
PROJET DE RÈGLEMENT NO 474-26-01 CONCERNANT LE DROIT DE PRÉEMPTION

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;

CONSIDÉRANT QUE les articles 1104.1.1 et suivantes du *Code Municipal* encadre l'exercice du droit de préemption par une municipalité ;

CONSIDÉRANT qu'en vertu de l'article 1104.1.1 du Code Municipal peut, sur une partie ou tout son territoire exercer un droit de préemption sur tout immeuble, à l'exclusion d'un immeuble qui est 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 ;

CONSIDÉRANT le droit de préemption est un droit qui permet à la Municipalité de Val-des-Lacs d'évaluer l'opportunité d'une transaction au moment de la vente de l'immeuble et de se prévaloir de ce droit ;

CONSIDÉRANT que le droit de préemption permet à la Municipalité de Val-des-Lacs d'acquérir des immeubles à juste prix pour tout projet au bénéfice de la communauté ;

CONSIDÉRANT qu'en vertu de ce droit de préemption, la Municipalité peut, lors de la vente d'un immeuble spécifiquement désigné, s'en porter acquéreur au même prix et aux mêmes conditions prévus à l'offre d'achat d'un tiers ;

CONSIDÉRANT un avis de motion a été donné et qu'un projet de règlement a été présenté et déposé à la séance du conseil de la Municipalité de Val-des-Lacs en date du 19 mai 2026 ;

Il est proposé par et appuyé par et résolu à l'unanimité :

QUE le conseil de Val-des-Lacs, 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 Val-des-Lacs.

ARTICLE 2 -TERRITOIRE ASSUJETTI

Le présent règlement s'applique à tout le territoire de la municipalité de Val-des-Lacs.

ARTICLE 3 - FINS MUNICIPALES

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

- a) Habitation;
- b) Espace naturel, espace public, terrain de jeux, parc, plage, accès à l'eau;
- c) Équipement collectif et stationnement public;
- d) Activité communautaire;
- e) Développement économique local, conformément au chapitre III de la *Loi sur les compétences municipales* (chapitre C-47.1);
- f) Infrastructure publique et service d'utilité publique;
- g) Conservation d'un immeuble d'intérêt patrimonial;
- h) 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 assujetti au droit de préemption doit, avant d'aliéner l'immeuble, notifier son avis d'intention à la Municipalité de Val-des-Lacs.

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 s'applique sous réserve des dispositions prévues aux articles 1104.1.1 et suivants du *Code municipal* (chapitre C-27.1).

ARTICLE 11 – ENTRÉE EN VIGUEUR

Le présent règlement entre en vigueur conformément à la loi.

Patricia Lacasse
Mairesse

Caroline Champoux
Directrice générale et greffière-trésorière

Description	Date	No Résolution
Avis de motion		
Dépôt et adoption du 1 ^{er} projet		
Avis de l'assemblée publique		
Assemblée publique		
Adoption du second projet		
Avis public aux PHV		
Délai pour demande d'approbation des PHV		
Adoption du règlement		
Entrée en vigueur (Certificat de conformité de la MRC)		
Avis public d'entrée en vigueur		

PROJET