

RÈGLEMENT DU RESSORT DES CONSEILLERS DE COMTÉ DE TOUTES LES
MUNICIPALITÉS DE LA MUNICIPALITÉ RÉGIONALE DE COMTÉ DE
ROUSSILLON

ATTENDU QUE la *Loi modifiant diverses dispositions législatives principalement en matière d'habitation* (chapitre 25; projet de loi n° 37) a été sanctionnée le 10 juin 2022 notamment pour permettre aux municipalités d'exercer un droit de préemption sur des immeubles;

ATTENDU QUE les articles 1104.1.1 à 1104.1.7 du *Code municipal du Québec* encadrent désormais l'exercice du droit de préemption par une municipalité;

ATTENDU QUE l'exercice du droit de préemption permettra à la MRC de Roussillon 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 le droit de préemption permettra à la MRC de Roussillon d'acquérir des immeubles à juste prix pour réaliser différents projets au bénéfice de la communauté;

ATTENDU QUE le territoire sur lequel le droit de préemption peut être exercé et les fins auxquelles des immeubles peuvent être ainsi acquis doivent être déterminés par règlement;

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

ATTENDU QU'en vertu de ce droit de préemption, la MRC de Roussillon peut, lors de la mise en vente d'un immeuble spécifiquement désigné, s'en porter acquéreur au même prix et aux mêmes conditions que ceux prévus à l'offre d'achat d'un tiers;

ATTENDU QU'un avis de motion a été donné par madame Lise Poissant et qu'un projet de règlement a été déposé à la séance ordinaire du Conseil de la MRC du 28 février 2024, le tout conformément aux dispositions de l'article 445 du *Code municipal du Québec*;

ATTENDU QUE le Règlement à être adopté est modifié à son projet de règlement, plus précisément à l'article 5 avec l'ajout d'un 3^e paragraphe, lequel se lit ainsi :

« L'assujettissement d'un immeuble au droit de préemption doit obtenir l'appui de la municipalité locale par une résolution au sein de laquelle l'immeuble se trouve, et ce, préalablement à la notification et à l'inscription au Registre foncier de l'avis ».

ATTENDU QU'une copie du Règlement a été remise aux membres du Conseil au moins deux jours juridiques avant la tenue de la présente séance;

ATTENDU QUE les membres du Conseil déclarent avoir lu ce Règlement et renoncent à sa lecture;

EN CONSÉQUENCE,

Il est proposé par monsieur Sylvain Bouchard
ET RÉSOLU À L'UNANIMITÉ,

QUE le Règlement numéro 251 relatif à l'exercice du droit de préemption sur un immeuble soit adopté séance tenante, et qu'il soit statué par le présent Règlement, ce qui suit :

ARTICLE 1 PRÉAMBULE

Le préambule ci-dessus fait partie intégrante du présent Règlement comme s'il était au long reproduit.

ARTICLE 2 OBJET

Le présent Règlement vise à instituer un droit de préemption au bénéfice de la MRC de Roussillon, à définir le territoire sur lequel le droit de préemption peut être exercé et à identifier les fins municipales pour lesquelles des immeubles peuvent être acquis par la MRC de Roussillon.

ARTICLE 3 TERRITOIRE ASSUJETTI

Le Règlement s'applique sur la totalité du territoire de la MRC de Roussillon.

ARTICLE 4 FINS MUNICIPALES

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

- a) Habitation, incluant la création et l'aménagement de logements sociaux, abordables ou familiaux;
- b) Environnement;
- c) Aménagement d'espaces publics, parcs, espaces verts, sentiers récréatifs ou terrains de jeu;
- d) Culture, loisirs et activités communautaires;
- e) Infrastructures publiques et services d'utilité publique, incluant tous les bâtiments municipaux ou institutionnels;
- f) Protection ou conservation d'un immeuble d'intérêt patrimonial;
- g) Aménagement d'une voie publique ou d'un réseau cyclable;
- h) Soutenir le développement économique local ou régional;
- i) Création d'une réserve foncière.

ARTICLE 5 ASSUJETTISSEMENT D'IMMEUBLES

Le Conseil de la MRC de Roussillon désigne par résolution tout immeuble à l'égard duquel peut être inscrit un avis d'assujettissement au droit de préemption et en avise le propriétaire visé.

Cet avis est notifié au propriétaire de l'immeuble et ne prend effet qu'à compter de son inscription au Registre foncier. Il est valide pour la période indiquée dans l'avis, laquelle ne peut excéder 10 ans.

L'assujettissement d'un immeuble au droit de préemption doit obtenir l'appui de la municipalité locale par une résolution au sein de laquelle l'immeuble se trouve, et ce, préalablement à la notification et à l'inscription au Registre foncier de l'avis.

L'avis contient la désignation de l'immeuble visé et les fins municipales pour lesquelles il pourra être acquis en priorité par la MRC de Roussillon.

ARTICLE 6 AVIS D'INTENTION D'ALIÉNER L'IMMEUBLE ASSUJETTI

Le propriétaire d'un immeuble assujetti au droit de préemption ne peut, sous peine de nullité, aliéner l'immeuble, procéder à son aliénation sans d'abord notifier son intention d'aliéner l'immeuble à la direction générale de la MRC de Roussillon.

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 d'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 À TRANSMETTRE

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 à la direction générale de la MRC de Roussillon, dans la mesure où ils existent, les documents suivants :

- a) Promesse d'achat acceptée et toutes ses modifications;
- b) Bail ou entente d'occupation de l'immeuble;
- c) Certificat de localisation de l'immeuble;
- d) Contrat de courtage immobilier, y compris le formulaire Déclarations du vendeur;
- e) Étude environnementale;
- f) Rapport d'inspection de l'immeuble;
- g) Rapport d'évaluation de l'immeuble;
- h) Autres études ou documents utilisés dans le cadre de la promesse d'achat.

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

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 MRC de Roussillon peut notifier au propriétaire de l'immeuble assujetti 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 MRC de Roussillon prévoit acquérir l'immeuble

assujetti, 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 MRC de Roussillon doit être majoré d'une somme équivalente.

ARTICLE 9 EXERCICE DU DROIT DE PRÉEMPTION PAR LA MRC DE ROUSSILLON

Lorsque la MRC de Roussillon 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 Longueuil.

Si elle ne conclut pas de contrat notarié, la MRC de Roussillon devient propriétaire de l'immeuble assujetti 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 MRC de Roussillon prendra possession de l'immeuble. Il doit être signifié au propriétaire au moins 30 jours avant son inscription au Registre foncier.

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 Longueuil et de la preuve de sa signification.

ARTICLE 10 RENONCIATION À L'EXERCICE DU DROIT DE PRÉEMPTION

Dans l'éventualité où la MRC de Roussillon renonce à l'exercice de son droit de préemption et que le propriétaire procède à l'aliénation projetée de l'immeuble, la MRC de Roussillon 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.



Christian Ouellette
Préfet



Gilles Marcoux
Directeur général et greffier-trésorier

Avis de motion :	28 février 2024
Adoption du règlement :	27 mars 2024
Avis public :	3 avril 2024
Entrée en vigueur :	3 avril 2024