

RÈGLEMENT 693-2024

Règlement sur l'exercice du droit de préemption sur un immeuble du territoire

- CONSIDÉRANT QUE la Loi modifiant diverses dispositions législatives principalement en matière d'habitation (chapitre 25; projet de loi n°37) a été sanctionnée le 10 juin 2022 afin de permettre aux villes ou municipalités d'exercer un droit de préemption sur des immeubles;
- CONSIDÉRANT QUE les articles 1104.1.1 à 1104.1.7 du Code municipal du Québec permettent l'encadrement de l'exercice du droit de préemption par une municipalité;
- CONSIDÉRANT QUE le droit de préemption est un droit qui permettra à la Municipalité de Chertsey d'évaluer l'opportunité d'une transaction au moment de la vente de l'immeuble et de se retirer, le cas échéant;
- CONSIDÉRANT QUE le droit de préemption permettra à la Municipalité de Chertsey d'acquérir des immeubles à juste prix pour des projets au bénéfice de la communauté;
- CONSIDÉRANT QUE les propriétaires des immeubles visés par le présent règlement seront individuellement avisés de l'assujettissement de leur immeuble au droit de préemption;
- CONSIDÉRANT QU' avis de motion du présent règlement a dûment été donné à la séance extraordinaire du 19 décembre 2023;
- CONSIDÉRANT QU' un projet de règlement a été adopté à la séance extraordinaire du 19 décembre 2023.

POUR CES MOTIFS,

2024-029

il est proposé par M. Richard Héту, appuyé par M^{me} Annie Bastien et résolu à l'unanimité des conseillers présents que le conseil adopte le règlement 693-2024 intitulé « Règlement sur l'exercice du droit de préemption sur un immeuble du territoire » et qu'il soit statué et décrété, par ce règlement, ce qui suit à savoir :

CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES

1.1 BUT DU RÈGLEMENT

Le règlement vise à déterminer les portions de territoire, les lots et les immeubles visés par un droit de préemption exercé à la discrétion du conseil et à prévoir les modalités d'exercice de celui-ci, pour les fins municipales prévues.

1.2 TERRITOIRE ASSUJETTI

Tout immeuble ou toute partie d'immeuble localisé sur le territoire de la Municipalité de Chertsey peut faire l'objet de l'exercice d'un droit de préemption en vertu du présent règlement.

1.3 FINS MUNICIPALES

Un immeuble visé à l'article 1.2 peut faire l'objet de l'exercice du droit de préemption pour la réalisation de l'une ou l'autre des fins municipales suivantes :

- a) Protection environnementale
- b) Création de corridor faunique et floristique
- c) Création de parcs et d'espaces verts
- d) Logements sociaux ou abordables
- e) Équipement collectif
- f) Activité communautaire

- g) Développement économique local dans la mesure prévue au chapitre III de la Loi sur les compétences municipales
- h) Infrastructure publique et service d'utilité publique
- i) Transport actif ou collectif
- j) Conservation d'immeuble d'intérêt patrimonial
- k) Réserve foncière

CHAPITRE 2 – DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES

2.1 DÉFINITIONS

- a) **Activité communautaire** : Activités récréatives qui ont pour but le développement de la communauté et/ou l'amélioration de la qualité de vie des citoyens;
- b) **Équipement collectif** : Les équipements et services collectifs sont ceux relatifs aux secteurs de l'éducation, de la santé et des services sociaux, de l'hébergement social et de la culture (musée, centre culturel, théâtre, bibliothèque, salle de spectacle, etc.);
- c) **Immeuble** : Tout terrain, tout bâtiment, toute partie de bâtiment ou toute partie de terrain, situé sur le territoire de la Municipalité;
- d) **Logement abordable** : Logement destiné à des ménages à revenu faible ou modeste ainsi qu'à des personnes ayant des besoins particuliers en habitation et dont le loyer est établi selon les divers programmes gouvernementaux;
- e) **Logement social** : Logement dont la réalisation a été rendue possible en vertu du programme de subvention gouvernemental et dont la gestion est assurée par une coopérative, un organisme à but non lucratif (OBNL) ou un office d'habitation, une société acheteuse ou tout autre organisme reconnu par la Municipalité et admissible au programme de subvention;
- f) **Municipalité** : La Municipalité de Chertsey;
- g) **Terrain** : Espace de terre d'un seul tenant, formé d'une ou plusieurs parties de lots originaires et/ou d'un ou plusieurs lots identifiés;
- h) **Transport actif** : Déplacements, généralement utilitaires, pour lesquels l'énergie est fournie par l'être humain par le biais d'un effort musculaire sur le parcours qui mène à sa destination. La marche et le vélo sont les modes de déplacement actifs les plus courants.
- i) **Transport collectif** : Ensemble de modes de transport mettant en œuvre des véhicules adaptés à l'accueil simultané de plusieurs personnes (taxi, autobus, autocar, train, métro, etc.).

CHAPITRE 3 - MODALITÉS D'EXERCICE

3.1 ASSUJETTISSEMENT D'IMMEUBLE

Le conseil municipal de la Municipalité identifie par résolution, l'immeuble à l'égard duquel peut être inscrit un avis d'assujettissement au droit de préemption.

L'avis contient la désignation de l'immeuble visé et les fins pour lesquelles il pourra être acquis par la Municipalité à la suite de l'exercice du droit de préemption.

L'exercice du droit prévu au règlement ne peut se faire que sur un immeuble identifié à l'article 1.2 et ayant fait l'objet d'un avis d'assujettissement notifié au propriétaire et inscrit au registre foncier.

Cet avis est valide pour une période de dix (10) ans à compter de son inscription au registre foncier.

La Municipalité ne peut faire inscrire un avis d'assujettissement à l'égard d'un immeuble qui fait déjà l'objet d'un tel avis inscrit par un autre organisme municipal en vertu de la présente Loi, du *Code municipal du Québec (chapitre C-27.1)* ou de la *Loi sur les sociétés de transport en commun (chapitre S-30.01)*.

3.2 AVIS D'INTENTION D'ALIÉNER L'IMMEUBLE

Le propriétaire d'un immeuble visé par un avis d'assujettissement ne peut, sous peine de nullité, l'aliéner s'il n'a pas notifié un avis de son intention au Service du greffe de la Municipalité. Cet avis doit respecter les conditions prévues à l'article 1104.1.4 du Code municipal.

Cet avis doit indiquer le prix et les conditions de l'aliénation projetée ainsi que le nom de la personne qui envisage d'acquérir l'immeuble. Lorsque cette aliénation serait effectuée, en tout ou en partie, pour une contrepartie non monétaire, l'avis doit contenir une estimation fiable et objective de la valeur de cette contrepartie.

Pour notifier son avis d'intention, le propriétaire doit transmettre le formulaire prévu à cet effet, ci-joint à l'annexe A au présent règlement, lequel doit être obtenu auprès du Service du greffe de la Municipalité.

Il peut aussi le faire par voie électronique en utilisant le formulaire disponible en ligne sur le site Internet de la Municipalité.

Les premier et deuxième alinéas ne s'appliquent pas à une aliénation faite au bénéfice d'une personne qui est liée au propriétaire au sens de la Loi sur les impôts (chapitre I-3) ou au bénéfice d'un organisme public au sens de la Loi sur l'accès aux documents des organismes publics et sur la protection des renseignements personnels (chapitre A-2.1).

3.3 DOCUMENTATION

Les documents suivants, dans la mesure où ils existent, doivent être transmis, au plus tard dans les quinze (15) jours suivant la notification de l'avis d'intention :

- a) Bail ou entente de location de l'immeuble;
- b) Certificat de localisation de l'immeuble;
- c) Contrat de courtage de l'immeuble, s'il y a lieu;
- d) Étude environnementale de l'immeuble, s'il y a lieu;
- e) Étude géotechnique de l'immeuble, s'il y a lieu;
- f) Plan de la partie de l'immeuble concernée par l'aliénation, si l'aliénation est partielle de l'immeuble, s'il y a lieu;
- g) Promesse d'achat signée de l'immeuble;
- h) Rapport établissant la valeur monétaire de la contrepartie et non monétaire lorsque la promesse d'achat en prévoit une;
- i) Rapport établissant la valeur monétaire de la contrepartie non monétaire prévue à l'offre d'achat;
- j) Rapport(s) d'évaluation de l'immeuble, s'il y a lieu;
- k) Rapport(s) d'inspection de l'immeuble, s'il y a lieu;
- l) Résolution ou procuration désignant le mandataire de l'immeuble, s'il y a lieu;
- m) Autre étude ou document utilisé dans le cadre de la promesse d'achat de l'immeuble.

3.4 EXERCICE FORMEL DU DROIT DE PRÉEMPTION

La Municipalité peut, au plus tard le soixantième (60^e) jour suivant la notification de l'avis de l'intention d'aliéner, notifier au propriétaire un avis de son intention d'exercer son droit de préemption et d'acquérir l'immeuble au prix et aux conditions qui sont énoncés, sous réserve de toute modification convenue ultérieurement avec le propriétaire.

Lorsque l'avis de l'intention d'aliéner contient une estimation de la valeur d'une contrepartie non monétaire, le prix doit être majoré d'une somme équivalente.

La Municipalité peut pendant cette période, exiger du propriétaire tout renseignement lui permettant d'apprécier l'état de l'immeuble. Elle peut également, sur préavis de quarante-huit (48) heures, avoir accès à l'immeuble afin de réaliser, à ses frais, toute étude ou analyse qu'elle juge utile.

Lorsque la Municipalité se prévaut de son droit de préemption, elle doit acquitter le prix de l'immeuble dans les soixante (60) jours suivant la notification de l'avis de son intention de l'acquérir. Si elle ne peut verser la somme au propriétaire, elle peut la déposer, par le compte du propriétaire, au greffe de la Cour supérieure.

3.5 AVIS DE TRANSFERT

À défaut de conclure un contrat notarié, la Municipalité devient propriétaire de l'immeuble par l'inscription au registre foncier d'un avis de transfert de propriété contenant la description de l'immeuble, le prix et les conditions de son acquisition ainsi que la date à laquelle la Municipalité prendra possession de l'immeuble.

L'avis de transfert doit être signifié au propriétaire au moins trente (30) jours avant son inscription au registre foncier.

Pour être inscrit, l'avis doit être accompagné des pièces qui établissent que la somme a été versée au propriétaire ou déposée au greffe de la Cour supérieure et de la preuve de sa signification.

3.6 DÉDOMMAGEMENT

Lorsque la Municipalité se prévaut de son droit de préemption, elle doit dédommager la personne qui envisageait d'acquérir l'immeuble pour les dépenses raisonnables qu'elle a engagées dans le cadre de la négociation du prix et des conditions d'aliénation projetée.

À cette fin, la Municipalité peut exiger toute pièce justificative appropriée de la personne visée à l'alinéa 1.

3.7 RENONCIATION DU DROIT DE PRÉEMPTION

Si la Municipalité ne notifie pas au propriétaire l'avis prévu à l'article 3.4 à l'intérieur du délai de soixante (60) jours suivant la notification de l'avis de l'intention d'aliéner, elle est réputée renoncer à exercer son droit de préemption.

Lorsque la Municipalité renonce à l'exercice de son droit de préemption et que l'aliénation projetée se réalise, elle doit faire radier du registre foncier l'avis d'assujettissement.

CHAPITRE 4 - ENTRÉE EN VIGUEUR

4.1 ENTRÉE EN VIGUEUR

Le présent règlement entrera en vigueur conformément à la loi.

Directeur général et greffier-trésorier

Mairesse

CERTIFICAT (446 DU CODE MUNICIPAL)

Avis de motion :

Le 19 décembre 2023

Adoption du projet de règlement :

Le 19 décembre 2023

Adoption du règlement :

Le 16 janvier 2024

Directeur général et greffier-trésorier

Mairesse

Important: Le présent avis doit être complété, signé et notifié à la Municipalité de Chertsey par le propriétaire d'un immeuble assujetti au droit de préemption (ou son mandataire ou représentant dûment autorisé) dès la conclusion avec l'acheteur d'une offre d'achat acceptée et inconditionnelle.

SECTION 1 – IDENTIFICATION DE L'IMMEUBLE ASSUJETTI

1.1 Désignation de l'immeuble

Adresse : (Veuillez indiquer l'adresse de l'immeuble assujetti. Si l'immeuble assujetti est vacant, indiquer le nom de la rue.)
Numéro(s) de lot(s) : (Veuillez indiquer le(s) lot(s) visé(s) par l'offre d'achat. Le(s) numéro(s) de(s) lot(s) sont indiqués sur le relevé de taxes municipales.)
Numéro de matricule : (Veuillez indiquer le numéro matricule relié à l'immeuble assujetti, lequel est indiqué sur le relevé de taxes municipales. Il comporte onze chiffres suivis de 000-0000.)

1.2 Usage de l'immeuble

Veuillez indiquer à quelle(s) fin(s) est utilisé l'immeuble assujetti.

Résidentiel Commercial Mixte Industriel

Autre :

1.3 Occupation de l'immeuble

Veuillez indiquer qui occupe l'immeuble assujetti. Les baux en vigueur doivent être joints au présent avis.

Propriétaire Locataire Propriétaire et locataire Vacant

Autre :

SECTION 2 – RENSEIGNEMENT SUR LE PROPRIÉTAIRE DE L'IMMEUBLE ASSUJETTI

Veuillez compléter la sous-section 2.1 ou 2.2, selon le cas.

2.1 Personne physique

Propriétaire 1

Nom :	Prénom :
Adresse :	
Téléphone (jour) :	Cellulaire :
Courriel :	

ANNEXE A
AVIS D'INTENTION D'ALIÉNER UN IMMEUBLE
ASSUJETTI AU DROIT DE PRÉEMPTION

Propriétaire 2

Nom :	Prénom :
Adresse :	
Téléphone (jour) :	Cellulaire :
Courriel :	

Propriétaire 3

Nom :	Prénom :
Adresse :	
Téléphone (jour) :	Cellulaire :
Courriel :	

2.2 Personne morale

Veillez indiquer le nom et le siège social de la personne morale qui est propriétaire de l'immeuble assujetti (société par actions, société en nom collectif, personne morale sans but lucratif, syndicat de copropriété, fiducie, etc.). La dénomination sociale doit correspondre à celle déclarée au Registraire des entreprises du Québec et/ou aux documents constitutifs. De plus, veuillez compléter la section 3 ci-après.

Nom déclaré :
Adresse du siège social :

SECTION 3 – RENSEIGNEMENT SUR LE MANDATAIRE OU REPRÉSENTANT DU PROPRIÉTAIRE (SI APPLICABLE)

Veillez compléter la présente section seulement si le propriétaire est représenté par un mandataire ou un représentant dûment autorisé. Veuillez joindre au présent avis une copie du mandat, de la procuration ou de la résolution qui autorise ce dernier.

Nom :	Prénom :
Adresse :	
Téléphone (jour) :	Cellulaire :
Courriel :	

SECTION 4 – RENSEIGNEMENT SUR L'ACHETEUR DE L'IMMEUBLE ASSUJETTI

Veuillez indiquer les coordonnées de l'acheteur qui a signé l'offre d'achat de l'immeuble assujetti, en complétant la sous-section 4.1 ou 4.2, selon le cas. Si celui-ci est représenté par un mandataire ou un représentant autorisé, veuillez compléter la sous-section 4.3.

4.1 Personne physique

Acheteur 1

Nom :	Prénom :
Adresse :	
Téléphone (jour) :	Cellulaire :
Courriel :	

Acheteur 2

Nom :	Prénom :
Adresse :	
Téléphone (jour) :	Cellulaire :
Courriel :	

4.2 Personne morale

Veuillez indiquer le nom et le siège social de la personne morale qui est l'acheteur de l'immeuble assujetti aux termes de l'offre d'achat (société par actions, société en nom collectif, personne morale sans but lucratif, syndicat de copropriété, fiducie, etc.). La dénomination sociale doit correspondre à celle déclarée au Registraire des entreprises du Québec et/ou aux documents constitutifs.

Nom déclaré :
Adresse du siège social :

4.3 Mandataire ou représentant

Veuillez compléter la présente section seulement si l'acheteur est représenté par un mandataire ou représentant dûment autorisé. Veuillez joindre au présent avis une copie du mandat, de la procuration ou de la résolution qui autorise ce dernier

Nom :	Prénom :
Adresse :	
Téléphone (jour) :	Cellulaire :
Courriel :	

SECTION 5 – PRIX ET CONDITIONS DE L'ALIÉNATION PROJÉTÉE

Veillez indiquer le prix et les conditions reliés à l'aliénation projetée (vente, cession, donation ou autre transfert de propriété) qui vise l'immeuble assujetti.

5.1 Prix

Veillez inscrire le prix de l'aliénation projetée, conforme à l'offre d'achat. Si l'aliénation projetée comporte une contrepartie non monétaire, veuillez fournir une estimation fiable et objective de la valeur de cette contrepartie.

Prix de l'aliénation projetée :
L'aliénation projetée comporte une contrepartie non monétaire <input type="checkbox"/> Oui <input type="checkbox"/> Non
Description de la contrepartie non monétaire :
Estimation fiable et objective de la valeur monétaire de cette contrepartie :

5.2 Conditions

Veillez indiquer les conditions de l'aliénation projetée, conformes à l'offre d'achat (y compris la date de prise de possession et la date de signature de l'acte de vente).

5.3 Intervenent(s)

Si l'offre d'achat implique un courtier immobilier, veuillez indiquer les coordonnées de ce dernier.

Nom :	Prénom :
Adresse :	
Téléphone (jour) :	Cellulaire :
Courriel :	

SECTION 6 – INFORMATIONS ET COMMENTAIRES

Si vous avez des informations utiles ou des commentaires à formuler, veuillez les ajouter à cette section. Si vous voulez qu'un représentant de la Municipalité communique avec une personne autre que le propriétaire de l'immeuble assujetti (notaire, courtier immobilier, etc.), veuillez le mentionner dans cette section.

SECTION 7 – DOCUMENTS À JOINDRE AU PRÉSENT AVIS

Veuillez notifier, en même temps que le présent avis, les documents suivants (si applicable) :

- Bail ou entente de location de l'immeuble;
- Certificat de localisation de l'immeuble;
- Contrat de courtage de l'immeuble, s'il y a lieu;
- Étude environnementale de l'immeuble, s'il y a lieu;
- Étude géotechnique de l'immeuble, s'il y a lieu;
- Plan de la partie de l'immeuble concernée par l'aliénation, si l'aliénation est partielle de l'immeuble, s'il y a lieu;
- Promesse d'achat signée de l'immeuble;
- Rapport établissant la valeur monétaire de la contrepartie et non monétaire lorsque la promesse d'achat en prévoit une;
- Rapport établissant la valeur monétaire de la contrepartie non monétaire prévue à l'offre d'achat;
- Rapport(s) d'évaluation de l'immeuble, s'il y a lieu;
- Rapport(s) d'inspection de l'immeuble, s'il y a lieu;
- Résolution ou procuration désignant le mandataire de l'immeuble, s'il y a lieu;
- Autre étude ou document utilisé dans le cadre de la promesse d'achat de l'immeuble.

Veuillez noter que vous avez l'obligation de transmettre à la Municipalité de Chertsey un avis indiquant le prix, les conditions de l'aliénation projetée, le nom de la personne qui envisage d'acquérir l'immeuble assujetti ainsi qu'une estimation fiable et objective de la valeur de la contrepartie non monétaire (si applicable). À défaut, le présent avis d'intention d'aliéner sera réputé incomplet et non recevable.

ANNEXE A
AVIS D'INTENTION D'ALIÉNER UN IMMEUBLE
ASSUJETTI AU DROIT DE PRÉEMPTION

Si ces documents ne sont pas transmis à la Municipalité de Chertsey en même temps que le présent avis d'intention d'aliéner, ils doivent être transmis au plus tard dans les dix (10) jours ouvrables suivant cet envoi.

SECTION 8 – SIGNATURE DE L'AVIS D'INTENTION D'ALIÉNER

Et le présent avis d'intention d'aliéner est donné et signé comme suit:

À : (Lieu de signature de l'avis)
Le : (Date de signature de l'avis)
Par : (Nom et prénom du signataire et propriétaire de l'immeuble assujetti ou de son mandataire ou représentant autorisé)

Je déclare que les informations transmises sont vraies et exactes au meilleur de ma connaissance.

(Signature)