

**PROJET DE RÈGLEMENT N° 513-25
RÈGLEMENT RELATIF À L'EXERCICE DU DROIT DE PRÉEMPTION SUR DES IMMEUBLES**

CONSIDÉRANT les articles 572.0.1 à 572.0.7 de la *Loi sur les cités et villes*, permettant aux villes d'utiliser le droit de préemption pour acquérir en priorité des immeubles jugés importants pour des fins d'intérêt public ou prioritaire pour le développement de la Ville ou pour la préservation d'intérêts collectifs;

CONSIDÉRANT QU' un avis de motion du présent règlement a été donné à la séance ordinaire du conseil du 1^{er} avril 2025 et que le projet de règlement a été déposé à cette même séance conformément à l'article 356 de la *Loi sur les cités et villes*;

LE CONSEIL DÉCRÈTE CE QUI SUIT :

CHAPITRE I – DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET INTERPRÉTATIVES

Article 1 INTERPRÉTATION

Le préambule fait partie intégrante du présent règlement.

Article 2 OBJET

Le présent règlement vise à encadrer le droit de préemption de la Ville de Dunham sur des immeubles (incluant des terrains) conformément aux dispositions de la *Loi sur les cités et villes*, notamment pour :

- a) identifier le territoire sur lequel le droit de préemption peut être exercé;
- b) les fins municipales pour lesquelles des immeubles peuvent être acquis.

Article 3 DÉFINITIONS

Dans le présent règlement, à moins que le contexte n'indique un sens différent, on entend par :

« Avis d'intention » : l'avis d'intention d'aliéner l'immeuble indiquant 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 est faite, en tout ou en partie, pour une contrepartie non monétaire, il contient une estimation fiable et objective de la valeur de cette contrepartie.

« Droit de préemption » : le droit de préemption visé par la *Loi modifiant diverses dispositions législatives principalement en matière d'habitation* (LQ 2022, chapitre 25) et par la *Loi sur les cités et villes* (RLRQ, chapitre C19).

Article 4 TERRITOIRE VISÉ

Le territoire sur lequel le droit de préemption peut être exercé par la Ville est constitué de l'ensemble du territoire de la Ville.

CHAPITRE II – APPLICATION DU RÈGLEMENT

Article 5 ACQUISITION À DES FINS MUNICIPALES

La Ville peut faire l'acquisition d'un immeuble uniquement pour des fins municipales. Les fins municipales pour lesquelles un immeuble peut être acquis par la Ville à la suite de l'exercice du droit de préemption sont les suivantes :

1. Voie publique (dont la création, réaménagement, prolongation, connecter 2 voies en cul-de-sac);
2. Infrastructure, immeuble ou équipement lié aux eaux usées ou à l'eau potable;
3. Infrastructure, immeuble ou équipement municipal, scolaire ou d'utilité publique;
4. Infrastructure, immeuble ou équipement collectif, communautaire, culturel, sportif, de loisir ou institutionnel;
5. Espace public, terrain de jeux, accès à l'eau et parc;
6. Sentier piéton ou multifonctionnel et piste cyclable;
7. Transport collectif;
8. Habitation ou logement social, abordable ou familial, sous réserve de l'article 68.3 de la *Loi sur la société d'habitation du Québec*;

9. Redéveloppement, densification ou optimisation des espaces, des terrains et des lots;
10. Soutenir le développement économique;
11. Conservation d'immeuble d'intérêt patrimonial ou historique, sous réserve de l'article 56 de la Loi sur le patrimoine culturel;
12. Conservation et protection de l'environnement, d'un milieu humide, naturel ou d'intérêt écologique, de la flore et de la faune;
13. Réserve foncière.

Article 6 ASSUJETTISSEMENT D'UN IMMEUBLE

Le conseil désigne, par résolution, tout immeuble situé sur le territoire mentionné à l'article 4 qui fera l'objet d'un assujettissement au droit de préemption et précise la fin municipale, parmi celles énumérées à l'article 5, pour laquelle un tel immeuble pourra être acquis par la Ville à la suite de l'exercice de ce droit.

Conformément aux articles 572.0.1 et suivants de la *Loi sur les cités et villes*, cet assujettissement devra faire l'objet d'une notification aux propriétaires des immeubles assujettis. Tout assujettissement est valide pour une période de dix (10) ans à compter de son inscription au registre foncier.

Conformément aux articles 572.0.1 et suivants de la *Loi sur les cités et villes*, la Ville ne peut assujettir 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* ou 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*, du *Code municipal du Québec* ou de la *Loi sur les sociétés de transport en commun*.

Article 7 AVIS D'INTENTION D'ALIÉNER UN IMMEUBLE ASSUJETTI

Le propriétaire d'un immeuble assujetti doit, avant d'aliéner son immeuble, notifier un avis d'intention d'aliéner l'immeuble au service du greffe et des affaires juridiques de la Ville. Cet avis doit indiquer :

1. Le prix et les conditions de l'aliénation projetée;
2. Le nom de la personne qui envisage d'acquérir l'immeuble.
3. Lorsque cette aliénation serait faite, en tout ou en partie, pour une contrepartie non monétaire, l'avis d'intention doit contenir une estimation fiable et objective de la valeur de cette contrepartie.

Le précédent paragraphe 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 du Québec* 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*.

La notification de l'avis d'intention peut être faite par tout mode approprié permettant de prouver la notification.

Article 8 DOCUMENTS ET INFORMATIONS À FOURNIR

Dans la mesure où ils existent, le propriétaire d'un immeuble assujetti doit joindre à son avis d'intention les documents suivants :

1. Offre d'achat et/ou contre-offre signée;
2. Lettre d'intention;
3. Bail ou entente d'occupation de l'immeuble;
4. Contrat de courtage immobilier;
5. Déclaration du vendeur;
6. Détail des dépenses d'entretien et de capital faites pour l'immeuble dans les cinq (5) années précédant l'avis d'intention;
7. Certificat de localisation;
8. Acte de servitude ou de droit réel imposé à l'immeuble ou en faveur de l'immeuble;
9. Plan de la partie de l'immeuble concernée par l'aliénation si l'aliénation est partielle;
10. Résolution ou procuration désignant le mandataire s'il y a lieu;
11. Étude environnementale et/ou géotechnique;
12. Rapport d'évaluation de l'immeuble;
13. Rapport d'inspection de l'immeuble;
14. Rapport établissant la valeur monétaire de la contrepartie non-monétaire prévue à l'offre d'achat;
15. Autres études ou documents utilisés dans le cadre de l'offre d'achat, de la contre-offre, de l'acceptation ou de la lettre d'intention.

En plus de ce qui précède, la Ville peut exiger du propriétaire tout renseignement lui permettant d'apprécier l'état de l'immeuble et, sur préavis de 48 heures, avoir accès à l'immeuble afin de

réaliser, à ses frais, toute étude ou analyse qu'elle juge utile.

Article 9 EXERCICE DU DROIT DE PRÉEMPTION

La Ville doit, au plus tard le 60e jour suivant la notification de l'avis d'intention, notifier au propriétaire son intention ou non d'exercer son droit de préemption. À défaut de respecter ce délai, la Ville sera réputée avoir renoncé à exercer son droit de préemption.

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. À cette fin, la Ville peut exiger toute pièce justificative appropriée du promettant acheteur.

Outre ce qui précède, tout exercice du droit de préemption est régi par les articles 572.0.1 à 572.0.7 de la *Loi sur les cités et villes*.

Article 10 ENTRÉE EN VIGUEUR

Le présent règlement entre en vigueur conformément à la Loi.

Adopté à Dunham (Québec), ce _____ 2025.

**Pierre Janecek,
Maire**

**Jessica Tanguay,
Greffière**

AVIS DE MOTION :	_____	1 avril 2025
PRÉSENTATION ET DÉPÔT DU PROJET DE RÈGLEMENT :	_____	1 avril 2025
ADOPTION DU RÈGLEMENT :	_____	
AVIS DE PROMULGATION :	_____	
ENTRÉE EN VIGUEUR :	_____	