

VENTES DES IMMEUBLES POUR DÉFAUT DE PAIEMENT DES TAXES

La *Loi sur les cités et villes* prévoit que les municipalités, qui ont l'obligation légale de percevoir les taxes, ont le pouvoir de vendre à l'enchère publique une propriété (maison, lot vacant) pour les taxes municipales ou scolaires impayées en totalité ou en partie.

Le présent texte est diffusé à titre informatif seulement et a pour seul objectif de faciliter la compréhension des dispositions et étapes régissant le processus de vente pour taxes impayées; il ne peut se substituer à une lecture attentive de la loi.

Ainsi, en vertu des articles 511 et suivants de la *Loi sur les cités et villes*, une municipalité peut mettre en vente un immeuble pour défaut de paiement des taxes. Ce recours permet de recouvrer toutes les taxes qui font l'objet d'un rôle de perception soit :

- Taxes foncières
- Droits sur les mutations immobilières (taxe de bienvenue)
- Toutes autres créances assimilées à une taxe

Immeuble assujetti à la vente

Selon la politique de recouvrement de la Ville présentement en vigueur, seuls les immeubles pour lesquels demeurent des taxes impayées des deux dernières années et pour lesquels aucune entente de paiement n'a été conclue peuvent être assujettis à la vente.

Pour éviter la mise en vente d'un immeuble, le paiement total de toutes les sommes réclamées doit être effectué avant le début de la vente, généralement prévue au printemps ou à l'été de chaque année.

Ordonnance du conseil - Avis public – Préavis au Registre foncier

Dans les 30 jours de l'ordonnance du conseil, le greffier publiera un avis public de la liste des propriétés visées par la vente pour lesquelles un solde reste impayé ainsi que du jour, de l'heure et de l'endroit où aura lieu la vente à l'enchère. Cet avis sera généralement publié au cours du mois de mai dans le journal *Courrier de Portneuf* ainsi que sur le site Internet de la Ville de Saint-Raymond. Simultanément, la Ville inscrit un préavis de vente au Registre foncier de la circonscription de Portneuf de la liste publiée.

Au moins 15 jours avant la vente, le greffier publiera un second avis public.

Transmission d'un avis au propriétaire

Dans les 30 jours de l'ordonnance du conseil, le greffier doit transmettre un avis par courrier certifié au propriétaire de l'immeuble dans lequel le montant complet à rembourser est indiqué ainsi que les modalités de paiement.

Acquérir un immeuble assujetti à la vente

Toute personne qui désire se porter adjudicataire (acheteur) ou agir à titre de mandataire est invitée à s'inscrire au préalable le matin de la vente à la date et à l'endroit indiqués dans l'avis public.

Conditions à respecter pour enchérir

- Déclarer devant la personne faisant la vente, son nom, son prénom, son occupation et son lieu de résidence.
- Présenter une pièce d'identité parmi les suivantes :
 - ✓ Permis de conduire
 - ✓ Carte d'assurance maladie
 - ✓ Passeport
- Toute personne désirant enchérir pour une autre personne doit présenter une copie de la pièce justificative l'autorisant d'agir :
 - ✓ à titre de représentant d'une personne physique : sa procuration ou son mandat
 - ✓ à titre de représentant d'une personne morale : copie de la pièce justificative l'autorisant à agir (résolution, mandat, procuration et autres).

Paieiment du prix de vente

L'immeuble mis en vente est adjugé au plus haut enchérisseur et le prix doit être payé en totalité immédiatement après l'adjudication.

L'adjudicataire doit également payer la taxe sur les produits et services (TPS) et la taxe de vente du Québec (TVQ) applicables, le cas échéant, selon les dispositions législatives en vigueur. L'adjudicataire qui est un inscrit auprès des gouvernements eu égard à ces taxes doit fournir ses numéros d'inscription au moment de l'adjudication.

Le paiement doit être fait en argent comptant, par chèque certifié, par traite bancaire ou mandat-poste. Aucun chèque ordinaire, ni carte de débit ou de crédit n'est accepté. Le cas échéant, le remboursement de l'excédent est fait au moyen d'un chèque émis par la Ville de Saint-Raymond dans les dix (10) jours suivant l'adjudication, et ce, sans intérêt.

À défaut d'un paiement immédiat, l'immeuble est remis en vente. En ce cas, si l'immeuble est adjugé à un prix moindre que celui de l'adjudicataire en défaut, ce dernier est tenu de payer la différence.

En plus du prix de son adjudication, l'adjudicataire doit également payer les frais postérieurs à la vente soit les frais du greffier de la Cour supérieure (déterminés en fonction du prix d'adjudication) et un droit de 3 % du prix de vente au ministre des Finances.

L'adjudicataire est dès lors saisi de la propriété de l'immeuble adjugé et peut en prendre possession, sujet au droit de retrait qui peut être exercé dans l'année qui suit, sans pouvoir cependant y enlever le bois (arbres) ou les constructions pendant ladite année.

État de l'immeuble

C'est à l'enchérisseur que revient la tâche d'effectuer les recherches nécessaires, avant la date prévue pour la vente, afin de connaître l'état des lieux, l'emplacement précis de l'immeuble mis en vente, l'existence de servitudes grevant l'immeuble ainsi que toute donnée relative au zonage ou à la construction.

L'adjudicataire prend l'immeuble dans l'état où il se trouve au moment de l'adjudication, sans aucune garantie notamment de contenance, de la qualité du sol ou de l'environnement ou des bâtiments qui s'y trouvent s'il y a lieu, ni à l'égard des vices, même cachés, qui pourraient affecter l'immeuble.

L'adjudicataire assume également, à compter de la date d'adjudication, toute responsabilité environnementale à l'égard de l'immeuble et renonce à l'égard de la Ville à tout recours de quelque nature que ce soit relativement à tout vice de drainage, défaut du sous-sol ou de toute autre chose pouvant se trouver dans ou sur l'immeuble et de toute contamination du sol et du sous-sol.

Droit de retrait

L'immeuble vendu pour taxes peut être racheté par le propriétaire de l'immeuble ou ses représentants légaux, en tout temps durant l'année qui suit la date de l'adjudication, sur paiement à l'adjudicataire du prix de vente, avec intérêt à raison de dix pour cent (10 %) par an. Les conditions prévues aux articles 531 à 535 de la *Loi sur les cités et villes* sont alors applicables.

Certificat d'adjudication et acte de vente définitif

La vente est constatée par un certificat d'adjudication, dont une copie est remise à l'adjudicataire avec les conditions de vente en annexe.

Dans les jours qui suivent la vente, le greffier fera inscrire au Bureau de la publicité des droits, un avis à l'effet que l'immeuble a été vendu et indiquant le nom de l'adjudicataire.

Si, dans l'année qui suit l'adjudication, l'immeuble n'a pas été racheté, l'adjudicataire a droit à un acte de vente définitif de la part de la Ville de Saint-Raymond, sur exhibition du certificat d'adjudication et sur preuve du paiement des taxes municipales et scolaires devenues dues dans l'intervalle.

Cet acte de vente sera consenti au nom de la Ville par le maire ou la greffière devant notaire, aux frais de l'adjudicataire, incluant les frais de radiation des charges affectant l'immeuble.

Renseignements supplémentaires

Pour plus de renseignements sur la vente des immeubles pour défaut de paiement des taxes, veuillez communiquer avec la greffière, Mme Vicky Morasse, au 418 337-2202, poste 114.