



Une société d'Equifax

PUBLICATION **JLR**

---

# Avis de vente pour non-paiement des impôts fonciers émis au Québec Portrait de 2014 à 2018

## FAITS SAILLANTS

- En 2018, 9139 propriétés ont été grevées d'un avis de vente pour défaut de paiement de l'impôt foncier.
- De ce nombre, 13,8 % des propriétés ont été vendues aux enchères. Cette proportion baisse à 3,4 % en excluant les terrains.
- Le nombre d'avis de vente pour défaut de paiement de l'impôt foncier émis en 2018 est le plus élevé depuis les 5 dernières années.

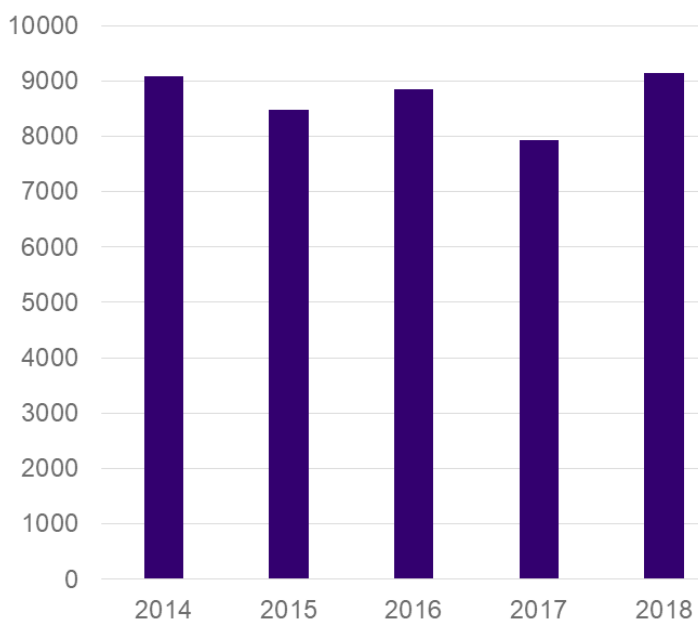
Certains citoyens ont de la difficulté à joindre les deux bouts de telle sorte qu'ils ne peuvent s'acquitter de leurs factures de taxes foncières et/ou scolaires. Dans de tels cas, après un certain délai, les villes ou municipalités régionales de comté (MRC) peuvent enclencher une procédure menant à la vente de la propriété afin de récupérer les sommes impayées.

Afin de procéder à la vente d'un immeuble, la Ville doit tout d'abord émettre un avis de vente pour défaut de paiement de l'impôt foncier. Dans l'avis publié, une date de mise à l'enchère est indiquée pour tous les immeubles visés par une procédure de ce type. Le propriétaire peut, à tout moment avant la vente, payer son dû afin d'annuler la mise en vente.

## AVIS DE VENTE POUR DÉFAUT DE PAIEMENT DE L'IMPÔT FONCIER

En 2018, 9139 propriétés ont été grevées d'un avis de vente pour défaut de paiement de l'impôt foncier selon les données colligées à partir du Registre foncier par JLR, société d'Equifax. Ce nombre est le plus élevé depuis 2014. Il représente une hausse de 15 % en 2018, alors que le nombre avait plutôt diminué de 4 % en 2017.

Graphique 1 : Évolution du nombre d'avis de vente pour défaut de paiement de l'impôt foncier



Au total, 0,27 % des propriétés du Québec ont été grevées d'un avis de vente pour défaut de paiement de l'impôt foncier. Ce chiffre surpasse légèrement celui de l'an dernier. Bref, il semblerait que la situation financière des propriétaires se soit détériorée en 2018. Toutefois, il faut noter qu'il peut y avoir un long délai entre la constatation d'un retard de paiement des taxes et l'envoi d'un avis de vente. En effet, certaines villes peuvent attendre deux ans de taxes impayées avant d'émettre un avis de ce type à un citoyen. Donc, la hausse n'indique pas nécessairement une augmentation récente des problèmes financiers des propriétaires.

En moyenne, environ le tiers des avis envoyés s'appliquait à des terrains, alors que plus de la moitié concernait des propriétés résidentielles. En 2018, en plus d'une hausse du nombre d'avis publié, la proportion émise sur des propriétés résidentielles a crû. Ainsi, 5326 avis ont été envoyés à des propriétaires d'immeubles résidentiels (1 à 3 logements) ce qui représente 58 % de l'ensemble des avis publiés en 2018.

## ADJUDICATION

Si le propriétaire ne paie pas son dû avant la mise aux enchères, la Ville ou la MRC procédera à la vente de la propriété et le plus haut enchérisseur deviendra adjudicataire de l'immeuble. Une adjudication de paiement de l'impôt foncier sera alors publiée.

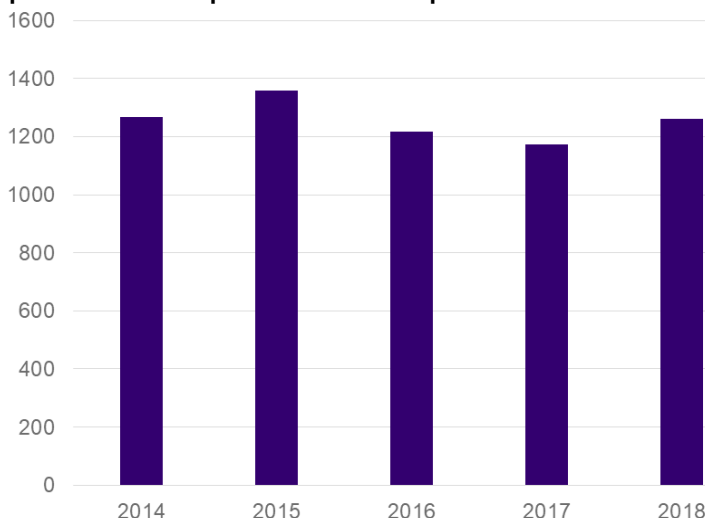
À partir de ce moment, le propriétaire a un an pour régler sa dette (montant en créances, frais et intérêts) s'il souhaite récupérer sa propriété. Passé ce délai, l'adjudicataire pourra devenir le propriétaire officiel en faisant rédiger un acte de vente chez le notaire.

Pendant le processus, il n'est pas rare qu'un créancier hypothécaire intervienne et paie la dette du propriétaire, car la vente (un an après l'adjudication) mène à la radiation de tous les hypothèques dont l'immeuble pourrait être grevé. Ainsi, le créancier perdra son droit hypothécaire, il est donc souvent préférable pour celui-ci de rembourser la dette du propriétaire.

Seulement 13,8 % des propriétés sur lesquelles un avis de vente pour défaut de paiement de l'impôt foncier a été émis en 2018 ont été vendues aux enchères. Ce taux descend à 3,4 % si on exclut les terrains. Au total, 36,7 % des terrains sur lesquels un avis de vente a été grevé en 2018 ont fait l'objet d'une vente aux enchères.

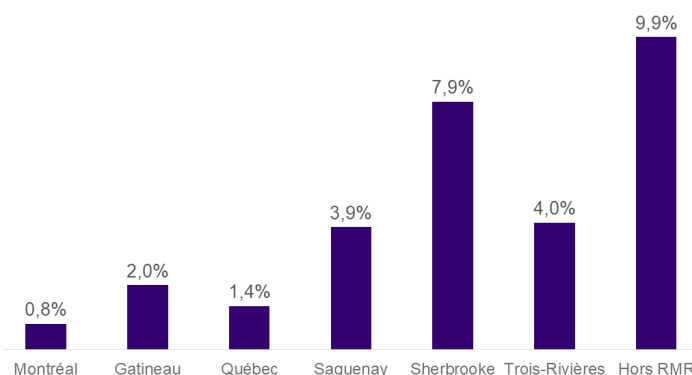
En 2018, des adjudications pour défaut de paiement de l'impôt foncier ont été inscrites sur 1261 propriétés (tous types confondus) au Québec ce qui représente une hausse de 8 % relativement à l'année précédente.

**Graphique 2 : Évolution du nombre d'adjudications pour défaut de paiement de l'impôt foncier**



La probabilité que l'avis de vente soit suivi d'une vente aux enchères varie d'une région à l'autre. Dans les régions où les propriétés sont faciles à vendre et les prix sont élevés, moins d'immeubles sont généralement mis en enchère en proportion du nombre ayant reçu un avis de vente pour taxes impayées.

**Graphique 3 : Proportion des propriétés (excluant les terrains) qui ont été vendues aux enchères suite à la publication d'un avis de vente pour défaut de paiement de l'impôt foncier selon la région métropolitaine de recensement (RMR)**



La RMR de Montréal est celle où les propriétaires remboursent le plus souvent leur dû en proportion avant la vente aux enchères à 0,8 % pour la période de 2014 à 2018. À l'opposé, à l'extérieur des grands centres, la probabilité de voir une propriété (autre qu'un terrain) être mise à l'enchère grimpe à près de 10 %.

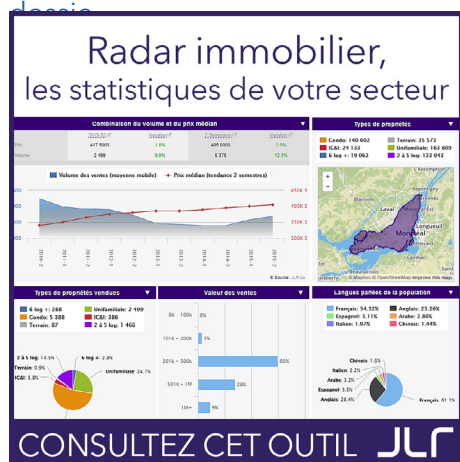
## CONCLUSION

Les taxes foncières semblent avoir pesé lourd dans le portefeuille des propriétaires en 2018, puisqu'une plus grande proportion d'entre eux ont reçu un avis de vente pour taxes. Au cours de la même période, les préavis d'exercice émis par les créanciers hypothécaires étaient plutôt en baisse. Donc, il ne faudrait pas conclure trop rapidement à une croissance importante des problèmes financiers des propriétaires. Il sera intéressant de voir si la tendance se poursuivra en 2019.

## POUR PLUS DE DÉTAILS

Consultez le [Radar immobilier](#) pour obtenir plus d'information sur les ventes, les mauvaises créances et le profil sociodémographique de votre secteur.

Consultez l'étendue des publications JLR à cette adresse : <http://solutions.jlr.ca/publications/grands->





Une société d'Equifax

#### À PROPOS DE JLR

JLR a pour mission de fournir aux institutions financières, aux organismes gouvernementaux, aux entreprises privées et aux professionnels de l'immobilier toute l'information portant sur une propriété ou un secteur. JLR vous permet ainsi d'analyser le marché, d'évaluer une propriété, de gérer votre portefeuille immobilier, de prévenir le risque et de rejoindre votre clientèle cible.

#### AVIS LÉGAL

Bien que tous les efforts soient faits pour s'assurer que l'information fournie est exacte, actuelle et complète, JLR n'offre aucune garantie et ne s'engage aucunement à cet effet. JLR ne saurait être tenue responsable d'une perte ou d'une revendication quelconque pouvant éventuellement découler de la fiabilité accordée à cette information. Le contenu de ce document est présenté à titre informatif seulement.

#### RÈGLES D'UTILISATION

JLR autorise toute utilisation raisonnable du contenu du présent document. JLR conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation. Aucun usage du nom, du logo ou d'autres marques officielles de JLR n'est autorisé à moins d'avoir obtenu au préalable le consentement écrit de JLR. Chaque fois que le contenu d'un document de JLR est utilisé, reproduit ou transmis, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit : « Source : JLR.ca » ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de JLR.ca ».

© 2019, JLR, Société d'Equifax. Tous droits réservés.

