



Disraeli

VILLE DE DISRAELI

RÈGLEMENT NUMÉRO 704

**RÈGLEMENT SUR L'EXERCICE DU DROIT DE PRÉEMPTION
SUR UN IMMEUBLE DU TERRITOIRE DE LA VILLE DE
DISRAELI**

PROVINCE DE QUEBEC
M.R.C. DES APPALACHES
VILLE DE DISRAELI

RÈGLEMENT NUMÉRO 704
RELATIF SUR LE DROIT DE
PRÉEMPTION SUR UN IMMEUBLE
DU TERRITOIRE DE LA VILLE DE DISRAELI

AVIS DE MOTION : Le 11 avril 2023
ADOPTION du projet de règlement : Le 11 avril 2023
AVIS PUBLIC : 20 avril 2023
ADOPTION du règlement : 9 mai 2023
ENTRÉE EN VIGUEUR : 10 mai 2023

RÈGLEMENT NUMÉRO 704
SUR L'EXERCICE DU DROIT DE PRÉEMPTION SUR UN IMMEUBLE DU
TERRITOIRE DE LA VILLE DE DISRAELI

Note explicative

Le règlement prévoit les modalités de l'exercice du droit de préemption de la Ville de Disraeli sur les lots qui y sont déterminés.

Il prévoit que le conseil peut, par résolution exercer un tel droit pour l'une ou l'autre des fins municipales prévues au règlement.

Il énonce les fins municipales pour lesquelles elle peut exercer un tel droit ainsi que les conditions pour ce faire.

-
- CONSIDÉRANT QUE la Ville de Disraeli, souhaite posséder un droit de préemption sur certains lots pour des fins municipales;
- CONSIDÉRANT QU' en vertu de l'article 572.0.2 des Lois cité et ville du Québec, un droit de préemption peut être imposé et exercé par la Ville de Disraeli afin d'acquérir des immeubles à des fins municipales ;
- CONSIDÉRANT QU' en vertu de ce droit de préemption, la Ville de Disraeli peut, lors de la vente d'un immeuble spécifiquement désigné, s'en porter acquéreur au même prix et aux mêmes conditions prévus à l'offre d'achat d'un tiers acceptée par le vendeur ;
- CONSIDÉRANT QU' en vertu de l'article 572.0.2 des Lois cité et ville du Québec, le territoire sur lequel le droit de préemption peut être exercé et les fins auxquelles des immeubles peuvent être ainsi acquis doit être déterminé par règlement ;
- CONSIDÉRANT QU' un avis de motion relatif au présent règlement a été donné ainsi qu'une présentation du projet du règlement, à une séance ordinaire du conseil tenue le 11 avril 2023;

EN CONSÉQUENCE, il est proposé par M. Alain Daigle et résolu unanimement qu'un règlement portant le numéro 704 du conseil de la Ville de Disraeli soit et est adopté et qu'il soit décrété par ce règlement comme suit :

Article 1 – Préambule

Le préambule fait partie intégrante du présent règlement.

Article 2 – Objet

Le présent règlement vise à identifier le territoire sur lequel le droit de préemption peut être exercé et les fins municipales pour lesquelles des immeubles peuvent être acquis.

Article 3 – Territoire assujetti

Tout lot et tout immeuble du territoire de la Ville de Disraeli peuvent faire l'objet de l'exercice du droit de préemption en vertu du présent règlement.

Article 4 – Fins municipales

Un immeuble visé à l'article 3 peut faire l'objet de l'exercice du droit de préemption pour la réalisation de l'une ou l'autre des fins municipales suivantes :

- a) Aménager un espace public, un parc, un espace vert ou un terrain de jeu ;
- b) Développer nos parcs ou notre sentier récréatif ;
- c) Protéger ou préserver un milieu naturel ou un milieu humide ;
- d) Aménager un accès à l'eau ;
- e) Implanter ou agrandir un immeuble municipal ou un établissement scolaire ;
- f) Aménager des infrastructures municipales ;
- g) Favoriser la création ou aménager des logements sociaux, abordables et familiaux ;
- h) Conserver ou protéger un immeuble d'intérêt patrimonial ;
- i) Aménager une voie publique ou un réseau cyclable ;
- k) Soutenir le développement économique ;

Article 5 – Assujettissement d'immeubles

Le conseil municipal désigne par résolution tout immeuble à l'égard duquel peut être inscrit un avis d'assujettissement au droit de préemption. L'avis contient la désignation de l'immeuble visé et les fins municipales pour lesquelles il pourra être spécifiquement acquis par la Ville de Disraeli à la suite de l'exercice du droit de préemption. Conformément à la Loi, cet avis est notifié au propriétaire de l'immeuble et prend effet à compter de son inscription au registre foncier. Il est valide pour une période de 10 ans à compter de cette inscription.

Article 6 – Avis d'intention

Le propriétaire d'un immeuble visé par un avis d'assujettissement au droit de préemption doit, avant d'aliéner l'immeuble, notifier son avis d'intention d'aliéner l'immeuble à la Ville de Disraeli. L'avis d'intention peut être notifié par tout mode approprié notamment par l'huissier de justice, par l'entremise de la poste, par la remise du document ou par un moyen technologique. Quel que soit le mode de notification qu'il utilise, le propriétaire doit être en mesure de constituer une preuve de sa notification de l'avis d'intention d'aliéner l'immeuble.

Lorsque l'offre d'achat prévoit une contrepartie non monétaire, l'avis d'intention d'aliéner l'immeuble doit contenir une estimation fiable et objective de la valeur de cette contrepartie non monétaire.

Article 7 – Documents et visite

Le propriétaire d'un immeuble assujetti au droit de préemption doit, au plus tard quinze (15) jours après la notification de son avis d'intention d'aliéner l'immeuble, transmettre copie de l'offre d'achat de la personne qui envisage d'acquérir l'immeuble visé et ses

modifications au service juridique de la Ville de Disraeli de même que, dans la mesure où ils existent, les documents suivants :

- a) Bail ou entente d'occupation de l'immeuble ;
- b) Certificat de localisation de l'immeuble ;
- c) Contrat de courtage immobilier, y compris le formulaire Déclarations du vendeur ;
- d) Étude environnementale ;
- e) Rapport d'inspection de l'immeuble ;
- f) Rapport d'évaluation de l'immeuble ;
- g) Rapport de titres de l'immeuble ;
- h) Rapport établissant la valeur monétaire de la contrepartie non-monétaire si prévue à l'offre d'achat;
- i) Autres études ou documents utilisés dans le cadre de l'offre d'achat.

Malgré ce qui précède, la Ville de Disraeli peut exiger tout autre document lui permettant d'apprécier l'état de l'immeuble.

La Ville de Disraeli peut, sur préavis de 48 heures, avoir accès à l'immeuble afin de réaliser, à ses frais, toute étude ou analyse qu'elle juge utile.

Article 8 – Exercice formel du droit

Lorsqu'elle souhaite se prévaloir de son droit de préemption sur un immeuble faisant l'objet de l'avis prévu à l'article 5, la Ville de Disraeli tente de conclure la transaction de transfert de propriété donnant effet au droit de préemption par contrat notarié.

À défaut de pouvoir y parvenir, elle devient propriétaire de l'immeuble par l'inscription, au registre foncier, d'un avis de transfert de propriété contenant la description de l'immeuble, le prix et les conditions de son acquisition ainsi que la date où elle prendra possession de celui-ci.

L'avis doit être accompagné des pièces qui établissent que le prix a été payé au propriétaire ou que la somme prévue a été déposée au greffe de la Cour supérieure et de la preuve de la signification prévue à l'article 9.

Article 9 – Signification au propriétaire

L'avis de transfert visé doit être signifié au propriétaire au moins trente (30) jours avant son inscription au registre foncier.

Article 10 – Dédommagement

Lorsque la Ville de Disraeli se prévaut de son droit de préemption, elle doit dédommager la personne qui envisageait d'acquérir l'immeuble pour les dépenses raisonnables qu'elle a engagées dans le cadre de la négociation du prix et des conditions de l'aliénation projetée.

À cette fin, la Ville de Disraeli peut exiger toute pièce justificative appropriée de la personne visée à l'alinéa précédent.

Article 11 – Entrée en vigueur

Le présent règlement entre en vigueur conformément à la Loi.



Charles Audet, Maire



Kim Côté,
Directrice générale et greffière-trésorière