

VENTE DES IMMEUBLES POUR DÉFAUT DE PAIEMENT DES TAXES

2017

PROCÉDURE À SUIVRE

Les références de la présente procédure sont tirées des articles du Code Municipal du Québec, du Code Civil du Québec et des Lois refondues du Québec.

1. **ABRÉVIATIONS :**

CM	Code Municipal du Québec
CCQ	Code Civil du Québec
LRQ	Lois refondues du Québec

2. **TAXES MUNICIPALES :**

Toutes taxes et contributions imposées par les municipalités en vertu de règlements, de procès-verbaux, de résolutions ou autre répartition.

Articles 988 et 989 CM

La créance résultant de taxes municipales dues se prescrit par trois (3) ans à compter de l'inscription du transfert. (2014, 2015 et 2016)

Article 985 CM

3. **DROIT DE MUTATION :**

Le droit sur les mutations immobilières est assimilé à une taxe municipale imposée sur l'immeuble faisant l'objet du transfert et peut donc être recouvré par la vente pour défaut de paiement des taxes.

Article 12.2 LRQ, chapitre D-15.1

La créance résultant du droit de mutation se prescrit par trois (3) ans à compter de l'inscription du transfert. (2014, 2015 et 2016)

Article 13 LRQ, chapitre D-15.1

4. **TAXES SCOLAIRES :**

Toutes taxes et contributions imposées par la commission scolaire en vertu de la Loi sur l'instruction publique.

La créance résultant de taxes scolaires dues se prescrit par trois (3) ans à compter de l'inscription du transfert. (2014, 2015 et 2016)

Article 318 LRQ, chapitre I-13.3

5. **ÉCHÉANCIER :**

Octobre et novembre 2016	Le secrétaire-trésorier local doit rejoindre par poste certifiée ou par huissier les propriétaires en défaut de paiement.
Avant le 31 octobre 2016	<p>Le directeur général de la commission scolaire prépare un état des taxes scolaires qui restent dues par les propriétaires. L'état indique les noms et adresse du domicile de ces propriétaires et décrit les immeubles imposables sujets au paiement de la taxe scolaire, d'après le rôle d'évaluation. La désignation des immeubles imposables est faite conformément aux dispositions de la Loi relative à la vente des immeubles pour défaut de paiement des taxes.</p> <p>L'état visé est soumis au Conseil des Commissaires pour approbation.</p> <p>Article 339 LRQ, chapitre I-13.3</p> <p>Le directeur général de la commission scolaire transmet l'état approuvé au secrétaire-trésorier de la municipalité locale dans le territoire de laquelle sont situés les immeubles.</p> <p>Article 340 LRQ, chapitre I-13.3</p>
Au cours du mois de novembre 2016	<p>Le secrétaire-trésorier local doit préparer une liste des immeubles à vendre pour défaut de paiement des taxes.</p> <p>Article 1022 CM</p>
Au cours du mois de décembre 2016 (4 mois avant la vente)	<p>Le secrétaire-trésorier local doit présenter la liste des immeubles à son Conseil qui lui, par résolution, demande à la MRC de vendre ceux-ci pour non-paiement des taxes.</p> <p>La municipalité doit informer, par poste certifiée, le propriétaire dont l'immeuble doit être vendu pour non-paiement des taxes (obligation pour un résident du Québec).</p> <p>Si malgré ses recherches, la municipalité est incapable de rejoindre le propriétaire, elle doit transmettre une lettre à la MRC lui indiquant qu'elle souhaite poursuivre la vente et qu'elle ne tiendra pas la MRC responsable pour ce manque d'information.</p>
Pour le 20 janvier 2017 (avant le 20 ^e jour du 3 ^e mois précédant le mois fixé pour la vente)	<p>Le secrétaire-trésorier local doit transmettre à la MRC la liste des immeubles à être vendus pour non-paiement des taxes ainsi que les résolutions du Conseil :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Demandant à la MRC de procéder à la vente. • Mandatant un représentant pour protéger ses créances (Article 1038 CM). • Établissant le taux d'intérêt pour chacune des années touchées par la vente. <p>Les informations suivantes doivent être transmises à la MRC en même temps que la liste des immeubles à être vendus pour non-paiement des taxes :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Le nom et l'adresse de toutes les personnes endettées envers la corporation pour taxes municipales y compris le droit de mutation immobilière. • Les montants dus à la corporation en indiquant séparément pour chacune des années : <ul style="list-style-type: none"> ✓ Le montant des taxes ✓ Les intérêts à percevoir ✓ Les frais exigibles (recherches) ✓ Les frais de perception (poste certifiée, huissier) • Le numéro d'enregistrement du dernier contrat de vente. • La désignation de tous les biens assujettis au paiement des taxes : <ul style="list-style-type: none"> • Lorsqu'un lot porte un numéro distinct sur le plan et dans le livre de renvoi, ce numéro constitue la vraie description du lot. • Lorsqu'il s'agit d'une partie de lot ou d'une subdivision non officielle, il faut alors la décrire par ses tenants et aboutissants. • Lorsqu'un lot a fait l'objet de la « rénovation cadastrale », le numéro attribué au lot sera celui utilisé pour sa désignation. • On peut vendre une maison mobile ou un bâtiment sans terrain (bail de location). Dans la description on doit indiquer la désignation cadastrale du terrain et une description sommaire de l'immeuble mis en vente (chalet saisonnier, etc.) <p><u>Le secrétaire-trésorier local doit également transmettre à la commission scolaire la liste des immeubles à vendre pour non-paiement des taxes.</u></p> <p>Article 1023 CM</p>

<p>Avant le 31 janvier 2017 (le dernier jour du 3^e mois précédant le mois de la vente)</p>	<p>La Commission Scolaire doit transmettre à la MRC la liste des immeubles à être vendus pour non-paiement des taxes ainsi que les résolutions :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Demandant à la MRC de procéder à la vente. • Mandatant un représentant pour protéger ses créances. • Établissant le taux d'intérêt pour chacune des années touchées par la vente. <p>Les informations suivantes doivent être transmises à la MRC en même temps que la liste des immeubles à être vendus pour non-paiement des taxes :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Le nom et l'adresse de toutes les personnes endettées envers la commission scolaire. • Les montants dus à la commission scolaire en indiquant séparément pour chacune des années : <ul style="list-style-type: none"> ✓ Le montant des taxes ✓ Les intérêts à percevoir ✓ Les frais exigibles (recherches) ✓ Les frais de perception (poste certifiée, huissier) • Le numéro d'enregistrement du dernier contrat de vente. • La désignation de tous les biens assujettis au paiement des taxes : <ul style="list-style-type: none"> • Lorsqu'un lot porte un numéro distinct sur le plan et dans le livre de renvoi, ce numéro constitue la vraie description du lot. • Lorsqu'il s'agit d'une partie de lot ou d'une subdivision non officielle, il faut alors la décrire par ses tenants et aboutissants. • Lorsqu'un lot a fait l'objet de la « rénovation cadastrale », le numéro attribué au lot sera celui utilisé pour sa désignation. • On peut vendre une maison mobile ou un bâtiment sans terrain (bail de location). Dans la description on doit indiquer la désignation cadastrale du terrain et une description sommaire de l'immeuble mis en vente (chalet saisonnier, etc.) <p>La Commission Scolaire doit informer, par poste certifiée, le propriétaire dont l'immeuble doit être vendu pour non-paiement des taxes (obligation pour un résident du Québec).</p> <p>Si malgré ses recherches, la Commission Scolaire est incapable de rejoindre le propriétaire, elle doit transmettre une lettre à la MRC lui indiquant qu'elle souhaite poursuivre la vente et qu'elle ne tiendra pas la MRC responsable pour ce manque d'information.</p> <p>Article 1024 CM</p>
<p>Le 6 février 2017 (avant le 7^e jour du 2^e mois précédant le mois de la vente)</p>	<p>La MRC doit préparer la liste officielle des propriétés à être vendues pour non-paiement des taxes pour l'ensemble de son territoire.</p> <p>Article 1026 CM</p> <p>Après avoir reçu en décembre de la part des secrétaires-trésoriers des municipalités locales, les listes des personnes endettées, le secrétaire-trésorier adjoint de la MRC qui a reçu les listes des municipalités voit à transcrire sur du papier légal une liste de tous les immeubles devant être vendus pour non-paiement de l'impôt foncier.</p> <p>Cette liste est précédée d'un avis public annonçant la date, l'heure et l'endroit où se tiendra la vente. (pièce 1026)</p> <p>Le secrétaire-trésorier de la MRC doit aviser par lettre recommandée ou certifiée chaque personne dont la propriété doit être vendue, comme l'ont déjà fait à une étape antérieure les secrétaires-trésoriers locaux. (On voit ici l'importance de la recherche effectuée au préalable par la municipalité locale. (pièce 1028))</p> <p>Article 1028 CM</p> <p>Si cette personne n'a pas de domicile connu au Québec, la formalité de l'avis n'est pas nécessaire.</p>
<p>Le 8 février 2017 et Le 15 février 2017 (2 fois au cours du 2^e mois précédant le mois de la vente)</p>	<p>La MRC fait publier, dans le journal Le Citoyen, un avis de la vente pour taxes ainsi que la liste intégrale de tous les immeubles à être vendus dans un journal diffusé sur le territoire des municipalités touchées. (pièce 1027 A)</p> <p>Cet avis est également transmis au secrétaire-trésorier local qui devra l'afficher et fournir à la MRC un certificat de publication. (pièce 1027 B)</p> <p>La MRC doit transmettre au Bureau de la Publicité des Droits, par poste certifiée, la liste des propriétés qui seront vendues pour défaut de paiement de l'impôt foncier. (pièce 1027 c)</p> <p>Article 1027 CM</p>

<p>Le 13 avril 2017 (le 2^e jeudi du mois d'avril à 10h00)</p> <p>Article 1026 CM</p>	<p>Vente pour non-paiement des taxes.</p> <p>Au jour et à l'heure fixée pour la vente, le secrétaire-trésorier de la MRC, procède à la vente. Le secrétaire-trésorier de la MRC peut cependant, déléguer ses pouvoirs à une autre personne.</p> <p>Article 1030 CM Article 2130 CCQ</p> <p>Le produit intégral de la vente est transmis au greffier du Palais de Justice qui en fera la distribution.</p> <p>Le secrétaire-trésorier de la MRC, après avoir reçu paiement, remet sur-le-champ à l'adjudicataire un certificat d'adjudication, sur présentation d'une pièce d'identité et l'adjudicataire devient propriétaire sous réserve de la procédure de retrait qui peut être fait dans l'année qui suit la vente. L'adjudicataire peut prendre possession de l'immeuble, mais il ne peut, par exemple, enlever du bois de la propriété pendant la première année. (pièce 1036)</p> <p>Article 1036 CM</p>
<p>Le 27 avril 2017 (10 jours ouvrables suivant le jour de la vente)</p>	<p>Le secrétaire-trésorier de la MRC transmet la liste des immeubles vendus et non vendus au Bureau de la Publicité des Droits.</p> <p>Article 1042 CM</p>
<p>Le 4 mai 2017 (15 jours ouvrables suivant le jour de la vente)</p>	<p>Le secrétaire-trésorier de la MRC transmet la liste des immeubles vendus et non vendus :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Aux municipalités concernées. • À la commission scolaire. <p>À la réception de cette liste, le secrétaire-trésorier local informe par écrit le propriétaire ou occupant de l'immeuble du résultat de la vente pour non-paiement des taxes.</p> <p>Article 1041 CM</p>
	<p>La MRC doit également faire un rapport du résultat de la vente au greffier du Palais de Justice.</p>

Aucune perception ne peut être faite et aucun nom ne peut être ajouté par la municipalité ou par la commission scolaire après l'envoi de la liste à la MRC.

La MRC est tenue de suivre la même procédure concernant les arrérages de taxes dans les TNO.

Dans toutes les procédures faites et adoptées pour parvenir à la vente, la MRC n'est pas responsable des erreurs ou irrégularités commises par la municipalité ou la commission scolaire.

Article 1030 CM

6. VENTE LE 13 AVRIL 2017 :

Pour suspendre une vente, seule une opposition prise à la Cour du Québec ou à la Cour Supérieure du district est valable.

Article 1031 CM

L'immeuble est adjugé au plus haut enchérisseur et devient immédiatement payable.

Article 1034 CM

L'enchère de la municipalité ou de la commission scolaire ne doit pas dépasser le montant des taxes, en capital, intérêts et frais.

Une corporation municipale ou scolaire n'est pas tenue de payer sur-le-champ les montants requis lorsqu'elle devient adjudicataire.

Article 1038 CM

Lorsqu'une personne refuse de délaisser un immeuble adjugé pour taxes, l'adjudicataire doit s'adresser à la Cour Supérieure.

Article 1037 CM

Lorsque dans l'année suivant la vente (avant le 13 avril 2018), l'immeuble adjudgé n'a pas été racheté ou retrait, l'adjudicataire en demeure le propriétaire absolu.

Il est de la responsabilité de l'adjudicataire, de procéder auprès du notaire de son choix, à l'acte de vente définitif.

Article 1043 CM

7. RETRAIT :

Tout propriétaire peut retirer dans l'année suivant l'adjudication (avant le 12 avril 2018).

Article 1057 CM

Le retrait peut s'effectuer par une personne autorisée au profit du propriétaire (avec procuration).

Article 1058 CM

Dans les 15 jours après le retrait, le secrétaire-trésorier de la MRC doit en aviser la municipalité et le Bureau de la Publicité des Droits et remettre à l'adjudicataire le montant payé.

Article 1059 CM

L'adjudicataire peut se faire rembourser par le propriétaire pour toutes réparations et améliorations nécessaires avec intérêt à raison de 10% par an, toute fraction d'année étant comptée pour une année entière.

Article 1060 CM