



VILLE DE
CHAPAIS



Politique de recouvrement et de radiation

VILLE DE CHAPAIS
ADOPTÉ PAR LA RÉOLUTION MUNICIPALE 18-03-90

1. CONTEXTE

La présente politique se veut un cadre de référence pour la Ville servant à établir les procédures à suivre concernant les mesures de recouvrement à appliquer pour percevoir les sommes qui lui sont dues et les modalités liées à la radiation des créances. Elle répond, entre autres, aux objectifs suivants :

- Établir et standardiser le processus lié au recouvrement des créances dues à la Ville;
- S'assurer que cette procédure respecte les dispositions des lois applicables;
- Faciliter l'application de cette procédure par les fonctionnaires de la Municipalité;
- Favoriser l'obtention d'un recouvrement maximal des créances;
- S'assurer du respect du principe d'équité envers tous les contribuables.

2. CADRE LÉGAL

La présente politique s'applique à la perception de tous les revenus de la Ville de Chapais, notamment ceux considérés à titre de taxes, soit :

- Les taxes foncières;
- Les droits de mutations immobilières;
- Toutes autres créances assimilées à une taxe.

Conformément aux articles 501 et suivants de la *Loi sur les cités et villes (LCV)*, la Ville de Chapais a l'obligation de percevoir les taxes foncières. De plus, en vertu des articles 252 et suivants de la *Loi sur la fiscalité municipale*, la Ville se doit de recevoir les paiements desdites taxes.

Ainsi, en vertu des articles 511 à 538 de la *Loi sur les cités et villes*, une municipalité peut mettre en vente un immeuble pour défaut de paiement des taxes. Ce recours permet de recouvrer toutes les taxes qui font l'objet d'un rôle de perception.

3. PRINCIPES DIRECTEURS

L'élaboration d'une politique en matière de recouvrement et de radiation de créance s'inscrit dans la volonté d'orienter et d'encadrer les activités de recouvrement de la Ville dans le but notamment, de les rendre efficaces et efficientes.

Dans cette perspective, cette politique repose essentiellement sur les principes suivants :

Assurer une bonne gestion des fonds publics

La Municipalité doit mettre en œuvre tous les moyens dont elle dispose afin de protéger et de recouvrer le plus rapidement possible ses créances.

Les mesures de recouvrement utilisées doivent être économiques et efficaces.

Assurer l'équité envers le citoyen et les personnes débitrices

Les activités de recouvrement permettent d'assurer l'équité, en récupérant auprès des débiteurs les sommes dues. De plus, le traitement des créances doit être fait de façon équitable et impartiale.

Respecter la capacité de payer du débiteur

La négociation d'entente de paiement avec les débiteurs est la solution préconisée. La négociation doit permettre de convenir d'un montant qui tient compte de sa capacité réelle de payer, mais doit être acceptable pour les deux (2) parties. Cette négociation doit être empreinte d'objectivité, de respect et d'empathie envers le débiteur. De façon générale, une entente de paiement devrait permettre que la créance incluant les intérêts soit entièrement payée dans un délai de maximum deux (2) ans.

4. RESPONSABILITÉ

Le trésorier est responsable de l'émission, de la révision ainsi que de l'application de cette politique.

5. RÈGLES GÉNÉRALES

Paiement des revenus

Tous les tarifs, revenus et taxes de quelque nature, dus ou appartenant à la Ville, sont versés au trésorier.

Frais d'administration

Lorsqu'un chèque ou autre ordre de paiement est remis à la Ville et que le paiement est refusé, des frais d'administration seront chargés selon le montant fixé en vertu du règlement municipal en vigueur concernant le budget de la Ville de Chapais, l'imposition de taxes foncières à divers taux, des taxes spéciales, des compensations et/ou des tarifications pour la fourniture de services municipaux spécifiques.

Le taux d'intérêt

Le taux d'intérêt annuel sur les arrérages dus à la Ville est celui prévu par le règlement municipal en vigueur concernant le budget de la Ville de Chapais, l'imposition de taxes foncières à divers taux, des taxes spéciales, des

compensations et/ou des tarifications pour la fourniture de services municipaux spécifiques.

À moins qu'une erreur faite par la Ville soit en cause, aucune remise d'intérêt ne pourra être effectuée tel que prévu à l'article 481 de la *Loi des cités et villes*.

Le trésorier doit être avisé de toute demande de remise d'intérêts.

Provision ou radiation des créances

Toute créance de moins de 1 \$ qui n'est pas réclamée doit faire l'objet d'une radiation dès son émission, conformément au règlement municipal en vigueur concernant le budget de la Ville de Chapais, l'imposition de taxes foncières à divers taux, des taxes spéciales, des compensations et/ou des tarifications pour la fourniture de services municipaux spécifiques.

Afin de présenter la valeur réelle des comptes à recevoir aux états financiers, la provision pour mauvaises créances doit être réévaluée annuellement. Toute créance dont la perception est incertaine doit faire l'objet d'une provision pour mauvaises créances. Les créances devant faire l'objet d'une provision sont celles dont la définition correspond à la radiation décrite au paragraphe suivant, mais dont la situation pourrait changer.

La radiation des créances ne peut se faire que lorsqu'elle est motivée par l'une des situations suivantes :

- Les frais reliés à la récupération de la créance sont excessifs par rapport au montant de la créance et les chances de récupération sont presque nuls;
- L'immeuble ne pourrait pas être vendu pour non-paiement de taxes sans avoir à engager des frais qui seraient supérieurs à sa valeur au rôle d'évaluation en vigueur;
- Le délai de prescription de la créance est dépassé.

Paiement de taxes

Conformément à l'article 252 de la *Loi sur la fiscalité municipale (Chapitre F-2.1)* ainsi qu'au règlement municipal en vigueur concernant le budget de la Ville de Chapais, le paiement relatif à l'imposition de taxes foncières à divers taux, aux taxes spéciales, aux compensations et/ou aux tarifications pour la fourniture de services municipaux spécifiques est exigible en 3 versements.

6. ENTENTE DE PAIEMENT

Lorsqu'un contribuable désire prendre une entente de paiement

Le contribuable peut, s'il le désire, à la suite de la réception de son avis de rappel, prendre une entente de paiement avec la Ville, en y incluant le capital et les intérêts prévus et en vigueur.

Le document qui fera foi de l'entente est la Reconnaissance de dette et renonciation à la prescription. Ce document intègre les informations suivantes :

- L'immeuble identifié en défaut de paiement de taxes;
- Le(s) propriétaire(s) de l'immeuble;
- Les montants des taxes selon les années visées;
- Les montants des intérêts et des pénalités;
- La fréquence et le montant des versements à effectuer par le(s) propriétaire(s);
- La date du premier versement de l'entente;
- La signature par le(s) propriétaire(s) ainsi que la date de la signature.

Notes :

Les arrérages des taxes municipales se prescrivent par un délai de trois (3) ans, tel prévu à l'article 484 de la *Loi sur les cités et villes*. La date de signature de l'entente de paiement ne doit pas dépasser le délai de prescription.

Aucun engagement verbal ne fait foi d'entente.

Non-respect de l'entente par le contribuable

Un chèque sans provision qui est retourné à la Ville de Chapais annule une entente et empêche le contribuable d'en conclure une nouvelle.

Le contribuable, dont le chèque est retourné par l'institution financière pour provisions insuffisantes, se voit imposer les frais établis par le règlement municipal en vigueur concernant le budget de la Ville de Chapais, l'imposition de taxes foncières à divers taux, des taxes spéciales, des compensations et/ou des tarifications pour la fourniture de services municipaux spécifiques.

Un contribuable qui a émis à deux (2) reprises un chèque retourné par l'institution financière pour provisions insuffisantes se voit interdire d'effectuer des paiements par chèque.

Si un contribuable reporte le versement de plus de deux (2) paiements, l'entente est annulée et le contribuable ne peut en conclure une nouvelle.

7. RÈGLES PARTICULIÈRES DE RECOUVREMENT DES TAXES

Avis de rappel aux contribuables

Suivant l'adoption du rôle général de perception et l'écoulement d'un délai de quatre-vingt-dix (90) jours suivant la date d'envoi des comptes de taxes, le trésorier fait parvenir au contribuable en défaut de paiement de taxes, à la mi-mai, un « premier avis ».

Le contribuable a alors un délai de trente (30) jours à compter de la réception du premier avis pour prendre un engagement écrit avec la Ville ou pour payer en entier le montant dû (avec intérêt calculé jusqu'à la date du paiement complet). Le paiement se fait soit par argent, via Desjardins accès D, par carte de débit, par chèque visé ou par mandat-poste.

Le cas échéant, une copie du premier avis sera envoyée au créancier hypothécaire.

Si, après un délai de trente (30) jours suivant la réception du « premier avis », aucune entente n'a été prise, la Ville transmet un « second avis », comprenant l'état de compte et octroyant au contribuable un second délai de trente (30) jours pour régler la totalité des sommes dues.

À l'expiration de ce deuxième délai, la Ville transmet au contribuable une mise en demeure l'avisant que sa créance sera inscrite dans le processus de vente pour taxes, si les sommes dues ne sont pas payées en totalité dans les dix (10) jours suivant la réception de la mise en demeure.

Si aucun paiement ou entente n'est réalisé, le dossier sera transmis au Service du greffe et la créance de l'immeuble faisant l'objet d'un non-paiement de taxes sera inscrite à la prochaine procédure de vente pour taxes.

Le taux d'intérêt imposé sur ces comptes est celui mentionné par le règlement municipal en vigueur concernant le budget de la Ville de Chapais, l'imposition de taxes foncières à divers taux, des taxes spéciales, des compensations et/ou des tarifications pour la fourniture de services municipaux spécifiques.

8. OBTENTION D'UN JUGEMENT DE LA COUR PAR UN PROCUREUR OU VENTE PAR LE GREFFIER DE LA MUNICIPALITÉ

Immeuble assujéti à la vente pour taxes

Après l'expiration des six mois qui suivent la date de l'avis du dépôt du rôle de perception, le trésorier doit dresser un état indiquant les immeubles sur lesquels les taxes imposées n'ont pas été payées, en tout ou en partie.

Le conseil, après avoir pris connaissance de l'état produit par le trésorier, peut, par résolution, ordonner au greffier de vendre ces immeubles à l'enchère publique, à la salle du conseil de l'hôtel de ville ou en tout autre endroit désigné dans l'ordonnance, en la manière ci-après prescrite (LCV, articles 511-512).

Pour éviter la mise en vente d'un immeuble, le paiement total de toutes les sommes dues doit être effectué avant l'heure du début de la vente, généralement prévu à l'automne de chaque année.

Obtention d'un jugement de la Cour

Le trésorier doit préparer un document présentant toutes les informations pertinentes et nécessaires pour la transmission du dossier au procureur attitré par la Ville. Le procureur prépare une requête introductive d'instance pour obtenir un jugement de la Cour.

Le procureur est autorisé à prendre les mesures nécessaires en vue de recouvrer les créances dues et à faire exécuter les jugements dans tout dossier en litige transmis. Les frais de cour sont payables par le contribuable en défaut et

s'ajoutent au total de la créance qu'il doit acquitter. Le procureur dispose des moyens suivants pour recouvrer les sommes dues :

- Exiger le paiement complet dès la réception du jugement;
- Exiger une entente de paiement qui devra être respectée.

Lorsque le dossier est transféré à un procureur, le contribuable doit obligatoirement s'adresser à celui-ci afin de conclure toute entente de paiement.

Non-respect du jugement de Cour

Le non-respect des modalités d'une entente intervenue entre le procureur et le contribuable concernant le jugement de Cour signifie automatiquement que la Ville de Chapais peut signifier au procureur de faire exécuter ledit jugement. Le trésorier doit transmettre un avis d'exécution choisi parmi les options suivantes :

- Saisie en mains tierces (salaire ou comptes de banque);
- Saisie de biens meubles (automobile, meubles, etc.);
- Saisie de biens immeubles (vente par justice).

Voici quelques informations et indications concernant les options mentionnées ci-dessus :

Saisie en mains tierces (salaire ou compte de banque)

Les informations concernant l'emplacement du travail ou autre renseignement nécessaire à ce type de saisie doivent être connues.

Saisie de biens meubles (automobile, meubles, etc.)

Un minimum de biens est considéré non saisissable par la loi. Lorsque cette option est choisie, le procureur mandate habituellement un huissier afin de procéder à la saisie, tout en respectant les exigences de la loi.

Saisie de biens immeubles (vente par la justice)

Cette option s'avère être la même que la vente pour taxes faite par le greffier de la Ville, sauf que les procédures de vente sont réalisées par un procureur ou un huissier mandaté par le procureur. Des frais sont donc exigibles et ils sont plus onéreux pour le contribuable en défaut que les frais de vente par le greffier de la Ville.

Vente par le Service de greffe de la Municipalité

Dans les trente (30) jours suivant l'ordonnance du conseil municipal, le trésorier donne l'avis public du jour, de l'heure et de l'endroit où aura lieu la vente à l'enchère. La publication de cet avis doit suivre les prescriptions du Code civil, contenir une désignation des immeubles qui seront visés par la vente, indiquer le nom du propriétaire d'après le rôle d'évaluation, ainsi que l'adresse de la propriété à vendre, le ou les numéros de cadastre et les montants dus au moment de la rédaction de l'avis. Cet avis sera publié dans un journal local, sur le site Internet de la Municipalité et sera affiché à l'hôtel de ville et au bureau de poste.

La liste des immeubles en défaut de paiement des taxes est publiée à deux (2) reprises dans un journal local. La vente à l'enchère ne doit pas avoir lieu avant

l'expiration d'un délai de quinze (15) jours après la date de la seconde parution de l'avis (LCV, articles 513-514).

Publication de la liste des immeubles au Bureau de la publicité des droits

Dès la publication du premier avis dans le journal local, le trésorier doit immédiatement transmettre une copie de cet avis à l'officier de la publicité des droits au Registre foncier de la circonscription du Lac-Saint-Jean Ouest. L'officier de la publicité des droits doit informer les intéressés enregistrés sur le registre foncier de l'immeuble concerné (créanciers hypothécaires, détenteurs d'hypothèques légales, copropriétaires d'immeubles, etc.).

Transmission d'un avis aux propriétaires

Dès la première publication de l'avis public, le trésorier doit transmettre un avis par lettre certifiée au(x) propriétaire(s) de l'immeuble, mentionnant le montant complet à rembourser ainsi que les modalités de paiement. Le(s) propriétaire(s) dont l'immeuble est en processus de vente pour taxes a jusqu'au moment de la vente à l'enchère pour payer les sommes dues. Le paiement devra être fait en argent comptant, par chèque certifié, par traite bancaire ou par mandat-poste. Aucun chèque personnel ne sera accepté.

Acquérir un immeuble assujetti à la vente pour taxes

Toute personne qui désire se porter adjudicataire (acheteur) ou agir à titre de mandataire est invitée à s'inscrire auprès de la réception de l'Hôtel de Ville le matin de la vente, selon la date et l'heure indiquées dans l'avis public.

Les conditions à respecter pour enchérir sur un immeuble sont les suivantes :

- Déclarer devant la personne faisant la vente, son nom, son prénom, son occupation et son lieu de résidence.
- Présenter une pièce d'identité parmi les suivantes :
 - ✓ Permis de conduire;
 - ✓ Carte d'assurance maladie;
 - ✓ Passeport.
- Toute personne désirant enchérir pour une autre personne doit présenter une copie d'une des pièces justificatives suivantes :
 - ✓ Une procuration ou un mandat (l'autorisant à agir à titre de représentant d'une personne physique);
 - ✓ Une copie de la pièce justificative (résolution, mandat, procuration et autres) l'autorisant à agir à titre de représentant d'une personne morale.

État de l'immeuble

C'est à l'enchérisseur que revient la tâche, avant la date prévue de la vente, d'effectuer les recherches nécessaires afin de connaître l'emplacement précis de l'immeuble mis en vente, l'état des lieux, l'existence de servitudes grevant

l'immeuble ainsi que toutes autres données relatives à l'immeuble mis en vente pour taxes.

L'adjudicataire prend l'immeuble dans l'état où il se trouve au moment de l'adjudication, sans aucune garantie légale, que ce soit en lien avec la qualité du sol, de l'environnement ou des bâtiments qui s'y trouvent (s'il y a lieu). L'adjudicataire est responsable des vices, même cachés, qui pourraient affecter l'immeuble, le tout à ses risques et périls.

L'adjudicataire assume également, à compter de la date de l'adjudication, toute responsabilité environnementale à l'égard de l'immeuble et renonce à l'égard de la Ville à tout recours de quelque nature que ce soit relativement à tout vice de drainage, défaut de sous-sol ou toute autre chose pouvant se trouver dans ou sur l'immeuble et de toute contamination du sol et du sous-sol.

L'adjudicataire prend l'immeuble avec tous les droits qui y sont rattachés, y compris les servitudes actives.

La vente ne purge pas le bail inscrit au registre foncier.

Paiement du prix de vente

Les immeubles mis en vente sont adjugés au plus haut enchérisseur et le prix doit être payé en totalité immédiatement après l'adjudication.

L'adjudicataire doit également payer la taxe sur les produits et services (TPS) et la taxe de vente du Québec (TVQ) applicable, le cas échéant, selon les dispositions législatives en vigueur. L'adjudicataire qui est inscrit auprès des gouvernements eu égard à ces taxes doit fournir ses numéros d'inscription au moment de l'adjudication.

Le paiement doit être fait en argent comptant, par chèque certifié, par traite bancaire ou par mandat-poste. Aucun chèque ni carte de crédit ne sont acceptés. Le cas échéant, le remboursement de l'excédent est fait au moyen d'un chèque émis par la Ville de Chapais dans les dix (10) jours suivant l'adjudication, et ce, sans intérêt.

À défaut d'un paiement immédiat, l'immeuble est remis en vente. En ce cas, si l'immeuble est adjugé à un prix moindre que celui de l'adjudicataire en défaut, ce dernier est tenu de payer la différence.

L'adjudicataire est dès lors saisi de la propriété de l'immeuble adjugé et peut en prendre possession, sujet au retrait qui peut être fait dans l'année qui suit, sans pouvoir cependant y enlever le bois (arbres) ou les constructions pendant ladite année (LCV, article 521).

Droit retrait

L'immeuble vendu pour taxes peut être racheté par le propriétaire de l'immeuble ou ses représentants légaux, en tout temps durant l'année qui suit la date de

l'adjudication, sur paiement à l'adjudicataire du prix de vente, avec intérêts à raison de dix (10 %) par an (LCV, articles 531 et 535).

Certificat d'adjudication et acte de vente définitif

L'adjudication est officialisée par un certificat d'adjudication, dont une copie est remise à l'adjudicataire avec les conditions de vente en annexe.

Dans les jours qui suivent la vente pour taxes, le greffier fera inscrire au Bureau de la publication des droits, un avis à l'effet que l'immeuble a été adjugé et indiquant le nom de l'adjudicataire.

Si, dans l'année qui suit l'adjudication, l'immeuble n'a pas été racheté, l'adjudicataire et la Ville de Chapais signent devant notaire un acte de vente définitif, sur présentation du certificat d'adjudication et sur preuve du paiement complet des taxes municipales et scolaires devenues dues dans l'intervalle (entre l'adjudication et la vente).

L'acte de vente sera consenti au nom de la Ville de Chapais par le maire ou le greffier devant notaire, aux frais de l'adjudicataire, incluant les frais de radiations des charges affectant l'immeuble.

Immeuble non adjugé

Si un immeuble faisant l'objet d'une vente pour taxes ne trouve pas preneur, l'immeuble, si le montant des taxes reste impayé, fera partie de la prochaine liste déposée au conseil municipal par le trésorier indiquant les immeubles sur lesquels les taxes imposées n'ont pas été payées, en tout ou en partie, en prévision d'une prochaine vente à l'enchère publique.

9. MISE EN VIGUEUR ET SUIVIE DES MODIFICATIONS

Cette politique entre en vigueur le 20 mars 2018, via la résolution municipale 18-03-90.

Steve Gamache
Maire

Mariève Bernier
Directrice générale et greffière