

Mirabel, le 16 février 2026

« SOUS TOUTES RESERVES »

Aux résidents concernés

Secteur du Domaine-Vert Sud et de Saint-Janvier

Objet : transformation d'habitations bifamiliales isolees (de type condo) en habitation unifamiliales jumelees (sans copropriete)

Mesdames, Messieurs,

Comme vous le savez, votre immeuble est soumis à l'obligation d'avoir un syndicat de copropriete. De plus, le Reglement etablissant diverses regies en matiere de copropriete divise est officiellement entre en vigueur en aout dernier. À la suite des modifications legislatives apportees, notamment concernant l'obligation d'etablir un fonds de prévoyance, plusieurs proprietaires demeurant dans les secteurs du Domaine-Vert Sud et de Saint-Janvier ont manifesto leur interet pour la transformation de leur habitation bifamiliale isolee (actuellement en copropriete) en habitation unifamiliale jumelee sans copropriete.

Nous comprenons que cette situation vous préoccupe et nous souhaitons vous informer que la Ville est disposee à faciliter cette demarche pour les citoyens interesses.

Position de la Ville

Le conseil municipal est dispose à :

- Modifier son Reglement de zonage sans frais pour les zones concernées afin de permettre les habitations unifamiliales jumelees (sans copropriete);
- Ne pas exiger la realisation d'une deuxieme entree de service distincte pour l'alimentation en eau potable et pour les eaux usées.
- Demander aussi aux professionnels des prix de groupe.

Conditions et demarches à respecter

Bien que la Ville soit prete à faciliter cette transformation, la responsabilite de celle-ci revient aux coproprietaires. De plus, certaines conditions doivent etre respectees pour assurer la conformite et la securite de tous. Voici les principales etapes et exigences :

1. Vérification auprès de vos créanciers hypothécaires

Avant d'amorcer cette transformation, la Ville suggère fortement aux propriétaires concernés de communiquer avec leurs créanciers hypothécaires, le cas échéant, puisque des autorisations pourraient être nécessaire.

2. Conformité du mur mitoyen

Vous devrez fournir un document signé par un professionnel (ingénieur ou architecte) attestant que le mur mitoyen de votre bâtiment respecte les normes du Code national du bâtiment applicables à une habitation unifamiliale jumelée ou qu'il était conforme au moment de sa construction. La Ville envisage la possibilité de négocier des tarifs de groupe pour réduire les coûts d'expertise, mais il reviendra aux propriétaires de les acquitter. Cet aspect est nécessaire avant de poursuivre avec les étapes ci-après énoncées.

3. Opération cadastrale

Vous devrez procéder, avec l'aide d'un(e) arpenteur(e)-géomètre, à une opération cadastrale permettant de créer deux propriétés distinctes sans copropriété. Cette démarche implique également de vérifier la conformité aux normes associées aux bâtiments jumelés (présence du mur mitoyen, marges du bâtiment et des accessoires). Dans certains cas, des demandes de dérogations mineures pourraient être nécessaires, la Ville se montrera accommodante. La Ville envisage la possibilité de négocier des tarifs de groupe auprès d'une firme d'arpentage pour vous permettre de réduire les coûts, mais encore une fois, il reviendra aux propriétaires de les assumer.

4. Entrée de service

La Ville n'exige pas une deuxième entrée de service distincte, pour ne pas ruiner le terrain et les aménagements paysagers existants. Cependant, une servitude devra être établie par acte notarié entre les propriétaires concernés pour assurer l'accès au propriétaire dont l'entrée de service serait située sur le terrain voisin, le cas échéant. En effet, une seule entrée d'eau alimente actuellement les deux résidences et une seule conduite assure le rejet des eaux usées.

Nous avons déjà identifié un notaire qui serait prêt à procéder en évitant une description technique et en utilisant la description plus générale de l'assiette de servitude.

5. Abolition de l'acte de copropriété

Une fois le permis de lotissement émis par la Ville, vous devrez entreprendre les démarches nécessaires auprès de votre notaire pour faire annuler l'acte de copropriété et établir la servitude requise pour l'entrée de service et le rejet des eaux usées.

Résumé des aspects financiers

Il est important de noter que, bien que la Ville prenne en charge la modification du Règlement de zonage et n'exige pas de deuxième entrée de service, les autres frais demeurent à la charge des propriétaires. Ces frais incluent notamment :

- Toute modification de prêt hypothécaire requise, le cas échéant;
- Les services d'arpentage pour l'opération cadastrale;
- Les frais d'expertise pour l'évaluation du mur coupe-feu par un professionnel;
- Les frais notariés liés à l'abolition du syndicat de copropriété et à l'établissement de la servitude.
- Les frais de demandes de dérogation mineures, le cas échéant;
- Les frais de demande de permis de lotissement;

La Ville estime à 5 000 \$ pour chacun des copropriétaires les frais requis pour répondre aux exigences mentionnées aux points 2 à 5. Bien entendu, les deux copropriétaires doivent être d'accord pour entreprendre ces démarches.

Prochaines étapes

Une rencontre d'informations se tiendra le **17 mars 2026 à 19h**, au centre culturel Domaine-Vert-Nord, situé au 17 530, rue Jacques-Cartier, afin de répondre à toutes vos questions. Cette rencontre est réservée aux propriétaires uniquement, sur **confirmation de leur présence, au plus tard le 16 mars 2026, à l'adresse suivante : m.decarvalho@mirabel.ca**.

Nous tenons à vous assurer que la Ville souhaite faciliter cette transition pour les propriétaires intéressés tout en garantissant la conformité et la sécurité de tous. Nous croyons que cette solution équilibrée répond à vos préoccupations tout en respectant les normes en vigueur.

Veuillez agréer, Mesdames, Messieurs, l'expression de mes sentiments distingués.



Mario Boily
Directeur général

cc. Mme Roxanne Therrien, la mairesse
Mme Marie-Ève Verdier, conseillère
M. Robert Charron et M. Vincent Charbonneau, conseillers
Me Philippe Marceau-Loranger, avocat
M Dominic Noiseux, directeur aux affaires régionales et associé à la direction générale