



## **RÈGLEMENT NUMÉRO 334 INTITULÉ « RÈGLEMENT RELATIF À L'EXERCICE DU DROIT DE PRÉEMPTION SUR DES IMMEUBLES »**

**CONSIDÉRANT QU'**en vertu de l'article 572.0.1 de la *Loi sur les cités et villes*, un droit de préemption peut être exercé par une municipalité sur tout immeuble situé sur son territoire, sauf exception, et que ce droit ne peut être exercé que sur des immeubles à l'égard duquel a été inscrit un avis d'assujettissement au droit de préemption;

**CONSIDÉRANT QU'**en vertu de l'article 572.0.2 de la *Loi sur les cités et villes*, le territoire sur lequel le droit de préemption peut être exercé et les fins municipales auxquelles des immeubles peuvent être ainsi acquis doivent être déterminés par règlement;

**CONSIDÉRANT QUE** le présent règlement a pour objet de déterminer le territoire sur lequel le droit de préemption peut être exercé et les fins municipales auxquelles des immeubles peuvent être ainsi acquis, le tout conformément aux articles 572.0.1 à 572.0.7 de la *Loi sur les cités et villes*;

**CONSIDÉRANT QUE** le droit de préemption permet à la Ville d'évaluer l'opportunité d'une transaction au moment de la vente de l'immeuble et :

- de refuser d'acquiescer ledit immeuble; ou
- d'acquiescer ledit immeuble aux mêmes conditions que celles prévues à l'offre d'achat de l'acheteur potentiel;

**CONSIDÉRANT QUE** les propriétaires des immeubles pouvant être ainsi acquis doivent être individuellement avisés de l'assujettissement de leur immeuble au droit de préemption, lequel assujettissement est aussi publié au registre foncier;

**CONSIDÉRANT QU'**un avis de motion de la présentation du présent règlement a été donné, sous la résolution numéro 2024-01-006, à la séance ordinaire du conseil du 17 janvier 2024;

**CONSIDÉRANT QU'**un projet de règlement a été déposé, sous la résolution numéro 2024-01-006, à la séance ordinaire du conseil du 17 janvier 2024;

**POUR CES MOTIFS ET EN CONSÉQUENCE LE CONSEIL DÉCRÈTE CE QUI SUIT :**

### **ARTICLE 1 PRÉAMBULE**

Le préambule fait partie intégrante du présent règlement.

### **ARTICLE 2 TERRITOIRE VISÉ**

Le territoire sur lequel le droit de préemption peut être exercé par la Ville est constitué de



l'ensemble du territoire de la Ville.

### **ARTICLE 3 FINS MUNICIPALES**

Les fins municipales pour lesquelles un immeuble peut être acquis par la Ville à la suite de l'exercice du droit de préemption sont les suivantes :

1. Voie publique;
2. Infrastructure, immeuble ou équipement lié aux eaux usées ou à l'eau potable;
3. Infrastructure, immeuble ou équipement municipal, scolaire ou d'utilité publique;
4. Infrastructure, immeuble ou équipement collectif, communautaire, culturel, sportif, de loisir ou institutionnel;
5. Espace public, terrain de jeux, accès à l'eau et parc;
6. Sentier piéton ou multifonctionnel et piste cyclable;
7. Transport collectif;
8. Habitation ou logement social, abordable ou familial, sous réserve de l'article 68.3 de la *Loi sur la société d'habitation du Québec*;
9. Redéveloppement, densification ou optimisation des espaces, des terrains et des lots;
10. Soutenir le développement économique;
11. Conservation d'immeuble d'intérêt patrimonial ou historique, sous réserve de l'article 56 de la *Loi sur le patrimoine culturel*;
12. Conservation et protection de l'environnement, d'un milieu humide, naturel ou d'intérêt écologique, de la flore et de la faune;
13. Réserve foncière.

### **ARTICLE 4 ASSUJETTISSEMENT D'UN IMMEUBLE**

Le conseil désigne, par résolution, tout immeuble situé sur le territoire mentionné à l'article 2 qui fera l'objet d'un assujettissement au droit de préemption et précise la fin municipale, parmi celles énumérées à l'article 3, pour laquelle un tel immeuble pourra être acquis par la Ville à la suite de l'exercice de ce droit.

Conformément aux articles 572.0.1 et suivants de la *Loi sur les cités et villes*, cet assujettissement devra faire l'objet d'une notification aux propriétaires des immeubles assujettis. Tout assujettissement est valide pour une période de dix (10) ans à compter de son inscription au registre foncier.

Conformément aux articles 572.0.1 et suivants de la *Loi sur les cités et villes*, la Ville ne peut assujettir un immeuble qui est la propriété d'un organisme public au sens de la *Loi sur l'accès aux documents des organismes publics et sur la protection des renseignements personnels* ou qui fait déjà l'objet d'un tel avis inscrit par un autre organisme municipal en vertu de la *Loi sur les cités et villes*, du *Code municipal du Québec* ou de la *Loi sur les sociétés de transport en commun*.



## **ARTICLE 5 AVIS D'INTENTION D'ALIÉNER UN IMMEUBLE ASSUJETTI**

Le propriétaire d'un immeuble assujetti doit, avant d'aliéner son immeuble, notifier un avis d'intention d'aliéner l'immeuble au service du greffe et des affaires juridiques de la Ville. L'avis d'intention doit indiquer le prix et les conditions de l'aliénation projetée ainsi que le nom de la personne qui envisage d'acquérir l'immeuble. Lorsque cette aliénation serait faite, en tout ou en partie, pour une contrepartie non monétaire, l'avis d'intention doit contenir une estimation fiable et objective de la valeur de cette contrepartie.

Le précédent paragraphe ne s'applique pas à une aliénation faite au bénéfice d'une personne qui est liée au propriétaire au sens de la *Loi sur les impôts* du Québec ou au bénéfice d'un organisme public au sens de la *Loi sur l'accès aux documents des organismes publics et sur la protection des renseignements personnels*.

La notification de l'avis d'intention peut être faite par tout mode approprié permettant de prouver la notification.

## **ARTICLE 6 DOCUMENTS ET INFORMATIONS À FOURNIR**

Dans la mesure où ils existent, le propriétaire d'un immeuble assujetti doit joindre à son avis d'intention les documents suivants :

1. Offre d'achat et/ou contre-offre signée;
2. Lettre d'intention;
3. Bail ou entente d'occupation de l'immeuble;
4. Contrat de courtage immobilier;
5. Déclaration du vendeur;
6. Détail des dépenses d'entretien et de capital faites pour l'immeuble dans les cinq (5) années précédant l'avis d'intention;
7. Certificat de localisation;
8. Acte de servitude ou de droit réel imposé à l'immeuble ou en faveur de l'immeuble;
9. Plan de la partie de l'immeuble concernée par l'aliénation si l'aliénation est partielle;
10. Résolution ou procuration désignant le mandataire s'il y a lieu;
11. Étude environnementale et/ou géotechnique;
12. Rapport d'évaluation de l'immeuble;
13. Rapport d'inspection de l'immeuble;
14. Rapport établissant la valeur monétaire de la contrepartie non-monétaire prévue à l'offre d'achat;
15. Autres études ou documents utilisés dans le cadre de l'offre d'achat, de la contre-offre, de l'acceptation ou de la lettre d'intention.

En plus de ce qui précède, la Ville peut exiger du propriétaire tout renseignement lui



permettant d'apprécier l'état de l'immeuble et, sur préavis de 48 heures, avoir accès à l'immeuble afin de réaliser, à ses frais, toute étude ou analyse qu'elle juge utile.

## **ARTICLE 7 EXERCICE DU DROIT DE PRÉEMPTION**

La Ville doit, au plus tard le 60<sup>e</sup> jour suivant la notification de l'avis d'intention, notifier au propriétaire son intention ou non d'exercer son droit de préemption. À défaut de respecter ce délai, la Ville sera réputée avoir renoncé à exercer son droit de préemption.

Lorsque la Ville se prévaut de son droit de préemption, elle doit dédommager la personne qui envisageait d'acquérir l'immeuble pour les dépenses raisonnables qu'elle a engagées dans le cadre de la négociation du prix et des conditions de l'aliénation projetée. À cette fin, la Ville peut exiger toute pièce justificative appropriée du promettant acheteur.

Outre ce qui précède, tout exercice du droit de préemption est régi par les articles 572.0.1 à 572.0.7 de la *Loi sur les cités et villes*.

## **ARTICLE 8 ENTRÉE EN VIGUEUR**

Le présent règlement entre en vigueur conformément à la loi.

---

Robert Benoit  
Maire

---

Jonathan Fortin, LL.B.  
Directeur général adjoint |  
Greffier et directeur des affaires juridiques

**Avis de motion** : **17 janvier 2024**  
**Adoption du projet** : **17 janvier 2024**  
**Adoption** : **7 février 2024**  
**Entrée en vigueur** : **9 février 2024**