



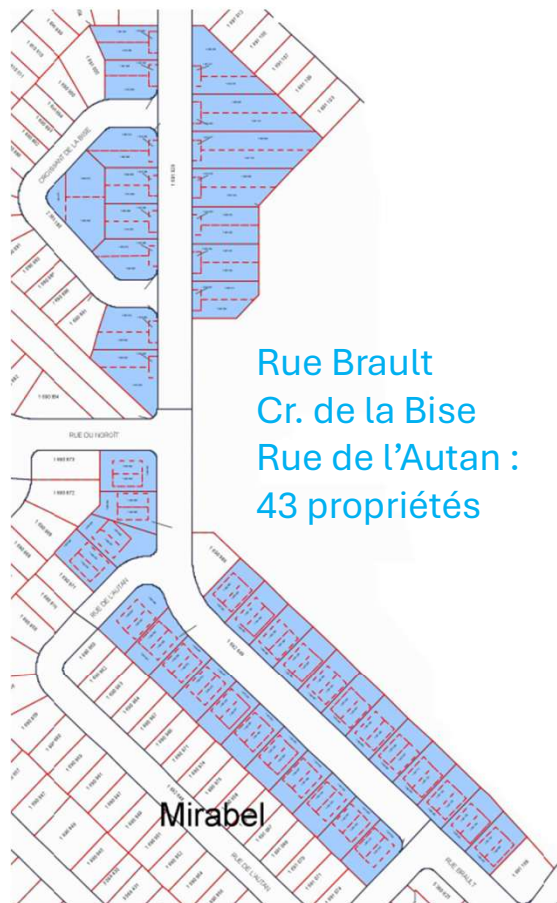
Rencontre d'information

Transformation d'habitations bifamiliales
isolées (de type condo) en habitation
unifamiliales jumelées (sans copropriété)

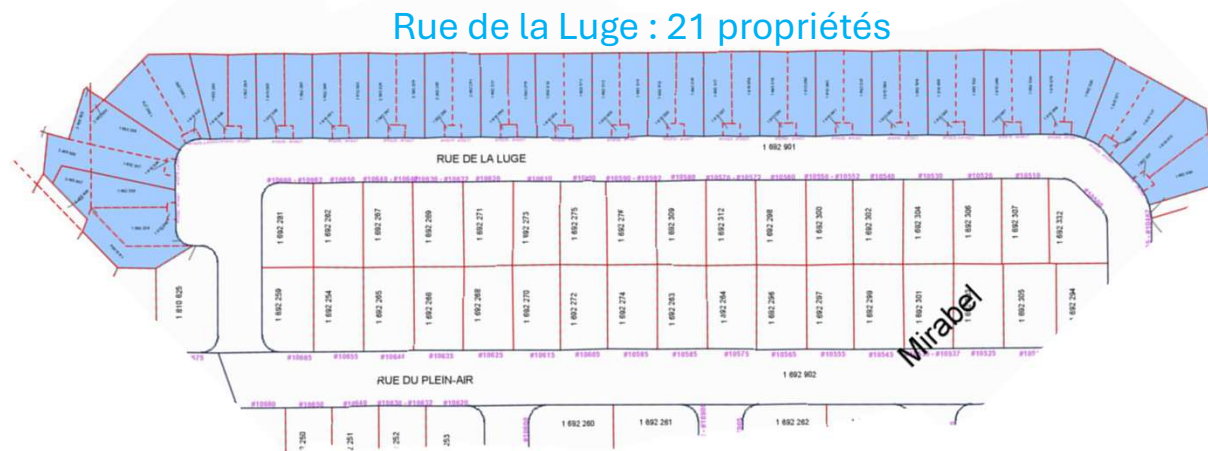
Me Mario Boily, directeur général

Me Philippe Marceau-Loranger, avocat à la division Contentieux

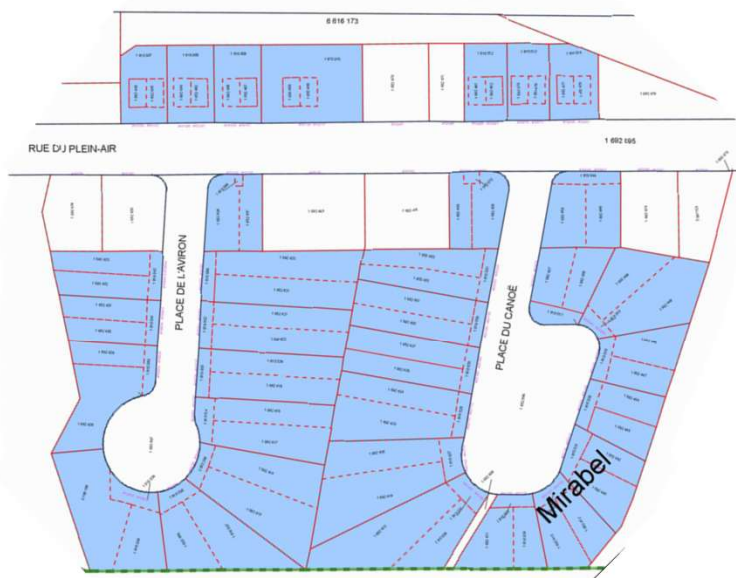
Mme Annie De Lisio, directrice du Service de l'aménagement et de l'urbanisme



Rue Brault
Cr. de la Bise
Rue de l'Autan :
43 propriétés



Rue de la Luge : 21 propriétés



Rue du Plein-Air
Place de l'aviron
Place du Canoë :
33 propriétés



ORDRE DU JOUR

- 1. Accueil et mot de bienvenue**
- 2. Lettre transmise par la Ville**
- 3. Les modifications à la Loi : Nouvelles règles de copropriété divise 2025**
- 4. La situation de vos propriétés**
- 5. Les solutions proposées par la Ville**
- 6. Période de questions**
- 7. Prochaines étapes**



3. Les modifications à la Loi : Nouvelles règles de copropriété divise

- 1. Modification des dispositions entourant la copropriété (Loi 16 et Loi 31) amorcée en 2020-2021.**
- 2. En août 2025, entrée en vigueur du Règlement établissant diverses règles en matière de copropriété divise.**
- 3. Les objectifs de la modification de la loi et de l'adoption du règlement : protéger les copropriétaires contre les risques financiers, préserver la valeur des actifs et répondre aux attentes des nouveaux acheteurs.**
- 4. L'entrée en vigueur du règlement vient préciser les exigences qui n'avaient pas été définies lors de l'entrée en vigueur de la loi, notamment en ce qui concerne le carnet d'entretien, l'étude du fonds de prévoyance et l'attestation du syndicat.**



3. Les modifications à la Loi : Nouvelles règles de copropriété divise

Les principales modifications apportées par l'entrée en vigueur du règlement :

1. Le carnet d'entretien

1.1 Il doit être conservé dans le registre de la copropriété.

1.2 Il présente l'ensemble des travaux faits et à faire.

1.3 Il doit être établi soit par : un ingénieur, un architecte, un évaluateur agréé ou un technologue professionnel.

1.4 Le règlement prévoit un contenu minimal (inventaire détaillé et description des matériaux, appareils et équipement des parties communes et des parties privatives dont le syndicat est responsable de l'entretien, une section est réservée à l'état des composantes de l'immeuble. Cette section présente une évaluation de la durée de vie utile pour une période minimale de 25 ans.)



3. Les modifications à la Loi : Nouvelles règles de copropriété divise

Les principales modifications apportées par l'entrée en vigueur du règlement :

2. L'étude du fonds de prévoyance

2.1 Le fonds de prévoyance estime les coûts de remplacement et des réparations des parties communes.

2.2 L'étude doit être préparée soit par : un ingénieur, un évaluateur agréé, un architecte, un technologue professionnel ou un comptable professionnel agréé.

2.3 Le règlement prévoit un contenu minimal : le solde du fonds au moment de l'étude, une estimation du coût de chaque réparation majeure et de chaque remplacement des parties communes, une recommandation sur les montants à conserver dans le fonds chaque année, ainsi que les sommes à y verser régulièrement.

2.4 L'étude du fonds de prévoyance doit être révisée tous les 5 ans.



3. Les modifications à la Loi : Nouvelles règles de copropriété divise

Les principales modifications apportées par l'entrée en vigueur du règlement :

3. L'attestation du syndicat

3.1 L'attestation du syndicat présente l'information sur le condo à vendre et l'état physique et financier de l'immeuble.

3.2 Lors de la vente d'un condo, le syndicat est tenu de fournir au vendeur une attestation sur l'état de la copropriété dans les 15 jours suivant sa demande afin qu'il puisse la transmettre au promettant acheteur.

3.3 Le règlement prévoit le contenu minimal qui doit s'y retrouver.



3. Les modifications à la Loi : Nouvelles règles de copropriété divise

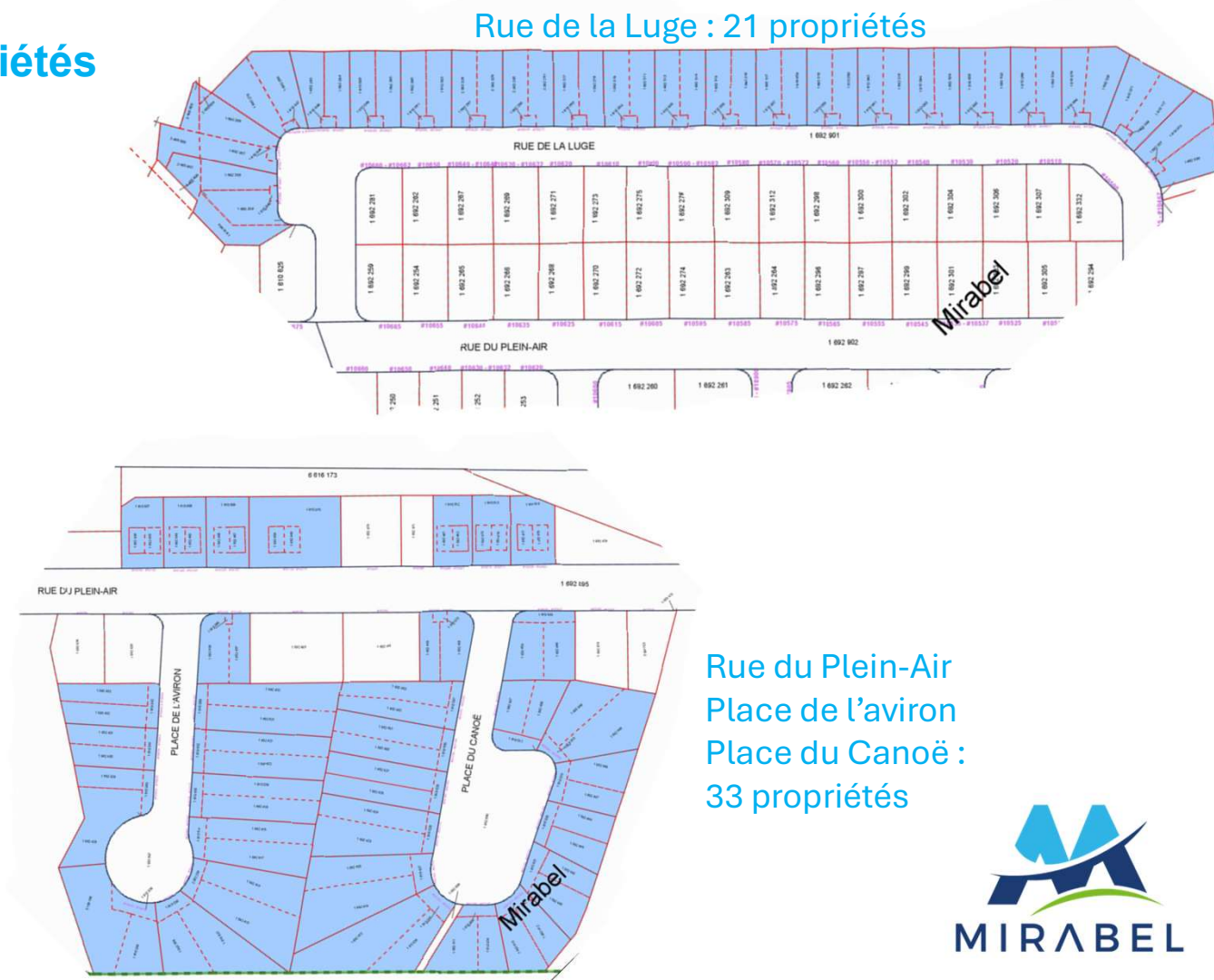
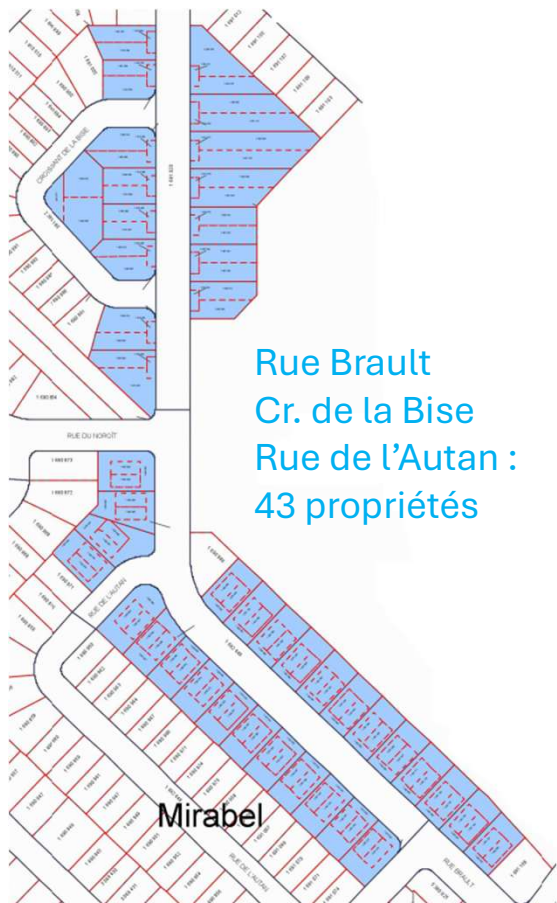
Les conséquences de non-respect :

1. Vous expose à une problématique d'assurabilité – les compagnies d'assurance peuvent demander de démontrer le respect des dispositions légales.
2. La valeur de revente de votre immeuble peut être affectée, les documents requis deviennent déterminants lors de la vente de votre unité. L'absence de documents ou de conformité peut bloquer une transaction ou mener à l'annulation d'une offre d'achat. Difficultés à vendre l'immeuble.
3. Le non-respect expose directement les copropriétaires (responsabilité civile personnelle), procédures pour forcer la réalisation de travaux ou la production de documents.

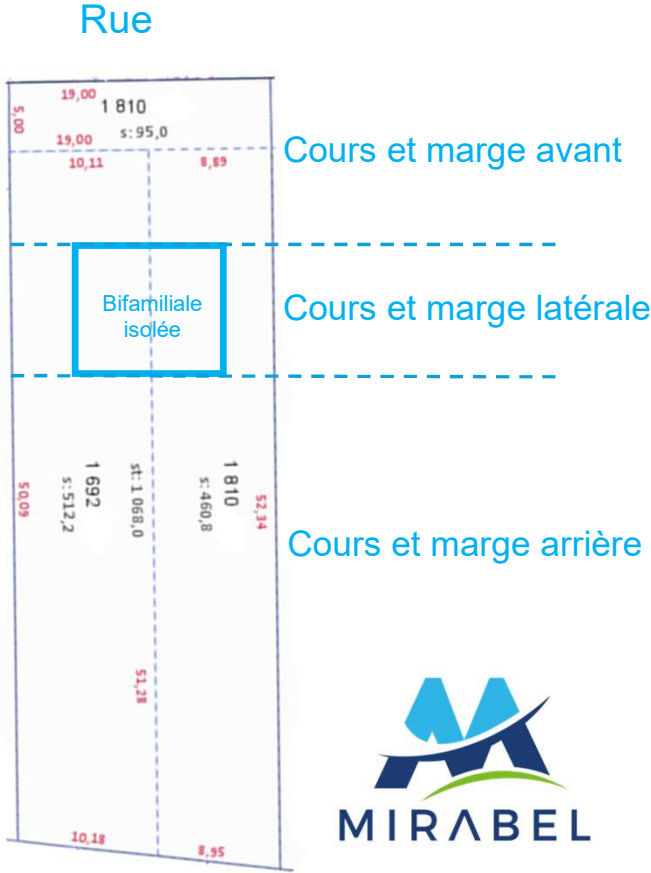
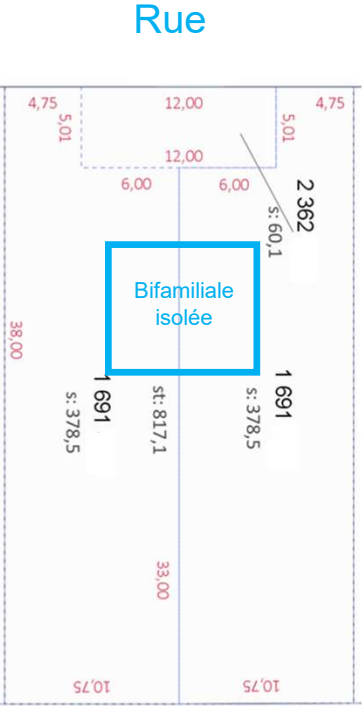
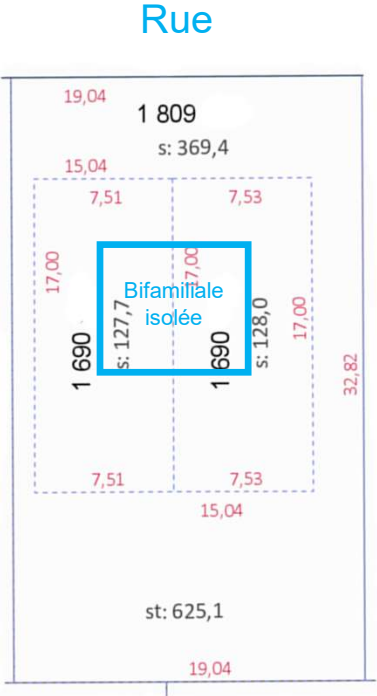
Le coût pour se conformer au règlement?



4. La situation de vos propriétés



4. La situation de vos propriétés



5. Les solutions proposées par la Ville

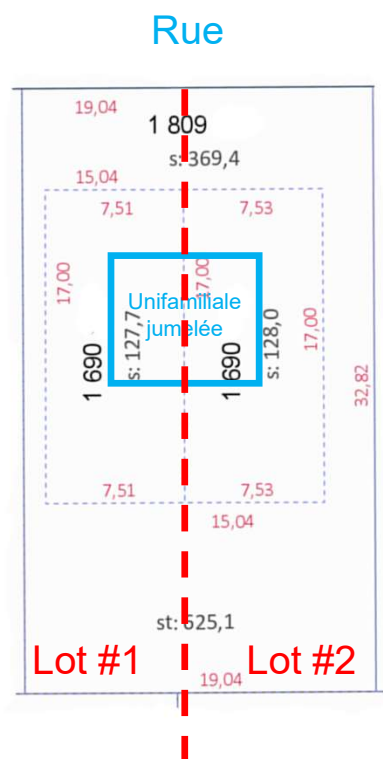
Le conseil municipal est disposé à :

- 1. Modifier son Règlement de zonage sans frais pour les zones concernées, afin de permettre les habitations unifamiliales jumelées (sans copropriété).**
- 2. Ne pas exiger la réalisation d'une deuxième entrée de service distincte pour l'alimentation en eau potable et pour les eaux usées.**
- 3. Demander des prix de groupes.**

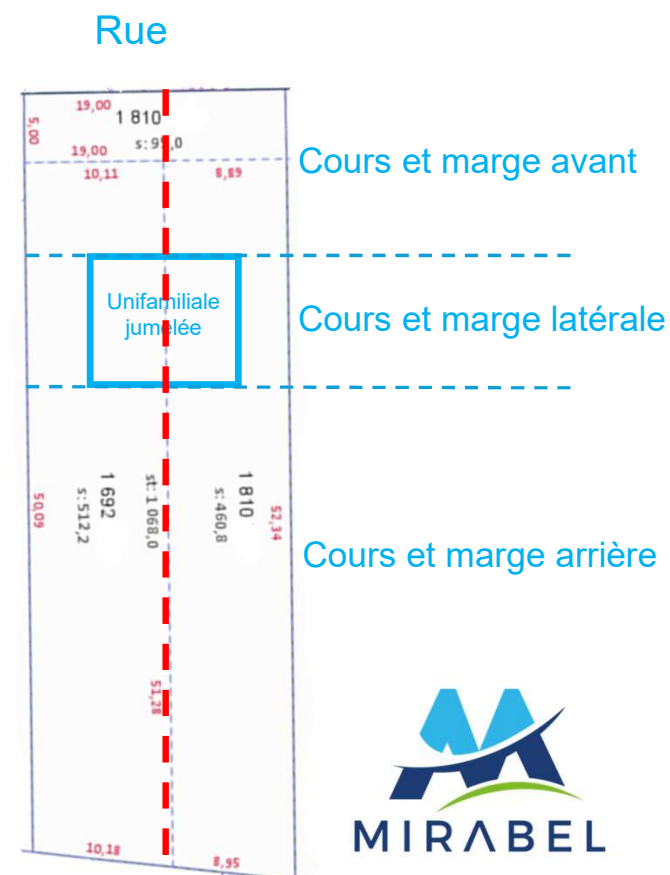
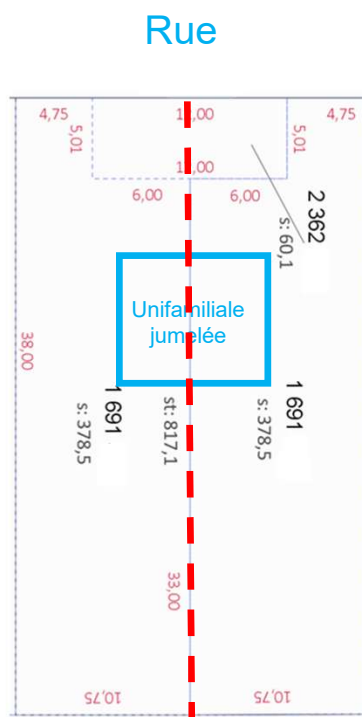


5. Les solutions proposées par la Ville

Exemple de situation projetée



Nouvelle ligne de lot approximative
Avec servitude pour services



5. Les solutions proposées par la Ville

Conditions et démarches à respecter :

1. Chacun des copropriétaires doit être en accord avec la démarche.
2. Votre créancier hypothécaire devra être impliqué.
3. Conformité du mur mitoyen
4. Opération cadastrale
5. Servitude et description technique
6. Abolition de l'acte de copropriété



6. Des questions?

Pour joindre le Service de l'aménagement et de l'urbanisme : info.urbanisme@mirabel.ca

Pour joindre la division Contentieux : notificationscontentieux@mirabel.ca



7. Prochaines étapes

