

PROJET DE RÈGLEMENT 2026-474

RELATIF AU TERRITOIRE ASSUJETTI AU DROIT DE PRÉEMPTION ET LES FINS MUNICIPALES POUR LESQUELLES UN IMMEUBLE PEUT ÊTRE ACQUIS

ATTENDU QUE la Loi modifiant diverses dispositions législatives principalement en matière d'habitation (LQ 2022, c.25) a été sanctionnée le 10 juin 2022 afin de permettre aux villes ou municipalités d'exercer un droit de préemption sur des immeubles ;

ATTENDU qu'en vertu des articles 572.0.1 et suivants de la Loi sur les cités et villes (RLRQ c. C-19), la Ville peut imposer un droit de préemption et exercer par la Ville afin d'acquérir des immeubles à des fins municipales ;

ATTENDU QUE le conseil municipal croit opportun et dans l'intérêt de la Ville de se prévaloir de ce droit afin d'acquérir un immeuble pour des fins municipales à un juste prix pour tout projet au bénéfice de la communauté ;

ATTENDU QUE, suite à l'entrée en vigueur du présent règlement, **tout** propriétaire d'un immeuble que le conseil municipal aura décidé d'assujettir à un droit de préemption se verra notifier un avis d'assujettissement à cet effet ;

EN CONSÉQUENCE, il est proposé par **XXXXX**, et unanimement résolu par les conseillers que le projet de règlement 2026-xxx soit et est adopté et qu'il soit statué et décrété par ce règlement, ce qui suit.

ARTICLE 1 PRÉAMBULE

Le préambule du présent règlement en fait partie intégrante pour valoir à toutes fins que de droit.

ARTICLE 2 OBJET DU RÈGLEMENT

Le présent règlement vise à déterminer les portions de territoire, les lots, et les immeubles visés par un droit de préemption exercé à la discrétion du conseil et à prévoir les modalités d'exercice de celui-ci, pour les fins municipales prévues.

ARTICLE 3 TERRITOIRE D'APPLICATION

Le présent règlement s'applique sur l'ensemble du territoire de la ville de Crabtree.

ARTICLE 4 FINS MUNICIPALES

Un immeuble situé sur le territoire mentionné à l'article 3 peut faire l'objet de l'exercice du droit de préemption pour l'une ou plusieurs des fins municipales suivantes :

1. Habitation ;
2. Environnement ;
3. Milieu naturel, corridor faunique, espace public, terrain de jeux, accès à l'eau ou parc ;
4. Activité communautaire ;
5. Infrastructure publique, service d'utilité publique, voie publique et piste multifonctionnelle ;
6. Équipement collectif ou institutionnel ;
7. Transport collectif ;

8. Implantation ou agrandissement d'un établissement scolaire ;
9. Implantation ou agrandissement d'un immeuble municipal ;
10. Implantation ou agrandissement d'un immeuble à caractère social ;
11. Immeuble à vocation industrielle ;
12. Immeuble à vocation culturelle ;
13. Développement économique local conformément au chapitre III de la *Loi sur les compétences municipales (RLRQ, c. C-47.1)* ;
14. Conservation d'immeuble d'intérêt patrimonial ;
15. Réserve foncière.

ARTICLE 5 DÉSIGNATION PAR RÉOLUTION

Le conseil municipal de la Ville identifie par résolution, l'immeuble à l'égard duquel peut être inscrit un avis d'assujettissement au droit de préemption.

L'avis contient la désignation de l'immeuble visé et les fins pour lesquelles il pourra être acquis par la Ville à la suite de l'exercice du droit de préemption.

L'exercice du droit de préemption prévu au présent règlement ne peut se faire que sur un immeuble identifié dans une résolution adoptée en vertu du présent article et ayant fait l'objet d'un avis d'assujettissement notifié au propriétaire et inscrit au registre foncier.

Cet avis est valide pour une période de dix (10) ans à compter de son inscription au registre foncier.

ARTICLE 6 AVIS D'INTENTION D'ALIÉNER L'IMMEUBLE

Le propriétaire d'un immeuble assujetti au droit de préemption doit, avant d'aliéner son immeuble, notifier par huissier un avis d'intention d'aliéner l'immeuble au greffier de la Ville. Cet avis 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 d'aliéner l'immeuble doit contenir une estimation fiable et objective de la valeur de la contrepartie non monétaire.

ARTICLE 7 OFFRE D'ACHAT

Le propriétaire d'un immeuble assujetti au droit de préemption doit, au plus tard 15 jours après la notification de son avis d'intention d'aliéner l'immeuble, faire parvenir l'offre d'achat signée à la Ville et, dans la mesure où ils existent, les documents suivants :

1. Mandat, procuration ou résolution autorisant le mandataire ou le représentant à agir ;
2. Contrat de courtage immobilier ;
3. Certificat de localisation ou plan d'un arpenteur-géomètre ;
4. Bail ou entente d'occupation de l'immeuble ;
5. Étude environnementale ;
6. Rapport d'évaluation de l'immeuble ;
7. Rapport d'inspection de l'immeuble ;
8. Détail des dépenses d'entretien et de capital faites pour l'immeuble dans les cinq années précédant l'offre d'achat ;
9. Rapport sur l'estimation fiable et objective de la valeur monétaire de la contrepartie non monétaire prévue à l'offre d'achat ;
10. Étude géotechnique ;
11. Autre étude ou document visé par l'offre d'achat ou utilisé dans le cadre de celle-ci.

ARTICLE 8 EXERCICE FORMEL DU DROIT DE PRÉEMPTION

La Ville peut, au plus tard le 60e jour suivant la notification de l’avis de l’intention d’aliéner, notifier au propriétaire un avis de son intention d’exercer son droit de préemption et d’acquérir l’immeuble au prix et aux conditions qui y sont énoncées, sous réserve de toute modification convenue ultérieurement avec le propriétaire. Lorsque l’avis de l’intention d’aliéner contient une estimation de la valeur d’une contrepartie non monétaire, le prix doit être majoré d’une somme équivalente.

La Ville peut, pendant cette période, exiger du propriétaire tout renseignement lui permettant d’apprécier l’état de l’immeuble. Elle peut également, sur préavis de 48 heures, avoir accès à l’immeuble afin de réaliser, à ses frais, toute étude ou analyse qu’elle juge utile.

Lorsque la Ville se prévaut de son droit de préemption, elle doit acquitter le prix de l’immeuble dans les 60 jours suivant la notification de l’avis de son intention de l’acquérir. Si elle ne peut verser la somme au propriétaire, elle peut la déposer, pour le compte du propriétaire, au greffe de la Cour supérieure.

ARTICLE 9 AVIS DE TRANSFERT

À défaut de conclure un contrat notarié, la Ville devient propriétaire de l’immeuble par l’inscription au registre foncier, d’un avis de transfert de propriété contenant la description de l’immeuble le prix et les conditions de son acquisition ainsi que la date à laquelle la Ville prendra possession de l’immeuble.

L’avis de transfert doit être signifié au propriétaire au moins trente (30) jours avant son inscription au registre foncier.

Pour être inscrit, l’avis doit être accompagné des pièces qui établissent que la somme a été versée au propriétaire ou déposée au greffe de la Cour supérieure, ainsi que de la preuve de sa signification.

ARTICLE 10 RENONCIATION DU DROIT DE PRÉEMPTION

Si la Ville ne notifie pas au propriétaire l’avis prévu à l’article 8 à l’intérieur du délai de soixante (60) jours suivant la notification de l’avis de l’intention d’aliéner, elle est réputée renoncer à exercer son droit de préemption.

Lorsque la Ville renonce à exercer son droit de préemption et que l’aliénation projetée se réalise, elle doit faire radier du registre foncier l’avis d’assujettissement.

ARTICLE 11 ENTRÉE EN VIGUEUR

Le présent règlement entrera en vigueur conformément à la loi.

Avis de motion : 9 mars 2026
Adoption projet de règlement : 9 mars 2026
Séance de consultation publique : 13 avril 2026
Règlement final adopté : 13 avril 2026
Publié : 14 avril 2026
Entrée en vigueur : 14 avril 2026

Étienne Dupuis, Maire

Pierre Rondeau, directeur général
et greffier