

RÈGLEMENT DE LA VILLE DE MONT-SAINT-HILAIRE

PROVINCE DE QUÉBEC
VILLE DE MONT-SAINT-HILAIRE

RÈGLEMENT NUMÉRO 1357

RÈGLEMENT ENCADRANT LE DROIT DE PRÉEMPTION SUR LE TERRITOIRE DE LA VILLE DE MONT-SAINT-HILAIRE

CONSIDÉRANT QUE les articles 572.0.1 à 572.0.7 de la *Loi sur les cités et villes* (L.R.Q., chapitre C-19) encadrent l'exercice du droit de préemption par une ville;

CONSIDÉRANT la volonté de la Ville de Mont-Saint-Hilaire de procéder à l'adoption d'un règlement encadrant l'exercice de ce droit;

CONSIDÉRANT QUE le droit de préemption permet à la Ville de Mont-Saint-Hilaire d'évaluer l'opportunité d'acquérir un immeuble préalablement identifié par résolution à juste prix lors de la vente de ce dernier par son propriétaire, et ce, pour tout projet au bénéfice de la communauté;

CONSIDÉRANT QUE les propriétaires des immeubles pouvant être ainsi acquis par la Ville seront individuellement avisés de l'assujettissement de leur immeuble au droit de préemption;

CONSIDÉRANT QU'un avis de motion du présent règlement a été donné lors de la séance ordinaire du conseil tenue le 2 décembre 2024;

CONSIDÉRANT QUE le projet de Règlement numéro 1357 a été déposé lors de la séance ordinaire du conseil tenue le 2 décembre 2024;

LE CONSEIL MUNICIPAL DÉCRÈTE CE QUI SUIT :

CHAPITRE 1 – DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES

1. OBJET DU RÈGLEMENT

Le présent règlement vise à identifier le territoire sur lequel le droit de préemption peut être exercé, établit les fins municipales pour lesquelles des immeubles peuvent être acquis et fixe les modalités d'application de ce droit.

2. TERRITOIRE ASSUJETTI

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la ville de Mont-Saint-Hilaire.

CHAPITRE 2 – FINS MUNICIPALES

3. FINS MUNICIPALES

Les fins municipales pour lesquelles un immeuble situé sur le territoire de la ville de Mont-Saint-Hilaire peut être acquis suite à l'exercice du droit de préemption sont les suivantes :

- a) Espace naturel, espace public, terrain de jeux, accès à l'eau et parc;
- b) Environnement, notamment la protection de la biodiversité;
- c) Habitation, notamment le logement social, communautaire ou abordable;
- d) Mobilité durable et transport collectif;
- e) Infrastructures ou équipement collectif;
- f) Infrastructure ou équipement institutionnel et culturel;
- g) Infrastructure publique et service d'utilité publique;
- h) Conservation ou restauration d'immeuble d'intérêt patrimonial;
- i) Réserve foncière;
- j) Voie publique;
- k) Développement économique local (redéveloppement, optimisation);
- l) Implantation ou agrandissement d'un établissement scolaire.

CHAPITRE 3 – PROCÉDURE APPLICABLE

SECTION 1 - ASSUJETTISSEMENT D'UN IMMEUBLE

4. Désignation d'un immeuble

Le conseil municipal de la Ville de Mont-Saint-Hilaire désigne par résolution tout immeuble situé sur son territoire à l'égard duquel sera inscrit un avis d'assujettissement au droit de préemption.

La résolution précise la fin municipale, parmi celles mentionnées à l'article 3, pour laquelle un tel immeuble pourra être acquis par la Ville de Mont-Saint-Hilaire suite à l'exercice de ce droit.

5. Avis d'assujettissement

Après l'adoption d'une résolution désignant un immeuble, un avis contenant notamment la désignation de l'immeuble visé et les fins municipales pour lesquelles il pourrait être acquis par la Ville, suite à l'exercice du droit de préemption, est notifié au propriétaire de l'immeuble.

Cet avis prend effet à la date de sa publication au registre foncier et est valide pour la période qui y est indiquée, celle-ci ne pouvant excéder dix (10) ans.

SECTION 2 – INTENTION D'ALIÉNER L'IMMEUBLE

6. Avis d'intention

Le propriétaire d'un immeuble visé par un avis d'assujettissement au droit de préemption doit, avant de procéder à l'aliénation de son immeuble, notifier un avis d'intention au greffier de la Ville de Mont-Saint-Hilaire. Cet avis doit indiquer :

- a) le prix et les conditions de l'aliénation projetée;
- b) le nom de la personne qui envisage d'acquérir l'immeuble;
- c) Lorsque cette aliénation est faite, en tout ou en partie, pour une contrepartie non monétaire, une estimation fiable et objective de la valeur de cette contrepartie.

Le formulaire de l'avis à compléter est disponible aux Services juridiques de la Ville et sur le site Internet de la Ville.

La notification de l'avis d'intention peut être faite par tout mode approprié, notamment par huissier de justice, par l'entremise de la poste, par la remise du document en main propre ou par un moyen technologique.

Quel que soit le mode de notification utilisé, le propriétaire doit être en mesure de prouver la remise, l'envoi ou la transmission de l'avis.

7. Documents à fournir

Le propriétaire d'un immeuble assujéti au droit de préemption doit, avec la notification de son avis d'intention d'aliéner l'immeuble, ou au plus tard dix (10) jours après cette notification, faire parvenir au greffier de la Ville une promesse d'achat signée et, dans la mesure où ils existent, les documents suivants :

- a) Bail ou entente d'occupation de l'immeuble;
- b) Contrat de courtage immobilier;
- c) Étude environnementale ou géotechnique relative à l'immeuble;
- d) Rapport d'évaluation de l'immeuble;
- e) Certificat de localisation de l'immeuble;
- f) Rapport établissant la valeur de la contrepartie non monétaire prévue à la promesse d'achat;
- g) Plan de la partie de l'immeuble concernée par l'aliénation si l'aliénation est partielle;
- h) Résolution ou procuration désignant le mandataire, s'il y a lieu;
- i) Autre étude ou document utilisé dans le cadre de la promesse d'achat.

SECTION 3 - EXERCICE DU DROIT DE PRÉEMPTION

8. Délai d'exercice du droit de préemption

La Ville de Mont-Saint-Hilaire dispose d'un délai de soixante (60) jours, suivant la notification de l'avis d'intention d'aliéner l'immeuble, pour notifier au propriétaire un avis de sa décision d'exercer son droit de préemption et d'acquérir l'immeuble aux prix et conditions qui sont énoncés dans l'avis d'intention, sous réserve de toute modification convenue ultérieurement avec le propriétaire.

9. Renseignements relatifs à l'état de l'immeuble et inspection

Durant le délai de soixante (60) jours mentionné à l'article 6.1, la Ville peut exiger du propriétaire tout renseignement nécessaire à l'évaluation de l'état de l'immeuble.

Elle peut également, sur préavis de quarante-huit (48) heures avoir accès à l'immeuble afin de réaliser, à ses frais, toute étude ou analyse qu'elle juge utile.

10. Acquittance du prix de l'immeuble

Lorsque la Ville 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 verser la somme au propriétaire, elle peut la déposer, pour le compte du propriétaire, au greffe de la Cour supérieure.

SECTION 4 - RENONCIATION AU DROIT DE PRÉEMPTION

11. Lorsque la Ville ne notifie pas au propriétaire l'avis prévu à l'article 6.1 à l'intérieur du délai de soixante (60) jours, elle est réputée renoncer à exercer son droit de préemption.

Lorsque la Ville renonce à exercer son droit de préemption et que l'aliénation projetée se réalise, celle-ci doit faire radier du registre foncier l'avis d'assujettissement.

CHAPITRE 4 – DISPOSITIONS FINALES

12. ENTRÉE EN VIGUEUR

Le présent règlement entrera en vigueur conformément à la loi.

ADOPTÉ À LA SÉANCE DU 13 JANVIER 2025

(S) *Marc-André Guertin*

MARC-ANDRÉ GUERTIN
MAIRE

(S) *Michel Poirier*

MICHEL POIRIER
GREFFIER ADJOINT