

Règlement numéro 2026-R-341 relatif à l'exercice du droit de préemption

ATTENDU QUE la Loi modifiant diverses dispositions législatives principalement en matière d'habitation (chapitre 25; projet de loi n° 37) a été sanctionnée le 10 juin 2022 notamment pour permettre aux municipalités d'exercer un droit de préemption sur des immeubles;

ATTENDU QUE les articles 1104.1.1 à 1104.1.7 du Code municipal du Québec encadrent désormais l'exercice du droit de préemption par une municipalité;

ATTENDU QUE le droit de préemption est un droit qui permet à la Municipalité d'évaluer l'opportunité d'une transaction au moment de la vente d'un immeuble préalablement identifié et de se retirer, le cas échéant;

ATTENDU QUE le droit de préemption permet à la Municipalité d'acquérir des immeubles à juste prix pour tout projet au bénéfice de la communauté;

ATTENDU QUE chacun des propriétaires des immeubles préalablement identifiés par la Municipalité sera individuellement avisé de l'assujettissement de son immeuble au droit de préemption par la notification d'un avis;

EN CONSÉQUENCE, il est par le présent règlement numéro 2026-R-341 décrété et statué ce qui suit :

ARTICLE 1 PRÉAMBULE

Le préambule du présent règlement en fait partie intégrante.

ARTICLE 2 OBJET

Le règlement vise à identifier le territoire sur lequel le droit de préemption peut être exercé et les fins municipales pour lesquelles des immeubles peuvent être acquis.

ARTICLE 3 TERRITOIRE ASSUJETTI

Le règlement s'applique sur l'ensemble du territoire de la Municipalité de Saint-Denis-sur-Richelieu.

ARTICLE 4 FINS MUNICIPALES

Les fins municipales pour lesquelles un immeuble peut être acquis sont les suivantes :

- a) Habitation;
- b) Environnement;
- c) Espace naturel, espace public, terrain de jeux, accès à l'eau et parc;
- d) Équipement collectif;
- e) Culture, loisirs et activités communautaires;
- f) Infrastructure publique et service d'utilité publique;
- g) Transport collectif;
- h) Protection et conservation d'immeuble d'intérêt patrimonial;
- i) Réserve foncière;
- j) Aménagement d'une voie publique ou d'un réseau cyclable;
- k) Développement économique local.

ARTICLE 5 ASSUJETTISSEMENT D'IMMEUBLES

La Municipalité identifie par résolution tout immeuble à l'égard duquel peut être inscrit un avis d'assujettissement au droit de préemption.

Cet avis contient la désignation de l'immeuble visé et les fins pour lesquelles il pourra être spécifiquement acquis par la Municipalité à la suite de l'exercice du droit de préemption.

ARTICLE 6 AVIS D'INTENTION D'ALIÉNER L'IMMEUBLE

Le propriétaire d'un immeuble assujéti au droit de préemption doit, avant d'aliéner l'immeuble, notifier son avis d'intention d'aliéner l'immeuble à la direction générale de la Municipalité.

L'avis d'intention doit indiquer le prix et les conditions de l'aliénation projetée. Lorsque l'offre d'achat prévoit une contrepartie non monétaire, l'avis d'intention d'aliéner l'immeuble doit contenir une estimation fiable et objective de la valeur de cette contrepartie.

ARTICLE 7 DOCUMENTS OBLIGATOIRES À TRANSMETTRE

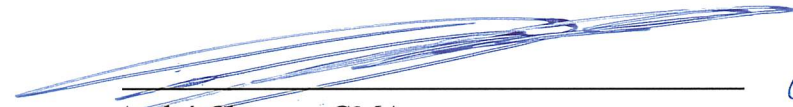
Les documents suivants doivent, dans la mesure où ils existent, être transmis à la direction générale de la Municipalité, au plus tard 15 jours après la notification de l'avis d'intention d'aliéner l'immeuble :

- a) Promesse d'achat signée;
- b) Rapport établissant la valeur monétaire de la contrepartie non monétaire lorsque la promesse d'achat en prévoit une;
- c) Plan de la partie de l'immeuble concernée par l'aliénation, si l'aliénation est partielle;
- d) Contrat de courtage immobilier, y compris la déclaration du vendeur;
- e) Bail ou entente de location de l'immeuble;
- f) Certificat de localisation;
- g) Étude géotechnique et environnementale;
- h) Rapport d'inspection de l'immeuble;
- i) Rapport d'évaluation de l'immeuble;
- j) Autres études ou documents utilisés dans le cadre de la promesse d'achat.

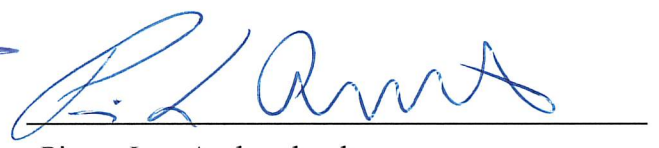
ARTICLE 8 ENTRÉE EN VIGUEUR

Le présent règlement entre en vigueur conformément à la Loi.

Adopté à Saint-Denis-sur-Richelieu, ce 3 mars 2026.



André Charron, GMA
Directeur générale et greffier-trésorier



Pierre-Luc Archambault
Maire

Avis de motion :	3 février 2026
Dépôt du projet de règlement :	3 février 2026
Adoption du règlement :	3 mars 2026
Avis public :	4 mars 2026
Entrée en vigueur :	4 mars 2026