

PROVINCE DE QUEBEC
DISTRICT DE MONTREAL

VILLE DE SAINTE-ANNE-DE-BELLEVUE

RÈGLEMENT NUMÉRO 665

RÈGLEMENT SUR LES DÉROGATIONS À
L'INTERDICTION DE CONVERTIR UN
IMMEUBLE EN COPROPRIÉTÉ DIVISE

Séance régulière du conseil municipal de la Ville de Sainte-Anne-de-Bellevue, tenue conformément à la loi, au lieu ordinaire des délibérations, à l'Hôtel de Ville, lundi le 11 janvier 1999, à 19h30.

Sont présents: Monsieur le Maire Bill Tierney, président la séance, Mesdames les conseillères Monique Dallaire, Léona Charette Morin et Paola Arsenault et messieurs les conseillers Guillaume DeChantal, Robert McEwen et Luc Grenon formant le corps du conseil.

Est également présent: M. Jacques Turgeon, greffier municipal

Avis de motion: 14 décembre 1998 (rés. 371-98)

Adoption: 11 janvier 1999 (Rés. 6-99)

Enregistrement:

C.U.M.:

MENVIQ:

CPTAQ:

MAM:

Scrutin ref:

Publication: 23 janvier 1999

Il est proposé par madame la conseillère Léona Charette Morin,

appuyé par madame la conseillère Monique Dallaire

Qu'il soit statué et ordonné par le présent règlement ce qui suit:

Qu'il soit statué et ordonné par le présent règlement ce qui suit:

ARTICLE 1: DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET INTERPRÉTATIVES

1.1. Titre

Le présent règlement peut être cité sous le titre de "Règlement sur les dérogations à l'interdiction de convertir un immeuble en copropriété divise"

1.2 Portée

a) Sur l'ensemble du territoire de la Ville de Sainte-Anne-de-Bellevue, il est prohibé de convertir en copropriété divise un immeuble comportant au moins un logement ou ayant comporté au moins un logement au cours des dix années précédant une éventuelle demande d'autorisation soumise en vertu du présent règlement.

b) Nonobstant les dispositions du paragraphe a), le conseil de ville peut, sous réserve des autres dispositions du présent règlement, accorder une dérogation à l'interdiction de convertir en copropriété divise un immeuble situé dans le périmètre délimité par:

- la rive du Lac Saint-Louis
- la rive du Lac des Deux-Montagnes
- les limites du Village de Senneville
- l'auroroute 40
- les limites de la ville de Baie d'Urfé

1.3 Personnes assujetties

Les dispositions du présent règlement s'imposent aux personnes physiques comme aux personnes morales de droit public ou de droit privé.

1.4 Autres lois, règlements ou servitudes

Le fait de se conformer au présent règlement ne soustrait pas de l'obligation de se conformer à tout autre loi ou règlement applicable en l'espèce, et notamment au Code civil du Québec ainsi qu'au règlement de zonage et à tout autre règlement de la ville de Sainte-Anne-de-Bellevue

1.5 **Interprétation**

- a) Quel que soit le temps du verbe employé dans l'une quelconque des dispositions du présent règlement, cette disposition est tenue pour être en vigueur à toutes les époques et dans toutes les circonstances où elle peut s'appliquer.
- b) Dans le présent règlement, le genre masculin comprend le genre féminin, à moins que le contexte n'indique le contraire
- c) Dans le présent règlement, le singulier comprend le pluriel, à moins que le contexte n'indique le contraire
- d) Les plans, annexes, diagrammes, graphiques et toutes forme d'expression autre que le texte proprement dit et contenus dans le présent règlement, à l'exception de la table des matières et des titres, en font partie intégrante
- e) En cas de divergence entre la version anglaise et la version française du présent règlement, la version française prévaut.

1.6 **Définitions**

Pour les fins de l'interprétation du présent règlement, les termes suivants doivent avoir le sens établi ci-dessous, à moins que le contexte n'exige une interprétation différente:

COMITÉ:

Le comité consultatif d'urbanisme de la Ville de Sainte-Anne-de-Bellevue

CONSEIL:

Le conseil de ville de Sainte-Anne-de-Bellevue

LOGEMENT:

Un logement au sens de la Loi de la Régie du Logement (L.R.Q., chapitre R-8.1)

1.7 **Adoption par parties**

Le conseil déclare par la présente qu'il adopte le présent règlement partie par partie, de façon à ce que si une partie de ce règlement venait à être déclarée nulle et sans effet par un tribunal, une telle décision n'aurait aucun effet sur les autres parties du règlement

Article 2 - DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES

2.1 Condition préalable

Toute personne qui projette de convertir un immeuble en copropriété divise doit, avant de soumettre une demande à cet effet à la Régie du logement, obtenir du conseil de ville une dérogation à l'interdiction édictée par la loi

2.2 Présentation d'une demande de dérogation

Toute demande de dérogation à l'interdiction de convertir un immeuble en copropriété divise doit être soumise, avec ses documents d'accompagnements, à l'inspecteur des bâtiments de la Ville de Sainte-Anne-de-Bellevue

2.3 Documents et informations

- a) Toute demande de dérogation à l'interdiction de convertir un immeuble en copropriété doit prendre la forme d'une lettre, adressée au conseil de ville de Sainte-Anne-de-Bellevue, et indiquant:
 - i) l'adresse civique et l'identification cadastrale de l'immeuble faisant l'objet de la demande,
 - ii) le type de construction par rapport au règlement municipal de construction, au Code national du bâtiment et au Code national de prévention des incendies,
 - iii) le nombre de logements et, le cas échéant, le type et le nombre d'autres locaux de l'immeuble,
 - iv) s'il est différent, le nombre de logements de l'immeuble après la conversion,
 - v) une description sommaire de chacun des logements après la conversion, avec une indication de la superficie de plancher, du nombre de chambres à coucher et de salles de bain, de la situation du logement dans l'immeuble et de son prix de vente.
 - vi) une description sommaire des parties communes
 - vii) le cas échéant, les améliorations qui seront apportées à l'immeuble dans le cadre de la

conversion,

viii) les motifs de la conversion

b) Toute demande de dérogation doit être accompagnée, en deux copies, d'un certificat de localisation, préparé par un arpenteur-géomètre et indiquant, le plus fidèlement possible au moment de la demande:

- la position exacte du ou des bâtiments sur le terrain
- les servitudes qui grèvent la propriété,
- les dérogations au Code civil, au règlement municipal de zonage ou à tout autre loi ou règlement applicable et pour lesquelles l'immeuble jouit de droits acquis,
- le cas échéant, les contraventions au Code Civil, au règlement municipal de zonage ou à tout autre loi ou règlement applicable

c) Toute demande de dérogation doit être accompagnée, en deux copies, d'au moins deux (2) photographies montrant l'ensemble de l'immeuble sous deux angles différents, soit l'une de l'arrière et l'autre de l'avant, en format 10 cm x 12,2 cm (4" x 5") ou plus grand

d) Toute demande de dérogation peut être accompagnée d'autres documents tels que textes, cartes, plans, esquisses d'architecture, maquettes, simulations visuelles, perspectives ou matériel audio-visuel que le requérant juge appropriés pour appuyer sa demande.

2.4 Frais

a) Aucune demande de dérogation ne peut être soumise au comité consultatif ou au conseil à moins que le requérant n'ait payé:

- i) deux cents cinquante (250\$) pour couvrir le coût de l'étude de la demande, cette somme n'étant pas remboursable quel que soit le résultat de la demande;
- ii) un montant déterminé par le greffier à titre de dépôt couvrant le coût de la publication de l'avis public dont fait état l'article 2.7 ci-dessous, avant la

publication de cet avis. Si le coût réel de la publication de l'avis est inférieur au montant du dépôt, le greffier rembourse la différence au requérant. Si, par contre, le coût réel de la publication de l'avis est supérieur au dépôt, le requérant paie le surplus à la municipalité.

- b) Ces argents sont exigibles au moment de la présentation de la demande à l'inspecteur

2.5 Etude de la demande par l'inspecteur

- a) Dès que l'inspecteur a reçu tous les documents requis en vertu de l'article 2.3, il doit procéder à l'étude de la demande et faire rapport au comité consultatif d'urbanisme à sa première réunion à survenir après une période de dix (10) jours ouvrables suivant la réception de la demande dûment complétée.

- b) L'inspecteur doit notamment s'assurer:

- i) que toutes les formalités du présent règlement ont été respectées,
- ii) que tous les documents requis ont été fournis et que les frais exigibles ont été payés,
- iii) que la demande est conforme à toutes les dispositions du présent règlement,
- iv) que, si la dérogation est accordée, la conversion de l'immeuble en copropriété divise ne créera pas de situation de non-conformité au règlement de zonage, au règlement de lotissement, au règlement de construction ou à tout autre règlement municipal applicable.

- c) L'inspecteur peut soumettre au comité toute observation qu'il juge pertinente

2.6 Etude de la demande par le comité consultatif d'urbanisme

- a) Lorsque le comité reçoit le rapport de l'inspecteur, il doit procéder avec diligence à l'étude de la demande et faire rapport au conseil.

- b) Le rôle du comité consiste notamment à formuler une recommandation au conseil sur la recevabilité de la

demande par rapport aux objectifs et aux critères de l'article 2.9 du présent règlement

- c) Le comité peut, s'il le désire, convoquer le requérant pour obtenir toute précision ou information supplémentaire qu'il juge nécessaire pour une meilleure compréhension de la demande
- d) Le comité peut recommander d'accepter la demande, avec ou sans conditions; il peut aussi recommander de la rejeter, en recommandant ou non certaines modifications pour une nouvelle présentation de la demande
- e) Le rapport du comité est transmis au conseil lors de la première séance régulière suivant la réunion du comité au cours de laquelle ce dernier a formulé une recommandation finale concernant la demande de dérogation assujettie à l'application du présent règlement

2.7 Avis public

- a) Au moins trente (30) jours avant la séance durant laquelle le conseil doit statuer sur la demande de dérogation, le greffier doit faire publier un avis public, conformément aux exigences de la Loi sur les Cités et Villes (L.R.Q. chapitre C-19), aux frais de requérant.
- b) L'avis public doit:
 - i) préciser la date, l'heure et le lieu de la séance au cours de laquelle le conseil étudiera la demande de dérogation;
 - ii) fournir la désignation de l'immeuble affecté au moyen de l'adresse civique (nom de la voie de circulation et numéro de l'immeuble) ou, à défaut, du numéro cadastral;
 - iii) mentionner que tout intéressé peut se faire entendre par le conseil relativement à cette demande

2.8 Acceptation ou refus de la demande par le conseil

- a) Le conseil doit approuver ou rejeter la demande au plus tard lors de la deuxième séance régulière suivant la date à laquelle le rapport du comité consultatif lui a été transmis

- b) Avant de rendre sa décision, le conseil doit considérer les oppositions reçues et tenir compte de l'avis du comité consultatif d'urbanisme
- c) Copie de la résolution du conseil accordant ou rejetant la dérogation doit être transmise au requérant par le greffier de la ville

2.9 Objectif et critères

Une demande de dérogation à l'interdiction de convertir un immeuble en copropriété divise ne peut être accordée que si, de l'avis du conseil, la conversion aura pour effet d'améliorer la qualité du logement à Sainte-Anne-de-Bellevue. Dans son évaluation de l'opportunité d'accorder la dérogation, le conseil considérera notamment:

- i) le taux d'inoccupation des logements locatifs,
- ii) la disponibilité de logements comparables,
- iii) les besoins en logement de certaines catégories de personnes, notamment les ménages démunis et les étudiants
- iv) les caractéristiques physiques de l'immeuble
- v) le fait que l'immeuble comporte le nombre de cases de stationnement hors-rue requis en vertu du règlement de zonage
- vi) le cas échéant, le fait que l'immeuble a été construit, acquis, restauré ou rénové dans le cadre d'un programme municipal d'aide à l'habitation

Chapitre 3 - DISPOSITIONS FINALES

3.1 Entrée en vigueur

Le présent règlement entrera en vigueur conformément à la loi.

3.2 Immunité des membres du conseil et du comité consultatif d'urbanisme

Un membre du conseil de ville ou du comité consultatif d'urbanisme ne peut être poursuivi en justice en raison d'un acte officiel accompli de bonne foi dans le cadre du présent règlement.


Maire


Greffier

PROVINCE DE QUEBEC
DISTRICT DE MONTREAL

VILLE DE SAINTE-ANNE-DE-BELLEVUE

CERTIFICAT DE PUBLICATION

Je soussigné, certifie sous mon serment d'office, que l'avis public concernant l'adoption du règlement numéro 665 a été publié dans le journal Première Edition, samedi le 23 janvier 1999, ledit hebdomadaire circulant dans la municipalité.

Ledit avis public a de plus été affiché à mon bureau, le 21 janvier 1999, ainsi qu'aux endroits prévus par la loi.

Donné à Sainte-Anne-de-Bellevue, ce 25ième jour de janvier 1999.


Jacques Turgeon, o.m.a.
Greffier municipal

PROVINCE DE QUEBEC
DISTRICT DE MONTREAL

VILLE DE SAINTE-ANNE-DE-BELLEVUE

AVIS PUBLIC

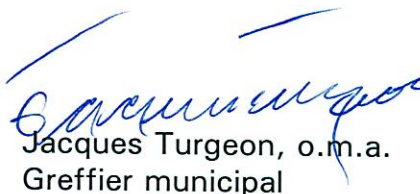
est par la présente donné que le conseil municipal de la Ville de Sainte-Anne-de-Bellevue, à une assemblée régulière tenue le 11 janvier 1999, a adopté le règlement #665 intitulé:

RÈGLEMENT SUR LES
DÉROGATIONS À L'INTERDICTION
DE CONVERTIR UN IMMEUBLE EN
COPROPRIÉTÉ DIVISE

Ledit règlement est déposé au bureau du soussigné où tous les intéressés peuvent en prendre connaissance durant les heures de bureau.

Ce règlement entrera en vigueur conformément à la loi.

Donné à Sainte-Anne-de-Bellevue, ce vingt-troisième jour de janvier 1999.


Jacques Turgeon, o.m.a.
Greffier municipal