23 OCTOBRE 2018

Droit de premier refus de la Ville de Montréal — Désignation des secteurs concernés

Auteurs : Anthony Arquin et Agnès Pignoly

La Ville de Montréal (la « Ville ») bénéficiera désormais d'un droit de premier refus d'acheter un immeuble dans certains secteurs en développement spécifiques de son territoire, et ce, après que le vendeur ait accepté une offre d'achat.

En effet, la Ville détient le pouvoir d'exercer un droit de premier refus dans les secteurs qu'elle détermine au préalable par règlement en vertu des articles 151.1 et suivants de l'annexe C de sa *Charte* (RLRQ, c. C-11.4). Ce pouvoir ne peut être exercé lorsque l'immeuble est aliéné au bénéfice d'une personne liée au propriétaire au sens de la *Loi sur les impôts* (RLRQ, c. I-3).

Le 22 octobre 2018, un projet de règlement désignant les secteurs dans lesquels s'exercera le droit de premier refus a été déposé au conseil municipal. Plus tard cet automne, la Ville déterminera par résolution quels seront les immeubles spécifiques assujettis à l'intérieur de ces secteurs. Elle notifiera les propriétaires concernés par un avis d'assujettissement, lequel devra être publié au Registre foncier (les secteurs et immeubles assujettis sont susceptibles d'être modifiés par la suite). La Ville bénéficiera de ce droit de premier refus pour une période de 10 ans après la publication de l'avis.

Les secteurs désignés sont les suivants :

- Lachine-Est
- Namur-De-la Savane
- La partie nord de l'Île des Sœurs
- Le Havre-Bridge-Wellington
- Des Faubourgs
- Bellechasse
- Les abords des voies ferrées à la limite entre le Plateau Est et Rosemont
- Assomption Nord — Longue-Pointe
- Anjou-Langelier

Ces secteurs sont délimités en blanc dans les plans joints au projet de règlement.

Après avoir accepté une offre d'achat, le propriétaire d'un immeuble assujetti aura l'obligation de transmettre à la Ville un avis d'intention en y joignant l'offre d'achat. Le propriétaire devra également faire parvenir à la Ville les baux, ententes d'occupation, contrats de courtage, études environnementales, rapports d'évaluation relatifs à l'immeuble ainsi que d'autres documents, le cas échéant. Lorsque l'offre d'achat prévoira une contrepartie non-monétaire, l'avis d'intention d'aliéner l'immeuble devra contenir une estimation fiable et objective de la valeur de la contrepartie non-monétaire.

La Ville pourra alors, dans les 60 jours de la réception de l'avis, exercer le droit de premier refus et acquérir l'immeuble, aux mêmes prix et conditions que ceux contenus dans l'offre.

Enfin, la Ville aura ensuite 60 jours pour acquitter le prix de vente. La Ville devra également rembourser à l'acquéreur écarté des dépenses raisonnables encourues dans le cadre des négociations relatives à l'offre d'achat.

Le projet de règlement et les résolutions désignant les immeubles assujettis devraient être adoptés lors de la séance du conseil municipal du 19 novembre prochain.

Personnes-ressource : Anthony Arquin

Les renseignements et commentaires fournis aux présentes sont de nature générale et ne se veulent pas des conseils ou des opinions applicables à des cas particuliers. Nous invitons le lecteur qui souhaite obtenir des précisions sur l'application de la loi à des situations particulières à s'adresser à un conseiller professionnel.

© 2024 DAVIES WARD PHILLIPS & VINEBERG S.E.N.C.R.L., s.r.l.