

PRÉSENTATION

Ce document se veut un guide explicatif afin de vous présenter les diverses étapes à accomplir en vue de la vente pour défaut de paiement de taxes, le tout selon les dispositions du *Code municipal du Québec*. Nous espérons que ce guide vous aidera notamment à comprendre les techniques complexes reliées à la procédure de vente pour non-paiement des impôts fonciers, communément appelée « vente pour taxes ».

Le contenu du présent document doit cependant être pris avec réserve, ne constituant aucunement une opinion juridique.

Pour toute information supplémentaire, merci de vous adresser à **madame Josée Tardiff**, laquelle saura certainement vous aider. Ses coordonnées sont les suivantes :

Josée Tardiff

Directrice des finances

Greffière-trésorière adjointe et gestion de projets spéciaux

jtardiff@argenteuil.qc.ca

T. 450 562-2474, poste 2329



**MRC
D'ARGENTEUIL**
Authentique. Avec vous.

430, rue Grace
Lachute (Québec) J8H 1M6
www.argenteuil.qc.ca

ÉCHÉANCIER 2026

FÉVRIER

Les municipalités locales ont jusqu'au 20 février 2026 pour transmettre à la MRC d'Argenteuil la liste des propriétés à être vendues pour non-paiement de taxes.

Après le moment où la liste est envoyée à la MRC d'Argenteuil, si un contribuable désire payer ses arrérages de taxes, il doit payer directement au bureau de la MRC d'Argenteuil.

MARS

Du 20 février au 6 mars, la MRC d'Argenteuil confectionne une liste consolidée des immeubles à être vendus pour taxes sur l'ensemble de son territoire. Elle doit également acheminer un avis aux propriétaires concernés.

Dans la semaine du 16 mars, la MRC d'Argenteuil publie et affiche la liste finale des immeubles devant être vendus à son bureau. Une copie de cette liste est également affichée auprès des municipalités locales concernées ainsi que publiée dans le journal « Le Radar » durant les semaines du 16 et du 23 mars 2026.

La MRC d'Argenteuil transmet la liste finale à publier aux bureaux du registre foncier d'Argenteuil.

MAI

La vente pour non-paiement des impôts fonciers a lieu à 10 h le matin, le jeudi 14 mai 2026, à la salle Lucien-Durocher de la MRC d'Argenteuil. (La salle est située au 2^e étage et ne comporte pas d'ascenseur).

RETIRER UN IMMEUBLE DE LA VENTE AVANT L'ENCHÈRE

La personne désirant retirer son immeuble de la liste des immeubles à être vendus pour défaut de paiement de taxes doit payer l'ensemble des taxes et frais dus avant le 14 mai 2026 à 10 h. Pour ce faire, il faut communiquer préalablement avec madame Tardiff afin d'avoir le montant exact à payer.

DÉROULEMENT – JOURNÉE DE LA VENTE

La vente est faite selon les dispositions du *Code municipal* (articles 1022 et suivants) :

Toutes les personnes désirant procéder à une acquisition devront obligatoirement s'inscrire en ligne au préalable ou sur place à leur arrivée. (La salle peut accueillir environ 75 personnes et

advenant qu'il y ait plus de personnes, l'accès sera priorisé pour ceux s'ayant déjà inscrit et ensuite aux nouveaux inscrits s'il reste de la place).

Toutes personnes désirant acquérir une propriété devra dès son arrivé finaliser son inscription et obtenir son numéro pour pouvoir faire une mise. Aucune mise ne sera acceptée si la personne ne détient pas son propre numéro.

La propriété ainsi obtenue par la plus haute enchère, sera obligatoirement mise au nom de la personne à qui a été remis le numéro. Cette personne devra être présente et confirmer son identité avec une pièce avec photo.

- Si vous agissez pour une entreprise, vous devez présenter une résolution valide vous autorisant à acquérir l'immeuble.
- Si vous agissez pour une autre personne, vous devez présenter une procuration vous autorisant à acquérir l'immeuble pour cette autre personne et contenir une attestation que l'identité des signataires a été validé par quelqu'un qui a autorité de le faire. (Cette liste peut être très exhaustive, mais par exemple une attestation d'un notaire devra contenir son numéro de droit d'exercer et ainsi de suite pour tous les autres représentants officiels. À défaut de présenter un document conforme, la propriété sera mise en votre nom ou la vente sera annulée et remis à l'encan immédiatement.

La vente se fait au plus haut enchérisseur selon la procédure d'une enchère publique (à haute voix).

Les mises débutent à zéro et les immeubles mis en vente seront adjugés au plus haut enchérisseur et le montant total, incluant la TPS et la TVQ s'il y a lieu, devra être payé en totalité immédiatement après chaque adjudication (sauf pour les municipalités).

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'un immeuble d'habitation résidentiel usagé (maison, condo, duplex non neuf). (Donc un terrain et un immeuble commercial ou multilogement sera taxable)

Les personnes qui fourniront, lors de leur enregistrement, leur numéro de TPS et de TVQ, seront considérées comme autocotiseurs et devront verser lesdites taxes provinciales et fédérales aux gouvernements concernés.

Tous les autres adjudicataires devront payer la TPS et la TVQ (le cas échéant) à la MRC pour leur acquisition.

En conséquence, le montant adjugé ne comprend pas la TPS et la TVQ, les taxes, s'il y a lieu, sont ajoutées à la table de paiement. Le certificat d'adjudication sera préparé au nom associé au numéro utilisé pour l'adjudication et l'acheteur devra présenter une pièce d'identité avec photo.

Les différentes méthodes de paiements sont :

- Traite bancaire au nom de la MRC d'Argenteuil
- Chèque visé au nom de la MRC d'Argenteuil
- Mandat-poste au nom de la MRC d'Argenteuil
- Argent comptant (un maximum de 9 000\$ par acheteur pour la journée au complet - il n'y aura aucune exception à cette règle)
- **EN AUCUN TEMPS LES CARTES DÉBIT ET CRÉDIT NE SERONT ACCEPTÉES**

Si vous choisissez les 3 premiers modes de paiement, prévoyez que le montant soit suffisamment élevé pour couvrir tous vos achats et les frais divers ajoutés au montant adjugé ainsi que la TPS et la TVQ exigibles, le cas échéant et si le montant versé excède le prix d'adjudication, la MRC effectuera le remboursement de l'excédent, par chèque, dans un délai de 24 heures de l'adjudication, et ce, sans intérêt.

Pour des raisons de sécurité, nous vous conseillons fortement la méthode de paiement par traite bancaire, chèque visé ou mandat-poste.

À défaut de paiement immédiat, la propriété est remise en vente à nouveau, avant de passer à la propriété suivante.

CERTIFICAT D'ADJUDICATION

Suite au paiement, la MRC d'Argenteuil remet sur place à l'adjudicataire un certificat d'adjudication qui constate les particularités de la vente. Dans les jours qui suivent la vente, un avis sera publié au bureau du registre foncier à l'effet que l'immeuble a été vendu et indiquant le nom de l'adjudicataire.

DISTRIBUTION DES ARGENTS DE LA VENTE

Dans les jours suivant l'enchère, les revenus complets de la vente seront acheminés au greffier spécial de la Cour Supérieure du district de Terrebonne afin que celui-ci en fasse la distribution aux municipalités, aux centres de services scolaires, à la MRC et ensuite aux éventuels créanciers hypothécaires. Advenant un solde, il sera retourné au propriétaire initial. Le délai actuel de cette distribution par le greffier spécial est d'environ 2 ans.

Après que le créancier hypothécaire aura reçu l'état de collocation du greffier spécial, l'informant des montants de la distribution, il enregistrera une radiation de sa créance hypothécaire et celle-ci sera alors annulée. En aucun temps, l'adjudicataire ne sera responsable des créances de l'ancien propriétaire même si la créance était attachée à la propriété vendue.

ÉTAT DE L'IMMEUBLE

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, sa superficie, etc. Toutefois, aucune visite n'est permise avant la vente.

L'adjudicataire prend l'immeuble dans l'état où il se trouve au moment de l'adjudication, et ce, 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 vices, même cachés, qui pourraient affecter l'immeuble.

Durant l'année suivant la vente, aucun travail ne doit être effectué sauf pour des réparations indispensables à la conservation de l'immeuble (dépenses nécessaires). Advenant un retrait, il vous appartient de prendre les recours nécessaires pour vous faire rembourser les dépenses engagées, s'il y a lieu. Pour toutes questions, vous pouvez consulter un conseiller juridique.

De plus, l'enlèvement du bois (arbres) ou des constructions est prohibé pendant cette même année.

Advenant qu'une créance soit inscrite au registre foncier du Québec sur l'immeuble, le créancier hypothécaire recevra au cours du mois d'avril un avis l'informant que la propriété sera mise en vente pour défaut de paiement des taxes. Le créancier pourra alors payer les taxes pour retirer la propriété de la liste.

Si le créancier ne paie pas les taxes et les frais requis pour retirer la propriété de la vente, cette dernière sera vendue le 14 mai 2026 et la créance sera ensuite purgée lors de la distribution des montants de la vente.

DROIT DE RETRAIT

L'ancien propriétaire peut exercer son droit de retrait, c'est-à-dire qu'il peut racheter sa propriété qui a été vendue, dans l'année suivant la vente, à certaines conditions.

Le retrait par le propriétaire initial ne se fera que sur paiement à la MRC d'Argenteuil de l'ensemble des montants suivants :

- le montant de l'enchère incluant les taxes
- 10% d'intérêt par an (une fraction de l'année étant considérée l'année entière), dont 7,5% à l'adjudicataire et 2,5% à la MRC d'Argenteuil.

Même si dès le moment de la vente, l'adjudicataire peut profiter de sa propriété et doit la considérer comme sienne, ce qui signifie qu'il doit l'assurer auprès d'une compagnie d'assurance

et aussi assurer sa pérennité et sa protection, aucun travail ne doit toutefois être effectué sauf pour des réparations indispensables à la conservation de l'immeuble (dépenses nécessaires).

Pendant le délai de 12 mois suivant la vente, l'adjudicataire pourrait occuper la propriété ou imposer un loyer à l'occupant en respectant toutefois les normes du Tribunal administratif du logement du Québec. Advenant un retrait dans les 12 mois, les montants reçus n'auront pas à être remis au propriétaire, l'adjudicataire pourra donc conserver les revenus de loyer perçus. **Il vous est recommandé de consulter un conseiller juridique pour obtenir plus d'information.**

Les taxes 2026 ne sont que partiellement incluses (du 1^{er} janvier au 13 mai 2026) dans les procédures de la vente 2026, l'adjudicataire devra donc payer le solde 2026, mais advenant que le propriétaire exerce son droit de retrait dans les 12 mois suivant la vente, il sera de votre responsabilité de vous faire rembourser par le propriétaire. Il est donc recommandé d'attendre l'expiration du délai de 12 mois avant de payer les taxes, mais d'en informer la municipalité.

ACTE DE VENTE DÉFINITIF

Si, dans l'année qui suit le jour de l'adjudication, l'immeuble adjudgé n'a pas fait l'objet d'un retrait, l'adjudicataire en demeure propriétaire absolu.

Il devra alors retenir les services d'un notaire qui préparera un acte de vente définitif, à ses frais.

L'adjudicataire est responsable du paiement des taxes municipales et scolaires à compter de la date d'adjudication ainsi que des droits de mutation.

C'est l'adjudicataire qui doit entreprendre les démarches menant à la vente finale. La MRC d'Argenteuil n'a aucune obligation de faire part des délais ou des actions à réaliser.

Les frais d'administration de la MRC d'Argenteuil afférents au traitement de chaque dossier de vente formelle sont de 100 \$ plus les taxes applicables, en vertu de la résolution numéro 21-12-454 adoptée par le conseil de la MRC d'Argenteuil le 7 décembre 2021.