

VENTE DES IMMEUBLES POUR DÉFAUT DE PAIEMENT DES TAXES

DROITS ET OBLIGATIONS APRÈS LA VENTE

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).

Pour obtenir des renseignements sur vos droits et obligations après la vente ou l'achat d'un immeuble dans le cadre d'une telle vente, nous vous invitons à consulter un conseiller juridique.

Ancien propriétaire de l'immeuble vendu

L'ancien propriétaire de l'immeuble vendu peut exercer son droit de retrait, c'est-à-dire qu'il peut racheter sa propriété vendue. Ce droit peut également être exercé par ses représentants légaux ou par un tiers, mais au nom et au profit de celui qui était le propriétaire au temps de l'adjudication. L'adjudicataire ne peut pas s'opposer à ce droit. L'ancien propriétaire dispose d'un (1) an pour exercer son droit de retrait. Ce délai se calcule à compter du jour de la vente pour taxes. Après ce délai, l'adjudicataire deviendra propriétaire irrévocable de l'immeuble si le retrait n'est pas exercé.

Pour exercer son droit de retrait, l'ancien propriétaire doit verser à l'acquéreur le prix d'adjudication, le coût du certificat d'adjudication, avec intérêt à raison de 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.

Lorsque la Ville s'est portée adjudicataire d'un immeuble, le prix de rachat doit comprendre, en sus du montant payé par la Ville pour ledit immeuble et de l'intérêt de 10 % sur ce montant, la somme des taxes municipales et scolaires générales ou spéciales imposées sur cet immeuble depuis la date de l'adjudication jusqu'à la date du rachat, ou les versements dus sur ces taxes si elles sont payables par versements, ainsi que les sommes d'argent dues à la municipalité pour taxes qui n'ont pas été payées par la distribution des deniers prélevés en vertu de la vente.

Compte tenu du fait que l'acte de retrait doit s'exercer par voie d'acte notarié aux frais de l'ancien propriétaire, il est recommandé de consulter un notaire si vous souhaitez vous en prévaloir.

Adjudicataire (acheteur)

Sur paiement par l'adjudicataire du montant de son acquisition, les particularités de la vente sont indiquées dans un certificat fait en double, dont un exemplaire est remis à l'adjudicataire. L'adjudicataire est dès lors saisi de la propriété de l'immeuble, y compris les bâtiments et les constructions s'y trouvant, le cas échéant, et peut en prendre possession, mais il ne peut y enlever le bois ou les constructions pendant un (1) an.

L'adjudicataire prend l'immeuble dans l'état où il se trouve, au moment de l'adjudication, sans aucune garantie légale de contenance, de la qualité du sol ou des bâtiments qui s'y trouvent s'il y a lieu, ni à l'égard des vices, même cachés, qui pourraient affecter l'immeuble, le tout à ses risques et périls. Il prend également l'immeuble avec tous les droits du saisi qui s'y rattachent, y compris les servitudes actives et passives, apparentes ou occultes qui pourraient l'affecter. Dans le cas où l'immeuble contient des bâtisses ou des dépendances dessus construits, la vente de cet immeuble a lieu avec l'ensemble desdites bâtisses et dépendances.

Si la vente ne satisfait pas au paiement total des taxes dues (capital, intérêts et pénalités) et des frais subséquents encourus, le solde pourra être réclamé auprès de l'acquéreur de l'immeuble (l'adjudicataire).

L'adjudicataire est également responsable du paiement des taxes municipales et scolaires de la propriété à compter de l'adjudication.

L'acte de vente définitive

Si, à l'expiration du délai d'un (1) an, le propriétaire ou son représentant ne s'est pas prévalu de son droit de retrait, alors l'adjudicataire demeure propriétaire irrévocable de l'immeuble adjudgé droit à un acte de vente définitive de la part de la Ville, sur exhibition du certificat d'adjudication et sur preuve du paiement des taxes municipales et scolaires devenues dues dans l'intervalle à raison du même immeuble.

VENTE DES IMMEUBLES POUR DÉFAUT DE PAIEMENT DES TAXES

DROITS ET OBLIGATIONS APRÈS LA VENTE

Pour ce faire, il doit mandater à ses frais (confection, inscription, radiation de droit réel et tout autre frais afférent) le notaire de son choix afin de confectionner un contrat de vente définitive. 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 de l'immeuble ou de ses représentants légaux et des créanciers prioritaires ou hypothécaires, lesquels devront intervenir dans l'acte pour attester leur consentement.

Les effets de la vente

La vente d'un immeuble pour défaut de paiement des taxes transfère à l'adjudicataire tous les droits du propriétaire originaire et purge l'immeuble de toute hypothèque dont il peut être grevé, sauf les exceptions mentionnées à l'article 529 de la *Loi sur les cités et villes* (RLRQ, c. C-19).