



Vente et adjudication des immeubles pour non-paiement des taxes

PROCÉDURE ET CONDITIONS DE LA VENTE

**Le jeudi 13 juin 2024, 10 heures
26, rue de la Rivière, Les Escoumins**

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 main 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 agissons 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 greffier-trésorier 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. 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.

3. Paiement du prix de vente

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, la greffière-trésorière doit remettre la propriété en vente immédiatement ou ajourner la vente.

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 autocotiseurs 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 de la TPS et de la TVQ.

4. 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 des lieux, l'emplacement précis de l'immeuble mis en vente de même que toute donnée relative, entre autres, au zonage.

Bien que la MRC ait l'obligation de déclarer lors de la vente certaines informations qui lui sont signalées par une municipalité pour un dossier en particulier (contraintes, obligations, restrictions, etc.), veuillez noter que de telles contraintes, obligations ou restrictions peuvent s'appliquer à chacun des dossiers mis en vente. Il est de la responsabilité de l'adjudicataire d'effectuer toutes les vérifications nécessaires auprès de la municipalité concernée avant la vente (zonage, contraintes, restriction à la construction, à l'utilisation ou autres restrictions, etc.).

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 prend l'immeuble sans toutefois prendre possession des biens meubles qui le garnissent.

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.

5. Certificat d'adjudication et contrat définitif de vente

Afin de permettre au greffier-trésorier d'émettre le certificat d'adjudication prévu au Code municipal, l'adjudicataire doit présenter deux pièces d'identité avec photographie pour authentification d'identité.

Un certificat constatant les particularités de la vente sera remis à l'adjudicataire après le paiement complet du prix d'adjudication. Dans les jours qui suivent la vente, le greffier-trésorier fera inscrire au Registre foncier du Québec un avis à l'effet que l'immeuble a été vendu et indiquant le nom de l'adjudicataire.

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, a droit, à l'expiration du délai d'un (1) an après l'adjudication, à un acte de vente de la part de la MRC.

L'acte de vente sera consenti au nom de la MRC par le greffier-trésorier, devant notaire. L'adjudicataire assume les frais de confection, d'inscription, de radiation de droits réels et tout autre frais concernant cet acte de vente.

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. Taxes municipales

Si, à la suite de la vente d'aujourd'hui, il reste un solde de taxes dues, ce dernier pourra être réclamé auprès de l'acquéreur de l'immeuble (art. 982 du Code municipal).