



Chapitre C-64

LOI SUR LES CONSTITUTS OU SUR LE RÉGIME DE TENURE

Acquisition de terrains. **1.** Les lots ou terrains détenus en vertu d'un contrat de louage, d'un bail à rente ou constitut, sur lesquels le détenteur, le locataire, le débirentier ou leurs auteurs, ont construit à leurs frais une maison qui sert de logement ou de place d'affaires au locataire ou détenteur de l'immeuble ou y ont fait des améliorations, dont la valeur égale ou excède celle du lot ou du terrain, peuvent être acquis par ce dernier, en pleine propriété, en en payant la valeur au propriétaire après l'accomplissement des formalités ci-après énoncées.

S. R. 1964, c. 322, a. 1.

Offre du prix. **2.** Le locataire ou détenteur de l'immeuble offre au propriétaire, ou à son agent si le propriétaire ne réside pas au Québec, le prix qu'il entend lui payer pour l'immeuble.

S. R. 1964, c. 322, a. 2.

Offre faite par écrit. **3.** Cette offre est faite par un écrit qui doit contenir une description de l'immeuble faite conformément aux dispositions de l'article 2168 du Code civil, le montant auquel il évalue les constructions et les améliorations faites, et contenir un avis au propriétaire lui signifiant la volonté du locataire ou détenteur d'acquérir l'immeuble pour le prix qu'il offre et d'en faire fixer le prix par la Cour supérieure, si le propriétaire refuse de vendre volontairement l'immeuble pour ce prix, ou s'il n'a pas consenti à vendre dans les trois mois qui suivent la signification de l'avis.

S. R. 1964, c. 322, a. 3; 1973, c. 38, a. 122.

Rédaction et signification. **4.** L'écrit peut être fait par un notaire sous forme de sommation ou de mise en demeure et signifié au propriétaire ou à l'agent par le notaire qui l'a dressé. Il peut être aussi sous seing privé, pourvu qu'il soit fait en double et qu'il porte la signature de deux témoins, dont l'un atteste sous serment, devant un juge, un magistrat, ou devant tout fonctionnaire autorisé à recevoir les serments, qu'il était présent

à la signature de l'écrit et qu'il a vu le locataire ou détenteur de l'immeuble ainsi que l'autre témoin y apposer leurs signatures.

S. R. 1964, c. 322, a. 4.

Signification. **5.** Lorsque l'écrit est sous seing privé, il est signifié au propriétaire ou à son agent par un huissier, qui en dresse un procès-verbal de signification, comme dans les cas ordinaires.

S. R. 1964, c. 322, a. 5; 1974, c. 13, a. 36.

Propriétaire non résidant. **6.** Dans le cas où le propriétaire ne réside pas et n'est pas représenté par un agent au Québec, l'écrit peut être fait en double sous seing privé, de la manière indiquée dans les articles 4 et 5, et avis de trente jours en est donné dans un journal français et dans un journal anglais du district.

S. R. 1964, c. 322, a. 6.

Requête au cas de refus. **7.** Si, dans les trois mois de la signification de l'avis ou de la dernière insertion dans les journaux, le propriétaire n'a pas consenti à vendre l'immeuble pour le prix offert dans l'avis, le locataire ou détenteur peut s'adresser par requête à la Cour supérieure, pour lui demander de confirmer l'offre qu'il a faite ou de fixer elle-même le prix du lot ou terrain et d'ordonner au propriétaire de passer, au locataire ou détenteur, titre sur paiement dudit prix.

S. R. 1964, c. 322, a. 7; 1973, c. 38, a. 123.

Contenu de la requête. **8.** La requête doit exposer les faits qu'il importe à la Cour supérieure de connaître pour apprécier le litige et être en mesure de fixer le prix de vente. Elle doit être accompagnée d'une déposition sous serment du requérant.

S. R. 1964, c. 322, a. 8; 1973, c. 38, a. 124.

Signification. **9.** La requête doit être signifiée au propriétaire, ou à son agent si le propriétaire ne réside pas au Québec, mais sans avis de la date de sa présentation. Le requérant l'expédie par la poste au protonotaire de la Cour supérieure.

Signification. Dans le cas où le propriétaire ne réside pas et n'est pas représenté par un agent au Québec, la signification de la requête est faite suivant l'article 6.

Réponse. Le propriétaire ou son agent peut y répondre par écrit et envoyer sa réponse par la poste au protonotaire de la Cour supérieure, après l'avoir fait signifier au locataire ou détenteur de l'immeuble.

Avis. Le protonotaire donne aux parties en cause, par lettre recomman-

dée ou certifiée, un avis d'au moins 15 jours de l'heure, du jour et du lieu où la Cour supérieure siégera pour les entendre.

S. R. 1964, c. 322, a. 9; 1973, c. 38, a. 125; 1975, c. 83, a. 84.

Instruction. **10.** L'instruction se fait sommairement sans qu'il soit nécessaire de faire prendre les témoignages par écrit.

Sentence. La sentence de la Cour est finale et sans appel.

Frais. Les frais sont à la charge du locataire ou détenteur si le prix fixé par la Cour est supérieur au montant offert au propriétaire en vertu des articles 2 et 3, sinon ils sont à la charge du propriétaire.

S. R. 1964, c. 322, a. 10; 1973, c. 38, a. 126.

Effet de l'ordonnance. **11.** L'ordonnance de la Cour fixant le prix de vente a pour effet d'obliger le propriétaire ou son agent à passer un titre de propriété en faveur du locataire ou détenteur, dans les soixante jours de la date de l'ordonnance et sur paiement du prix fixé par elle. Elle oblige aussi le locataire ou détenteur à acheter l'immeuble si le prix qu'elle fixe n'est pas supérieur au montant offert en vertu des articles 2 et 3. Si le prix est supérieur à l'offre, le locataire ou détenteur peut, à son gré, se désister dans un délai de trente jours après le prononcé de la sentence de son droit d'acheter, ou déclarer qu'il consent à acheter l'immeuble à ce prix. Lorsque le locataire ou détenteur se désiste de son droit d'acheter, il est responsable des frais et des dommages.

S. R. 1964, c. 322, a. 11; 1973, c. 38, a. 127.

Dépôt du prix. **12.** Si le locataire ou détenteur est obligé d'acheter l'immeuble, ou consent à l'acheter, selon le cas, il doit, dans un délai de soixante jours après la date de l'ordonnance de la Cour, si le propriétaire ou son agent n'a pas alors offert de lui consentir un acte de vente, déposer le montant du prix fixé par l'ordonnance et le montant des frais et des dommages lorsque ceux-ci sont à sa charge, entre les mains du protonotaire de la Cour supérieure du district où l'immeuble est situé, qui les reçoit en sa qualité d'agent du ministre des finances, et lui en délivre un récépissé avec une copie certifiée de sa signature.

Signification du reçu. Le locataire ou détenteur fait alors signifier le récépissé au propriétaire ou à son agent, selon le cas, en lui faisant remettre la copie certifiée par le protonotaire.

Acte de vente obligatoire. Le propriétaire ou l'agent est tenu de consentir, dans les huit jours de la signification, un acte de vente au locataire ou détenteur suivant les termes de l'ordonnance de la Cour. S'il refuse ou néglige de le faire dans ce délai, l'ordonnance de la Cour tient lieu de titre, et l'enregistrement d'une copie de cette ordonnance, avec le récépissé du protonotaire du prix de vente et des frais et des dommages dans le cas où

ceux-ci doivent être déposés, rend le locataire ou détenteur propriétaire de l'immeuble.

S. R. 1964, c. 322, a. 12; 1973, c. 38, a. 128.

Arbitrage. **13.** En tout temps avant l'audition de l'affaire par la Cour supérieure, les parties peuvent convenir de faire fixer le prix de vente par trois arbitres, l'un choisi par le propriétaire, un autre par le locataire ou détenteur, le troisième devant être nommé par les deux arbitres choisis par le propriétaire et le locataire ou détenteur. À défaut d'entente sur le choix de ce troisième arbitre, l'audition de l'affaire doit avoir lieu devant la Cour supérieure.

Procédure. Les arbitres procèdent au temps et au lieu fixés par eux et dont ils ont donné un avis spécial d'au moins dix jours aux parties intéressées.

Décision. Après avoir entendu les parties et leurs témoins sous serment qu'ils sont autorisés à recevoir, les arbitres donnent leur décision au moyen d'un certificat signé par eux ou par la majorité d'entre eux, et déposent ce certificat au bureau du secrétaire-trésorier de la municipalité où est situé l'immeuble.

S. R. 1964, c. 322, a. 13; 1973, c. 38, a. 129.

Limite. **14.** Le prix fixé par la Cour supérieure ou par les arbitres pour un lot ou un terrain ne peut excéder la somme capable de produire, à l'avenir, au taux de cinq pour cent l'an, le même loyer ou la même rente que payait le locataire ou détenteur de l'immeuble lors de la signification de la requête.

S. R. 1964, c. 322, a. 14; 1973, c. 38, a. 130.

Transport forcé. **15.** Lorsque les arbitres ont rendu leur décision, le locataire ou détenteur peut contraindre le propriétaire à lui transporter la propriété de l'immeuble, en procédant de la manière prescrite par l'article 12, et l'enregistrement du récépissé délivré par le protonotaire et d'une copie de la sentence arbitrale certifiée par le secrétaire-trésorier de la municipalité où est situé l'immeuble, a le même effet que l'enregistrement prévu par ledit article 12.

S. R. 1964, c. 322, a. 15.

Propriétaires. **16.** L'usufruitier ou le grevé de substitution possédant en cette qualité un ou des terrains auxquels s'applique la présente loi, le tuteur, le curateur, l'exécuteur testamentaire, l'administrateur, l'agent ou procureur du propriétaire d'un ou de plusieurs de ces terrains, sont considérés comme propriétaires desdits terrains et ont

tous les droits et sont soumis à toutes les obligations d'un propriétaire pour les fins de la présente loi.

S. R. 1964, c. 322, a. 16.

Tarif. **17.** La Cour supérieure doit faire le tarif sur toutes les procédures en vertu de la présente loi, y compris la rémunération des arbitres.

S. R. 1964, c. 322, a. 17; 1973, c. 38, a. 131.

Restriction. **18.** La présente loi ne s'applique à aucune terre possédée ou louée en vertu d'un contrat par lequel le locataire a une option pour acheter la terre à un prix convenu ou fixé dans le bail.

S. R. 1964, c. 322, a. 18.

Loi non affectée. **19.** La présente loi ne doit pas être interprétée comme portant atteinte à la Loi relative aux constituts et au régime de tenure dans la cité de Hull (chapitre 99 des lois de 1923-1924) et ses amendements.

S. R. 1964, c. 322, a. 19.

ANNEXE ABROGATIVE

Conformément à l'article 17 de la Loi sur la refonte des lois (chapitre R-3), le chapitre 322 des Statuts refondus, 1964, tel qu'en vigueur au 31 décembre 1977, est abrogé à compter de l'entrée en vigueur du chapitre C-64 des Lois refondues.

© Éditeur officiel du Québec, 1978

TABLE DE CONCORDANCE

**STATUTS
REFONDUS, 1964**

**LOIS REFONDUES,
1977**

Chapitre 322

Chapitre C-64

**LOI DES CONSTITUTS
OU DU RÉGIME DE TE-
NURE**

**LOI SUR LES CONSTI-
TUTS OU SUR LE RÉGI-
ME DE TENURE**

ARTICLES	ARTICLES	REMARQUES
1 - 19	1 - 19	

La table de concordance fait état de tous les numéros d'articles, qu'ils aient changé de numérotation ou non. Quant aux autres divisions (i.e. partie, chapitre, section, sous-section, paragraphe, etc. . .), s'il en est, il en est fait état que si elles ont changé de numérotation.

Le terme « omis » dans la colonne « Remarques » vise l'article qui n'apparaît pas dans le refonte parce qu'il est sans effet, local, privé, d'objet accompli, temporaire, transitoire, non en vigueur, ou encore, parce qu'il est un article d'abrogation ou de remplacement.

