



Province de Québec

Municipalité de Saint-Sylvestre

Règlement 180-2024

Encadrant l'exercice du droit de préemption sur un immeuble par la Municipalité

ATTENDU QU'EN vertu des articles 1104.1.1 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 municipale ;

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 QU'EN vertu de ce droit de préemption, la Municipalité peut lors de la vente d'un immeuble spécifiquement désigné, s'en porter acquéreur au même prix et aux mêmes conditions prévus à l'offre d'achat d'un tiers ;

ATTENDU QUE la Municipalité peut en tout temps refuser d'acquérir un immeuble désigné ;

ATTENDU QUE les propriétaires des immeubles désignés seront individuellement avisés de l'assujettissement de leur immeuble au droit de préemption ;

ATTENDU QUE le droit de préemption permet à la Municipalité de Saint-Sylvestre d'acquérir des immeubles à juste prix pour tout projet au bénéfice de la communauté ;

ATTENDU QU'UN avis de motion du présent règlement a été donné le 8 avril 2024 et que le projet de règlement a été déposé et présenté lors de cette même séance ;

IL EST PROPOSÉ par
APPUYÉ par
ET RÉSOLU UNANIMEMENT

QUE LE CONSEIL MUNICIPAL DÉCRÈTE CE QUI SUIT :

SECTION 1 DISPOSITION INTRODUCTIVES

Article 1.1 Objet du règlement

Le présent 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 conformément à la Loi.

SECTION 2 TERRITOIRE VISÉ ET FINS MUNICIPALES

Article 2.1 Territoire assujetti

Le règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la Municipalité de St-Sylvestre.

Ce droit 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 2.2 Fins municipales

Les fins municipales pour lesquelles la Municipalité de Saint-Sylvestre, ci-après dénommée la « Municipalité » peut procéder à l'acquisition d'immeuble à la suite de l'exercice de son droit de préemption, sont les suivantes :

- 1⁰ Aménager un espace public, un parc, un espace vert, un terrain de jeu ou l'accès à l'eau et parc ;
- 2⁰ Aménager des infrastructures et service d'utilité publique ou municipales ;
- 3⁰ Aménager une voie publique ou un réseau cyclable ;
- 4⁰ Aménager un espace communautaire ou équipement collectif ;
- 5⁰ Créer une réserve foncière de terrains ou d'immeubles ;
- 6⁰ Conservation de son l'état naturel ;
- 7⁰ Conservation d'immeuble d'intérêt patrimonial ;
- 8⁰ Développement économique local conformément au chapitre III de la *Loi sur les compétences municipales* ;
- 9⁰ Dans l'intérêt du bien public;
- 10⁰ Développement résidentiel, commercial ou industriel ;

- 11⁰ Favoriser la création, l'aménagement ou permettre la réalisation de logement sociaux abordable ou familiaux, sous réserve de l'article 68.3 de la *Loi sur la Société d'habitation du Québec* (RLRQ, ch.S-8) ;
- 12⁰ Implantation ou agrandissement d'un bâtiment municipal ou d'établissement scolaire ;
- 13⁰ Immeuble à vocation culturelle ;
- 14⁰ Pour tout projet au bénéfice de la communauté ;
- 15⁰ Pour la protection de l'environnement, un milieu naturel ou un milieu humide ;

SECTION 3 MODALITÉ D'EXERCICE

Article 3.1 Assujettissement au droit de préemption

Le conseil municipal 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 spécifiquement acquis par la Municipalité à la suite de l'exercice de son droit.

L'avis est valide pour une période indiquée dans l'avis, laquelle ne peut excéder dix (10) ans à compter de la date de son inscription au registre foncier.

Cet avis doit être notifié au propriétaire et inscrit au registre foncier.

Seule la direction générale de la Municipalité a le pouvoir de signer l'avis au droit de préemption en vertu de ce règlement.

Article 3.2 Avis d'intention d'aliéner l'immeuble

Le propriétaire d'un immeuble assujetti au droit de préemption doit, avant de l'aliéner, notifier à la Municipalité un avis d'intention d'aliéner l'immeuble. Cet avis doit respecter les conditions prévues à l'article 1101.1.4. du *Code municipal*.

Cet avis doit être transmis à la direction générale de la Municipalité.

Article 3.3 Documents obligatoires

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

- 1⁰ Promesse d'achat acceptée et toutes ses modifications ;
- 2⁰ Plan de la partie de l'immeuble concernée par l'aliénation si l'aliénation est partielle ;
- 3⁰ Résolution ou procuration désignant le mandataire ;
- 4⁰ Contrat de courtage immobilier, y compris le formulaire *Déclaration du vendeur* ;
- 5⁰ Bail ou entente d'occupation d'immeuble ;
- 6⁰ Certificat de localisation de l'immeuble ;
- 7⁰ Rapport d'évaluation de l'immeuble ;
- 8⁰ Rapport d'inspection de l'immeuble ;
- 9⁰ Étude environnementale ;
- 10⁰ Étude géotechnique ;
- 11⁰ Autres études ou documents utilisés dans le cadre de la promesse d'achat ;
- 12⁰ Rapport établissant la valeur monétaire de la contrepartie ou monétaire lorsque la promesse d'achat en prévoit une.

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

Article 3.4 Exercice formel du droit

Lorsque la Municipalité souhaite se prévaloir de son droit de préemption sur l'immeuble faisant l'objet de l'avis d'intention d'aliéner, elle doit notifier au propriétaire son intention d'exercer son droit au plus tard soixante (60) jours suivant la réception de l'avis d'intention d'aliéner l'immeuble du propriétaire.

La municipalité tente de conclure la transaction de propriété donnant effet au droit de préemption par contrat notarié.

À défaut de pouvoir y parvenir, elle devient propriétaire de l'immeuble par l'inscription, au registre foncier, d'un avis de transfère de propriété contenant la description de l'immeuble, le prix et les conditions de son acquisition ainsi que la date où elle prendra possession de celui-ci.

L'avis doit être accompagné des pièces qui établissent que le prix a été payé au propriétaire ou que la somme prévue a été déposée au greffe de la Cour supérieure et de la preuve de la signification au propriétaire prévu à l'article 3.5.

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

Article 3.5 Signification au propriétaire

L'avis de transfert de propriété visé à l'article 3.4 doit être signifié au propriétaire au moins trente (30) jours avant son inscription au registre foncier.

SECTION 4 DISPOSITIONS FINALES

Article 4.1 Entrée en vigueur

Le présent règlement a été adopté le 6 mai 2024 et entrera en vigueur selon la Loi.

Adopté le 6 mai 2024

Nancy Lehoux
Mairesse

Louise Breton
Directrice générale et secrétaire-trésorière

Avis de motion : 8 avril 2024
Dépôt du projet de règlement : 8 avril 2024
Adoption du projet : 6 mai 2024
Adoption du règlement : 3 juin 2024
Résolution : 6 mai 2024
Promulgation et publication : 7 mai 2024