RÈGLEMENTS
MUNICIPALITÉ DE SAINT-BENOÎT-LABRE

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
MUNICIPALITÉ DE SAINT-BENOÎT-LABRE

AVIS DE MOTION ET DÉPÔT D'UN PROJET DE RÈGLEMENT

La conseillère, madame Ginette Lessard, donne avis qu'il sera soumis au conseil, pour adoption, lors d'une prochaine séance, le *Règlement numéro 636-2023 relatif à l'exercice du droit de préemption sur un immeuble*. Un projet de règlement est déposé au conseil à cet égard.

RÈGLEMENT NUMÉRO 636-2023

CONCERNANT L'EXERCICE DU DROIT DE PRÉEMPTION SUR UN IMMEUBLE

RÈGLEMENT NO 636-2023

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

ATTENDU QU'en vertu des articles 1104.1. et suivants du *Code municipal du Québec (RLRQ, ch. C-27.1)*, un droit de préemption peut être imposé et exercé par la Municipalité afin d'acquérir des immeubles à des fins municipales ;

ATTENDU QUE le droit de préemption est un droit qui permettra à la Municipalité de Saint-Benoît-Labre d'évaluer l'opportunité d'une transaction au moment de la vente de l'immeuble et de se retirer, le cas échéant ;

ATTENDU QUE le droit de préemption permettra à la Municipalité de Saint-Benoît-Labre d'acquérir des immeubles à juste prix pour des projets au bénéfice de la communauté ;

ATTENDU QUE le territoire sur lequel le droit de préemption peut être exercé et les fins auxquelles des immeubles peuvent être ainsi acquis doivent être déterminés par règlement ;

ATTENDU QUE les propriétaires des immeubles visés par le présent règlement seront individuellement avisés de l'assujettissement de leur immeuble au droit de préemption ;

ATTENDU QUE l'avis de motion et le dépôt du projet du présent règlement ont été dûment donnés lors de la séance ordinaire du conseil tenue le 7 novembre 2023.

EN CONSÉQUENCE, il est proposé par monsieur Marc Cloutier, appuyé par monsieur Louis-David Bonin et résolu à l'unanimité des conseillers présents d'adopté le règlement numéro 636-2023 selon ce qui suit.

ARTICLE 1 – OBJET

Le règlement vise à identifier le territoire sur lequel le droit de préemption peut être exercé et les fins municipales pour lesquelles des immeubles peuvent être acquis.

ARTICLE 2 – EXPRESSION ET TERME

Pour l'interprétation du présent règlement, à moins que le contexte n'indique un sens différent, les expressions et mots suivants signifient :

RÈGLEMENTS
MUNICIPALITÉ DE SAINT-BENOÎT-LABRE

« Activité communautaire » : Activités récréatives qui ont pour but le développement de la communauté et/ou l'amélioration de la qualité de vie des citoyens.

« **Assujettissement d'immeubles** » : Un avis d'assujettissement est un avis formel, transmis généralement par huissier, adressé à la personne propriétaire d'une propriété visée par le droit de préemption de la Municipalité.

« **Avis d'intention d'aliéner l'immeuble** » : L'avis d'intention d'aliéner l'immeuble indiquant 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 est faite, en tout ou en partie, pour une contrepartie non monétaire, il contient une estimation fiable et objective de la valeur de cette contrepartie.

« **Droit de préemption** » : Le droit de préemption est en quelque sorte un droit « de préférence. Il permet aux municipalités de désigner spécifiquement certaines propriétés qu'elles pourraient être intéressées à acquérir, au bénéfice de la communauté.

« **Immeuble** » : Tout terrain, tout bâtiment, toute partie de bâtiment ou toute partie de terrain, situé sur le territoire de la Municipalité.

« **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.

« **Logement social** » : Type d'habitation qui a pour objectif de loger des locataires tout en respectant leurs capacités de payer, en tenant compte de leurs revenus. Un logement dont la réalisation a été rendue possible en vertu d'un programme de subvention gouvernemental et dont la gestion est assurée par une coopérative, un OBNL ou un office d'habitation, etc.

« **Municipalité** » : La Municipalité de Saint-Benoît-Labre

ARTICLE 3 – TERRITOIRE ASSUJETTI

Tout immeuble ou toute partie d'immeuble localisés sur le territoire de la Municipalité de Saint-Benoît-Labre peuvent faire l'objet de l'exercice d'un droit de préemption en vertu du présent règlement.

ARTICLE 4 – FINS MUNICIPALES

Les fins municipales pour lesquelles un immeuble visé à l'article 3 peut être acquis à la suite de l'exercice du droit de préemption, sont les suivantes :

a) Activité communautaire ;

b) Aménager une voie publique ou un réseau cyclable ;

c) Espace parc et terrain de jeux ;

d) Implanter ou agrandir un immeuble municipal ou un établissement scolaire ;

e) Infrastructure publique et service d'utilité publique ;

f) Logements sociaux ou abordables ;

g) Protection environnementale ;

h) Réserve foncière ;

i) Soutenir le développement économique.

ARTICLE 5 – ASSUJETTISSEMENT D'IMMEUBLES

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 d'assujettissement contient la désignation de l'immeuble visé et décrit les fins auxquelles il pourra être acquis par la Municipalité à la suite de l'exercice du droit de préemption.

Cet avis est notifié au propriétaire de l'immeuble et inscrit au Registre Foncier. Elle 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 (C-27.1)* ou de la *Loi sur les sociétés de transport en commun (chapitre s-30.01).*

ARTICLE 6 – 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 à la Municipalité.

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. Il peut être obtenu à la Municipalité ou 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 organisme publics et sur la protection des renseignements personnels (chapitre A-2.1).*

ARTICLE 7 – DOCUMENTATIONS

Le propriétaire d'un immeuble assujetti au droit de préemption doit, au plus tard quinze (15) jours après la notification de son avis d'intention d'aliéner l'immeuble, faire parvenir à la Municipalité, et dans la mesure où ils existent, les documents suivants :

a) Promesse d'achat ;

b) Plan de la partie de l'immeuble concernée par l'aliénation si l'aliénation est partielle ;

c) Résolution ou procuration désignant le mandataire ;

d) Contrat de courtage ;

e) Bail ou entente de location de l'immeuble ;

f) Étude environnementale ;

g) Rapport d'évaluation de l'immeuble ;

h) Certificat de localisation ;

i) Étude géotechnique ;

j) Autre étude ou document utilisé dans le cadre de la promesse d'achat ;

k) Rapport établissant la valeur monétaire de la contrepartie non monétaire lorsque la promesse d'achat en prévoit une.

Malgré ce qui précède, la Municipalité peut exiger tout autre document lui permettant d'apprécier l'état de l'immeuble.

ARTICLE 8 – EXERCICE FORMEL DU DROIT DE PRÉEMPTION

La Municipalité, au plus tard le soixantième (60e) 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 y 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, pour le compte du propriétaire, au greffe de la Cour supérieure.

ARTICLE 9 – 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.

ARTICLE 10 – 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 raisonnable qu'elle a engagées dans le cadre de la négociation du prix et des conditions de l'aliénation projetée.

À cette fin, la Municipalité peut exiger toute pièce justification appropriée de la personne visée au paragraphe ci-haut.

ARTICLE 11 – RENONCIATION DU DROIT DE PRÉEMPTION

Si la Municipalité ne notifie par au propriétaire l'avis prévu à l'article 8 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 exercer son droit de préemption et que l'aliénation projetée se réalise, elle doit faire radier du registre foncier l'avis d'assujettissement.

ARTICLE 12 – ENTRÉ EN VIGUEUR

Le présent règlement entrera en vigueur conformément à la Loi.

RÈGLEMENTS
MUNICIPALITÉ DE SAINT-BENOÎT-LABRE

ADOPTÉ À L'UNANIMITÉ À LA SÉANCE ORDINAIRE DU 5 DÉCEMBRE 2023, PAR LA RÉSOLUTION NUMÉRO 125450-12-2023.

JEAN-MARC DOYON, MAIRE

CORALIE RODRIGUE, DIRECTRICE GÉNÉRALE
ET GREFFIÈRE-TRÉSORIÈRE

Avis de motion et projet de règlement:	7 novembre 2023
Adoption du règlement :	5 décembre 2023
Avis public d'entrée en vigueur:	18 janvier 2024