



Préavis de vente pour défaut de paiement de l'impôt foncier

Direction générale du registre foncier

Références légales

- ♦ Code civil du Québec.
- ♦ Code municipal du Québec, articles 1022 et suivants¹.
- ♦ Loi sur la commission municipale, articles 61 et suivants².
- ♦ Loi sur les cités et villes, articles 511 et suivants³.
- ♦ Loi sur l'instruction publique, articles 339 et suivants⁴.

Définition

Lorsque des taxes foncières imposées sur un immeuble n'ont pas été acquittées, les autorités municipales ou scolaires peuvent faire vendre cet immeuble afin d'être payées à même le produit de cette vente, sans préalablement obtenir de jugement contre le ou la propriétaire en défaut.

La vente se déroule en trois étapes : le préavis de vente pour défaut de paiement de l'impôt foncier (aussi appelé avis de vente pour défaut de paiement de l'impôt foncier, préavis de vente pour taxes, avis de vente pour taxes ou avis public), l'adjudication (qui prend la forme d'une liste des immeubles vendus) et la vente définitive.

Les conditions d'exercice de la vente pour défaut de paiement de l'impôt foncier sont notamment déterminées par les lois mentionnées dans la section « Références légales » ci-dessus.

Droit soumis ou admis à la publicité : Oui

- ♦ Articles 2938 al. 1 et 3000 C.c.Q.
- ♦ Article 1027 Code municipal du Québec.
- ♦ Article 514 Loi sur les cités et villes.
- ♦ Article 64 Loi sur la commission municipale.

Forme matérielle : Articles 31 et 33 al. 1 à 36 Règlement sur la publicité foncière (R.P.F.).

1. RLRQ, c. C-27.1
2. RLRQ, c. C-35
3. RLRQ, c. C-19
4. RLRQ, c. I-13.3

Mentions prescrites

- ♦ Le préavis de vente pour défaut de paiement de l'impôt foncier doit notamment mentionner⁵:
 - la date, l'heure et l'endroit où aura lieu la vente;
 - toute décision prise en vertu de l'un ou l'autre des articles 1026.1 et 1026.2 du Code municipal;
 - dans le cas où l'enchère s'effectue à distance, le préavis doit préciser le mode et la période de réception d'une enchère et le moment de la clôture, si la vente est faite en vertu du Code municipal;
 - le nom du ou de la propriétaire inscrit au rôle d'évaluation;
 - la désignation de l'immeuble;
 - le montant des taxes dues, si la vente est faite en vertu du Code municipal.

Il faut noter qu'en vertu du Code municipal, les immeubles peuvent être décrits dans une liste qui accompagne le préavis⁶.

Identification des titulaires ou des constituants et constituantes : Oui, article 2981 C.c.Q.

Désignation de l'immeuble⁷ : Oui, la désignation doit être conforme aux articles 2981 et suivants, et 3032 et ss (sauf 3032 al. 2) C.c.Q., temporisée en territoire non rénové par l'article 155 al. 1 (2) de la Loi sur l'application de la réforme du Code civil⁸. Le Préavis de vente pour défaut de paiement de l'impôt foncier ne fait pas partie des actes soumis à l'article 18 de la Loi favorisant la réforme du cadastre québécois⁹. Il est donc admis à la publicité durant la période d'interdiction¹⁰.

Exception

Suivant les articles 513 al. 2 L.C.V. et 1027 al. 6 C.M., une désignation abrégée est possible, pour autant que les immeubles décrits appartiennent au même ou à la même propriétaire et que les lots soient consécutifs, par exemple : « Les subdivisions un à dix du lot originaire un (1-1 à -10) du cadastre ... ».

Attestation : Aucune.

Documents à produire : Aucun.

5. Articles 1026, 1026.3 et 1027 C.M., 63 L.C.M., 513 L.C.V., 384 Loi sur l'instruction publique pour les autochtones cris, inuit et naskapis (RLRQ, c. I-14).

6. Articles 1026 et 1027 C.M.

7. Articles 1026 C.M., 63 L.C.M. et 339 et ss L.I.P.

8. L.Q. 1992, chap. 57

9. RLRQ, c. R-3.1

10. M^{es} Jean-François DELAGE, Yvan DESJARDINS, Denys-Claude LAMONTAGNE, Paul-Yvan MARQUIS, Claude ROCH, Yves PEPIN, Martin ZACCARDELLI et Pierre DUCHAINE, *La rénovation cadastrale*, R.D./N.S., Titres immobiliers, Doctrine, Document 1, décembre 2004, pp. 31 et 45.

Mentions exigées par les lois ci-après, le cas échéant

- ♦ Loi concernant les droits sur les mutations immobilières¹¹ : Aucune.
- ♦ Loi concernant les droits sur les transferts de terrains¹² : Aucune.
- ♦ Loi sur l'acquisition de terres agricoles par des non-résidents¹³ : Aucune.
- ♦ Loi sur les bureaux de la publicité des droits¹⁴ : Aucune.

Autres

- ♦ L'officier ou l'officière notifie chaque personne qui a requis l'inscription de son adresse, articles 3017 C.c.Q., 514 L.C.V., 1027 C.M., 64 L.C.M.
- ♦ Tarif : Voir article 4 du Tarif des droits relatifs à la publicité foncière¹⁵.

Radiation

- ♦ *Volontaire* : Aucune radiation volontaire n'est admissible, qu'il y ait eu ou non aboutissement du recours.
- ♦ *Légale*
 - Lorsque l'adjudication n'a pas eu lieu
 - Par la liste des immeubles non vendus (art. 3070 al. 2 C.c.Q.) ou
 - Par le certificat délivré par la personne désignée pour procéder à la vente, constatant le fait qu'il n'a pas été procédé à la vente (art. 3069 al. 2 C.c.Q.).
 - Lorsque l'adjudication a eu lieu mais n'est pas suivie de la vente définitive
 - Par l'acte de retrait (art. 3070 al. 1 C.c.Q.).
 - Si la vente définitive a eu lieu
 - Par la vente définitive, articles 3069, 3070 et 3074 C.c.Q., 1048 C.M., 529 L.C.V. ou 75 L.C.M. selon le cas.
- ♦ *Judiciaire* : Jugement ordonnant la radiation (art. 3063 C.c.Q.) ou jugement sur action pour exercer le retrait, accompagné d'un certificat de non-appel (art. 3073 C.c.Q.).

Service en ligne de réquisition d'inscription

1. Sélectionnez le type de réquisition « Droits (Acte au long) ».
2. *Forme légale* : Autre.
3. *Nature* : Préalable vente défaut de paiement impôt foncier.
4. *Parties requises*
 - Nom de la ville, de la municipalité, du centre de services scolaire ou de la commission scolaire.

11. RLRQ, c. D-15.1. Voir aussi : M^{es} Marie-Pier CAJOLET et Caroline MARION, *Les droits sur les mutations immobilières*, R.D./N.S., Fiscalité, Document 2, décembre 2010, page 35.

12. RLRQ, c. D-17

13. RLRQ, c. A-4.1

14. RLRQ, c. B-9

15. Annexe I de la Loi sur les bureaux de la publicité des droits (RLRQ, c. B-9).

- Nom du ou de la propriétaire (si le nom est inconnu, saisir le mot « Inconnu » dans le nom de la partie (organisme), et sélectionner la qualité « Propriétaire »).

Lorsqu'un préavis de vente pour défaut de paiement de l'impôt foncier concerne plusieurs lots et plusieurs propriétaires, une seule demande d'inscription doit être remplie, peu importe le nombre de lots. Dans cette demande d'inscription, une nature distincte doit être saisie pour chaque numéro de matricule ou de propriété inscrit au rôle d'évaluation. Par exemple, dans un préavis de vente pour défaut de paiement de l'impôt foncier, X est propriétaire du lot 1 et Y est propriétaire du lot 2, tous du cadastre de Beauport, circonscription foncière de Québec. Dans la demande d'inscription, il est requis de sélectionner une première fois la nature « Préavis vente défaut de paiement impôt foncier » et de saisir toutes les données afférentes nécessaires à cette inscription pour le lot 1, propriété de X, notamment dans les sections « Partie » et « Immeuble » du Service en ligne de réquisition d'inscription (SLRI). Dans un deuxième temps, il faut ajouter une autre fois la nature « Préavis vente défaut de paiement impôt foncier » avec les informations pour le lot 2, propriété de Y, et ainsi de suite pour les propriétés suivantes. Noter également que les renseignements relatifs à **au moins un immeuble pour chaque circonscription foncière** mentionnée dans la réquisition d'inscription **doivent être saisis** dans la page « Immeuble » de la demande d'inscription.

Le document doit être présenté sur support technologique. Pour plus de détails, veuillez consulter le site Web du Registre foncier du Québec en ligne à la section « Service en ligne de réquisition d'inscription ».

Date : 2016-04-21

Modifiée le : 2020-06-15, 2021-11-08, 2022-03-31, 2023-02-28, 2024-07-29 et 2024-11-01

Ce document vous est fourni à titre d'aide-mémoire. Son contenu n'a aucune valeur légale et reflète la situation à la date de sa rédaction. Le cas échéant, il faut se reporter aux textes officiels de loi.