



M^c Simon Voyer
Avocat

Le nouveau droit de préemption des municipalités : quelle est son utilité et comment l'exercer ?

Alors que la Ville de Montréal en bénéficiait déjà, des associations municipales ainsi que plusieurs villes et municipalités le revendiquaient. Mais quel est donc ce nouvel outil de gestion foncière, de développement et de planification du territoire maintenant à la portée de toutes les municipalités du Québec ?

Depuis le 10 juin 2022¹, la *Loi sur les cités et villes* (ci-après, la « LCV ») et le *Code municipal du Québec* (ci-après, le « CMQ ») accordent à toutes les municipalités la possibilité de bénéficier, à certaines conditions, d'un droit de préemption sur les immeubles situés sur leur territoire².

De manière générale, le droit de préemption accordé aux municipalités donne la possibilité d'acquérir de manière prioritaire, soit de préférence à tout autre acheteur, un immeuble, pour des fins municipales, dans l'éventualité où ce dernier serait mis en vente.

Cette nouvelle possibilité peut faciliter l'acquisition stratégique d'immeubles par les municipalités, dans l'objectif de mettre en valeur leur patrimoine bâti, pour des fins de loisirs ou pour toute autre fin municipale.

Conditions d'exercice du droit de préemption par les municipalités

D'abord, les municipalités qui voudront se prévaloir du droit de préemption devront adopter un règlement y afférent décrivant le territoire sur lequel la municipalité souhaite pouvoir exercer ce droit. Le règlement devra également préciser les fins municipales pour lesquelles un immeuble peut ainsi être acquis (572.0.2 LCV; 1104.1.2 CMQ).

Le droit de préemption pourra être exercé uniquement pour une fin visée par le règlement et sur un immeuble à l'égard duquel un avis d'assujettissement aura été préalablement inscrit au registre foncier (572.0.1 LCV; 1104.1.1 CMQ). Cet avis devra identifier l'immeuble concerné et indiquer les fins municipales pour lesquelles il pourrait être acquis par la municipalité (572.0.3 LCV; 1104.1.3 CMQ). En outre, l'avis devra être notifié au propriétaire (572.0.3 LCV; 1104.1.3 CMQ). L'avis prend effet à la date de sa publication au registre foncier (572.0.3 LCV; 1104.1.3 CMQ). Enfin, l'avis sera valide pour la période qui y est indiquée, celle-ci ne pouvant pas excéder 10 ans (572.0.3 LCV; 1104.1.3 CMQ).

Effets de l'avis d'assujettissement

En quelque sorte, la notification au propriétaire de l'immeuble de l'avis d'assujettissement et sa publication au registre foncier concrétisent la possibilité, pour la municipalité, d'exercer son droit de préemption, advenant que le propriétaire souhaite aliéner l'immeuble. Le propriétaire ne peut alors plus, sous peine de nullité, aliéner son immeuble s'il n'a pas notifié à la municipalité un avis préalable de son intention de le faire (572.0.4 LCV; 1104.1.4 CMQ). À la réception d'une offre d'achat pour son immeuble, le propriétaire doit ainsi notifier à la municipalité son intention de le vendre par avis, lequel doit indiquer le prix, les conditions d'acquisition et le nom de l'acquéreur projeté (572.0.4 LCV; 1104.1.4 CMQ). Dans un cas où l'offre d'achat comprend une contrepartie non pécuniaire, l'avis doit également comprendre une estimation fiable et objective de la valeur de celle-ci (572.0.4 LCV; 1104.1.4 CMQ).

Réception par la municipalité de l'avis d'intention d'aliéner l'immeuble

À la réception, par la municipalité, de l'avis d'intention d'aliéner l'immeuble, celle-ci bénéficie d'un délai de 60 jours afin de transmettre au propriétaire un avis d'intention d'exercer son droit de préemption et donc d'acquérir l'immeuble aux prix et conditions énoncés dans l'avis d'intention d'aliéner l'immeuble (572.0.5 LCV; 1104.1.5 CMQ).

Cette décision de se prévaloir de son droit de préemption et d'acquérir l'immeuble doit évidemment être prise par résolution du conseil, qui devrait spécifier les fins pour lesquelles l'immeuble sera acquis, lesquelles doivent respecter le règlement de la municipalité et le contenu de l'avis d'assujettissement. La municipalité devra également s'assurer, au moment d'adopter sa résolution, qu'elle dispose des crédits disponibles pour cette dépense projetée (477.1 LCV; 961 CMQ).

¹ *Loi modifiant diverses dispositions législatives principalement en matière d'habitation*, L.Q., c. 25, entrée en vigueur le 10 juin 2022.

² Articles 572.0.1 LCV et 104.1.1 CMQ.

La municipalité peut profiter du délai de 60 jours pour exiger du propriétaire la divulgation de tout renseignement relatif à l'état de l'immeuble (572.0.5 LCV; 1104.1.5 CMQ). Également et à ses frais, sur préavis de 48 heures, la municipalité peut avoir accès à l'immeuble aux fins de réaliser toute étude ou analyse utile (572.0.5 LCV; 1104.1.5 CMQ).

Si la municipalité ne notifie pas au propriétaire son intention d'acquérir l'immeuble dans le délai prescrit de 60 jours, elle est réputée renoncer à l'exercice de son droit de préemption (572.0.5 LCV; 1104.1.5 CMQ). Si l'immeuble est acquis par l'acheteur qui avait initialement déposé une offre d'achat, la municipalité doit faire radier son avis d'assujettissement au registre foncier (572.0.5 LCV; 1104.1.5 CMQ).

Décision de la municipalité d'exercer son droit de préemption

Si la municipalité décide d'exercer son droit de préemption, elle doit acquitter le prix de l'immeuble dans les 60 jours qui suivent la notification de son avis d'intention de l'acquérir (572.0.6 LCV; 1104.1.6 CMQ). Dans ce cas, la municipalité doit dédommager l'acheteur potentiel de l'immeuble qui avait déjà déposé une offre d'achat pour les dépenses raisonnables qu'il aurait engagées en ce qui a trait aux négociations pour le prix d'achat de l'immeuble et les conditions d'aliénation (572.0.7 LCV; 1104.1.7 CMQ).

Autres considérations

Enfin, d'autres considérations doivent être prises en compte concernant les contours de ce nouveau droit de préemption dont bénéficient les municipalités. Entre autres, la municipalité ne peut pas exercer son droit de préemption à l'égard d'un immeuble appartenant à un organisme public ou aliéné à un tel organisme (572.0.1 et 572.0.4 LCV; 1104.1.1 et 1104.1.4. CMQ), ou à l'égard d'un immeuble dont l'aliénation serait faite au bénéfice d'une personne liée au propriétaire au sens de la *Loi sur les impôts* (chapitre I-3) (572.0.4 LCV; 1104.1.4 CMQ). Il doit également être exercé sous réserve du droit de préemption dont bénéficie la ministre de la Culture en vertu de l'article 56 de la *Loi sur le patrimoine culturel* et celui de la Société d'habitation du Québec, prévu par l'article 68.3 de la *Loi sur la Société d'habitation du Québec*.

En somme, cette publication se veut un résumé non exhaustif d'un nouvel outil intéressant dont bénéficient maintenant les municipalités. Nous ne pouvons que vous encourager à vous familiariser avec ce dernier pour permettre à votre municipalité d'être, bientôt et en toute connaissance... prioritaire!