

VILLE DE MONT-SAINT-HILAIRE



RÈGLEMENT SUR LA DÉMOLITION D'IMMEUBLES

NUMÉRO 1240

CODIFICATION ADMINISTRATIVE

(MISE À JOUR 25 MARS 2025)

1^{ER} MAI 2017

PROVINCE DE QUÉBEC

VILLE DE MONT-SAINT-HILAIRE

RÈGLEMENT SUR LA DÉMOLITION D'IMMEUBLES NUMÉRO 1240

AVIS DE MOTION : 9 JANVIER 2017

ADOPTION : 1^{ER} MAI 2017

ENTRÉE EN VIGUEUR : 4 OCTOBRE 2017

MODIFICATIONS AU RÈGLEMENT	
Numéro de règlement	Date d'entrée en vigueur
1240-1	14 février 2018
1240-2	14 mars 2018
1240-3	4 avril 2023
1240-4	6 juillet 2023
1240-5	22 mai 2024
1365	25 mars 2025

LE CONSEIL MUNICIPAL DÉCRÈTE CE QUI SUIT :

CHAPITRE 1	DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES, ADMINISTRATIVES ET INTERPRÉTATIVES.....	1
SECTION 1	DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES	1
ARTICLE 1	<i>Titre du règlement</i>	1
ARTICLE 2	<i>Nom du comité.....</i>	1
ARTICLE 3	<i>Portée du règlement et territoire assujetti</i>	1
ARTICLE 4	<i>Concurrence avec d'autres règlements ou des lois</i>	1
ARTICLE 5	<i>Documents annexés</i>	1
ARTICLE 6	<i>Adoption partie par partie</i>	1
SECTION 2	DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES	2
ARTICLE 7	<i>Administration et application du règlement</i>	2
ARTICLE 8	<i>Pouvoirs du fonctionnaire désigné.....</i>	2
ARTICLE 9	<i>Interventions assujetties</i>	2
SECTION 3	DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES	2
ARTICLE 10	<i>Interprétation du texte</i>	2
ARTICLE 11	<i>Numérotation du règlement.....</i>	2
ARTICLE 12	<i>Terminologie.....</i>	3
CHAPITRE 2	COMITÉ DE PRÉSERVATION DU PATRIMOINE BÂTI	4
SECTION 1	COMITÉ DE PRÉSERVATION DU PATRIMOINE BÂTI.....	4
ARTICLE 13	<i>Composition du comité</i>	4
ARTICLE 14	<i>Durée du mandat des membres du comité.....</i>	4
ARTICLE 15	<i>Démission, incapacité ou conflit d'intérêt</i>	4
ARTICLE 16	<i>Mandat des membres du comité</i>	4
ARTICLE 17	<i>Personnes-ressources</i>	4
ARTICLE 18	<i>Secrétaire.....</i>	5
CHAPITRE 3	AUTORISATION DE DÉMOLITION (1240-3).....	6
SECTION 1	AUTORISATION POUR PROCÉDER À UNE DÉMOLITION	6
ARTICLE 19	<i>Obligation d'obtenir une autorisation</i>	6
ARTICLE 20	<i>Frais exigibles.....</i>	6
ARTICLE 21	<i>Examen obligatoire par le comité</i>	6
ARTICLE 22	<i>Demande concernant un immeuble patrimonial</i>	7
ARTICLE 23	<i>Avis public</i>	7
ARTICLE 24	<i>Avis aux locataires</i>	7
ARTICLE 25	<i>Opposition à la démolition.....</i>	7
ARTICLE 26	<i>Acquisition d'un immeuble visé par la démolition</i>	7
SECTION 2	DÉCISION DU COMITÉ	8
ARTICLE 27	<i>Conformité de la demande</i>	8
ARTICLE 28	<i>Évaluation d'une demande</i>	8
ARTICLE 29	<i>Autorisation de la demande</i>	8
ARTICLE 30	<i>Conditions relatives à l'autorisation de la demande</i>	9
ARTICLE 31	<i>Refus de la demande</i>	9
ARTICLE 32	<i>Transmission de la décision</i>	9
SECTION 3	RÉVISION D'UNE DÉCISION	9
ARTICLE 33	<i>Délai de révision.....</i>	9
ARTICLE 34	<i>Révision par le conseil municipal</i>	9
ARTICLE 35	<i>Transmission de la décision à la Municipalité régionale de comté</i>	10
ARTICLE 36	<i>Délai pour l'émission d'un certificat d'autorisation</i>	10
SECTION 4	EXÉCUTION DES TRAVAUX	10
ARTICLE 37	<i>Expiration du délai.....</i>	10
ARTICLE 38	<i>Travaux non terminés</i>	10
SECTION 5	OBLIGATIONS DU LOCATEUR	10

ARTICLE 39	Éviction	10
ARTICLE 40	Indemnité au locataire.....	11
CHAPITRE 4	DISPOSITIONS FINALES.....	12
SECTION 1	DISPOSITIONS PÉNALES ET ENTRÉE EN VIGUEUR	12
ARTICLE 41	Contraventions et pénalités.....	12
ARTICLE 42	Contraventions et pénalités relatives à la vérification des travaux	12
ARTICLE 43	Recours civil	12
ARTICLE 44	Entrée en vigueur.....	12
ANNEXE 1 -	Repérage du patrimoine bâti de Mont-Saint-Hilaire	13

CHAPITRE 1 DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES, ADMINISTRATIVES ET INTERPRÉTATIVES

SECTION 1 DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES

ARTICLE 1 Titre du règlement

Le présent règlement porte le titre de « *Règlement de démolition d'immeubles* » et le numéro 1240.

ARTICLE 2 Nom du comité

(1231-1)

Le comité de préservation du patrimoine bâti sera désigné dans le présent règlement comme étant le « comité ».

ARTICLE 3 Portée du règlement et territoire assujetti

Le présent règlement, dont les dispositions s'imposent à toutes personnes, s'applique à l'ensemble du territoire de la Ville de Mont-Saint-Hilaire.

ARTICLE 4 Concurrence avec d'autres règlements ou des lois

Le fait de se conformer au présent règlement ne soustrait pas à l'obligation de se conformer à tout autre loi ou règlement du gouvernement provincial ou fédéral ainsi qu'à tout autre règlement municipal applicable en l'espèce.

ARTICLE 5 Documents annexés

Le document est annexé au présent règlement pour en faire partie intégrante :

L'annexe « 1 », intitulée « Repérage du patrimoine bâti de Mont-Saint-Hilaire ».

ARTICLE 6 Adoption partie par partie

Le Conseil municipal de la Ville de Mont-Saint-Hilaire déclare par la présente qu'il adopte le présent règlement chapitre par chapitre, section par section, sous-section par sous-section et article par article, alinéa par alinéa, paragraphe par paragraphe de façon à ce que, si une partie du présent règlement venait à être déclarée nulle et sans effet par un tribunal, une telle décision n'ait aucun effet sur les autres parties du présent règlement sauf dans le cas où le sens et la portée du règlement ou de l'une de ses dispositions s'en trouveraient altérés ou modifiés.

SECTION 2 DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES

ARTICLE 7 Administration et application du règlement

(1365)

L'administration et l'application du présent règlement relèvent de l'autorité prévue au règlement sur l'administration de la réglementation d'urbanisme en vigueur.

ARTICLE 8 Pouvoirs du fonctionnaire désigné

(1365)

Abrogé.

ARTICLE 9 Interventions assujetties

À la suite de l'entrée en vigueur du présent règlement, toute demande de démolition d'un immeuble devant être soumise à l'étude par le comité, devra être déposée conformément aux dispositions du présent règlement.

L'exigence de conformité au présent règlement s'applique également lorsqu'aucun permis ou certificat n'est exigé.

Les conditions de délivrance des permis et certificats sont définies au *Règlement sur les permis et certificats*.

SECTION 3 DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES

ARTICLE 10 Interprétation du texte

(1365)

Les règles d'interprétation du présent règlement sont celles prévues au règlement sur l'administration de la réglementation d'urbanisme en vigueur.

ARTICLE 11 Numérotation du règlement

Le présent règlement est d'abord divisé en chapitres identifiés par des numéros. Au besoin, chaque chapitre peut être divisé en sections identifiées par des numéros commençant à 1 au début de chaque chapitre. Une section peut être divisée en sous-sections identifiées par des numéros commençant à 1 au début de chaque section.

L'unité fondamentale de la structure du règlement est l'article. Les articles sont numérotés de façon consécutive par des numéros de 1 à l'infini pour l'ensemble du règlement. Un article peut être divisé en alinéas, paragraphes et sous-paragraphes. Le texte placé directement sous les articles constitue des alinéas. Un alinéa peut être divisé en paragraphes, identifiés par un chiffre commençant à 1. Un paragraphe peut être divisé en sous-paragraphes identifiés par des lettres minuscules.

Le mode de numérotation utilisé dans ce règlement est le suivant :

CHAPITRE 1 TEXTE

SECTION 1 TEXTE

SOUS-SECTION 1 TEXTE

ARTICLE 1 Texte

1. Paragraphe
 - a) Sous-paragraphe

ARTICLE 12 Terminologie

(1240-3)

À moins d'une indication contraire expresse ou à moins que le contexte n'indique un sens différent, les expressions, termes et mots ont le sens et l'application que leur attribue le chapitre 2 du Règlement de zonage numéro 1235.

Malgré tout, dans le cadre du présent règlement, les expressions et mots suivants ont le sens spécifique prévu ci-dessous :

IMMEUBLE PATRIMONIAL

(1240-4)

Le terme « immeuble patrimonial » désigne l'ensemble des immeubles suivants :

1. Les immeubles cités ou classés conformément à la *Loi sur le patrimoine culturel* (RLRQ, chapitre P-9.002) ou à toute loi qui la remplacerait ;
2. Les immeubles situés dans un site patrimonial cité conformément à la loi précitée;
3. Les immeubles identifiés dans l'inventaire des immeubles patrimoniaux d'intérêt adopté par la Municipalité régionale de comté de La Vallée-du-Richelieu conformément à l'article 120 de la loi précitée;
4. Les immeubles identifiés dans le *Repérage du patrimoine bâti de Mont-Saint-Hilaire*, produit par la firme Patri-Arch en date de mai 2008 (Annexe 1).

LOGEMENT

Un logement au sens de la Loi sur le *Tribunal administratif du logement* (RLRQ, chapitre T-15.01) ou de toute loi qui la remplacerait.

CHAPITRE 2 COMITÉ DE PRÉSERVATION DU PATRIMOINE BÂTI

(1240-1)

SECTION 1 COMITÉ DE PRÉSERVATION DU PATRIMOINE BÂTI

(1240-1)

ARTICLE 13 Composition du comité

Le comité est composé de 3 membres du conseil municipal, désignés par ce dernier.

Un membre substitut est également nommé pour remplacer l'un des 3 membres, lorsque celui-ci ne peut assister à une séance du comité.

ARTICLE 14 Durée du mandat des membres du comité

La durée du mandat des membres du comité est de un (1) an et est renouvelable.

ARTICLE 15 Démission, incapacité ou conflit d'intérêt

Un membre du conseil municipal 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 le membre substitut ou un autre membre du conseil municipal désigné par le conseil municipal 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.

ARTICLE 16 Mandat des membres du comité

(1240-3)

Le mandat du comité est :

1. D'étudier les demandes de démolition d'un immeuble devant être soumis à l'étude par le comité selon le présent règlement;
2. D'accepter ou de refuser les demandes d'autorisation de démolition;
3. De fixer les conditions nécessaires à l'émission d'un certificat d'autorisation de démolition;
4. Tout autre pouvoir que lui confère la loi.

Le comité est décisionnel et les séances qu'il tient sont publiques.

ARTICLE 17 Personnes-ressources

(1240-3)

Le directeur, le directeur adjoint et le conseiller professionnel en urbanisme du Service de l'aménagement du territoire et de l'environnement agissent comme personnes-ressources auprès du comité. Lorsque requis, tout professionnel en architecture, en histoire ou en urbanisme, peut également agir comme personne-ressource auprès du comité.

ARTICLE 18 Secrétaire

(1240-3)

Le représentant du Service de l'aménagement du territoire et de l'environnement agit comme secrétaire du comité et n'a aucun droit de vote.

Le secrétaire convoque les réunions du comité, prépare l'ordre du jour et rédige les procès-verbaux des réunions du comité.

CHAPITRE 3 AUTORISATION DE DÉMOLITION (1240-3)

SECTION 1 AUTORISATION POUR PROCÉDER À UNE DÉMOLITION

ARTICLE 19 Obligation d'obtenir une autorisation

(1240-5)

La démolition d'un bâtiment ou d'une construction est prohibée, à moins d'obtenir une autorisation de la Ville selon la procédure et les dispositions du présent règlement.

Les travaux de démolition ne peuvent débuter avant que le fonctionnaire désigné délivre le certificat d'autorisation nécessaire, conformément aux dispositions du présent règlement et du règlement en vigueur encadrant les permis et certificats d'urbanisme. Sauf dans les cas prévus à l'article 21, la délivrance de ce certificat d'autorisation est assujettie à l'examen du projet par le comité constitué selon les dispositions du chapitre 2.

ARTICLE 20 Frais exigibles

Les frais exigés concernant une demande d'autorisation de démolition sont fixés au règlement en vigueur sur la tarification des services municipaux.

Le paiement des frais exigés lors de la demande d'autorisation de démolition n'est pas remboursable, même dans le cas d'un refus.

ARTICLE 21 Examen obligatoire par le comité

Tout projet de démolition d'un bâtiment ou d'une construction doit être soumis à l'examen du comité.

Néanmoins, la délivrance d'un certificat d'autorisation pour une démolition n'est pas assujettie à l'examen par le comité et peut être délivré par le fonctionnaire s'il respecte les autres exigences de la réglementation d'urbanisme, dans les cas suivants :

1. La démolition d'un bâtiment ou d'une construction menacée par l'imminence d'un sinistre au sens de la *Loi sur la sécurité civile* (RLRQ, chapitre S-2.3);
2. La démolition d'un bâtiment ou d'une construction ayant perdu plus de la moitié (50 %) de sa valeur portée au rôle d'évaluation en vigueur à la suite d'un incendie ou d'un sinistre;
3. La démolition est exigée par la Ville puisque le bâtiment ou la construction ont été construits en infraction à la réglementation d'urbanisme applicable ou occupent illégalement le domaine public;
4. La démolition du bâtiment ou de la construction a été ordonnée par la Cour supérieure, à la demande de la Ville ou de tout autre organisme compétent, en application des dispositions pertinentes de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (RLRQ, chapitre A-19.1) ou de toute loi qui la remplacerait, notamment dans les cas précités aux paragraphes 1 à 3;
5. La démolition d'un bâtiment principal, d'une construction ou d'un bâtiment accessoire, sauf s'ils abritent un logement.

Nonobstant l'alinéa précédent, la démolition d'un immeuble patrimonial est toujours soumise à l'examen par le comité, sauf dans le cas prévu au paragraphe 4.

ARTICLE 22 Demande concernant un immeuble patrimonial

Lorsque la demande vise un immeuble patrimonial, le comité doit, avant de rendre sa décision :

1. Consulter le conseil local du patrimoine;
2. Tenir une audition publique durant laquelle tout opposant au projet de démolition peut se faire entendre.

ARTICLE 23 Avis public

(1240-5)

Dès que le comité est saisi d'une demande d'étude, tel que décrit à l'article 21, il doit :

1. Faire afficher, sur l'immeuble visé, un avis facilement visible pour les passants;
2. Faire publier un avis public de la demande dans un journal local.

Ces avis doivent indiquer le jour, l'heure, l'endroit et l'objet de la séance du comité où il statuera sur la démolition de l'immeuble et reproduire le libellé du premier alinéa de l'article 25 du présent règlement.

Lorsque la demande vise un immeuble patrimonial, sauf si l'immeuble est uniquement identifié au *Repérage du patrimoine bâti de Mont-Saint-Hilaire*, une copie de l'avis public doit être transmise au ministre responsable de la *Loi sur le patrimoine culturel* (RLRQ, chapitre P-9.002) ou de toute loi qui la remplacerait.

ARTICLE 24 Avis aux locataires

Le cas échéant, le propriétaire doit faire parvenir, par courrier recommandé ou certifié, un avis de la demande d'autorisation de démolition à chacun des locataires de l'immeuble. Une preuve de transmission de cet avis doit être déposée auprès du greffier de la Ville avant que le comité ne puisse mener l'examen de la demande.

ARTICLE 25 Opposition à la démolition

Toute personne qui veut s'opposer à la démolition doit, dans les dix (10) jours suivant 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.

Sauf dans le cas d'une demande visant un immeuble patrimonial pour laquelle une audition publique est obligatoire, le comité peut, s'il l'estime opportun, tenir une audition publique pour entendre tout opposant au projet de démolition.

ARTICLE 26 Acquisition d'un immeuble visé par la démolition

Lorsque l'immeuble visé par la demande comprend un ou plusieurs logements, ou s'il s'agit d'un immeuble patrimonial, une personne qui désire acquérir l'immeuble pour en conserver le caractère locatif ou patrimonial peut, tant que le comité n'a pas rendu sa décision, intervenir par écrit auprès du greffier de la Ville pour demander un délai afin d'entreprendre ou de poursuivre les démarches en vue d'acquérir l'immeuble.

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.

SECTION 2 DÉCISION DU COMITÉ

ARTICLE 27 Conformité de la demande

Avant de rendre sa décision, le comité doit s'assurer que toutes les procédures et autres dispositions réglementaires applicables sont rencontrées.

ARTICLE 28 Évaluation d'une demande

(1240-5)

Avant de rendre sa décision, le comité doit :

1. Considérer la qualité du programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé selon les éléments suivants :
 - a) La crédibilité du projet proposé au regard des contraintes réglementaires et techniques;
 - b) La pertinence et l'effet sur le tissu urbain de l'utilisation proposée du sol dégagé;
 - c) L'impact sur l'offre résidentielle lorsque l'utilisation précédente ou l'utilisation projetée inclut au moins un logement, en favorisant le maintien ou l'augmentation du nombre de logements;
2. Considérer, s'il y a lieu, les oppositions à la démolition reçues;
3. Considérer, dans le cas d'un immeuble patrimonial, les éléments suivants :
 - a) La valeur patrimoniale du bâtiment ou de la construction;
 - b) L'état de l'immeuble visé par la demande;
 - c) La détérioration de l'apparence architecturale, du caractère esthétique ou de la qualité de vie du voisinage;
 - d) Le coût de la restauration;
 - e) L'histoire de l'immeuble, sa contribution à l'histoire locale, son degré d'authenticité et d'intégrité et sa représentativité d'un courant architectural particulier;
 - f) Le contexte de l'immeuble, en particulier afin de vérifier sa position en relation avec d'autres immeubles patrimoniaux et, le cas échéant, sa contribution à un site patrimonial;
 - g) Tout autre critère pertinent, notamment afin d'assurer la pérennité du patrimoine bâti sur le territoire de la ville.
4. Considérer, dans le cas d'un immeuble abritant au moins un logement, les éléments suivants :
 - a) L'état de l'immeuble visé par la demande ;
 - b) La détérioration du bâtiment et l'impact sur la qualité de vie des personnes qui y habitent et du voisinage ;
 - c) Le coût de la rénovation ;
 - d) Le préjudice causé aux locataires ;
 - e) Les besoins de logements dans les environs et la possibilité de relogement des locataires ;
 - f) Tout autre critère pertinent, notamment afin de protéger le parc locatif sur le territoire de la ville.

S'il l'estime opportun, le comité peut demander l'avis du comité consultatif d'urbanisme ou du conseil local du patrimoine.

ARTICLE 29 Autorisation de la demande

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 en tenant compte, notamment, des considérations énoncées à l'article 28.

ARTICLE 30 Conditions relatives à l'autorisation de la demande

Lorsque le comité accorde l'autorisation, il peut imposer toute condition relative à la démolition de l'immeuble ou à la réutilisation du sol dégagé. Il peut notamment :

1. Fixer le délai dans lequel les travaux de démolition doivent être entrepris et terminés. Le comité peut, pour un motif raisonnable, modifier le délai fixé, pourvu que demande lui en soit faite avant l'expiration de ce délai;
2. Exiger une garantie monétaire, préalablement à la délivrance du certificat d'autorisation, pour assurer le respect de toute condition fixée par le comité;
3. Déterminer les conditions de relogement d'un locataire, lorsque l'immeuble comprend un ou plusieurs logements.

ARTICLE 31 Refus de la demande

(1240-5)

Le comité doit, en outre, refuser la demande d'autorisation si :

1. Il juge que le requérant n'a pas démontré, au regard des considérations énoncées à l'article 28, la qualité de son intention en matière de réutilisation du sol dégagé ou la nécessité de la démolition du bâtiment;
2. La procédure de demande de certificat d'autorisation n'a pas été substantiellement suivie.

ARTICLE 32 Transmission de la décision

La décision du comité concernant la démolition doit être motivée et transmise sans délai à toute partie en cause, par courrier recommandé. Cette décision est accompagnée d'un avis qui explique les règles applicables, notamment celles pour la révision d'une décision.

SECTION 3 RÉVISION D'UNE DÉCISION

ARTICLE 33 Délai de révision

Toute personne peut, dans les 30 (trente) jours de la décision du comité, demander au conseil municipal de réviser cette décision en transmettant un écrit à cet effet au greffier de la Ville.

Le conseil municipal peut également, de son propre chef, dans les trente (30) jours suivant une décision du comité qui autorise la démolition d'un immeuble patrimonial, adopter une résolution exprimant son intention de réviser cette décision.

ARTICLE 34 Révision par le conseil municipal

Tout membre du conseil municipal, y compris un membre du comité, peut siéger au conseil municipal pour réviser une décision du comité.

Le conseil municipal peut confirmer la décision du comité ou rendre toute décision que celui-ci aurait dû prendre.

La décision du conseil municipal doit être motivée.

ARTICLE 35 Transmission de la décision à la Municipalité régionale de comté

(1240-5)

Lorsque le comité autorise la démolition d'un immeuble patrimonial, sauf si l'immeuble est uniquement identifié au *Repérage du patrimoine bâti de Mont-Saint-Hilaire*, et que sa décision n'est pas portée en révision, un avis de sa décision doit être notifié sans délai à la Municipalité régionale de comté de La Vallée-du-Richelieu. Un avis doit également être notifié sans délai à la Municipalité régionale de comté lorsque la décision prise par le conseil municipal, en révision d'une décision du comité, autorise une telle démolition.

Cet avis doit être accompagné de copies de tous les documents produits par le propriétaire.

ARTICLE 36 Délai pour l'émission d'un certificat d'autorisation

Aucun certificat d'autorisation de démolition ne peut être délivré par le fonctionnaire désigné en vertu du présent règlement et du règlement en vigueur encadrant la gestion des permis et certificats d'urbanisme avant la plus tardive des éventualités suivantes :

1. L'expiration du délai de trente (30) jours, prévu à l'article 33;
2. Que le conseil municipal n'ait rendu une décision autorisant la démolition, s'il y a eu une demande de révision en vertu de l'article 33;
3. Qu'un délai de quatre-vingt-dix (90) jours se soit écoulé suivant la réception de l'avis prévu à l'article 35 par la Municipalité régionale de comté, et que le conseil de la Municipalité régionale de comté n'a pas désavoué la décision du comité ou, le cas échéant, du conseil municipal. Ce délai cesse si la Municipalité régionale de comté avise la Ville qu'elle n'entend pas se prévaloir du pouvoir de désaveu sur la décision du comité.

SECTION 4 EXÉCUTION DES TRAVAUX

ARTICLE 37 Expiration du délai

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.

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.

ARTICLE 38 Travaux non terminés

Si les travaux de démolition ne sont pas terminés dans le délai fixé, le conseil municipal 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; ces frais sont garantis par une hypothèque légale sur ce terrain.

SECTION 5 OBLIGATIONS DU LOCATEUR

ARTICLE 39 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 3 (trois) mois à compter de la date de délivrance du certificat d'autorisation.

ARTICLE 40 Indemnité au locataire

(1240-5)

Le locateur doit payer au locataire évincé les frais et indemnité prévus à la loi.

CHAPITRE 4 DISPOSITIONS FINALES

SECTION 1 DISPOSITIONS PÉNALES ET ENTRÉE EN VIGUEUR

ARTICLE 41 Contraventions et pénalités

(1240-3)

Quiconque procède ou fait procéder à la démolition d'un immeuble régi au présent règlement, sans autorisation du comité ou à l'encontre des conditions d'autorisation, commet une infraction et est passible d'une amende d'au moins 10 000 \$ et d'au plus 250 000 \$. Néanmoins, le maximum de l'amende est de 1 140 000 \$ dans le cas d'une démolition menée par une personne morale envers un immeuble cité ou un bâtiment situé dans un site patrimonial cité.

Le contrevenant doit, de plus, reconstituer l'immeuble ainsi démoli. À défaut pour le contrevenant de reconstituer l'immeuble conformément au règlement, le Conseil municipal peut faire exécuter les travaux et en recouvrer les frais de ce dernier. 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; ces frais sont garantis par une hypothèque légale sur ce terrain.

ARTICLE 42 Contraventions et pénalités relatives à la vérification des travaux

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 certificat d'autorisation. Le fonctionnaire désigné peut pénétrer, à toute heure raisonnable, sur les lieux où s'effectuent ces travaux afin de vérifier si la démolition est conforme à la décision du comité. Sur demande, le fonctionnaire désigné doit donner son identité et exhiber le certificat, délivré par la Ville, attestant sa qualité.

Est passible d'une amende maximale de 500 \$:

Quiconque empêche le fonctionnaire désigné de pénétrer sur les lieux où s'effectuent les travaux de démolition.

La personne en autorité chargée de l'exécution des travaux de démolition qui, sur les lieux où doivent s'effectuer ces travaux, refuse d'exhiber, sur demande du fonctionnaire désigné, un exemplaire du certificat d'autorisation.

Les délais pour le paiement des amendes et des frais imposés en vertu du présent règlement, et les conséquences du défaut de payer lesdites amendes et les frais dans les délais prescrits sont établis conformément au Code de Procédure pénale du Québec, L.R.Q., c. C-25.1.

ARTICLE 43 Recours civil

En plus de recours pénaux, la Ville peut exercer devant les tribunaux tous les recours civils à sa disposition pour faire observer les dispositions du présent règlement.

ARTICLE 44 Entrée en vigueur

Le présent règlement entre en vigueur conformément à la loi.

Yves Corriveau
Maire

Anne-Marie-Piérard, avocate
Greffière

ANNEXE 1 - Repérage du patrimoine bâti de Mont-Saint-Hilaire