

**RÈGLEMENT NUMÉRO 485 DÉTERMINANT LE TERRITOIRE ASSUJETTI DE LA VILLE AU DROIT DE PRÉEMPTION, AINSI QUE LES FINS MUNICIPALES POUR LESQUELLES LES IMMEUBLES PEUVENT ÊTRE ACQUIS**

---

CONSIDÉRANT QUE l'avis de motion du présent règlement a été dûment donné lors de la séance du conseil tenue le 13 mars 2023 par le Conseiller Bernard Dupont et que le projet de règlement a été déposé et présenté à cette même séance;

ATTENDU la sanction de la *Loi modifiant diverses dispositions législatives principalement en matière d'habitation* en date du 10 juin 2022;

ATTENDU QUE la *Loi modifiant diverses dispositions législatives principalement en matière d'habitation* vise à octroyer de nouveaux pouvoirs aux municipalités du Québec dont celui de se prévaloir d'un droit de préemption sur un immeuble;

ATTENDU QUE les articles 572.0.1 à 572 de la *Loi sur les cités et villes* (RLRQ, c. C-19) intitulée « Du droit de préemption » encadrent désormais l'exercice du droit de préemption par une ville;

ATTENDU QUE l'exercice du droit de préemption permettra à la Ville de Fermont d'acquérir, en priorité, certains immeubles se trouvant sur son territoire, qui ont été préalablement identifiés, à l'exception des immeubles qui sont la propriété d'un organisme public au sens de la *Loi sur l'accès aux documents des organismes publics et sur la protection des renseignements personnels* (RLRQ, c. A-2.1);

ATTENDU QUE l'exercice du droit de préemption permettra notamment à la Ville de Fermont de réaliser différents projets au bénéfice de la communauté;

ATTENDU QUE chacun des propriétaires des immeubles préalablement identifiés par la Ville sera avisé de l'assujettissement de leur immeuble au droit de préemption par la notification d'un avis;

LE CONSEIL MUNICIPAL ORDONNE ET DÉCRÈTE CE QUI SUIT :

**ARTICLE 1 PRÉAMBULE**

Le préambule fait partie intégrante du présent règlement à toutes fins que de droit et en constitue l'exposé des motifs.

**ARTICLE 2 OBJET DU RÈGLEMENT**

L'objet du présent règlement est de déterminer le territoire de la Ville de Fermont, ci-après « la Ville », sur lequel le droit de préemption peut être exercé ainsi que les fins municipales auxquelles les immeubles peuvent être acquis.

**ARTICLE 3 TERRITOIRE ASSUJETTI**

Le présent règlement s'applique sur la totalité du territoire de la Ville tel que montré en annexe A du présent règlement.

**ARTICLE 4 FINS MUNICIPALES**

La Ville peut exercer son droit de préemption sur un immeuble préalablement identifié et faisant partie du territoire assujetti aux fins municipales suivantes :

- 1) habitation;
- 2) environnement;
- 3) parcs et espaces verts;
- 4) culture, loisirs et activités communautaires;
- 5) développement économique local;
- 6) infrastructure publique et service d'utilité publique;
- 7) transport;
- 8) conservation d'un immeuble patrimonial;
- 9) réserve foncière.

## **ARTICLE 5 ASSUJETTISSEMENT DES IMMEUBLES**

Le conseil de la Ville détermine, par résolution, les immeubles à l'égard desquels doit être inscrit un avis d'assujettissement.

L'avis d'assujettissement doit identifier clairement l'immeuble visé, décrire précisément les fins auxquelles il pourra être acquis en priorité par la Ville ainsi que la durée de la période d'assujettissement, laquelle ne peut excéder 10 ans.

L'avis d'assujettissement doit être notifié au propriétaire de l'immeuble et ne prendra effet qu'à compter de son inscription, par la Ville, au Registre foncier.

## **ARTICLE 6 AVIS D'INTENTION D'ALIÉNER L'IMMEUBLE VISÉ**

Le propriétaire d'un immeuble visé par un avis d'assujettissement ne peut, sous peine de nullité, procéder à son aliénation sans avoir notifié un avis d'intention à la Ville.

L'avis d'intention doit indiquer le prix et les conditions de l'aliénation projetée de même que le nom de la personne qui envisage acquérir l'immeuble.

Si l'aliénation envisagée est faite, en tout ou en partie, en échange d'une contrepartie non monétaire, l'avis d'intention doit également contenir une estimation fiable et objective de la valeur monétaire de cette contrepartie.

Le présent article ne s'applique pas à une aliénation faite au bénéfice d'une personne liée au propriétaire de l'immeuble visé au sens de la *Loi sur les impôts* (RLRQ, c. I-3) ou au bénéfice d'un organisme public au sens de la *Loi sur l'accès aux documents des organismes publics et sur la protection des renseignements personnels* (RLRQ, c. A-2.1).

## **ARTICLE 7 DOCUMENTS OBLIGATOIRES ET DROIT DE VISITE**

Le propriétaire d'un immeuble visé par un avis d'assujettissement doit, au plus tard 30 jours suivant la notification de son avis d'intention d'aliéner l'immeuble, transmettre, dans la mesure où ils existent, les documents suivants :

1. promesse d'achat signée;
2. bail ou entente d'occupation de l'immeuble visé;
3. contrat de courtage immobilier;
4. étude environnementale et/ou géotechnique concernant l'immeuble visé;
5. certificat de localisation;
6. rapport d'évaluation de l'immeuble;
7. rapport établissant la valeur monétaire de la contrepartie non monétaire prévue dans la promesse d'achat, le cas échéant;
8. tout autre document ou étude utilisés dans le cadre de la promesse d'achat.

Outre les documents qui peuvent être exigés par la Ville afin de lui permettre d'apprécier l'état de l'immeuble visé, la Ville peut inspecter l'immeuble afin de lui permettre d'apprécier l'état de l'immeuble visé, la Ville peut aussi avoir accès, sur préavis de 48 h, à l'immeuble visé pour réaliser, à ses frais, toute étude ou analyse.

## **ARTICLE 8 AVIS D'INTENTION D'EXERCER LE DROIT DE PRÉEMPTION**

Au plus tard 60 jours suivant la notification de l'avis d'intention d'aliéner, la Ville peut notifier au propriétaire de l'immeuble visé un avis d'intention d'exercer son droit de préemption, à défaut de quoi elle sera réputée y avoir renoncé.

L'avis d'intention d'exercer son droit de préemption doit indiquer le prix et les conditions auxquels la Ville prévoit acquérir l'immeuble visé, sous réserve de toute modification convenue ultérieurement avec le propriétaire.

Si l'avis de l'intention d'aliéner comporte une estimation de la valeur d'une contrepartie non monétaire, le prix indiqué par la Ville doit être majoré d'une somme équivalente.

## **ARTICLE 9 EXERCICE DU DROIT DE PRÉEMPTION PAR LA VILLE**

Lorsque la Ville se prévaut de son droit de préemption, elle doit acquitter le prix de l'immeuble dans les 60 jours suivant la notification de l'avis de son intention de l'acquérir.

Si elle ne peut effectuer le versement de la somme au propriétaire de l'immeuble, elle peut la déposer, pour le compte du propriétaire, au greffe de la Cour supérieure du district de Mingan. Dans le cas où la municipalité procède au dépôt du prix de vente au greffe

de la Cour supérieure, les articles 53.15 à 53.17 de la *Loi sur l'expropriation* (RLRQ, c. E-24) s'appliquent avec les adaptations nécessaires.

Si elle ne conclut pas de contrat notarié, la Ville devient propriétaire de l'immeuble visé par l'inscription d'un avis de transfert de propriété au Registre foncier.

L'avis de transfert de propriété doit contenir la description de l'immeuble, le prix et les conditions de son acquisition, de même que la date à laquelle la Ville prendra possession de l'immeuble. Il doit être signifié au propriétaire au moins 30 jours avant son inscription au Registre foncier. Conformément aux dispositions du Code de procédure civile, la signification se fait par l'entremise d'un huissier de justice.

Pour être valide, l'avis doit être accompagné des pièces établissant que le prix de vente a été versé au propriétaire ou déposé au greffe de la Cour supérieure du district de Mingan et de la preuve de sa signification.

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

**ARTICLE 10 RENONCIATION À L'EXERCICE DU DROIT DE PRÉEMPTION**

Dans l'éventualité où la Ville renonce à l'exercice de son droit de préemption et que le propriétaire procède à l'aliénation projetée de l'immeuble, la Ville doit faire radier du Registre foncier l'avis d'assujettissement.

**ARTICLE 11 ENTRÉE EN VIGUEUR**

Le présent règlement entrera en vigueur conformément à la loi.

ADOPTÉ

(SIGNÉ) MARTIN ST-LAURENT  
MAIRE

(SIGNÉ) MARIE-PHILIPPE COUTURE  
GREFFIERE

---

AVIS DE MOTION	:	13 MARS 2023
ADOPTÉ	:	11 AVRIL 2023
AVIS PUBLIC	:	20 AVRIL 2023

---