



**Saint-Basile-
le-Grand**

VILLE DE SAINT-BASILE-LE-GRAND

Conseil de la ville

RÈGLEMENT 1219

RÈGLEMENT RELATIF À L'EXERCICE DU DROIT DE PRÉEMPTION

Dépôt du projet : 19 août 2024

Avis de motion : 19 août 2024

Adoption : 3 septembre 2024

Entrée en vigueur : 6 septembre 2024

NOTES EXPLICATIVES

Le présent règlement détermine le territoire sur lequel le droit de préemption peut être exercé, établit les fins municipales pour lesquelles des immeubles peuvent être acquis et fixe les modalités d'exercice de ce droit.

Il s'applique à tout immeuble ou toute partie d'immeuble situé sur le territoire de la ville de Saint-Basile-le-Grand.

Ce règlement énumère les fins municipales pour lesquelles un immeuble peut être acquis par l'exercice du droit de préemption. Ceux-ci comprennent, entre autres, la préservation d'espaces naturels, l'aménagement de parcs, de terrains de jeux et d'espaces publics, la protection de l'environnement, le développement d'infrastructures institutionnelles et collectives, la promotion de l'habitation sociale et abordable, la conservation de biens patrimoniaux, le développement économique local ainsi que l'amélioration des voies de circulation, du réseau cyclable et du transport actif ou collectif.

Enfin, il détaille la procédure par laquelle la Ville peut exercer son droit de préemption. Plus spécifiquement, il décrit les étapes nécessaires, depuis l'identification des immeubles assujettis jusqu'à la conclusion de l'acte notarié, incluant les procédures de notification, d'évaluation de l'immeuble et de paiement.

RÈGLEMENT 1219 RELATIF À L'EXERCICE DU DROIT DE PRÉEMPTION

CONSIDÉRANT QUE les articles 572.0.1 à 572.0.7 de la *Loi sur les cités et villes* (L.R.Q., chapitre C-19) encadrent l'exercice du droit de préemption par une Ville ;

CONSIDÉRANT QUE ce droit permet à la Ville de Saint-Basile-le-Grand d'évaluer l'opportunité d'une transaction au moment de la vente de l'immeuble et de se retirer, le cas échéant ;

CONSIDÉRANT QUE le droit de préemption permet à la Ville d'acquérir des immeubles à juste prix pour des projets au bénéfice de la communauté ;

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

CONSIDÉRANT QU'un projet du présent règlement a été déposé à la séance du conseil du 19 août 2024 ;

CONSIDÉRANT QU'un avis de motion du présent règlement a été donné à la séance du conseil du 19 août 2024 ;

CONSIDÉRANT QU'une copie de ce règlement a été remise à chaque membre du conseil au plus tard soixante-douze (72) heures avant la présente séance ;

CONSIDÉRANT QUE le président de la séance a mentionné l'objet du règlement, sa portée, son coût et, le cas échéant, son mode de financement et son mode de paiement et de remboursement ;

LA VILLE DE SAINT-BASILE-LE-GRAND, PAR LE CONSEIL DE LA VILLE, DÉCRÈTE CE QUI SUIT :

CHAPITRE I DISPOSITIONS PRÉLIMINAIRES

SECTION I OBJET

1. Le présent règlement détermine le territoire sur lequel le droit de préemption peut être exercé, établit les fins municipales pour lesquelles des immeubles peuvent être acquis et fixe les modalités d'exercice de ce droit.

SECTION II CHAMP D'APPLICATION

2. Le présent règlement s'applique à tout immeuble ou partie d'immeuble situé sur le territoire de la Ville de Saint-Basile-le-Grand, à l'exception 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* (L.R.Q., chapitre A-2.1).

CHAPITRE II FINS MUNICIPALES

3. Les fins municipales pour lesquelles un immeuble situé sur le territoire de la Ville peut être acquis par l'exercice du droit de préemption sont les suivantes :
 - 1° Espace naturel, espace public, terrains de jeux, accès à l'eau et parc ;

- 2° Environnement ;
- 3° Infrastructures ou équipement institutionnel ;
- 4° Infrastructures ou équipement collectif ;
- 5° Activité communautaire ;
- 6° Infrastructure publique et service d'utilité publique ;
- 7° Voie publique et réseau cyclable ;
- 8° Transport actif ou collectif ;
- 9° Habitation, notamment le logement social, communautaire ou abordable ;
- 10° Conservation d'immeuble d'intérêt patrimonial ;
- 11° Réserve foncière ;
- 12° Développement économique local conformément au chapitre III de la *Loi sur les compétences municipales* (L.R.Q., chapitre 47.1) et à la *Loi sur les immeubles industriels municipaux* (L.R.Q., chapitre I-0.1).

CHAPITRE III

PROCÉDURE APPLICABLE

SECTION I

ASSUJETTISSEMENT D'UN IMMEUBLE

- 4.** Le conseil de la Ville identifie par résolution l'immeuble à l'égard duquel peut être inscrit un avis d'assujettissement au droit de préemption.

Cet avis contient notamment la désignation de l'immeuble visé et les fins pour lesquelles il pourrait être acquis par la Ville à la suite de l'exercice du droit de préemption.

L'avis est notifié au propriétaire de l'immeuble et prend effet à compter de son inscription au registre foncier. Il est valide pour une période de 10 ans à compter de cette inscription.

- 5.** Un avis d'assujettissement ne peut être inscrit par la Ville à l'égard d'un immeuble qui fait déjà l'objet d'un tel avis inscrit par une autre municipalité, une régie intermunicipale ou une société de transport en commun.

Un avis d'assujettissement peut toutefois être inscrit à l'égard d'un immeuble qui a fait l'objet d'un tel avis inscrit par la Société d'habitation du Québec en vertu de la *Loi sur la Société d'habitation du Québec* (L.R.Q., chapitre S-8). Dans un tel cas, la Ville en informe la Société d'habitation du Québec qui fait alors radier cet avis au registre foncier. La Ville rembourse à cette dernière les dépenses qu'elle a engagées relativement à cet avis.

SECTION II

INTENTION D'ALIÉNER

- 6.** Le propriétaire d'un immeuble visé par un avis d'assujettissement doit, avant de procéder à l'aliénation de son immeuble, notifier un avis d'intention d'aliéner l'immeuble au greffier de la Ville.

Cet avis doit notamment contenir les renseignements suivants :

- 1° Le prix et les conditions de l'aliénation projetée ;
- 2° Le nom de la personne qui envisage d'acquérir l'immeuble ;
- 3° Lorsque cette aliénation est faite, en tout ou en partie, pour une contrepartie non monétaire, une estimation fiable et objective de la valeur de cette contrepartie.

Quel que soit le mode de notification utilisé, le propriétaire doit être en mesure de prouver la remise, l'envoi ou la transmission de l'avis.

Le présent article ne s'applique pas à une aliénation faite au bénéfice d'une personne qui est liée au propriétaire au sens de la

Loi sur les impôts (L.R.Q., chapitre 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* (L.R.Q., chapitre A-2.1).

7. Au plus tard 15 jours après la notification de l'avis d'intention d'aliéner, le propriétaire de l'immeuble doit transmettre à la Ville, dans la mesure où ils existent, les documents suivants :
- 1° Promesse d'achat signée ;
 - 2° Bail ou entente d'occupation de l'immeuble ;
 - 3° Détail des dépenses d'entretien et de capital faites pour l'immeuble pour les cinq années précédant la promesse d'achat ;
 - 4° Contrat de courtage immobilier ;
 - 5° Étude environnementale ou géotechnique relative à l'immeuble ;
 - 6° Rapport d'évaluation de l'immeuble ;
 - 7° Rapport établissant la valeur de la contrepartie non monétaire prévue à la promesse d'achat ;
 - 8° Certificat de localisation ;
 - 9° Résolution ou procuration désignant le mandataire ;
 - 10° Autre étude ou document utilisé dans le cadre de la promesse d'achat.

SECTION III

EXERCICE DU DROIT DE PRÉEMPTION

8. Au plus tard le 60^e jour suivant la notification de l'avis de l'intention d'aliéner, la Ville peut notifier au propriétaire un avis de son intention d'exercer son droit de préemption et d'acquérir l'immeuble au prix et aux conditions qui y sont énoncés, sous réserve de toute modification convenue ultérieurement avec le propriétaire.

Lorsque l'avis de l'intention d'aliéner contient une estimation de la valeur d'une contrepartie non monétaire, le prix doit être majoré d'une somme équivalente.

9. La Ville peut, pendant le délai prévu à l'article 8, exiger du propriétaire tout renseignement nécessaire à l'évaluation de l'état de l'immeuble.

Elle 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.

10. Lorsque la Ville exerce 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. Lorsqu'elle ne peut verser la somme au propriétaire, elle peut la déposer, pour le compte du propriétaire, au greffe de la Cour supérieure.

11. À défaut de conclure un acte notarié, la Ville devient propriétaire de l'immeuble par l'inscription au registre foncier, d'un avis de transfert de propriété.

Cet avis doit notamment contenir les renseignements suivants :

- 1° la description de l'immeuble ;
- 2° le prix et les conditions de son acquisition ;
- 3° la date à laquelle la Ville prend possession de l'immeuble.

L'avis de transfert doit être signifié au propriétaire au moins 30 jours avant son inscription au registre foncier.

Pour être inscrit, l'avis doit être accompagné des pièces qui établissent que la somme a été versée au propriétaire ou déposée au greffe de la Cour supérieure et de la preuve de sa signification.

- 12.** Lorsque la Ville exerce 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.

À cette fin, la Ville peut exiger toute pièce justificative appropriée afin de vérifier et de valider les dépenses encourues.

SECTION IV RENONCIATION AU DROIT DE PRÉEMPTION

- 13.** Lorsque la Ville ne notifie pas au propriétaire l'avis prévu à l'article 8 dans les 60 jours suivant la notification de l'avis de l'intention d'aliéner, elle est réputée renoncer à exercer son droit de préemption.

En cas de renonciation de la Ville à son droit de préemption et de la réalisation de l'aliénation projetée, celle-ci doit procéder à la radiation de l'avis d'assujettissement inscrit au registre foncier.

CHAPITRE IV DISPOSITIONS FINALES

SECTION I ENTRÉE EN VIGUEUR

- 14.** Le présent règlement entre en vigueur conformément à la loi.

Adopté le 3 septembre 2024.

(s) Yves Lessard

YVES LESSARD, maire
Président de la séance

(s) Me Alexandre Doucet-McDonald

ALEXANDRE DOUCET-MCDONALD, avocat
Greffier