

Municipalité de Saint-Agapit



1080, avenue Bergeron
Saint-Agapit (Québec) G0S 1Z0

Province de Québec
MRC de Lotbinière
Municipalité de Saint-Agapit

PROJET DE RÈGLEMENT 581-03-25 RELATIF À L'EXERCICE DU DROIT DE PRÉEMPTION SUR UN IMMEUBLE

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 de Saint-Agapit ci-après «La Municipalité » afin d'acquérir des immeubles à des fins municipales;

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 prévues à l'offre d'achat d'un tiers;

ATTENDU QUE le droit de préemption est un droit qui permet à la Municipalité d'évaluer l'opportunité d'une transaction au moment de la vente de l'immeuble, mais sans obligation d'acheter si les conditions ne sont pas acceptables;

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

ATTENDU QU'UN avis de motion a été donné par Bernard Breton à la séance ordinaire du conseil du 3 mars 2025 et que le projet de règlement a été déposée par Bernard Breton à cette même séance et que des copies du projet de règlement ont été mises à la disposition du public;

Le conseil décrète ce qui suit :

CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS INTRODUCTIVES

ARTICLE 1. PRÉAMBULE

Le préambule fait partie intégrante du présent règlement.

ARTICLE 2. OBJECTIF DU RÈGLEMENT

Le règlement vise à permettre à la Municipalité de pouvoir d'exercer un droit de préemption sur l'ensemble de son territoire conformément à la loi.

CHAPITRE 2. TERRITOIRE VISÉ ET FINS MUNICIPALES

ARTICLE 3. TERRITOIRE VISÉ

Le présent règlement s'applique à tout lot et tout immeuble situé sur le territoire de la Municipalité.

ARTICLE 4. FINS MUNICIPALES

Les fins municipales pour lesquelles un immeuble visé à l'article 3 peut faire l'objet de l'exercice du droit de préemption sont les suivantes :

- a) Aménager un espace public, un parc, un espace vert ou un terrain de jeu ;
- b) Développer le Parc régional ou le réseau de sentiers récréatifs ;
- c) Protéger un milieu naturel ou un milieu humide ;
- d) Implanter ou agrandir un immeuble municipal ou un établissement scolaire ;
- e) Aménager des infrastructures municipales ;
- f) Favoriser la création ou aménager des logements sociaux, abordables ou familiaux;
- g) Protéger un immeuble d'intérêt patrimonial ;
- h) Aménager une voie publique ou un réseau cyclable ;
- i) Soutenir le développement économique ;
- j) Créer une réserve foncière.

CHAPITRE 3. MODALITÉS D'EXERCICE

ARTICLE 5. RÉOLUTION DU CONSEIL

La Municipalité désigne par résolution tout immeuble situé sur son territoire à l'égard duquel peut être inscrit un avis d'assujettissement au droit de préemption.

La résolution précise la fin municipale, parmi celles mentionnées à l'article 4, pour laquelle un tel immeuble pourrait être acquis par la Municipalité à la suite de l'exercice de ce droit.

ARTICLE 6. AVIS D'ASSUJETTISSEMENT

Un avis contenant notamment la désignation de l'immeuble visé et les fins municipales pour lesquelles il pourrait être acquis par la Municipalité, à la suite de l'exercice du droit de préemption, est notifié au propriétaire de l'immeuble et inscrit au registre foncier.

Cet avis prend effet à la date de sa publication au registre foncier et est valide pour la période qui y est indiquée, celle-ci ne pouvant excéder dix (10) ans.

ARTICLE 7. AVIS D'INTENTION D'ALIÉNATION

Le propriétaire d'un immeuble visé par un avis d'assujettissement au droit de préemption doit, avant de procéder à l'aliénation de son immeuble, notifier un avis d'intention d'aliéner son immeuble au Directeur général – Greffier-trésorier de la Municipalité.

Cet avis doit indiquer :

- Identification de l'immeuble : numéros de cadastre et de matricule;
- Les renseignements sur le propriétaire ou son mandataire;
- Le prix et les conditions de l'aliénation projetée;
- Le nom de la personne qui envisage d'acquérir l'immeuble;
- 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.

La notification de l'avis d'intention peut être faite par tout mode approprié, notamment par huissier de justice, par l'entremise de la poste, par la remise du document en main propre ou par un moyen technologique.

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.

ARTICLE 8. DOCUMENTS

Le propriétaire d'un immeuble assujetti au droit de préemption doit, avec la notification de son avis d'intention d'aliéner l'immeuble, ou au plus tard quinze (15) jours après cette notification, faire parvenir au Directeur général – Greffier-trésorier de la Municipalité l'offre reçue et, dans la mesure où ils existent, les documents suivants :

- Bail ou entente d'occupation de l'immeuble;
- Contrat de courtage immobilier;
- Étude environnementale ou géotechnique relative à l'immeuble;
- Rapport d'évaluation de l'immeuble;
- Certificat de localisation de l'immeuble;
- Rapport établissant la valeur de la contrepartie non monétaire prévue à la promesse d'achat;
- Plan de la partie de l'immeuble concernée par l'aliénation si l'aliénation est partielle;
- Résolution ou procuration désignant le mandataire, s'il y a lieu;
- Autre étude ou document utilisé dans le cadre de la promesse d'achat.
- 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.

Malgré ce qui précède, la Municipalité peut exiger du propriétaire tout autre renseignement lui permettant d'apprécier l'état de l'immeuble.

ARTICLE 9. ACCÈS À L'IMMEUBLE

La Municipalité pourra, sur préavis de 48 heures suivant la réception de l'avis d'intention d'aliéner, avoir accès à l'immeuble visé par l'immeuble afin de réaliser, à ses frais, toute étude ou analyse qu'elle juge utile.

ARTICLE 10. EXERCISE FORMEL DU DROIT

La Municipalité dispose d'un délai de soixante (60) jours, suivant la notification de l'avis d'intention d'aliéner l'immeuble, pour notifier au propriétaire un avis de sa décision d'exercer son droit de préemption et d'acquérir l'immeuble aux prix et conditions qui sont énoncés dans l'avis d'intention, sous réserve de toute modification convenue ultérieurement avec le propriétaire.

Lorsque la Municipalité se prévaut de son droit de préemption, elle doit acquitter le prix de l'immeuble dans les soixante (60) jours suivant la notification de l'avis de son intention de l'acquérir. Si elle ne peut verser la somme au propriétaire, elle peut la déposer, pour le compte du propriétaire, au greffe de la Cour supérieure.

Lorsqu'elle se prévaut de son droit de préemption, la Municipalité tente de conclure la transaction de transfert 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 transfert 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 prévue à l'article 11.

ARTICLE 11. SIGNIFICATION DU PROPRIÉTAIRE

L'avis de transfert visé à l'article 10 doit être signifié au propriétaire au moins trente (30) jours avant son inscription au registre foncier.

ARTICLE 12. RENONCIATION

Lorsque la Municipalité renonce, selon les critères prévus à la loi, à exercer son droit de préemption et que l'aliénation projetée se réalise, celle-ci doit faire radier du registre foncier l'avis d'assujettissement.

ARTICLE 13. ENTRÉE EN VIGUEUR

Le présent règlement entre en vigueur conformément à la Loi