VENTE D'IMMEUBLES POUR DÉFAUT DE PAIEMENT DES TAXES FONCIÈRES

La *Loi sur les cités et villes* (RLRQ c C-19) permet aux municipalités de procéder au recouvrement des taxes impayées au moyen de la vente des immeubles pour non-paiement des taxes foncières. Cette méthode de recouvrement ne nécessite aucun jugement préalable. Elle est par contre régie par des procédures rigoureuses.

Pour obtenir les dispositions officielles, veuillez-vous référer à la *Loi sur les cités et villes*, notamment à la section VI – *Vente des immeubles pour défaut de paiement des taxes*, articles 511 et les suivantes.

Prochaine vente pour défaut de paiement des taxes :
Date : Mardi 24 novembre 2026, 17 h
Lieu : Salle du conseil municipal de l'hôtel de ville de Port-Cartier
Information : (418) 766-2399

CONDITIONS DE VENTE

1) CONDITIONS POUR ENCHÉRIR

Toute personne qui désire se porter adjudicataire ou agir à titre de mandataire doit s'inscrire au préalable. **L'inscription aura lieu le jour de la vente de 16 h à 17 h** à l'endroit ci-haut mentionné pour la vente. Une pièce d'identité devra être présentée par chaque personne (permis de conduire, carte d'assurance-maladie ou passeport).

Le propriétaire d'un immeuble soumis à la procédure de vente pour non-paiement des taxes ne peut faire d'offre ni devenir adjudicataire de cet immeuble.

2) MANDATAIRE

Toute personne désirant enchérir pour une autre personne doit présenter une copie de la procuration si elle représente une personne physique ou une copie de la résolution si elle représente une personne morale. Lorsque l'offre est faite par un mandataire, celui qui se rend adjudicataire pour autrui est tenu de déclarer les noms, qualité et résidence de son mandant et de fournir la preuve de son mandat. A défaut de fournir la preuve du mandat, le mandataire est réputé être adjudicataire lui-même. Il en est de même si celui pour lequel il a agi est inconnu, ne peut être retrouvé, est notoirement insolvable ou incapable d'être adjudicataire.

3) PAIEMENT DU PRIX DE VENTE

Les immeubles mis en vente seront adjugés au plus haut enchérisseur et **le prix devra être payé en totalité immédiatement après l'adjudication**, ainsi que la taxe sur les produits et services (TPS) et la taxe de vente du Québec (TVQ) applicables, le cas échéant, selon les dispositions législatives en vigueur.

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'une résidence.

- Les personnes qui fourniront, lors de leur enregistrement, leurs numéros de TPS et de TVQ seront considérées comme autocotiseuses et devront verser lesdites taxes provinciales et fédérales aux gouvernements concernés.
- Tous les autres adjudicataires devront payer la TPS et la TVQ à la Ville pour leur acquisition.

En conséquence, les montants donnés et adjugés lors des enchères sont les montants offerts, avant l'application de la TPS et de la TVQ.

Le montant total dû des taxes municipales, intérêts, pénalités, taxes scolaires et frais sera précisé avant la vente de chaque immeuble.

Les modes de paiement acceptés au comptant, faits **à l'ordre de la Ville de Port-Cartier,** sont :

- en argent comptant;
- par traite;
- par chèque visé;
- par mandat-poste;
- par mandat bancaire.

Si l'adjudicataire paie autrement qu'au comptant et que le montant versé excède le prix d'adjudication, la Ville effectuera le remboursement de l'excédent, par chèque et par courrier, dans les dix jours de la vente, et ce, sans intérêt.

À défaut d'un paiement complet, la Ville remettra l'immeuble en vente.

4) ÉTAT DE L'IMMEUBLE

C'est à l'enchérisseur que revient la responsabilité d'effectuer toutes les recherches et vérifications nécessaires, avant la date prévue pour la vente, afin de connaitre l'état des lieux et des bâtiments, des charges, des restrictions, de l'emplacement précis de l'immeuble mis en vente de même que toute donnée relative entre autres, à la réglementation et au zonage applicables.

L'adjudicataire prend l'immeuble dans l'état où il se trouve au moment de l'adjudication, **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 servitudes et des vices, même cachés, qui pourraient affecter l'immeuble. La vente est faite sans garantie légale, aux risques et périls de l'acheteur.

5) CERTIFICAT D'ADJUDICATION

L'immeuble est adjugé au plus offrant. Un certificat constatant les particularités de la vente sera remis à l'adjudicataire. Dans les jours qui suivent la vente, le greffier fera inscrire au bureau de la publicité des droits, un avis à l'effet que l'immeuble a été vendu et indiquant le nom de l'adjudicataire.

L'adjudicataire est dès lors saisi de la propriété de l'immeuble, y compris les bâtiments et les constructions s'y trouvant, le cas échéant, et peut en prendre possession, mais il ne peut y enlever le bois ou les constructions pendant un an suivant la date de vente d'adjudication.

Il deviendra propriétaire irrévocable seulement dans l'année suivant l'adjudication si le retrait n'est pas exercé.

6) DROIT DE RETRAIT

L'immeuble vendu peut être racheté par l'ancien propriétaire ou ses représentants légaux, en tout temps durant l'année suivant la date de la vente sur paiement à l'adjudicataire de l'ensemble des montants suivants :

- Le prix de vente;
- 10% d'intérêt par an (une fraction de l'année étant considérée l'année entière);
- Les sommes d'argent dues à la Ville qui n'ont pas été payées par la distribution des deniers prélevés en vertu de la vente;
- Les taxes municipales et scolaires imposées sur cet immeuble depuis la date de l'adjudication jusqu'à la date de rachat.

Ainsi, pendant un an, l'acheteur est assimilé à un possesseur de bonne foi et il a l'obligation de conserver le bien et d'y apporter tous les soins d'une personne raisonnable. Quant à ce qui peut être fait pendant la période où le retrait peut être exercé, les adjudicataires sont invités à consulter les dispositions de *la Loi sur les cités et villes* ou, éventuellement, à obtenir les conseils d'un conseiller juridique.

7) CONTRAT DÉFINITIF DE VENTE

Si, dans l'année qui suit la vente, l'immeuble adjugé n'a pas été racheté par le propriétaire, l'adjudicataire en demeure le propriétaire irrévocable. L'adjudicataire, sur exhibition du certificat d'adjudication et sur preuve du paiement des taxes municipales devenues dues dans l'intervalle sur ce même immeuble, a droit, à l'expiration du délai d'un an, à un acte de vente de la part de la Ville.

L'acte de vente sera consenti au nom de la Ville par la mairesse ou la greffière devant notaire. L'adjudicataire assume les frais de confection, d'inscription, de radiation de droit réel et tous autres frais concernant cet acte de vente. L'acheteur est alors tenu de payer les droits de mutation applicables.

La vente transfère à l'acheteur tous les droits du propriétaire et purge l'immeuble de toute hypothèque dont il peut être grevé. L'inscription de l'acte de vente opère la radiation de l'inscription des hypothèques inscrites sur l'immeuble, qui sont éteintes par la vente.

8) TAXES MUNICIPALES

Si, suite à la vente, il reste un solde de taxes dues, ce dernier pourra être réclamé auprès de l'acquéreur de l'immeuble (adjudicataire) (art. 498 *Loi sur les cités et villes*).