PROVINCE DE QUÉBEC
MRC DE MATAWINIE
MUNICIPALITÉ DE SAINT-DONAT

RÈGLEMENT 26-1255 sur l'exercice du droit de préemption sur un immeuble

---

Attendu que la Municipalité peut exercer un droit de préemption sur certains immeubles situés sur son territoire afin de les acquérir à des fins municipales, conformément aux articles 1104.1.1 et suivants du Code municipal du Québec;

Attendu que le conseil municipal souhaite établir les règles applicables à l'identification des immeubles susceptibles d'être assujettis à un droit de préemption ainsi qu'à l'exercice de ce droit;

Attendu que l'avis de motion a été dûment donné et que le projet de règlement a été déposé lors de la séance du 13 octobre 2026;

À ces faits, il est proposé par Johanne Babin et résolu à l'unanimité des conseillers que le conseil municipal décrète ce qui suit :

Article 1 - Objet du règlement

Le présent règlement est adopté en vertu des dispositions habilitantes du Code municipal du Québec et a pour objet de déterminer les fins municipales pour lesquelles la Municipalité peut exercer un droit de préemption ainsi que les règles administratives applicables à sa mise en œuvre.

Article 2 - Territoire visé

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

Le conseil municipal doit toutefois identifier, par résolution, un ou plusieurs immeubles situés sur le territoire de la Municipalité à l'égard desquels un avis d'assujettissement au droit de préemption peut être inscrit. Le droit de préemption ne peut toutefois viser un immeuble qui est la propriété d'un organisme public.

Article 3 - Fins municipales admissibles

La Municipalité peut exercer un droit de préemption afin d'acquérir un immeuble pour l'une ou plusieurs des fins municipales suivantes :

1. La création, l'agrandissement ou la conservation d'un parc, d'un espace naturel ou d'un espace public;

2. La protection des milieux naturels, des milieux humides, des cours d'eau, des rives et des paysages;

3. La protection de l'environnement et l'adaptation aux changements climatiques;

4. La création ou l'amélioration d'accès publics aux lacs, aux cours d'eau et aux espaces naturels;

5. La création, l'aménagement ou l'amélioration d'une voie publique, d'un réseau cyclable ou d'un sentier récréatif;

6. La réalisation d'une infrastructure municipale ou publique;

7. La création, l'agrandissement ou le maintien d'un équipement municipal, institutionnel ou collectif;

8. La réalisation d'un projet d'habitation, notamment de logement social, abordable ou destiné à répondre aux besoins de la communauté;

9. Le maintien ou la création d'activités communautaires, culturelles, récréatives ou de loisirs;

10. La conservation, la restauration ou la mise en valeur d'un immeuble, d'un site ou d'un secteur présentant un intérêt patrimonial;

11. La constitution d'une réserve foncière;

12. Le développement économique local;

13. La réalisation d'un projet lié au transport collectif, à la mobilité durable ou au transport actif;

14. Toute autre fin municipale permise par la loi.

Article 4 - Identification des immeubles assujettis

Le conseil municipal identifie par résolution tout immeuble à l'égard duquel il entend pouvoir exercer un droit de préemption.

La résolution doit notamment :

1. Décrire l'immeuble visé, notamment par son adresse, son numéro de lot ou toute autre désignation permettant de l'identifier;

2. Préciser la ou les fins municipales pour lesquelles le droit de préemption pourrait être exercé;

3. Autoriser la préparation et la notification de l'avis d'assujettissement requis par la loi;

4. Autoriser la greffière ou le greffier à prendre les mesures nécessaires afin que l'avis soit inscrit au registre foncier, lorsque requis.

Article 5 - Avis d'assujettissement

L'avis d'assujettissement doit identifier l'immeuble visé et décrire la ou les fins municipales auxquelles il pourra être acquis.

L'avis d'assujettissement est notifié au propriétaire de l'immeuble ainsi qu'à toute autre personne à qui la loi exige qu'il soit notifié.

L'avis doit notamment préciser :

1. La désignation de l'immeuble;

2. La durée de l'assujettissement, laquelle ne peut excéder 10 ans;

3. La ou les fins municipales justifiant l'assujettissement;

4. Les règles applicables à la notification d'un avis d'intention d'aliéner l'immeuble;

5. Les documents devant être transmis à la Municipalité.

L'avis d'assujettissement prend effet à compter de son inscription au registre foncier.

Article 6 - Avis d'intention d'aliéner

Avant d'aliéner un immeuble visé par un avis d'assujettissement, le propriétaire doit notifier à la greffière ou au greffier de la Municipalité un avis d'intention d'aliéner l'immeuble.

L'avis doit être transmis par un moyen permettant de constituer une preuve de sa remise, de son envoi ou de sa transmission.

L'avis d'intention d'aliéner doit contenir, dans la mesure où ces renseignements sont disponibles :

1. Le nom et les coordonnées du propriétaire;

2. La désignation cadastrale et l'adresse de l'immeuble;

3. Le nom et les coordonnées de l'acquéreur éventuel;

4. Le prix de vente ou la valeur de la contrepartie;

5. Les modalités et conditions de l'aliénation;

6. La date prévue de la signature de l'acte d'aliénation;

7. Les coordonnées des personnes représentant le propriétaire et l'acquéreur dans la transaction;

8. Tout autre renseignement exigé par la loi.

La Municipalité se réserve le droit de visiter l'immeuble, après avoir donné un préavis de 48 heures, afin d'y mener toute étude ou analyse jugée utile, à ses propres frais.

Article 7 - Documents à transmettre

À la suite de la notification d'un avis d'intention d'aliéner, la Municipalité peut demander au propriétaire tout renseignement ou document lui permettant d'apprécier l'état de l'immeuble ainsi que les modalités et conditions de l'aliénation projetée.

À cette fin, les renseignements et documents demandés peuvent notamment comprendre, dans la mesure où ils existent et sont pertinents :

1. La promesse d'achat signée et toute modification à celle-ci;

2. Le bail, l'entente d'occupation ou toute convention relative à l'occupation de l'immeuble;

3. Le détail des dépenses d'entretien, de réparation, d'amélioration et de capital effectuées pour l'immeuble au cours des cinq années précédant la promesse d'achat;

4. Le contrat de courtage immobilier;

5. Toute étude environnementale, géotechnique ou autre étude relative à l'immeuble;

6. Le rapport d'évaluation de l'immeuble;

7. Les autres études, rapports ou documents utilisés dans le cadre de la promesse d'achat;

8. Le rapport établissant la valeur de toute contrepartie non monétaire prévue à la promesse d'achat;

9. Le certificat de localisation;

10. La procuration ou tout document désignant un mandataire;

11. Tout autre document requis par la loi ou nécessaire à l'évaluation de la transaction.

Lorsque l'un des documents énumérés au présent article n'existe pas, le propriétaire doit l'indiquer à la Municipalité.

Le délai accordé à la Municipalité pour notifier son intention d'acquérir commence à courir conformément aux

conditions prévues par la loi, notamment à compter de la réception de l'avis et des documents requis.

Article 8 - Analyse de l'opportunité d'exercer le droit

À la suite de la réception de l'avis d'intention d'aliéner et des documents requis, la direction générale peut coordonner l'analyse de l'opportunité d'exercer le droit de préemption.

Cette analyse peut notamment porter sur :

1. La conformité de l'acquisition projetée avec les fins municipales prévues à l'article 3;

2. La valeur de l'immeuble et les conditions de la transaction;

3. Les coûts d'acquisition, de financement, d'entretien, de mise aux normes et de développement;

4. Les contraintes environnementales, physiques, réglementaires ou patrimoniales;

5. Les besoins municipaux actuels et prévisibles;

6. La disponibilité des crédits budgétaires;

7. Les avis des services municipaux concernés;

8. Toute autre considération pertinente à la décision du conseil municipal.

La direction générale peut demander l'avis d'un évaluateur, d'un arpenteur-géomètre, d'un notaire, d'un avocat, d'un ingénieur, d'un professionnel en environnement ou de tout autre expert dont les services sont jugés nécessaires à ses frais.

Article 9 - Exercice du droit de préemption

Le conseil municipal exerce le droit de préemption par résolution, conformément aux conditions et aux délais prévus par le Code municipal du Québec.

La Municipalité notifie au propriétaire et aux autres personnes visées par la loi sa décision d'exercer ou de ne pas exercer son droit de préemption dans le délai prévu par la loi.

À défaut de notifier son intention d'acquérir dans le délai prévu par la loi, la Municipalité est réputée renoncer à exercer son droit de préemption.

La résolution doit notamment :

1. Identifier l'immeuble visé;

2. Confirmer la décision d'exercer le droit de préemption;

3. Préciser le prix et les conditions applicables à l'acquisition;

4. Autoriser les représentants de la Municipalité à signer les documents nécessaires;

5. Autoriser l'affectation des crédits requis, sous réserve de l'adoption de toute appropriation budgétaire nécessaire.

Lorsque la Municipalité renonce à exercer son droit de préemption et que l'aliénation projetée se réalise, elle doit faire radier du registre foncier l'avis d'assujettissement à ses frais.

Article 10 - Conditions et frais de l'acquisition

Lorsque la Municipalité exerce son droit de préemption, l'acquisition est réalisée au prix et selon les conditions prévues par la loi et applicables à la transaction visée par l'avis d'intention d'aliéner.

Toute modification au prix, aux conditions ou à la nature de la transaction doit être autorisée par le conseil municipal lorsque cette modification excède les pouvoirs délégués aux représentants de la Municipalité.

Les frais liés à l'acquisition, notamment les frais de notaire, d'arpentage, d'évaluation, d'inspection et d'expertise, sont assumés conformément à la loi et aux conditions de la transaction.

Article 11 - Rôle de la greffière ou du greffier

La greffière ou le greffier est autorisé.e à :

1. Recevoir les avis d'assujettissement, les avis d'intention d'aliéner et les documents transmis à la Municipalité;

2. Accuser réception des documents reçus;

3. Vérifier si les avis et documents contiennent les renseignements requis;

4. Demander les renseignements ou documents manquants;

5. Notifier les avis requis par le présent règlement ou par la loi;

6. Faire publier ou inscrire les avis requis au registre foncier;

7. Signer tout document nécessaire à l'application du présent règlement, lorsque cette signature ne relève pas du conseil municipal;

8. Conserver les documents dans les dossiers officiels de la Municipalité conformément aux règles applicables.

Article 12 - Rôle de la direction générale

La direction générale est responsable de la coordination administrative des dossiers relatifs à l'exercice du droit de préemption.

Elle peut notamment :

1. Mandater les services municipaux concernés afin d'effectuer les analyses requises;

2. Recommander au conseil municipal l'exercice ou le non-exercice du droit de préemption;

3. Obtenir les avis et expertises nécessaires;

4. Négocier, sous réserve de l'autorisation du conseil municipal, les modalités accessoires à l'acquisition;

5. Assurer le suivi des décisions prises par le conseil municipal.

Article 13 - Conformité aux lois applicables

Les dispositions du présent règlement doivent être interprétées et appliquées conformément aux dispositions impératives du Code municipal du Québec, du Code civil du Québec, de la Loi sur l'expropriation et de toute autre loi applicable.

En cas de conflit entre le présent règlement et une disposition législative impérative, cette dernière prévaut.

Article 14 - Entrée en vigueur

Le présent Règlement entre en vigueur le jour de sa publication.

Adopté à la séance du 10 novembre 2026

Joé Deslauriers, maire	Mickaël Tuilier, directeur général et greffier trésorier

Certificat (art. 446 du *Code municipal)*

Avis de motion : 13 octobre 2026
Adoption du projet : 13 octobre 2026
Adoption du Règlement : 10 novembre 2026
Avis public et date d'entrée en vigueur:16 novembre 2026