

**CANADA  
PROVINCE DE QUÉBEC  
COMTÉ DE BROME-MISSISQUOI  
COWANSVILLE**

**RÈGLEMENT NUMÉRO 1904**

**CONCERNANT LA CONVERSION DE LOGEMENTS LOCATIFS EN  
COPROPRIÉTÉ DIVISE**

Considérant que la Ville de Cowansville souhaite réglementer sur la conversion des logements locatifs en copropriété divise

Considérant qu'en vertu de l'article 54.13 de la *Loi sur le tribunal administratif du logement* (RLRQ, c. T-15.01), une municipalité peut réglementer sur la conversion des logements locatifs en copropriété divise, conformément aux dispositions de la Loi;

Considérant qu'avis de motion du présent règlement a dûment été donné à la séance du 1<sup>er</sup> mars 2022;

**EN CONSÉQUENCE,**

Le Conseil municipal (ci-après le « Conseil ») de la Ville de Cowansville décrète ce qui suit :

ARTICLE 1	Titre du règlement.....	1
ARTICLE 2	Territoire assujetti.....	1
ARTICLE 3	Domaine d'application.....	1
ARTICLE 4	Application du règlement.....	1
ARTICLE 5	Assujettissement.....	1
ARTICLE 6	Transmission d'une demande .....	1
ARTICLE 7	Documents et renseignements exigés .....	2
ARTICLE 8	Examen de la demande .....	3
ARTICLE 9	Examen par le comité consultatif d'urbanisme.....	3
ARTICLE 10	Transmission de la demande au Conseil municipal .....	3
ARTICLE 11	Avis public.....	3
ARTICLE 12	Décision du Conseil .....	4
ARTICLE 13	Transmission de la décision du Conseil .....	4
ARTICLE 14	Critères d'évaluation .....	4
ARTICLE 15	Tarif d'honoraires .....	5
ARTICLE 16	Entrée en vigueur.....	5

## **ARTICLE 1 TITRE DU RÈGLEMENT**

Le présent règlement s'intitule *Règlement numéro 1904 concernant la conversion de logements locatifs en copropriété divise.*

## **ARTICLE 2 TERRITOIRE ASSUJETTI**

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire soumis à la juridiction de la Ville de Cowansville

## **ARTICLE 3 DOMAINE D'APPLICATION**

Le présent règlement s'applique à la conversion de toute partie d'un immeuble occupée par un logement locatif en copropriété divise, ci-après désignée par l'expression conversion d'un immeuble locatif.

## **ARTICLE 4 APPLICATION DU RÈGLEMENT**

L'administration et l'application du présent règlement relèvent du Directeur du Service de l'aménagement urbain et de l'environnement ou, en son absence, du Conseiller en urbanisme.

## **ARTICLE 5 ASSUJETTISSEMENT**

La conversion d'un immeuble locatif 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 ou s'il a été construit, acquis, restauré ou rénové en vertu d'un programme gouvernemental d'aide à l'habitation est interdite et ne peut faire l'objet d'une autorisation accordée par le Conseil.

## **ARTICLE 6 TRANSMISSION D'UNE DEMANDE**

Une demande visant l'approbation de la conversion d'un immeuble locatif doit être transmise par le requérant ou son mandataire autorisé au fonctionnaire

désigné. Elle doit être signée par le requérant ou son mandataire autorisé et être accompagnée des renseignements et documents exigés dans le présent règlement.

## **ARTICLE 7 DOCUMENTS ET RENSEIGNEMENTS EXIGÉS**

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

1. l'identification, l'adresse et le numéro de téléphone du propriétaire;
2. des photographies de tous les murs extérieurs;
3. deux (2) copies d'un plan d'implantation montrant, pour l'emplacement concerné, ses limites et ses dimensions, toute construction l'occupant, incluant les bâtiments accessoires, les stationnements et leurs dimensions, la localisation et la largeur des accès véhiculaires, les aires réservées aux cheminements des piétons, les équipements récréatifs, les aménagements paysagers et les plantations;
4. le nombre de logements concernés par la demande de conversion et leurs principales caractéristiques (superficie de plancher de chaque logement, nombres de pièces, isolation acoustique entre les logements, issues et accès principal);
5. lorsque le projet de conversion implique des modifications aux logements ou aux aires de circulation, deux (2) copies des plans de chaque étage avant et après les travaux projetés ;
6. une copie de tout bail locatif en vigueur dans l'immeuble concerné;
7. une copie de tout avis transmis aux occupants des logements locatifs qui concerne la conversion ou une éviction;
8. un rapport préparé et signé par un professionnel démontrant que les critères applicables sont satisfaits;
9. toute autre information qui pourrait être nécessaire pour assurer la vérification de la conformité du projet aux dispositions du présent règlement.

Les plans fournis pour une demande visant l'approbation de la conversion d'un immeuble locatif doivent être à une échelle adéquate pour assurer la compréhension du projet.

## **ARTICLE 8 EXAMEN DE LA DEMANDE**

Le fonctionnaire désigné examine la demande et vérifie si tous les renseignements et documents exigés par le présent règlement ont été fournis.

Si les renseignements et documents exigés au présent règlement sont incomplets ou imprécis, l'examen de la demande est suspendu jusqu'à ce que les renseignements et documents nécessaires aient été fournis par le requérant. La demande est alors réputée avoir été reçue à la date de réception de ces renseignements et documents additionnels.

Lorsque tous les renseignements et documents nécessaires ont été fournis par le requérant, le fonctionnaire désigné transmet la demande au comité consultatif d'urbanisme dans les 30 jours suivant la réception de la demande.

## **ARTICLE 9 EXAMEN PAR LE COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME**

Le comité consultatif d'urbanisme examine la demande et vérifie si elle satisfait les critères applicables du présent règlement.

Le Comité consultatif d'urbanisme doit adopter une résolution faisant état de ses recommandations.

## **ARTICLE 10 TRANSMISSION DE LA DEMANDE AU CONSEIL MUNICIPAL**

Dans les 30 jours suivant la transmission de la demande au comité consultatif d'urbanisme, le secrétaire du comité transmet la résolution faisant état de ses recommandations au Conseil.

## **ARTICLE 11 AVIS PUBLIC**

Le greffier de la Ville doit, au moins 30 jours avant la tenue de la séance où le Conseil doit statuer sur une demande d'approbation de la conversion d'un immeuble locatif, faire publier aux frais de requérant un avis public donné conformément à la Loi sur les cités et villes (L.R.Q., c. C-19). L'avis doit indiquer la date, l'heure et 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.

## **ARTICLE 12 DÉCISION DU CONSEIL**

Le Conseil doit accorder ou refuser la demande de conversion d'un immeuble locatif qui lui est présentée conformément au présent règlement.

Le Conseil rend sa décision après avoir reçu l'avis du comité consultatif d'urbanisme.

La résolution par laquelle le Conseil accorde la demande de conversion doit prévoir toute condition, eu égard aux compétences de la Ville, qui doit être remplie relativement à l'implantation ou à l'exercice de l'usage.

La résolution par laquelle le Conseil refuse la demande doit préciser les motifs du refus.

## **ARTICLE 13 TRANSMISSION DE LA DÉCISION DU CONSEIL**

Le plus tôt possible après l'adoption de la résolution par le Conseil, le greffier en transmet une copie certifiée conforme à l'auteur de la demande.

## **ARTICLE 14 CRITÈRES D'ÉVALUATION**

Le Conseil accorde l'autorisation s'il est convaincu de son opportunité de la demande, en tenant compte notamment:

1. Du taux d'inoccupation des logements locatifs;
2. De la disponibilité de logements comparables;
3. Des besoins en logement de certaines catégories de personnes;
4. Des caractéristiques physiques de l'immeuble;
5. du fait que l'immeuble a été construit, acquis, restauré ou rénové dans le cadre d'un programme municipal d'aide à l'habitation.

Pour les fins d'application du présent article, le conseil doit considérer l'ensemble du territoire de la Ville et, si nécessaire pour assurer la préservation du stock de logements dans un secteur en particulier, considérer en priorité le secteur occupé par l'immeuble faisant l'objet du projet de conversion.

#### **ARTICLE 15 TARIF D'HONORAIRES**

Les tarifs d'honoraires relatifs à une demande visée au présent règlement sont identifiés au *Règlement décrétant la tarification pour le financement de certains biens, services ou activités de la ville* en vigueur.

#### **ARTICLE 16 ENTRÉE EN VIGUEUR**

Le présent règlement entre en vigueur conformément à la Loi.

---

**Sylvie Beauregard, Mairesse**

---

**Julie Lamarche, OMA, Greffière**