



RAPPORT N° FIN2019-034

Date	01/11/2019
Soumis par	Frédéric Desnoyers
Objet	Propriétés in tax arrears
# du dossier	N/A

1) **NATURE / OBJECTIF :**

Le but de ce rapport est de présenter des options relativement à 2 propriétés non vendues lors d'une vente de taxes.

2) **DIRECTIVE/POLITIQUE ANTÉCÉDENTE :**

Suite au rapport FIN2019-017, le 25 juin le Conseil a mandaté l'administration à mettre des propriétés à vendre dans le processus de vente de taxes, pour une deuxième fois, à l'aide d'une agence immobilière et avec un temps d'affichage plus long.

3) **RECOMMANDATION DU SERVICE:**

ATTENDU QUE suite à deux (2) essais de vente de taxes, deux (2) propriétés n'ont pas été vendues;

QUE le comité plénier recommande au Conseil qu'un budget de 50 000 \$ soit établi à partir de la réserve des bâtiments pour exécuter les études environnementales sur les 2 propriétés (1695 rue Landry Road & 2767 route St-Pascal)

WHEREAS further to two (2) attempts of tax sale, two (2) properties remain unsold;

THAT the Committee of the Whole recommends Council to establish a \$50,000 budget from the building reserve to carry out environmental studies on the 2 properties (1695 Landry rd & 2767 St-Pascal rd)

4) **HISTORIQUE :**

Le 16 avril, 2 propriétés parmi la vente de taxes n'ont pas été vendues puisqu'aucune offre n'a été reçue.

- Le 1695 Landry à Clarence-Creek
- 2767 rue St-Pascal

5) **DISCUSSION :**

À la suite de la recommandation du Conseil, les 2 propriétés ont été affichées pour un total de 2 mois. De plus, l'administration a travaillé conjointement avec une agence immobilière concernant l'affichage de

ceux-ci. La date de fermeture était le 17 octobre et encore une fois aucune offre n'a été reçue.

Quatre options sont maintenant possibles.

Il est à noter que la non-vente de ces deux propriétés pourrait être reliée au risque d'incertitude face à la contamination de ceux-ci.

Option 1 : Effectuer des études environnementales

La municipalité pourrait décider d'effectuer des études environnementales dans le but éventuel d'acquérir les propriétés. Les 2 propriétés démontrent un risque de contamination, suivant les efforts de vente.

Avant d'acquérir les propriétés l'administration recommande d'effectuer des études environnementales sur les 2 propriétés afin de déterminer le degré de contamination. Malgré que la municipalité n'appartienne pas les propriétés, sous « friches contaminées (Loi de 2001 modifiant des lois en ce qui concerne les), L.O. 2001, chap. 17 - Projet de loi 56 », la municipalité a le droit d'effectuer ces études 12 mois suivant un échec de vente de taxe.

Lorsque la municipalité prend acquisition d'une propriété, celle-ci s'expose à un gros risque puisqu'elle devra essentiellement prendre la responsabilité de décontamination et ceci pourrait s'étendre aux propriétés avoisinantes, dépendamment du degré de contamination. Les études environnementales permettront de prendre une meilleure décision afin de déterminer si la municipalité devrait acquérir les propriétés, les revendre ou ne rien faire.

Il est recommandé d'établir un budget de 50 000\$ afin de débiter les études environnementales et il est recommandé que ce montant provienne de la réserve des bâtiments.

Avantages :

- La municipalité pourra prendre une décision éclairée et ainsi réduire le risque financier relié aux possibilités de contaminations.

Désavantages :

- Coût élevé des études environnementales.

Option 2 : Annuler le certificat d'arriérage de taxes et recommencer les étapes dans le but d'une vente de taxes

La municipalité pourrait décider d'annuler le certificat d'arriérage de taxes et de recommencer le processus de vente. Il est à noter que les propriétés ne pourraient pas être listées avant 1 an puisque le processus doit être recommencé en entier.

Avantages :

- Aucun frais encouru par la municipalité

Désavantages :

- Sans effectuer les études environnementales, il y a une très grande chance que la propriété ne soit encore pas vendue.
- Dans un processus de vente de taxes, un prix minimum est requis, ainsi limitant les acheteurs possibles.

Option 3 : Ne rien faire

La municipalité pourrait décider de ne rien faire en espérant récupérer la somme de taxes due éventuellement. Au total, pour les 2 propriétés, il y a une somme due de 174 000 \$, puisque la probabilité de récupérer ce montant est faible, il sera recommandé de provisionner le montant ainsi coûtant à la municipalité 174 000 \$. De plus, la municipalité devra arrêter de cumuler des intérêts sur ces propriétés.

Avantages :

- Aucune responsabilité environnementale assumée par la municipalité.

Désavantages :

- Si les propriétés ne sont pas bien entretenues, les coûts futurs d'entretien devront être déboursés par la municipalité.
- Aucun changement relié à l'état des propriétés.
- Coût de 174 000 \$

Option 4 : Action légal contre les propriétaires

La municipalité pourrait décider d'entreprendre des actions légales contre les propriétaires.

Avantages :

- Si les propriétaires appartiennent d'autres propriétés la municipalité pourrait réussir à recouvrir une partie du montant qui lui est dû.

Désavantages :

- Si les propriétaires n'ont aucun autre actif, même si la poursuite est positive, rien ne serait récupéré par la municipalité.
- Cette option est très risquée puisque des frais légaux peuvent être encourus sans garantir aucune récupération.

Une recherche a été fait dans les Comtés-Unis de Prescott Russell et la Ville d'Ottawa afin de déterminer si les individus appartiennent d'autres propriétés. Une des 2 recherches a été positive, toutefois, il n'y a aucune façon de déterminer si les propriétaires sont les mêmes.

- 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.
La Cité a confirmé avec l'avocat municipal les options disponibles.
- 10) **GESTION DU RISQUE (RISK MANAGEMENT) :**
N/A
- 11) **IMPLICATIONS STRATÉGIQUES :**
N/A
- 12) **DOCUMENTS D'APPUI:**
N/A