

Vente d'immeubles pour défaut de paiement de taxes

Pour les municipalités qui désirent s'en prévaloir, la MRC a la responsabilité de vendre un immeuble pour lequel les taxes n'ont pas été payées. Cette vente doit se faire par enchères publiques le 2^e mardi de juin de chaque année (12 juin 2018 à 10h). Surveillez les journaux locaux pour connaître l'immeuble qui sera vendu aux enchères.

Procédure du Code municipal

La procédure de la vente pour défaut de paiement de l'impôt foncier est autorisée par le Code municipal (L.R.Q. c. C-27.1) selon les articles 1022 à 1060.

Lorsqu'une municipalité ne peut percevoir ses taxes dues sur un immeuble, le Code municipal propose, entre autres, la vente des immeubles pour défaut de paiement de l'impôt foncier par le secrétaire-trésorier de la MRC en vertu des articles 1022 et suivants du Code municipal.

Transmission des dossiers de vente à la MRC

Le secrétaire-trésorier de la municipalité, s'il en reçoit l'ordre de son conseil, devra transmettre au bureau de la MRC, la liste des personnes endettées envers la Corporation ainsi qu'un état de l'endettement de chacun des dossiers, comprenant le nom, l'adresse, le numéro de lot, le rang, le cadastre, le numéro de matricule, la commission scolaire, la désignation cadastrale, le montant des taxes dues et le nombre d'années couvertes par la réclamation. Cet état doit être accompagné des preuves de réclamation envisagées, soit les comptes de taxes municipales et scolaires de chaque immeuble, le tout tel qu'approuvé par son conseil.

Le secrétaire-trésorier de la MRC doit préparer, d'après les états transmis par les municipalités, la liste des immeubles à vendre pour défaut de paiement de l'impôt foncier.

Publication de la liste dans les journaux et procédures avant la vente

La liste doit être publiée dans un ou plusieurs journaux de la région deux fois au cours du mois d'avril.

À partir du moment où la liste des immeubles à vendre pour défaut de paiement de l'impôt foncier est diffusée publiquement dans un journal régional, elle est disponible aux bureaux de la MRC et mise à jour régulièrement.

Publication de la liste des immeubles

Entre le 19 mars (date de réception des dossiers municipaux) et le deuxième mardi du mois de juin (jour de la vente), les propriétaires dont les immeubles sont à vendre ont le droit de procéder à un retrait de leur immeuble. La MRC doit leur transmettre un avis avant le 8 avril, dans lequel le montant complet à rembourser est indiqué. Le contribuable doit prendre rendez-vous avec l'agent responsable des ventes pour défaut de paiement de l'impôt foncier de la MRC ou encore faire parvenir le paiement par la poste, afin d'acquitter sa dette. Le paiement doit se faire obligatoirement en argent comptant, chèque visé ou mandat poste (les traites bancaires sont aussi acceptées.)

Jour de la vente

Si les immeubles publiés pour être mis en vente n'ont pas tous été retirés avant le deuxième mardi du mois de juin, le secrétaire-trésorier de la MRC procède à une vente aux enchères. La vente débute à 10 heures et a lieu au bureau de la MRC des Appalaches situé au 233, boulevard Frontenac Ouest, à Thetford Mines. Chacun des immeubles est mis à l'enchère et doit trouver preneur, soit un particulier ou encore la municipalité concernée. Au moment de l'achat, on remet à l'acheteur un « certificat d'adjudication », lequel devient une preuve de propriété temporaire.

L'achat d'un immeuble par le biais de la procédure de vente pour défaut de paiement de l'impôt foncier

Lorsqu'un particulier acquiert un immeuble par le biais de cette procédure, il doit tenir compte de certains faits auxquels il doit se soumettre :

L'acheteur devient adjudicataire

L'acheteur, en acquittant la somme des taxes et frais d'un immeuble mis en vente pour défaut de paiement de l'impôt foncier, devient l'adjudicataire de l'immeuble, c'est-à-dire qu'il a les mêmes obligations que tout propriétaire

(entretien, réparations, assurances, paiement des taxes), mais il ne doit pas altérer ou modifier de façon majeure l'immeuble acquis. Cette règle est imposée à cause du droit de retrait du propriétaire initial sur un an. Le propriétaire initial peut retirer son immeuble : Selon la loi, le propriétaire initial, celui sur la tête de qui l'immeuble a été vendu, possède un droit de retrait qu'il peut exercer pendant un (1) an. Lorsqu'un propriétaire initial manifeste son désir de récupérer son immeuble, le responsable des ventes pour défaut de paiement de l'impôt foncier de la MRC effectue un « calcul de retrait », lequel inclut le montant pour lequel l'immeuble a été vendu, les intérêts encourus (10 % par année ou par partie d'année), les frais de la MRC, les taxes municipales et scolaires qui ont pu s'ajouter suite à la vente, incluant leurs intérêts, lorsque la municipalité est adjudicataire. Sur réception du calcul de retrait, le propriétaire initial a trente (30) jours pour y donner suite.

La procédure de retrait

Lorsqu'une demande de retrait est déposée, l'adjudicataire est avisé par courrier qu'une procédure de retrait est enclenchée pour l'immeuble qu'il a acquis.

L'adjudicataire peut alors faire valoir les dépenses encourues depuis l'achat de l'immeuble (réfection de ponceau, réparation de toiture dans le cas d'un bâtiment) pour des travaux visant à conserver l'immeuble en bon état. Par exemple, si un adjudicataire acquiert un bâtiment en vente pour taxes et que ce bâtiment a une toiture défoncée et des fenêtres cassées, l'adjudicataire doit rénover le toit et installer des fenêtres pour conserver l'immeuble en bon état. Par contre, l'adjudicataire ne peut changer la couleur des murs ou installer du tapis dans le salon ; s'il le fait, les travaux sont alors à ses frais et le propriétaire initial peut demander réparation.). Par ailleurs, certaines dépenses ne sont pas admissibles à un remboursement, soit la portion des taxes municipales et scolaires payées par l'adjudicataire et les assurances qu'il a pu contracter alors qu'il était en possession de l'immeuble.

Si aucune dépense n'a été encourue, l'adjudicataire recevra suite à la procédure de retrait, le montant payé lors de la vente, plus 10 % par année ou par partie d'année.

Si des dépenses d'entretien ont été encourues, l'adjudicataire recevra, en plus du montant payé lors de la vente plus 10 % par année ou partie d'année, sur présentation de pièces justificatives, le montant des dépenses encourues pour le maintien en bon état de l'immeuble, plus 10 % par année ou par partie d'année.

L'Acte de vente :

Si pendant un (1) an le propriétaire initial n'a manifesté aucune intention de procéder au retrait de son immeuble, l'adjudicataire en devient officiellement propriétaire. Afin de boucler la chaîne de titres de l'immeuble, l'adjudicataire doit avoir en sa possession l'acte de vente qui confirme la prise de possession et lui permet de vendre, céder ou modifier l'immeuble à son gré. L'acte de vente peut être produit par la MRC ou encore par un notaire.