

## **Guide simplifié de la vente pour défaut de paiement de l'impôt foncier**

### **Qu'est-ce que la vente pour défaut de paiement de l'impôt foncier?**

La Ville a l'obligation légale de percevoir les taxes. La vente d'immeubles pour défaut de paiement de taxes est régie par les articles 511 à 538 de la *Loi sur les cités et villes*.

La vente pour taxe est une vente à l'enchère d'un immeuble pour lequel le propriétaire est en défaut de paiement des taxes foncières, des droits sur les mutations immobilières ou de toutes autres créances assimilées à des taxes. Les immeubles inscrits à la vente sont ceux pour lesquels il reste un solde à payer après la dernière échéance des comptes de taxes foncières et de droits sur les mutations immobilières antérieures au 1<sup>er</sup> janvier de l'année courante.

Avant de mettre un immeuble en vente, le Service de la trésorerie entreprend différentes démarches auprès des propriétaires pour récupérer les soldes impayés.

La liste des immeubles en vente est généralement déposée en septembre en séance du conseil et est suivie de deux avis publiés dans un journal local au cours du mois d'octobre et de novembre. Les propriétaires ont jusqu'à la date de la vente, généralement en novembre, pour acquitter les taxes non payées et les frais afférents.

Au temps fixé pour la vente, le greffier, par lui-même ou par une autre personne, vend au plus haut enchérisseur les immeubles décrits dans les avis et sur lesquels il est encore dû des taxes. Seule la Cour du Québec du district ou à la Cour supérieure du district, selon leur compétence respective, déterminée par la valeur de l'immeuble telle qu'inscrite au rôle d'évaluation en vigueur, ont le pouvoir de suspendre la vente de l'immeuble une fois le moment fixé venu si le paiement n'est pas parvenu à la Ville en temps.

### **Quels sont les droits et obligations du propriétaire?**

Le propriétaire en défaut a jusqu'au moment fixé pour la vente pour faire parvenir son paiement à la Ville, faute de quoi, son immeuble pourra être vendu. Pour retirer l'immeuble de la vente pour défaut de paiement de l'impôt foncier, les sommes dues doivent être en possession de la Ville et disponibles, il faut donc faire attention aux délais de compensation et/ou de transmission du paiement. C'est pour cette raison que seuls les paiements par argent comptant, par débit et par traite bancaire sont acceptés à partir de quelques semaines avant la vente.

L'immeuble vendu pour défaut de paiement de l'impôt foncier 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 %) l'an, une fraction de l'année étant comptée pour l'année entière. C'est ce qu'on appelle le droit de retrait ou doit de rachat.

Afin d'exercer son droit de retrait, le propriétaire doit contacter un notaire, à ses frais, afin d'entreprendre les démarches de rachat auprès de l'adjudicataire. Il doit s'assurer que son intention d'exercer son retrait soit clairement signifiée à l'adjudicataire dans les délais de un an suivant la vente pour taxes, et que le montant du rachat est disponible, faute de quoi, l'immeuble pourra définitivement être transféré à l'adjudicataire qui en deviendra officiellement le propriétaire.

### **Quels sont les droits et obligations de l'adjudicataire?**

Lors de la vente aux enchères, l'adjudicataire est la personne qui se voit accorder les droits dans l'immeuble après avoir fait la meilleure offre et payé immédiatement le prix de son adjudication. Tous les droits acquis à l'adjudicataire sont transmissibles à ses héritiers ou ayants cause.

Le montant total de la vente est payable dès l'adjudication, sinon l'immeuble est remis en vente. Dans le cas où le prix de l'adjudication soit insuffisant pour les couvrir, l'adjudicataire devra payer le solde des taxes en souffrance, les intérêts et les frais de vente.

L'adjudicataire accepte l'immeuble sans garantie et à ses seuls risques et périls, dans l'état où il se trouve au moment de l'adjudication, avec tous les droits du propriétaire précédent qui s'y rattachent, incluant toute servitude active ou passive, apparente ou occulte, pouvant affecter l'immeuble.

Comme l'adjudicataire possède les droits dans l'immeuble dès l'adjudication, si le propriétaire occupe toujours l'immeuble, il peut lui demander de quitter les lieux ou exiger un loyer, tout en respectant les lois du Tribunal administratif du logement du Québec. C'est à l'adjudicataire et au propriétaire de parvenir à une entente concernant cette occupation. S'ils ne parviennent pas à s'entendre, ils peuvent saisir le tribunal.

Durant l'année suivant l'adjudication, comme le propriétaire pourrait exercer son droit de retrait, aucun travail ne doit être entrepris par l'adjudicataire, sauf en ce qui concerne des réparations indispensables à la conservation de l'immeuble. De plus, pendant cette année, l'adjudicataire ne peut pas enlever le bois ou les constructions de l'immeuble. Si le propriétaire exerce son droit de retrait, il appartient à l'adjudicataire de prendre les recours nécessaires pour se faire rembourser les dépenses engagées, le cas échéant.

L'adjudicataire n'a pas le droit d'empêcher le propriétaire d'exercer son droit de retrait. Un adjudicataire qui refuserait de respecter cette obligation ou retarderait volontairement le processus afin de dépasser les délais pourrait se voir contraindre par la Cour à signer les documents requis. De plus, comme la loi prévoit spécifiquement que ce droit peut être exercé 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 %) l'an, l'adjudicataire ne pourrait justifier son refus de signer par le refus ou le défaut du propriétaire rembourser ses dépenses nécessaires, la demande de remboursement devant alors faire l'objet d'un recours distinct.

Si le propriétaire n'exerce pas son droit de retrait, l'adjudicataire, sur exhibition du certificat d'adjudication et sur preuve du paiement des taxes municipales et scolaires devenues dues dans l'intervalle sur l'immeuble, a droit, à l'expiration du délai de un an, à un acte de vente définitif. C'est la responsabilité de l'adjudicataire de contacter un notaire, à ses frais, pour obtenir cet acte de vente.