

Qu'est-ce que la vente pour défaut de paiement des taxes?

La vente pour défaut de paiement des taxes, appelée aussi « Vente pour taxes », est une procédure prévue au *Code municipal du Québec* et à la *Loi sur les cités et villes* qui permet aux municipalités, aux villes et aux centres de services scolaires de recouvrer leurs taxes impayées par la vente aux enchères des biens immobiliers pour lesquels il y a défaut de paiement des taxes.

La MRC d'Abitibi est régie par le *Code municipal du Québec* pour le traitement de la vente des immeubles pour défaut de paiement des taxes. Il est donc possible que les procédures diffèrent des villes assujetties à la *Loi sur les cités et villes*.

La MRC devient responsable de la vente pour défaut de paiement des taxes à partir du moment où elle reçoit des municipalités et du centre de services scolaire de son territoire leur liste des immeubles dont les propriétés sont en défaut. Veuillez toutefois noter que la MRC n'est pas responsable de la vente pour défaut de paiement des taxes de la Ville d'Amos.

Quand la vente a-t-elle lieu?

Le *Code municipal du Québec* prévoit à l'article 1026 que le conseil de la municipalité régionale de comté peut, par règlement, fixer toute autre date pour la vente des immeubles. Le règlement numéro 188 de la MRC d'Abitibi fixe la vente pour défaut de paiement des taxes au deuxième jeudi du mois d'avril à 10 h au lieu déterminé par le conseil de la MRC.

Comment savoir si mon immeuble a été mis en vente?

La MRC fait parvenir au propriétaire en défaut un avis par courrier recommandé à l'adresse indiquée par la municipalité. De plus, tel que stipulé à l'article 1027 du *Code municipal du Québec*, un avis public paraît deux fois dans un journal local (Le Citoyen) au cours du deuxième mois précédant celui fixé pour la vente et un préavis de vente est publié au registre foncier contre l'immeuble.

Mon dossier a été transmis à la MRC, comment éviter que ma propriété soit vendue?

Vous devez payer le montant dû au complet en argent comptant, chèque visé, traite bancaire ou mandat-poste à l'ordre de la MRC d'Abitibi. Vous devez contacter la MRC pour connaître le montant total dû (taxes et frais encourus).

Si vous souhaitez payer par carte de débit, assurez-vous que votre limite de retrait quotidienne couvre le montant total dû. Aucun paiement par carte de crédit n'est accepté.

Est-ce que mon nom sera publié dans le journal?

Oui, ainsi que votre adresse, la désignation de votre immeuble et le montant de taxes impayées au moment de la transmission de votre dossier, à moins que le montant dû ne soit acquitté avant la publication.

Est-ce que je peux prendre une entente de paiement?

Non, la MRC ne prend aucune entente de paiement. De plus, en cas de paiement partiel, le processus de vente se poursuit. Seul un paiement complet des sommes dues permettra de retirer l'immeuble du processus de vente pour défaut de paiement des taxes.

Est-ce que la liste des immeubles en vente pour défaut de paiement des taxes est définitive?

Non, les propriétaires ont jusqu'au moment de l'adjudication de leur lot pour acquitter leurs taxes. De plus, les immeubles sont retirés de la procédure de vente dès que la MRC reçoit un paiement complet.

D'ailleurs, dès qu'un immeuble a été mis sur la liste de vente pour défaut de paiement des taxes, le propriétaire ne peut plus payer à sa municipalité. Il doit communiquer avec la MRC au (819) 732-5356 ou au mrccabitibi@mrccabitibi.qc.ca afin d'obtenir le montant exact à payer à la MRC pour retirer son immeuble et ainsi éviter la vente.

Comment avoir de l'information sur un immeuble de la liste?

Une personne peut contacter le service d'urbanisme de la municipalité concernée, consulter leurs règlements et, pour d'autres informations telles que la situation du terrain ou sa superficie, consulter la matrice graphique disponible sur le site web de la MRC : <https://www.geocentralis.com/mrc-abitibi/>.

Nous conseillons également de demander à la MRC une liste à jour des immeubles toujours dans le processus de vente, car la liste n'est pas mise en ligne.

Est-ce qu'il est possible de visiter un immeuble mis en vente?

Non, il ne peut être visité au préalable. L'immeuble est acheté sans aucune garantie, soit à vos risques et périls. Par respect pour les citoyens, nous vous demandons de ne pas vous présenter sur les lieux d'une habitation ni de sonner à la porte.

Quelles sont les formalités pour pouvoir enchérir à la vente pour défaut de paiement des taxes?

Pour une personne physique :

Toute personne physique intéressée à enchérir lors de la vente pour défaut de paiement des taxes doit s'inscrire le jour de la vente entre 9 h et 10 h et présenter l'un des documents suivants comprenant sa photo, son nom, sa date de naissance :

- Permis de conduire ;
- Carte d'assurance maladie ;
- Passeport canadien valide.

Le représentant d'une autre personne physique :

Le représentant d'une autre personne physique doit s'inscrire le jour de la vente entre 9 h et 10 h et présenter les documents suivants :

- Une pièce d'identité comprenant une photo, le nom et la qualité du représentant (mandataire) ;
- Une copie de la pièce justificative l'autorisant à agir (procuration).

Vous trouverez dans les documents de la page de vente pour défaut de paiement des taxes un modèle de procuration que vous pouvez faire remplir.

Le représentant d'une personne morale :

Le représentant d'une personne morale doit s'inscrire le jour de la vente entre 9 h et 10 h et présenter les documents suivants :

- Une pièce d'identité comprenant une photo, le nom et la qualité du représentant (mandataire) ;
- Une copie de la pièce justificative l'autorisant à agir (résolution, mandat, ou procuration) et une copie de l'état de renseignements d'une Personne morale au registre des entreprises du Québec (incluant le NEQ).

Vous trouverez dans les documents de la page pour défaut de paiement des taxes un modèle de résolution que vous pouvez faire adopter par votre organisation.

Il n'y a pas de préinscription à faire préalablement à la journée de vente pour défaut de paiement des taxes. L'inscription se fait le jour même. De plus, toute personne intéressée à assister à la vente doit fournir son adresse complète ainsi que son numéro de téléphone.



FOIRE AUX QUESTIONS

VENTE DES IMMEUBLES POUR DÉFAUT DE PAIEMENT DES TAXES

Est-ce que je peux participer à la vente par conférence web?

Non, vous devez être présent physiquement ou vous faire représenter par une autre personne.

Quels modes de paiement sont acceptés

Le paiement est immédiat. Dès que vous êtes déclaré dernier et plus haut enchérisseur, soit adjudicataire, vous devez payer le coût de votre achat. Les modes de paiement acceptés sont en argent comptant, par chèque visé, traite bancaire ou mandat-poste.

Est-ce que je peux offrir un montant pour l'achat d'un immeuble avant la vente?

Non, il n'est pas possible de faire une mise ou de payer les sommes dues d'avance afin d'en devenir le nouveau propriétaire. Les immeubles sont vendus à l'enchère à la date indiquée sur l'avis public.

Est-ce qu'il y a une mise à prix minimale?

Non, il n'y a aucune mise à prix minimale.

Est-ce que la municipalité peut enchérir lors de la vente pour taxes?

Oui, la municipalité peut enchérir et acquérir des immeubles sans égard au montant de leur créance.

Qu'arrive-t-il si mon chèque, ma traite bancaire ou mon mandat-poste est plus élevé que le coût de mon achat?

La MRC vous enverra un chèque dans les dix (10) jours suivant la vente, et ce, sans intérêt.

Qu'arrive-t-il si je n'ai pas suffisamment d'argent pour payer mon achat?

L'immeuble est remis immédiatement en vente.

Est-ce que je dois payer de la TPS et de la TVQ?

La TPS et la TVQ sont applicables sur les immeubles (terrains) sans bâtiment.

Où va l'argent de la vente?

L'argent est envoyé à la Cour supérieure du Québec qui émettra pour chaque immeuble vendu un jugement et un état de collocation pour le distribuer aux créanciers. S'il en reste après cette distribution, le solde est remis au propriétaire initial.

Qu'arrive-t-il si je suis un inscrit aux fichiers de la TPS et de la TVQ?

Lors de votre inscription, vous devez fournir vos numéros de TPS et de TVQ pour fins de validation. Une mention sera alors inscrite sur le certificat d'adjudication indiquant que vous êtes responsable de la remise de ces sommes aux autorités fiscales.

Est-ce que l'adjudication est faite avec garantie?

Non, il s'agit d'une acquisition aux risques de l'adjudicataire, c'est-à-dire la personne déclarée le plus haut enchérisseur.

Si l'immeuble est grevé d'une hypothèque, est-ce que l'adjudicataire en est responsable?

Non, la vente purge l'immeuble de toute hypothèque.

À la suite de l'adjudication d'un immeuble, qu'arrive-t-il?

Dès l'adjudication de l'immeuble, l'adjudicataire en prend possession immédiatement. Par ailleurs, l'article 1036 du *Code municipal du Québec* édicte que l'adjudicataire ne peut enlever de bois pendant la première année de sa possession.

Durant l'année qui suit l'adjudication, l'ancien propriétaire peut exercer son droit de retrait et ainsi racheter l'immeuble.

Est-ce que j'ai accès à la maison que j'ai achetée?

Oui, vous pouvez en prendre possession dès l'adjudication. Si le propriétaire refuse de vous laisser l'immeuble, vous devrez vous adresser au tribunal pour obtenir son expulsion, tel que stipulé à l'article 1037 du *Code municipal du Québec*.

Si j'ai perdu mon immeuble lors de la vente, est-ce que je peux le racheter?

Oui, vous bénéficiez d'un délai d'un an après la vente pour racheter votre immeuble. Vous exercez alors ce qu'on appelle le droit de retrait.

Pour ce faire, vous devez payer le montant de l'enchère ainsi que la TPS et la TVQ qui ont été payés, en plus d'un montant équivalent à 10 % de ce total.

Le montant que vous remettez servira à rembourser l'adjudicataire et 7,5 % lui sera remis à titre de compensation. La MRC garde le 2,5 % restant pour ses honoraires tel que stipulé à l'article 1059 du *Code municipal du Québec*.

Que se passe-t-il après l'expiration du délai d'un an après la vente?

Si le propriétaire initial n'a pas exercé son droit de retrait dans le délai imparti, l'adjudicataire doit retenir, à ses frais, les services d'un notaire qui préparera l'acte de vente définitif entre la MRC et lui.