

# Politique de vente des immeubles pour défaut de paiement des taxes

Les municipalités ont l'obligation légale de percevoir les taxes.

Ainsi en vertu des articles 511 à 538 de la Loi sur les cités et villes (L.R.Q., chapitre C-19), une municipalité peut mettre en vente un immeuble pour défaut de paiement des taxes. Ce recours permet de recouvrer toutes les taxes qui font l'objet d'un rôle de perception, soit :

- taxes foncières;
- droits sur les mutations immobilières;
- toutes autres créances assimilées à des taxes.

## Immeubles assujettis à la vente

Seuls les immeubles pour lesquels la dernière échéance des comptes de taxes foncières, de droits sur les mutations immobilières ainsi que de toutes autres créances assimilées à des taxes est antérieure au 1<sup>er</sup> janvier de l'année courante moins-1 peuvent être assujettis à la vente s'il reste un solde à payer. Si toutefois une entente de paiement a déjà été convenue entre la Ville de Waterloo et le propriétaire d'un immeuble assujetti à la vente pour taxes et que ladite entente est respectée, l'immeuble concerné ne sera pas assujetti à la vente.

L'adoption par le conseil de la ville de Waterloo de la résolution ordonnant au greffier de vendre a habituellement lieu lors de la séance ordinaire du mois d'août. Pour ce faire, le trésorier doit dresser un état indiquant les immeubles sur lesquels les taxes imposées n'ont pas été payées, en tout ou en partie. Le conseil, après avoir pris connaissance de l'état produit par le trésorier, peut ordonner au greffier de vendre ces immeubles à l'enchère publique, au bureau du conseil ou en tout autre endroit désigné dans l'ordonnance, en la manière ci-après prescrite.

## Suite à l'adoption par le conseil de la ville de Waterloo de la résolution ordonnant au greffier de vendre

Dans les 30 jours de l'ordonnance du conseil, le greffier publiera un avis public de la liste des propriétés visées par la vente pour lesquelles un solde reste impayé ainsi que du jour, de l'heure et de l'endroit où aura lieu la vente à l'enchère. Cet avis doit contenir une désignation, suivant les prescriptions du Code civil, des immeubles dont la vente est ainsi ordonnée, une description sommaire de l'immeuble visé accompagnée du nom du propriétaire et de son adresse civique d'après le rôle d'évaluation ainsi que de toute autre indication utile à son identification. L'avis peut faire une énumération abrégée des numéros cadastraux consécutifs relatifs à des immeubles qui appartiennent à un même propriétaire.

Cet avis doit aussi être publié 2 fois dans un journal diffusé sur le territoire de la ville. Généralement, le premier avis sera publié en septembre dans le journal. Simultanément, la Ville inscrit un préavis de vente au Registre foncier de la circonscription foncière de Shefford de la liste publiée. Au moins 15 jours avant la vente, généralement en octobre, le greffier publiera un 2<sup>e</sup> avis public dans le journal.

Dès la première publication de l'avis, le greffier doit, par lettre recommandée ou certifiée, en transmettre immédiatement une copie à l'officier de la publicité des droits, et il est du devoir de celui-ci d'informer les intéressés en la manière prescrite au Code civil.

Le défaut de donner l'avis à l'officier de la publicité des droits n'annule pas les procédures, mais le fonctionnaire ou employé défaillant est responsable du préjudice en résultant.

Lorsqu'il n'est pas procédé à la vente de l'immeuble mentionné dans la liste et l'avis ci-dessus, le greffier chargé de telle vente doit, par lettre recommandée ou certifiée, donner un avis à l'officier de la publicité des droits l'informant de ce fait.

Le greffier doit aussi, par lettre recommandée ou certifiée, dans un délai de 30 jours de l'ordonnance du conseil de vendre les immeubles à l'enchère publique, aviser de la date et du lieu de cette vente chaque personne dont la propriété doit être vendue et dont le nom apparaît au rôle d'évaluation alors en vigueur en regard de cet immeuble.

Si cette personne n'a pas de domicile connu au Québec, la formalité de l'avis n'est pas nécessaire.

## **Retrait de la liste des immeubles assujettis à la vente**

Pour éviter la mise en vente d'un immeuble, le paiement total de toutes les sommes réclamées doit être effectué avant le début de la vente, généralement prévu en novembre de chaque année, sauf si cette date est modifiée par le greffier de la Ville de Waterloo. Tous les frais inhérents de publication et encourus pour la vente sont également à la charge du propriétaire.

### **Paiement**

Modes de paiement acceptés :

- par chèque (aucun chèque personnel n'est accepté après la séance ordinaire du mois d'août);
- par mandat-poste;
- par traite bancaire;
- par carte de débit;
- en argent comptant.

Le paiement par carte de crédit n'est pas accepté. Il est impossible de payer le solde du compte visé par l'avis de vente dans une institution financière.

## **Acquérir un immeuble assujéti à la vente**

Pour obtenir des renseignements sur les droits et obligations après la vente ou après l'achat d'un immeuble pour défaut de paiement de taxes, la Ville de Waterloo invite l'ancien propriétaire de l'immeuble vendu ainsi que l'adjudicataire à consulter un notaire ou un avocat.

### **Liste des immeubles à vendre avant le jour de la vente**

La liste des immeubles assujéti à la vente sera accessible :

- parution en septembre et en octobre dans le quotidien La Voix de l'Est;
- sur le site internet de la Ville de Waterloo;
- au Registre foncier (moyennant des frais).

### **Documents requis pour participer à la vente**

Toute personne qui désire se porter adjudicataire (acheteur) ou agir à titre de mandataire est invitée à s'inscrire au préalable entre 8 h 30 et 10 h 00 le matin de la vente, à la date et à l'endroit indiqués pour la vente et remplir les conditions suivantes pour enchérir :

- Déclarer devant la personne faisant la vente, son nom, son prénom, son occupation et son lieu de résidence;
- Présenter une pièce d'identité parmi les suivantes :
  - permis de conduire;
  - carte d'assurance-maladie;
  - passeport.
- Toute personne désirant enchérir pour une autre personne doit présenter copie de la pièce justificative l'autorisant d'agir :
  - *à titre de représentant d'une personne physique* : sa procuration ou son mandat;
  - *à titre de représentant d'une personne morale* : copie de la pièce justificative l'autorisant d'agir (résolution-mandat, procuration et autres).

### **Déroulement de la vente pour défaut de paiement des taxes**

L'adjudicataire (acheteur) est responsable d'effectuer toutes les recherches et vérifications qu'il juge nécessaires ou utiles, avant la date prévue pour la vente, afin de connaître l'état des lieux et des bâtiments, des charges, des restrictions et de toutes autres données relatives à l'immeuble vendu.

Une liste mise à jour des immeubles assujettis à la vente est distribuée ainsi qu'une copie des conditions de vente. Des immeubles peuvent être retirés de la liste jusqu'au matin de la vente, car le propriétaire peut acquitter les taxes dues jusqu'au matin avant le début de la vente.

La vente pour défaut de paiement de taxes débute à 10 h 00. Après lecture des conditions de vente, le greffier (ou son adjoint) procède à la mise en vente des immeubles dans l'ordre où ils apparaissent sur la liste.

Pour enchérir sur le lot, la personne inscrite (voir section « Document requis pour participer à la vente ») lève son carton portant le numéro remis lors de son inscription et fait une offre du montant qu'elle souhaite enchérir.

L'immeuble est adjugé au plus offrant. L'adjudicataire (l'acheteur) est dès lors saisi de la propriété de l'immeuble adjugé et peut en prendre possession, sujet au retrait qui peut en être fait dans l'année qui suit, sans pouvoir cependant y apporter des modifications pendant ladite année.

L'adjudicataire (l'acheteur) doit payer **immédiatement** le prix de son adjudication. Ce **paiement total** doit être fait selon les modes de paiement suivants :

- au comptant;
- par chèque certifié à l'ordre de la Ville de Waterloo;
- par traite bancaire à l'ordre de la Ville de Waterloo;
- ou par mandat-poste à l'ordre de la Ville de Waterloo.

Le paiement par carte de crédit n'est jamais accepté.

Si l'acheteur a uniquement un chèque certifié pour un montant supérieur à l'adjudication, le cas échéant, le remboursement de l'excédent se fera dans les 10 jours suivants la vente, sans intérêt. Toutefois, pour la durée de la vente, le Ville lui accordera un crédit équivalent à ce montant pour tout autre achat d'immeuble.

À défaut d'un paiement immédiat, le greffier (ou son adjoint) remet sans délai l'immeuble en vente, ou ajourne la vente au lendemain, ou à un autre jour dans la huitaine, en donnant, à haute et intelligible voix, avis de l'ajournement aux personnes présentes.

La taxe fédérale sur les produits et services (TPS) et la taxe de vente provinciale (TVQ) s'appliquent à ces ventes. L'adjudicataire qui est un inscrit auprès des gouvernements eu égard à ces taxes doit fournir ses numéros d'inscription au moment de l'adjudication.

L'adjudicataire prend l'immeuble dans l'état où il se trouve, sans aucune garantie, notamment de contenance, de la qualité du sol ou des bâtiments, s'il y a lieu, ou contre les vices cachés, le tout à ses risques et périls.

L'adjudicataire assume également, à compter de la date d'adjudication, toute responsabilité environnementale à l'égard de l'immeuble, y compris, mais sans limitation, toute responsabilité pour le nettoyage de contenant, polluant, substance toxique, matière ou déchet dangereux dans l'immeuble, sous celui-ci et sur celui-ci. L'adjudicataire renonce à l'égard de la Ville à tout recours de quelque nature que ce soit relativement à tout vice de drainage, défaut du sous-sol ou de toute autre chose pouvant se trouver dans ou sur l'immeuble et de toute contamination du sol et du sous-sol. L'adjudicataire s'engage à indemniser et à tenir la Ville à couvert de toute réclamation, demande, dette, perte, dommage et dépense que la Ville peut encourir et découlant de toute responsabilité environnementale relativement à l'immeuble à compter de la date d'adjudication et après celle-ci.

La vente est constatée par le greffier (ou son adjoint) par un certificat d'adjudication fait en double, sous sa signature, et dont un double est remis à l'adjudicataire avec les conditions de vente en annexe.

L'adjudicataire est responsable du paiement des taxes de la propriété à compter de la date d'acquisition.

L'immeuble vendu pour taxes peut être racheté par le propriétaire de l'immeuble ou ses représentants légaux, en tout temps, dans un délai d'un an qui suit la date d'adjudication, selon les conditions prévues aux articles 531 à 535 de la *Loi sur les cités et villes*.

Si, dans l'année qui suit l'adjudication, l'immeuble n'a pas été racheté, l'adjudicataire a droit à un acte de vente définitif de la part de la Ville de Waterloo, sur exhibition du certificat d'adjudication et sur preuve du paiement des taxes municipales et scolaires devenues dues dans l'intervalle.

L'acte de vente définitif est consenti au nom de la Ville de Waterloo devant notaire par le maire ou par le greffier, aux frais de l'adjudicataire, incluant les frais de radiation des charges affectant l'immeuble. L'adjudicataire retient les services du notaire de son choix. La Ville fournira au notaire un exemple d'acte notarié à soumettre au greffier de la ville de Waterloo.

L'adjudicataire a également droit à un tel acte en n'importe quel temps avant l'expiration de ce délai, avec le consentement du propriétaire dudit immeuble ou de ses représentants légaux et des créanciers prioritaires ou hypothécaires, lesquels devront intervenir dans ledit acte pour attester de leur consentement.

Dans les dix jours qui suivent l'adjudication, le greffier transmet à l'officier de la publicité des droits une liste des immeubles ainsi vendus pour taxes municipales, avec le nom de l'acquéreur de chacun de ces immeubles.

Le greffier doit aussi, dans le même délai, informer par avis spécial les propriétaires ou occupants de chaque immeuble vendu de la vente qui en a été faite et des particularités relatives mentionnées dans la liste transmise à l'officier de la publicité des droits.

Le produit de la vente de chaque immeuble est transmis par le greffier au bureau du greffier de la Cour supérieure du district, pour qu'il soit distribué suivant la loi.