

Province de Québec

MRC des Appalaches

Municipalité de Saint-Jacques-de-Leeds

RÈGLEMENT N° 420

RÈGLEMENT RELATIF À L'EXERCICE DU DROIT DE PRÉEMPTION SUR UN IMMEUBLE DU
TERRITOIRE

ATTENTU QUE	la Municipalité désire se prévaloir du droit de préemption prévu aux articles 1104.1.1 du <i>Code municipal du Québec</i> (RLRQ, ch. C-27.1) ;
ATTENDU QUE	le droit de préemption donne la possibilité d'acquérir de manière prioritaire un immeuble pour des fins municipales, dans l'éventualité où ce dernier serait mis en vente ;
ATTENDU QUE	le droit de préemption permettra à la Municipalité de planifier son développement et son besoin d'immeubles pour des fins publiques ;
ATTENDU QUE	le territoire visé par l'exercice du droit de préemption doit être déterminé par règlement ;
ATTENDU QU'	un avis de motion et un projet de règlement a été déposé par à la séance du ;
POUR CES MOTIFS	il est proposé par _____ et résolu
QUE	la Municipalité adopte le droit de préemption sur l'ensemble de son territoire, conformément aux dispositions prévues au Code municipal du Québec.
QUE	le conseil municipal adopte le règlement n° 420 relatif à l'exercice du droit de préemption sur un immeuble du territoire.

TABLE DES MATIÈRES

1.	DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET INTERPRÉTATIVES.....	1
1.1	TITRE	1
1.2	BUT DU RÈGLEMENT	1
1.3	TERRITOIRE VISÉ.....	1
1.4	FINS MUNICIPALES.....	1
1.5	APPLICATION.....	2
1.6	VALIDITÉ	2
1.7	RENVOIS.....	2
1.8	TERMINOLOGIE	3
2.	EXERCICE DU DROIT DE PRÉEMPTION	4
2.1	AVIS D'ASSUJETTISSEMENT DES IMMEUBLES.....	4
2.2	INTERDICTION D'ALIÉNATION ET AVIS D'INTENTION D'ALIÉNER	4
2.3	DOCUMENTS À JOINDRE À L'INTENTION D'ALIÉNER	5
2.4	DEMANDE DE RENSEIGNEMENTS ET DROIT D'ACCÈS.....	5
2.5	AVIS D'INTENTION D'EXERCER LE DROIT DE PRÉEMPTION ET D'ACQUÉRIR LE OU LES IMMEUBLES	5
2.6	EXERCICE DU DROIT DE PRÉEMPTION	6
2.7	RENONCIATION À L'EXERCICE DU DROIT DE PRÉEMPTION	6
3.	DISPOSITIONS PÉNALES	7
3.1	INFRACTIONS ET RECOURS	7
4.	DISPOSITIONS FINALES	7
4.1	MISE EN GARDE	7
4.2	REMPLACEMENT	7
4.3	ENTRÉE EN VIGUEUR	8
	ANNEXE A – RÉOLUTION D'ASSUJETTISSEMENT D'UN IMMEUBLE AU DROIT DE PRÉEMPTION	9
	ANNEXE B – AVIS D'INTENTION D'ALIÉNER UN IMMEUBLE ASSUJETTI AU DROIT DE PRÉEMPTION	10

1. DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET INTERPRÉTATIVES

1.1 TITRE

Le présent règlement porte le titre de « Règlement relatif à l'exercice du droit de préemption sur un immeuble du territoire numéro 420 ».

1.2 BUT DU RÈGLEMENT

Le présent règlement vise à permettre à la Municipalité d'exercer, sur les terrains identifiés à l'article 4, un droit de préemption sur les immeubles visés et à identifier les fins municipales auxquelles ces immeubles peuvent être acquis.

Ce droit de préemption ne peut être exercé que sur un immeuble à l'égard duquel a été inscrit un avis d'assujettissement conformément au présent règlement. Il est exercé sous réserve du droit de préemption prévu à l'article 56 de la *Loi sur le patrimoine culturel (RLRQ, ch. P-9.002)* et de celui prévu à l'article 68.3 de la *Loi sur la Société d'habitation du Québec (RLRQ, ch. S-8)*.

1.3 TERRITOIRE VISÉ

Les dispositions du présent règlement s'appliquent à l'ensemble du territoire sous juridiction de la Municipalité de Saint-Jacques-de-Leeds.

La municipalité ne peut faire inscrire un avis d'assujettissement à l'égard d'un immeuble déjà assujetti par un autre organisme municipal, sauf pour agir comme mandataire selon l'article 1104.1.3 du *Code municipal du Québec*.

1.4 FINS MUNICIPALES

La Municipalité peut exercer son droit de préemption sur les immeubles assujettis en vertu du présent règlement aux fins municipales suivantes :

- 1) Habitation ;
- 2) Environnement ;
- 3) Espace naturel, espace public, terrain de jeux, accès à l'eau, parc ;
- 4) Équipement communautaire ou collectif ;
- 5) Activité communautaire ;
- 6) Développement économique local (Chapitre III, *Loi sur les compétences municipales, RLRQ, ch. 47.1*) ;

- 7) Infrastructure publique et service d'utilité publique ;
- 8) Transport ;
- 9) Conservation d'immeuble d'intérêt patrimonial ;
- 10) Réserve foncière ;
- 11) Sécurité ;
- 12) Paix, ordre ou bon gouvernement ;
- 13) Bien-être général de la population.

1.5 APPLICATION

La direction générale et le greffier de la Municipalité sont responsables de l'application du présent règlement.

Ces derniers sont mandatés pour préparer et tenir à jour la liste des immeubles sur lesquels le droit de préemption s'appliquera, en respectant les modalités prévues par la Loi et tout règlement adopté par la municipalité à cet effet.

La direction générale, le greffier, ou toute personne désignée, sont autorisée à entreprendre toutes les démarches administratives et juridiques nécessaires à l'exercice du droit de préemption, incluant la réception des avis d'intention de vendre, la transmission des avis au conseil, la préparation de toute documentation pertinente ainsi que la signature de tout document utile pour et au nom de la municipalité.

Finalement, ils sont autorisés à délivrer des constats d'infraction pour en assurer le respect.

1.6 VALIDITÉ

Le Conseil municipal de Saint-Jacques-de-Leeds adopte ce règlement dans son ensemble et également chapitre par chapitre, article par article, alinéa par alinéa, paragraphe par paragraphe. Ainsi, si un chapitre, un article, un alinéa ou un paragraphe de ce règlement était ou devait être un jour déclaré nul, toute autre disposition de ce règlement demeure en vigueur.

1.7 RENVOIS

Tous les renvois à un autre règlement sont ouverts et s'étendent à toute modification que pourrait subir le règlement faisant l'objet du renvoi, postérieurement à l'entrée en vigueur du présent règlement.

1.8 TERMINOLOGIE

Dans le présent règlement, le dictionnaire alphabétique et analogique de la langue française « Le Petit Robert » doit être utilisé.

2. EXERCICE DU DROIT DE PRÉEMPTION

2.1 AVIS D'ASSUJETTISSEMENT DES IMMEUBLES

Le conseil de la Municipalité détermine, au moyen d'un avis d'assujettissement adopté par résolution, le ou les immeubles à l'égard desquels elle désire exercer un droit de préemption.

L'avis d'assujettissement doit identifier le ou les immeubles visés et décrire les fins municipales, parmi celles prévues au présent règlement, auxquelles il pourra être acquis.

L'avis d'assujettissement prévoit également la période pendant laquelle celui-ci sera valide, cette période ne pouvant excéder 10 ans.

L'avis d'assujettissement doit être notifié au propriétaire de l'immeuble et inscrit au registre foncier. L'avis d'assujettissement prendra effet à compter de son inscription au registre foncier.

2.2 INTERDICTION D'ALIÉNATION ET AVIS D'INTENTION D'ALIÉNER

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

L'avis d'intention d'aliéner doit indiquer le prix et les conditions de l'aliénation projetée ainsi que le nom de toute personne qui envisage d'acquérir le ou les immeubles visés. Lorsque cette aliénation 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.

L'avis d'intention d'aliéner doit être accompagné du formulaire contenu à l'**Annexe B** du présent règlement.

Le présent article ne s'applique pas à une aliénation faite au bénéfice d'une personne liée au propriétaire au sens de la *Loi sur les impôts* (RLRQ, ch. 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*.

2.3 DOCUMENTS À JOINDRE À L'INTENTION D'ALIÉNER

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

- a) Promesse d'achat signée ;
- b) Rapport établissant la valeur monétaire de la contrepartie non monétaire lorsque la promesse d'achat en prévoit une ;
- c) Bail ou entente d'occupation de l'immeuble visé ;
- d) Plan de la partie de l'immeuble concernée en cas d'aliénation partielle ;
- e) Résolution ou procuration désignant le mandataire s'il y a lieu ;
- f) Contrat de courtage immobilier ;
- g) Étude environnementale et/ou géotechnique ;
- h) Certificat de localisation ;
- i) Rapport d'évaluation de l'immeuble ;
- j) Rapport d'inspection en vue de la vente ;
- k) Tout autre document ou étude utilisé dans le cadre de la promesse d'achat.

2.4 DEMANDE DE RENSEIGNEMENTS ET DROIT D'ACCÈS

Dans les 60 jours suivant la notification, par le propriétaire, de l'avis d'intention d'aliéner, la Municipalité peut exiger du propriétaire tout renseignement lui permettant d'apprécier l'état de tout immeuble visé.

Pendant cette période, la Municipalité peut également, sur préavis de 48 heures, avoir accès à tout immeuble visé afin de réaliser, à ses frais, toute étude ou analyse qu'elle juge utile.

2.5 AVIS D'INTENTION D'EXERCER LE DROIT DE PRÉEMPTION ET D'ACQUÉRIR LE OU LES IMMEUBLES

Au plus tard 60 jours suivant la notification, par le propriétaire, la Municipalité peut notifier au propriétaire de l'immeuble un avis d'intention d'exercer son droit de préemption et d'acquérir le ou les immeubles visés.

L'avis d'intention d'exercer son droit de préemption indique le prix et les conditions auxquels la Municipalité procédera à l'acquisition, sous réserve de toute modification convenue ultérieurement avec le propriétaire.

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

2.6 EXERCICE DU DROIT DE PRÉEMPTION

Lorsque la Municipalité se prévaut de son droit de préemption, elle doit acquitter le prix dans les 60 jours suivant la notification au propriétaire. Si elle ne peut effectuer le versement au propriétaire, elle peut la déposer, pour le compte du propriétaire, au greffe de la Cour supérieure du district judiciaire de Beauce, tel que prévu à l'article 1104.1.6 du *Code municipal du Québec*.

À défaut de conclure un contrat notarié, la Municipalité devient propriétaire par inscription au registre foncier d'un avis de transfert contenant la description de l'immeuble, le prix, les conditions et la date où elle prendra possession de l'immeuble. Cet avis doit être signifié au propriétaire au moins 30 jours avant l'inscription.

Pour être inscrit, l'avis doit être accompagné des documents établissant le versement ou dépôt au greffe de la Cour supérieure et de la preuve de signification.

La Municipalité doit aussi dédommager la personne qui envisageait d'acquérir l'immeuble pour les dépenses raisonnables engagées dans la négociation.

2.7 RENONCIATION À L'EXERCICE DU DROIT DE PRÉEMPTION

Si la Municipalité ne notifie pas un avis d'intention d'exercer son droit de préemption dans le délai de 60 jours prévu, elle est réputée renoncer à l'exercer. Lorsque la Municipalité renonce ou est réputée renoncer et que l'aliénation projetée se réalise, elle doit faire radier du registre foncier l'avis d'assujettissement.

3. DISPOSITIONS PÉNALES

3.1 INFRACTIONS ET RECOURS

Commet une infraction quiconque contrevient à une disposition du présent règlement ou permet ou tolère une telle contravention. Si une infraction dure plus d'un jour, chaque journée constitue une infraction distincte et chaque infraction est passible d'une pénalité distincte.

Ne constitue pas une infraction le non-respect d'une procédure ou d'une formalité par un élu ou un employé de la Municipalité ou par son mandataire.

Quiconque enfreint une disposition du règlement commet une infraction et est passible d'une amende minimale de cinq cents dollars (500 \$) pour une personne physique et de mille dollars (1 000 \$) pour une personne morale et d'au plus mille dollars (1 000 \$) pour une personne physique et d'au plus deux mille dollars (2 000 \$) pour une personne morale. Le paiement de l'amende ne libère par le contrevenant de se conformer.

La Municipalité peut, pour faire respecter le règlement, exercer tout recours approprié de nature civile ou pénale.

4. DISPOSITIONS FINALES

4.1 MISE EN GARDE

Le lecteur est par les présentes avisé que toute erreur ou omission qui pourrait être relevée dans ce texte n'a pas pour effet de diminuer le caractère exécutoire des règlements et amendements, tels que sanctionnés dans leur version originale disponible au bureau municipal. Pour vérifier les dispositions applicables, veuillez consulter le texte officiel au bureau municipal de Saint-Jacques-de-Leeds.

4.2 REMPLACEMENT

Le présent règlement remplace toutes les dispositions des règlements antérieurs sur les dérogations mineures et leurs amendements.

4.3 ENTRÉE EN VIGUEUR

Le présent règlement entre en vigueur conformément à la loi.

Adopté à Saint-Jacques-de-Leeds

Ce

Valérie Fournier, Mairesse

Alexandre Caron, M.ATDR
Directeur général greffier-trésorier par
intérim

ANNEXE A – RÉOLUTION D’ASSUJETTISSEMENT D’UN IMMEUBLE AU DROIT DE PRÉEMPTION

- ATTENTU QUE le *Code municipal du Québec (R.L.R.Q., c. C-27.1)* permet à une municipalité d’exercer, conformément aux articles 1104.1 et suivants, un droit de préemption sur certains immeubles situés sur son territoire ;
- ATTENDU QUE l’adoption du droit de préemption vise à offrir à la municipalité un moyen d’intervenir de façon stratégique pour notamment favoriser le développement harmonieux du territoire, la réalisation de projets à des fins municipales, la création de logements, la préservation d’espaces publics, la protection du patrimoine ou tout autre objectif d’intérêt public ;
- ATTENDU QUE la Municipalité juge opportun et pertinent d’utiliser cet outil légal afin d’assurer la poursuite de ses objectifs collectifs et la vitalité de son territoire ;
- ATTENDU QUE le conseil municipal souhaite encadrer l’exercice du droit de préemption conformément à la réglementation municipale adoptée à cet effet ;
- POUR CES MOTIFS il est proposé par _____ et résolu
- QUE la direction générale puisse être accompagné des avocats de la Municipalité afin qu’elle soit accompagnée dans la rédaction des documents requis, à leur signification et ensuite à leur publication au registre foncier, le tout conformément au règlement cadre adopté par la Municipalité.
- QUE la présente résolution prenne effet à compter de la date d’adoption ou de l’entrée en vigueur du règlement encadrant l’exercice du droit de préemption.
- QUE la liste des adresses suivantes soient visées par l’exercice du droit de préemption :

Cadastre	Adresse civique

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

Important : Le présent avis doit être complété, signé et notifié à la Municipalité de Saint-Jacques-de-Leeds 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.

1. IDENTIFICATION DE L'IMMEUBLE ASSUJETTI

Adresse :

Numéro(s) de lot (cadastre) :

Numéro de matricule :

Usage de l'immeuble :

- ☐ Résidentiel
- ☐ Commercial
- ☐ Mixte
- ☐ Industriel
- ☐ Autres : _____

Occupation de l'immeuble :

- ☐ Propriétaire
- ☐ Locataire
- ☐ Propriétaire et locataire
- ☐ Vacant

(Description de l'usage si autre, préciser)

2. RENSEIGNEMENTS SUR LE PROPRIÉTAIRE DE L'IMMEUBLE ASSUJETTI

Complétez selon le cas :

Personne physique

Nom :

Prénom :

Adresse :

Téléphone (jour) :

Cellulaire :

Courriel :

Personne Morale

Nom déclaré :

Adresse du siège social :

Téléphone :

Courriel :

3. RENSEIGNEMENTS SUR LE MANDATAIRE OU REPRÉSENTANT (SI APPLICABLE)

Nom :

Prénom :

Adresse :

Téléphone (jour) :

Cellulaire :

Courriel :

4. RENSEIGNEMENTS SUR L'ACHETEUR DE L'IMMEUBLE ASSUJETTI

Complétez selon le cas :

Personne physique ou morale et/ou mandataire.

Nom :

Prénom :

Coordonnées de l'acheteur :

Si mandataire, joindre une copie du mandat/procuration et/ou de la résolution.

5. PRIX ET CONDITIONS DE L'ALIÉNATION PROJETÉE

Prix de l'aliénation projetée :

L'aliénation projetée comporte une contrepartie non monétaire (préciser/estimer).

Description de la contrepartie non monétaire :

Estimation valeur :

Conditions (date de la prise de possession, signature de l'acte, etc.) :

6. INFORMATIONS ET COMMENTAIRES

Informations utiles ou commentaires – Indiquer les autres contacts (Notaire, courtier, etc.) si désiré.

7. DOCUMENTS À JOINDRE AU PRÉSENT AVIS

- Offre d'achat inconditionnelle acceptée ;
- Rapport d'estimation de la contrepartie non-monétaire ;
- Mandat/procuration/résolution autorisant ;
- Certificat de localisation (ou plan d'arpenteur) ;
- Baux, contrat de courtage ;
- Étude(s) environnementale(s) ;
- Rapport(s) d'évaluation et d'inspection ;
- Autre(s) document(s) utile(s) ;

(Note : documents à notifier à la Municipalité selon les modalités prévues au règlement)

8. SIGNATURE DE L'AVIS D'INTENTION D'ALIÉNER

Lieu :

Date :

Nom du signataire :

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

Signature

