
GUIDE DE VENTE POUR TAXES 2017



PRÉSENTATION

Ce document se veut un guide explicatif afin de vous présenter les diverses étapes à accomplir en vue de la vente pour défaut de paiement de taxes, le tout selon les dispositions du *Code municipal du Québec*. Nous espérons que ce guide aidera la compréhension ainsi que les techniques complexes reliées à la procédure de vente pour non-paiement des impôts fonciers, communément appelée « vente pour taxes ».

Le contenu du présent document doit cependant être pris avec réserve, ne constituant aucunement une opinion juridique.

Pour toute information supplémentaire, merci de vous adresser consulter notre site internet (www.lespaysdenhaut.com) ou vous adresser à Mme Catherine Legault, à la MRC des Pays-d'en-Haut. Ses coordonnées sont les suivantes :

Catherine Legault

Adjointe à la direction, greffe

Courriel : clegault@mrcpdh.org – Téléphone : 450-229-6637, poste 124

MRC des Pays-d'en-Haut

1014, rue Valiquette, Sainte-Adèle (Québec) J8B 2M3

Heures d'ouverture :

Lundi au jeudi de 8 h 30 à 12 h et 13 h à 16 h 30

Vendredi de 8 h 30 à 13 h

ÉCHÉANCIER 2017

MARS

Selon l'échéancier 2017, les municipalités locales ont jusqu'au 23 mars pour transmettre à la MRC des Pays-d'en-Haut leur liste des propriétés à être vendues pour non-paiement de taxes. Si ladite liste affiche plus de 50 dossiers, l'échéance est ramenée au 7 mars 2017.

AVRIL

Du 7 mars au 8 avril, la MRC des Pays-d'en-Haut confectionne une liste consolidée des immeubles à être vendus pour taxes sur l'ensemble de son territoire. Elle envoie également deux avis aux propriétaires concernés. Le premier, l'avisant de la transmission de son dossier à la MRC par la municipalité et le second, lui donnant les montants à payer pour retirer son dossier de la vente pour taxes. Le propriétaire aura jusqu'à la date de la vente, soit le 21 juin, pour s'acquitter de la dette.



Dans la semaine du 10 avril, la MRC des Pays-d'en-Haut publie et affiche la liste finale des immeubles devant être vendus à son bureau. Une copie de cette liste est également affichée par les municipalités locales concernées et publiée dans le journal *Accès – Le journal des Pays-d'en-Haut*, durant les semaines du 10 et du 17 avril 2017. La 1^{ière} publication peut vous être transmise par courriel, à votre demande à l'adresse courriel suivante : clegault@mrcpdh.org, les mises-à-jour sont disponibles par la suite à la demande.

La MRC des Pays-d'en-Haut transmet la liste finale à publier aux bureaux de la publicité de droits selon la circonscription foncière des municipalités locales concernées.

Après le moment où la liste est envoyée à la MRC par la municipalité locale, un contribuable désirant payer ses arrérages de taxes, devra le faire directement au bureau de la MRC des Pays-d'en-Haut. Ce paiement annule la procédure sur son dossier.

Des frais peuvent s'ajouter au dossier, selon la date à laquelle le compte est acquitté :

5 avril :	Frais de poste certifiée
10 avril, 13h :	Frais de poste certifiée et répartition pour la publication
11 avril :	Frais de poste certifiée, publication, bureau de la publicité des droits

Selon le règlement 339-2016 adopté le 10 janvier 2017, conformément à l'article 244.1 de la Loi sur la fiscalité municipale (L.R.Q., ch. F-2.1), le conseil de la MRC des Pays-d'en-Haut a approuvé un mode de tarification afin de prévoir qu'une partie de ses services et activités relatifs à la vente d'immeubles pour défaut de paiement de l'impôt foncier est financée au moyen du calcul du pourcentage du montant de la publication dans les journaux et des honoraires au prorata du montant des taxes municipales et scolaires dues en plus des frais de poste et des frais d'enregistrement réellement encourus auprès du Bureau de la Publicité des droits.

Ces frais sont donc appliqués au complet à compter de la date limite d'annulation pour la première publication, soit, le 17 avril à 13h. Ainsi, les frais pourront être réduits de moitié s'il y a paiement entre la 1^{ière} et la 2^e publication de la liste dans le journal local.

Si vous désirez vous porter acquéreur d'un immeuble, vous devez vous informer adéquatement avant la vente. En effet, c'est à l'enchérisseur que revient la tâche d'effectuer les recherches nécessaires, avant la date prévue pour la vente, afin de connaître l'état des lieux, l'emplacement précis de l'immeuble mis en vente de même que toute donnée relative entre autres, au zonage. Ces informations sont disponibles à la municipalité directement ou au service d'évaluation de la MRC des Pays-d'en-Haut.



Il est important de savoir que lors d'une vente pour taxes, l'adjudicataire prend l'immeuble dans l'état où il se trouve au moment de l'adjudication, mais sans garantie aucune 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.

JUIN

La vente pour non-paiement des impôts fonciers a lieu à 9 h le matin, le mercredi **21 juin 2017**, en la Place des Citoyens sise au 999, boulevard de Sainte-Adèle à Sainte-Adèle.

DÉROULEMENT - JOURNÉE DE VENTE

- Vous devez vous identifier avec le formulaire disponible par courriel ou à l'entrée de la salle. Vous devez également présenter une pièce d'identité valide avec photo.
- La MRC procède à la vente par municipalité, selon l'ordre publié dans le journal et en terminant par la municipalité de Saint-Adolphe-d'Howard.
- Si vous agissez pour une entreprise, vous devez présenter une résolution valide vous autorisant à acquérir l'immeuble.
- Si vous agissez pour une autre personne, vous devez présenter une procuration valide notariée ou devant témoins vous autorisant à acquérir l'immeuble en fournissant les noms, adresse, no de téléphone, date et lieu de naissance de l'adjudicataire.
- La MRC procède à la vente des lots par municipalité, selon l'ordre publié dans le journal et en terminant par la municipalité de Saint-Adolphe-d'Howard. Pour chacun des lots toujours actifs on mentionne le numéro de dossier en référence à l'avis public, suivi du nom du propriétaire et numéro de lot. Nous ajournons de 12h à 13h pour la période de dîner.
- La vente se fait au plus haut enchérisseur selon la procédure d'une enchère publique.
- Théoriquement, il n'y a aucune mise à prix initiale. Cependant, les personnes désignées par les municipalités se font un devoir de faire une première enchère pour protéger les créances municipales, scolaires et les frais de la MRC.



- L'adjudicataire doit procéder immédiatement au paiement complet, incluant la TPS et la TVQ si applicable (à l'exception des municipalités).
- Le paiement doit se faire en argent, par chèque visé, traite bancaire ou mandat poste, au nom de la MRC des Pays-d'en-Haut. À défaut du paiement, il est remis en vente.

Pour des raisons de sécurité, nous vous conseillons fortement la méthode de paiement par chèque visé, traite ou mandat bancaire ou mandat-poste.

Si l'adjudicataire paie autrement qu'au comptant et que le montant versé excède le prix d'adjudication, la MRC effectuera le remboursement de l'excédent, par chèque, dans les dix (10) jours de l'adjudication, et ce, sans intérêt.

- De plus, conformément à la *Loi sur la taxe d'accise* et à la *Loi sur la taxe de vente*, toutes les transactions sont taxables sauf lorsqu'il s'agit de l'achat d'une résidence. Les personnes qui fourniront, lors de leur enregistrement, leur numéro de TPS et de TVQ, seront considérées comme autocotiseurs et devront verser lesdites taxes provinciales et fédérales aux gouvernements concernés, en remplissant les formulaires « Déclarations visant l'acquisition d'immeubles » auprès du gouvernement.

En conséquence, les montants donnés et adjugés lors des enchères sont les montants offerts, avant l'application de la TPS et de la TVQ.

- Suite au paiement, la MRC des Pays-d'en-Haut remet sur place à l'adjudicataire un certificat d'adjudication.
- L'acheteur devient responsable au même titre que l'ancien propriétaire, ce qui veut dire qu'il perçoit les loyers le cas échéant, paye les taxes municipales et scolaires et se doit de voir à entretenir et assurer la propriété.

DÉLAI DE RETRAIT

Dès ce moment, l'adjudicataire saisi de la propriété est sujet au retrait qui peut en être fait dans la première année par le propriétaire de l'immeuble vendu ou par toute personne autorisée ou non, au nom du propriétaire vendu. L'adjudicataire peut prendre possession de l'immeuble, et effectuer des réparations indispensables à la conservation ou à l'amélioration (impenses nécessaires). Toutefois, advenant un retrait, il lui appartient de prendre les recours nécessaires pour se faire rembourser les dépenses engagées, s'il y a lieu, auprès du propriétaire.



De plus, l'enlèvement du bois (arbres) ou des constructions est prohibé pendant cette même année.

Le propriétaire vendu peut quant à lui reprendre possession de son lot en payant le montant de l'enchère + 10% d'intérêt. En quel cas, l'adjudicataire est remboursé du montant payé lors de l'adjudication incluant TPS et TVQ plus 7.5% d'intérêt (10% d'intérêt – 2.5% d'honoraires à la MRC).

Les taxes municipales ainsi que les frais afférents payés par l'adjudicataire pendant la possession ne sont pas remboursables jusqu'à la date de retrait.

Notez que la municipalité n'a pas le droit de mettre un dossier sur la liste de vente pour taxes s'il a été vendu à l'enchère l'année précédente (Article 1056, CM).

On retrouve aux articles 1022 et suivants du Code municipal, les dispositions légales encadrant cette procédure.

VENTE FORMELLE

À l'expiration du délai d'un (1) an du jour de la vente, l'adjudicataire, sur présentation du certificat d'adjudication et du paiement de toutes taxes municipales dues dans l'intervalle, peut mandater un notaire de son choix pour l'obtention d'un acte de vente finale auprès de la MRC des Pays-d'en-Haut, le tout à ses frais. Le titre translatif de la propriété adjugée confère à l'acheteur tous les droits du propriétaire primitif et purge l'immeuble de tous privilèges et/ou hypothèques.

C'est l'adjudicataire qui doit entreprendre les démarches menant à la vente finale. La MRC des Pays-d'en-Haut n'a aucune obligation de faire part des délais ou des actions à réaliser.

