

VENTE DES IMMEUBLES POUR DÉFAUT DE PAIEMENT DES TAXES RENSEIGNEMENTS GÉNÉRAUX ET CONDITIONS DE VENTE

1. La vente des immeubles pour défaut de paiement des taxes est faite conformément aux dispositions des articles 511 à 538 de la *Loi sur les cités et villes* (RLRQ, c. C-19), ci-après « LCV », dont les extraits sont disponibles à l'endroit indiqué pour la vente.
2. Toute personne désirant se porter adjudicataire ou agir à titre de mandataire est invitée à s'inscrire au préalable en remplissant le formulaire de préinscription disponible sur le site Internet de la Ville ou en se présentant en personne entre 9 h et 9 h 45, aux date et endroit indiqués pour la vente. Elle doit satisfaire aux conditions d'admissibilité et présenter les documents mentionnés dans le document « Conditions pour enchérir » mis à la disposition du public.
3. À compter de 9h55, aucune personne n'est autorisée à entrer dans la salle où se déroule la vente.
4. Toute personne désirant enchérir sur un immeuble taxable et inscrit aux fins des taxes applicables auprès des autorités gouvernementales doit fournir ses numéros d'inscription ainsi qu'une preuve attestant de leur validité au moment de l'adjudication.

À défaut de fournir ces renseignements, la Ville de Magog percevra immédiatement les taxes applicables et les remettra par la suite aux autorités compétentes, dans l'éventualité où l'adjudication consentie à cette personne constitue une fourniture taxable.

5. Un carton numéroté est remis à toute personne qui s'inscrit. Il est interdit de transférer ce carton à une autre personne.
6. Un procès-verbal de la vente est dressé pour chaque immeuble vendu.
7. Les immeubles décrits dans les avis publics et sur lesquels il est encore dû des taxes sont offerts en vente et vendus séparément. La personne faisant la vente s'adresse d'abord à l'assistance afin de savoir si une personne souhaite acquitter la totalité des taxes, intérêts, pénalités et frais dus en date de la vente, tout en précisant que tel paiement ne confère pas un droit de propriété à cette personne. Après avoir annoncé le montant des sommes à prélever sur l'immeuble, y compris la quote-part des frais encourus pour la vente proportionnellement au montant de la créance, la personne chargée de la vente procède à l'ouverture des enchères.
8. Lorsqu'un immeuble est mis en vente, toute personne dûment inscrite souhaitant enchérir doit lever le carton numéroté qui lui a été remis lors de son inscription. Elle attend ensuite que la personne chargée de la vente nomme son numéro et l'invite à présenter son offre. Elle indique alors le montant qu'elle souhaite enchérir, et ce, à haute et intelligible voix. Le montant minimum d'une enchère s'effectue par tranche de 1 \$. Les montants annoncés et adjugés lors de la vente correspondent aux montants des enchères avant l'ajout des frais applicables ainsi que de la TPS et de la TVQ, le cas échéant.
9. L'immeuble est adjugé au dernier et plus haut enchérisseur. S'il n'y a qu'un seul enchérisseur, il doit être déclaré adjudicataire.
10. Une enchère peut être présentée par l'entremise d'un mandataire. Celui qui se rend adjudicataire pour le compte d'autrui est tenu de déclarer les noms, qualité et résidence de son mandant et de fournir la preuve écrite de son mandat. À défaut de fournir une telle preuve, le mandataire est réputé avoir enchéri en son nom personnel.
11. Sous réserve du droit pouvant être exercé par la Ville en vertu de l'article 536 LCV, le prix d'adjudication doit être acquitté en totalité immédiatement après l'adjudication par chèque certifié ou par traite bancaire libellé à l'ordre de la Ville de Magog. Aucun autre mode de paiement ne sera accepté.

12. Advenant le défaut du plus haut enchérisseur d'acquitter immédiatement le montant de son acquisition, le second plus haut enchérisseur lui est substitué à titre d'adjudicataire sans que le premier ne soit tenu de payer la différence entre son enchère et celle du second. À défaut de paiement immédiat du second plus haut enchérisseur du montant de son acquisition, l'immeuble est remis en vente sans délai.
13. Si l'adjudicataire remet un chèque certifié ou une traite bancaire d'un montant supérieur au prix d'adjudication, la Ville lui remboursera l'excédent au moyen d'un chèque qui lui sera transmis par courrier dans les dix (10) jours ouvrables suivant l'adjudication, sans intérêt. Toutefois, pendant la tenue de la vente, la Ville lui accorde un crédit équivalant à ce montant et sera appliqué à l'acquisition de tout autre immeuble mis en vente.
14. Le montant de l'adjudication comprend les frais subséquents à la vente, à savoir :
 - Les frais du greffier de la Cour supérieure prévus à l'article 10 du *Tarif judiciaire en matière civile* (RLRQ, c. T-16, r. 10) pour l'exécution des devoirs du greffier, de la réception du dossier jusqu'à la distribution du produit de la vente, soit 255 \$;
 - Un montant équivalent à 3 % de l'ensemble des sommes prélevées correspondant aux droits et honoraires du ministre des Finances du Québec pour la confection de l'état de collocation, conformément à l'article 11 du *Tarif judiciaire en matière civile*.
15. Toutes les transactions sont taxables selon les dispositions législatives en vigueur. Ainsi, la TPS et la TVQ s'appliquent à ces ventes, sauf s'il s'agit d'un immeuble utilisé à titre de résidence, qui n'est pas neuf.
16. Sur paiement du prix par l'adjudicataire et sur présentation d'une pièce d'identité valide avec photographie (permis de conduire, carte d'assurance maladie, passeport, certificat de statut d'Indien ou carte d'identité des Forces armées canadiennes), la personne chargée de la vente consigne les renseignements relatifs à la vente dans un certificat d'adjudication fait en double exemplaire et signé par elle. L'adjudicataire signe également ce certificat et un exemplaire lui est remis accompagné du présent document de conditions de vente dûment signé par ce dernier. Une photocopie de la pièce d'identité présentée est annexée au certificat d'adjudication.
17. Dès l'adjudication, l'adjudicataire est saisi du droit de propriété de l'immeuble adjugé et peut en prendre possession, sous réserve de l'exercice du droit de retrait dans l'année suivant la vente. Toutefois, durant cette période, il ne peut enlever le bois ni les constructions se trouvant sur l'immeuble.
18. Le certificat d'adjudication n'est pas publié au Registre foncier. Toutefois, dans les dix (10) jours qui suivent l'adjudication, le greffier ou la greffière adjointe transmet à l'Officier de la publicité foncière une liste des immeubles vendus, indiquant le nom de chaque acquéreur.
19. La Ville ne garantit ni l'état ni la condition des immeubles mis en vente et ne connaît pas nécessairement les servitudes ou autres charges qui pourraient les affecter. La Ville ne procède à aucune vérification exhaustive des caractéristiques physiques des immeubles ni de leur conformité aux dispositions législatives ou réglementaires applicables, notamment quant à la possibilité d'y construire ou non un bâtiment. Elle ne détient pas les clés de ces immeubles et n'assume aucune responsabilité à l'égard de l'expulsion de leurs occupants.
20. Il incombe à l'adjudicataire d'effectuer toutes les recherches et vérifications qu'il juge nécessaires ou utiles, avant la date prévue pour la vente, afin de se renseigner sur l'état des lieux et des bâtiments, sur l'emplacement précis de l'immeuble, les charges, les servitudes, les restrictions et toutes autres information pertinente relative à l'immeuble vendu, notamment en matière de zonage. Aucun renseignement de cette nature ne sera fourni lors de la vente. Toute personne intéressée est tenue d'agir en acheteur prudent et diligent. Ainsi, il incombe à l'adjudicataire d'obtenir toutes les informations qu'il juge pertinentes et utiles avant de participer à la vente et de s'assurer qu'elles sont exactes et

complètes. Il est possible de consulter les actes publiés à l'égard d'un immeuble au Registre foncier du Québec au <https://www.registrefoncier.gouv.qc.ca/Sirf/>.

21. 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.
22. L'adjudicataire assume également, à compter de la date d'adjudication, l'entière responsabilité de toute question ou obligation de nature environnementale à l'égard de l'immeuble, notamment mais sans s'y limiter, toute responsabilité pour le nettoyage de contenant, polluant, substance toxique, matière ou déchet dangereux dans l'immeuble, sur celui-ci ou dans son sol. L'adjudicataire renonce à tout recours contre la Ville de Magog de quelque nature que ce soit relativement à tout vice de drainage, défaut du sous-sol ou autre condition affectant l'immeuble ainsi qu'à toute contamination du sol ou du sous-sol pouvant s'y trouver.
23. L'immeuble vendu pour défaut de paiement de taxes peut être racheté (« droit de retrait ») par le propriétaire ou ses représentants légaux en tout temps au cours de l'année qui suit la date de l'adjudication, sur paiement à l'adjudicataire du prix de vente, y compris le coût du certificat d'adjudication, avec intérêt à raison de dix pour cent (10 %) par an, une fraction de l'année étant comptée pour l'année entière. Quand l'immeuble vendu est un terrain vague, le montant payable à l'adjudicataire doit comprendre, en outre, la somme des taxes municipales et scolaires, générales ou spéciales imposées sur l'immeuble depuis la date de l'adjudication jusqu'à la date du rachat, si elles ont été payées par l'adjudicataire. Si elles n'ont pas été payées, le retrait en libère l'adjudicataire et y oblige le propriétaire. L'adjudicataire peut se faire rembourser du propriétaire, ou de la personne qui exerce le retrait en son nom, le coût de toutes les réparations et améliorations nécessaires qu'il a faites sur l'immeuble retrait, lors même qu'elles n'existent plus, avec intérêt sur le tout à raison de dix pour cent (10 %) par an, une fraction de l'année étant comptée pour l'année entière. L'adjudicataire peut retenir la possession de l'immeuble retrait jusqu'au paiement de cette créance. Les articles 531 à 534.1 LCV s'appliquent au droit de retrait.
24. Il est fortement recommandé à l'adjudicataire d'aviser son assureur à la suite de l'adjudication d'un immeuble en sa faveur afin de prendre les mesures nécessaires relativement à la couverture d'assurance de l'immeuble acquis.
25. Si le produit de la vente est insuffisant pour acquitter en totalité les taxes dues au 5 novembre 2026, incluant le capital, les intérêts et les pénalités, ainsi que les frais subséquents engagés, le solde impayé pourra être réclamé à l'adjudicataire.
26. Durant la période d'exercice du droit de retrait, l'adjudicataire est tenu de payer les taxes municipales et scolaires. Il peut également exercer son droit d'électeur et de personne habile à voter au sens de la législation municipale.
27. Si dans l'année qui suit le jour de l'adjudication, l'immeuble adjugé n'a pas été racheté, l'adjudicataire en devient le propriétaire irrévocable. Il a alors droit à un acte de vente définitif reçu devant notaire, sur présentation du certificat d'adjudication et d'une preuve du paiement des taxes municipales et scolaires devenues exigibles à l'égard de cet immeuble depuis l'adjudication.
28. L'acte de vente définitive est reçu devant notaire au nom de la Ville de Magog. Tous les frais afférents à sa préparation, à sa signature et à sa publication, incluant les frais de radiation des charges grevant l'immeuble, sont à la charge de l'adjudicataire.
29. Suivant l'article 529 LCV, la vente transfère à l'adjudicataire tous les droits du propriétaire primitif et purge l'immeuble de toute hypothèque dont il peut être grevé,

sauf les exceptions énumérées à cet article. La vente ne purge pas le bail inscrit au registre foncier. L'inscription de l'acte de vente au registre foncier opère la radiation de l'inscription des hypothèques inscrites sur l'immeuble et qui sont éteintes par l'effet de la vente.

Magog, ce _____ 2026

Adjudicataire