



**RENSEIGNEMENTS GÉNÉRAUX
ET CONDITIONS DE LA VENTE DES IMMEUBLES
POUR DÉFAUT DE PAIEMENT DE TAXES MUNICIPALES**

Le 11 juin 2025, 10h30

Encadrement

La vente est faite selon les articles 511 à 538 de la *Loi sur les cités et villes* (RLRQ c. C-19).

Formalité pour pouvoir enchérir à la vente pour taxes

Toutes personne intéressée à enchérir lors de la vente d'immeubles pour taxes impayées doit s'inscrire le jour de la vente entre 9h30 et 10h15 et fournir deux des preuves d'identité suivantes avec photo :

- permis de conduire;
- carte d'assurance maladie;
- passeport.

Toute personne physique qui représente une personne morale doit également présenter une résolution ou le règlement la désignant comme mandataire et fournir le numéro d'entreprise du Québec (NEQ) de la personne morale. La résolution ou le règlement doit être certifié conforme par le président ou le secrétaire de la personne morale qui vous autorise à enchérir.

Toute personne physique qui en représente une autre devra également présenter un mandat ou une procuration spécifique aux fins de l'acquisition d'un immeuble mis en vente pour taxes impayées, avec une photocopie des pièces d'identité de cette personne, prouvant ce qui suit : l'adresse de son domicile, sa date de naissance, sa photo et sa signature.

À défaut de fournir les documents nécessaires pour démontrer valablement qu'elle représente une personne morale ou une autre personne physique, la personne qui enchérit est réputée agir en son nom personnel.

Les personnes suivantes ne peuvent présenter des offres, ni devenir adjudicataires :

- Le saisi (propriétaire), débiteur personnel de la dette;
- La personne chargée d'administrer ou de vendre le bien d'autrui;
- La directrice ou directrice adjointe des services juridique et la personne chargée de faire la vente.

Vente et paiement

Les immeubles sont offerts en vente et vendus séparément.

Aucun procès-verbal de la vente n'est dressé.

La personne faisant l'offre la plus élevée ne peut en aucun temps retirer son offre. L'adjudication est faite sans délai et l'immeuble est adjugé à la dernière personne ayant fait l'offre la plus élevée.

Le prix doit couvrir au minimum :

- les taxes municipales ou toutes créances assimilées à une taxe, les intérêts et les pénalités impayés;
- les taxes scolaires et les intérêts impayés;
- les droits sur les mutations immobilières;
- les frais de publication de l’avis dans le journal;
- les frais reliés à l’avis expédié par courrier recommandé ou par huissier;
- les frais de recherche de titres de propriété;
- les frais d’inscription au Bureau de la publicité des droits;
- les frais de radiation au Bureau de la publicité des droits;
- les frais du Bureau de la publicité des droits pour la préparation de l’état de collocation;
- les droits et honoraires exigibles en vertu du Tarif judiciaire en matière civile au ministre des Finances;
- la taxe sur les produits et services (TPS) et la taxe de vente du Québec (TVQ), lorsqu’applicables.

L’adjudicataire doit payer **immédiatement** le prix d’achat, plus les taxes applicables, s’il y a lieu, selon les modes de paiement suivants :

- argent comptant ;
- chèque certifié ;
- traite bancaire ;
- mandat-poste.

Tout mode de paiement doit être fait à l’ordre de la Ville de Candiac. Les paiements par chèque personnel ou de compagnie, par carte de crédit ou par carte de débit ne sont pas acceptés.

À défaut de paiement immédiat, l’immeuble sera remis en vente aux enchères aussitôt. En ce cas, si l’immeuble est adjugé à un prix moindre que celui de l’adjudicataire en défaut, ce dernier est tenu de payer la différence.

L’adjudicataire qui est inscrit aux fins de la TPS et de la TVQ et qui acquiert un immeuble assujéti à ces taxes, doit acquitter dès l’adjudication les montants de la TPS et de la TVQ applicables, sauf s’il produit ses numéros d’inscription pour ces deux taxes et signe le document intitulé « *Déclaration de l’adjudicataire d’un immeuble taxable qui est inscrit aux fins de la TPS et de la TVQ* ».

Si l’adjudicataire paie, et que le montant versé excède le prix d’adjudication, la Ville de Candiac effectuera le remboursement de l’excédent au moyen d’un chèque qui sera transmis par courrier dans les 10 jours de la vente.

Sur paiement, par l’adjudicataire, du montant de son acquisition, la personne chargée de la vente constate les particularités de la vente dans un certificat en double, sous sa signature, et en remet un double à l’adjudicataire. Ce certificat ne fera pas l’objet d’une inscription au bureau de la publicité des droits.

Toutefois, dans les 10 jours qui suivent l’adjudication, le greffier ou le greffier adjoint 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 des immeubles.

Dès la remise du certificat d’adjudication, l’adjudicataire est saisi de la propriété de l’immeuble adjugé et peut en prendre possession, sujet au retrait qui peut en être fait dans l’année qui suit, soit jusqu’au **11 juin 2026**, sans pouvoir cependant y enlever le bois ou les constructions pendant ladite année.

L’adjudicataire prend l’immeuble dans l’état où il se trouve au moment de l’adjudication, avec tous les droits du propriétaire précédent qui s’y rattachent, mais il l’acquiert sans garantie de contenance ou contre les vices cachés et à ses risques et périls.

Droit de retrait du propriétaire

L'immeuble vendu pour taxes impayées 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 intérêts à raison de 10 % par an, une fraction de l'année étant comptée pour l'année entière.

L'adjudicataire peut se faire rembourser du propriétaire, ou de la personne qui exerce le retrait en son nom, le coût de toutes les réparations et améliorations nécessaires qu'il a faites sur l'immeuble retrait, lors même qu'elles n'existent plus, avec intérêt sur le tout à raison de 10% par an, une fraction de l'année étant comptée pour l'année entière. L'adjudicataire peut retenir la possession de l'immeuble retrait jusqu'au paiement de cette créance.

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.

Vente définitive

Si dans l'année qui suit le jour de l'adjudication, l'immeuble adjugé n'a pas été racheté ou retiré, l'adjudicataire en demeure propriétaire irrévocable.

L'adjudicataire, sur exhibition du certificat d'adjudication et sur preuve de 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 de la Ville de Candiac.

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.

L'acte de vente définitive est consenti par la Ville, par acte devant notaire.

L'adjudicataire assume les frais de confection et d'inscription de cet acte de vente ainsi que les frais de radiation des charges affectant l'immeuble.

État des Immeubles

La Ville de Candiac ne connaît pas l'état des bâtiments mis en vente, ni les servitudes qui pourraient affecter les immeubles. La Ville n'a pas fait de vérification sur les caractéristiques physiques des immeubles, ni sur les dispositions réglementaires quant à la possibilité d'y construire ou non des bâtiments. Elle ne possède pas les clés de ces bâtiments et elle ne fait pas expulser les occupants pour un adjudicataire.

Il est de la responsabilité de la personne intéressée à enchérir de faire toutes les vérifications préalables qu'elle juge nécessaire afin de connaître l'état des lieux, des charges, des restrictions et toutes les autres données relatives à l'immeuble.

L'acte de vente final sera consenti sans garantie légale.
