



PROVINCE DE QUÉBEC COMTÉ DE DUPLESSIS
MUNICIPALITÉ DE BAIE-JOHAN-BEETZ

Règlement 2026-08-11-02

RÈGLEMENT 2026-08-11-02 RELATIF À L'EXERCICE DU DROIT DE PRÉEMPTION SUR DES IMMEUBLES

ATTENDU QU'en vertu de l'article 1104.1.1 du *Code municipal du Québec*, un droit de préemption peut être exercé par une municipalité sur tout immeuble situé sur son territoire, sauf exception, et que ce droit ne peut être exercé que sur des immeubles à l'égard duquel a été inscrit un avis d'assujettissement au droit de préemption ;

ATTENDU QU'en vertu de l'article 1104.1.2 du *Code municipal du Québec*, le territoire sur lequel le droit de préemption peut être exercé et les fins municipales auxquelles des immeubles peuvent être ainsi acquis doivent être déterminés par règlement ;

ATTENDU QUE ce règlement a pour objet de déterminer le territoire sur lequel le droit de préemption peut être exercé et les fins municipales auxquelles des immeubles peuvent être ainsi acquis, le tout conformément aux articles 1104.1.1 à 1104.1.7 du *Code municipal du Québec* ;

ATTENDU QUE le droit de préemption permet à la Municipalité d'évaluer l'opportunité d'une transaction au moment de la vente de l'immeuble et :

- De refuser d'acquiescer ledit immeuble ;
ou
- D'acquiescer ledit immeuble aux mêmes conditions que celles prévues à l'offre d'achat de l'acheteur potentiel ;

ATTENDU QUE les propriétaires des immeubles pouvant être ainsi acquis doivent être individuellement avisés de l'assujettissement de leur immeuble au droit de préemption, lequel assujettissement est aussi publié au registre foncier;

ATTENDU QU'UN avis de motion a été donné par le conseiller M. Denis Harvey à la séance extraordinaire du conseil municipal qui s'est tenue le 28 juillet 2026;

ATTENDU QU'UN projet de règlement a été présenté et déposé par le conseiller M. Denis Harvey à la séance extraordinaire du conseil municipal qui s'est tenue le 28 juillet 2026;

ATTENDU QUE la procédure d'adoption applicable du règlement a été suivie;

PAR CONSÉQUENT, il est proposé par le conseiller M. Éric Drouin, appuyé par la conseillère Mme Manon Beaulieu et résolu à l'unanimité des conseillères et conseillers présents d'adopter le règlement suivant :

ARTICLE 1: PRÉAMBULE

Le préambule fait partie intégrante du présent règlement.

ARTICLE 2: OBJET DU RÈGLEMENT

Le présent règlement a pour objet d'identifier le territoire sur lequel le droit de préemption peut être exercé et les fins municipales pour lesquelles des immeubles peuvent être acquis.

ARTICLE 3 : TERRITOIRE

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la Municipalité de Baie-Johan-Beetz.

ARTICLE 4 : FINS MUNICIPALES

Les fins municipales pour lesquelles un immeuble peut être acquis par la Municipalité à la suite de l'exercice du droit de préemption, sont les suivantes :

1. Voie publique ;
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. Habitation ;
8. Soutenir le développement économique ;
9. Conservation d'immeuble d'intérêt patrimonial ou historique, sous réserve de l'article 56 de la *Loi sur le patrimoine culturel* ;
10. Conservation et protection de l'environnement, d'un milieu humide, naturel ou d'intérêt écologique, de la flore et de la faune ;
11. Réserve foncière.

ARTICLE 5 : ASSUJETTISSEMENT D'IMMEUBLES

Le conseil municipal désigne, par résolution, tout immeuble situé sur le territoire mentionné à l'article 3 qui fera l'objet d'un assujettissement au droit de préemption et précise la fin municipale, parmi celles énumérées à l'article 4, pour laquelle un tel immeuble pourra être acquis par la Municipalité à la suite de l'exercice de ce droit.

Conformément aux articles 1104.1.1 et suivants du *Code municipal du Québec*, 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 1104.1.1 et suivants du *Code municipal du Québec*, la Municipalité 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 6 : AVIS D'INTENTION D'ALIÉNER UN IMMEUBLE ASSUJETTI

Le propriétaire d'un immeuble assujetti doit, avant d'aliéner l'immeuble, notifier un avis d'intention d'aliéner l'immeuble au bureau de la direction générale de la Municipalité de Baie-Johan-Beetz conformément à la Loi. L'avis d'intention doit indiquer 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 serait faite, en tout ou en partie, pour une contrepartie non monétaire, l'avis d'intention doit contenir une estimation fiable et objective de cette contrepartie.

Pour notifier son avis d'intention, le propriétaire doit transmettre le formulaire (annexe A) prévu à cet effet par tout mode approprié permettant de prouver la notification. Le formulaire peut être obtenu au bureau de la direction générale de la Municipalité ou téléchargé à partir du site web de la Municipalité au www.baiejohanbeetz.qc.ca.

ARTICLE 7 : DOCUMENTS OBLIGATOIRES

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

1. Offre d'achat et / ou contre-offre signée ;
2. Rapport établissant la valeur monétaire de la contrepartie non monétaire lorsque l'offre d'achat en prévoit une ;
3. Bail ou entente d'occupation de l'immeuble ;
4. Contrat de courtage immobilier ;
5. Déclaration du vendeur ;
6. Détails 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. 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 Municipalité 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, tout étude ou analyse qu'elle juge utile.

ARTICLE 8 : EXERCICE DU DROIT DE PRÉEMPTION

La Municipalité doit, au plus tard le 60^e 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 Municipalité sera réputée avoir renoncé à exercer son droit de préemption.

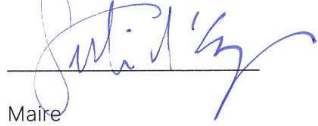
Lorsque la Municipalité se prévaut de son droit de préemption, elle doit dédommager la personne qui envisageait d'acquérir l'immeuble pour les dépenses raisonnables qu'elle a engagées dans le cadre de la négociation du prix et des conditions de l'aliénation projetée. À cette fin, la Municipalité peut exiger toute pièce justificative appropriée du promettant acheteur.

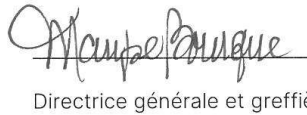
Outre ce qui précède, tout exercice du droit de préemption est régi par les articles 1104.1.1 à 1104.1.7 du *Code municipal du Québec*.

ARTICLE 9 : ENTRÉE EN VIGUEUR

Le présent règlement entrera en vigueur conformément à la loi.

ADOPTÉ à Baie-Johan-Beetz, ce 11 août 2026.


Maire


Directrice générale et greffière-trésorière

Avis de motion donné	le : 28 juillet 2026
Dépôt et présentation du règlement	le : 28 juillet 2026
Adoption du règlement	le : 11 août 2026
Publication du règlement	le : 13 août 2026
Entrée en vigueur du règlement	le : 13 août 2026