



**RÈGLEMENT
VILLE DE BROMONT**

RÈGLEMENT NUMÉRO 893–2004

RÈGLEMENT RELATIF À LA DÉMOLITION SUR LE TERRITOIRE DE LA VILLE DE BROMONT, ANNULANT LE RÈGLEMENT NUMÉRO 886–2004

**PROCÈS-VERBAL DE LA SÉANCE ORDINAIRE CONSEIL
MUNICIPAL DE LA VILLE DE BROMONT**, TENUE LE 02
NOVEMBRE 2004 à 16 heures 30 à la Salle du Conseil située au 88,
boulevard de Bromont, à laquelle sont présents Messieurs les
conseillers :

JEAN-MARC MALTAIS

**PAUL M. ROLLAND
SERGE DION**

Messieurs les conseillers **DONALD DEMERS**, **PATRICK
CHARBONNEAU** et **RÉAL BRUNELLE** sont absents de leur
siège.

FORMANT QUORUM et siégeant sous la présidence de Madame la
maire, **PAULINE QUINLAN**.

Monsieur **JACQUES DES ORMEAUX**, directeur général et
directeur du développement, et Monsieur **PIERRE SIMONEAU**, o.
m. a., greffier, sont aussi présents.

ATTENDU QU'il est à propos et dans l'intérêt de la Ville de Bromont et de ses
contribuables de mettre en vigueur les dispositions de ce règlement ;

ATTENDU QU'avis de motion de la présentation du présent règlement a été donné à
l'assemblée ordinaire de Conseil municipal tenue le 1^{er} novembre 2004, par Monsieur
le conseiller **SERGE DION**

IL EST PROPOSÉ PAR M. LE CONSEILLER **SERGE DION**
APPUYÉ PAR M. LE CONSEILLER **PAUL M. ROLLAND**
ET RÉSOLU À L'UNANIMITÉ

QU'IL SOIT STATUÉ ET ORDONNÉ PAR RÈGLEMENT DU CONSEIL DE LA VILLE DE BROMONT ET IL EST, PAR CE RÈGLEMENT, STATUÉ ET ORDONNÉ, SUJET À TOUTES LES APPROBATIONS REQUISES PAR LA LOI, CE QUI SUIT :

ARTICLE 1

Le préambule fait partie intégrante du présent règlement.

ARTICLE 2 DÉFINITION

Les mots et expressions utilisés dans le présent règlement s'entendent dans leur sens habituel, sauf ceux qui suivent, qui doivent être entendus comme subséquentement définis à moins que le contexte ne comporte un sens différent :

«**Comité**» : le comité constitué en vertu du présent règlement.

«**Logement**» : un logement au sens de la Loi sur la régie du logement.

«**Immeuble public** » : un immeuble appartenant à une municipalité, à une municipalité régionale de comté, au gouvernement provincial, au gouvernement fédéral, à une commission scolaire, à une fabrique, à une institution religieuse, à une corporation épiscopale ou à leurs mandataires.

ARTICLE 3 ADMINISTRATION

À moins de dispositions contraires dans le présent règlement, l'administration du présent règlement est confiée au comité.

ARTICLE 4 APPLICATION

Tout fonctionnaire de la municipalité désigné par le conseil ou tout inspecteur en bâtiment peut voir à l'application et au respect du présent règlement et, en ce sens, est autorisé à émettre des constats d'infraction.

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. L'inspecteur en bâtiment ou le fonctionnaire chargé de l'application du présent règlement peut pénétrer, à toute heure raisonnable, sur les lieux où s'effectuent ces travaux afin de vérifier si la démolition est conforme au permis. Il doit cependant, sur demande, s'identifier et exhiber le certificat délivré par la municipalité attestant sa qualité.

ARTICLE 5 COMITÉ

5.1 Composition

Le comité est composé de trois (3) membres du conseil municipal dont le maire.

5.2.1 Durée du mandat

Le mandat des membres du comité est d'une durée d'un (1) an et est renouvelable.

5.2.2 Démission, vacances, renouvellement

Un membre du conseil qui cesse d'être membre du comité avant la fin de son mandat, qui est temporairement incapable 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 incapacité, ou encore, pour la durée de l'audition de l'affaire dans laquelle il a un intérêt, selon le cas.

5.2.3 Mandat

Le comité a pour mandat :

- a) d'accepter ou de refuser les demandes de permis de démolition;
- b) d'exercer tout autre pouvoir que lui confère le présent règlement.

ARTICLE 6 OBTENTION DU PERMIS

Il est interdit de démolir un immeuble à moins que le propriétaire n'ait, au préalable, obtenu du comité un permis à cet effet.

ARTICLE 7 PERMIS

7.1 Demande d'un permis de démolition :

Tout propriétaire qui se propose de démolir un immeuble doit faire une demande de permis à cet effet par écrit sur des formulaires fournis par la Ville et fournir les informations suivantes :

- a) Les nom, prénoms, adresse et numéro de téléphone du propriétaire;
- b) Être signée par le propriétaire ou son représentant dûment autorisé;
- c) Une description de l'immeuble à être démoli;
- d) Une description de la méthode qui sera employée pour la démolition;
- e) Un exposé des motifs de la démolition ;
- f) L'identification de l'endroit où seront remis les matériaux et rebuts provenant de la démolition ;
- g) Le délai requis pour la démolition ;
- h) Un programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé conforme aux règlements en vigueur ;
- i) Lorsque l'immeuble comprend un ou plusieurs logements, fournir les conditions de relogement du ou des locataires ;
- j) Les dispositions de l'article 34, paragraphe 2 du règlement numéro 858-2002 sont aussi applicables par le présent règlement.

7.2 Coût

IMMEUBLES RÉSIDENTIELS ET AGRICOLES :

Le coût de u permis de démolition est de **CENT DOLLAR (100 \$)**.

ARTICLE 8 CONSULTATION

8.1 Avis public

Dès que le comité est saisi d'une demande de permis de démolition, il fait afficher sur l'immeuble visé par la demande un avis facilement visible par les passants. De plus, lorsque la demande concerne un immeuble public, le conseil doit sans délai faire publier un avis public de la demande.

8.2 Avis aux locataires

Le propriétaire doit faire parvenir, par courrier recommandé ou certifié, un avis de la demande de permis à chacun des locataires de l'immeuble.

8.3 Opposition

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 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.

8.4 Assemblée publique

Avant de rendre sa décision, le comité doit considérer les oppositions reçues à l'occasion d'une de ses séances qui doivent être publiques.

Il peut en outre tenir une audition publique s'il l'estime opportun.

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.

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.

9. ARTICLE 9 DÉCISION DU COMITÉ

9.1 Conformité de la décision

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

9.2 Critère

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 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 logement dans les environs et la possibilité de relogement des locataires.

9.2 Refus

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.

9.3 Conditions

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.

9.4 Délai pour l'émission d'un permis

Aucun permis de démolition ne peut être délivré avant l'expiration du délai de trente (30) jours prévu par l'article 10.1 du présent règlement.

S'il y a eu appel, aucun permis de démolition ne peut être délivré avant que le conseil n'ait rendu une décision autorisant la délivrance d'un tel permis.

9.5 Transmission de la décision

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.

10 APPEL

10.1 Délai d'appel

Tout intéressé peut, dans les trente (30) jours de la décision du comité, interjeter appel de cette décision devant le conseil en faisant parvenir un avis écrit à cet effet au greffier de la Ville.

10.2 Audition

Tout membre du conseil, y compris un membre du comité, peut siéger au conseil pour entendre un appel interjeté en vertu de l'article 10.1.

10.3 Décision

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

ARTICLE 11 GARANTIE

Si le programme de réutilisation du sol dégagé est approuvée, le propriétaire

doit fournir, préalablement à la délivrance dudit permis, une garantie monétaire de l'exécution de ce programme équivalant à la valeur inscrite au rôle d'évaluation de l'immeuble à démolir.

Cette garantie monétaire doit être fournie sous forme de chèque certifié libellé à l'ordre de la Ville.

ARTICLE 12 EXÉCUTION DES TRAVAUX

12.1 Délai

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

12.2 Modification

Le comité peut, pour un motif raisonnable, modifier le délai fixé, pourvu que demande lui en soit faite avant l'expiration de ce délai.

12.3 Expiration du délai

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.

Dans le cas d'un logement 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 faire fixer le loyer.

12.4 Exécution

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.

ARTICLE 13 OBLIGATION DU LOCATEUR

13.1 Éviction

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

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 (3) mois à compter de la délivrance du permis.

13.2 Indemnité

Le locateur doit payer au locataire évincé de son logement une indemnité de trois (3) mois de loyer et ses frais de déplacement. Si les dommages 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.

L'indemnité est payable à l'expiration du bail et les frais de déménagement, sur présentation des pièces justificatives.

La présente indemnité ne s'applique pas au locateur doit démolir son immeuble suite à un sinistre.

ARTICLE 14 BÂTIMENT ACCESSOIRE

Le présent règlement ne s'applique pas à un bâtiment accessoire au sens du règlement de zonage de la Ville, sauf si le bâtiment accessoire est obligatoire pour l'exercice de l'usage auquel est destiné le bâtiment principal.

ARTICLE 15 DISPOSITIONS PÉNALES

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 cinq mille dollars (5 000 \$) et d'au plus vingt-cinq mille dollars (25 000 \$).

Le contrevenant doit, de plus, 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. 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.

ARTICLE 16

Le présent règlement abroge le règlement numéro 886–2004.

ARTICLE 17 ENTRÉE EN VIGUEUR

Le présent règlement entre en vigueur suivant la loi.

PAULINE QUINLAN, MAIRESSE

PIERRE SIMONEAU, o. m. a., GREFFIER