



# Guide de vente pour taxes

Adoptée à la séance ordinaire du  
Conseil de la MRC  
du 22 novembre 2023

**CM2023-11-285**

## **TABLE DES MATIÈRES**

<b>PRÉSENTATION</b> .....	<b>3</b>
<b>1. CONTEXTE</b> .....	<b>4</b>
<b>2. PROCESSUS MENANT À LA VENTE</b> .....	<b>4</b>
<b>3. RETIRER UN IMMEUBLE AVANT L'ENCHÈRE</b> .....	<b>5</b>
<b>4. DÉROULEMENT – JOURNÉE DE L'ENCHÈRE</b> .....	<b>5</b>
<b>5. CERTIFICAT D'ADJUDICATION</b> .....	<b>7</b>
<b>6. DISTRIBUTION DES ARGENTS DE LA VENTE</b> .....	<b>7</b>
<b>7. ÉTAT DE L'IMMEUBLE</b> .....	<b>8</b>
<b>8. DROIT DE RETAIT</b> .....	<b>9</b>
<b>9. ACTE DÉFINITIF DE VENTE</b> .....	<b>9</b>
<b>10. QUESTIONS FRÉQUENTES OU AUTREMENT DIT</b> .....	<b>10</b>

## Présentation

Ce document se veut un guide explicatif afin de vous présenter les diverses étapes à accomplir en vue de la vente pour défaut de paiement de taxes, le tout selon les dispositions du *Code municipal du Québec*. Nous espérons que ce guide vous aidera notamment à comprendre les techniques complexes reliées à la procédure de vente pour non-paiement des impôts fonciers, communément appelée « vente pour taxes ».

Le contenu du présent document doit cependant être pris avec réserve, ne constituant aucunement une opinion juridique.

Pour toute information supplémentaire, merci de vous adresser à la greffière, laquelle saura certainement vous aider. Ses coordonnées sont les suivantes :

### **Nancy BILODEAU**

Greffière et DGA

[n.bilodeau@mrcdecoaticook.qc.ca](mailto:n.bilodeau@mrcdecoaticook.qc.ca)

**T. 819 849-7083, poste 222**

## 1. CONTEXTE

La procédure de vente des immeubles pour défaut de paiement de taxes représente un moyen particulier dont disposent les municipalités pour recouvrer les taxes impayées, en raison notamment de son caractère extrajudiciaire.

Conformément au *Code municipal du Québec* (articles 1022 et suivants), la MRC de Coaticook perçoit, aux bénéfices de l'ensemble des municipalités locales (sauf la Ville de Coaticook), les taxes impayées des contribuables en retard. La vente des immeubles pour défaut de paiement de taxes a lieu le premier jeudi du mois de décembre à la salle Wallace de la MRC de Coaticook sise au 294, rue Saint-Jacques Nord.

## 2. PROCESSUS MENANT À LA VENTE

### AOÛT

Les municipalités locales ont jusqu'au 25 août pour transmettre à la MRC de Coaticook la liste des propriétés ayant des taxes impayées.

Après le moment où la liste est envoyée à la MRC de Coaticook, si un contribuable désire payer ses arrérages de taxes, il doit payer directement au bureau de la MRC. Il n'est alors plus possible de conclure une entente pour étaler ses paiements. Le paiement doit également inclure l'ensemble des frais exigibles.

### SEPTEMBRE

La MRC de Coaticook confectionne une liste des immeubles à être vendus pour taxes sur son territoire. Elle doit également acheminer un avis écrit aux propriétaires concernés.

Par la suite, la MRC publie et affiche la liste finale des immeubles devant être vendus à son bureau. Une copie de cette liste est également affichée auprès des municipalités locales concernées ainsi que publiée sur le site web de la MRC.

### OCTOBRE

La MRC de Coaticook publie l'avis public deux (2) fois dans le journal local «Le Progrès» de TC Media.

La MRC de Coaticook transmet la liste finale à publier au Registre foncier du Québec en ligne afin que celui-ci avise les créanciers.

### 3. RETIRER UN IMMEUBLE AVANT L'ENCHÈRE

La personne désirant retirer son immeuble de la liste des immeubles à être vendus pour défaut de paiement de taxes doit payer la **totalité** des taxes et frais dus avant la date prévue pour la vente pour taxes. Pour ce faire, il faut communiquer préalablement avec Madame Bilodeau afin de connaître le montant **exact** à payer. Les frais sont fixés par règlement.

Les sommes dues peuvent être acquittées en argent comptant (maximum 10 000 \$), chèque certifié ou traite bancaire émis par une institution financière ayant une place d'affaires au Québec ou mandat-poste au nom de la MRC de Coaticook ou encore par dépôt direct. Aucun chèque personnel ne sera accepté.

### 4. DÉROULEMENT – JOURNÉE DE L'ENCHÈRE

La vente est faite selon les dispositions du *Code municipal* (articles 1022 et suivants) :

La salle peut accueillir environ 25 personnes et advenant qu'il y ait plus de personnes, l'accès aux personnes désirant acquérir un immeuble sera priorisé. L'accès pourrait être refusé à tout accompagnateur ou à toute personne qui ne peut démontrer détenir les effets de paiement nécessaires pour procéder à une acquisition.

Les mesures sanitaires mises en place par le personnel de la MRC devront être respectées pour accéder à la salle et ce, pendant toute la durée de la vente, ainsi le port du couvre-visage pourrait être obligatoire pendant toute la durée de la vente. La MRC se réserve le droit de refuser l'accès à toute personne qui ne respecte pas les mesures sanitaires ou qui présente des symptômes de COVID-19.

Les personnes intéressées devront remplir le formulaire d'identification avant le début de la vente et fournir des pièces d'identité valides conformément à l'article 2990 du *Code civil du Québec*. Vous pouvez retrouver ce formulaire sur le site web de la MRC de Coaticook.

- Si vous agissez pour une entreprise, vous devez présenter une **résolution** valide vous autorisant à acquérir l'immeuble.
- Si vous agissez pour une autre personne, vous devez présenter une **procuration** valide notariée ou devant témoins vous autorisant à acquérir l'immeuble.

La vente se fait au plus haut enchérisseur selon la procédure d'une enchère publique (à haute voix).

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 (sauf pour les municipalités).

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'un immeuble d'habitation non neuf.

Les personnes qui fourniront, lors de leur enregistrement, leur numéro de TPS et de TVQ, seront considérées comme autototiseurs et devront verser elles-mêmes 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 et présenter deux (2) pièces d'identité avec photo.

Les différentes méthodes de paiements sont :

- Traite bancaire émise par une institution financière ayant une place d'affaires au Québec à l'ordre de la MRC de Coaticook
- Chèque visé à l'ordre de la MRC de Coaticook
- Mandat-poste à l'ordre de la MRC de Coaticook

- Argent comptant (somme maximale de 25 000\$ 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 vous choisissez les 3 premiers modes de paiement, prévoyez que le montant soit **suffisamment** élevé pour couvrir tous vos achats et les frais divers ajoutés au montant adjudgé ainsi que la TPS et la TVQ exigibles, le cas échéant, toutefois les montants supérieurs à 100 000 \$ ne seront pas acceptés.

Si le montant versé excède le prix d'adjudication, la MRC effectuera le remboursement de l'excédent, par chèque, dans un délai de trois (3) semaines de l'adjudication, et ce, sans intérêt.

À défaut de paiement immédiat, la propriété est remise en vente à nouveau.

Si les immeubles annoncés ne peuvent être vendus le jour fixé, la vente doit être ajournée au jour suivant ou à un autre jour dans la semaine suivante.

## 5. CERTIFICAT D'ADJUDICATION

Suite au paiement, la MRC de Coaticook remettra à l'adjudicataire un certificat d'adjudication qui constate les particularités de la vente. Dans les jours qui suivent la vente, un avis sera publié au bureau du registre foncier à l'effet que l'immeuble a été adjudgé et indiquant le nom de l'adjudicataire.

## 6. DISTRIBUTION DES ARGENTS DE LA VENTE

Dans les jours suivant l'enchère, les revenus complets de la vente seront acheminés au greffier spécial de la Cour Supérieure du district de Saint-François afin que celui-ci en fasse la distribution aux municipalités, aux centres de services scolaires, à la MRC et ensuite aux éventuels créanciers hypothécaires. Advenant un solde, il sera retourné au propriétaire initial. Le délai de cette distribution par le greffier spécial est hors du contrôle de la MRC et peut être long.

Après que le créancier hypothécaire ait reçu l'état de collocation du greffier spécial, l'informant des montants de la distribution, il enregistra une radiation de sa créance hypothécaire et celle-ci sera alors annulée.

En aucun temps, l'adjudicataire ne sera responsable des créances de l'ancien propriétaire même si la créance était attachée à la propriété vendue.

## 7. 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 précis de l'immeuble mis en vente, sa superficie, etc. Toutefois, **aucune visite** n'est permise avant la vente.

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

Durant l'année suivant la vente, aucun travail ne doit être effectué sauf pour des réparations indispensables à la conservation de l'immeuble (dépenses nécessaires).

Advenant un retrait, il vous appartient de prendre les recours nécessaires pour vous faire rembourser les dépenses engagées, s'il y a lieu. Pour toutes questions, vous pouvez consulter un conseiller juridique.

De plus, l'enlèvement du bois (arbres) ou des constructions est **prohibé** pendant cette même année.

Advenant qu'une créance soit inscrite au registre foncier du Québec sur l'immeuble, le créancier hypothécaire recevra au cours du mois de novembre un avis l'informant que la propriété sera mise en vente pour défaut de paiement des taxes. Le créancier **pourra** alors payer les taxes pour retirer la propriété de la liste.



Si le créancier ne paie pas les taxes et les frais requis pour retirer la propriété de la vente, cette dernière sera vendue lors de l'adjudication et la créance sera ensuite purgée lors de la distribution des montants de la vente.

## 8. DROIT DE RETRAIT

L'ancien propriétaire peut exercer son droit de retrait, c'est-à-dire qu'il peut racheter sa propriété qui a été vendue, dans l'année (365 jours) suivant la vente, à certaines conditions.

Le retrait par le **propriétaire initial** ne se fera que sur paiement à la MRC de Coaticook de l'ensemble des montants suivants :

- le montant de l'enchère incluant les taxes ;
- 10% d'intérêt par an (une fraction de l'année étant considérée l'année entière) ;
- les taxes payées depuis par l'adjudicataire ;
- les frais fixés par règlement de la MRC pour exercer un droit de retrait.

Même si **dès le moment de la vente** l'adjudicataire peut profiter de sa propriété et doit la considérer comme sienne, ce qui signifie qu'il doit **l'assurer** auprès d'une compagnie d'assurance et aussi assurer sa pérennité et sa protection, mais aucun travail ne doit être effectué sauf pour des réparations indispensables à la conservation de l'immeuble (dépenses nécessaires).

Pendant le délai de 12 mois suivant la vente, l'adjudicataire pourrait occuper la propriété ou imposer un loyer à l'occupant en respectant toutefois les normes du Tribunal administratif du logement du Québec. Advenant un retrait dans les 12 mois, les montants reçus n'auront pas à être remis au propriétaire, l'adjudicataire **pourra donc conserver les revenus de loyer perçus**. Il vous est recommandé de consulter un conseiller juridique pour obtenir plus d'information.

## 9. ACTE DE VENTE DÉFINITIF

Si, dans l'année qui suit le jour de l'adjudication, l'immeuble adjudgé 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**.

L'adjudicataire est responsable du paiement des taxes municipales et scolaires à compter de la date d'adjudication ainsi que des **droits de mutation** communément appelés «*taxe de bienvenue*».

C'est l'adjudicataire qui doit entreprendre les démarches menant à la vente finale. La MRC de Coaticook n'a aucune obligation de faire part des délais ou des actions à réaliser.

## 10. QUESTIONS FRÉQUENTES OU DIT AUTREMENT

**Est-ce que tous les dossiers parus dans le journal seront mis en vente ?**

**Non**, Seuls les immeubles pour lesquels le propriétaire n'aura pas payé les montants dûs à la date prévue pour la vente seront mis aux enchères.

**Puis-je soumettre un montant d'achat avant la vente ?**

**Non**, tout se passe la journée de la vente à main levée et à voix haute.

**Puis-je visiter une maison mise en vente ?**

**Non**, il n'est pas possible de visiter. L'achat est sans garantie légale, à vos risques et périls.

**Dois-je m'inscrire pour assister à la vente ?**

**Oui**, que vous soyez une personne physique ou une compagnie, vous devez remplir le formulaire, qui se trouve sur le site Internet de la MRC, avant de vous présenter à la journée de la vente. Lors de la journée de vente, prévoir vos pièces d'identité (originales) et les documents demandés.

### Puis-je acheter pour quelqu'un d'autre ?

**Oui**, mais vous devez détenir une procuration signée de cette personne.

### Que dois-je faire avant la journée de la vente ?

L'enchérisseur est responsable d'effectuer **toutes** les recherches et vérifications qu'il juge nécessaires ou utiles, **avant** la date prévue pour la vente, afin de connaître l'état des lieux et des bâtiments, des charges, des restrictions et de toutes autres données relatives à l'immeuble vendu. Il est également responsable d'acquiescer les assurances nécessaires.

### Quels sont les moyens de paiement le jour de l'enchère ?

Les modes de paiements acceptés sont : chèque certifié, mandat-poste ou traite bancaire au nom de la MRC de Coaticook, ainsi qu'en argent comptant jusqu'à concurrence de 25 000 \$ par acheteur pour toute la journée.

### Quel montant dois-je payer lorsque je suis le plus haut enchérisseur ?

Vous devez payer le montant adjugé, la TPS-TVQ, les frais de greffier de la Cour Supérieure, ainsi que les frais du ministère du Revenu.

De plus, toutes les ventes sont taxables sauf s'il s'agit d'un immeuble d'habitation ou que vous présentez un numéro d'inscription valide au fédéral et au provincial, vous serez alors responsable d'effectuer les remises vous-même aux autorités concernées.

### Qu'arrive-t-il si ma traite bancaire est plus élevée que le prix de vente ?

Plusieurs immeubles peuvent être achetés avec la même traite bancaire, jusqu'à concurrence du montant de la traite bancaire.

S'il reste un solde sur la traite bancaire, celui-ci sera remboursé par chèque dans un délai de **3 semaines**, sans intérêt.

### Y a-t-il un montant maximum pour enchérir ?

**Non.**

### Puis-je avoir un délai pour payer l'immeuble acquis à l'enchère ?

**Non**, l'adjudicataire doit payer immédiatement le prix de son adjudication. À défaut du paiement complet immédiat, l'immeuble est remis en vente.

### Qu'advient-il si la propriété acquise lors de l'enchère est visée par une hypothèque ?

La vente pour taxes efface toute hypothèque.

### Puis-je faire des modifications, des rénovations ou des coupes de bois sur l'immeuble acquis ?

**Non**, l'ancien propriétaire a un délai d'un (1) an pour racheter l'immeuble.

### Si le propriétaire rachète l'immeuble dans le délai d'un an, que devra-t-il payer ?

L'ancien propriétaire doit payer le montant de la vente convenu à l'enchère avec un intérêt fixe de 10 % par année ou portion d'année et les taxes payées par l'adjudicataire depuis l'adjudication (montants qui seront alors remis à l'adjudicataire) ainsi et les frais fixés par la MRC.

### Qu'arrive-t-il après le délai d'un an du jour de la vente ?

L'adjudicataire peut mandater un **notaire de son choix** pour l'obtention d'un acte de vente finale auprès de la MRC, **le tout à ses frais**. C'est l'adjudicataire qui doit entreprendre les démarches menant à la vente finale.