

VENTE D'IMMEUBLES POUR DÉFAUT DE PAIEMENT DES TAXES

CONDITIONS DE VENTE

DATE : Le jeudi 6 juin 2024, à 10h00

1. La vente est faite selon les dispositions des articles 1022 et suivants du Code municipal du Québec.
2. Le greffier-trésorier de la municipalité régionale de comté, par lui-même ou par une autre personne, vend les immeubles décrits dans la liste, à raison desquels il est encore dû des taxes, après avoir fait connaître le montant des deniers à prélever sur chacun des immeubles, y compris la part des frais encourus pour la vente, à raison et en proportion du montant de la dette et des déboursés qui ont été faits pour parvenir à la vente de chacun de ces immeubles (article 1030 du Code municipal).
3. Les immeubles seront mis en vente selon l'ordre apparaissant à l'avis public. Ils seront adjugés en entier au plus haut enchérisseur et le prix devra être payé en totalité immédiatement après chaque adjudication (articles 1032 et 1034) du Code municipal.
4. L'adjudicataire doit payer le prix de son adjudication soit au comptant, par carte de débit, par virement Interac, par mandat ou traite bancaire, mandat-poste ou par chèque visé fait à l'ordre de la MRC de Lac-Saint-Jean-Est. L'adjudicataire doit également assumer les taxes de vente, lesquelles sont applicables sur la majorité des immeubles mis en vente. Les paiements versés en trop seront, le cas échéant, remboursés au plus tard le 30 juin 2024, et ce, sans intérêt.
5. 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 de même que toute information relative notamment au zonage municipal, à la zone agricole permanente ainsi que l'assujettissement à une zone visée par le plan régional des milieux humides et hydriques (PRMHH) en vigueur.

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.

6. L'évaluation inscrite à l'encontre de chaque immeuble est celle des rôles d'évaluation triennaux concernés.
7. Sur paiement par l'adjudicataire du montant de son acquisition, le greffier-trésorier constate les particularités de la vente dans un certificat fait en duplicata sous sa signature; il est de son devoir d'en remettre un duplicata à l'adjudicataire. **L'adjudicataire est dès lors saisi de la propriété de l'immeuble adjugé, et il peut en prendre possession, sujet aux rentes foncières constituées (taxes municipales et scolaires) et aussi au retrait qui peut en être fait dans l'année qui suit.** Néanmoins, l'acquéreur ne peut enlever du bois sur l'immeuble ainsi vendu pendant la première année de sa possession (article 1036 du Code municipal).

8. La vente faite en vertu de la présente procédure est un titre translatif de la propriété de l'immeuble adjugé; elle confère à l'adjudicataire tous les droits du propriétaire primitif (article 1048 du Code municipal).
9. L'adjudicataire qui ne peut se faire livrer l'immeuble adjugé peut s'adresser à un juge de la Cour supérieure du district où est situé l'immeuble, par requête dûment signifiée avec un avis d'au moins trois jours francs de la date de sa présentation, à toute personne qui refuse de délaisser l'immeuble, et obtenir une ordonnance adressée au shérif ou à un huissier lui enjoignant d'expulser cette personne et de mettre l'adjudicataire en possession, sans préjudice des recours de ce dernier contre cette personne pour tous dommages-intérêts et frais encourus (article 1037 du Code municipal).
10. Lorsque des immeubles situés sur le territoire d'une municipalité locale sont mis en vente pour taxes municipales ou scolaires, la municipalité peut enchérir et acquérir ces immeubles par l'entremise du maire ou d'une autre personne, sur autorisation du conseil, sans être tenue de payer immédiatement le montant de l'adjudication. L'enchère de la municipalité ne doit pas dépasser le montant des taxes, en capital, intérêt et frais, plus un montant suffisant pour satisfaire à toute créance prioritaire ou hypothécaire d'un rang antérieur ou égal à celui des taxes municipales (article 1038 du Code municipal).
11. Une liste des immeubles vendus en vertu du présent titre, mentionnant, dans chaque cas, le nom et la résidence de l'adjudicataire, ainsi que le prix de la vente, doit être transmise par le greffier-trésorier de la municipalité régionale de comté au bureau de toute municipalité locale sur le territoire de laquelle sont situés ces immeubles, dans les 15 jours après l'adjudication; et le greffier-trésorier de la municipalité locale doit sans délai informer, par un avis spécial, les propriétaires ou occupants de chaque immeuble, de la vente qui en a été faite, et des particularités y relatives mentionnées dans la liste transmise par le greffier-trésorier de la municipalité régionale de comté (article 1041 du Code municipal).
12. Dans les dix (10) jours qui suivent la vente, le greffier-trésorier fera inscrire au bureau de la publicité foncière, pour l'ensemble des immeubles vendus, une liste désignant ces immeubles et indiquant le nom des adjudicataires (article 1042 du Code municipal).
13. Si, dans l'année qui suit le jour de l'adjudication, l'immeuble adjugé n'a pas été racheté ou retrait, l'adjudicataire en demeure propriétaire absolu (article 1043 du Code municipal).
14. 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 an à un acte de vente de la part de la MRC. Il a également droit à un tel acte en n'importe quel temps avant l'expiration de ce délai, avec le consentement du propriétaire ou de ses représentants légaux et des créanciers prioritaires ou hypothécaires, lesquels devront intervenir à l'acte pour attester de leur consentement (article 1044 du Code municipal).
15. L'acte de vente est consenti au nom de la MRC, par le greffier-trésorier, en présence de deux témoins qui signent, ou, en minute, devant notaire. L'adjudicataire assume les frais de confection, d'inscription, de radiation de droit réel et tous autres frais concernant cet acte de vente (article 1045 du Code municipal).

16. Les personnes intéressées doivent obligatoirement effectuer les procédures d'enregistrement préalables à ladite vente. Ainsi, toutes les personnes qui désirent enchérir doivent compléter les formulaires d'inscription appropriés. Nous vous demandons d'être vigilants et de vérifier l'exactitude des renseignements fournis.
17. Une offre peut être faite par un mandataire. Celui qui se rend adjudicataire pour autrui est tenu de déclarer les noms, qualités et résidence de son mandant et de fournir la preuve de son mandat. 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, est notoirement insolvable ou est incapable d'être adjudicataire.
18. Les documents administratifs suivants seront mis à la disposition des personnes désireuses d'enchérir à compter de 9h45 le matin de la vente :
 - Un tableau décrivant les frais de vente;
 - Les extraits de rôles d'évaluation foncière sur lesquelles apparaissent la valeur des terrains et des bâtiments ainsi que la superficie des lots ou des parties de lot;
 - Les extraits des matrices graphiques des propriétés mises en vente, identifiant s'il y a lieu la zone agricole permanente ainsi que les zones de milieux humides, tel que défini par le plan régional des milieux humides et hydriques (PRMHH).
19. Nous ne garantissons d'aucune façon l'exactitude de ces informations en regard de la présente vente pour non-paiement des taxes, puisqu'il s'agit là de données recueillies à des fins autres que la vente pour taxes.
20. En ce qui concerne la procédure de la vente, les désignations des immeubles sont celles apparaissant à l'avis public de la vente, comme elles ont été publiées. **La MRC de Lac-Saint-Jean-Est ne garantit aucunement la validité des désignations de ces immeubles. De plus, la MRC n'assure pas également la validité des inscriptions sur l'identification des propriétaires des immeubles mis en vente. Ainsi, les adjudicataires ne pourront, le cas échéant, tenir responsable la MRC de Lac-Saint-Jean-Est pour les dommages et/ou frais pouvant résulter des erreurs mentionnées précédemment.**
21. De plus, conformément à la Loi sur la taxe d'accise et à la Loi sur la taxe de vente du Québec, toutes les transactions seront dorénavant taxables sauf lorsqu'il s'agira de l'achat d'une habitation résidentielle usagée.
 - a. Les compagnies qui fourniront, lors de leur enregistrement, leurs numéros de TPS et de TVQ pourront être considérées comme « autocotiseur » et pourront alors verser elles-mêmes lesdites taxes fédérales et provinciales aux instances concernées.
 - b. Tous les autres adjudicataires devront payer la TPS et la TVQ 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.

22. Finalement, l'adjudicataire devra payer le droit de mutation exigée par la municipalité conformément aux dispositions de la Loi concernant les droits sur les mutations immobilières.

23. La possibilité de racheter l'immeuble se limite à un délai d'un (1) an à compter du jour de l'adjudication. Pendant ce temps, l'adjudicataire a l'obligation de conserver l'immeuble et d'y apporter les soins raisonnables. Il deviendra propriétaire irrévocable seulement dans l'année suivant l'adjudication si le retrait n'est pas exercé.

Ainsi, le propriétaire de tout immeuble vendu en vertu de la présente procédure, peut le retirer dans l'année qui suit le jour de l'adjudication, en payant au greffier-trésorier de la municipalité régionale de comté sur le territoire de laquelle est situé cet immeuble, la somme déboursée pour le prix de l'acquisition, y compris le certificat d'acquisition et l'avis à l'officier de la publicité foncière, avec intérêt à raison de 10% par an, une fraction de l'année étant comptée pour l'année entière (article 1057 du Code municipal).

24. Toute personne autorisée ou non peut, à moins qu'un acte de vente n'ait été consenti en vertu du deuxième alinéa de l'article 1044, retirer cet immeuble de la même manière, mais au nom et pour le profit seulement de celui qui en était le propriétaire au temps de l'adjudication. Lorsque le retrait est fait par une personne non spécialement autorisée, le greffier-trésorier, dans la quittance qu'il donne en duplicata, fait mention du nom, de la qualité et du domicile de la personne qui a opéré le rachat. Cette quittance donne à la personne qui y est mentionnée le droit de se faire rembourser la somme payée par elle, avec intérêt à raison de 8% (article 1058 du Code municipal).

25. Le greffier-trésorier doit, dans les 15 jours après le retrait opéré, en donner un avis spécial à la municipalité locale sur le territoire de laquelle est situé l'immeuble, ainsi qu'à l'adjudicataire, et remettre à ce dernier, sur demande, le montant payé entre ses mains, en retenant pour ses honoraires 2,5% sur le prix d'acquisition (article 1059 du Code municipal).

26. L'adjudicataire peut se faire rembourser du propriétaire, ou de la personne qui exerce le retrait en son nom, **le coût de toutes les réparations et améliorations nécessaires** qu'il a faites sur l'immeuble retrait, alors même qu'elles n'existent plus, avec intérêt sur le tout à raison de 10 % par an, une fraction de l'année étant comptée pour l'année entière. L'adjudicataire peut retenir la possession de l'immeuble retrait jusqu'au paiement de cette créance. Cependant, ce remboursement ne pourra être une condition à l'exercice du droit de retrait et devra faire l'objet d'une réclamation de l'adjudicataire contre le retrayant, et ce, sans intervention de la MRC ou de la municipalité locale à cet égard. Les adjudicataires sont invités à consulter l'article 1060 du Code municipal pour constater l'étendue de leurs droits sur le sujet.

27. Si, suite à la vente de ce jour, il reste un solde de taxes dues, ce dernier pourra être réclamé auprès de l'adjudicataire (art. 982 C.M.).