

**QUÉBEC
MUNICIPALITÉ DE SAINT-VICTOR
MRC BEAUCE-CENTRE**

**RÈGLEMENT NUMÉRO 282-2025 DÉCRÉTANT LES MODALITÉS
D'EXERCICE DU DROIT DE PRÉEMPTION DE LA
MUNICIPALITÉ DE SAINT-VICTOR**

ATTENDU QUE la Municipalité de Saint-Victor désire se prévaloir du droit de préemption prévu aux articles 1104.1.1 à 1104.1.7 du Code municipal du Québec (RLQ, ch. C-27.1) ;

ATTENDU QUE le droit de préemption est un droit de préférence qui permet à la municipalité d'égaliser une offre d'achat soumise au propriétaire d'un immeuble sur lequel la municipalité avait indiqué son intention d'exercer ce droit. Ainsi la municipalité évite les situations où un immeuble représentant un intérêt pour la municipalité ne soit vendu à un tiers, sans qu'elle n'en soit informée;

ATTENDU QUE le droit de préemption permettra à la Municipalité de Saint-Victor de planifier son développement et son besoin d'immeubles pour des fins publiques;

ATTENDU QUE le territoire visé par l'exercice du droit de préemption doit être déterminé par règlement;

ATTENDU QU'un avis de motion a été dûment donné par Madame Dany Plante lors de la séance du conseil tenue le 7 juillet 2025 et que le projet de règlement a été déposé à cette même séance;

En conséquence, il est proposé par Madame Patricia Bolduc et résolu à l'unanimité des membres du Conseil que la municipalité de Saint-Victor décrète et adopte le règlement numéro 282-2025 tel que ci-après décrit;

Ledit règlement doit se lire comme suit :

ARTICLE 1 - PRÉAMBULE

Le préambule fait partie intégrante du présent règlement.

ARTICLE 2 – TITRE DU RÈGLEMENT

Le présent règlement porte le titre suivant :

Règlement no. 282-2025 décrétant les modalités d'exercice du droit de préemption de la Municipalité de Saint-Victor.

ARTICLE 3 – OBJET ET PORTÉE DU RÈGLEMENT

Le présent règlement vise à ce que la Municipalité de Saint-Victor puisse exercer, sur le territoire déterminé, un droit de préemption sur les immeubles visés et à identifier les fins municipales auxquelles ces immeubles peuvent être ainsi acquis.

Ce droit de préemption ne peut être exercé que sur un immeuble à l'égard duquel a été inscrit un avis d'assujettissement au droit de préemption conformément au présent règlement. Il est exercé sous réserve du droit de préemption prévu à l'article 56 de la Loi sur le patrimoine culturel (RLRQ, ch. P-9.002) et de celui prévu à l'article 68.3 de la Loi sur la Société d'habitation du Québec (RLRQ, ch. S-8).

ARTICLE 4 – TERRITOIRE VISÉ ET IMMEUBLES EXCLUS

Le territoire visé et assujetti au droit de préemption par le présent règlement est l'ensemble du territoire de la Municipalité de Saint-Victor.

La Municipalité de Saint-Victor peut exercer un droit de préemption sur tout immeuble se situant en tout ou en partie sur le territoire visé, 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 (RLRQ, ch. A-2.1).

Par ailleurs, la Municipalité de Saint-Victor ne peut faire inscrire un avis d'assujettissement en vertu du présent règlement à l'égard d'un immeuble qui fait déjà l'objet d'un tel avis inscrit par un autre organisme municipal en vertu de la Loi sur les cités et villes (RLRQ, ch. C-19), du Code municipal du Québec (RLRQ, ch. C-27.1) ou de la Loi sur les sociétés de transport en commun (RLRQ, ch. S-30.01). Dans un tel cas, la Municipalité de Saint-Victor pourra toutefois, aux fins de l'exercice du droit de préemption, agir comme mandataire d'un autre organisme municipal, et ce, conformément à l'article 1104.1.3 du Code municipal du Québec.

ARTICLE 5 – FINS MUNICIPALES

La Municipalité de Saint-Victor peut exercer son droit de préemption sur les immeubles assujettis en vertu du présent règlement aux fins municipales suivantes :

- a) Habitation ;
- b) Environnement ;
- c) Espace naturel, espace public, terrain de jeux, accès à l'eau et parc ;
- d) Équipement communautaire ou collectif ;
- e) Activité communautaire ;
- f) Développement économique local, conformément au chapitre III de la Loi sur les compétences municipales (RLRQ, ch. 47.1) ;
- g) Infrastructure publique et service d'utilité publique ;
- h) Transport ;
- i) Conservation d'immeuble d'intérêt patrimonial, conformément aux pouvoirs dévolus à cette fin aux municipalités locales ;
- j) Réserve foncière ;
- k) Sécurité ;
- l) Paix, ordre ou bon gouvernement ;
- m) Bien-être général de la population.

ARTICLE 6 – AVIS D’ASSUJETTISSEMENT DES IMMEUBLES

Le conseil de la Municipalité de Saint-Victor détermine, au moyen d’un avis d’assujettissement adopté par résolution, le ou les immeubles à l’égard desquels elle désire exercer un droit de préemption.

L’avis d’assujettissement doit identifier le ou les immeubles visés et décrire les fins municipales, parmi celles prévues au présent règlement, auxquelles il pourra être acquis.

L’avis d’assujettissement prévoit également la période pendant laquelle celui-ci sera valide, cette période ne pouvant excéder 10 ans.

L’avis d’assujettissement doit être notifié au propriétaire de l’immeuble et inscrit au registre foncier. L’avis d’assujettissement prendra effet à compter de son inscription au registre foncier.

ARTICLE 7 – INTERDICTION D’ALIÉNATION ET AVIS D’INTENTION D’ALIÉNER

Le propriétaire de tout immeuble visé par un avis d’assujettissement ne peut, sous peine de nullité, procéder à son aliénation sans avoir notifié un avis d’intention d’aliéner à la Municipalité de Saint-Victor conformément au présent règlement.

L’avis d’intention d’aliéner doit indiquer le prix et les conditions de l’aliénation projetée ainsi que le nom de toute personne qui envisage d’acquérir le ou les immeubles visés. Lorsque cette aliénation serait faite, en tout ou en partie, en échange d’une contrepartie non monétaire, l’avis d’intention doit également contenir une estimation fiable et objective de la valeur monétaire de cette contrepartie.

L’avis d’intention d’aliéner doit être accompagné du formulaire contenu à l’annexe 1 présent règlement.

Le présent article ne s’applique pas à une aliénation faite au bénéfice d’une personne qui est liée au propriétaire au sens de la Loi sur les impôts (RLRQ, ch. I-3) ou au bénéfice d’un organisme public au sens de la Loi sur l’accès aux documents des organismes publics et sur la protection des renseignements personnels.

ARTICLE 8 – DOCUMENTS À JOINDRE À L’INTENTION D’ALIÉNER

Le propriétaire de tout immeuble visé par un avis d’assujettissement doit, au plus tard 15 jours suivant la notification de son avis d’intention d’aliéner, transmettre obligatoirement, dans la mesure où ils existent, les documents suivants :

- a) Promesse d’achat signée ;
- b) Rapport établissant la valeur monétaire de la contrepartie non monétaire lorsque la promesse d’achat en prévoit une ;
- c) Bail ou entente d’occupation de l’immeuble visé ;
- d) Plan de la partie de l’immeuble concernée par l’aliénation en cas d’aliénation partielle ;
- e) Résolution ou procuration désignant le mandataire s’il y a lieu ;
- f) Contrat de courtage immobilier ;
- g) Étude environnementale et/ou géotechnique concernant l’immeuble visé ;
- h) Certificat de localisation ;
- i) Rapport d’évaluation de l’immeuble ;
- j) Rapport d’inspection en vue de la vente de l’immeuble visé ;
- k) Tout autre document ou étude utilisés dans le cadre de la promesse d’achat.

ARTICLE 9 – DEMANDE DE RENSEIGNEMENTS ET DROIT D’ACCÈS

Dans les 60 jours suivant la notification, par le propriétaire, de l’avis d’intention d’aliéner le ou les immeubles visés, la Municipalité de Saint-Victor peut exiger du propriétaire tout renseignement lui permettant d’apprécier l’état de tout immeuble visé.

Pendant cette période, la Municipalité de Saint-Victor peut également, sur préavis de 48 heures, avoir accès à tout immeuble visé afin de réaliser, à ses frais, toute étude ou analyse qu’elle juge utile.

ARTICLE 10 - AVIS D'INTENTION D'EXERCER LE DROIT DE PRÉEMPTION ET D'ACQUÉRIR LE OU LES IMMEUBLES

Au plus tard 60 jours suivant la notification, par le propriétaire, de l'avis d'intention d'aliéner le ou les immeubles visés, la Municipalité de Saint-Victor peut notifier au propriétaire de l'immeuble un avis d'intention d'exercer son droit de préemption et d'acquérir tout immeuble visé.

L'avis d'intention d'exercer son droit de préemption indique le prix et les conditions auxquels la Municipalité de Saint-Victor procédera à l'acquisition de tout immeuble visé, sous réserve de toute modification convenue ultérieurement avec le propriétaire.

Lorsque l'avis d'intention d'aliéner du propriétaire comporte une estimation de la valeur d'une contrepartie non monétaire, le prix indiqué par la Municipalité de Saint-Victor dans son avis d'intention d'exercer son droit de préemption doit être majoré d'une somme équivalente.

ARTICLE 11 – EXERCICE DU DROIT DE PRÉEMPTION

Lorsque la Municipalité de Saint-Victor se prévaut de son droit de préemption, elle doit acquitter le prix de tout immeuble visé dans les 60 jours suivant la notification au propriétaire de son avis d'intention d'exercer son droit de préemption et 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 judiciaire de Beauce, le tout tel que prévu à l'article 1104.1.6 du Code municipal du Québec.

À défaut de conclure un contrat notarié, la Municipalité de Saint-Victor devient propriétaire de tout immeuble visé par l'inscription, au registre foncier, d'un avis de transfert de propriété contenant la description de l'immeuble, le prix et les conditions de son acquisition ainsi que la date à laquelle la Municipalité prendra possession de l'immeuble. L'avis de transfert doit être signifié au propriétaire au moins 30 jours avant son inscription au registre foncier. Pour être inscrit, l'avis doit être accompagné des pièces qui établissent que la somme a été versée au propriétaire ou déposée au greffe de la Cour supérieure et de la preuve de sa signification.

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

ARTICLE 12 – RENONCIATION À L'EXERCICE DU DROIT DE PRÉEMPTION

Si la Municipalité de Saint-Victor ne notifie pas au propriétaire un avis d'intention d'exercer son droit de préemption et d'acquérir tout immeuble visé à l'intérieur du délai de 60 jours prévu à l'article 9, elle est réputée renoncer à exercer son droit de préemption.

Lorsque la Municipalité de Saint-Victor renonce ou est réputée renoncer à exercer son droit de préemption et que l'aliénation projetée par le propriétaire se réalise, elle doit faire radier du registre foncier l'avis d'assujettissement.

ARTICLE 13 : INFRACTIONS ET RECOURS

Commet une infraction quiconque contrevient à une disposition du présent règlement ou permet ou tolère une telle contravention. Si une infraction dure plus d'un jour, l'infraction commise à chacune des journées constitue jour par jour une infraction distincte et chaque infraction est passible d'une pénalité distincte. Pour les fins du présent article et nonobstant ce qui précède, ne constitue pas une infraction le non-respect d'une procédure ou d'une formalité par un élu ou un employé de la Municipalité de Saint-Victor ou par un mandataire de cette dernière.

Quiconque enfreint l'une ou l'autre des dispositions du présent règlement commet une infraction et est passible d'une amende minimale de cinq cents dollars (500 \$) pour une personne physique et de mille dollars (1 000 \$) pour une personne morale et d'au plus mille dollars (1 000 \$) pour une personne physique et d'au plus deux mille dollars (2 000 \$) pour une personne morale. Le paiement de l'amende ne libère pas le contrevenant de se conformer aux dispositions du présent règlement

La Municipalité de Saint-Victor peut, aux fins de faire respecter les dispositions du présent règlement, exercer cumulativement ou alternativement tout recours approprié de nature civile ou pénale.

ARTICLE 14 : APPLICATION

Le greffier de la Municipalité de Saint-Victor est responsable de l'application du présent règlement et à ce titre, celui-ci est autorisé à délivrer des constats d'infraction pour en assurer le respect.

ARTICLE 15 : DISPOSITION FINALE

Le présent règlement entrera en vigueur conformément à la Loi.

VRAIE COPIE CERTIFIÉE
CONFORME À L'ORIGINAL
CE 12 AOÛT 2025



Carol Anne Jacques
Directrice générale – greffière-trésorière

Avis de motion	7 juillet 2025
Adoption du projet de règlement	11 août 2025
Avis de promulgation	12 août 2025

ANNEXE 1

RÈGLEMENT NO 282-2025 DÉCRÉTANT LES MODALITÉS D'EXERCICE DU DROIT DE PRÉEMPTION DE LA MUNICIPALITÉ DE SAINT-VICTOR

Avis d'intention d'aliéner un immeuble assujéti au droit de préemption

Important : Le présent avis doit être complété, signé et notifié à la Municipalité de Saint-Victor par le propriétaire d'un immeuble assujéti au droit de préemption (ou son mandataire ou représentant dûment autorisé) dès la conclusion avec l'acheteur d'une offre d'achat acceptée et inconditionnelle.

SECTION 1 – IDENTIFICATION DE L'IMMEUBLE ASSUJÉTI

1.1 Désignation de l'immeuble

Adresse (Veuillez indiquer l'adresse de l'immeuble assujéti. Si l'immeuble assujéti est vacant, indiquez le nom de la rue.)	
Numéro(s) de lot(s) (cadastre)	
Numéro de matricule (Veuillez indiquer le numéro de matricule relié à l'immeuble assujéti, lequel est indiqué sur le relevé de taxes municipales.)	

1.2 Usage de l'immeuble

Veuillez indiquer à quelle(s) fin(s) est utilisé l'immeuble assujéti.

- Résidentiel Commercial Mixte Industriel
 Autre

Décrivez l'usage, si autre :

1.3 Occupation de l'immeuble

Veuillez indiquer qui occupe l'immeuble assujéti. Les baux en vigueur doivent être joints au présent avis.

- Propriétaire Locataire Propriétaire et locataire
 Vacant

SECTION 2 – RENSEIGNEMENTS SUR LE PROPRIÉTAIRE DE L'IMMEUBLE ASSUJETTI

Veillez compléter la sous-section 2.1 ou 2.2, selon le cas

2.1 Personne physique

Propriétaire 1

Nom	
Prénom	
Adresse	
Téléphone (jour)	
Cellulaire	
Courriel	

Propriétaire 2

Nom	
Prénom	
Adresse	
Téléphone (jour)	
Cellulaire	
Courriel	

Propriétaire 3

Nom	
Prénom	
Adresse	
Téléphone (jour)	
Cellulaire	
Courriel	

2.2 Personne morale

Veillez indiquer le nom et le siège social de la personne morale qui est propriétaire de l'immeuble assujetti (société par actions, société en nom collectif, personne morale sans but lucratif, syndicat de copropriété, fiducie, etc.). La dénomination sociale doit correspondre à celle déclarée au Registraire des entreprises du Québec et/ou aux documents constitutifs. De plus, veuillez compléter la section 3 ci-après.

Nom déclaré	
Adresse du siège social	

SECTION 3 – RENSEIGNEMENTS SUR LE MANDATAIRE OU REPRÉSENTANT DU PROPRIÉTAIRE (SI APPLICABLE)

Veillez compléter la présente section seulement si le propriétaire est représenté par un mandataire ou un représentant dûment autorisé. Veuillez joindre au présent avis une copie du mandat, de la procuration ou de la résolution qui autorise ce dernier.

Nom	
Prénom	
Adresse	
Téléphone (jour)	
Cellulaire	
Courriel	

SECTION 4 – RENSEIGNEMENTS SUR L’ACHETEUR DE L’IMMEUBLE ASSUJETTI

Veillez indiquer les coordonnées de l’acheteur qui a signé l’offre d’achat de l’immeuble assujetti, en complétant la sous-section 4.1 ou 4.2, selon le cas. Si celui-ci est représenté par un mandataire ou un représentant autorisé, veuillez compléter la sous-section 4.3.

4.1 Personne physique

Acheteur 1

Nom	
Prénom	
Adresse	
Téléphone (jour)	
Cellulaire	
Courriel	

Acheteur 2

Nom	
Prénom	
Adresse	
Téléphone (jour)	
Cellulaire	
Courriel	

4.2 Personne morale

Veillez indiquer le nom et le siège social de la personne morale qui est l’acheteur de l’immeuble assujetti aux termes de l’offre d’achat (société par actions, société en nom collectif, personne morale sans but lucratif, syndicat de copropriété, fiducie, etc.). La dénomination sociale doit correspondre à celle déclarée au Registraire des entreprises du Québec et/ou aux documents constitutifs.

Nom déclaré	
Adresse du siège social	

4.3 Mandataire ou représentant

Veillez compléter la présente section seulement si l’acheteur est représenté par un mandataire ou représentant dûment autorisé. Veuillez joindre au présent avis une copie du mandat, de la procuration ou de la résolution qui autorise ce dernier.

Nom	
Prénom	
Adresse	
Téléphone (jour)	
Cellulaire	
Courriel	

SECTION 5 – PRIX ET CONDITIONS DE L’ALIÉNATION PROJÉTÉE

Veillez indiquer le prix et les conditions reliées à l’aliénation projetée (vente, cession, donation ou autre transfert de propriété) qui vise l’immeuble assujetti.

5.1 Prix

Veillez indiquer le prix de l’aliénation projetée, conforme à l’offre d’achat. Si l’aliénation projetée comporte une contrepartie non monétaire, veuillez fournir une estimation fiable et objective de la valeur de cette contrepartie.

Prix de l’aliénation projetée	
L’aliénation projetée comporte une contrepartie non monétaire	
Description de la contrepartie non monétaire	
Estimation fiable et objective de la valeur monétaire de cette contrepartie	

5.2 Conditions

Veillez indiquer les conditions de l'aliénation projetée, conformes à l'offre d'achat (y compris la date de prise de possession et la date de signature de l'acte de vente).

5.3 Intervenant(s)

Si l'offre d'achat implique un courtier immobilier, veuillez indiquer les coordonnées du courtier immobilier.

Nom	
Prénom	
Adresse	
Téléphone (jour)	
Cellulaire	
Courriel	

SECTION 6 – INFORMATIONS ET COMMENTAIRES

Si vous avez des informations utiles ou des commentaires à formuler, veuillez les ajouter à cette section. Si vous voulez qu'un représentant de la Municipalité communique avec une personne autre que le propriétaire assujetti (notaire, courtier immobilier, etc.), veuillez le mentionner à cette section.

SECTION 7 – DOCUMENTS À JOINDRE AU PRÉSENT AVIS

Veillez notifier, en même temps que le présent avis, les documents suivants (si applicable) :

- Offre d'achat inconditionnelle acceptée et signée
- Rapport sur l'estimation fiable et objective de la contrepartie non-monétaire
- Mandat, procuration ou résolution autorisant le mandataire ou le représentant à agir
- Certificat de localisation ou plan de l'arpenteur-géomètre
- Baux
- Contrat de courtage
- Étude(s) environnementale(s)
- Rapport(s) d'évaluation de l'immeuble
- Rapport(s) d'inspection de l'immeuble
- Autre(s) étude(s) ou document(s) visé(s) par l'offre d'achat.

Veillez noter que vous avez l'obligation de notifier à la municipalité de Saint-Victor un avis indiquant le prix, les conditions de l'aliénation projetée, le nom de la personne qui envisage d'acquérir l'immeuble assujetti ainsi qu'une estimation fiable et objective de la valeur de la contrepartie non monétaire (si applicable). À défaut, le présent avis d'intention d'aliéner sera réputé incomplet et non recevable.

Si ces documents ne sont pas notifiés à la municipalité de Saint-Victor en même temps que le présent avis d'intention d'aliéner, ils doivent être transmis au plus tard dans les dix (10) jours ouvrables suivant cet envoi.

SECTION 8 – SIGNATURE DE L’AVIS D’INTENTION D’ALIÉNER

Et le présent avis d’intention d’aliéner est donné et signé comme suit :

Lieu de signature	
Date de signature	
Nom du signataire (en caractères moulés) (Nom et prénom du signataire et propriétaire de l’immeuble assujetti, ou de son mandataire ou représentant autorisé).	

Je déclare que les informations transmises sont vraies et exactes au meilleur de ma connaissance.

(Signature)

-