



RAPPORT N° FIN2019-017

Date	03/06/2019
Soumis par	Frédéric Desnoyers
Objet	Statut des arrérages de taxes
# du dossier	F22 Tax Roll and Records

1) **NATURE / OBJECTIF :**

Le but de ce rapport est de présenter le statut des arrérages de taxes et de présenter les options relativement à 2 propriétés non vendues lors de la vente de taxes.

2) **DIRECTIVE/POLITIQUE ANTÉCÉDENTE :**

Le règlement 2019-10 a été adopté le 4 février 2019, pour établir la politique d'administration des taxes

3) **RECOMMANDATION DU SERVICE:**

ATTENDU QUE suite à la vente de taxes qui a eu lieu le 6 avril, deux (2) propriétés n'ont pas été vendues;

QUE le Comité plénier recommande au Conseil d'autoriser l'administration à poursuivre avec l'option 1a) et b) tel que décrit au Rapport no. FIN2019-017, qui permettrait un temps d'affichage plus long, avec une agence immobilière.

WHEREAS further to the tax sale which was executed on April 6, two (2) properties remain unsold;

THAT the Committee of Whole recommends that Council authorize the administration to pursue with options 1a) and b) as outlined in Report No. FIN2019-017, which would allow the properties to be advertised on a longer period, with a real estate agency.

4) **HISTORIQUE :**

Au cours des dernières années, Clarence-Rockland avait une politique de « laissez-faire » concernant la collection des taxes, qui incluait l'envoi de lettres de retard, des réunions et arrangements avec les gens en retard. Par conséquent, le processus de vente de taxes n'a jamais été entrepris, ainsi menant les arrérages de taxes à 3,6 \$ millions à la fin 2016.

Ainsi en 2017, une nouvelle politique d'administration des taxes a été acceptée afin de permettre le processus de vente de taxes.

5) **DISCUSSION :**

En 2017, 11 certificats d'arrérages de taxes ont été inscrits. De ce montant, 3 propriétés ont été payées en entier et 2 ont pris un arrangement avec la municipalité.

Ainsi, 6 propriétés étaient à vendre le 16 avril 2019.

Parmi les 6 propriétés à vendre, 4 de ceux-ci ont été vendus, aucune soumission n'a été reçue pour les 2 autres.

Les 2 propriétés non vendues sont des propriétés commerciales le 1695 rue Landry à Clarence-Creek (89 500 \$) et le 2767 rue St-Pascal à St-Pascal (66 500 \$). La municipalité doit se pencher afin d'établir un plan d'action pour les 2 propriétés, 3 options sont envisageables.

Il est dans l'intérêt pour la municipalité d'opter pour un plan d'action afin d'améliorer certains problèmes avec ces propriétés tel que l'entretien extérieur de ceux-ci.

Il est à noter qu'il s'agit d'anomalies, étant donné qu'aucune vente de taxe n'a été effectuée dans les derniers 15 ans et plus, le montant d'arrérages accumulés sur ces propriétés est très élevé. Maintenant que des ventes de taxes sont effectuées à chaque année, le montant d'arrérages accumulé sur les propriétés devrait être plus bas ainsi diminuant le prix minimum des enchères.

Option 1 : Vente de taxes

La municipalité peut décider de réafficher les propriétés une seconde fois pour tenter de les vendre. La municipalité a un délai de 2 ans pour réafficher les propriétés, sans devoir passer par le processus complet. Voici quelques sous options qui pourraient être effectuées afin d'améliorer les possibilités de la vente :

a) Augmenter le temps d'affichage

Le temps d'affichage pourrait être augmenté en espérant améliorer la visibilité. Lors du dernier processus, les propriétés ont seulement été affichées pour la durée d'un mois.

b) Entente avec une agence immobilière

La municipalité pourrait avoir une entente avec une agence immobilière. Ceci pourrait augmenter la visibilité des propriétés à vendre. De plus, les agences immobilières ont habituellement un grand réseau de contacts dans le domaine. Cette option a un coût approximatif de \$5 000 par propriété, cependant ce montant peut être ajouté à la valeur à récupérer sur les propriétés.

c) Étude environnementale

Des tests de sol pourrait être effectués afin de rendre disponible aux acheteurs potentiels. L'utilisation passée des propriétés laisse croire qu'il pourrait y avoir un risque de contamination. Ainsi en ayant effectué des tests de sols, la condition des propriétés pourrait être confirmés. Toutefois, si les résultats des tests reviennent avec un haut niveau de contamination, ceci pourrait réduire les chances de la vente. Une telle étude aurait un coût approximatif de 22 000 \$ par propriété. Le coût de cette étude pourrait être ajouté au montant à recevoir par propriété, toutefois il pourrait aussi décourager des acheteurs potentiels.

d) Diminution du montant minimum des enchères

Le Conseil a l'option de diminuer le montant minimum des enchères en comptabilisant une perte sur les montants à recevoir. Ainsi, il est possible que plus d'acheteurs soient intéressés par les propriétés si le prix des enchères est moins élevé qu'à la dernière vente de taxes. Toutefois, si le Conseil veut opter pour cette option, une source de financement doit être trouvée afin de comptabiliser la perte.

Option 2 : Acquisition

La municipalité pourrait décider d'acquérir les propriétés. Le montant de taxes à recevoir serait alors transféré à titre de coût/valeur pour ses propriétés. Toutefois, quelques étapes devront obligatoirement être effectuées en vertu des normes comptables. Une évaluation de la propriété devra être effectuée pour déterminer la valeur marchande et ainsi ajuster le coût de la propriété. Une étude environnementale devra être effectuée afin de déterminer s'il y a contamination. Dans le cas d'une contamination, un passif devra être comptabilisé. Ainsi, la municipalité pourrait accumuler plusieurs coûts. Ces coûts dépendront du degré de contamination ainsi que de la valeur marchande déterminée pour les propriétés.

Option 3 : Ne rien faire

La municipalité pourrait décider de ne rien faire en espérant récupérer la somme de taxes dû éventuellement. Au total, pour les 2 propriétés, il y a une somme dû de 156 000 \$, puisque la probabilité de récupérer ce montant est faible, il sera recommandé de provisionner de montant ainsi coûtant à la municipalité 156 000 \$.

Recommandation :

L'option avec le moins de risque financiers serait d'opter pour essayer de revendre la propriété (Option 1) tout en allongeant la durée d'affichage (b) et en faisant une entente avec une agence

immobilière pour augmenter la visibilité.

Où sont les arrérages de taxes aujourd'hui ?

Le tableau 1 ci-dessous démontre les comparaisons depuis 2013 des taxes recevables. Le montant maximum était à la fin 2016, au montant de 3,6 \$ million, en date du 24 avril, les arrérages sont maintenant à 1,93 \$ million, soit une amélioration de 42 %.

Tableau 1 – Taxes recevables de plus d'un an (000's)

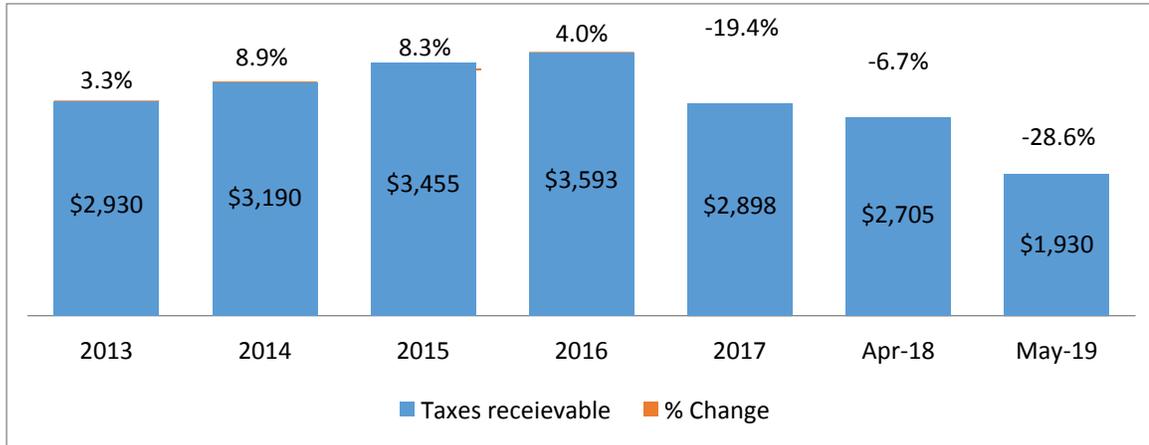
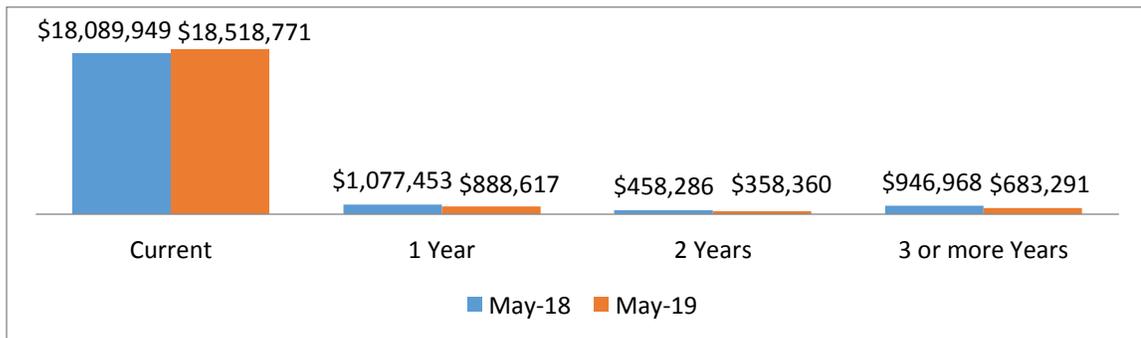


Tableau 2 – Taxes recevables



Un autre 5 propriétés pour lesquels un certificat de taxes a été inscrits seront mise en vente au mois d'août 2019.

6) **CONSULTATION :**
N/A

7) **RECOMMANDATION OU COMMENTAIRES DU COMITÉ :**
N/A

- 8) **IMPACT FINANCIER (monétaire/matériaux/etc.):**
Tel que discuté dans ce rapport.
- 9) **IMPLICATIONS LÉGALES :**
La Cité utilise les services de « Tax Team » afin d'aider l'administration des ventes de taxes.
- 10) **GESTION DU RISQUE (RISK MANAGEMENT) :**
N/A
- 11) **IMPLICATIONS STRATÉGIQUES :**
N/A
- 12) **DOCUMENTS D'APPUI:**
N/A