit accompagner sa demande des sommes suivantes :

1. Le paiement du certificat et de la demande en vertu du règlement sur les tarifs;

2. La contribution à des fins de parcs, de terrains de jeux et d'espaces naturels requise en vertu du règlement sur le lotissement;

ARTICLE 5.1.4 AVIS PUBLICS

Dès que le conseil est saisi de la demande, le fonctionnaire désigné affiche un avis public sur le site de l'immeuble visé par la demande.

(1009-5, art. 3, 4/4/2022)

L'avis public faisant état de la demande de démolition doit être publiée immédiatement par le bureau du greffe, en conformité avec la loi, de façon à informer les personnes intéressées quant à leur droit de déposer, auprès du bureau du greffe, des objections ou des commentaires en ce qui concerne la démolition proposée, dans les dix jours suivant l'avis public, ou à défaut de cet avis, dans les dix jours suivant l'affichage sur l'immeuble concerné.

(1009-7, art. 7, 05/07/2023)

ARTICLE 5.1.5 OPPOSITIONS

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, faire connaître par écrit son opposition motivée au greffier de la Ville de Hampstead.

(1009-8, art. 3, 04/11/2024)

SECTION 5.2 ÉTUDE DE LA DEMANDE

ARTICLE 5.2.1 ÉTUDE DE LA DEMANDE DE DÉMOLITION

L'officier désigné s'assure que toutes les procédures et autres dispositions règlementaires applicables sont rencontrées, examine le dossier, et présente ses recommandations au ***conseil*** en ce qui concerne la demande d'autorisation de démolition et le programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé.

Aucune demande de démolition n'est approuvée par le ***conseil***, à moins que les conditions suivantes ne soient remplies :

1. Toutes les procédures établies par le présent règlement et qui régissent la demande et le programme préliminaire ont été observées;
2. Le conseil a examiné toutes les oppositions qu'il a reçu;
3. Le conseil est convaincu de l'opportunité de la démolition, compte tenu de l'intérêt public et de l'intérêt des parties. Il doit considérer les éléments suivants :
    a) La condition du bâtiment ou des bâtiments touchés par la demande;
    b) La détérioration de l'apparence architecturale, du caractère esthétique ou de la qualité de vie du voisinage;
    c) Le coût de la restauration;
    d) L'utilisation projetée du sol dégagé, et tout autre critère pertinent;
    e) Le préjudice causé aux locataires;
    f) Les effets sur les besoins en matière de logement dans les environs;

(1009-7, art. 8, par. a), 05/07/2023)

    g) La possibilité de reloger les locataires;
    h) L'impact environnemental

i) Les conséquences sur la qualité de vie, la trame urbaine et l'unité architecturale du voisinage;

j) L'avis du comité consultatif d'urbanisme lorsque demandé par le conseil.

k) 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 dans le cadre d'une demande visant un immeuble patrimonial, si applicable;

l) Tout autre critère pertinent..

(1009-7, art. 8, par. b), 05/07/2023), (1009-8, art. 4, 04/11/2024)

Le conseil peut reporter une décision pour permettre à une partie intéressée, ayant demandé un délai à cet effet, d'entreprendre ou de poursuivre des démarches en vue d'acquérir le bâtiment pour en conserver le caractère locatif résidentiel. Ce délai ne peut excéder une période de 2 mois suivant l'audience. Le ***conseil*** ne peut reporter sa décision pour ces motifs qu'une seule fois.

Le conseil accordera le certificat d'autorisation de démolition s'il est convaincu que la démolition proposée est opportune compte tenu de l'intérêt public et de l'intérêt des parties.
Au cours de l'étude de la demande de démolition, le conseil peut ajourner sa séance publique aussi souvent qu'il le juge nécessaire ou souhaitable.

(1009-5, art. 3, 4/4/2022)

ARTICLE 5.2.2 APPROBATION DU PROGRAMME PRÉLIMINAIRE

Le conseil approuve le programme préliminaire seulement s'il est conforme aux règlements de la Ville.
Toutefois, en cas de suspension de l'émission du permis de construction pour le programme préliminaire à cause d'un avis de motion, le conseil ne saurait approuver le programme en cause avant l'expiration de la suspension ou avant l'entrée en vigueur du règlement portant modification visé dans l'avis de motion. Si cette entrée en vigueur se produit avant l'expiration de la suspension, la décision du conseil est alors rendue en tenant compte des règlements de la Ville qui sont en vigueur au moment de la décision.

(1009-5, art. 3, 4/4/2022)

ARTICLE 5.2.3 AVIS DE LA DÉCISION DU CONSEIL

Le conseil doit déclarer les motifs de sa décision. Les parties concernées doivent être avisées de la décision du conseil sur la délivrance du certificat d'autorisation.

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

(1009-5, art. 3, 4/4/2022), (1009-7, art. 9, 05/07/2023), (1009-8, art. 5, 04/11/2024)

ARTICLE 5.2.4 NOTIFICATION DE LA DÉCISION À L'AGGLOMÉRATION DE MONTRÉAL ET POUVOIR DE DÉSAVEU

Lorsque le conseil autorise la démolition d'un immeuble patrimonial, un avis de sa décision doit être transmis, sans délai, à l'Agglomération de Montréal.

L'avis prévu au premier alinéa est accompagné de copies de tous les documents produits par le propriétaire.

Le conseil de l'agglomération peut, dans les 90 jours de la réception de l'avis, désavouer la décision du conseil de la Ville de Hampstead.

Le conseil de l'agglomération peut, lorsque celle-ci 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), consulter ce dernier avant d'exercer son pouvoir de désaveu.

Une résolution prise par l'Agglomération en vertu du troisième alinéa est motivée et une copie est transmise sans délai à la Ville de Hampstead et à toute partie en cause.

(1009-8, art. 6, 04/11/2024)

SECTION 5.3 *Abrogé*

(1009-5, art. 7, 4/4/2022)*

**article 8 sur la version de langue anglaise de l'amendement 1009-5 du présent règlement.*

SECTION 5.4 GARANTIE MONÉTAIRE

ARTICLE 5.4.1 GARANTIE MONÉTAIRE

Si le conseil approuve le programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé, il peut exiger, préalablement à la délivrance du certificat d'autorisation, une garantie financière pour assurer la réalisation dudit programme au montant fixe de 250 000 $ pour les groupes d'usages H1, H2, H3 et H4 et au montant fixe de 500 000$ pour tous les autres groupes d'usages.

Toute garantie financière qui a été déposée à la Ville avant l'entrée en vigueur du présent règlement peut être remplacée par une garantie conforme au présent règlement sur demande du requérant.

Cette garantie financière payable à l'ordre de la Ville de Hampstead, consiste, à la discrétion du demandeur, en l'une ou l'autre des sûretés suivantes :

1. Une lettre de garantie, renouvelable par tacite reconduction ;

2. Une garantie émise par un assureur dûment autorisé à effectuer des opérations d'assurance au Québec en vertu de la Loi sur les assureurs (RLRQ, c. A-32.1) ;

3. Un chèque certifié ;

4. Une traite bancaire.

Lorsqu'applicable, la garantie financière doit comporter une disposition obligeant l'émetteur à donner un avis de son annulation au fonctionnaire désigné.

La garantie financière restera en vigueur et ne pourra être levée qu'à l'expiration d'un délai de 60 jours suivant une inspection par le fonctionnaire désigné pour confirmer l'achèvement substantiel du programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé.

L'achèvement substantiel du programme doit comprendre : l'achèvement des murs, la toiture avec imperméabilisation, l'installation des portes, des fenêtres et le remblayage du terrain.

(1009-5, art. 8, 4/4/2022)*

**article 7 sur la version de langue anglaise de l'amendement 1009-5 du présent règlement.*

SECTION 5.5 ÉMISSION DU CERTIFICAT D'AUTORISATION DE DÉMOLITION

ARTICLE 5.5.1 ÉMISSION DU CERTIFICAT D'AUTORISATION

Quand le conseil accorde un certificat d'autorisation de démolition, le fonctionnaire désigné doit délivrer un certificat au nom du conseil seulement lorsque le permis de construction pour le projet de réutilisation du sol dégagé est prêt. Le certificat d'autorisation doit stipuler, le cas échéant, les conditions exécutoires par le demandeur.

*(1009-5, art. 3, 4/4/2022), *Version anglaise seulement (1009-6, sec. 1, 10/6/2022)*

Les conditions en vertu du règlement sur les permis et certificats doivent également être respectées.

Aucun certificat d'autorisation de démolition ne peut être délivré avant le paiement intégral des frais exigibles pour l'émission du permis comme il est prévu à l'article 5.1.3 du présent règlement et de la garantie monétaire prévue à l'article 5.4.1 du présent règlement.

(1009-7, art. 10, 05/07/2023)

Lorsque l'article 5.2.4 trouve application, 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 Ville de Hampstead qu'elle n'entend pas se prévaloir du pouvoir de désaveu prévu au troisième alinéa de cet article ;

2. L'expiration du délai de 90 jours prévu à cet alinéa.

(1009-8, art. 7, 04/11/2024)

SECTION 5.6 IMPOSITION DES CONDITIONS PAR LE CONSEIL ET DÉLAI POUR LE PARACHEMENT DES TRAVAUX *(1009-5, art. 3, 4/4/2022)*

ARTICLE 5.6-A IMPOSITION DES CONDITIONS *(1009-7, art. 13, par. a), 05/07/2023)*

Le conseil qui autorise l'émission d'un certificat peut imposer les conditions qui portent sur la démolition de l'immeuble et/ou la réutilisation du sol dégagé qu'il juge opportunes ou nécessaires.

(1009-5, art. 3, 4/4/2022)

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

(1009-7, art. 11, 05/07/2023)

ARTICLE 5.6.2 DÉLAI POUR LE PARACHÈVEMENT DES TRAVAUX

Quand le conseil[3] accepte une demande de certificat d'autorisation pour démolition, il doit[1] fixer le délai au cours duquel le travail de démolition et de construction devra être entrepris et complété.

(1009-2, art. 1, 4/11/2019)[1]

Le conseil[3] peut, avec motifs raisonnables, modifier le délai fixé, pourvu qu'une demande soit présentée avant l'expiration dudit délai.

(1009-7, art. 12, 05/07/2023)

Les travaux du programme de réutilisation du sol dégagé doivent être complétés à l'expiration du délai fixé par le conseil[3], faute de quoi la garantie monétaire sera confisquée par la Ville. On considère que ces travaux sont complétés lorsque les deux conditions suivantes sont remplies :

1. L'extérieur du bâtiment est complété à 100%

2. L'intérieur du bâtiment est fonctionnel. Ceci signifie qu'au moins une cuisine, une salle de bain ainsi qu'une chambre à coucher doivent être fonctionnelles et complétées.

Si le travail n'est pas effectué dans le délai fixé, la Ville peut[2] le faire exécuter et en recouvrer les frais du propriétaire ou, à la discrétion du conseil, exécuter la garantie monétaire. Si elle ne recouvre pas les frais de propriétaire, ils constitueront une créance prioritaire sur la propriété, au même titre et selon le même rang que les créances visées au paragraphe 5 de l'article 2651 du Code civil du Québec, et ces frais seront garantis par une hypothèque légale sur cette propriété.

(1009-2, art. 2, 4/11/2019)[2], *(1009-5, art. 3, 4/4/2022)*[3]

ARTICLE 5.6.3 NULLITÉ DU CERTIFICAT

Le certificat d'autorisation de démolition devient nul si le requérant n'a pas récupéré le certificat d'autorisation de démolition dans un délai de six mois suivant l'expiration du délai d'appel ou, en cas d'appel, suivant la décision du conseil.
Le certificat d'autorisation de démolition devient nul si :

- Le travail qu'il autorise n'a pas été entrepris avant l'expiration du délai de six mois;

- Les règlements applicables ou les déclarations faites dans la demande de certificat d'autorisation ne sont pas respectés.

Dans les cas mentionnés ci-haut, si le requérant désire entreprendre ou terminer les travaux de démolition, il doit se pourvoir d'un autre certificat d'autorisation.

ARTICLE 5.6.4 RÉVOCATION DU CERTIFICAT D'AUTORISATION DE DÉMOLITION

Le ***conseil*** peut révoquer un certificat après en avoir avisé le détenteur par écrit :

(1009-5, art. 3, 4/4/2022)

- Si une des conditions de délivrance du certificat d'autorisation de démolition n'a pas été respectée, ou;
- Si le certificat a été accordé par erreur, ou sur la foi d'une information erronée.

Le détenteur d'un certificat qui a été révoqué doit le retourner au fonctionnaire désigné dans les dix jours à compter de l'avis émis à cet effet.

SECTION 5.6-B RÈGLES PARTICULIÈRES AUX LOGEMENTS

ARTICLE 5.6.5 ÉVICTION

Le locateur à qui une autorisation de démolition a été accordée peut évincer un locataire pour démolir un logement.

Toutefois, un locataire ne peut être forcé de quitter son logement avant la plus tardive des éventualités suivantes, soit l'expiration du bail ou l'expiration d'un délai de trois mois à compter de la date de délivrance du certificat d'autorisation.

ARTICLE 5.6.6 INDEMNITÉ

Le locateur doit payer au locataire évincé de son logement une indemnité de trois mois de loyer et ses frais de déménagement. Si les dommages-intérêts résultant du préjudice que le locataire subit s'élèvent à une somme supérieure, il peut s'adresser au Tribunal administratif du logement pour en faire fixer le montant.

L'indemnité est payable au départ du locataire et les frais de déménagement, sur présentation des pièces justificatives.

ARTICLE 5.6.7 PROLONGATION DU BAIL

Si les travaux de démolition d'un logement ne sont pas entrepris avant l'expiration du délai fixé par le conseil, l'autorisation de démolition est sans effet.

Si, à la date d'expiration de ce délai, un locataire continue d'occuper son logement, le bail est prolongé de plein droit et le locateur peut, dans le mois, s'adresser au Tribunal administratif du logement pour fixer le loyer.

(1009-7, art. 13, par. b), 05/07/2023)

SECTION 5.7 AFFICHAGE DU CERTIFICAT ET INSPECTION DU SITE

ARTICLE 5.7.1 EXHIBITION DU CERTIFICAT

En tout temps durant l'exécution du travail de démolition, toute personne ayant autorité sur le site doit avoir en sa possession une copie du certificat d'autorisation de démolition.

(s) Jeremy Levi
Jeremy Levi, maire

(s) Poovadee Permal-Vardin
Poovadee Permal-Vardin, greffière