

Règlement n° 324 relatif à l'exercice du droit de préemption sur le territoire de la Ville de Saint-Césaire

**VILLE DE SAINT-CÉSAIRE
MRC DE ROUVILLE
PROVINCE DE QUÉBEC**

Règlement n° 324 relatif à l'exercice du droit de préemption sur le territoire de la Ville de Saint-Césaire

Considérant l'entrée en vigueur de la *Loi modifiant diverses dispositions législatives principalement en matière d'habitation* (LQ 2022, c.25) sanctionnée le 10 juin 2022 afin de permettre aux municipalités d'exercer un droit de préemption sur des immeubles;

Considérant que la Ville de Saint-Césaire peut, en vertu de l'article 572.0.1 de la *Loi sur les cités et villes* (RLRQ c. C-19), exercer un droit de préemption sur tout immeuble qu'elle souhaite acquérir à des fins municipales, à l'exclusion des immeubles qui sont 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* (RLRQ, c. A-2.1);

Considérant que la Ville doit, en vertu de l'article 572.0.2 de *la Loi sur les cités et villes* (RLRQ c. C-19), déterminer par règlement le territoire sur lequel le droit de préemption peut être exercé et les fins municipales auxquelles des immeubles peuvent être ainsi acquis;

Considérant que le conseil municipal croit opportun et dans l'intérêt de la Ville de se prévaloir de ce droit afin d'acquérir des immeubles pour des fins municipales à un juste prix pour tout projet au bénéfice de la communauté;

Considérant qu'un avis de motion a été régulièrement donné lors d'une séance ordinaire du Conseil tenue le 9 décembre 2025;

En conséquence, le conseil municipal décrète ce qui suit :

ARTICLE 1 Préambule

Le préambule fait partie intégrante du présent règlement.

ARTICLE 2 Objet et champs d'application

Le présent règlement vise à identifier le territoire sur lequel le droit de préemption peut être exercé et les fins municipales pour lesquelles des immeubles peuvent être acquis.

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la Ville de Saint-Césaire.

ARTICLE 3

La Ville de Saint-Césaire peut, par résolution, déterminer qu'elle assujettit un immeuble à l'exercice de son droit de préemption.

Ce droit ne peut être exercé à l'égard 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*, (RLRQ, c. A-2.1).

Règlement n° 324 relatif à l'exercice du droit de préemption sur le territoire de la Ville de Saint-Césaire

ARTICLE 4 Fins municipales

Les fins municipales pour lesquelles un immeuble peut être acquis par la Ville de Saint-Césaire à la suite de l'exercice du droit de préemption sont les suivantes :

- Habitation, usages de densification, logement sociable ou abordable;
- Développement économique local;
- Environnement et agriculture;
- Parcs et espaces verts;
- Réaménagement ou optimisation des espaces;
- Espace public et espace naturel;
- Corridor faunique ou forestier;
- Culture, loisirs et activités communautaires;
- Terrain de jeux, accès à l'eau;
- Voie publique;
- Infrastructure publique et service d'utilité publique;
- Transport;
- Conservation d'un immeuble patrimonial;
- Réserve foncière;
- Équipement institutionnel;
- Équipement collectif;
- Toutes autres fins municipales reconnues.

ARTICLE 5 Assujettissement d'un immeuble

Le conseil municipal de la Ville identifie, par résolution, le lot ou l'immeuble à l'égard duquel sera inscrit un avis d'assujettissement au droit de préemption. La durée du droit de préemption ne peut excéder dix (10) ans à compter de son inscription au registre foncier.

L'avis d'assujettissement contient la désignation de l'immeuble visé et les fins pour lesquelles il pourra être spécifiquement acquis par la Ville à la suite de l'exercice du droit de préemption. Cet avis d'assujettissement est notifié au propriétaire de l'immeuble et inscrit au registre foncier.

ARTICLE 6 Avis d'intention d'aliéner un immeuble

Le propriétaire d'un immeuble visé par un avis d'assujettissement inscrit au registre foncier doit, avant d'aliéner son immeuble, notifier à la Ville un avis d'intention indiquant le prix et les conditions de l'aliénation projetée, ainsi que le nom de l'acquéreur potentiel, sous peine de nullité.

La notification peut être faite par tout mode approprié, notamment par huissier de justice, par l'entremise de la poste, par la remise du document en main propre ou par un moyen technologique. Quel que soit le mode de notification qu'il utilise, le propriétaire doit être en mesure de constituer une preuve de la remise, de l'envoi ou de la transmission de sa notification de l'avis d'intention d'aliéner l'immeuble.

La Ville dispose d'un délai de 60 jours suivant la notification de l'avis de l'intention d'aliéner, pour notifier au propriétaire un avis de son intention d'exercer son droit de préemption.

Lorsque l'offre d'achat prévoit une contrepartie non monétaire, l'avis d'intention d'aliéner l'immeuble doit contenir une estimation fiable et objective de la valeur de la contrepartie non monétaire.

Règlement n° 324 relatif à l'exercice du droit de préemption sur le territoire de la Ville de Saint-Césaire

ARTICLE 7 Documents

La Ville peut exiger du propriétaire tout renseignement, sans limitation, lui permettant d'apprécier l'état de l'immeuble. La Ville peut également avoir accès à l'immeuble afin de réaliser, à ses frais, toute étude ou analyse qu'elle juge utile sur préavis de 48 heures.

Le propriétaire d'un immeuble assujetti au droit de préemption doit, au plus tard, 10 jours après la notification de son avis d'intention d'aliéner l'immeuble, transmettre les documents suivants, dans la mesure où ils existent :

- 1° Promesse d'achat signée;
- 2° Rapport établissant la valeur monétaire de la contrepartie non monétaire lorsque la promesse d'achat en prévoit une;
- 3° Plan de la partie de l'immeuble concernée par l'aliénation si l'aliénation est partielle;
- 4° Résolution ou procuration désignant le mandataire s'il y a lieu;
- 5° Contrat de courtage, s'il y a lieu ;
- 6° Bail ou entente de location de l'immeuble;
- 7° Étude environnementale;
- 8° Rapport d'évaluation de l'immeuble;
- 9° Certificat de localisation;
- 10° Étude géotechnique;
- 11° Autre étude ou document utilisé dans le cadre de la promesse d'achat.

ARTICLE 8 Exercice du droit de préemption

Lorsque la Ville se prévaut de son droit de préemption, elle doit acquitter le prix de l'immeuble dans les 60 jours suivant la notification de l'avis de son intention de l'acquérir. Si elle ne peut effectuer le versement de la somme au propriétaire de l'immeuble, elle peut la déposer, pour le compte du propriétaire, au greffe de la Cour supérieure du district de Saint-Hyacinthe.

ARTICLE 9 Renonciation à l'exercice du droit de préemption

Dans l'éventualité où la Ville renonce à l'exercice de son droit de préemption et que le propriétaire procède à l'aliénation projetée de l'immeuble, la Ville doit faire radier du Registre foncier l'avis d'assujettissement.

ARTICLE 10 Entrée en vigueur

Le présent règlement entre en vigueur conformément à la loi.

Sylvain Létourneau
Maire

Nancy Bernier
Greffière

Projet de règlement au Conseil : 2025-12-05
Projet de règlement publié site : 2025-12-09
Avis de motion : 2025-12-09
Règlement publié site : 2025-12-16
Adoption: 2025-12-16 sous résolution n° 2025-12-381

Publication en vertu du règlement n° 2018-260 en vigueur le 1^{er} janvier 2019

Affiché à l'hôtel de Ville : 2025-12-17
Site web de la Ville : 2025-12-17
En vigueur: 2025-12-17