

RÈGLEMENT 3421-2023

Relatif à la conversion d'immeubles en copropriété divise

Modifié par : 3488-2025

Le présent document est une version administrative du règlement. Cette version administrative intègre les amendements qui ont été apportés à ce règlement depuis son entrée en vigueur. Cette version n'a aucune valeur légale. En cas de contradiction entre cette version et l'original, l'original prévaut.

À une séance ordinaire du conseil municipal de la Ville de Magog, tenue à l'Hôtel de Ville, le lundi 6 novembre 2023 à 19 h 30, lors de laquelle il y avait quorum.

ATTENDU QUE la Ville a adopté sa Politique de l'habitation;

ATTENDU QU'il y a lieu pour la Ville de Magog de se prévaloir des dispositions des articles 54.13 et 54.14 de la *Loi sur le tribunal administratif du logement* (RLRQ c. T-15.01), afin de satisfaire aux besoins locatifs de sa population en régulant la conversion de logements locatifs en copropriété divise;

ATTENDU QUE conformément à l'article 356 de la *Loi sur les cités et Ville* (RLRQ c. C-19), lors de la séance du 16 octobre 2023, un avis de motion a été préalablement donné et le projet de règlement a été déposé;

ATTENDU QU'un membre du conseil a mentionné l'objet du règlement et les changements, s'il y a lieu, entre le projet déposé et le règlement soumis avant son adoption lors de la séance du lundi 6 novembre 2023;

LE CONSEIL DÉCRÈTE CE QUI SUIIT :

1. Titre

Le présent règlement est intitulé « *Règlement relatif à la conversion d'immeubles en copropriété divise* ».

2. Territoire d'application

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la Ville de Magog.

3. Domaine d'application

Le présent règlement s'applique à la conversion partielle ou complète d'un immeuble composé en tout ou en partie de logements locatifs, en immeuble composé d'unités de copropriété divise.

La conversion d'un immeuble locatif en copropriété divise est interdite sauf si une autorisation est accordée par le conseil conformément au présent règlement.

Malgré l'alinéa précédent, la conversion d'un immeuble qui est la propriété d'une coopérative d'habitation, d'un organisme sans but lucratif ou d'une société

municipale d'habitation et qui a été construit, acquis, restauré ou rénové en vertu d'un programme gouvernemental d'aide à l'habitation ou celle d'un immeuble comportant un logement abordable construit pour satisfaire les exigences du Règlement 3419-2023 relatif à l'amélioration de l'offre en logement abordable, social ou familial est interdite et ne peut faire l'objet d'une autorisation accordée par le conseil.

Malgré le 1^{er} alinéa, pour un immeuble à usage mixte comprenant plusieurs logements locatifs, le présent règlement ne s'applique pas à une conversion si l'ensemble des logements est regroupé au sein d'une seule et même unité de copropriété divise. Les autres unités de copropriété divise de l'immeuble doivent être exclusivement destinées à un usage non résidentiel.

Modifié par règlement 3488-2025

4. Administration et application du règlement

La Direction de la planification et du développement du territoire est responsable de l'administration et de l'application du présent règlement.

5. Infractions

Quiconque contrevient à l'une ou l'autre des règles prévues au présent règlement ou maintient une situation de fait non conforme au présent règlement commet une infraction.

6. Peines

En plus des autres recours judiciaires applicables, quiconque commet une infraction au présent règlement est passible d'une amende minimale de 1 000 \$ et maximale de 2 000 \$, lorsque le contrevenant est une personne physique ou minimale de 2 000 \$ et maximale de 4 000 \$, lorsque le contrevenant est une personne morale.

En cas de récidive, les amendes minimale et maximale sont portées au double.

7. Transmission d'une demande de conversion d'un immeuble locatif

Une demande visant l'approbation de la conversion d'un immeuble locatif doit être transmise par le requérant ou son mandataire autorisé à la Direction de la planification et du développement du territoire. Elle doit être signée par le requérant ou son mandataire autorisé et être accompagnée des renseignements et documents exigés dans le présent règlement.

8. Frais exigibles

Outre les autres exigences applicables, afin que la demande de conversion soit complète, le requérant doit l'accompagner du paiement des frais d'étude fixés par le règlement relatif aux impositions et à la tarification en vigueur. Ces frais incluent les frais de publication de l'avis public requis par la loi.

9. Documents et renseignements exigés pour une demande de conversion

Toute demande visant l'approbation de la conversion d'un immeuble locatif doit comprendre les renseignements et documents suivants :

1. La localisation du projet;
2. L'identification, l'adresse, le numéro de téléphone et l'adresse courriel du propriétaire et, le cas échéant, de son mandataire;

3. Des photographies des murs extérieurs avant, latéraux et arrière, en format numérique;
4. Le nombre de logements concernés, la superficie de plancher et le nombre de chambres de chaque logement;
5. Lorsque le projet de conversion implique des modifications aux logements ou aux aires de circulation intérieures communes, une copie numérique des plans de chaque étage avant et après les travaux projetés et la description des travaux projetés;
6. Une copie numérisée de tout bail locatif avec les modifications apportées en vigueur portant sur tout logement situé dans l'immeuble concerné;
7. Une copie numérisée de tout avis transmis aux occupants des logements locatifs qui concerne la conversion ou une éviction et, le cas échéant, toute décision judiciaire rendue sur cette question;
8. Un rapport préparé par une ressource compétente en la matière démontrant que le projet de conversion satisfait les critères applicables;
9. Toute autre information qui pourrait être nécessaire pour assurer la vérification de la conformité du projet aux dispositions du présent règlement.

10. Examen par le comité consultatif d'urbanisme

Lorsque dûment complétée, la demande est transmise au comité consultatif d'urbanisme.

Le comité consultatif d'urbanisme est chargé d'évaluer la demande en fonction du respect des critères d'évaluation applicables.

Le comité consultatif d'urbanisme transmet par écrit au conseil son analyse de la demande et sa recommandation à l'effet d'approuver ou de refuser, avec ou sans condition, la demande.

11. Avis public

Le greffier de la Ville doit faire publier, au moins un mois avant la tenue de la séance où le conseil doit statuer sur une demande d'approbation de la conversion d'un immeuble locatif, aux frais de requérant, un avis public. L'avis doit indiquer la date, l'heure et le lieu de la séance du conseil, la nature de la demande, la désignation de l'immeuble par la voie de circulation et le numéro d'immeuble ou, à défaut, par le numéro cadastral et mentionner le fait que toute personne intéressée peut se faire entendre par le conseil relativement à cette demande.

12. Décision du conseil

Le conseil rend sa décision après avoir reçu la recommandation du comité consultatif d'urbanisme.

Une copie de la résolution par laquelle le conseil rend sa décision doit être transmise au requérant.

13. Critères d'évaluation

Les critères applicables à l'évaluation d'une demande de conversion d'un immeuble locatif en copropriété sont les suivants :

1. Le taux d'inoccupation des logements locatifs existants sur le territoire doit être en équilibre, soit d'au moins 3 % pour le type de logement concerné, selon le nombre de chambres, tel que déterminé au portail de l'information sur le marché de l'habitation de la Société canadienne d'hypothèques et de logement;

2. Il s'agit d'un immeuble qui présente un état de dégradation justifiant une conversion et susceptible d'entraîner une amélioration importante de la qualité du bâtiment, principalement en ce qui concerne l'état des logements et sa durabilité.

14. Entrée en vigueur

Le présent règlement entre en vigueur conformément à la loi.

Nathalie Pelletier, mairesse

Marie-Pierre Gauthier, greffière

Avis de motion :	Lundi, 16 octobre 2023
Adoption :	Lundi, 6 novembre 2023
Entrée en vigueur :	Mercredi, 8 novembre 2023