

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
VILLE DE WESTMOUNT

RÈGLEMENT 1317

Lors d'une séance spéciale du conseil municipal de la Ville de Westmount dûment convoquée et tenue à l'hôtel de ville le 21^e jour de décembre 2005, et à laquelle assistaient:

Le maire - Mayor
Les conseillers - Councillors

ATTENDU QU'un avis de motion se rapportant à la présentation du présent règlement a été donné au cours de la séance spéciale du conseil municipal de la ville de Westmount, dûment convoquée et tenue le 20^e jour de décembre 2005;

Il est ordonné et statué par le Règlement 1317, intitulé « RÈGLEMENT DE DÉMOLITION », comme suit:

DÉFINITION

1. Dans le présent règlement, à moins d'indication contraire dictée par le contexte, les termes suivants sont définis comme suit :

1° « **Comité consultatif d'urbanisme** » Le Comité consultatif d'urbanisme de la Ville de Westmount;

2° « **Bureau** » Le Bureau des inspections de la Ville de Westmount, établi par le Règlement 709, et ses modifications ou ajouts y afférents;

CANADA
PROVINCE OF QUÉBEC
CITY OF WESTMOUNT

BY-LAW 1317

At a special sitting of the Municipal Council of the City of Westmount, duly called and held at City Hall on the 21st day of December 2005, at which were present:

Karin Marks, maire / Mayor
Thomas B. Thompson
Kathleen Duncan
George Bowser
Nicole Forbes
John de Castell

WHEREAS Notice of Motion of the presentation of this By-law having been given at the special sitting of the Municipal Council of the City of Westmount, duly called and held on the 20th day of December 2005;

It is ordained and enacted by By-law 1317, entitled "BY-LAW CONCERNING DEMOLITION" as follows:

DEFINITION

1. In this By-law, the following words shall be deemed to have or include the following meanings, unless the context otherwise requires:

(1) "**Planning Advisory Committee**" shall mean and include the Planning Advisory Committee of the City of Westmount;

(2) "**Board of Inspections**" shall mean and include the Board of Inspections of the City of Westmount, established by By-law 709 and any and all amendments thereto or replacements thereof;

3° « **immeuble** » signifie et comprend :

- a) toute structure qui forme un abri pour des personnes ou biens, et dotée d'un toit fixe ou permanent; et
- b) tout immeuble de catégorie I* ou tout immeuble de catégorie I, mais ne désigne pas un logement au sens de la *Loi sur la Régie du logement* (L.R.Q., Chapitre R.8.1) ni un bâtiment accessoire, aux termes du Règlement 1303 Règlement concernant le zonage, modifié), à l'exception de ce qui est mentionné au sous-paragraphe *b* du paragraphe 8° du troisième alinéa de l'article 2.

4° « **comité** » Le comité de démolition créé conformément à l'article 3 du présent règlement;

5° « **démoli ou démolition** » signifie et comprend

- a) le fait de raser, abattre ou autrement détruire tout ou partie d'un immeuble de catégorie I*, sauf pour procéder au remplacement à l'identique de fenêtres, portes ou placages de murs extérieurs existants; ou
- b) le fait de raser, abattre ou autrement détruire tout ou partie substantielle d'un immeuble de catégorie I, sauf pour procéder au remplacement à l'identique de fenêtres, portes ou placages de murs extérieurs existants; ou
- c) le fait de raser, abattre ou autrement détruire 50 % ou plus de la superficie de tous les murs extérieurs et du toit de tout autre immeuble.

(3) “**building**” shall mean and include:

- (a) any structure forming a shelter for persons or property and having a fixed or permanent roof; and
- (b) any category I* building or category I building but shall not mean a dwelling within the meaning of the Act respecting the *Régie du logement* (R.S.Q., Chapter R.8.1) nor an accessory building, as defined in Zoning By-law 1303, as amended), except as provided in subparagraph *b* of paragraph 8 of the third subsection of section 2.

(4) “**Committee**” shall mean and include the Demolition Committee established by virtue of Section 3 of this By-law;

(5) “**demolished and/or demolition**” shall mean and include:

- (a) the act of razing, tearing down or otherwise destroying the whole or any part of a Category I* building, except for the identical replacement of existing windows, doors or exterior wall veneers; and/or
- (b) the act of razing, tearing down or otherwise destroying the whole or any substantial part of a Category I building, except for the replacement of existing windows, doors or exterior wall veneers; and/or
- (c) the act of razing, tearing down or otherwise destroying 50% or more of the area of all exterior walls and roof of any other building.

Aux fins du présent règlement, «**partie substantielle d'un immeuble de catégorie I**» signifie et comprend 50 % ou plus de la superficie de tous les murs extérieurs et du toit de l'immeuble de catégorie I en cause ou 10 % de la superficie de la façade principale de l'immeuble de catégorie I en cause.

Pour les fins du présent règlement, «**façade principale**» signifie et comprend le mur extérieur de l'immeuble qui donne sur la rue ou le mur extérieur d'un immeuble qui contient l'entrée principale qui donne sur un parc, selon le pourcentage de superficie touchée qui est le plus grand.

6° «**objection**» signifie et comprend, toute objection écrite à l'émission d'un permis, déposée conformément au présent règlement;

7° «**programme préliminaire**» signifie et comprend un plan préliminaire visant la réutilisation du sol dégagé à la suite de la démolition projetée de tout immeuble;

8° «**immeuble de catégorie I***» signifie et comprend,

- a) tout immeuble d'importance architecturale ou de caractère esthétique, le tout au sens du Règlement 1305 intitulé «*Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale*», tel que modifié; et
- b) tout bâtiment accessoire au sens du Règlement 1303 intitulé «*Règlement concernant le zonage*», tel que modifié, à l'immeuble prévu au sous-paragraphe a du paragraphe 8° du troisième alinéa de l'article 2.

For the purposes of this By-law "**substantial part of a category I building**" shall mean and include 50% or more of the area of all exterior walls and roof of the category I building in question or 10% of the area of the main façade of the category I building in question.

For the purposes of this By-law "**main façade**" shall mean and include either the exterior wall of the building fronting on a street or the exterior wall of a building containing the main entrance fronting on a park between which the percentage of the affected area is greatest.

(6) "**objection**" shall mean and include any written objection to the granting of a permit, filed in accordance with this By-law;

(7) "**preliminary program**" shall mean and include a preliminary program for the reutilization of land vacated as the result of the proposed demolition of any building or buildings;

(8) "**category I* building**" shall mean and include:

- (a) any one or more of the buildings of architectural significance and/or aesthetic character the whole as defined in By-law 1305, *By-law on Site Planning and Architectural Integration Program*, as amended; and
- (b) any accessory building as defined in *Zoning By-law* 1303, as amended, to a building set forth in subparagraph a of paragraph 8 of the third subsection of section 2.

9° «**immeuble de catégorie I**» signifie et comprend tout immeuble d'importance architecturale ou de caractère esthétique, le tout au sens du Règlement 1305, *Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale*, tel que modifié.

(9) "**category I building**" shall mean and include any one or more of the buildings of architectural significance and/or aesthetic character the whole as defined in By-law 1305, *By-law on Site Planning and Architectural Integration Program*, as amended.

LE COMITÉ DE DÉMOLITION

2. Le comité de démolition de la Ville de Westmount est constitué par le présent règlement et composé de trois (3) membres du conseil, nommés annuellement par résolution du Conseil, pour un mandat d'un (1) an.

3. Le comité peut adopter des règles de procédure conformes à la loi ou au présent règlement comme il peut le juger nécessaire ou souhaitable pour l'exécution de ses fonctions.

THE DEMOLITION COMMITTEE

2. The Demolition Committee of the City of Westmount is hereby constituted and composed of three (3) members of Council, appointed annually by resolution of Council, for a one year term .

3. The Committee may adopt such rules of procedure consistent with the law or this By-law as it may deem necessary or advisable for the execution of its functions.

LE SECRÉTAIRE DU COMITÉ

4. Le directeur de l'Aménagement urbain de la Ville de Westmount est le secrétaire du comité, et le chef de division - Urbanisme, permis et inspections de la ville est le secrétaire suppléant du comité, mais ils n'en sont pas membres.

5. Le secrétaire suppléant du comité exécute toutes les tâches du secrétaire du comité en l'absence de ce dernier ou lorsqu'il est dans l'impossibilité d'exercer celles-ci.

THE SECRETARY OF THE COMMITTEE

4. The Director of Urban Planning of the City of Westmount shall be Secretary of the Committee, and the Division Chief, Urbanism, Permits and Inspections of the said City shall be Substitute Secretary of the Committee, but they shall not be members thereof.

5. The Substitute Secretary of the Committee shall perform all duties of the Secretary of the Committee in the event of the latter's absence, incapacity or inability to act.

PERMIS

6. Aucun immeuble de la Ville de Westmount ne peut être démoli avant qu'un permis ne soit émis conformément à une

PERMITS

6. No building in the City of Westmount shall be demolished, unless and until a permit shall have been issued pursuant to a decision

décision du comité ou du conseil, selon le cas, rendue conformément au présent règlement.

7. Aucun permis ne peut être délivré si ce n'est en conformité avec les articles 8 à 36 du présent règlement.

FRAIS

8. Les frais à payer au titre de l'examen d'une demande sont les suivants :

- a) cinq cents dollars (500 \$) pour la démolition d'un immeuble unifamilial, un immeuble bifamilial, un triplex, ou tout bâtiment accessoire; et
- b) mille dollars (1 000 \$) pour la démolition d'un immeuble.

Les frais ainsi payés ne sont pas remboursables.

9. Les frais à payer au titre de la délivrance d'un permis sont de 3 000 \$ et ne sont pas remboursables.

10. Les frais prévus aux articles 8 et 9 sont payables au comptant, par chèque certifié ou mandat, libellé au nom de la Ville de Westmount.

DEMANDES DE PERMIS DE DÉMOLITION

11. La demande de permis de démolition est faite par écrit par le requérant au secrétaire du comité conformément à l'article 79 du Règlement 1300 intitulé «Règlement sur les permis et certificats».

of the Committee or of Council, as the case may be, rendered in accordance with this By-law.

7. No permit shall be issued otherwise than in accordance with the provisions of Sections 8 to 36 of this By-law.

FEES

8. The fee payable for the consideration of an application shall be as follows:

- (a) five hundred dollars (\$ 500) where application is made for the demolition of a one-family building, a two-family building, a three-family building, and/or any accessory building; and
- (b) one thousand dollars (\$1,000) where application is made for the demolition of any other building.

The said fee shall be non-refundable.

9. The fee payable for the issuance of a permit shall be \$ 3000 and shall be non-refundable.

10. The fees contemplated by Sections 8 and 9 shall be payable by cash, certified cheque or money order, to the order of the City of Westmount.

APPLICATIONS FOR DEMOLITION PERMITS

11. The request for an application permit shall be made in writing by the applicant to the Secretary of the Committee in compliance with Section 79 of by-law 1300 entitled "Permits and Certificates By-law".

12. Aucune demande n'est étudiée par le comité à moins que les deux conditions suivantes ne soient remplies :

1° le requérant doit soumettre à l'approbation du comité, son programme préliminaire, y compris, mais sans s'y limiter, les dessins ou autres documents nécessaires, pour établir sa conformité avec tous les règlements applicables de la Ville de Westmount; et

2° le requérant doit verser les frais exigibles pour que sa demande soit examinée, comme prévu au paragraphe 8 du présent règlement.

13. Le comité est réputé saisi de la demande dès la réception par son secrétaire de tous les documents et de tous les frais prévus aux articles 11 et 12 du présent règlement.

14. Le Bureau des inspections examine le dossier et présente les recommandations écrites qu'elle juge appropriées au comité de démolition en ce qui concerne la demande et le programme préliminaires visés plus haut.

15. Dès que le comité a été saisi de la demande, le Greffe fait afficher un avis public sur le site de l'immeuble visé dans la demande. En outre, le Greffe doit immédiatement faire publier l'avis public de façon à informer toutes les personnes intéressées de leur droit de déposer, auprès du Greffe, des oppositions ou des commentaires en ce qui concerne la démolition projetée, dans les dix (10) jours de la publication de l'avis. L'avis doit inclure la date, l'heure et le lieu de la séance publique.

12. The Committee shall not consider an application unless and until:

(1) the applicant submits for the approval of the Committee his preliminary program which shall include, without limitation, such drawings and/or other documents as may be necessary to establish the conformity of the said program with all applicable by-laws of the City of Westmount; and

(2) the applicant pays the fee exigible for the consideration of the application, as prescribed by Subsection 8 of this By-law.

13. The Committee shall be deemed to be seized of the application upon receipt by its Secretary of all documents and fees contemplated by Sections 11 and 12 of this By-law.

14. The Board of Inspections shall examine the file and shall make such written recommendations to the Demolition Committee with respect to the said application and the said preliminary program as they may deem advisable.

15. As soon as the Committee has been seized of the application, the City Clerk's office shall cause a public notice of the said application to be posted on the site of the immovable contemplated in the said application. Furthermore, the City Clerk's Office shall immediately cause the public notice of the said application to be published, so as to advise all persons of their right to file with the City Clerk's Office objections and/or comments with respect to the proposed demolition within ten (10) days of the publication of such notice. The said notice shall include the date, the time and the place of the public sitting.

16. L'original de chaque objection ainsi reçue par le Greffe est remis au secrétaire du comité, qui le verse au dossier.

17. Une fois expiré le délai de dix jours ainsi prévu pour le dépôt des oppositions ou des commentaires, le secrétaire du comité soumet le dossier au Bureau des inspections et au Comité consultatif d'urbanisme pour obtenir leurs recommandations.

18. Le secrétaire du comité, après consultation du président du comité, avise tous les membres du comité, le requérant et quiconque a fait opposition ou a présenté des commentaires de la date, de l'heure et du lieu de la séance publique du comité pendant laquelle la demande sera examinée.

ÉTUDE D'UNE DEMANDE

19. Le comité étudie le dossier, y compris mais sans s'y limiter, la demande, le programme préliminaire, les oppositions et les observations, au cours d'une séance publique.

20. Au cours de l'étude du programme préliminaire ou de la demande, le comité peut ajourner sa séance publique aussi souvent qu'il le juge nécessaire ou souhaitable.

APPROBATION D'UN PROGRAMME PRÉLIMINAIRE

21. Le comité approuve le programme préliminaire à condition d'être convaincu que ce programme est conforme aux règlements de la Ville de Westmount en vigueur à la date du dépôt du programme préliminaire. Toutefois, en cas de suspension de l'émission du permis de

16. The original of every objection or submission so received by the City Clerk's Office shall be remitted to the Secretary of the Committee, who shall enter it in the file.

17. Following the expiry of the said ten day delay for the filing of objections or comments, the Secretary of the Committee shall submit the file to the Board of Inspections and to the Planning Advisory Committee for their recommendations.

18. The Secretary of the Committee, following consultation with the Chairman of the Committee, shall then advise all members of the Committee, the applicant, every objector and every person who has made a comment of the date, time and place of the public sitting of the Committee at which the application will be considered.

CONSIDERATION OF AN APPLICATION

19. The Committee shall consider the file, including, without limitation, the application, the preliminary program, objections and submissions, at a public sitting.

20. In considering the preliminary program and/or the application, the Committee may adjourn its public sitting as often as it deems necessary or advisable.

APPROVAL OF PRELIMINARY PROGRAM

21. The Committee shall not approve the preliminary program unless and until it is satisfied that the said preliminary program complies with the By-laws of the City of Westmount in force as of the date of filing of the said preliminary program, except in the

construction pour le programme préliminaire à cause d'un avis de motion, le comité 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 comité est alors rendue en tenant compte des règlements de la Ville de Westmount qui sont en vigueur au moment de la décision.

22. Le comité qui approuve le programme préliminaire exige du requérant, comme condition de l'émission du permis de démolition, qu'il fournisse à la ville, une garantie monétaire d'exécution du programme préliminaire en cause, pour un montant qui n'excède pas l'évaluation de l'immeuble ou des immeubles devant être démolis, comme elle figure dans le rôle municipal d'évaluation de la Ville de Westmount en vigueur à la date de la décision du comité qui autorise la démolition.

23. La garantie monétaire prévue à l'article 22 peut prendre la forme d'un cautionnement, d'un chèque certifié ou d'un mandat payable à l'ordre de la Ville de Westmount.

ÉMISSION D'UN PERMIS

24. Aucune demande de démolition n'est approuvée par le comité, 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;

case where the issuance of the building permit for the proposed preliminary program is suspended by reason of a Notice of Motion, in which case the Committee shall not approve the said program before the expiration of the suspension or before the coming into force of the amending By-law contemplated in the Notice of Motion, if such coming into force occurs before the expiration of this suspension; the decision of the Committee shall then be rendered having regard to the By-laws of the City of Westmount in force at the time of such decision.

22. Where the Committee approves the preliminary program, it shall require the applicant, as a condition of the issuance of the permit, to furnish the City with a monetary guarantee of execution of the said preliminary program, in an amount not exceeding the assessed value of such building or buildings to be demolished, as entered on the municipal valuation roll of the City of Westmount in force at the date of the decision of the Committee authorizing the demolition.

23. The monetary guarantee contemplated in Section 22 may take the form of a bond, a certified cheque, or a money order payable to the order of the City of Westmount.

GRANTING OF A PERMIT

24. The Committee shall not approve the application for the proposed demolition, unless and until:

(1) all the procedures established by this By-law governing the application and the preliminary program have been observed; and

2° le comité est convaincu de l'opportunité de la démolition, compte tenu de l'intérêt public et de l'intérêt des parties, et plus particulièrement :

- a) de l'état de l'immeuble ou des immeubles visés dans la demande;
- b) de la détérioration de l'apparence architecturale ou du caractère esthétique du voisinage;
- c) du coût de la restauration;
- d) de l'utilisation projetée du sol dégagé; et
- e) de tout autre critère pertinent.

**AVIS DE LA DÉCISION
ET ÉMISSION DU PERMIS**

25. La décision du comité concernant l'émission du permis doit être faite par écrit, motivée, signée des membres du comité et transmise sans délai à toute partie en cause par courrier certifié.

26. Le Greffe affiche la décision et, au besoin, la conception révisée en fonction des décisions du comité avant la l'émission d'un permis de démolition.

27. Aucun permis n'est émis avant l'expiration d'un délai de trente (30) jours après la date de la décision du comité faisant droit à la demande, ni avant la date à laquelle le conseil a rendu une décision autorisant l'émission de ce permis, en cas d'appel interjeté conformément aux articles 33 et 34 du présent règlement, ni avant le paiement intégral des frais exigibles pour l'émission du permis comme il est prévu à l'article 9 du présent règlement et de la garantie monétaire prévue à l'article 22 du présent règlement.

(2) the Committee is convinced the proposed demolition is advisable, taking into account the public interest and the interest of the parties, and in particular:

- (a) the condition of the building or buildings contemplated by the application; and
- (b) the deterioration of the architectural appearance or aesthetic character of the neighbourhood; and
- (c) the cost of the restoration; and
- (d) the intended use of the vacated land; and
- (e) any other pertinent criterion.

**NOTIFICATION OF DECISION
AND ISSUANCE OF PERMIT**

25. The decision of the Committee concerning issuance of the permit shall be in writing, shall be substantiated and signed by the members of the Committee and shall be sent immediately to every registered concerned party, by certified mail.

26. The City Clerk's Office shall cause the posting of the decision and if required the revised design reflecting and conforming to the decisions of the Committee prior to the issuance of a demolition permit.

27. No permit shall be issued before the expiry of thirty (30) days following the date of the decision of the Committee granting the application, nor before the date in which Council has rendered a decision authorising the issuance of such permit, in the event that an appeal is made under Sections 33 and 34 of this By-law, nor before the fee exigible for the issuance of the permit as prescribed by Section 9 of this By-law and the monetary guarantee prescribed by Section 22 of this By-law are paid in full.

28. La garantie monétaire prévue à l'article 22 du présent règlement est remboursée, sans intérêt, à condition que l'exécution d'un programme préliminaire soit essentiellement terminée dans le délai prévu par le comité ou pendant toute prolongation de celui-ci.

**IMPOSITION DES CONDITIONS
PAR LE COMITÉ**

29. Le comité qui autorise l'émission d'un permis peut imposer les conditions qui portent sur la démolition de l'immeuble ou la réutilisation du sol dégagé qu'il juge opportunes ou nécessaires. Sans restreindre le caractère général de ce qui précède, il peut, en particulier, approuver les conditions qui peuvent être proposées par le requérant de manière à garantir l'exécution complète du programme préliminaire.

**DÉLAI POUR LE PARACHEMENT DES
TRAVAUX**

30. Le comité qui autorise l'émission d'un permis peut fixer le délai dans lequel les travaux de démolition doivent être entrepris et complétés. Il peut, pour des motifs raisonnables, changer le délai fixé, à condition que la demande de changement soit effectuée avant l'expiration du délai.

31. Si les travaux de démolition ne sont pas entrepris avant l'expiration du délai imparti par le comité, le permis de démolition est nul et non venu.

32. Si les travaux de démolition ne sont pas terminés dans le délai imparti, le conseil peut les faire exécuter et en récupérer le coût auprès du

28. The monetary guarantee contemplated by Section 22 of this By-law shall be refunded, without interest, provided that the execution of the preliminary program is substantially completed within such time limit or extension thereof as may be specified by the Committee.

**IMPOSITION OF CONDITIONS
BY THE COMMITTEE**

29. Where the Committee grants the issuance of a permit, it may impose any conditions relating to the demolition of the building or to the reutilization of the vacated land that it deems necessary or advisable. Without limiting the generality of the foregoing, it may, in particular, approve such conditions as may be proposed by the applicant so as to secure the complete execution of the preliminary program.

**TIME PERIOD FOR
COMPLETION OF WORK**

30. Where the Committee grants the issuance of a permit, it may fix the time within which the demolition work must be undertaken and completed. It may, for reasonable cause, change the time fixed, provided that the request for the change is made to it before the time has expired.

31. If the demolition work is not undertaken before the expiry of the time fixed by the Committee, the demolition permit shall be nul and void.

32. If the demolition work is not completed within the time fixed, Council may cause it to be carried out and recover

propriétaire de l'immeuble en cause. Les coûts ainsi subis par le conseil constituant, après inscription, une charge privilégiée sur le terrain où est situé l'immeuble, qui a la même nature et le même rang que la taxe municipale. L'inscription de la charge privilégiée est faite par le dépôt d'un avis au Greffe de la Ville de Westmount.

PROCÉDURE D'APPEL

33. Toute partie intéressée peut, dans les trente (30) jours de la décision du comité, interjeter appel de cette décision par écrit devant le conseil. Le conseil entend les appels interjetés en vertu du présent article.

34. Le conseil peut confirmer, rejeter ou modifier la décision du comité.

AMENDES

35. Quiconque procède ou fait procéder à la démolition d'un immeuble sans permis de démolition ou à l'encontre des conditions du permis de démolition est passible d'une amende d'au moins cinq mille dollars (5 000 \$) et d'au plus cinquante mille dollars (50 000 \$). De plus, cette personne peut être tenue de reconstituer l'immeuble ainsi démoli. À défaut pour le contrevenant de reconstituer l'immeuble conformément au présent article, le conseil peut faire exécuter les travaux et en recouvrer les frais auprès de ce dernier, auquel cas les dispositions de l'article 32 du présent règlement s'applique avec les adaptations nécessaires.

the costs thereof from the proprietor of the immovable in question. The costs thus incurred by Council constitute after registration, a privileged charge on the land where the building was situated, of the same nature and rank as the municipal tax. The registration of the privilege is made by the filing of a notice by the Westmount City Clerk's Office.

PROCEDURE FOR APPEAL

33. Every interested person may, within thirty (30) days from a decision of the Committee, appeal the said decision to Council. Council shall hear an appeal made in virtue of this Subsection.

34. Council may confirm, reject or modify the decision of the Committee.

FINES

35. Every person who carries out the demolition of a building or causes it to be carried out without a permit or in contravention of the conditions of the permit is liable to a fine of not less than five thousand dollars (\$5,000) nor more than fifty thousand dollars (\$50,000). In addition, any such person may be required to restore the building so demolished to its former condition. Where the offender fails to restore the building in accordance with this Section, Council may cause the work to be carried out and recover the costs thereof from the offender, in which case the provisions of Section 32 of this By-law shall apply, mutatis mutandis, to the recovery of such costs.

36. Quiconque contrevient à toute disposition du présent règlement, autre que l'article 35, 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 cinq cents dollars (500 \$) et d'au plus mille dollars (1 000 \$). Dans le cas d'une récidive, si le contrevenant est une personne physique, l'amende est d'au moins mille dollars (1 000 \$) et d'au plus deux mille dollars (2 000 \$).

Dans le cas d'une première infraction, si le contrevenant est une personne morale, l'amende est d'au moins mille dollars (1 000 \$) et d'au plus deux mille dollars (2 000 \$). Dans le cas d'une récidive, si le contrevenant est une personne morale, l'amende est d'au moins deux mille dollars (2 000 \$) et d'au plus quatre mille dollars (4 000 \$).

Si l'infraction continue, elle constitue une infraction distincte jour après jour.

**AFFICHAGE DES PERMIS ET INSPECTION
DU SITE**

37. 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 de démolition. Un fonctionnaire ou employé de la Ville de Westmount, 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. Le refus de laisser le fonctionnaire ou l'employé de la Ville susmentionné pénétrer sur les lieux ou de leur exhiber l'exemplaire du permis de démolition sur demande rend le contrevenant passible d'une

36. Every person who infringes any of the provisions of this By-law, other than Section 35, commits an infraction and is liable to a fine. In the event of a first infraction, if the offender is a natural person this fine shall not be less than five hundred dollars (\$500) nor exceed one thousand dollars (\$1,000). In the case of a second or subsequent infraction, if the offender is a natural person, the fine shall not be less than one thousand dollars (\$1,000) nor exceed two thousand dollars (\$2,000).

In the event of a first offence, if the offender is a legal person, this fine shall not be less than one thousand dollars (\$1,000) nor exceed two thousand dollars (\$2,000). In the case of a second or subsequent infraction, if the offender is a legal person, the fine shall not be less than two thousand dollars (\$2,000) nor exceed four thousand dollars (\$4,000).

If the infraction continues, such continuation shall constitute a separate offence day by day.

**DISPLAY OF PERMIT AND
SITE INSPECTION**

37. At all times when the demolition work is being carried out, a person in authority on the premises shall have a copy of the permit in his possession. An officer or employee of the City of Westmount designated by Council may enter the premises where such work is being carried out, at any reasonable time, to ascertain whether the said demolition is in conformity with the permit. The refusal to allow the officer or the employee of the said City on the premises or to let him see the copy of the permit on request renders the

amende. Dans le cas d'une première infraction, l'amende est d'au moins deux cents dollars (200 \$) et d'au plus trois cents dollars (300 \$). Dans le cas d'une récidive, l'amende est d'au moins quatre cents dollars (400 \$) et d'au plus cinq cents dollars (500 \$).

38. L'avis public exigé conformément à l'article 15 du présent règlement ne s'applique pas, au gré du Bureau des inspections, à la démolition d'un immeuble dans l'un ou l'autre des cas suivants :

1° si l'immeuble pose un danger ou menace de s'effondrer;

2° si l'immeuble est érigé en contravention d'un règlement municipal ou doit être démoli conformément à un règlement de la Ville;

3° si la démolition est ordonnée par une décision d'un tribunal compétent.

39. Le règlement RCA03 23016 intitulé «RÈGLEMENT CONCERNANT LA DÉMOLITION » est abrogé.

40. Le présent règlement entre en vigueur conformément à la loi.

(Signé/Signed) Karin Marks
Maire / Mayor

contravening person liable to a fine. In the event of a first infraction, this fine shall not be less than two hundred dollars (\$200) nor exceed three hundred dollars (\$300). In the case of a second or subsequent infraction, the fine shall not be less than four hundred dollars (\$400) nor exceed five hundred dollars (\$500).

38. The public notice required under Section 15 of this By-Law shall not apply, as deemed by the Board of Inspections to the demolition of a building:

(1) which constitutes a safety hazard and/or is in danger of collapse; or

(2) which is erected in contravention of a Municipal By-law, and/or is required to be demolished in the enforcement of a City By-law; or

(3) which is ordered to be demolished by judgement of a Court having the requisite jurisdiction.

39. By-law RCA02 23016 entitled "BY-LAW CONCERNING DEMOLITION" is repealed.

40. This By-law shall come into force according to law.

(Signé/Signed) Lucie Tousignant
Greffière / City Clerk