



VENTE D'IMMEUBLE POUR DÉFAUT DE PAIEMENT DE TAXES

CONDITIONS DE VENTE

La vente est effectuée conformément aux dispositions du *Code municipal du Québec* (articles 1022 et suivants).

Les immeubles seront mis en vente selon l'ordre établi sur la liste. Nous sollicitons votre collaboration afin d'énoncer clairement le montant de votre enchère et de vous assurer d'avoir en main le montant total du prix d'adjudication, taxes comprises.

Soyez assurés que nous agissons, autant que possible, avec célérité, tout en veillant à ce que chaque étape soit rigoureusement respectée.

PAIEMENT DU PRIX DE VENTE

Les immeubles mis en vente seront adjugés au plus haut enchérisseur et le montant total, incluant la TPS et la TVQ s'il y a lieu, devra être payé en totalité immédiatement après l'adjudication.

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.
- Tous les autres adjudicataires devront payer la TPS et la TVQ à la MRC pour leur acquisition.

En conséquence, le montant adjugé ne comprend pas la TPS et la TVQ, les taxes sont ajoutées à la table de paiement. Vous devez présenter votre formulaire d'identification complété lors de votre achat.

Les différentes méthodes de paiements sont :

- Traite bancaire au nom de la MRC des Pays-d'en-Haut,
- Chèque visé au nom de la MRC des Pays-d'en-Haut,
- Mandat poste au nom de la MRC des Pays-d'en-Haut,
- Argent comptant (somme maximale de 9 999 \$ par acheteur pour toute la journée).

Pour des raisons de sécurité, nous vous conseillons fortement la méthode de paiement par traite bancaire, chèque visé 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 trente (30) jours de l'adjudication, et ce, sans intérêt.

ÉTAT DE L'IMMEUBLE

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, de même que toute donnée relative à l'immeuble mis en vente.

L'adjudicataire prend l'immeuble dans l'état où il se trouve au moment de l'adjudication, sans aucune garantie de contenance, de la qualité du sol ou des bâtiments qui s'y trouvent, le cas échéant, ni à l'égard des vices, même cachés, pouvant affecter l'immeuble.



Durant l'année suivant la vente, aucun travail ne doit être effectué, sauf s'il s'agit de réparations indispensables à la conservation de l'immeuble (impenses nécessaires). Toutefois, en cas de retrait, il vous revient d'exercer les recours nécessaires afin d'obtenir, s'il y a lieu, le remboursement des dépenses engagées. Pour toute question, vous êtes invité à consulter un conseiller juridique.

De plus, l'enlèvement de bois (arbres) ou de constructions est interdit pendant cette même période.

MANDATAIRE ET ÂGE LÉGAL

Toute personne désirant enchérir pour une autre personne doit présenter copie de la pièce justificative l'autorisant à agir :

- À titre de représentant d'une personne physique : une procuration et deux pièces d'identité;
- À titre de représentant d'une personne morale : une copie de la résolution et deux pièces d'identité.

Pour être enchérisseur et adjudicataire, la personne doit être âgée de plus de 18 ans.

CERTIFICAT D'ADJUDICATION

Un certificat d'adjudication constatant les particularités de la vente sera remis à l'adjudicataire lors de l'adjudication. Dans les jours suivant la vente, un avis sera publié au bureau de la publicité des droits indiquant que l'immeuble a été vendu et précisant le nom de l'adjudicataire.

DROIT DE RETRAIT

Le propriétaire ayant perdu sa propriété peut exercer son droit de retrait, c'est-à-dire qu'il peut racheter sa propriété qui a été vendue, dans l'année suivant la vente, à certaines conditions.

Le retrait par le propriétaire ayant perdu sa propriété ne se fera que sur paiement à la MRC des Pays d'en-Haut de l'ensemble des montants suivants :

- Le montant de l'enchère, incluant les taxes le cas échéant
- 10 % d'intérêt par an (une fraction de l'année étant considérée l'année entière), soit 7,5 % à l'adjudicataire et 2,5 % à la MRC des Pays-d'en-Haut.

Ainsi, si l'adjudicataire acquitte le montant des taxes il devra entreprendre les démarches auprès du propriétaire initial, puisque la MRC ne rembourse pas ce montant.

ACTE DE VENTE DÉFINITIF

Si, dans l'année qui suit le jour de l'adjudication, l'immeuble adjugé n'a pas fait l'objet d'un retrait, l'adjudicataire en demeure propriétaire absolu.

Il devra alors retenir les services d'un notaire qui préparera un acte de vente définitif, à ses frais.

TAXES MUNICIPALES

Si, suite à la vente de ce jour, il reste un solde de taxes dues, ce dernier pourra être réclamé auprès de l'adjudicataire.

**** 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.**



VENTE D'IMMEUBLE POUR DÉFAUT DE PAIEMENT DE TAXES

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 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 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 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 %.

SI JE PAIE LES TAXES DUES ENTRE L'ADJUDICATION ET LE RETRAIT, EST-CE QUE CE MONTANT ME SERA REMBOURSÉ PAR LA MRC ?

Non, la MRC rembourse uniquement les frais mentionnés ci-dessus. L'adjudicataire devra récupérer lui-même les taxes payées.

(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. La MRC ne peut garantir qu'il n'y aura aucune charge suivant l'acte de vente définitif. Vous pouvez voir certaines créances en consultant le registre foncier et consulter vos conseillers juridiques.

(Articles 3069 - 3070 Code civil du Québec)

QUE SE PASSE-T-IL S'IL RESTE UN SOLDE DE TAXES DUES SUR L'IMMEUBLE

Si, suite à la vente de ce jour, il reste un solde de taxes dues, ce dernier pourra être réclamé auprès de l'adjudicataire.

Pour un immeuble en copropriété, vous pouvez consulter le *Code civil du Québec* pour ce qui a trait aux charges communes.

(Article 982 Code municipal du Québec et article 1069 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.**

Veuillez compléter le formulaire à la page suivante

DESCRIPTION DU PROJET	
Objet : Collecte des renseignements personnels des adjudicataires – Vente pour non-paiement de taxes	
Durée du consentement : Les pièces d'identités sont conservées durant une période de 360 jours. Les autres renseignements collectés seront conservés tant qu'ils seront nécessaires par l'organisme.	
Communication hors du Québec : Les renseignements collectés ne seront pas communiqués à l'extérieur du Québec.	Catégories de renseignements personnels collectés: ☒ Renseignements d'identification : Nom, prénom, adresse civique, pièces d'identités, etc... ☒ Renseignements de communications : courriel et téléphone
Identification, localisation ou profilage La MRC n'a pas recours à ce type de technologie afin de recueillir vos renseignements personnels.	Collecte au nom d'un tiers : Les renseignements collectés sont collectés au bénéfice de la MRC des Pays-d'en-Haut. Toutefois, ils pourraient être transmis à la municipalité/ ville où l'immeuble acquis est situé, le tout, avec votre consentement. Cependant, la MRC est tenu de transmettre les renseignements d'identification à l'exception des pièces d'identités à la Cour supérieur conformément au <i>Code municipal du Québec</i> .
Les moyens par lesquels tout renseignements personnels est recueilli : ☒ Photographie ☒ Formulaire papier	
Finalités de la cueillette de vos renseignements personnels (son utilisation) : 1. Les renseignements d'identifications et de communications dans le but de réaliser la vente et l'exercice d'un droit de retrait dans l'année suivant la vente, le cas échéant. Néanmoins, en vertu des lois en vigueur au Québec, la MRC est tenue d'effectuer des transmissions à des organismes de l'État tel que la Cour supérieur et le registre foncier du Québec. 2. La transmission des renseignements d'identifications et de communications à la municipalité/ ville où l'immeuble acquis est situé.	
Caractère de la collecte ☒ Obligatoire ☐ Facultatif	
Lorsque la loi le permet, nous pourrions utiliser vos renseignements à d'autres fins que celles pour lesquelles ils ont été recueillis, notamment à des fins d'études, production de statistique ou dans votre intérêt. Pour en savoir plus sur ce sujet, nous vous invitons à consulter notre Politique concernant les règles de gouvernance en matière de protection des renseignements personnels de la MRC des Pays-d'en-Haut .	
Conséquence d'un refus de répondre à la demande de cueillette de renseignement : Le refus entraîne l'impossibilité pour la MRC d'effectuer la vente de l'immeuble.	
Conséquence du retrait de son consentement à la communication ou à l'utilisation des renseignements personnels après la collecte: Le retrait du consentement n'est pas possible suivant la vente de l'immeuble. En effet, la MRC et la municipalité/ ville sont tenus de conserver les renseignements, autre que les pièces d'identités, conformément aux lois en vigueur au Québec, notamment pour communiquer avec le propriétaire de l'immeuble en vertu de la <i>Loi sur la fiscalité municipale</i> .	
Aide pour comprendre la portée du consentement Il nous fera plaisir de vous prêter assistance afin de vous aider à comprendre la portée du présent consentement. Si cette aide s'avérait utile, veuillez communiquer directement avec <i>Mme Mélissa Bergeron-Champagne, directrice du service juridique et greffière-trésorière adjointe (greffe@mrcpdh.org ou par téléphone au 450-229-6637 ext. 126 et en présentiel lors de la vente pour non-paiement de taxes)</i> , en précisant les éléments où vous désirez obtenir des explications supplémentaires.	

Fiche explicative - Loi modernisant des dispositions législatives en matière de protection des renseignements personnels	
Pour tout renseignement sur la manière que la MRC protège vos renseignements personnels, il est possible de consulter sur son site web la Politique de confidentialité pour les moyens technologiques et la Politique concernant les règles de gouvernance en matière de protection des renseignements personnels de la MRC des Pays-d'en-Haut	
Les catégories de personnes qui auront accès aux renseignements au sein de la MRC	
Vos renseignements seront traités de manière confidentielle et ils seront accessibles uniquement par les employés dont l'exercice de ses fonctions nécessite sa consultation.	
Droits d'accès et de rectification aux renseignements personnels collectés :	
Vos renseignements seront traités de manière confidentielle et ils seront accessibles uniquement par les employés dont l'exercice de ses fonctions nécessite sa consultation.	
Droits d'accès et de rectification aux renseignements personnels collectés :	
Pour formuler une demande à cet effet, votre demande doit être transmise, soit :	
a) Courriel : greffe@mrcpdh.org	
b) En main propre ou postale : 1014 rue Valiquette à Sainte-Adèle (Québec) J8B 2M3	
La procédure de traitement des demandes de rectification est décrite dans le <i>chapitre III – Droit d'accès et de rectification</i> de la <i>Politique de confidentialité</i> de la MRC des Pays-d'en-Haut.	
Coordonnées de la personne responsable de la protection des renseignements personnels au sein de la MRC	
Il est possible de communiquer avec les responsables de l'accès aux documents et de la protection des renseignements personnels comme suit :	
Mme Mélissa Bergeron-Champagne	Mme Mylène Perrier
450-229-6637 ext. 126	450-229-6637
Grefe@mrcpdh.org	Grefe@mrcpdh.org

Formulaire de consentement

CONSETEMENT Avec votre accord, la MRC des Pays-d'en-Haut procède à la collecte de vos renseignements personnel pour la vente, selon les conditions et les objectifs décrits susmentionnés. Des informations supplémentaires concernant les personnes qui auront accès aux renseignements, votre droit d'accès et de rectification ainsi que les coordonnées de la personne responsable de la protection des renseignements personnes sont disponible dans la fiche explicative au recto du présent formulaire.	
Collecte des renseignements personnels susmentionnés afin d'identifier l'adjudicataire lors de la vente pour non-paiement de taxes. ☐ J'accepte ☐ Je refuse	
Transmission des renseignements personnels à la municipalité/ ville où est situé le terrain acquis. ☐ J'accepte ☐ Je refuse	
Prénom et nom :	Date :
Signature :	

COLLECTE DES RENSEIGNEMENTS	
PERSONNE PHYSIQUE	
Prénom et nom de la personne concernée: _____	
Adresse civique : No : _____ Rue : _____ Apt : _____	
Ville : _____ Code postal : _____	
Téléphone :	Courriel :
No. de TPS : _____	No. de TVQ: _____
REPRÉSENTANT Ayez en main la procuration vous permettant d'acheter pour la personne physique)	
Prénom et nom du représentant: _____	
Adresse civique : No : _____ Rue : _____ Apt : _____	
Ville : _____ Code postal : _____	
Téléphone : _	Courriel

COLLECTE DES RENSEIGNEMENTS	
PERSONNE MORALE	
Nom de la personne morale: _____	
Adresse civique : No : _____ Rue : _____ Apt : _____	
Ville : _____ Code postal : _____	
Téléphone :	Courriel de l'entreprise:
No. de TPS : _____	No. de TVQ: _____
REPRÉSENTANT Ayez en main la procuration vous permettant d'acheter pour la personne morale)	
Prénom et nom du représentant: _____	
☐ Mon adresse est la même que celle de la personne morale	
Adresse civique : No : _____ Rue : _____ Apt : _____	
Ville : _____ Code postal : _____	
Téléphone :	Courriel :

Une fois à la table de paiement, veuillez présenter ce formulaire et, le cas échéant, un ou deux des documents suivants :	
Personne physique	Personne morale
☐ Permis de conduire ☐ Carte d'assurance maladie ☐ Passeport ☐ Procuration	☐ Résolution ☐ Procuration