

RÈGLEMENT N° 359-2024

RÈGLEMENT CONCERNANT L'EXERCICE DU DROIT DE PRÉEMPTION SUR UN IMMEUBLE DU TERRITOIRE DE LA MUNICIPALITÉ DE MONTCALM

CONSIDÉRANT la *Loi modifiant diverses dispositions législatives principalement en matière d'habitation* (projet de loi no 37), sanctionnée le 10 juin 2022, qui confère aux municipalités le pouvoir d'acquérir des immeubles à juste prix pour tout projet au moyen d'un droit de préemption;

CONSIDÉRANT la volonté du conseil de se prévaloir de ce pouvoir par règlement;

Le conseil municipal de Montcalm, par le présent règlement, ordonne et statue ce qui suit:

ARTICLE 1 - OBJET DU RÈGLEMENT

Le présent règlement vise à identifier le territoire sur lequel le droit de préemption peut être exercé, les fins municipales pour lesquelles des immeubles peuvent être acquis et les procédures à suivre de la part du propriétaire d'un immeuble assujetti à un droit de préemption ainsi que de la part de la Municipalité de Montcalm.

ARTICLE 2 - TERRITOIRE ASSUJETTI

Le présent règlement s'applique à tout le territoire de la municipalité de Montcalm.

ARTICLE 3 - FINS MUNICIPALES

Les fins municipales pour lesquelles un immeuble peut être acquis par la Municipalité de Montcalm, à la suite de l'exercice du droit de préemption, sont les suivantes:

1. habitation;
2. espace naturel, espace public, terrain de jeux, parc, plage, accès à l'eau;
3. équipement collectif et stationnement public;
4. activité communautaire;
5. développement économique local, conformément au chapitre III de la *Loi sur les compétences municipales* (chapitre C-47.1);
6. infrastructure publique et service d'utilité publique;
7. conservation d'un immeuble d'intérêt patrimonial;
8. réserve foncière.

ARTICLE 4 - RÉOLUTION D'ASSUJETTISSEMENT D'UN IMMEUBLE

Un avis d'assujettissement peut concerner tout immeuble du territoire visé à l'article 2, à l'exclusion d'un immeuble qui est la propriété d'un organisme public au sens de la *Loi sur l'accès aux documents des organismes publics et sur la protection des renseignements personnels* (chapitre A-2.1).

Le conseil municipal doit identifier, par résolution, l'immeuble à l'égard duquel sera inscrit un avis d'assujettissement au droit de préemption.

Copie de cet avis doit être notifiée au propriétaire de l'immeuble. Cet avis d'assujettissement contient la désignation de l'immeuble visé et les fins pour lesquelles il pourra être spécifiquement acquis par la Municipalité à la suite de l'exercice du droit de préemption. L'avis spécifie également que cet assujettissement est valide pour une période de dix (10) ans à compter de la date de son inscription au registre foncier.

ARTICLE 5 - AVIS D'INTENTION D'ALIÉNER L'IMMEUBLE

Le propriétaire d'un immeuble assujéti au droit de préemption doit, avant d'aliéner l'immeuble, notifier son avis d'intention à la Municipalité de Montcalm.

ARTICLE 6 - NOTIFICATION DE L'AVIS D'INTENTION

Pour notifier l'avis d'intention visé à l'article 5, le propriétaire doit utiliser le formulaire prévu à cet effet, lequel doit être obtenu auprès du greffier ou de la greffière de la Municipalité.

ARTICLE 7 - DOCUMENTS ACCOMPAGNANT L'AVIS D'INTENTION

Les documents suivants doivent être transmis à la Municipalité au plus tard dans les 10 jours suivant la notification de l'avis d'intention :

- 1° la promesse d'achat complète et signée, incluant le nom de l'acquéreur potentiel, le prix de vente proposé et les conditions y associées;
- 2° un rapport établissant la valeur monétaire de la contrepartie non monétaire lorsque la promesse d'achat en prévoit une;
- 3° un plan de la partie de l'immeuble concernée par l'aliénation si l'aliénation est partielle;
- 4° la résolution ou la procuration désignant le mandataire, s'il y a lieu;
- 5° le contrat de courtage, s'il y a lieu;
- 6° tout bail ou entente de location en vigueur qui concerne l'immeuble;
- 7° toute étude environnementale ou professionnelle réalisée à l'égard de l'immeuble visé par l'avis d'intention;
- 8° un rapport d'évaluation de l'immeuble;
- 9° le certificat de localisation;
- 10° tout autre document utilisé dans le cadre de la promesse d'achat

ARTICLE 8 - DÉLAI DE RÉPONSE DE LA MUNICIPALITÉ

Au plus tard 60 jours suivant la date du dépôt de l'avis d'intention visé à l'article 6, la Municipalité doit notifier au propriétaire sa décision d'exercer son droit de préemption et d'acquérir l'immeuble au prix et aux conditions de l'avis d'intention, sous réserve de toute modification convenue ultérieurement avec le propriétaire.

La Municipalité 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.

À défaut de notifier le propriétaire de son intention d'acquérir l'immeuble à l'intérieur du délai de 60 jours, elle est réputée renoncer à exercer son droit de préemption et elle doit radier l'avis d'assujettissement.

ARTICLE 9 - DÉDOMMAGEMENT À L'ACQUÉREUR POTENTIEL

Lorsque la Municipalité se prévaut de son droit de préemption, elle doit dédommager la personne qui envisageait d'acquérir l'immeuble pour les dépenses raisonnables qu'elle a engagées dans le cadre de la négociation du prix et des conditions de l'aliénation projetée.

ARTICLE 10 - RÉSERVES

Ce règlement trouve application sous réserve des dispositions prévues aux articles 1104.1.1 et suivants du *Code municipal* (chapitre C-27.1).

ARTICLE 11 - Le présent règlement entrera en vigueur conformément à la Loi.

(SIGNÉ)

Steven Larose, maire

(SIGNÉ)

Michael Doyle, directeur général /
Greffier-trésorier

AVIS DE MOTION ET DÉPÔT DU PROJET :
ADOPTION DU RÈGLEMENT :
ENTRÉE EN VIGUEUR :

8 AVRIL 2024
13 MAI 2024
28 MAI 2024

