PROVINCE DE QUÉBEC
MRC DU HAUT-RICHELIEU
MUNICIPALITÉ DE MONT-SAINT-GRÉGOIRE

RÈGLEMENT NUMÉRO 2026-315

Relatif à l'exercice du droit de préemption sur le territoire de la Municipalité de Mont-Saint-Grégoire

CONSIDÉRANT QUE les articles 1104.1.1 à 1104.1.7 du *Code municipal du Québec* encadrent le pouvoir d'acquisition d'immeubles par droit de préemption par les municipalités;

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

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

CONSIDÉRANT 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;

CONSIDÉRANT la volonté du Conseil municipal de procéder à l'adoption d'un règlement encadrant l'exercice d'un droit de préemption par la Municipalité de Mont-Saint-Grégoire sur son territoire;

CONSIDÉRANT QU'un avis de motion du présent règlement a été donné lors de la séance ordinaire tenue le 2 novembre 2026;

CONSIDÉRANT QU'un projet dudit règlement a été préalablement présenté et déposé lors de la séance ordinaire tenue le 2 novembre 2026;

CONSIDÉRANT QU'une copie du présent règlement a été remise aux membres du Conseil municipal selon les délais prescrits par la loi avant la présente séance, que tous les membres présents déclarent avoir lu ledit règlement et qu'ils renoncent à sa lecture;

CONSIDÉRANT QUE la mairesse mentionne que ce règlement vise à identifier le territoire sur lequel le droit de préemption peut être exercé et les fins municipales pour lesquelles des immeubles peuvent être acquis;

EN CONSÉQUENCE, _____ propose et il est résolu :

Que le règlement numéro 2026-315 relatif à l'exercice du droit de préemption sur le territoire de la Municipalité de Mont-Saint-Grégoire soit adopté et qu'il soit statué et ordonné par le présent règlement du Conseil ce qui suit :

ARTICLE 1 PRÉAMBULE

Le préambule fait partie intégrante du présent règlement.

ARTICLE 2 OBJET

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

PROJET

ARTICLE 3 TERRITOIRE ASSUJETTI

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la Municipalité de Mont-Saint-Grégoire.

ARTICLE 4 FINS MUNICIPALES

Les fins municipales pour lesquelles la Municipalité peut procéder à l'acquisition d'immeuble suivant l'exercice de son droit de préemption sont notamment les suivantes :

1. Voie publique, piste cyclable, sentier piéton ou multifonctionnel;
2. Espace naturel, public et parc;
3. Infrastructure, immeuble ou équipement municipal, scolaire ou d'utilité publique, incluant notamment les terrains utilisés à des fins de dépôt de neige ou de matériaux pour la voirie municipale;
4. Infrastructure, immeuble ou équipement lié aux eaux usées ou à l'eau potable;
5. Infrastructure, immeuble ou équipement collectif, communautaire, culturel, sportif, de loisir ou institutionnel;
6. Habitation ou logement social, abordable ou familial, sous réserve de l'article 68.3 de la *Loi sur la société d'habitation du Québec*;
7. Transport collectif;
8. Redéveloppement, densification ou optimisation des espaces, des terrains et des lots;
9. Soutien au développement économique
10. Conservation d'immeuble d'intérêt patrimonial ou historique, sous réserve de l'article 56 de la *Loi sur le patrimoine culturel*;
11. Conservation et protection de l'environnement, d'un milieu humide, naturel ou d'intérêt écologique, de la flore et de la faune;
12. Réserve foncière
13. Toute autre fin d'intérêt public relevant de la compétence municipale.

ARTICLE 5 ASSUJETISSEMENT D'UN IMMEUBLE

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.

Lorsqu'elle assujettit un immeuble à l'exercice de ce droit, la Municipalité notifie au propriétaire de l'immeuble l'avis d'assujettissement identifiant l'immeuble, la durée de sa validité, laquelle ne peut excéder 10 ans, et les fins pour lesquels il pourra être acquis.

Cet avis doit être publié au Registre foncier et prend effet à compter de son inscription à celui-ci.

ARTICLE 6 AVIS D'INTENTION D'ALIÉNER L'IMMEUBLE

Le propriétaire d'un immeuble assujetti au droit de préemption doit, s'il souhaite aliéner l'immeuble, notifier un avis d'intention d'aliéner l'immeuble à la Municipalité de Mont-Saint-Grégoire. Cet avis doit respecter les conditions prévues à l'article 1104.1.4 du *Code municipal du Québec*.

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 la valeur de cette contrepartie.

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

PROJET

ARTICLE 7 DOCUMENTS ET INFORMATIONS À FOURNIR

Le propriétaire d'un immeuble assujetti au droit de préemption doit, au plus tard 15 jours après la notification de son avis d'intention d'aliéner l'immeuble, faire parvenir l'offre d'achat à la Municipalité et, dans la mesure où ils existent, les documents suivants :

1. Bail ou entente d'occupation de l'immeuble;
2. Détail des dépenses d'entretien et de capital faites pour l'immeuble pour les 5 ans précédant l'offre;
3. Contrat de courtage immobilier;
4. Étude environnementale;
5. Rapport d'évaluation de l'immeuble;
6. Certificat de localisation;
7. Rapport établissant la valeur monétaire de la contrepartie non-monétaire prévue à l'offre d'achat;
8. Autres études ou documents utilisés dans le cadre de l'offre d'achat.

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, toute étude ou analyse qu'elle juge utile.

ARTICLE 8 EXERCICE DU DROIT DE PRÉEMPTION

La Municipalité 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 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 entre en vigueur conformément à la loi.

_____ _____
Suzanne Boulais, mairesse Manon Donais, directrice générale
et greffière-trésorière

Adopté par le Conseil de la Municipalité de Mont-Saint-Grégoire le 7e jour du mois de décembre 2026.

Avis de motion donné le 2 novembre 2026
Présentation et dépôt du projet de règlement le 2 novembre 2026
Règlement adopté le
Avis d'entrée en vigueur donné le
Règlement entré en vigueur le

PROJET