



## Vente et adjudication des immeubles pour non-paiement des taxes

### PROCÉDURE ET CONDITIONS DE LA VENTE

Aujourd'hui, des immeubles seront mis en vente. Nous demandons votre collaboration pour être clair dans le montant de votre enchère et de vous assurer que vous avez en mains le montant total du prix d'adjudication. Des explications plus détaillées vous seront données dans quelques minutes.

Nous vous demandons également d'être patient puisqu'une fois un immeuble adjudgé, nous prendrons le temps de discuter avec l'adjudicataire pour recevoir son paiement, compléter les vérifications qui doivent être effectuées avant la remise du certificat d'adjudication, s'assurer que nous avons bel et bien ses coordonnées et vérifier son identité, etc. Soyez assuré que nous agirons autant que possible, avec célérité et que nous désirons prendre le temps de bien faire les choses.

La vente d'immeubles pour défaut de paiement des taxes est faite selon les dispositions du Code municipal du Québec (RLRQ, c. C-27.1), articles 1022 et suivants.

#### **1. Lecture de l'avis de vente**

Avant d'effectuer la vente à l'enchère d'un immeuble, le secrétaire-trésorier et directeur général donne lecture du texte de l'avis de vente et des montants dus en taxes, intérêts, pénalité et frais à prélever sur chacun des immeubles, y compris la part des frais encourus pour la vente.

#### **2. Mise à prix initiale**

Les enchères débutent sans mise à prix initiale, c'est-à-dire à zéro.

#### **3. Enchérisseur et mandataire**

Aucune offre ne peut être reçue si celui qui la fait ne déclare son nom, son occupation ainsi que l'adresse de sa résidence.

Celui qui se rend adjudicataire :

- ▶ pour une autre personne : doit le déclarer sur le champ en donnant son nom ainsi que le nom de la personne représentée et l'adresse de résidence de celle-ci. Il doit également fournir une preuve écrite de son mandat (procuration). À défaut de fournir la preuve du mandat, le mandataire est réputé être adjudicataire lui-même. Il en est de même si celui pour lequel il a agi est inconnu, ne peut être retrouvé ou est incapable d'être adjudicataire.
- ▶ pour une compagnie, entreprise ou société : doit fournir une résolution l'autorisant à acquérir l'immeuble.

Le propriétaire d'un immeuble soumis à la procédure de vente pour non-paiement de taxes ne peut faire d'offre ni devenir adjudicataire de cet immeuble.

Une municipalité peut enchérir et acquérir des immeubles situés sur son territoire par l'entremise du maire ou de toute autre personne sur autorisation du Conseil, sans être tenue de payer immédiatement le montant de l'adjudication.

L'immeuble est adjugé au plus haut enchérisseur.

Si aucune offre n'est faite, la vente doit être ajournée au jour suivant ou à un autre jour dans la huitaine.

#### **4. Paiement du prix de vente**

À la suite de l'adjudication au plus haut enchérisseur, les autres frais applicables seront ajoutés, soit :

- ▶ Frais de la MRC;
- ▶ Honoraires du greffier de la Cour supérieure, soit 209 \$ (tarif judiciaire en matière civile, art. 10);
- ▶ Droit de 3 % du prix de vente au ministère des Finances (tarif judiciaire en matière civile, art. 11);
- ▶ Taxes (TPS et TVQ).

Conformément à la *Loi sur la taxe d'accise* et à la *Loi sur la taxe de vente*, toutes les transactions sont taxables, sauf lorsqu'il s'agit de l'achat d'une résidence. Les personnes qui fourniront, lors de leur enregistrement, leur numéro de TPS et de TVQ seront considérées comme autocotiseur et devront verser lesdites taxes provinciales et fédérales aux gouvernements concernés. Tous les autres adjudicataires devront payer la TPS et la TVQ à la MRC pour leur acquisition.

En conséquence, les montants donnés et adjugés lors des enchères sont les montants offerts, avant l'application des frais de vente ainsi que de la TPS et de la TVQ.

Le prix devra être payé en totalité immédiatement après l'adjudication, au comptant, par chèque visé, traite ou mandat bancaire ou mandat-poste, fait à l'ordre de la MRC de La Haute-Côte-Nord.

Si l'adjudicataire paie autrement qu'au comptant et que le montant versé excède le prix d'adjudication, la MRC effectuera le remboursement de l'excédent, par chèque et par courrier, dans les jours suivant la vente, et ce, sans intérêt. Aucun remboursement ne sera effectué la journée même de la vente.

À défaut de paiement lors de l'adjudication, le secrétaire-trésorier doit remettre la propriété en vente immédiatement ou ajourner la vente.

Lorsque le fruit de la vente n'est pas suffisant pour défrayer les taxes de la municipalité et de la commission scolaire, le droit de suite dont ces organismes bénéficient opère et l'adjudicataire devient soumis au paiement des taxes non échues et échues imposées sur l'immeuble.

#### **5. État de l'immeuble**

C'est à l'enchérisseur que revient la responsabilité d'effectuer les recherches nécessaires, avant la date prévue pour la vente, afin de connaître l'état de lieux, l'emplacement précis de l'immeuble mis en vente de même que toute donnée relative, entre autres, au zonage.

L'adjudicataire prend l'immeuble dans l'état où il se trouve au moment de l'adjudication, mais sans garantie aucune de contenance, de la qualité du sol 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 qui ne peut se faire livrer l'immeuble adjudgé peut s'adresser à un juge de la Cour supérieure du district où est situé l'immeuble.

Au cours de la première année qui suit la vente, l'adjudicataire :

- ▶ ne peut effectuer que les réparations indispensables pour la conservation physique et pour ne pas laisser périr le bien (bâtiment);
- ▶ ne peut enlever de bois sur le terrain.

## **6. Droit de retrait**

Les immeubles acquis dans le cadre de la vente pour non-paiement des taxes sont assujettis à un droit de retrait pendant une période d'un (1) an suivant la date d'adjudication, conformément aux articles 1057 et suivants du Code municipal du Québec (RLRQ, c. C-27.1).

Quant à ce qui peut être fait pendant la période où le retrait peut être exercé, les adjudicataires sont invités à consulter les dispositions du Code municipal (plus particulièrement le dernier alinéa de l'article 1036 et l'article 1060) sur le sujet ou, éventuellement, obtenir les conseils d'un conseiller juridique.

## **7. Certificat d'adjudication et contrat définitif de vente**

Afin de permettre au secrétaire-trésorier et directeur général d'émettre le certificat d'adjudication prévu au Code municipal, l'adjudicataire doit présenter deux pièces d'identité avec photographie.

Un certificat constatant les particularités de la vente sera remis à l'adjudicataire après paiement complet du prix d'adjudication. Dans les jours qui suivent la vente, le secrétaire-trésorier 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.

À l'expiration du délai d'un (1) an, l'adjudicataire, sur exhibition du certificat d'adjudication et sur preuve du paiement des taxes municipales devenues dues dans l'intervalle sur ce même immeuble, doit mandater un notaire de son choix pour l'obtention d'un acte de vente finale de la part de la MRC. L'adjudicataire assume les frais de confection, d'inscription, de radiation de droits réels et tout autre frais concernant cet acte de vente.