
PROJET DE RÈGLEMENT #2024-107 RELATIF À L'EXERCICE DU DROIT DE PRÉEMPTION SUR UN IMMEUBLE DU TERRITOIRE

208-12-2024

ADOPTION DU PROJET DE RÈGLEMENT #2024-107 RÈGLEMENT RELATIF À L'EXERCICE DU DROIT DE PRÉEMPTION SUR UN IMMEUBLE DU TERRITOIRE

ATTENDU QUE la *Loi modifiant diverses dispositions législatives principalement en matière d'habitation* (LQ 2022, c.25) a été sanctionnée le 10 juin 2022, permettant notamment aux municipalités d'exercer un droit de préemption sur des immeubles ;

ATTENDU QU'en vertu des articles 1104.1.1 à 1104.1.5 du *Code municipal du Québec* (RLRQ, c. 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 la Municipalité doit, en vertu de l'article 1104.1.2 du *Code municipal du Québec* (RLRQ, c. C-27.1), déterminer par règlement le territoire sur lequel le droit de préemption peut être exercé et les fins municipales auxquelles des immeubles peuvent être ainsi acquis ;

ATTENDU QUE le conseil municipal de la Municipalité de Saint-Édouard souhaite procéder à l'adoption d'un tel règlement qui lui permettra d'évaluer le potentiel d'acquisition à des fins municipales d'un immeuble à sa valeur marchande, à la vente de ce dernier, et ce, sans obligation d'achat ;

ATTENDU QUE les propriétaires des immeubles pouvant être acquis par la Municipalité de Saint-Édouard selon les modalités du présent règlement seront individuellement avisés de l'assujettissement de leur immeuble au droit de préemption ;

ATTENDU QU'une dispense de lecture est donnée, les membres du conseil déclarant tous en avoir pris connaissance;

EN CONSÉQUENCE,

Sur la proposition de André Poulin, il est résolu à l'unanimité de tous les conseillers présents :

QUE le projet de règlement #2024-107 soit adopté.

EN CONSÉQUENCE,

Sur la proposition de André Poulin, il est résolu à l'unanimité de tous les conseillers présents :

ARTICLE 1. TITRE DU RÈGLEMENT

Le règlement est identifié par le #2024-107 et porte le titre de « **Règlement relatif à l'exercice du droit de préemption sur un immeuble du territoire** ».

ARTICLE 2. OBJET DU RÈGLEMENT

Le présent règlement a pour objet l'identification du territoire sur lequel le droit de préemption peut être exercé et les fins municipales pour lesquelles des immeubles peuvent être acquis.

ARTICLE 3. TERRITOIRE ASSUJETTI

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la Municipalité de Saint-Édouard.

ARTICLE 4. INTERPRÉTATION DU TEXTE

Le présent règlement doit être interprété selon les principes de la *Loi d'interprétation* (RLRQ, c.I-16).

ARTICLE 5. FINS MUNICIPALES

Les fins municipales pour lesquelles la Municipalité peut procéder à l'acquisition d'immeuble suivant l'exercice de son droit de préemption sont les suivantes :

- 1) Conservation d'immeuble d'intérêt patrimonial ;
- 2) Construction d'école conformément à l'article 272.2 de la *Loi sur l'instruction publique* (RLRQ, c. I-13.3);
- 3) Développement économique local conformément au chapitre III de la *Loi sur les compétences municipales* (RLRQ, c. C-47.1);
- 4) Équipement collectif ;
- 5) Espace public, parc et milieu naturel, terrain de jeux ;
- 6) Infrastructure publique et service d'utilité publique ;
- 7) Logement social, communautaire ou abordable sous réserve de l'article 68.3 de la *Loi sur la Société d'habitation du Québec* (RLRQ, c. S-8) ;
- 8) Loisir, culture et activité communautaire ;
- 9) Protection de l'environnement
- 10) Réserve foncière ;
- 11) Transport collectif ;
- 12) Voie publique ;

ARTICLE 6. ASSUJETTISSEMENT D'UN IMMEUBLE AU DROIT DE PRÉEMPTION

Le conseil municipal identifie, par résolution, tout immeuble qui fera l'objet d'un avis d'assujettissement au droit de préemption, en précisant la durée de sa validité, et la ou les fins municipales parmi celles identifiées à l'article 5 du présent règlement pour laquelle ou lesquelles la Municipalité pourra exercer son droit de préemption, conformément aux dispositions prévues à l'article 1104.1.3 du *Code municipal du Québec* (RLRQ, c. C-27.1).

L'avis d'assujettissement au droit de préemption est notifié au propriétaire de l'immeuble et prend effet à compter de son inscription au registre foncier. Il est valide pour la période indiquée dans l'avis, laquelle ne peut excéder dix (10) ans conformément aux dispositions prévues à l'article 1104.1.3 du *Code municipal du Québec* (RLRQ, c. C-27.1).

ARTICLE 7. AVIS D'INTENTION D'ALIÉNER L'IMMEUBLE

Le propriétaire d'un immeuble assujetti au droit de préemption dans le cadre du présent règlement doit, avant d'aliéner celui-ci et sous peine de nullité, notifier à la Municipalité un avis d'intention d'aliéner l'immeuble.

L'avis d'intention doit indiquer le prix et les conditions de l'aliénation projetée, ainsi que le nom de la personne qui envisage d'acquérir l'immeuble conformément à l'article 1104.1.4 du *Code municipal du Québec* (RLRQ, c. C- 27.1).

Lorsque cette aliénation serait faite, 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.

Le propriétaire doit obligatoirement notifier l'avis d'intention d'aliéner l'immeuble au greffier-trésorier de la Municipalité. Le propriétaire doit être en mesure de constituer une preuve de remise, de l'envoi ou de la transmission de son avis d'intention d'aliéner l'immeuble.

ARTICLE 8. DOCUMENTS OBLIGATOIRES

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 l'offre d'achat à la Municipalité et, dans la mesure où ils existent, faire parvenir à la Municipalité les documents suivants :

- 1) Bail ou entente d'occupation de l'immeuble
- 2) Certificat de localisation;
- 3) Contrat de courtage immobilier et le formulaire *Déclarations du vendeur*;
- 4) Étude environnementale;
- 5) Étude géotechnique;

- 6) Rapport d'évaluation de l'immeuble;
- 7) Rapport d'inspection de l'immeuble;
- 8) Rapport établissant la valeur monétaire de la contrepartie non monétaire lorsque l'offre d'achat en prévoit une, conformément aux dispositions de l'article 7 du présent règlement à cet effet.
- 9) Résolution ou procuration désignant le mandataire s'il y a lieu;
- 10) Autres études ou documents utilisés dans le cadre de l'offre d'achat

ARTICLE 9. DÉCISION DE LA MUNICIPALITÉ

La Municipalité peut, au plus tard le 60^e jour suivant la notification de l'avis de l'intention d'aliéner l'immeuble, notifier au propriétaire un avis de son intention d'exercer son droit de préemption au prix et aux conditions qui y sont énoncés, sous réserve de toute modification convenue ultérieurement avec le propriétaire. Lorsque l'avis d'intention d'aliéner contient une estimation de la valeur d'une contrepartie non monétaire, le prix devra 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. La Municipalité peut également, sur préavis de 48 heures, avoir accès à l'immeuble afin de réaliser, à ses frais, toute étude ou analyse qu'elle juge utile, conformément aux dispositions de l'article 1104.1.5 du *Code municipal du Québec* (RLRQ, c. C- 27.1).

Si la Municipalité ne notifie pas au propriétaire l'avis de son intention d'aliéner son droit de préemption et d'acquérir l'immeuble, 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 fera radier du registre foncier l'avis d'assujettissement.

ARTICLE 10. EXEMPTION

Le droit de préemption ne peut être exercé à l'égard d'un immeuble qui est 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).

ARTICLE 11. PRÉSÉANCE EN CAS D'INCOMPATIBILITÉ

En cas d'incompatibilité entre une disposition du présent règlement et toute autre disposition portant sur le même objet d'un autre règlement municipal, Saint-Flavien, la disposition du présent règlement a préséance sur toute autre disposition.

ARTICLE 12. ENTRÉE EN VIGUEUR

Le présent règlement entre en vigueur conformément à la Loi.

Adopté à Saint-Édouard ce 2 décembre 2024.

Denise Poulin, maire

Marie-Josée Lévesque,
Directrice générale