

# Vente pour taxe et droits de l'adjudicataire

## La vente pour taxes : fonctionnement et droits de l'adjudicataire

La vente pour taxes est un mécanisme légal permettant aux municipalités de recouvrer les taxes foncières impayées par le propriétaire d'un immeuble. Lorsqu'un propriétaire accumule des arriérés de taxes, la municipalité peut mettre en vente l'immeuble concerné lors d'un encan public.

L'adjudicataire, soit la personne qui remporte l'enchère, devient alors titulaire d'un droit sur l'immeuble, sous réserve du droit de retrait du propriétaire initial. Ce dernier dispose d'un délai d'un an pour racheter son bien en remboursant le prix d'adjudication, ainsi que les frais et intérêts prévus par la loi. Si ce droit de retrait n'est pas exercé, l'adjudicataire obtient un titre de propriété définitif à l'expiration du délai.

## Acceptation de l'immeuble et responsabilités de l'adjudicataire

L'adjudicataire accepte l'immeuble sans garantie légale et à ses seuls risques et périls, dans l'état où il se trouve au moment de l'adjudication. Il en assume donc toutes les charges, y compris les droits et obligations du propriétaire précédent, ainsi que toute servitude active ou passive, apparente ou occulte, pouvant affecter l'immeuble.

Dès l'adjudication, l'adjudicataire détient un droit sur l'immeuble, mais il doit respecter les droits du propriétaire encore en place. Si ce dernier occupe toujours les lieux, l'adjudicataire peut lui demander de quitter l'immeuble ou exiger un loyer, en respectant les dispositions du **Tribunal administratif du logement du Québec**. En cas de désaccord, les parties doivent tenter de s'entendre ou, à défaut, saisir le tribunal pour trancher la question. **Pour toute question sur ce sujet nous vous invitons à consulter un spécialiste. La MRC à la responsabilité de la vente et s'abstiendra de donner des conseils sur ce sujet.**

## Droit de retrait du propriétaire et restrictions imposées à l'adjudicataire

Durant l'année suivant l'adjudication, le propriétaire conserve un droit de retrait lui permettant de récupérer son bien en remboursant l'adjudicataire auprès de la MRC. Pendant cette période, l'adjudicataire ne peut entreprendre aucun travail sur l'immeuble, à l'exception des réparations d'urgence indispensables à sa conservation. De plus, il lui est interdit d'enlever du bois ou des constructions sur la propriété.

Si le propriétaire exerce son droit de retrait, l'adjudicataire doit entreprendre les démarches nécessaires pour obtenir le remboursement des dépenses engagées, sans pouvoir refuser de signer les documents requis. Un adjudicataire qui tenterait d'entraver ou de retarder le processus pourrait être contraint par la Cour à respecter ses obligations.

La loi prévoit que le droit de retrait s'exerce sur paiement du prix d'adjudication, incluant le coût du **certificat d'adjudication**, avec un intérêt annuel de 10 %. L'adjudicataire ne peut refuser de

## Vente pour taxe et droits de l'adjudicataire

signer l'acte de rétrocession sous prétexte qu'il n'a pas été remboursé pour d'autres dépenses. Il doit plutôt entreprendre un recours distinct pour réclamer ces sommes.

### Obtention du titre définitif

Si le propriétaire n'exerce pas son droit de retrait dans le délai d'un an, l'adjudicataire peut obtenir un **acte de vente définitif**. Pour ce faire, il doit présenter son **certificat d'adjudication** et prouver qu'il a payé toutes les taxes municipales et scolaires devenues exigibles durant l'année. Il lui revient de mandater un notaire, à ses frais, pour officialiser le transfert de propriété.