

GUIDE INFORMATIF

VENTE POUR DÉFAUT DE PAIEMENT DE TAXES



PRÉSENTATION

La MRC de La Nouvelle-Beauce a le mandat, pour le territoire qu'elle dessert, de procéder à la vente des immeubles pour défaut de paiement des taxes. Selon une procédure légalement déterminée, les municipalités, excluant la Ville de Sainte-Marie et les centres de services scolaires préparent et transmettent à la MRC un état des taxes impayées pour les immeubles que le conseil décide de soumettre à la procédure de vente. En effet, en vertu du *Code municipal du Québec*, les municipalités ont le droit de vendre une propriété si les taxes municipales ou scolaires ne sont pas payées. Cette vente a toujours lieu le 1^{er} jeudi du mois de juin à 10 heures, dans la salle du conseil de l'édifice de la MRC de La Nouvelle-Beauce, situé au 280, boulevard Vachon Nord, Sainte-Marie (Québec) G6E 0H2.

PROCÉDURES AVANT LA VENTE

On retrouve aux articles 1022 et suivants du *Code municipal du Québec*, les dispositions légales encadrant la procédure à suivre pour la vente d'un immeuble pour non-paiement des taxes municipales et scolaires.

À la suite de la réception de la liste des immeubles à vendre de son territoire préparée par les municipalités locales, la MRC est tenue de rédiger une lettre pour chaque citoyen concerné et de l'expédier par courrier recommandé. La MRC doit également élaborer une liste des immeubles à vendre pour la publier, à deux reprises, dans un journal régional, sous forme d'avis public. À la suite de la première parution, l'avis public sera également transmis au Bureau de la publicité des droits.

Avant la date fixée pour la vente, il est possible pour un propriétaire de retirer son immeuble de la procédure de vente, à la condition d'acquitter toutes les sommes dues. Un paiement partiel des sommes dues sur l'immeuble ne confère pas le droit de retirer ce dernier de la procédure.

Liste des immeubles

La liste des immeubles assujettis à la vente est publiée sous forme d'avis public :

- À deux reprises durant le mois d'avril dans le Journal Beauce Média;
- Sur le site de la MRC de La Nouvelle-Beauce (nouvellebeauce.com);
- Au registre foncier (prévoir des frais pour la consultation).

Frais relatifs à la mise en vente

Les frais inclus dans la vente de la propriété comprennent, notamment :

- Taxes municipales et scolaires impayées.
- Frais de signification au(x) propriétaire(s) par courrier recommandé.
- Frais de parution dans le journal.
- Frais de publication au Bureau de la publicité des droits.
- Honoraires du greffe de la MRC.

DÉROULEMENT DE LA VENTE

Toute personne qui désire se porter adjudicataire (acheteur) ou agir à titre de représentant est invitée à s'inscrire au préalable et à fournir les documents nécessaires, le matin de la vente, entre 9 h 30 et 10 h. La vente pour défaut de paiement de taxes débute à 10 h avec la lecture des conditions par le greffier-trésorier. La mise en vente des immeubles se fait dans l'ordre de l'avis public mis à jour.

Il est noté que les municipalités, afin de protéger leur créance, peuvent enchérir et acquérir les immeubles. Toutefois, leur enchère ne doit pas dépasser le montant des taxes (capital, intérêt, frais) ainsi que le montant d'une créance prioritaire ou de rang antérieur ou égal, le cas échéant.

Puisqu'il s'agit d'une enchère publique, l'immeuble sera adjugé (vendu) au dernier enchérisseur qui offrira le plus haut montant d'argent. Pour que l'adjudication de l'immeuble soit valide, les acquéreurs devront payer le montant de leur enchère **immédiatement** après la vente. À défaut de paiement immédiat, l'immeuble sera remis en vente. Un immeuble n'ayant reçu aucune offre sera remis en vente à une date ultérieure.

Suivant l'adjudication (paiement et remise du certificat), l'acquéreur est saisi de l'immeuble adjugé. Il peut donc en prendre possession. Il devient également sujet aux taxes foncières constituées.

Documents requis pour participer à la vente

Toute personne qui désire participer à la vente à l'enchère pour devenir acheteur ou agir à titre de représentant doit s'inscrire, le matin de la vente, au bureau de la MRC de La Nouvelle Beauce.

Pour obtenir le droit d'enchérir, elle doit :

- Présenter une pièce d'identité avec photo.
- Déclarer par écrit son nom, son prénom, son occupation, son lieu de résidence.
- À titre de représentant d'une personne physique, elle doit avoir une procuration.
- À titre de représentant d'une personne morale, elle doit avoir un extrait certifié conforme de la résolution ou d'un règlement du conseil d'administration l'autorisant à agir comme représentant.

Paiement

L'adjudicateur (l'acheteur) doit payer **immédiatement** après la vente le montant de son enchère. Le paiement peut être fait selon les modes de paiement suivants :

- Argent comptant.
- Chèque visé.
- Traite bancaire.

Si le montant de l'enchère est inférieur au montant de la traite ou du chèque de l'adjudicateur, la MRC lui fera parvenir la différence, lors de sa prochaine émission de chèques.

DROITS ET OBLIGATIONS APRÈS LA VENTE

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

De plus, l'article 1048 du *Code municipal du Québec* mentionne que : « La vente faite en vertu du présent chapitre est un titre translatif de la propriété de l'immeuble adjudgé, elle confère à l'adjudicataire tous les droits du propriétaire primitif et purge l'immeuble de toutes hypothèques quelconques dont il peut être grevé ». L'adjudicataire est donc responsable du paiement des taxes de la propriété à compter de la date d'acquisition.

Après l'adjudication, l'ancien propriétaire a une (1) année pour exercer son droit de retrait en payant le prix de rachat, comprenant, notamment, le prix de l'acquisition à un taux d'intérêt de 10 %.

Étant donné le droit de retrait, l'acquéreur ne peut, durant cette année, enlever du bois sur le terrain. L'acquéreur peut effectuer les réparations nécessaires à la conservation ou l'amélioration de l'immeuble, toutefois, advenant un retrait, il lui appartiendra de prendre les recours utiles pour se faire rembourser ces dépenses par le propriétaire.

À l'expiration du délai d'une (1) année du jour de la vente, l'adjudicataire, sur présentation du certificat d'adjudication et du paiement de toutes taxes municipales dues dans l'intervalle, peut mandater un notaire ou un avocat de son choix pour l'obtention d'un acte de vente final auprès de la MRC de La Nouvelle-Beauce, le tout, à ses frais.

Pour de plus amples informations, vous pouvez contacter :

ISABELLE POULIN
CONSEILLÈRE EN RESSOURCES HUMAINES
ET JURIDIQUE

418 387-3444 — POSTE 4145

ISABELLEPOULIN@NOUVELLEBEAUCE.COM

NANCY LABBÉ
DIRECTRICE GÉNÉRALE
ET GREFFIÈRE-TRÉSORIÈRE

418 387-3444 — POSTE 4111

NANCYLABBE@NOUVELLEBEAUCE.COM