



## L'Écho de Barkmere – Février 2022

Voici un résumé de la dernière réunion du conseil municipal tenue le samedi 12 février 2022 :

### VENTE POUR TAXES – JANVIER 2022

Le mois dernier, l'administration municipale a organisé une « vente pour taxes impayées » de terrains submergés, qui ont été créés de toutes pièces par la rénovation cadastrale d'il y a quelques années. Le maire désire prendre le temps d'expliquer la raison de cette vente.

- ✓ Ces lots submergés représentent un sérieux problème pour tous les propriétaires riverains de ces lots, à moins qu'ils en soient déjà propriétaires. En effet, un contribuable qui voudrait construire un quai, agrandir un quai existant, ou même rénover un quai, se trouverait dans une situation difficile. La Ville ne peut pas émettre un permis pour une construction ou une rénovation d'une structure située sur un terrain qui ne vous appartient pas.
- ✓ Le directeur général de la Ville a accepté qu'il soit possible d'émettre un permis si le propriétaire du lot submergé acceptait par écrit de donner la permission d'avoir la structure sur sa propriété. Mais les voisins ne sont pas toujours en bons termes, et dans certains cas, cela pourrait créer des situations très problématiques où le propriétaire refuse d'accorder sa permission, ou encore désire la « monnayer » de façon importante. Cela s'est vu dans d'autres municipalités.
- ✓ Mais ces droits de propriété « restaurés » datent des années 1930, soit près d'un siècle dans le passé. Qu'arrive-t-il si le propriétaire « restauré » est décédé il y a longtemps, que la succession est réglée depuis belle lurette et/ou qu'il devient impossible de trouver un propriétaire? Il y a un principe légal qui dit que tout terrain est toujours la propriété de quelqu'un, personne physique ou morale.
- ✓ La Ville ne peut toujours pas émettre de permis, sans la permission de ce propriétaire, quel qu'il soit. Bien sûr, dans le genre de situation, le droit de propriété finit par se retrouver aux mains du Curateur public. Mais faut-il encore le prouver. Il y aurait des frais légaux importants à déboursier pour le faire, cela prend des années, et le tout est aux frais du demandeur de permis, pas de la Ville.

- ✓ Une autre solution consiste à évoquer le droit de prescription. Si un quai est en place depuis 10 ans ou plus, que l'occupation s'est faite de façon ouverte, sans mauvaise intention, il est possible de faire établir un droit de propriété pour la portion occupée sur le lot privé voisin. Encore une fois, c'est dispendieux, car il faut engager un arpenteur pour délimiter un lot, un notaire pour le transfert de propriété, etc. Et ça ne règle pas le problème pour un nouveau quai ou un agrandissement, car dans ces cas, il n'y a jamais eu d'occupation.
- ✓ Votre Conseil municipal a donc demandé au directeur général d'utiliser ses connaissances légales, et voir s'il pourrait exister une autre solution pour aider nos citoyens. D'autant plus que la Ville elle-même se retrouve dans cette position, si elle veut réaménager certains secteurs de la marina.
- ✓ M. Gélinas a proposé d'utiliser un mécanisme qui permet à une municipalité de mettre en vente des propriétés pour taxes impayées. Si personne ne les achète, la municipalité en devient le propriétaire et peut en disposer. Dans ce cas-ci, l'objectif aurait été de « redonner » les lots à l'État pour les rendre des terres du domaine de l'État, comme le reste du fond du lac. La province reconnaît le droit pour les citoyens riverains d'avoir un quai, à certaines conditions de construction et de location de l'espace occupé. Et le problème aurait été réglé.
- ✓ Il était entendu, que si un de ses lots n'était qu'une extension du lot unique existant sur la terre ferme, et ne faisait face à aucun autre lot, le propriétaire du lot « terrestre » pourrait acquérir le lot submergé, pour le joindre à la propriété.
- ✓ C'est donc la raison de la vente qui a été organisée, soit de régler un problème qui peut s'avérer difficile et/ou dispendieux à résoudre pour nos concitoyens.
- ✓ Mais la clé de cette solution est que les taxes doivent demeurer impayées... Si quelqu'un avec d'autres intentions voulait acquérir un de ces lots, quelqu'un serait présent pour payer les taxes et la Ville n'aurait alors aucune raison légale de forcer la vente du lot.
- ✓ M. Gélinas a fait de l'excellent travail en expliquant cette situation à tous ceux et celles qui ont communiqué avec lui, à savoir que l'objectif n'était pas de vendre les terrains à des particuliers, mais bien que la Ville les récupère. Et il a eu beaucoup de succès puisqu'aucune personne de l'extérieur de Barkmere ne s'est présentée à la vente.
- ✓ Malheureusement, un individu, citoyen de Barkmere, s'est présenté à la vente et a refusé de considérer les explications de M. Gélinas. Cette personne a insisté pour payer toutes les taxes impayées, ce que M. Gélinas ne pouvait pas légalement l'empêcher de faire, bien sûr. Il s'agit d'une provision de la Loi des Cités et Villes, qui dit que n'importe qui peut payer les taxes sur un immeuble.
- ✓ Il est important de noter que la personne n'a pas acheté les lots en question, mais a seulement payé les taxes impayées. Cela ne lui donne aucun droit de propriété.

- ✓ Donc, nous nous retrouvons encore devant les mêmes problèmes, et la Ville devra refuser d'émettre des permis pour construire, agrandir et rénover des quais dans plusieurs cas.
- ✓ Le maire est extrêmement déçu de la situation, car ~~nous~~ la Ville ~~avons~~ a trouvé une solution simple et peu coûteuse pour les contribuables de Barkmere.

### TAXES MUNICIPALES 2022

- ✓ Vous aurez sans doute remarqué que les comptes de taxe ont été émis plus tard qu'à l'habitude. C'est dû à certains ennuis techniques. Mais comme le premier versement est au 1er mai, cette année encore, cela ne devrait pas causer aucune difficulté.

### INTERNET HAUTE VITESSE

- ✓ Le Conseil des maires de la MRC a décidé d'utiliser une partie des profits de la vente de FILAU pour aider la construction de logements abordables sur le territoire de la MRC. Avec le prix des propriétés qui s'est envolé récemment, il devient de plus en plus difficile pour des gens à revenus modestes de trouver du logement. L'économie de la MRC dépend beaucoup des travailleurs dans le domaine des services et de l'industrie touristique, et ces emplois ne sont pas les mieux rémunérés.
- ✓ Parlant de FILAU (qui s'appelle maintenant le Centre TESS), il semble que le nombre d'abonnés dégringole depuis que Bell et Cogeco ont entrepris de déployer des réseaux de fibre optique sur le territoire. Je vous rappelle qu'il est important de s'inscrire sur le site de ces deux fournisseurs pour indiquer votre intention d'utiliser ces services à très haute vitesse. Les compagnies priorisent le déploiement là où il y a davantage de demande.
- ✓ Pour les résidents du Lac qui ne sont pas sur une rue, le Centre TESS ou le cellulaire demeurent encore la seule solution.

### EMPLOIS D'ÉTÉ

- ✓ Encore une fois, la Ville de Barkmere embauche des étudiants d'été pour la saison 2022. Les postes disponibles sont :
  - Adjoint(e) à l'inspecteur municipal
  - Préposé(e) au débarcadère
- ✓ Les descriptions de poste sont disponibles sur le site Web de la Ville, ainsi que les instructions pour postuler.



## Echoes from Barkmere – February 2022

Here is a summary of the last Council meeting held Saturday, February 12<sup>th</sup> 2022:

### SALE FOR UNPAID TAXES – JANUARY 2022

Last month, the municipal administration organized a “sale for unpaid taxes” of underwater lots, that were created by the cadastral renovation process a few years ago. The mayor wishes to take the time to explain the reasons behind this sale.

- ✓ These underwater lots represent a serious problem for all the owners of properties touching these lots, unless they already own them. A taxpayer that would like to build a dock, expand an existing dock, or even renovate a dock, would find themselves in a difficult situation. The Town cannot issue a permit for the construction or renovation of a structure located on a lot that does not belong to you.
- ✓ The Director General stated that it would be possible to issue a permit if the owner of the underwater lot would give permission (in writing) to have the structure on his or her property. But neighbours are not always on good terms, and in some cases, this could create very problematic situations where the lot owner refuses to give his or her permission, or would like to monetize the situation. This type of situation did happen in other municipalities.
- ✓ But these “restored” rights of property date back to the 1930s, nearly a century ago. What happens if the “restored” owner died a long time ago, that the estate has been completely settled years ago and/or it becomes impossible to find an owner? There is a legal principle which dictates that a piece of land always remains the property of someone, whether a physical person or a legal entity.
- ✓ The Town still cannot issue a permit without the permission of this owner, whether a physical person or legal entity. Of course, in this type of situation, the property rights end up in the hands of the Public Curator. But it needs to be proven. There would be expensive legal fees in order to accomplish this, it

usually takes years, and all at the expenses are paid by the permit requestor, and not of the Town.

- ✓ Another solution uses the prescription right. If a dock is in place for 10 years or more, and that this occupation was done openly, without a bad intention, it is possible to claim a property right for the occupied portion of the neighbouring private lot. Once again, it is expensive, as one needs to hire a land surveyor to trace the limits of a lot, a notary for the deed of transfer, etc. And that does not resolve the problem for a new dock or an expansion, as in these cases, there was never an occupation.
- ✓ Therefore, the Municipal Council asked the Director General to use his legal knowledge and see if there could exist another solution to help our citizens. Not to mention that the Town itself is facing the same situation if we decide to reconfigure some areas of the marina.
- ✓ Mr. Gélinas proposed to use a process that allows a municipality to force the sales of properties for unpaid taxes. If nobody buys them, the municipality becomes the owner and can dispose of them. In this case, the objective would be to “give back” these lots to the province, rendering them Crown land, just like the rest of the bottom of the lake. As the province recognizes the right of shore residents to have a dock, pending conditions of constructions and leasing of the occupied space, the problem would have been resolved.
- ✓ It was agreed that if one of these lots was simply an extension of a single lot existing on dry land, and was not facing any other lot, the owner of the “dry” lot could acquire the underwater lot, to join it to his or her property.
- ✓ This was the reason to organize the sale: to resolve a problem that can be difficult and/or expensive to solve for our citizens.
- ✓ But the key to this solution was that the taxes remain... unpaid. If someone with a different intent wanted to acquire one of these lots, someone would be present to pay the taxes, and the Town would not have any legal reason to force the sale of the lot.
- ✓ Mr. Gélinas did excellent work explaining this situation to all of those who communicated with him, that the objective was not to sell the lots to private buyers, but that the Town recovers them. And he was very successful, as nobody from outside Barkmere was present at the sale.
- ✓ Sadly, a citizen of Barkmere was present at the sale and refused to consider the explanations of Mr. Gélinas. This person has insisted to pay all the unpaid taxes, which Mr. Gélinas could not legally prevent him from doing. An article of the Cities and Towns Act states that anyone can pay the taxes on an immovable property.

- ✓ It is important to note that this person did not buy the lots, but simply paid the unpaid taxes. This does not grant him any property rights.
- ✓ Therefore, we are back again with the same problems, and the Town will have to refuse to issue permits to build, expand or renovate docks in many cases.
- ✓ The mayor is extremely disappointed in this situation because the Town had found a simple, inexpensive solution for the taxpayers of Barkmere.

### 2022 MUNICIPAL TAXES

- ✓ Municipal tax bills were issued later than usual this year, which was caused by technical issues. Since the first installment is only due on May 1st, this should not create any problems.

### HIGH SPEED INTERNET

- ✓ The MRC Council decided to use a portion of the proceeds from the sale of FILAU to help build affordable lodging on the territory of the MRC. With the ever-increasing price of properties, it becomes more and more difficult for lower income households to find lodging. The economy of the MRC depends greatly on workers in sectors like the tourism industry, and these jobs are mainly low wage positions.
- ✓ Speaking of FILAU (now called Centre TESS), it seems that the number of subscribers is plummeting since Bell and Cogeco have started to deploy fibre optic networks on the territory. I remind everyone that it is important to register on the website of these two providers to indicate your intention to use these very high-speed services. The companies are prioritizing the deployment where there is more demand.
- ✓ For residents on the Lake, Centre TESS or cellular link remain the only solution.

### SUMMER STUDENTS

- ✓ Once again, the Town of Barkmere is hiring summer students for the 2022 season. The positions available are:
  - Assistant to the Municipal Inspector
  - Landing Attendant

The job descriptions can be found on the Town website, along with instructions on how to apply.