

chapitre C-19

LOI SUR LES CITÉS ET VILLES

§ 28. — *Des taxes et des permis*

VI. — *Vente des immeubles pour défaut de paiement des taxes*

511. Après l'expiration des six mois qui suivent la date de l'avis du dépôt du rôle de perception, le trésorier doit dresser un état indiquant les immeubles sur lesquels les taxes imposées n'ont pas été payées, en tout ou en partie.

S. R. 1964, c. 193, a. 548.

512. Le conseil, après avoir pris connaissance de l'état produit par le trésorier, peut ordonner au greffier de vendre ces immeubles à l'enchère publique, au bureau du conseil ou en tout autre endroit désigné dans l'ordonnance, en la manière ci-après prescrite.

S. R. 1964, c. 193, a. 549.

513. Dans les 30 jours de l'ordonnance du conseil, le greffier donne un avis public du jour, de l'heure et de l'endroit où aura lieu la vente à l'enchère. Cet avis doit contenir une désignation, suivant les prescriptions du Code civil, des immeubles dont la vente est ainsi ordonnée, en indiquant le nom du propriétaire d'après le rôle d'évaluation. Toutefois, la désignation d'un immeuble visé à l'article 7.1 est constituée par la désignation du terrain sur lequel il est situé et une description sommaire de l'immeuble visé accompagnée si possible du nom de son propriétaire, de son adresse civique et de toute autre indication utile à son identification.

L'avis peut faire une énumération abrégée des numéros cadastraux consécutifs relatifs à des immeubles qui appartiennent à un même propriétaire.

S. R. 1964, c. 193, a. 550; 1969, c. 55, a. 26; 1970, c. 45, a. 2; 1979, c. 72, a. 316; 1996, c. 27, a. 31; 1997, c. 93, a. 63; 1999, c. 40, a. 51.

514. Cet avis doit aussi être publié deux fois dans un journal diffusé sur le territoire de la municipalité. La vente ne peut avoir lieu avant l'expiration d'un délai de 15 jours après la date de la seconde publication.

Dès la première publication de l'avis, le greffier doit, par lettre recommandée ou certifiée, en transmettre immédiatement une copie à l'officier de la publicité des droits, et il est du devoir de celui-ci d'informer les intéressés en la manière prescrite au Code civil.

Le défaut de donner l'avis à l'officier de la publicité des droits n'annule pas les procédures, mais le fonctionnaire ou employé défaillant est responsable du préjudice en résultant.

Lorsqu'il n'est pas procédé à la vente de l'immeuble mentionné dans la liste et l'avis ci-dessus, le greffier chargé de telle vente doit, par lettre recommandée ou certifiée, donner un avis à l'officier de la publicité des droits l'informant de ce fait.

S. R. 1964, c. 193, a. 551; 1968, c. 23, a. 8; 1968, c. 55, a. 5; 1975, c. 83, a. 84; 1982, c. 63, a. 145; 1995, c. 34, a. 18; 1996, c. 2, a. 190; 1999, c. 40, a. 51; 2000, c. 42, a. 127.

515. Le greffier doit aussi, par lettre recommandée ou certifiée, dans le délai prévu à l'article 513, aviser de la date et du lieu de cette vente chaque personne dont la propriété doit être vendue et dont le nom apparaît au rôle d'évaluation alors en vigueur en regard de cet immeuble.

Si cette personne n'a pas de domicile connu au Québec, la formalité de l'avis n'est pas nécessaire.

1975, c. 66, a. 24; 1975, c. 83, a. 84.

516. Si la vente est arrêtée par quelque procédure qui n'a été déterminée qu'après le jour fixé pour la vente, l'avis de vente qui doit être publié dans les journaux sera suffisant s'il est rédigé suivant l'article 682 du Code de procédure civile et publié suivant les prescriptions du même article une fois, quinze jours au moins avant le jour fixé pour la vente.

S. R. 1964, c. 193, a. 552; 1965 (1^{re} sess.), c. 80, a. 1.

517. Au temps fixé pour la vente, le greffier, par lui-même ou par une autre personne, vend au plus haut enchérisseur les immeubles décrits dans les avis et sur lesquels il est encore dû des taxes, après avoir fait connaître le montant des deniers à prélever sur chacun de ces immeubles, y compris la part des frais

encourus pour la vente en proportion du montant de la dette. Les immeubles sont offerts en vente et vendus séparément, dans l'ordre où ils sont placés dans l'avis.

S. R. 1964, c. 193, a. 553.

518. La vente ne peut être suspendue que par une opposition prise à la Cour du Québec du district ou à la Cour supérieure du district, selon leur compétence respective, déterminée par la valeur de l'immeuble telle qu'inscrite au rôle d'évaluation en vigueur.

Les dispositions des articles 678 et suivants du Code de procédure civile (chapitre C-25) s'appliquent à cette opposition, compte tenu des adaptations nécessaires.

Outre les motifs mentionnés à l'article 596 du Code de procédure civile, l'opposition à fin d'annuler peut être prise devant le tribunal compétent pour toute cause de nature à affecter la réclamation de la municipalité.

S. R. 1964, c. 193, a. 554; 1965 (1^{re} sess.), c. 17, a. 2; 1965 (1^{re} sess.), c. 80, a. 1; 1986, c. 95, a. 56; 1988, c. 21, a. 66; 1999, c. 40, a. 51.

519. L'adjudicataire doit payer immédiatement le prix de son adjudication.

À défaut de paiement immédiat, la personne faisant la vente remet sans délai l'immeuble en vente, ou ajourne la vente au lendemain, ou à un autre jour dans la huitaine, en donnant, à haute et intelligible voix, avis de l'ajournement aux personnes présentes.

S. R. 1964, c. 193, a. 555.

520. Sur paiement par l'adjudicataire du montant de son acquisition, le greffier constate les particularités de la vente dans un certificat fait en double, sous sa signature, et en remet un double à l'adjudicataire.

S. R. 1964, c. 193, a. 556.

521. L'adjudicataire est dès lors saisi de la propriété de l'immeuble adjudgé, et peut en prendre possession, sujet au retrait qui peut en être fait dans l'année qui suit, sans pouvoir cependant y enlever le bois ou les constructions pendant ladite année.

S. R. 1964, c. 193, a. 557.

522. Dans les dix jours qui suivent l'adjudication, le greffier transmet à l'officier de la publicité des droits une liste des immeubles ainsi vendus pour taxes municipales, avec le nom de l'acquéreur de chacun de ces immeubles.

Le greffier doit aussi, dans le même délai, informer par avis spécial les propriétaires ou occupants de chaque immeuble vendu de la vente qui en a été faite et des particularités y relatives mentionnées dans la liste transmise à l'officier de la publicité des droits.

S. R. 1964, c. 193, a. 558; 1975, c. 66, a. 25; 1999, c. 40, a. 51.

523. Le produit de la vente de chaque immeuble est transmis par le greffier au bureau du greffier de la Cour supérieure du district, pour qu'il soit distribué suivant la loi.

Le greffier de la Cour supérieure obtient de l'officier de la publicité des droits une copie de toute page du registre foncier qui concerne l'immeuble adjudgé et qui peut lui être utile aux fins de la distribution du produit de la vente. S'il le juge nécessaire et si le montant à distribuer excède 1 000 \$, le greffier de la Cour supérieure peut obtenir de l'officier de la publicité des droits l'état certifié prévu aux articles 703 à 707 du Code de procédure civile (chapitre C-25). Le greffier de la Cour supérieure acquitte sur le produit de la vente le coût de la copie de la page du registre foncier et, le cas échéant, celui de l'état certifié.

Le produit de la vente est distribué aux créanciers selon les règles prévues pour le cas d'une saisie-exécution immobilière, sans toutefois la formalité de l'état de collocation si le montant à distribuer n'excède pas 1 000 \$.

Le greffier de la Cour supérieure, après la distribution des deniers, est tenu de déposer au bureau de la publicité des droits une copie certifiée du jugement de distribution pour la radiation totale ou partielle de l'inscription des créances ou hypothèques qui ont été payées, en tout ou en partie.

S. R. 1964, c. 193, a. 559; 1983, c. 57, a. 56; 1992, c. 57, a. 474; 1999, c. 40, a. 51; 2000, c. 42, a. 128.

524. Si, dans l'année qui suit le jour de l'adjudication, l'immeuble adjudgé n'a pas été racheté ou retrait d'après les dispositions ci-après, l'adjudicataire en demeure propriétaire irrévocable.

S. R. 1964, c. 193, a. 560.

525. Tel acquéreur, sur exhibition du certificat d'adjudication, et sur preuve du paiement des taxes municipales et scolaires devenues dues dans l'intervalle à

raison du même immeuble, a droit, à l'expiration du délai d'un an, à un acte de vente de la part du conseil.

Il a également droit à un tel acte en n'importe quel temps avant l'expiration de ce délai, avec le consentement du propriétaire dudit immeuble ou de ses représentants légaux et des créanciers prioritaires ou hypothécaires, lesquels devront intervenir dans ledit acte pour attester de leur consentement.

S. R. 1964, c. 193, a. 561; 1992, c. 57, a. 475.

526. L'acte de vente est consenti au nom de la municipalité par le maire ou par le greffier, par acte devant notaire.

S. R. 1964, c. 193, a. 562.

527. Tous les droits acquis à l'adjudicataire passent à ses héritiers ou ayants cause.

S. R. 1964, c. 193, a. 563.

528. La vente faite en vertu des dispositions ci-dessus est un titre translatif de la propriété de l'immeuble adjudgé.

S. R. 1964, c. 193, a. 564.

529. Elle transfère à l'adjudicataire tous les droits du propriétaire primitif et purge l'immeuble de toute hypothèque dont il peut être grevé, excepté sous réserve du dernier alinéa du présent article, le droit aux taxes spéciales non échues imposées sur l'immeuble, le droit aux rentes foncières constituées, aux droits seigneuriaux et aux rentes qui leur sont substituées, aux taxes ou cotisations scolaires et aussi le droit des syndics pour le montant de toute cotisation imposée sur cet immeuble pour défrayer les dépenses de construction ou de réparation d'église, sacristie, presbytère ou cimetière. Mais les arrérages de rentes et les taxes et cotisations ci-dessus mentionnés, échus avant la vente, sont purgés par la vente, à moins qu'il ne soit produit au bureau du conseil, au moins huit jours avant la vente, un état certifié de ces arrérages, taxes ou cotisations.

L'inscription de l'acte de vente opère la radiation de l'inscription des hypothèques inscrites sur l'immeuble et qui sont éteintes par la vente.

L'adjudication d'un immeuble à une municipalité intéressée en raison d'une priorité ou d'une hypothèque légale sur ledit immeuble purge celui-ci des rentes foncières constituées, des rentes prévues par une emphytéose et des rentes

substituées aux droits seigneuriaux, à compter de la date de l'adjudication et aussi longtemps que l'immeuble reste la propriété de la dite municipalité. Ces rentes grèvent de nouveau l'immeuble, mais pour l'avenir seulement, à compter de la date où l'immeuble cesse d'être la propriété de la municipalité.

S. R. 1964, c. 193, a. 565; 1992, c. 57, a. 476; 1996, c. 2, a. 209; 1999, c. 40, a. 51.

530. L'action en annulation d'une vente d'immeuble faite en vertu des dispositions ci-dessus et le droit d'en invoquer l'illégalité se prescrivent par douze mois à compter de la date de l'adjudication.

S. R. 1964, c. 193, a. 566.

VII. — *Rachat des immeubles vendus pour taxes*

531. L'immeuble vendu pour taxes peut être racheté par le propriétaire ou ses représentants légaux, en tout temps durant l'année qui suit la date de l'adjudication, sur paiement à l'adjudicataire du prix de vente, y compris le coût du certificat d'adjudication, avec intérêt à raison de dix pour cent par an, une fraction de l'année étant comptée pour l'année entière.

Quand l'immeuble vendu est un terrain vague, le montant payable à l'adjudicataire doit comprendre, en outre, la somme des taxes municipales et scolaires, générales ou spéciales imposées sur l'immeuble depuis la date de l'adjudication jusqu'à la date du rachat, si elles ont été payées par l'adjudicataire; si elles n'ont pas été payées, le retrait en libère l'adjudicataire et y oblige le propriétaire.

S. R. 1964, c. 193, a. 567.

532. Le propriétaire a alors le droit d'obtenir de l'adjudicataire, mais à ses propres frais, un acte devant notaire constatant le remboursement des deniers et le rachat de l'immeuble.

L'inscription d'une copie authentique de cet acte lui fait recouvrer le droit de propriété qu'il avait dans l'immeuble au moment de la vente, sujet aux créances prioritaires et aux créances hypothécaires qui grevaient l'immeuble à cette même date, moins ce qui en a été payé par la distribution des deniers prélevés en vertu de la vente.

S. R. 1964, c. 193, a. 568; 1992, c. 57, a. 477; 1999, c. 40, a. 51.

533. Toute personne autorisée ou non peut, à moins qu'un acte de vente n'ait été consenti en vertu du deuxième alinéa de l'article 525, retirer cet immeuble de la même manière, mais au nom et pour le profit seulement de celui qui en était le propriétaire au temps de l'adjudication.

S. R. 1964, c. 193, a. 569.

534. La personne qui opère ainsi le rachat acquiert le droit de se faire rembourser, par le propriétaire, de la somme qu'elle a payée, avec intérêt au taux de 8%.

S. R. 1964, c. 193, a. 570; 1992, c. 57, a. 478.

535. La personne qui exerce le retrait reprend la propriété sujette aux baux notariés consentis de bonne foi par l'adjudicataire; mais elle n'est pas tenue de maintenir tels baux pour plus d'un an à compter de la date de l'adjudication, même s'ils ont été consentis pour un plus long terme.

S. R. 1964, c. 193, a. 571.

VIII. — *De l'achat par la municipalité des immeubles vendus pour taxes*

536. Lorsque des immeubles situés sur le territoire d'une municipalité sont mis en vente pour taxes municipales ou scolaires, la municipalité peut enchérir et acquérir ces immeubles par l'entremise du maire ou d'une autre personne, sur autorisation du conseil, sans être tenue de payer immédiatement le montant de l'adjudication. La municipalité peut aussi enchérir et acquérir ces immeubles à toute vente du shérif ou à toute autre vente ayant l'effet d'une vente du shérif.

L'enchère de la municipalité ne doit cependant, en aucun cas, dépasser le montant des taxes, en capital, intérêt et frais, plus un montant suffisant pour satisfaire à toute créance prioritaire ou hypothécaire d'un rang antérieur ou égal à celui des taxes municipales.

S. R. 1964, c. 193, a. 572; 1992, c. 57, a. 479; 1996, c. 2, a. 191.

537. La municipalité fait inscrire, en son nom, ces immeubles ainsi achetés sur les rôles d'évaluation et de perception et sur les rôles de répartition spéciale, et les impose comme tout autre immeuble sujet aux taxes; et ces immeubles restent sujets aux taxes municipales et scolaires comme tout autre immeuble et sont de même imposés. Cependant les taxes scolaires ainsi imposées ne sont pas exigibles de la municipalité.

Si le droit de retrait est exercé, le prix de rachat doit comprendre, en sus du montant payé par la municipalité pour cet immeuble et de l'intérêt de 10% sur ce montant, la somme des taxes municipales et scolaires générales ou spéciales imposées sur cet immeuble depuis la date de l'adjudication jusqu'à la date du rachat, ou les versements dus sur ces taxes si elles sont payables par versements, ainsi que les sommes d'argent dues à la municipalité pour taxes qui n'ont pas été payées par la distribution des deniers prélevés en vertu de la vente.

Après le rachat, les versements non échus des taxes spéciales continuent à grever l'immeuble racheté, et le propriétaire en est responsable.

S. R. 1964, c. 193, a. 573; 1996, c. 2, a. 192.

538. Si le retrait n'est pas exercé dans l'année de l'adjudication, le greffier, le shérif ou le syndic, suivant le cas, dresse et signe un acte de vente en faveur de la municipalité et le fait inscrire.

S. R. 1964, c. 193, a. 574; 1999, c. 40, a. 51.