

VENTE DES IMMEUBLES POUR DÉFAUT DE PAIEMENT DES TAXES

Afin de bien vous préparer à la prochaine vente pour taxes de la Ville de Sainte-Agathe-des-Monts qui se tiendra le **21 novembre 2024 à 10h00**, dans la salle Georges-Vanier au 50, rue Saint-Joseph, Sainte-Agathe-des-Monts, Québec, J8C 1M9, nous vous suggérons de minimalement vérifier l'adresse de la propriété qui vous intéresse et de vous y déplacer pour l'examiner avant de déposer une offre pour l'acheter. Vous pouvez vous rendre sur le lien : <https://vsadm.ca/citoyens/taxes-evaluation-mutation/> sous Évaluation municipale, Service « Grand public (citoyens) », afin d'obtenir plus d'information sur la propriété en question.

Comme lors de tout type de vente, la personne intéressée doit agir en acheteur prudent et diligent. Ainsi, il est la responsabilité de l'acheteur d'obtenir toutes les informations qu'il juge pertinentes et utiles avant de participer à la vente et de s'assurer qu'elles sont exactes et complètes. À cet effet, vous pouvez notamment consulter les actes publiés au Bureau de la publicité des droits du Québec au <https://www.registrefoncier.gouv.qc.ca/> à propos de la propriété qui vous intéresse.

Les fiches sommaires des immeubles regroupent des informations relatives à chacune des propriétés incluses à la vente pour taxes 2024 (plan, zonage, etc.). Elles sont mises à votre disposition pour votre propre commodité, quoiqu'il n'existe aucune obligation légale pour la Ville de donner des détails sur la nature et les caractéristiques du terrain ou des bâtiments qui pourraient s'y trouver.

PRENEZ NOTE que bien que nous portions une attention à la justesse des informations fournies, des erreurs peuvent survenir. D'aucune manière, la Ville ne pourra être tenue responsable de l'omission ou de l'inexactitude de ces informations.

Acquérir un immeuble assujetti à la vente

1. Responsabilités de l'enchérisseur

Il est de la responsabilité de l'enchérisseur d'agir en acheteur prudent et diligent. C'est à l'enchérisseur que revient la tâche d'effectuer, avant la date prévue pour la vente, toutes les recherches et vérifications qu'il juge nécessaires ou utiles afin de connaître la nature, l'état, la situation, l'utilisation et toutes les conditions et charges pouvant affecter l'immeuble.

L'adjudicataire prendra l'immeuble dans l'état où il se trouve, sans aucune garantie, notamment de contenance, de la qualité du sol ou des bâtiments, s'il y a lieu, ou contre les vices cachés.

AVIS LÉGAL

L'enchérisseur assume l'entière responsabilité de s'assurer que les informations fournies au sujet de l'immeuble sont exactes et complètes, dont celles qui lui ont été fournies par la Ville par l'entremise de ses élus, dirigeants, fonctionnaires, employés ou représentants, tels les commentaires, avis, rapports, fiches des immeubles assujettis ou autres informations et documents.

L'enchérisseur admet que ces informations lui sont données de bonne foi et au meilleur de la connaissance de ces derniers, en fonction des informations disponibles à ce moment et qu'elles ne l'ont été que pour sa propre commodité.

En conséquence, aucune indemnité, réclamation ni aucun recours contre la Ville, ses élus, dirigeants, fonctionnaires, employés et représentants, ne peuvent être fondés sur l'inexactitude ou l'absence de renseignements à l'égard de quelque élément que ce soit relatif à l'immeuble dont il pourrait être adjudicataire et qui lui serait transféré en exécution de la vente pour défaut de paiement des taxes.

2. Inscription préalable

Toute personne qui veut enchérir est invitée à s'inscrire au préalable de 9 h 30 à 10 heures, aux date et endroit fixés pour la vente, en remplissant le formulaire à cet effet. Vous devez par la suite remettre le formulaire complété à l'un de nos responsables qui fera les vérifications requises puis vous remettra un numéro d'identification. Ce numéro permet d'accélérer le processus dont la prise de note au procès-verbal.

3. Conditions pour enchérir

Toute personne physique intéressée à enchérir doit être en mesure de présenter une pièce d'identité valide avec photo (permis de conduire, carte d'assurance maladie, passeport), son nom, et ses date et lieu de naissance ainsi que son adresse résidentielle complète.

Toute personne morale (telle qu'une société par actions, un syndicat ou une association) intéressée doit être en mesure d'établir son nom, sa forme juridique et sa loi constitutive, l'adresse complète de son siège social ET, pour le représentant d'une personne morale, son nom et sa qualité. Ainsi, le représentant devra :

- 1° présenter une copie des documents de constitution (lettres patentes, statuts d'incorporation);
- 2° présenter une copie de la dernière déclaration annuelle produite auprès du Registraire des entreprises (compagnie provinciale) ou le dernier rapport annuel produit auprès d'Industrie Canada (compagnie fédérale);
- 3° présenter une copie certifiée par le président ou le secrétaire de la personne morale de la résolution indiquant le nom du représentant autorisé à enchérir.

Une enchère peut être faite par un mandataire. Celui qui se rend adjudicataire (acquéreur) pour autrui est tenu de déclarer les noms, qualité et résidence de son mandant et de fournir la preuve de son mandat (procuration). À défaut de fournir la preuve du mandat, le mandataire est réputé être lui-même l'adjudicataire. 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.

4. Mise à l'enchère

Les immeubles mis à l'enchère sont situés dans les limites de la Ville de Sainte-Agathe-des-Monts. Les immeubles sont offerts en vente et vendus séparément, dans l'ordre où ils sont placés dans l'avis, excluant les immeubles qui ont été retirés.

Le montant total des taxes, intérêts et frais à prélever sur chacun de ces immeubles sera précisé avant la vente de chaque immeuble. Selon le cas, il peut s'agir de sommes dues à la Ville de Sainte-Agathe-des-Monts, à l'Agglomération de Sainte-Agathe-des-Monts, à la Municipalité d'Ivry-sur-le-Lac, aux Centre de services scolaires des Laurentides et Sir Wilfrid Laurier ainsi que les frais reliés au processus de la vente. À ce montant, s'ajouteront les frais du greffier, les frais judiciaires et, s'il y a lieu, la TPS et la TVQ.

Les immeubles sont vendus, s'il y a lieu, avec bâtisse dessus érigée, circonstances et dépendances, sujets à toutes les servitudes actives ou passives, apparentes ou occultes pouvant les affecter. Ils sont vendus sujets au droit de retrait d'un an.

Conformément à la loi, la Ville peut enchérir et acquérir les immeubles situés sur son territoire, par l'entremise de ses représentants autorisés, sans être tenus de payer immédiatement le montant de l'adjudication. Il est fréquent que la Ville fasse la première enchère de manière à s'assurer qu'un montant suffisant pour satisfaire à toute créance prioritaire ou hypothécaire d'un rang antérieur ainsi que les taxes, en capital, intérêt et frais, puisse être perçu.

À suite de la mise à prix par la Ville ou la municipalité, la première surenchère peut se faire à 1,00 \$. S'il y a d'autres surenchères, elles doivent se faire par tranche de 100 \$ minimum. Par exemple, la mise à prix initiale est de 100 \$. Le premier enchérisseur offre 101 \$. Le deuxième enchérisseur devra offrir 201 \$, et ainsi de suite.

Pour enchérir sur un immeuble mis en vente, la personne inscrite lève son carton portant le numéro remis lors de son inscription et fait une offre du montant qu'elle souhaite enchérir.

5. L'adjudication

L'immeuble est adjugé au plus offrant qui devient adjudicataire de l'immeuble.

À l'exception de la Ville, l'adjudicataire doit effectuer le paiement complet du prix de vente, incluant toute taxes et autres frais applicables, immédiatement après l'adjudication.

À défaut d'un paiement immédiat, la Ville remet l'immeuble en vente sans délai.

6. Paiement du prix de vente

Conformément à la *Loi sur la taxe d'accise* et à la *Loi sur la taxe de vente*, toutes les transactions sont taxables en principe, notamment pour un terrain vacant et les terrains construits détenus par des personnes morales dans le cadre de leurs activités. La vente d'une résidence d'un particulier n'est pas taxable. L'adjudicataire qui est un inscrit auprès des gouvernements eu égard à ces taxes doit fournir ses numéros d'inscription au moment de l'adjudication.

L'adjudicataire doit ainsi payer le prix de vente, les frais du greffier, les frais de confection d'un état de collocation équivalent à 3 % du prix de vente (frais judiciaires) et, s'il y a lieu, les taxes provinciales et fédérales.

Il est donc important de prendre en compte ces frais et taxes qui s'ajoutent au prix de vente. Selon le cas, cela peut représenter jusqu'à 20% de plus, que l'adjudicataire doit prévoir comme déboursé.

Le **paiement total** doit être fait **lors de la vente** selon les modes de paiement suivants :

- Au comptant
- Par carte de débit;
- Par chèque certifié à l'ordre de la Ville de Sainte-Agathe-des-Monts;
- Par traite bancaire à l'ordre de la Ville de Sainte-Agathe-des-Monts;

Les paiements par chèque ordinaire ou carte de crédit ne sont pas acceptés.

Si l'adjudicataire paie autrement qu'au comptant et que le montant versé excède le prix de vente, la Ville effectuera le remboursement de l'excédent, par chèque, dès que possible après la vente, et ce, sans intérêt.

De même, si l'adjudicataire paie au comptant et que la Ville n'a pas les sommes requises pour remettre la somme excédentaire, une reconnaissance de dette vous sera remise pour le montant ainsi dû. Par la suite, un chèque vous sera émis et remis en même temps que votre certificat d'adjudication.

7. Certificat d'adjudication

Sur réception du paiement et vérification de l'identité, un reçu détaillant la transaction et constatant les particularités de la vente est remis à l'adjudicataire. Après la mise au propre des coordonnées de l'adjudicataire et la vérification de l'authenticité des chèques certifiés ou autre effet de paiement, un certificat d'adjudication sera disponible au plus tard 48 heures après la vente et sera remis à l'adjudicataire.

8. Droit de retrait

L'immeuble vendu pour taxes peut être racheté par le propriétaire ou ses représentants légaux, en tout temps durant l'année qui suit la date de l'adjudication, sur paiement à l'adjudicataire du prix de vente, y compris le coût du certificat d'adjudication, avec intérêt à raison de dix pour cent (10 %) par an, une fraction de l'année étant comptée pour l'année entière.

Quand l'immeuble vendu est un terrain vague, le montant payable à l'adjudicataire doit comprendre, en outre, la somme des taxes municipales et scolaires, générales ou spéciales imposées sur l'immeuble depuis la date de l'adjudication jusqu'à la date du rachat, si elles ont été payées par l'adjudicataire; si elles n'ont pas été payées, le retrait en libère l'adjudicataire et y oblige le propriétaire.

9. Droits et obligations de l'adjudicataire

Le certificat atteste de l'adjudication faite au nom de celui qui y est inscrit (l'adjudicataire) lequel doit être la personne dûment inscrite et dont l'identité a été validée. Dès lors, l'adjudicataire est saisi de la propriété de l'immeuble adjudgé, y compris les bâtiments et les constructions s'y trouvant, le cas échéant, et peut en prendre possession, sujet aux restrictions et au droit de retrait dans l'année qui suit.

Dans les dix jours qui suivent la vente, la greffière 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. Notez que le produit de la vente de chaque immeuble est transmis par la greffière au bureau du greffier de la Cour supérieure du district de Terrebonne, pour qu'il soit distribué suivant la loi.

Solde de taxes

Si, à la suite de la vente, il reste un solde de taxes dues, ce dernier pourra être réclamé auprès de l'adjudicataire, considéré comme étant l'acquéreur subséquent au sens de l'article 498 de la *Loi sur les cités et villes*.

Absence de garantie

L'adjudicataire prend l'immeuble dans l'état où il se trouve au moment de l'adjudication, mais sans aucune garantie 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, mêmes cachés, qui pourraient affecter l'immeuble, d'où l'importance pour l'acquéreur de s'être renseigné.

La possibilité de racheter l'immeuble se limite à un délai d'un an. Ainsi, pendant un an, l'adjudicataire est assimilé à un possesseur de bonne foi et il a l'obligation de conserver le bien et d'y apporter tous les soins d'une personne raisonnable. Il n'a pas le droit d'enlever les arbres (le bois) et les constructions qui s'y trouvent, pendant cette même année.

Seules les réparations indispensables à la conservation ou à l'amélioration de l'immeuble (les dépenses d'entretien nécessaires) ainsi que celles qui, sans être indispensables à ces fins, lui donnent une plus-value (les dépenses utiles) pourront être remboursées à l'adjudicataire par le propriétaire qui exercera son droit de retrait.

L'adjudicataire deviendra propriétaire irrévocable de l'immeuble si, dans l'année qui suit le jour de l'adjudication, l'immeuble adjudgé n'a pas été racheté ou retiré selon les dispositions de la loi.

10. Vente définitive

À moins que le droit de retrait soit exercé, à l'expiration du délai d'un an de la date de la vente, l'adjudicataire aura droit d'obtenir un acte de vente définitive de la part du conseil, sur présentation du certificat d'adjudication et sur preuve du paiement des taxes municipales et scolaires devenues dues dans l'intervalle sur cet immeuble.

Dans de telles circonstances, l'adjudicataire devra communiquer avec le Service du greffe de la Ville de Sainte-Agathe-des-Monts afin de faire connaître le nom du notaire qui sera mandaté pour rédiger et publier l'acte de vente définitive. L'acheteur assume tous les honoraires et les

frais relatifs à cet acte de vente (confection, inscription, radiation, etc.). Prendre note que cette transaction est assujettie au paiement d'un droit de mutation.