

PROCESSUS APRÈS L'ADJUDICATION

VENTE DES IMMEUBLES POUR DÉFAUT DE PAIEMENT DES TAXES

La vente des immeubles pour défaut de paiement des taxes est régie par les articles 511 à 538 de la *Loi sur les cités et villes* (RLRQ, c. C-19), ci-après « LCV ».

Pour obtenir des renseignements sur vos droits et obligations à la suite d'une vente ou d'un achat d'un immeuble dans le cadre d'une vente pour défaut de paiement de taxes, nous vous invitons à consulter un conseiller juridique.

Ancien propriétaire de l'immeuble vendu (propriétaire en titre)

L'ancien propriétaire d'un immeuble vendu pour défaut de paiement de taxes peut exercer son droit de retrait, c'est-à-dire qu'il peut racheter l'immeuble vendu. Ce droit peut également être exercé par ses représentants légaux ou par un tiers, pour le compte et au bénéfice de la personne qui était propriétaire de l'immeuble au moment de l'adjudication. L'adjudicataire ne peut pas s'opposer à l'exercice de ce droit. Le droit de retrait doit être exercé dans l'année suivant la vente pour défaut de paiement de taxes. À l'expiration de ce délai, l'adjudicataire deviendra propriétaire irrévocable de l'immeuble si le droit de retrait n'a pas été exercé.

Pour exercer son droit de retrait, l'ancien propriétaire doit verser à l'adjudicataire le prix d'adjudication, le coût du certificat d'adjudication, des intérêts au taux de 10 % par année sur ces sommes, une fraction de l'année étant comptée pour l'année entière. Lorsque l'immeuble vendu est un terrain vacant, le montant payable à l'adjudicataire comprend également les taxes municipales et scolaires, générales ou spéciales imposées sur l'immeuble entre la date de l'adjudication et celle de l'exercice du droit de retrait, dans la mesure où elles ont été acquittées par l'adjudicataire. Si ces taxes n'ont pas été acquittées par l'adjudicataire, l'exercice du droit de retrait libère l'adjudicataire de leur paiement et y oblige le propriétaire en titre.

L'adjudicataire peut également réclamer au propriétaire en titre, ou à la personne qui exerce le droit de retrait en son nom, le remboursement du coût de toutes les réparations et améliorations nécessaires qu'il a apportées à l'immeuble. Ce remboursement peut être réclamé même si ces réparations ou améliorations n'existent plus au moment de l'exercice du droit de retrait. Des intérêts au taux de 10 % par année s'ajoutent à ces sommes, une fraction de l'année étant comptée pour l'année entière. L'adjudicataire peut conserver la possession de l'immeuble jusqu'au paiement complet de cette créance. Les articles 531 à 534.1 LCV s'appliquent au droit de retrait.

Lorsque la Ville s'est portée adjudicataire de l'immeuble, le prix de rachat doit comprendre le montant payé par la Ville pour acquérir l'immeuble, des intérêts au taux de 10 % par année sur ce montant, les taxes municipales et scolaires, générales ou spéciales, imposées sur cet immeuble entre la date de l'adjudication et celle de l'exercice du droit de retrait, les versements échus sur ces taxes lorsqu'elles sont payables par versements, ainsi que les sommes dues à la Ville pour taxes qui n'ont pas été acquittées au moyen de la distribution du produit de la vente.

Le droit de retrait doit être exercé au moyen d'un acte notarié aux frais de l'ancien propriétaire. Toute personne qui souhaite exercer ce droit est donc invitée à consulter un notaire.

Adjudicataire (acheteur)

Sur paiement par l'adjudicataire du montant de l'adjudication, les modalités de la vente sont constatées dans un certificat d'adjudication préparé en deux exemplaires, dont un exemplaire est remis à l'adjudicataire après la vente. À compter de ce moment, l'adjudicataire est saisi de la propriété de l'immeuble, y compris les bâtiments et les constructions s'y trouvant, le cas échéant. Il peut en prendre possession, mais ne peut enlever le bois ni les constructions pendant la période d'un (1) an au cours de laquelle le droit de retrait peut être exercé.

L'adjudicataire acquiert l'immeuble dans l'état où il se trouve au moment de l'adjudication, sans aucune garantie légale de quelque nature que ce soit, notamment quant à sa

contenance, à ses limites, à la qualité du sol et du sous-sol ainsi qu'à l'état des bâtiments et des constructions qui s'y trouvent, le cas échéant. Il assume à ses risques et périls, tout vice, apparent ou caché, connu ou inconnu, susceptible d'affecter l'immeuble. Il acquiert également l'immeuble avec tous les droits qui y sont rattachés, y compris les servitudes actives ou passives, apparentes ou occultes pouvant l'affecter. Lorsque l'immeuble contient des bâtiments ou des constructions, ceux-ci sont inclus dans la vente et sont transférés à l'adjudicataire avec l'immeuble.

Si le produit de la vente ne permet pas d'acquitter la totalité des taxes dues au 5 novembre 2026, y compris le capital, les intérêts et les pénalités, ainsi que les frais engagés, le solde est réclamé à l'adjudicataire.

L'adjudicataire est également responsable du paiement des taxes municipales et scolaires imposées à l'égard de l'immeuble à compter de l'adjudication.

Acte de vente définitif notarié

Si le droit de retrait n'a pas été exercé à l'expiration du délai d'un (1) an suivant l'adjudication, l'adjudicataire devient propriétaire irrévocable de l'immeuble. Il peut alors obtenir de la Ville un acte de vente définitif notarié aux conditions suivantes : présenter le certificat d'adjudication et démontrer que les taxes municipales et scolaires devenues exigibles depuis l'adjudication ont été acquittées

L'adjudicataire doit mandater le notaire de son choix afin de préparer l'acte de vente définitif. Tous les frais sont à sa charge, notamment les frais de préparation de l'acte, d'inscription au registre foncier et de radiation des droits réels.

L'adjudicataire peut également obtenir un acte de vente définitif avant l'expiration du délai d'un an avec le consentement du propriétaire en titre de l'immeuble ou de ses représentants légaux, des créanciers prioritaires et hypothécaires, lesquels doivent intervenir à l'acte notarié afin d'y attester leur consentement.

Les effets de la vente

Conformément à l'article 529 LCV, la vente transfère à l'adjudicataire tous les droits du propriétaire antérieur et purge l'immeuble de toute hypothèque dont il peut être grevé, sous réserve des exceptions prévues à cet article. La vente n'a toutefois pas pour effet de purger un bail publié au registre foncier. L'inscription de l'acte de vente au registre foncier entraîne des hypothèques inscrites sur l'immeuble qui ont été éteintes par la vente.