

EXTRAIT DE LA LOI DES CITÉS ET VILLES DISPOSITIONS RELATIVES AUX DÉMOLITIONS D'IMMEUBLES

§ 5.1. — De la démolition d'immeubles

Interprétation:

- 412.1. Dans la présente sous-section, on entend par:
- «comité»;
 - 1° «comité»: le comité constitué en vertu de l'article 412.23;
 - «logement».
 - 2° «logement»: un logement au sens de la Loi sur la Régie du logement (chapitre R-8.1).
1979, c. 48, a. 120.

Réglementation.

- 412.2. Le conseil peut, par règlement:
- 1° interdire la démolition d'un immeuble, ou d'un immeuble comprenant un ou plusieurs logements, à moins que le propriétaire n'ait au préalable obtenu du comité un permis à cet effet;
 - 2° prescrire la procédure de demande du permis en première instance et en appel;
 - 3° prévoir que, pour certaines catégories d'immeubles qu'il identifie, l'avis public prévu par l'article 412.4 n'est pas requis; et
 - 4° établir un tarif d'honoraires exigibles pour la délivrance du permis.
1979, c. 48, a. 120.

Programme de réutilisation du sol dégagé.

412.3. Le règlement visé dans l'article 412.2 peut exiger que, préalablement à l'étude de sa demande de permis, le propriétaire soumette au comité pour approbation, un programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé. Le règlement peut aussi exiger que, si le programme est approuvé, le propriétaire fournisse à la municipalité, préalablement à la délivrance de son permis, une garantie monétaire de l'exécution de ce programme, d'un montant n'excédant pas la valeur inscrite au rôle d'évaluation de l'immeuble à démolir.

Approbation.

Ce programme ne peut être approuvé que s'il est conforme aux règlements de la municipalité. 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 suspendu en raison d'un avis de motion ou d'une résolution du comité exécutif, selon la procédure applicable à la municipalité. 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 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.
1979, c. 48, a. 120.

Demande de permis de démolition.

412.4. Dès que le comité est saisi d'une demande de permis de démolition, il doit en faire afficher, sur l'immeuble visé dans la demande, un avis facilement visible pour les passants. De plus, il doit sans délai faire publier un avis public de la demande, sauf dans les cas prévus par le règlement adopté en vertu de l'article 412.2.

Avis.

Tout avis visé dans le présent article doit reproduire le premier alinéa de l'article 412.6.
1979, c. 48, a. 120.

Avis transmis aux locataires.

412.5. Le requérant doit faire parvenir, par courrier recommandé ou certifié, un avis de la demande à chacun des locataires de l'immeuble.
1979, c. 48, a. 120.

Opposition.

412.6. Toute personne qui veut s'opposer à la délivrance d'un permis de démolition doit, dans les dix jours de la publication de l'avis public ou, à défaut, dans les dix jours qui suivent l'affichage de l'avis sur l'immeuble concerné, faire connaître par écrit son opposition motivée au greffier de la municipalité.

Décision.

Avant de rendre sa décision, le comité doit considérer les oppositions reçues; ses séances sont publiques.

Audition publique.

Il peut en outre tenir une audition publique s'il l'estime opportun.
1979, c. 48, a. 120.

Acquisition de l'immeuble.

412.7. 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.
1979, c. 48, a. 120.

Décision reportée.

412.8. 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 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.
1979, c. 48, a. 120.

Permis de démolition.

412.9. 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.

Considérations.

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 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.

1979, c. 48, a. 120.

Refus du permis.

412.10. 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 honoraires exigibles n'ont pas été payés.

1979, c. 48, a. 120.

Conditions de relogement.

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

1979, c. 48, a. 120.

Éviction du locataire.

412.12. Le locateur à qui un permis de démolition a été délivré peut évincer un locataire pour démolir un logement.

Délai.

Toutefois, un locataire ne peut être forcé de quitter son logement ni avant l'expiration du bail, ni avant l'expiration d'un délai de trois mois à compter de la délivrance du permis.

1979, c. 48, a. 120.

Indemnité.

412.13. 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 à la Régie du logement pour en faire fixer le montant.

Païement de l'indemnité.

L'indemnité est payable à l'expiration du bail et les frais de déménagement, sur présentation des pièces justificatives.
1979, c. 48, a. 120; 1999, c. 40, a. 51.

Délai de démolition.

412.14. Lorsque le comité accorde le permis, il peut fixer le délai dans lequel les travaux de démolition doivent être entrepris et terminés.

Délai modifié.

Il peut, pour un motif raisonnable, modifier le délai fixé, pourvu que demande lui en soit faite avant l'expiration de ce délai.
1979, c. 48, a. 120.

Permis sans effet.

412.15. Si les travaux de démolition ne sont pas entrepris avant l'expiration du délai fixé par le comité, le permis de démolition est sans effet.

Prolongation du bail.

Dans le cas d'un immeuble comprenant un ou plusieurs logements, si à cette date, un locataire continue d'occuper son logement, le bail est prolongé de plein droit et le locateur peut, dans le mois, s'adresser à la Régie du logement pour fixer le loyer.
1979, c. 48, a. 120.

Frais de démolition.

412.16. 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° de l'article 2651 du Code civil du Québec; ces frais sont garantis par une hypothèque légale sur ce terrain.
1979, c. 48, a. 120; 1992, c. 57, a. 468; 1994, c. 30, a. 87.

Décision motivée.

412.17. 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.
1979, c. 48, a. 120.

Appel au conseil.

412.18. Tout intéressé peut, dans les trente jours de la décision du comité, interjeter appel de cette décision devant le conseil.

Membre du conseil.

Tout membre du conseil, y compris un membre du comité, peut siéger au conseil pour entendre un appel interjeté en vertu du premier alinéa.
1979, c. 48, a. 120.

Décision.

412.19. Le conseil peut confirmer la décision du comité ou rendre toute décision que celui-ci aurait dû rendre.
1979, c. 48, a. 120.

Permis de démolition.

412.20. Aucun permis de démolition ne peut être délivré avant l'expiration du délai de trente jours prévu par l'article 412.18 ni, s'il y a eu appel en vertu de cet article, avant que le conseil n'ait rendu une décision autorisant la délivrance d'un tel permis.
1979, c. 48, a. 120.

Démolition sans permis.

412.21. Quiconque procède ou fait procéder à la démolition d'un immeuble sans permis ou à l'encontre des conditions du permis est passible d'une amende d'au moins 5 000 \$ et d'au plus 25 000 \$.

Reconstitution d'un immeuble.

De plus, le règlement visé dans l'article 412.2 peut obliger cette personne à reconstituer l'immeuble ainsi démoli. À défaut pour 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 412.16 s'applique, en l'adaptant.
1979, c. 48, a. 120.

Vérification des travaux de démolition.

412.22. 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 la municipalité désigné par le conseil 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 la municipalité doit s'identifier et exhiber le certificat, délivré par la municipalité, attestant sa qualité. Le refus de laisser le fonctionnaire ou employé de la municipalité pénétrer sur les lieux ou de lui exhiber l'exemplaire du permis sur demande rend le contrevenant passible d'une amende n'excédant pas 500 \$.
1979, c. 48, a. 120; 1986, c. 95, a. 48.

Constitution du comité.

412.23. Un conseil qui a adopté un règlement en vertu de l'article 412.2 doit constituer un comité ayant pour fonctions de décider des demandes de permis de démolition et d'exercer tout autre pouvoir que lui confère la présente sous-section.

Membres.

Ce comité est formé de trois membres du conseil désignés pour un an par le conseil. Leur mandat est renouvelable.
1979, c. 48, a. 120.

Remplacement d'un membre.

412.24. Un membre du conseil qui cesse d'être membre du comité avant la fin de son mandat, qui est empêché d'agir ou qui a un intérêt personnel direct ou indirect dans une affaire dont est saisi le comité, est remplacé par un autre membre du conseil désigné par le conseil pour la durée non expirée de son mandat, ou pour la durée de son empêchement ou encore pour la durée de l'audition de l'affaire dans laquelle il a un intérêt, selon le cas.
1979, c. 48, a. 120; 1999, c. 40, a. 51.

Immunité.

412.25. Un membre du conseil ne peut être poursuivi en justice en raison d'un acte officiel accompli de bonne foi en vertu de la présente sous-section.
1979, c. 48, a. 120.

412.26. (Abrogé).
1979, c. 48, a. 120; 1996, c. 2, a. 152; 2003, c. 19, a. 113.

Service de la mise en valeur du territoire et du patrimoine
21 juin 2004