



FOIRE AUX QUESTIONS

QU'EST-CE QUE LA VENTE POUR DÉFAUT DE PAIEMENT DE TAXES ?

La vente pour défaut de paiement de taxes, appelée aussi « Vente pour taxes » ou « VPT », est une procédure prévue au *Code municipal du Québec* et à la *Loi sur les cités et villes* qui permet aux municipalités, aux villes et aux centres de services scolaires, de recouvrer leurs taxes impayées par la vente aux enchères des biens immobiliers pour lesquels il y a défaut de paiement des taxes.

La MRC des Pays-d'en-Haut est responsable de la VPT à partir du moment où elle reçoit des municipalités et villes de son territoire leur liste des immeubles dont les propriétaires sont en défaut.

CETTE VENTE EST FAITE SANS LA GARANTIE LÉGALE ET SANS GARANTIE QUANT À LA CONTENANCE, AUX RISQUES ET PÉRILS DE L'ADJUDICATAIRE. Vous devez faire vos recherches sur l'immeuble au préalable.

(Articles 1022 – 1060 Code municipal du Québec)

LORS DE LA VENTE AUX ENCHÈRES, COMMENT PUIS-JE PAYER ?

Le paiement est immédiat, dès que vous êtes déclaré dernier et plus haut enchérisseur, soit adjudicataire, vous devez payer le coût de votre achat.

La MRC accepte une traite bancaire, un chèque certifié, un mandat-poste à l'ordre de la MRC des Pays-d'en-Haut ou de l'argent comptant. Toutefois, l'argent comptant est accepté pour un montant maximum de 9 999 \$ et ce, pour la totalité des achats que vous effectuez cette journée-là.

(Article 1034 Code municipal du Québec)

EST-CE QUE JE DOIS PAYER DE LA TPS ET DE LA TVQ ?

Toutes les ventes sont taxables sauf s'il s'agit d'un immeuble d'habitation non-neuf. Les taxes sont calculées sur le montant de votre enchère et payables en même temps et immédiatement.

Cependant, si vous nous présentez un numéro d'inscription valide pour les deux taxes, vous serez alors responsable d'en faire la remise vous-même aux autorités concernées.

QU'ARRIVE-T-IL SI MA TRAITE BANCAIRE EST PLUS ÉLEVÉE QUE LE COÛT DE MON ACHAT ?

La MRC vous envoie un chèque pour la différence dans les trente jours suivant la vente.

QU'ARRIVE-T-IL SI JE N'AI PAS SUFFISAMMENT D'ARGENT POUR PAYER MON ACHAT ?

L'immeuble est remis immédiatement en vente.

EST-CE QUE JE PEUX ACHETER POUR QUELQU'UN D'AUTRE ?

Oui, si vous nous présentez une procuration valide de cette personne.

EST-CE QUE JE PEUX ACHETER AU NOM DE MA COMPAGNIE ?

Oui, mais vous devez nous remettre la résolution de la compagnie avec un document prouvant qu'elle est valide.



OÙ VA L'ARGENT DE LA VENTE ?

L'argent est envoyé à la Cour supérieure du district judiciaire de Terrebonne qui émettra pour chaque immeuble vendu un jugement et un état de collocation pour le distribuer aux créanciers. S'il en reste après cette distribution, le solde est remis au propriétaire initial.

(Articles 766 et suivant du Code de procédure civile)

EST-CE QUE JE PEUX COUPER DES ARBRES SUR LE TERRAIN ?

L'article 1036 du Code municipal édicte que l'adjudicataire ne peut enlever du bois pendant la première année de sa possession, soit tant que le propriétaire initial peut exercer son droit de retrait.

(Article 1036 Code municipal du Québec)

EST-CE QUE J'AI ACCÈS À LA MAISON QUE J'AI ACHETÉE ?

Si le propriétaire refuse de vous laisser l'immeuble, vous pourrez vous adresser au tribunal pour obtenir son expulsion.

(Article 1037 du Code municipal du Québec)

QU'EST-CE QUE LE DROIT DE RETRAIT ?

Le droit de retrait est le droit par le propriétaire dont l'immeuble a été vendu à la vente aux enchères de racheter son immeuble dans l'année qui suit la vente.

Il doit alors payer le montant de l'enchère, ainsi que la TPS et la TVQ qui ont été payées et ajouter un montant équivalent à 10% de ce total.

L'adjudicataire sera alors entièrement remboursé du montant total qu'il a payé et recevra 7.5 %.

(Articles 1057 et 1059 Code municipal du Québec)

QUE SE PASSE-T-IL APRÈS L'EXPIRATION DU DÉLAI D'UN AN APRÈS LA VENTE ?

Si le propriétaire initial n'a pas exercé son droit de retrait, l'adjudicataire doit contacter son notaire pour obtenir un acte de vente définitif avec la MRC, aux frais de l'adjudicataire.

(Articles 1044 -1047 Code municipal du Québec)

QUE SE PASSE-T-IL AVEC LES HYPOTHÈQUES?

Lors du dépôt de l'acte de vente définitif au registre foncier par votre notaire, les charges, comme les hypothèques, seront radiées. Il est du devoir de l'adjudicataire de vérifier les charges dues sur l'immeuble et l'impact qu'aura la vente pour taxes sur ces charges.

(Articles 3069-3070 Code civil du Québec)

****La FOIRE AUX QUESTIONS n'est pas un document exhaustif, il sert à donner une base aux adjudicataires. Pour toutes questions quant au processus de vente pour non-paiement de taxes, vous devez vous référer à votre avocat ou à votre conseiller juridique puisque la MRC n'émet pas de conseils légaux.**