



ASSEMBLÉE NATIONALE

DEUXIÈME SESSION

TRENTE-CINQUIÈME LÉGISLATURE

Projet de loi n° 226
(Privé)

Loi concernant la Ville de Varennes

Présentation

Présenté par
M. François Beaulne
Député de Marguerite-D'Youville

Éditeur officiel du Québec
1997

Projet de loi n° 226

(Privé)

LOI CONCERNANT LA VILLE DE VARENNES

ATTENDU que la Ville de Varennes a intérêt à ce que certains pouvoirs lui soient accordés ;

LE PARLEMENT DU QUÉBEC DÉCRÈTE CE QUI SUIT :

1. Lorsque les taxes municipales sur un immeuble compris dans le secteur décrit en annexe n'ont pas été payées pendant trois années consécutives, la ville peut se faire déclarer propriétaire de cet immeuble par la Cour supérieure siégeant dans le district où il est situé.

2. La demande se fait par requête.

La requête peut viser plusieurs immeubles appartenant à des propriétaires différents.

Elle ne peut être accordée qu'après la publication, dans un journal circulant sur le territoire de la ville, d'un avis requérant toute personne qui peut avoir des droits contre ces immeubles, de comparaître à la cour dans les 60 jours suivant cette publication, pour réclamer une indemnité correspondant à la valeur de ses droits, déduction faite d'une somme suffisante pour acquitter toutes les taxes municipales et scolaires dues, les intérêts applicables et les frais inhérents à la requête, dont les frais de publication. Avant cette déduction, l'indemnité réclamée ne peut excéder la valeur réelle de l'immeuble au 1^{er} janvier 1980.

La publication de cet avis remplace toute signification. L'avis énonce qu'il est donné sous l'autorité de la présente loi. La description des immeubles visés qui sont des parties de lot est réputée suffisante si elle fait mention du numéro de lot et si elle indique la superficie de la partie de lot concernée et le nom de son propriétaire.

3. La ville devient propriétaire des immeubles visés par la publication du jugement déclaratif de propriété au Bureau de la publicité des droits et aucune réclamation ne peut être ultérieurement produite pour ces immeubles. Cette publication purge tous les droits réels pouvant affecter les immeubles visés à l'exception des servitudes d'utilité publique. Elle confère à la ville un titre dont la validité ne peut être contestée pour aucune raison.

4. La ville peut, en vue de remembrer des terrains ou de reconstituer des lots originaires dans le secteur décrit à l'annexe dont elle veut favoriser, assurer ou maintenir l'exploitation agricole :

1° acquérir un immeuble de gré à gré ou par expropriation ;

2° détenir et administrer l'immeuble ;

3° exécuter les travaux d'aménagement, de restauration, de démolition ou de déblaiement requis sur l'immeuble ;

4° aliéner ou louer l'immeuble ;

5° échanger un immeuble dont elle est propriétaire dans la municipalité avec un autre immeuble qu'elle désire acquérir, s'ils sont de valeurs comparables. Elle peut aussi, lorsque l'échange pur et simple ne lui apparaît pas approprié, offrir, en contrepartie, une somme d'argent au lieu ou en sus d'un immeuble.

5. La présente loi est publiée au bureau de la circonscription foncière dans laquelle est situé le territoire décrit en annexe.

Il y est joint une liste des immeubles de ce territoire. Cette liste, qui doit être approuvée par le greffier de la ville, énonce qu'elle a été dressée sous l'autorité du présent article.

6. L'acquisition de gré à gré, l'échange et l'aliénation prévus à l'article 4 ne constituent pas une aliénation au sens de la définition de ce mot contenue à l'article 1 de la Loi sur la protection du territoire agricole (L.R.Q., chapitre P-41.1), si, dans le cas d'une aliénation, l'immeuble est transféré au propriétaire d'une exploitation agricole enregistrée conformément à un règlement adopté en vertu de l'article 36.15 de la Loi sur le ministère de l'Agriculture, des Pêcheries et de l'Alimentation (L.R.Q., chapitre M-14).

7. L'offre d'échange se fait par la signification au propriétaire d'un avis à cette fin. L'article 40.1 de la Loi sur l'expropriation (L.R.Q., chapitre E-24) s'applique à la signification de cet avis.

Cet avis doit aussi être publié à la *Gazette officielle du Québec* au moins 10 jours avant son envoi au propriétaire.

L'avis doit énoncer qu'il est donné en vertu de la présente loi et contenir notamment les renseignements suivants :

1° la description de l'immeuble que la ville désire acquérir ;

2° le nom du propriétaire de cet immeuble ;

3° la description de l'immeuble offert en contrepartie ;

4° les délais pour présenter une opposition à la ville.

Dans le cas prévu au paragraphe 5° de l'article 4, l'avis doit mentionner la somme d'argent que la ville offre en contrepartie, le cas échéant.

8. Le propriétaire de l'immeuble que la ville désire acquérir peut, dans les 60 jours de la date de la signification de l'avis qui lui était destiné, transmettre à la ville une opposition écrite et motivée à la contrepartie offerte. Les titulaires de droits réels sur cet immeuble et notamment les titulaires de créances garanties par priorité ou hypothèque sur cet immeuble ont aussi le même droit à l'intérieur de ce délai.

En outre, tout propriétaire, locataire ou occupant d'un immeuble bénéficiaire d'une servitude autre qu'une servitude d'utilité publique sur cet immeuble peut, dans le même délai, présenter une opposition écrite et motivée à la ville dans le but de réclamer une indemnité.

Aucune opposition ne peut être présentée après l'expiration de ce délai.

À l'expiration du délai prévu au premier alinéa, la ville procède à l'échange avec les propriétaires d'immeubles dans le cas où il n'a pas été produit d'opposition à la contrepartie offerte.

9. Si dans le délai mentionné à l'article 8, le propriétaire de l'immeuble que la ville désire acquérir ou le titulaire d'un droit réel sur cet immeuble autre qu'une servitude présente une opposition écrite et motivée, la ville peut alors conclure avec ces personnes une entente relative à l'échange.

De même, si le propriétaire, locataire ou occupant d'un immeuble bénéficiaire d'une servitude autre qu'une servitude d'utilité publique sur l'immeuble que la ville désire acquérir présente une opposition écrite et motivée, la ville peut conclure avec cette personne une entente relative à l'indemnité.

Si une entente a lieu, elle doit être constatée par écrit. Après paiement ou dépôt à la Cour supérieure de la somme d'argent convenue, le cas échéant, la ville procède à l'échange.

10. À défaut d'entente dans les 30 jours de l'expiration du délai pour transmettre l'avis d'opposition, le propriétaire de l'immeuble que la ville désire acquérir ou le titulaire d'un droit réel sur cet immeuble autre qu'une servitude peut, par requête signifiée à la ville, demander à la Chambre de l'expropriation de la Cour du Québec de fixer le montant de la juste contrepartie découlant de l'échange.

Dans le même délai, le propriétaire, locataire ou occupant d'un immeuble bénéficiaire d'une servitude autre qu'une servitude d'utilité publique sur l'immeuble que la ville désire acquérir peut demander à la Chambre de l'expropriation de la Cour du Québec de fixer le montant de l'indemnité découlant de l'extinction de cette servitude.

Si, à l'expiration du délai prescrit au premier alinéa, il n'y a pas eu de demande présentée à la Chambre de l'expropriation relativement à la contrepartie, la ville peut procéder à l'échange tel que proposé.

11. Lorsqu'une personne s'est prévalu de l'article 10, la Chambre de l'expropriation entend les parties et fixe la contrepartie ou l'indemnité due à cette personne.

La contrepartie fixée pour donner suite à une demande présentée sous l'autorité du premier alinéa de l'article 10 peut consister pour tout ou partie en un immeuble.

L'indemnité fixée pour donner suite à une demande présentée sous l'autorité du deuxième alinéa de l'article 10 ne peut consister qu'en une somme d'argent.

À la suite de la décision de la Chambre de l'expropriation et, le cas échéant, du paiement de la somme ordonnée ou de son dépôt à la Cour supérieure, la ville procède à l'échange.

12. Le transfert de la propriété d'un immeuble faisant l'objet d'un avis visé à l'article 7 s'opère par la publication d'un avis de ce transfert au Bureau de la publicité des droits.

Les droits réels sur l'immeuble acquis par la ville autres que les servitudes sont transférés sur l'immeuble cédé en contrepartie.

Les servitudes d'utilité publique continuent à grever l'immeuble acquis par la ville mais les autres servitudes sont éteintes.

13. La ville transmet au propriétaire avec qui un échange est intervenu une copie ou un extrait certifié conforme de l'avis visé à l'article 12 le concernant. Ce document mentionne le numéro sous lequel l'avis a été publié au Bureau de la publicité des droits et il vaut titre de propriété.

14. Les articles 40.1, 47, 48, 52 et 58 de la Loi sur l'expropriation s'appliquent à l'instance compte tenu des adaptations nécessaires.

15. À compter du transfert du droit de propriété résultant d'un échange, les immeubles qui en sont l'objet ne sont plus soumis qu'à l'exercice des droits et actions nés du chef du nouveau propriétaire.

16. La publication des droits réels qui affectaient l'immeuble acquis par la ville et qui sont susceptibles d'être transférés sur l'immeuble cédé en contrepartie doit être renouvelée sur cet immeuble dans les six mois du transfert de propriété.

Aux fins de déterminer le rang des priorités et hypothèques sur l'immeuble cédé en contrepartie, il n'est pas tenu compte de l'ordre dans lequel le renouvellement a été effectué.

17. Dès le dépôt d'un avis visé à l'article 12, l'officier de la publicité des droits expédie, par lettre recommandée ou certifiée aux titulaires de droits réels sur l'immeuble acquis par la ville autres que des servitudes, y compris des créances garanties par priorité ou hypothèque sur cet immeuble, un avis les notifiant de renouveler sur l'immeuble cédé en contrepartie par la ville la publication du droit réel dont ils apparaissent être titulaires.

Mention de la présente loi est faite au registre foncier en regard de l'immeuble anciennement affecté par un droit réel et de celui cédé en contrepartie.

De plus, à cette occasion, l'officier radie les inscriptions de droits réels autres que des servitudes d'utilité publique sur l'immeuble acquis par la ville, y compris les inscriptions de priorité ou d'hypothèque sur cet immeuble. La radiation des inscriptions relatives à d'autres droits réels que des servitudes ne fait pas obstacle à l'application de l'article 16.

18. Malgré toute disposition inconciliable, la description d'un immeuble compris dans le secteur décrit à l'annexe est suffisante si elle reproduit celle contenue dans le titre du propriétaire publié au Bureau de la publicité des droits.

19. Le cessionnaire d'un immeuble cédé par la ville en contrepartie d'un immeuble acquis par celle-ci sous l'autorité de la présente loi est exonéré du paiement du droit de mutation prévue à la Loi concernant les droits sur les mutations immobilières (L.R.Q., chapitre D-15.1).

20. La Loi sur l'acquisition de terres agricoles par des non-résidents (L.R.Q., chapitre A-4.1) ne s'applique pas à un immeuble qui fait l'objet d'un échange effectué conformément à la présente loi. Elle s'applique cependant dans le cas d'une acquisition, par un non-résident, d'un lot offert par la ville faite en vertu de l'article 28.

21. La Loi concernant les droits sur les transferts de terrains (L.R.Q., chapitre D-17), les articles 26 et 27 et le titre III de la partie II de la Loi sur les impôts (L.R.Q., chapitre I-3) ne s'appliquent pas aux immeubles cédés par la ville sous l'autorité de la présente loi.

22. La présente loi ne s'applique pas à un droit réel immobilier que peut détenir le ministre du Revenu sur un immeuble faisant l'objet d'un remembrement. Elle n'a pas non plus pour effet de limiter ou d'empêcher l'application en tout ou en partie des dispositions d'une loi fiscale, au sens de l'article 1 de la Loi sur le ministère du Revenu (L.R.Q., chapitre M-31).

23. Il est toujours loisible à la ville de se désister totalement ou partiellement d'une mesure prise dans le but d'échanger un immeuble visé par la présente loi, avant la publication de l'avis visé à l'article 12.

Les dommages qui peuvent être accordés à la suite de ce désistement ne peuvent excéder la valeur de l'immeuble portée au rôle d'évaluation en

vigueur à la date de l'envoi de l'avis visé à l'article 7 multipliée par le facteur établi pour le rôle en vertu de la Loi sur la fiscalité municipale (L.R.Q., chapitre F-2.1).

24. La Loi sur les cités et villes (L.R.Q., chapitre C-19) est modifiée, pour la ville, par l'insertion, après l'article 486, des suivants :

«486.1. En plus de toute taxe foncière qu'il peut imposer et prélever sur un terrain vague desservi ou non, le conseil peut imposer et prélever annuellement, sur un terrain situé dans le secteur décrit en annexe, une surtaxe qui peut égaler le total des taxes foncières que la ville peut imposer et prélever sur ce terrain pour l'exercice financier visé. Le conseil peut par règlement décréter que le montant de la surtaxe, pour un terrain, ne peut être inférieur à un minimum qu'il fixe dans le règlement et qui ne peut excéder 200 \$.

Le règlement peut prévoir des catégories de terrains assujettis et imposer une surtaxe dont le taux peut être différent selon les catégories.

Cette surtaxe est assimilée, à tous égards, à la taxe foncière générale de la ville. Elle s'applique aux terrains qui sont inscrits au rôle d'évaluation en vigueur comme faisant partie des catégories fixées au règlement.

«486.2. N'est pas assujetti à la surtaxe prévue à l'article 486.1 :

1° un terrain sur lequel il y a un bâtiment dont la valeur foncière excède 25 % de la valeur foncière de ce terrain, d'après le rôle d'évaluation en vigueur ;

2° un terrain appartenant à une entreprise de chemin de fer et sur lequel il y a une voie ferrée ;

3° un terrain utilisé pour les lignes aériennes de transmission d'énergie électrique ;

4° un terrain faisant partie d'une exploitation agricole enregistrée conformément à un règlement adopté en vertu de l'article 36.15 de la Loi sur le ministère de l'Agriculture, des Pêcheries et de l'Alimentation (chapitre M-14) ;

5° un terrain pouvant être utilisé à des fins autres que l'agriculture, en vertu d'une autorisation de la Commission de la protection du territoire agricole du Québec.

«486.3. Le débiteur de la surtaxe a droit à un remboursement lorsque l'unité d'évaluation assujettie à cette surtaxe est un terrain dont la superficie est utilisée à plus de 50 % pour la culture du sol et des végétaux.

La ville peut, dans le règlement, déterminer les formalités applicables au remboursement de la surtaxe.

«486.4. Les revenus provenant de la surtaxe imposée en vertu de l'article 486.1 sont versés dans un fonds spécial.

Les sommes provenant de ce fonds ne peuvent être utilisées que pour favoriser le remembrement des terrains situés en zone agricole et la remise en exploitation de ces terrains à des fins agricoles. Elles peuvent notamment être utilisées aux fins de l'acquisition, de gré à gré ou par expropriation, de l'échange et de l'aliénation de terrains. ».

25. Les deux premiers alinéas de l'article 57 et le paragraphe 13° de l'article 174 de la Loi sur la fiscalité municipale s'appliquent, compte tenu des adaptations nécessaires, à la surtaxe que le conseil peut imposer et prélever sur un terrain vague desservi ou non situé en zone agricole, en vertu de l'article 486.1 de la Loi sur les cités et villes, tel que modifié pour la Ville de Varennes. Le rôle doit mentionner à quelle catégorie, parmi celles que le conseil a prévues dans le règlement adopté à cette fin, appartient une unité d'évaluation assujettie à la surtaxe prévue au présent article.

26. Lorsque la ville, dans le cadre de la présente loi, devient propriétaire d'immeubles suffisants pour une utilisation à des fins agricoles véritables et continues, elle dépose auprès du ministre des Ressources naturelles un plan comportant l'annulation ou le remplacement de numéros de lots dont elle est propriétaire conformément à l'article 3043 du Code civil du Québec.

27. Toute opération faite en vertu de l'article 26 doit être autorisée par le ministre de l'Agriculture, des Pêcheries et de l'Alimentation.

28. La ville doit, dans les deux années qui suivent l'autorisation prévue à l'article 27, offrir en vente, à sa valeur réelle, le lot visé par la modification cadastrale, afin qu'il soit exploité à des fins agricoles et en aviser le ministre de l'Agriculture, des Pêcheries et de l'Alimentation ainsi que la Fédération régionale de l'Union des producteurs agricoles.

À défaut de trouver, dans le délai requis, un acquéreur pour un lot à sa valeur réelle, la ville doit en aviser le ministre de l'Agriculture, des Pêcheries et de l'Alimentation. Ce dernier peut accorder un nouveau délai pour procéder à la vente du lot ou, à la demande du conseil, autoriser la ville à la retenir définitivement.

La ville peut, à l'égard d'un immeuble qu'elle est autorisée à retenir, y exécuter des travaux d'aménagement, de restauration, de démolition ou de déblaiement, l'exploiter ou le louer.

29. L'article 8 de la Loi modifiant la charte de la Ville de Varennes (1978, chapitre 116) est abrogé.

Le présent article n'a pas pour effet de supprimer les recours donnés par les septième et huitième alinéas de l'article 8 de cette loi pour des réclamations personnelles qui remplacent des droits réels immobiliers éteints sous l'autorité de cet article ni de raccourcir le délai de prescription applicable à ces recours.

Le présent article n'a pas d'effet non plus sur les contrats en vigueur le 12 septembre 1995 par lesquels la ville a loué les droits qu'elle possède dans les immeubles compris dans le secteur décrit à l'annexe. Ces baux demeurent en vigueur jusqu'à la date prévue pour la cessation de leur effet.

30. Tous les règlements ou résolutions adoptés par la ville en vertu de l'article 8 de la Loi modifiant la charte de la Ville de Varennes demeurent en vigueur jusqu'à la date prévue pour la cessation de leur effet jusqu'à ce que leur objet soit accompli ou jusqu'à ce qu'ils soient remplacés ou abrogés.

31. La présente loi n'affecte pas une cause pendante, une décision ou un jugement rendu le 12 septembre 1995.

32. La ville est déclarée propriétaire irrévocable depuis le (*indiquer ici la date d'entrée en vigueur de la présente loi*) des immeubles visés par les jugements rendus le 13 février 1990 dans les dossiers de la Cour supérieure du district de Richelieu portant les numéros suivants :

765-05-000032-901	765-05-000046-901
765-05-000033-909	765-05-000047-909
765-05-000034-907	765-05-000048-907
765-05-000035-904	765-05-000049-905
765-05-000036-902	765-05-000050-903
765-05-000037-900	765-05-000051-901
765-05-000038-908	765-05-000052-909
765-05-000039-906	765-05-000053-907
765-05-000040-904	765-05-000054-905
765-05-000041-902	765-05-000055-902
765-05-000042-900	765-05-000056-900
765-05-000043-908	765-05-000057-908
765-05-000044-906	765-05-000058-906
765-05-000045-903	765-05-000059-904
765-05-000060-902	765-05-000075-900
765-05-000061-900	765-05-000076-908
765-05-000062-908	765-05-000077-906
765-05-000063-906	765-05-000078-904
765-05-000064-904	765-05-000079-902
765-05-000065-901	765-05-000080-900
765-05-000066-909	765-05-000081-908
765-05-000067-907	765-05-000082-906
765-05-000068-905	765-05-000083-904
765-05-000069-903	765-05-000084-902
765-05-000070-901	765-05-000085-909
765-05-000071-909	765-05-000086-907
765-05-000072-907	765-05-000087-905
765-05-000073-905	765-05-000088-903
765-05-000074-903	765-05-000089-901

À la liste des immeubles situés dans le territoire décrit en annexe confectionnée en vertu de l'article 5 doit être jointe une seconde liste, elle aussi approuvée par le greffier de la ville, qui énonce quels sont les immeubles visés dans les jugements mentionnés au premier alinéa. Cette liste énonce être dressée sous l'autorité du présent article.

La publication du présent article au bureau de la circonscription foncière concernée a le même effet que l'enregistrement ou la publication d'un jugement d'envoi en possession définitive rendu sous l'autorité de l'article 8 de la Loi modifiant la charte de la Ville de Varennes.

33. Le titre obtenu par la Ville de Varennes sous l'autorité de la présente loi sur des immeubles situés dans le territoire décrit en annexe et celui obtenu sous l'autorité de la Loi modifiant la charte de la Ville de Varennes sont incontestables.

34. L'article 3042 du Code civil du Québec ne s'applique pas dans le secteur décrit en annexe.

35. La présente loi entre en vigueur le (*indiquer ici la date de la sanction de la présente loi*) à l'exception des articles 29 à 31 qui entreront en vigueur trois mois après cette date.

ANNEXE

PROVINCE DE QUÉBEC CADASTRE OFFICIEL DE LA PAROISSE DE VARENNES CIRCONSCRIPTION FONCIÈRE DE VERCHÈRES VILLE DE VARENNES

Un territoire faisant partie du cadastre de la Paroisse de Varennes, et comprenant les lots ou parties de lots, leurs subdivisions et leurs redivisions, le tout renfermé dans le périmètre ci-après décrit, à savoir: partant de l'intersection de la limite nord-est de la Ville de Varennes avec la limite sud-est de l'autoroute de l'Acier (n° 30); dans une direction sud-est, sur la limite nord-est de la Ville de Varennes jusqu'au coin sud-est du lot 344; dans une direction sud-ouest, sur la limite sud-est de la Ville de Varennes, jusqu'au coin sud-ouest du lot 403; dans une direction sud-est, de nouveau la limite nord-est de la Ville de Varennes, étant la limite nord-est du lot 404 jusqu'au coin sud-est dudit lot 404; dans une direction sud-ouest, de nouveau sur la limite sud-est de la Ville de Varennes, étant la limite sud-est des lots 404 à 418 inclusivement, jusqu'à l'intersection avec la ligne de division des lots 418 et 419; dans une direction nord-ouest, sur la ligne de division des lots 418 et 419, jusqu'à la limite sud-est du chemin de front de la concession des Trente (Neuvième Concession) connu sous le nom de Chemin du Cordon; dans une direction sud-ouest, sur la limite sud-est dudit Chemin du Cordon jusqu'à l'intersection avec le prolongement de la ligne de division des lots 314 et 315; dans une direction nord-ouest, sur la ligne de division des lots 314 et 315, puis sur la limite sud-ouest du lot 315 et la limite sud-ouest du lot 246, le long de la montée de Picardie, jusqu'à la limite sud-est du chemin connu sous le nom de rang de Picardie; dans une direction nord-est, sur la limite sud-est du chemin dudit rang de Picardie jusqu'à l'intersection avec le prolongement de la ligne de division des lots 165 et 166; dans une direction nord-ouest, sur le prolongement de la ligne de division des lots 165 et 166, puis sur ladite ligne de division des lots 165 et 166 jusqu'au ruisseau Notre-Dame; dans une direction nord-est, le long du ruisseau Notre-Dame jusqu'à la limite nord-est de la montée de la Baronnie; dans une direction sud-est, sur la limite nord-est de la montée de la Baronnie jusqu'à l'intersection avec la limite sud-est de l'autoroute de l'Acier (n° 30) dans une direction nord-est, sur la limite sud-est de l'autoroute de l'Acier (n° 30) jusqu'au point de commencement.