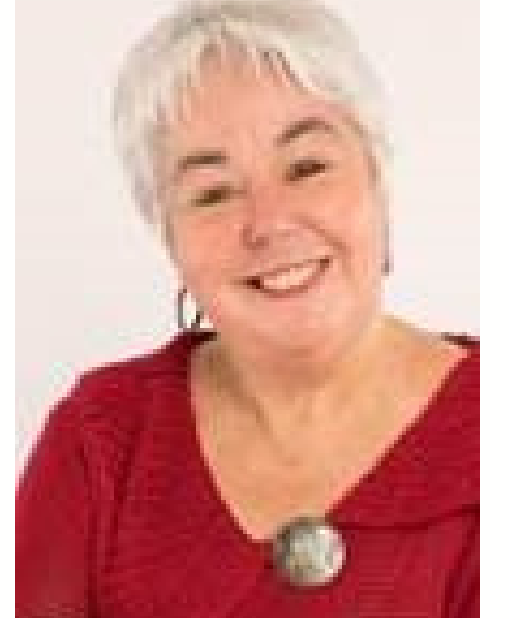




2110, chemin du Tour-du-Lac J0W 1R0
819 278-3384
municipalitenominique.qc.ca



Mot de la mairesse

Démolition du Manoir Sacré-Cœur, la suite - 23 février 2022

Vous trouverez ci-dessous toute l'information nécessaire pour que vous puissiez prendre une décision éclairée en regard de la démolition du Manoir Sacré-Cœur.

En guise de préambule, je tiens à ce que vous sachiez que nous avons cogné à toutes les portes de tous les ministères du gouvernement pour obtenir une aide financière. Malheureusement, il n'existe aucun programme pour des cas comme celui-ci.

En résumé, ce bâtiment situé au 2278, rue du Sacré-Cœur présente un risque sérieux pour la sécurité des personnes. L'évaluation du bâtiment conclut que la perte de valeur physique représente 78,37 % de sa valeur. Il est donc nécessaire de maintenir la propriété barricadée en permanence, aux frais de la Municipalité. Un jugement de la Cour supérieure du Québec, daté du 21 janvier 2021, a ordonné au propriétaire la démolition du bâtiment, mais celui-ci ne s'est pas conformé dans les délais prescrits.

Nous sommes donc rendus à l'étape de procéder à un règlement d'emprunt pour la démolition de l'immeuble. Ce règlement d'emprunt doit être soumis à la consultation. Vous devrez donc manifester votre accord ou désaccord pour que la Municipalité procède à l'emprunt.

Un avis public sera publié au plus tard dans la semaine du 28 février afin de vous donner la procédure exacte, mais à titre d'information, en voici un résumé.

Procédures pour manifester votre opinion

Registre :

Si vous êtes en désaccord avec le règlement d'emprunt, vous devrez venir signer un registre à la réception de la Municipalité au 2110, chemin du Tour-du-Lac, le 11 mars, entre 9 h et 19 h.

Le chiffre exact sera connu sous peu, mais la Municipalité doit recueillir environ 400 signatures pour ensuite, devoir procéder à un référendum.

Référendum :

Le référendum conviera la population à une journée de vote. Toutes les personnes habiles à voter pourront faire valoir leur opinion. Au terme de l'exercice, la majorité l'emportera.

Informations pour prendre une décision éclairée

L'emprunt que la municipalité devra contracter sera de 2 000 000 \$.

Une simulation nous a permis d'estimer le montant qui serait ajouté à votre compte de taxes sur une période de 20 ans. Il s'agit bien entendu d'une estimation, mais cela nous donne quand même une bonne idée.

0,0253 \$ / 100 \$ d'évaluation

Pour un immeuble de 100 k \$, cela représente 25,30 \$ par année

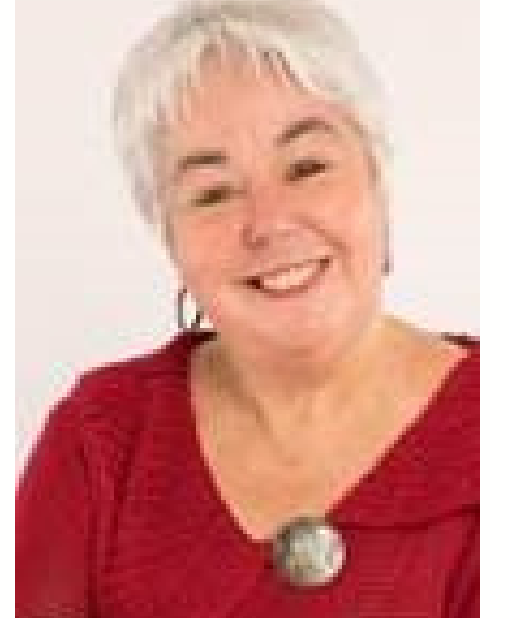
Pour un immeuble de 250 k \$, cela représente 63,25 \$ par année

Pour un immeuble de 500 k \$, cela représente 126,50 \$ par année

Francine Litoume



2110, chemin du Tour-du-Lac J0W 1R0
819 278-3384
municipalitenominique.qc.ca



Réponses à vos questions

Démolition du Manoir Sacré-Cœur, la suite

24 février 2022

Question 1 :

Sur combien d'années une taxe spéciale serait-elle ajoutée au compte de taxes?

Réponse 1 :

La taxe spéciale serait ajoutée pendant une période de 20 ans au remboursement des emprunts facturés à l'ensemble figurant sur le compte de taxes.

Question 2 :

Que représentent les frais visant à maintenir un certain niveau de sécurité des lieux?

Réponse 2 :

Les frais pour maintenir le bâtiment barricadé représentent près de 10 000 \$ annuellement.

25 février 2022

Question 3 :

Pourquoi la démolition du bâtiment est-elle l'option que semble privilégier la Municipalité?

Réponse 3 :

La Municipalité est responsable des bâtiments abandonnés sur son territoire pour des raisons de santé et sécurité de ses citoyens.

Dans le cas du Manoir Sacré-Cœur, il y a eu plusieurs tentatives de communication avec le propriétaire pour qu'il fasse le nécessaire afin que le bâtiment soit sécuritaire. En l'absence de réponse, nous nous sommes tournés vers la Cour qui a exigé la démolition de l'édifice. Comme le propriétaire ne répond pas à aucune des communications, c'est à la Municipalité qu'incombe la responsabilité de faire respecter le jugement.

Avant de transférer la facture au propriétaire, nous devons procéder à la démolition et ensuite, poursuivre le propriétaire en justice pour non-paiement. La loi est ainsi faite. Comme la Municipalité doit contracter un emprunt pour procéder à la démolition, nous avons besoin de l'approbation des citoyens pour demander l'emprunt, d'où la consultation qui se fait actuellement auprès des citoyens.

Question 4 :

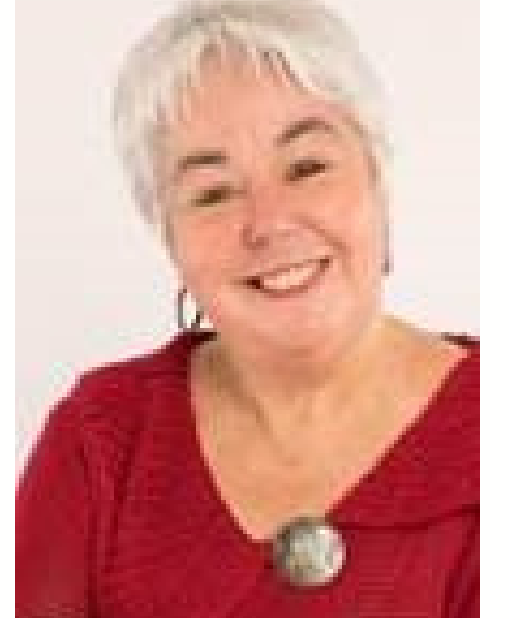
À qui appartient le fonds de terre?

Réponse 4 :

Actuellement, il appartient au propriétaire actuel, mais advenant un non-remboursement des frais de démolition, c'est la Municipalité qui en deviendrait la propriétaire. Autrement dit, le propriétaire perdra son terrain s'il ne respecte pas ses obligations de paiement pour la démolition.



2110, chemin du Tour-du-Lac J0W 1R0
819 278-3384
municipalitenominique.qc.ca



Réponses à vos questions

Démolition du Manoir Sacré-Cœur, la suite

3 mars 2022

Question 5 :

Pourquoi la journée choisie pour signer le registre est un vendredi et que les heures sont de 9 h à 19 h et non plus tard?

Réponse 5 :

Le vendredi était la journée la plus favorable afin de permettre à la population et aux non domiciliés de venir signer le registre, en tenant compte de la réalité de tous. De plus, en vertu de l'article 535 de la Loi sur les élections et les référendums dans les municipalités, comme le nombre de signatures nécessaires au registre pour la tenue d'un référendum est de moins de 500, la loi prévoit la tenue d'une seule journée.

En ce qui concerne l'horaire de la procédure d'enregistrement, c'est l'article 536 de la Loi sur les élections et les référendums dans les municipalités qui le prescrit. C'est donc le seul horaire possible.

Vous pouvez consulter les articles de loi en suivant ce lien : <https://www.legisquebec.gouv.qc.ca/fr/document/lc/E-2.2?&cible=>

Question 6 :

Aurait-on pu signer le registre par voie électronique?

Réponse 6 :

La loi sur les élections et les référendums dans les municipalités ne prévoit pas la tenue d'un registre par voie électronique.

Question 7 :

Est-ce que le registre peut être signé par une autre personne ayant une procuration?

Réponse 7 :

La personne qui se présente pour signer le registre doit figurer au rôle d'évaluation de la Municipalité; il n'est donc pas possible qu'une autre personne puisse signer à sa place, sauf s'il s'agit d'un copropriétaire non domicilié, pour lequel la loi le prévoit.

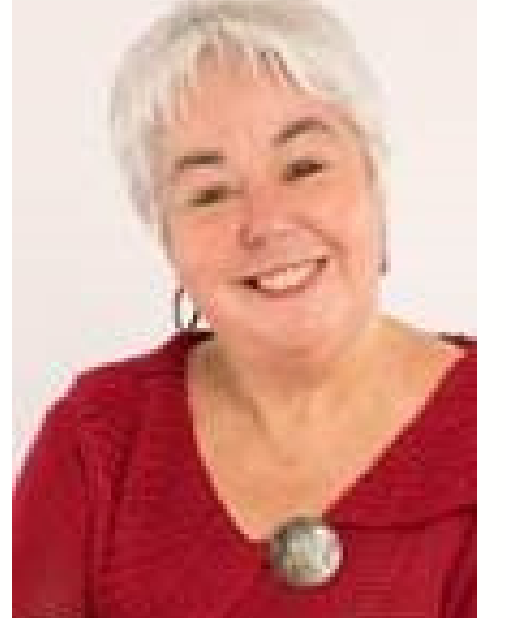
PRÉCISION AJOUTÉE LE 8 MARS 2022

Non, à moins que vous soyez un copropriétaire non domicilié désigné par une procuration signée de la majorité des autres copropriétaires vous autorisant à signer en leur nom.

Pour en connaître davantage sur les conditions pour signer le registre, vous pouvez vous référer à l'avis public publié le 24 février 2022, qui accompagne le mot de la mairesse au municipalitenominique.qc.ca/mots-de-la-mairesse et au besoin communiquer avec nous au 819 278-3384 poste 221.



2110, chemin du Tour-du-Lac J0W 1R0
819 278-3384
municipalitenominique.qc.ca



Réponses à vos questions

Démolition du Manoir Sacré-Cœur, la suite

10 mars 2022

Question 8 :

La Municipalité avait-elle l'obligation de demander un avis juridique, qui maintenant semble vous obliger ou cautionner la démolition?

Réponse 8 :

L'obligation d'une municipalité est de veiller à la protection de la population, surtout dans ce cas-ci où nous savons qu'une école est présente directement de l'autre côté de la rue et que l'immeuble est "squatté".

Question 9 :

Par défaut de paiement des taxes annuelles sur plusieurs années, la Municipalité peut-elle devenir propriétaire d'un bien immobilier, et dans ce cas, pourquoi ce n'est pas le cas?

Réponse 9 :

Il y a plusieurs étapes légales à respecter avant qu'une municipalité puisse devenir propriétaire d'une propriété en défaut de paiement de taxes, mais oui, c'est effectivement une ultime possibilité. Toutes les options doivent être analysées avant d'en arriver là.

Question 10 :

Enfin si on en arrive au référendum, que se passera-t-il si le verdict est le rejet de la démolition, même si un jugement l'ordonne, que fera-t-on du bâtiment?

Réponse 10 :

Le bâtiment demeurera malheureusement dangereux, mais la Municipalité aura fait tout ce qui est en son pouvoir pour protéger sa population.

Question 11 :

Si dans le futur, la Municipalité réussit à vendre la propriété, est-ce que les revenus de la vente seraient utilisés exclusivement pour repayer la dette et réduire (ou éliminer) la taxe spéciale aux citoyens?

Réponse 11 :

Les revenus provenant des terrains vendus serviraient effectivement à réduire le fardeau fiscal des citoyens de Nominique.

Question 12 :

Combien coûterait approximativement un référendum?

Réponse 12 :

Les coûts d'un référendum sont évalués à environ 20 000 \$.

Francine Litoume