PROVINCE DE QUÉBEC
MRC LES JARDINS-DE-NAPIERVILLE
MUNICIPALITÉ DE SAINT-MICHEL

RÈGLEMENT NUMÉRO 2023-333 DÉTERMINANT LE TERRITOIRE ASSUJETTI AU DROIT DE PRÉEMPTION AINSI QUE LES FINS MUNICIPALES POUR LESQUELLES LES IMMEUBLES PEUVENT ÊTRE ACQUIS

ATTENDU la sanction de la *Loi modifiant diverses dispositions législatives principalement en matière d'habitation* en date du 10 juin 2022;

ATTENDU que la *Loi modifiant diverses dispositions législatives principalement en matière d'habitation* vise à octroyer de nouveaux pouvoirs aux municipalités du Québec dont celui de se prévaloir d'un droit de préemption sur un immeuble;

ATTENDU que les articles 1104.1.1 à 1104.1.7 du Code municipal du Québec (RLRQ, c. C-27-1) encadrent désormais l'exercice du droit de préemption par une municipalité;

ATTENDU que l'exercice de préemption permettra à la municipalité de Saint-Michel d'acquérir, en priorité, certains immeubles se trouvant sur son territoire, qui ont été préalablement identifiés, à l'exception des immeubles qui sont 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 (RLRQ, c. A-2.1);

ATTENDU que l'exercice du droit de préemption permettra notamment à la municipalité de Saint-Michel de réaliser différents projets au bénéfice de la communauté;

ATTENDU que chacun des propriétaires des immeubles préalablement identifiés par la Municipalité de Saint-Michel sera avisé de l'assujettissement de leur immeuble au droit de préemption par la notification d'un avis;

ATTENDU que l'avis de motion du présent règlement a été dûment donné lors de la séance du conseil tenue le 12 septembre 2023 et que le projet de règlement a été déposé à cette même séance;

EN CONSÉQUENCE, il est proposé par monsieur Patrice LIRETTE et adopté à l'unanimité des élus que le règlement numéro 2023-333 soit adopté et qu'il soit statué et décrété ce qui suit :

ARTICLE 1. PRÉAMBULE
Le préambule fait partie intégrante du présent règlement.

ARTICLE 2. OBJET DU RÈGLEMENT
L'objet du présent règlement est pour déterminer le territoire sur lequel le droit de préemption peut être exercé ainsi que les fins municipales auxquelles les immeubles peuvent être acquis.

ARTICLE 3. TERRITOIRE ASSUJETTI
Le présent règlement s'applique sur la totalité du territoire de la municipalité de Saint-Michel.

ARTICLE 4. FINS MUNICIPALES
La municipalité de Saint-Michel peut exercer son droit de préemption sur un immeuble préalablement identifié et faisant partie du territoire assujetti aux fins municipales suivantes :

a) Habitation;

b) Environnement;
c) Parcs et espaces verts;
d) Culture, loisirs et activités communautaires;
e) Développement économique local;
f) Infrastructure publique et service d'utilisé publique;
g) Transport;
h) Conservation d'un immeuble patrimonial;
i) Réserve foncière;

ARTICLE 5. ASSUJETISSEMENT DES IMMEUBLES

Le conseil de la municipalité de Saint-Michel détermine, par résolution, les immeubles à l'égard desquels doit être inscrit un avis d'assujettissement.

L'avis d'assujettissement doit identifier clairement l'immeuble visé, décrire précisément les fins auxquelles il pourra être acquis en priorité par la municipalité de Saint-Michel ainsi que la durée de la période d'assujettissement, laquelle ne peut excéder dix (10) ans.

L'avis d'assujettissement doit être notifié au propriétaire de l'immeuble et ne prendra effet qu'à compter de son inscription, par la municipalité de Saint-Michel, au registre foncier.

ARTICLE 6. AVIS D'INTENTION D'ALINÉNER L'IMMEUBLE VISÉ

Le propriétaire d'un immeuble visé par un avis d'assujettissement ne peut, sous peine de nullité, procéder à son aliénation sans avoir notifié un avis d'intention à la municipalité de Saint-Michel.

L'avis d'intention doit indiquer le prix et les conditions de l'aliénation projetée de même que le nom de la personne qui envisage acquérir l'immeuble.

Si l'aliénation envisagée serait faite, en tout ou en partie, en échange d'une contrepartie non monétaire, l'avis d'intention doit également contenir une estimation fiable et objective de la valeur monétaire de cette contrepartie.

Le présent article ne s'applique pas à une aliénation faite au bénéfice d'une personne liée au propriétaire de l'immeuble visé au sens de la *Loi sur les impôts* (RLRQ, c. 1-3) 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* (RLRQ, c. A-2.1).

ARTICLE 7. DOCUMENTS OBLIGATOIRES

Le propriétaire d'un immeuble visé par un avis d'assujettissement doit, au plus tard quinze (15) jours suivant la notification de son avis d'intention d'aliéner l'immeuble, transmettre, dans la mesure où ils existent, les documents suivants :

a) Promesse d'achat signée;
b) Bail ou entente d'occupation de l'immeuble visé;
c) Contrat de courtage immobilier;
d) Étude environnementale et/ou géotechnique concernant l'immeuble visé;
e) Certificat de localisation;
f) Rapport d'évaluation de l'immeuble;
g) Rapport établissant la valeur monétaire de la contrepartie non monétaire prévue dans la promesse d'achat, le cas échéant;
h) Tout autre document ou étude utilisé dans le cadre de la promesse d'achat.

ARTICLE 8. AVIS D'INTENTION D'EXERCER LE DROIT DE PRÉEMPTION

Au plus tard soixante (60) jours suivant la notification de l'avis d'intention d'aliéner, la municipalité de Saint-Michel peut notifier au propriétaire de l'immeuble visé un avis d'intention d'exercer son droit de préemption, à défaut de quoi elle sera réputée y avoir renoncé.

L'avis d'intention d'exercer son droit de préemption doit indiquer le prix et les conditions auxquels la municipalité de Saint-Michel prévoit acquérir l'immeuble visé, sous réserve de toute modification convenue ultérieurement avec le propriétaire.

Si l'avis de l'intention d'aliéner comporte une estimation de la valeur d'une contrepartie non monétaire, le prix indiqué par la municipalité de Saint-Michel doit être majoré d'une somme équivalente.

ARTICLE 9. EXERCICE DU DROIT DE PRÉEMPTION PAR LA MUNICIPALITÉ DE SAINT-MICHEL

Lorsque la municipalité de Saint-Michel 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 effectuer le versement de la somme au propriétaire de l'immeuble, elle peut la déposer, pour le compte du propriétaire, au greffe de la Cour Supérieur du district de Saint-Jean.

Si elle ne conclut pas de contrat notarié, la municipalité de Saint-Michel devient propriétaire de l'immeuble visé par l'inscription d'un avis de transfert de propriété au registre foncier.

L'avis de transfert de propriété doit contenir la description de l'immeuble, le prix et les conditions de son acquisition, de même que la date à laquelle la municipalité de Saint-Michel prendra possession de l'immeuble. Il doit être signifié au propriétaire au moins trente (30) jours avant son inscription au registre foncier.

Pour être valide, l'avis doit être accompagné des pièces établissant que le prix de vente a été versé au propriétaire ou déposé au greffe de la Cour Supérieur du district de Saint-Jean et de la preuve de sa signification.

ARTICLE 10. DÉDOMMAGEMENT À LA PERSONNE QUI ENVISAGEAIT D'ACQUÉRIR L'IMMEUBLE

Lorsque la municipalité de Saint-Michel prévaut du droit de préemption prévu au présent règlement, elle doit dédommager la personne qui envisageait d'acquérir l'immeuble visé pour les dépenses raisonnables que celle-ci a engagées dans le cadre de la négociation du prix et des conditions de l'aliénation projetée.

ARTICLE 11. RENONCIATION À L'EXERCICE DU DROIT DE PRÉEMPTION

Dans l'éventualité où la municipalité de Saint-Michel renonce à l'exercice de son droit de préemption et que le propriétaire procède à l'aliénation projetée de l'immeuble, la municipalité de Saint-Michel doit faire radier au registre foncier l'Avis d'assujettissement.

ARTICLE 12. ENTRÉE EN VIGUEUR

Le présent règlement entre en vigueur conformément à la loi.

(s) Jean-Guy Hamelin	*(s) Daniel Prince*
Jean-Guy HAMELIN	Daniel PRINCE
Maire	Directeur général et secrétaire-trésorier

Avis de motion :	12 septembre 2023
Dépôt du projet du règlement :	12 septembre 2023
Adoption du règlement :	10 octobre 2023
Résolution :	2023-10/289
Avis de promulgation :	12 octobre 2023