



RÈGLEMENT 656

Règlement sur le droit de préemption de la Ville de Farnham sur son territoire

ATTENDU que la *Loi modifiant diverses dispositions législatives principalement en matière d'habitation* a été sanctionnée le 10 juin 2022 afin de permettre aux Municipalités d'exercer un droit de préemption sur des immeubles;

ATTENDU que les articles 572.0.1 à 572.0.7 de la *Loi sur les cités et villes* encadrent l'exercice du droit de préemption par une Municipalité;

ATTENDU que le droit de préemption est un droit qui permet à la Ville de Farnham d'évaluer l'opportunité d'une transaction au moment de la vente de l'immeuble et de se retirer, le cas échéant;

ATTENDU que le droit de préemption permet à la Ville de Farnham d'acquérir des immeubles à juste prix pour tout projet au bénéfice de la communauté;

ATTENDU que les propriétaires des immeubles pouvant être ainsi acquis par la Ville de Farnham seront individuellement avisés de l'assujettissement de leur immeuble au droit de préemption;

ATTENDU qu'un avis de motion a dûment été donné à la séance du 1^{er} mai 2023;

Le conseil municipal décrète ce qui suit :

Article 1 Objet

Le présent règlement a pour but de permettre à la Ville de Farnham de se prévaloir des dispositions de la *Loi sur les cités et villes* afin d'acquérir des immeubles à juste prix pour tout projet au bénéfice de la communauté.

Article 2 Champ d'application

Le présent règlement permet à la Ville de Farnham d'exercer un droit de préemption sur tout immeuble, de son territoire, 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*.

Article 3 Définitions

Dans le présent règlement les mots et expressions qui suivent signifient :

Conseil

Le conseil municipal de la Ville de Farnham.

Droit de préemption

Droit détenu par la Ville de Farnham, de préférence, à tout autre, d'acquérir un bien qui a été mis en vente aux prix et conditions établis dans l'offre d'achat.

Ville

La Ville de Farnham.

Article 4 Avis d'assujettissement

Le conseil désigne, par résolution, tout immeuble qui fera l'objet d'un assujettissement au droit de préemption et précise pour quelle fin municipale cet immeuble pourra être acquis par la Ville.

Cet avis est notifié au propriétaire de l'immeuble et prend effet à compter de son inscription au registre foncier.

Il est valide pour la période indiquée dans l'avis, laquelle ne peut excéder dix ans.

La Ville ne peut faire inscrire un avis d'assujettissement 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 présente loi, du *Code municipal* ou de la *Loi sur les sociétés de transport en commun*.

La Ville peut, aux fins de l'exercice du droit de préemption, agir comme mandataire d'un organisme municipal qui s'est doté d'un règlement relatif au droit de préemption en vertu de l'une ou l'autre des lois visées au troisième alinéa. Elle peut alors prévoir, dans son avis d'assujettissement, que l'immeuble pourra être acquis à une fin qui relève de la compétence de cet organisme.

Aux fins du présent article, un organisme municipal est une Municipalité, une régie intermunicipale ou une société de transport en commun.

Article 5 **Fins municipales**

Les fins municipales pour lesquelles un immeuble faisant partie du territoire de la Ville de Farnham peut être acquis par l'exercice du droit de préemption sont les suivantes :

- Accès l'eau
- Accès à un parc
- Activité communautaire
- Conservation d'immeuble d'intérêt patrimonial
- Développement économique local conformément au chapitre III de la *Loi sur les compétences municipales*
- Équipement collectif
- Espace naturel
- Espace public
- Environnement
- Habitation
- Immeuble à vocation industrielle
- Implantation ou agrandissement d'un établissement scolaire
- Implantation ou agrandissement d'un immeuble municipal
- Infrastructures publiques
- Parc
- Réseau cyclable
- Réserve foncière
- Services d'utilité publique
- Terrain de jeux
- Voie publique

Article 6 **Avis d'intention d'aliéner l'immeuble**

Le propriétaire d'un immeuble visé par un avis d'assujettissement ne peut, sous peine de nullité, l'aliéner s'il n'a pas notifié un avis de son intention à la Ville.

Cet avis doit indiquer le prix et les conditions de l'aliénation projetée ainsi que le nom de la personne qui envisage d'acquérir l'immeuble. Lorsque cette aliénation serait faite, en tout ou en partie, pour une contrepartie non monétaire, l'avis doit contenir une estimation fiable et objective de la valeur de cette contrepartie.

Les premier et deuxième alinéas ne s'appliquent pas à une aliénation faite au bénéfice d'une personne qui est liée au propriétaire au sens de la Loi sur les impôts 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.

Le propriétaire doit notifier l'avis d'intention d'aliéner l'immeuble au Service du greffe de la Ville.

Quel que soit le mode de notification qu'il utilise, le propriétaire doit être en mesure de constituer une preuve de sa notification de l'avis d'intention d'aliéner l'immeuble.

Article 7 **Offre d'achat**

Le propriétaire d'un immeuble assujéti au droit de préemption doit, au plus tard quinze jours après la notification de son avis d'intention d'aliéner l'immeuble, faire parvenir l'offre d'achat à la Ville et, dans la mesure où ils existent, les documents suivants :

- Bail ou entente d'occupation de l'immeuble.
- Contrat de courtage immobilier.
- Étude environnementale.
- Plan de la partie de l'immeuble concernée par l'aliénation si l'aliénation est partielle.
- Rapport d'évaluation de l'immeuble.
- Certificat de localisation.
- Étude géotechnique.
- Résolution ou procuration désignant le mandataire, s'il y a lieu.
- Autres études ou documents utilisés dans le cadre de l'offre d'achat.
- Rapport établissant la valeur monétaire de la contrepartie non-monétaire prévue à l'offre d'achat.

Article 8 **Exercice du droit par la Ville**

La Ville peut, au plus tard le soixantième jour suivant la notification de l'avis de l'intention d'aliéner, notifier au propriétaire un avis de son intention d'exercer son droit de préemption et d'acquérir l'immeuble au prix et aux conditions qui y sont énoncés, sous réserve de toute modification convenue ultérieurement avec le propriétaire.

Lorsque l'avis de l'intention d'aliéner contient une estimation de la valeur d'une contrepartie non monétaire, le prix doit être majoré d'une somme équivalente.

La Ville peut, pendant cette période, exiger du propriétaire tout renseignement lui permettant d'apprécier l'état de l'immeuble. Elle peut également, sur préavis de quarante-huit heures, avoir accès à l'immeuble afin de réaliser, à ses frais, toute étude ou analyse qu'elle juge utile.

Si la Ville ne notifie pas au propriétaire l'avis d'intention à l'intérieur du délai de soixante jours, elle est réputée renoncer à exercer son droit de préemption. Lorsque la Ville renonce à exercer son droit de préemption et que l'aliénation projetée se réalise, elle doit faire radier du registre foncier l'avis d'assujettissement.

Article 9 **Paiement**

Lorsque la Ville se prévaut de son droit de préemption, elle doit acquitter le prix de l'immeuble dans les soixante jours suivant la notification de l'avis de son intention de l'acquérir.

Si elle ne peut verser la somme au propriétaire, elle peut la déposer, pour le compte du propriétaire, au greffe de la Cour supérieure.

Les articles 53.15 à 53.17 de la *Loi sur l'expropriation* s'appliquent, avec les adaptations nécessaires.

À défaut de conclure un contrat notarié, la Ville devient propriétaire de l'immeuble 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 Ville prendra possession de l'immeuble.

L'avis de transfert doit être signifié au propriétaire au moins trente 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.

Article 10 **Dédommagement**

Lorsque la Ville 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 11 **Entrée en vigueur**

Le présent règlement entrera en vigueur conformément à la loi.

Marielle Benoit, OMA
Directrice générale et greffière

Patrick Melchior
Maire

CERTIFICAT

Nous soussignés certifions que:

1. Le projet de règlement a été déposé par le conseil municipal le 1^{er} mai 2023.
2. Le règlement a été adopté par le conseil municipal le 15 mai 2023.
3. L'avis public d'entrée en vigueur du règlement a été publié sur le site Internet de la Ville de Farnham le 16 mai 2023.

Marielle Benoit, OMA
Directrice générale et greffière

Patrick Melchior
Maire