



PROVINCE DE QUÉBEC

VILLE DE SAINTE-CATHERINE

RÈGLEMENT NUMÉRO 943-26

CONCERNANT L'EXERCICE DU DROIT
DE PRÉEMPTION

PROPOSÉ PAR:

M^{me} la conseillère Marie Levert

APPUYÉ PAR :

M^{me} la conseillère Amélie Côté

RÉSOLU :

Unanimité

Avis de motion:

10 mars 2026

Dépôt du projet de règlement :

10 mars 2026

Adoption:

17 mars 2026

Entrée en vigueur:

18 mars 2026

CONSIDÉRANT QUE la Ville souhaite se prévaloir des pouvoirs prévus aux articles 572.0.1 et suivants de la *Loi sur les cités et villes* afin de se réserver la possibilité d'acquérir en priorité certains immeubles stratégiques au bénéfice de la communauté;

CONSIDÉRANT QU'il y a lieu de définir, par règlement, le territoire sur lequel ce droit pourra s'appliquer ainsi que les fins municipales justifiant de telles acquisitions;

CONSIDÉRANT QUE le présent règlement encadre l'exercice du droit de préemption, mais que celui-ci ne s'applique qu'à un immeuble à l'égard duquel un avis d'assujettissement a été inscrit;

CONSIDÉRANT QU'UN avis de motion du présent règlement a été dûment donné lors de la séance ordinaire du conseil tenue le 10 mars 2026 et qu'un projet de règlement a dûment été déposé à cette même séance.

LE CONSEIL MUNICIPAL DÉCRÈTE CE QUI SUIT:

CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS PRÉLIMINAIRES

Article 1 Préambule

Le préambule du présent règlement en fait partie intégrante.

Article 2 Objet

Le présent règlement détermine le territoire sur lequel le droit de préemption peut être exercé, établit les fins municipales pour lesquelles des immeubles peuvent être acquis et fixe les modalités d'exercice de ce droit.

CHAPITRE 2 – CHAMP D'APPLICATION

Article 3 Territoire assujetti

Le présent règlement s'applique à tout immeuble ou partie d'immeuble situé sur le territoire de la Ville de Sainte-Catherine, à l'exception d'un immeuble qui est 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*.

Article 4 Fins municipales

Les fins municipales pour lesquelles un immeuble situé sur le territoire de la Ville peut être acquis par l'exercice du droit de préemption sont les suivantes :

- 1° Habitation, notamment le logement social, communautaire ou abordable;
- 2° Espace naturel, espace public, terrains de jeux, accès à l'eau et parc;
- 3° Environnement ou agriculture;
- 4° Activité ou équipement communautaire;
- 5° Infrastructures ou équipement institutionnel, incluant les écoles;
- 6° Infrastructures ou équipement collectif;
- 7° Infrastructure publique et service d'utilité publique;
- 8° Voie publique et réseau cyclable;
- 9° Transport actif ou collectif et mobilité durable;
- 10° Conservation d'immeuble d'intérêt patrimonial;
- 11° Réserve foncière;
- 12° Développement économique local conformément au chapitre III de la *Loi sur les compétences municipales*;
- 13° Développement industriel conformément à la *Loi sur les immeubles industriels municipaux*;
- 14° Culture;
- 15° Toutes autres fins municipales reconnues.

CHAPITRE 3 – ASSUJETTISSEMENT D'UN IMMEUBLE

Article 5 Avis d'assujettissement

Le conseil de la Ville identifie par résolution l'immeuble à l'égard duquel peut être inscrit un avis d'assujettissement au droit de préemption.

Cet avis contient notamment la désignation de l'immeuble visé, les fins pour lesquelles il pourrait être acquis par la Ville à la suite de l'exercice du droit de préemption et la période de validité de l'avis, laquelle ne peut excéder 10 ans.

L'avis est notifié au propriétaire de l'immeuble et prend effet à compter de son inscription au registre foncier.

Article 6 Avis préexistant

Un avis d'assujettissement ne peut être inscrit par la Ville à l'égard d'un immeuble qui fait déjà l'objet d'un tel avis inscrit par un autre organisme municipal en vertu de la *Loi sur les cités et villes*, du *Code municipal du Québec* ou de la *Loi sur les sociétés de transport en commun*.

Un avis d'assujettissement peut toutefois être inscrit à l'égard d'un immeuble qui a fait l'objet d'un tel avis inscrit par la Société d'habitation du Québec en vertu de la *Loi sur la Société d'habitation du Québec*. Dans un tel cas, la Ville en informe la Société d'habitation du Québec qui fait alors radier cet avis au registre foncier. La Ville rembourse à cette dernière les dépenses qu'elle a engagées relativement à cet avis.

Article 7 Avis d'intention d'aliéner

Le propriétaire d'un immeuble visé par un avis d'assujettissement doit, avant de procéder à l'aliénation de son immeuble, notifier un avis d'intention d'aliéner l'immeuble au greffier de la Ville.

L'avis d'intention d'aliéner doit inclure :

- 1° Une copie signée de la promesse d'achat et de l'acceptation de la promesse, ou de tout autre document constatant l'intention d'aliéner, lesquelles indiquent notamment, mais sans limitation, le prix et les conditions de l'aliénation projetée, le nom de la personne qui envisage d'acquérir l'immeuble et lorsque cette aliénation est faite, en tout ou en partie, pour une contrepartie non monétaire, une estimation fiable et objective de la valeur de cette contrepartie;
- 2° Une copie de(s) résolution(s), si applicable, autorisant la signature de ces documents;
- 3° Une copie de la résolution ou une procuration signée par le propriétaire désignant un mandataire pour agir en son nom, le cas échéant.

Quel que soit le mode de notification utilisé, le propriétaire doit être en mesure de prouver la remise, l'envoi ou la transmission de l'avis.

Lorsqu'une promesse d'achat visant l'aliénation d'un immeuble est assortie de conditions suspensives (notamment l'obtention d'un financement ou le droit de procéder à une inspection), l'avis d'intention d'aliéner ne doit être notifié au greffier de la Ville qu'une fois la levée ou la réalisation de toutes les conditions.

Article 8 Exceptions

L'article 7 ne s'applique pas à une aliénation faite au bénéfice d'une personne qui est liée au propriétaire au sens de la *Loi sur les impôts* 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*.

Article 9 Documents à transmettre

Au plus tard 15 jours après la notification de l'avis d'intention d'aliéner, le propriétaire de l'immeuble doit transmettre à la Ville, dans la mesure où ils existent, les documents suivants :

- 1° Contrat de courtage immobilier;
- 2° Étude environnementale ou géotechnique relative à l'immeuble;
- 3° Certificat de localisation;
- 4° Rapport d'évaluation de l'immeuble;
- 5° Rapport établissant la valeur de la contrepartie non monétaire prévue à la promesse d'achat;
- 6° Bail ou entente d'occupation de l'immeuble;
- 7° Détail des dépenses d'entretien et de capital faites pour l'immeuble pour les cinq années précédant la promesse d'achat;
- 8° Résolution ou procuration désignant le mandataire;
- 9° Autre étude ou document utilisé dans le cadre de la promesse d'achat.

CHAPITRE 4 – EXERCICE DU DROIT DE PRÉEMPTION

Article 10 Intention d'acquérir

Au plus tard le 60^e jour suivant la notification de l'avis de l'intention d'aliéner, la Ville peut notifier au propriétaire un avis de son intention d'exercer son droit de préemption et d'acquérir l'immeuble au prix et aux conditions qui y sont énoncés, sous réserve de toute modification convenue ultérieurement avec le propriétaire.

Lorsque l'avis de l'intention d'aliéner contient une estimation de la valeur d'une contrepartie non monétaire, le prix doit être majoré d'une somme équivalente.

Article 11 Vérifications

La Ville peut, pendant le délai prévu à l'article 10, exiger du propriétaire tout renseignement nécessaire à l'évaluation de l'état de l'immeuble.

Elle peut également, 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 12 Modalités de paiement

Lorsque la Ville exerce 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. Lorsqu'elle ne peut verser la somme au propriétaire, elle peut la déposer, pour le compte du propriétaire, au greffe de la Cour supérieure.

Article 13 Dédommagement

Lorsque la Ville exerce 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 peut exiger toute pièce justificative appropriée afin de vérifier et de valider les dépenses encourues.

Article 14 Renonciation

Lorsque la Ville ne notifie pas au propriétaire l'avis prévu à l'article 10 dans les 60 jours suivant la notification de l'avis de l'intention d'aliéner, elle est réputée renoncer à exercer son droit de préemption.

En cas de renonciation de la Ville à son droit de préemption et de la réalisation de l'aliénation projetée, celle-ci doit procéder à la radiation de l'avis d'assujettissement inscrit au registre foncier.

CHAPITRE 5 – DISPOSITION FINALE

Article 15 Entrée en vigueur

Le présent règlement entre en vigueur conformément à la loi.

SYLVAIN BOUCHARD
MAIRE

AUDREY-MAUDE PARISIEN, NOTAIRE
GREFFIÈRE