

VENTE D'IMMEUBLES POUR DÉFAUT DE PAIEMENT DE TAXES

CONDITIONS DE VENTE

La vente est faite selon les dispositions de la *Loi sur les cités et villes* (articles 511 et ss). Un extrait de cette loi est disponible si vous désirez en prendre connaissance.

1. Aux fins de l'attestation requise par le *Code civil du Québec*, toute personne qui désire se porter adjudicataire ou déposer une offre pour une autre doit produire une preuve de son identité. Si elle représente une personne physique, elle doit produire la preuve de sa procuration; si elle agit pour le compte d'une personne morale, elle doit produire une résolution la désignant comme mandataire ainsi qu'une « attestation » émise conformément à l'article 81 de la *Loi sur la publicité légale des entreprises individuelles, des sociétés et des personnes morales*, émanant de l'inspecteur général des institutions financières.
2. Les immeubles seront mis en vente selon l'ordre apparaissant à l'avis public. Ils seront adjugés en entier au plus haut enchérisseur et le prix devra être payé en totalité immédiatement après l'adjudication.
3. L'adjudicataire doit payer immédiatement de prix de son adjudication au comptant, par chèque visé, traite bancaire ou mandat-poste fait à l'ordre de la Ville de Baie-Comeau.
4. Si l'adjudicataire paie autrement qu'au comptant et que le montant versé excède le prix d'adjudication, la Ville de Baie-Comeau effectuera le remboursement de l'excédent par chèque et par courrier, dans les dix (10) jours de la vente, et ce, sans intérêt.
5. À défaut de paiement immédiat, la personne chargée de la vente remet sans délai l'immeuble en vente, ou ajourne la vente au lendemain ou à un autre jour dans la huitaine, en donnant, à haute et intelligible voix, avis de l'ajournement aux personnes présentes.
6. Si l'immeuble est adjugé à un prix moindre que celui offert par l'adjudicataire en défaut, ce dernier est tenu au paiement immédiat de la différence.
7. Les montants dus indiqués pour chaque immeuble sont à titre indicatif et peuvent différer. Dans le cas où le prix de l'adjudication est inférieur au montant réel des taxes dues et des frais de la vente, l'adjudicataire demeure tenu au paiement du solde des taxes impayées et des frais. Un état de compte sera transmis à l'adjudicataire à la suite de la vente et celui-ci devra

payer les sommes dues et devra payer immédiatement lesdites sommes. L'adjudicataire est également tenu au paiement des taxes à échoir à la suite de la vente.

8. C'est à l'**enchérisseur** que revient la tâche d'effectuer les recherches nécessaires avant la date prévue pour la vente afin de connaître l'état des lieux, l'emplacement précis de l'immeuble mis en vente de même que toute donnée relative, entre autres, au zonage.
9. L'adjudicataire prend l'immeuble dans l'état où il se trouve au moment de l'adjudication, sans aucune garantie, notamment de contenance, de qualité du sol ou des bâtiments qui s'y trouvent s'il y a lieu, ni contre les vices cachés. La vente est donc faite aux risques et périls de l'adjudicataire.
10. Un certificat constatant les particularités de la vente est remis à l'adjudicataire. Dans les jours qui suivent la vente, le greffier fera inscrire au bureau de la publicité des droits, pour l'ensemble des immeubles vendus, une liste désignant ces immeubles et indiquant les noms des adjudicataires.
11. L'immeuble vendu pour taxes 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 intérêt à raison de dix pour cent (10%) par année, une fraction de l'année étant comptée pour l'année entière.
12. Quand l'immeuble vendu est un terrain vague, le montant payable à l'adjudicataire doit comprendre la somme des taxes municipales et scolaires imposées sur l'immeuble depuis la date de l'adjudication jusqu'à la date de 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.
13. Si, dans l'année qui suit le jour de l'adjudication, l'immeuble adjudgé n'a pas été racheté ou retrait, l'adjudicataire en demeure propriétaire irrévocable.
14. L'adjudicataire, sur exhibition du certificat d'adjudication et sur preuve du 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. 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.
15. L'acte de vente est consenti au nom de la Ville par le greffier 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.
16. Pour préparer rapidement les certificats d'adjudication et hâter la procédure, nous demandons à toutes les personnes désirant enchérir de remplir les

formulaires appropriés en inscrivant le nom et l'adresse complète incluant le code postal de l'adjudicataire ou des co-adjudicataires. Dès réception du document complété, nous vous demandons d'en vérifier l'exactitude.

17. Une offre peut être faite par un mandataire. Celui qui se rend adjudicataire pour autrui est tenu de déclarer les nom, prénom, qualité et adresse de résidence de son mandant et de fournir la preuve de son mandat. À 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 est incapable d'être adjudicataire.
18. Afin de faciliter le déroulement des enchères, un carton sur lequel un numéro est inscrit et remis à toute personne désirant enchérir. Pour mieux identifier les enchérisseurs, nous demandons à ces derniers de lever bien haut le numéro et d'énoncer clairement le montant offert lors de la mise. Conformément à la loi, le greffier vend alors l'immeuble mis en vente au plus haut enchérisseur. Cette procédure permettra d'éviter toute confusion quant à l'identité des adjudicataires.
19. En ce qui concerne la procédure de la vente, la désignation officielle des immeubles est celle apparaissant à l'avis public de la vente, comme elle a été publiée.
20. Enfin, conformément à la *Loi sur la taxe d'accise* et à la *Loi sur la taxe de vente*, toutes les transactions seront dorénavant taxables, sauf lorsqu'il s'agira de l'achat d'une habitation résidentielle usagée.
 - a) Les compagnies qui fourniront, lors de leur enregistrement, leurs numéros de TPS et de TVQ seront considérées comme autocotiseur et devront verser lesdites taxes provinciales et fédérales aux gouvernements concernés. Dans leur cas, le prix soumis n'inclura pas les taxes.
 - b) Tous les autres adjudicataires devront payer immédiatement la TPS et la TVQ pour leur acquisition.



Me Alexandra Hébert, avocate
Ville de Baie-Comeau