

**PROVINCE DE QUÉBEC
MRC DE MEMPHRÉMAGOG
MUNICIPALITÉ D’EASTMAN**

RÈGLEMENT NO 2023-05 DÉTERMINANT LE TERRITOIRE ASSUJETTI AU DROIT DE PRÉEMPTION AINSI QUE LES FINS MUNICIPALES POUR LESQUELLES LES IMMEUBLES PEUVENT ÊTRE ACQUIS

ATTENDU la sanction de la *Loi modifiant diverses dispositions législatives principalement en matière d’habitation* en date du 10 juin 2022;

ATTENDU QUE la *Loi modifiant diverses dispositions législatives principalement en matière d’habitation* vise à octroyer de nouveaux pouvoirs aux municipalités du Québec dont celui de se prévaloir d’un droit de préemption sur un immeuble;

ATTENDU QUE les articles 1104.1.1 à 1104.1.7 du *Code municipal du Québec* (RLRQ c. C-27.1) encadrent désormais l’exercice du droit de préemption par une municipalité;

ATTENDU QUE l’exercice du droit de préemption permettra à la Municipalité d’acquérir, en priorité, certains immeubles se trouvant sur son territoire, qui ont été préalablement identifiés, à l’exception des immeubles qui sont la propriété d’un organisme public au sens de la *Loi sur l’accès aux documents des organismes publics et sur la protection des renseignements personnels* (RLRQ, c. A-2.1)¹;

ATTENDU QUE l’exercice du droit de préemption permettra notamment à la Municipalité de réaliser différents projets au bénéfice de la communauté;

ATTENDU QUE chacun des propriétaires des immeubles préalablement identifiés par la Municipalité sera avisé de l’assujettissement de leur immeuble au droit de préemption par la notification d’un avis;

EN CONSÉQUENCE, LE CONSEIL DE LA MUNICIPALITÉ D’EASTMAN DÉCRÈTE CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 PRÉAMBULE

Le préambule fait partie intégrante du présent règlement.

ARTICLE 2 OBJET DU RÈGLEMENT

L’objet du présent règlement est de déterminer le territoire sur lequel le droit de préemption peut être exercé ainsi que les fins municipales auxquelles les immeubles peuvent être acquis.²

ARTICLE 3 TERRITOIRE ASSUJETTI

Le présent règlement s’applique sur la totalité du territoire de la de la Municipalité.

ARTICLE 4 FINS MUNICIPALES

La Municipalité peut exercer son droit de préemption sur un immeuble préalablement identifié et faisant partie du territoire assujetti aux fins municipales suivantes :³

- 1) Habitation;
- 2) Environnement;
- 3) Parcs et espaces verts;
- 4) Culture, loisirs et activités communautaires;

¹ NOTE : *Code municipal du Québec* (« C.m. »), 1104.1.1 et *Loi sur les cités et villes* (« L.c.v. »), art. 572.0.1.

Le droit de préemption est exercé sous réserve du droit de préemption prévu à l’article 56 de la *Loi sur le patrimoine culturel* (RLRQ, c. P-9.002) et de celui prévu à l’article 68.3 de la *Loi sur la société d’habitation du Québec* (RLRQ, c. S-8).

² C.m., 1104.1.2 et L.c.v., art. 572.0.2.

³ *Ibid.*

- 5) Développement économique local;
- 6) Infrastructure publique et service d'utilité publique;
- 7) Transport;
- 8) Conservation d'un immeuble patrimonial;
- 9) Réserve foncière.

ARTICLE 5 ASSUJETTISSEMENT DES IMMEUBLES

Le conseil de la Municipalité détermine, par résolution, les immeubles à l'égard desquels doit être inscrit un avis d'assujettissement.

L'avis d'assujettissement doit identifier clairement l'immeuble visé, décrire précisément les fins auxquelles il pourra être acquis en priorité par la Municipalité ainsi que la durée de la période d'assujettissement, laquelle ne peut excéder 10 ans.

L'avis d'assujettissement doit être notifié au propriétaire de l'immeuble et ne prendra effet qu'à compter de son inscription, par la Municipalité, au Registre foncier.⁴

ARTICLE 6 AVIS D'INTENTION D'ALIÉNER L'IMMEUBLE VISÉ

Le propriétaire d'un immeuble visé par un avis d'assujettissement ne peut, sous peine de nullité, procéder à son aliénation sans avoir notifié un avis d'intention à la Municipalité.

L'avis d'intention doit indiquer le prix et les conditions de l'aliénation projetée de même que le nom de la personne qui envisage acquérir l'immeuble.

Si l'aliénation envisagée serait faite, en tout ou en partie, en échange d'une contrepartie non monétaire, l'avis d'intention doit également contenir une estimation fiable et objective de la valeur monétaire de cette contrepartie.

Le présent article ne s'applique pas à une aliénation faite au bénéfice d'une personne liée au propriétaire de l'immeuble visé au sens de la *Loi sur les impôts* (RLRQ, c. 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* (RLRQ, c. A-2.1).⁵

ARTICLE 7 DOCUMENTS OBLIGATOIRES

Le propriétaire d'un immeuble visé par un avis d'assujettissement doit, au plus tard [15] jours suivant la notification de son avis d'intention d'aliéner l'immeuble, transmettre, dans la mesure où ils existent, les documents suivants⁶ :

- 1) Promesse d'achat signée;
- 2) Bail ou entente d'occupation de l'immeuble visé;
- 3) Contrat de courtage immobilier;
- 4) Étude environnementale et/ou géotechnique concernant l'immeuble visé;
- 5) Certificat de localisation;
- 6) Rapport d'évaluation de l'immeuble;
- 7) Rapport établissant la valeur monétaire de la contrepartie non monétaire prévue la promesse d'achat, le cas échéant;
- 8) Tout autre document ou étude utilisé dans le cadre de la promesse d'achat.⁷

ARTICLE 8 AVIS D'INTENTION D'EXERCER LE DROIT DE PRÉEMPTION

Au plus tard 60 jours suivant la notification de l'avis d'intention d'aliéner, la Municipalité peut notifier au propriétaire de l'immeuble visé un avis d'intention d'exercer son droit de préemption, à défaut de quoi elle sera réputée y avoir renoncé.

L'avis d'intention d'exercer son droit de préemption doit indiquer le prix et les conditions auxquels la Municipalité prévoit acquérir l'immeuble visé, sous réserve de toute modification convenue ultérieurement avec le propriétaire.

⁴ C.m., 1104.1.3 et L.c.v., art. 572.0.3.

⁵ C.m., 1104.1.4 et L.c.v., art. 572.0.4.

⁶ C.m., 1104.1.5 alinéa 2 et L.c.v., art. 572.0.5 alinéa 2.

⁷ Outre les documents qui peuvent être exigés par la municipalité afin de lui permettre d'apprécier l'état de l'immeuble visé, la municipalité peut aussi avoir accès, sur préavis de 48h, à l'immeuble visé pour réaliser, à ses frais, toute étude ou analyse.

Si l'avis de l'intention d'aliéner comporte une estimation de la valeur d'une contrepartie non monétaire, le prix indiqué par la Municipalité doit être majoré d'une somme équivalente.⁸

ARTICLE 9 EXERCICE DU DROIT DE PRÉEMPTION PAR LA MUNICIPALITÉ 9

Lorsque la Municipalité se prévaut de son droit de préemption, elle doit acquitter le prix de l'immeuble dans les 60 jours suivant la notification de l'avis de son intention de l'acquérir.¹⁰

Si elle ne peut effectuer le versement de la somme au propriétaire de l'immeuble, elle peut la déposer, pour le compte du propriétaire, au greffe de la Cour supérieure du district de Bedford.¹¹

Si elle ne conclut pas de contrat notarié, la Municipalité devient propriétaire de l'immeuble visé par l'inscription d'un avis de transfert de propriété au Registre foncier.¹²

L'avis de transfert de propriété doit contenir la description de l'immeuble, le prix et les conditions de son acquisition, de même que la date à laquelle la Municipalité prendra possession de l'immeuble.¹³ Il doit être signifié¹⁴ au propriétaire au moins 30 jours avant son inscription au Registre foncier.

Pour être valide, l'avis doit être accompagné des pièces établissant que le prix de vente a été versé au propriétaire ou déposé au greffe de la Cour supérieure du district de Bedford et de la preuve de sa signification.¹⁵

ARTICLE 10 RENONCIATION À L'EXERCICE DU DROIT DE PRÉEMPTION

Dans l'éventualité où la Municipalité renonce à l'exercice de son droit de préemption et que le propriétaire procède à l'aliénation projetée de l'immeuble, la Municipalité doit faire radier du Registre foncier l'avis d'assujettissement.¹⁶

ARTICLE 11 ENTRÉE EN VIGUEUR

Le présent règlement entrera en vigueur conformément à la loi.

Nathalie Lemaire
Mairesse

Marc-Antoine Bazinet
Directeur général et greffier-trésorier

Avis de motion et présentation :

6 février 2023

Adoption :

6 mars 2023

Entrée en vigueur :

9 mars 2023

⁸ C.m., 1104.1.5 et L.c.v., art. 572.0.5.

⁹ La municipalité qui se prévaut de son droit de préemption doit dédommager la personne qui envisageait acquérir l'immeuble visé pour les dépenses raisonnables qu'elle a engagées dans le cadre de la négociation du prix et des conditions de l'aliénation projetée.

¹⁰ C.m., 1104.1.6 et L.c.v., art. 572.0.6.

¹¹ Dans le cas où la municipalité procède au dépôt du prix de vente au greffe de la Cour supérieure, les articles 53.15 à 53.17 de la *Loi sur l'expropriation* (RLRQ, c. E-24) s'applique avec les adaptations nécessaires.

¹² C.m., 1104.1.6 et L.c.v., art. 572.0.6.

¹³ *Ibid.*

¹⁴ Conformément aux dispositions du Code de procédure civile, la signification se fait par l'entremise d'un huissier de justice.

¹⁵ C.m., 1104.1.6 et L.c.v., art. 572.0.6.

¹⁶ C.m., 1104.1.5 alinéa 4 et L.c.v., art. 572.0.5 alinéa 4.

À noter de plus que la Loi prévoit que 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 de l'aliénation projetée.