



POLITIQUE CONCERNANT LA VENTE DES TERRAINS MUNICIPAUX

**Adoptée le 22 mars 2022
Résolution 2022-03-87**

**Modifiée par les résolutions
2022-05-228
2022-12-560
2023-07-324
2025-02-36**

Ici bat le cœur des Laurentides

Table des matières

1. BUT	2
2. POUVOIRS DU CONSEIL	2
3. TERRAINS DISPONIBLES	2
4. CAS PARTICULIERS	2
5. DÉMARCHE D'ACQUISITION ET CRITÈRES D'ANALYSE	3
6. PAIEMENT DES TAXES FONCIÈRES	3
7. DÉTERMINATION DU PRIX DE VENTE	3
8. FRAIS CONCERNANT LE RAPPORT D'ÉVALUATION	4
9. TERRAINS À VENDRE PAR LA VILLE	5
10. CONFIRMATION DE L'INTÉRÊT	5
11. PROMESSE D'ACHAT ET FRAIS DE GESTION	5
12. CONDITIONS DE LA VENTE	6
13. CESSION DE LA PROMESSE	6
14. CLAUSES DE GARANTIE	7
15. FRAIS	8
16. MODE DE PAIEMENT	8
17. ENTRÉE EN VIGUEUR	8

1. BUT

Par la présente politique (ci-après nommée la « **politique** »), le conseil municipal (ci-après nommé le « **conseil** ») désire définir les règles encadrant le processus de vente de terrains municipaux appartenant à la Ville de Sainte-Agathe-des-Monts (ci-après nommée la « **Ville** »).

Le conseil souhaite également favoriser la transparence à l'égard de ce processus de vente.

Cette politique ne s'applique pas lors de la vente pour non-paiement des taxes foncières ou pour toute autre démembrement du droit de propriété qui n'est pas une vente.

2. POUVOIRS DU CONSEIL

À la suite de l'analyse d'un dossier, le conseil municipal n'est pas tenu d'accepter l'offre faite par une personne physique ou morale intéressée.

De plus, le conseil municipal se réserve le droit, à sa seule discrétion, d'ajouter ou de modifier toute procédure ou condition lors de négociations avec une tierce partie, qui n'est pas expressément prévue à la politique.

3. TERRAINS DISPONIBLES

La Ville possède des terrains résidentiels et commerciaux. La Ville souhaite favoriser le développement sur son territoire dans le cadre de la vente de ses terrains.

4. CAS PARTICULIERS

4.1 Cadastre de rue destiné à demeurer une rue

La Ville possède également des cadastres de rue non développés. À ce titre, la Ville souhaite favoriser la réalisation de projet ou l'accès à certains terrains qui y font front.

La Ville peut décider de vendre un cadastre de rue si elle ne souhaite pas le développer. Le prix de vente est alors établi par le directeur général selon les caractéristiques du terrain et de sa situation puisque les cadastre de rue ne peuvent être évalués lorsqu'ils demeurent en usage de rue.

Lorsque peu de propriétés ont front sur ce cadastre de rue, la Ville peut vendre à la condition que le terrain demeure une rue privée et qu'une servitude soit accordée aux terrains y ayant front. La Ville ne procédera pas à l'entretien du terrain (déneigement, sablage, pavage, etc.) à moins que la rue ne soit construite dans le cadre d'une entente promoteur.

La présente politique s'applique à la vente de cadastre de rue, le cas échéant.

4.2 Cadastre de rue ou terrain vacant destinés à être assemblé avec un autre lot

Les cadastres de rue ou terrains vacants devant être assemblés dans le cadre d'un projet immobilier doivent faire l'objet d'une évaluation agréée et la procédure prévue à la présente politique s'applique.

La promesse d'achat devra obligatoirement prévoir que le cadastre de rue ou le terrain vacant sera intégré par une opération cadastrale au projet.

5. DÉMARCHE D'ACQUISITION ET CRITÈRES D'ANALYSE

Une lettre d'intérêt comportant le numéro de lot ou de matricule, le lieu où est situé le terrain désiré, le projet à être développé et les coordonnées complètes de la personne intéressée doit être envoyée au Service juridique et greffe par courriel à greffe@vsadm.ca ou par la poste à l'attention du Service juridique et Greffe au 50, rue Saint-Joseph, Sainte-Agathe-des-Monts, Québec, J8C 1M9.

Cette demande d'intérêt sera analysée par le directeur général selon plusieurs critères dont notamment :

1. Le projet présenté et sa conformité à la vision de la Ville pour le secteur ;
2. La conformité du projet aux normes de zonage en vigueur ;
3. La consolidation ou l'assemblage de lots existants ;
4. Le besoin de la Ville dans le terrain.

6. PAIEMENT DES TAXES FONCIÈRES

Lors de tout dépôt d'une lettre d'intérêt, que ce soit par une personne physique ou morale, la Ville vérifiera si cette personne possède un ou des immeubles sur le territoire de la Ville et si les taxes foncières dues ont été acquittées.

De plus, dans le cas d'une personne morale, la Ville procédera à une vérification du paiement des taxes sur les immeubles d'une personne liée à la personne morale déposant la lettre d'intérêt, le cas échéant.

Si les taxes sont impayées, que ce soit par la personne physique, la personne morale ou la personne morale liée, la demande d'intérêt sera automatiquement considérée inadmissible et ne sera pas analysée.

Lorsque l'ensemble des taxes dues auront été payées, une nouvelle demande d'intérêt pourra être soumise au Service juridique et greffe.

7. DÉTERMINATION DU PRIX DE VENTE

Aux fins de déterminer le prix de vente d'un terrain, la Ville, à la suite de l'analyse du dossier, se réserve le droit d'opter pour l'une des méthodes d'évaluation suivantes, lesquelles seront soumises aux modalités ci-après décrites, soit l'évaluation par un évaluateur agréé ou la fixation du prix de vente selon l'évaluation municipale en vigueur à la date de l'analyse du dossier.

a) Évaluateur agréé

La Ville procédera à la sélection d'un évaluateur agréé par demande d'offres de services, en conformité avec la Politique d'approvisionnement et d'achat local. La Ville se réserve le droit d'établir des conditions spécifiques au mandat ou d'exiger que ce soit une firme d'évaluateur qui soit mandatée spécifiquement dans le cadre de projets de développement domiciliaire ou dans des cas plus complexes.

Lorsque la Ville requiert plusieurs offres de services, le prix du plus bas soumissionnaire conforme aux conditions demandées pour la réalisation du mandat sera soumis à la personne intéressée.

Lorsque l'offre de services demandée comporte plusieurs lots situés sur le territoire de la Ville, la valeur marchande devra être spécifiquement indiquée pour chaque lot évalué.

Si la personne intéressée décide de poursuivre le processus selon le prix soumis, un dépôt correspondant à cinquante (50 %) de la valeur de l'estimation contenue à l'offre de services devra être acquittée à la Ville. Sur paiement du dépôt, le contrat sera octroyé à l'évaluateur agréé retenu.

Lorsque le rapport d'évaluation sera transmis à la Ville, la personne intéressée sera contactée aux fins de payer la totalité des frais d'évaluation. Lorsque les frais auront été acquittés, une copie du rapport lui sera remise et la Ville lui indiquera le prix d'achat souhaité, le tout notamment basé sur l'évaluation obtenue. La Ville se réserve le droit d'appliquer une hausse de la valeur établie par l'évaluateur agréé retenu variant entre 5 et 10 % ou d'autrement négocier la valeur à la hausse notamment pour tenir compte de la forte demande dans un secteur donné ou autre considération applicable au terrain visé.

b) Évaluation municipale

Dans le cas où il s'agit d'un lot de 500 mètres carrés et moins, la Ville peut fixer le prix de vente selon le rôle d'évaluation foncière en vigueur multiplié par le facteur comparatif pour l'année d'acquisition, si elle est d'avis qu'il représente la juste valeur de l'immeuble. .

Lorsque la vente concerne une partie de lot, la superficie à acquérir devra être déterminée et le prix par mètre carré sera calculé au prorata de la valeur au rôle multipliée par le facteur de comparaison.

8. FRAIS CONCERNANT LE RAPPORT D'ÉVALUATION

Terrain constructible

Lorsqu'une personne intéressée effectue des démarches d'acquisition pour un terrain constructible, selon la grille de zonage et les normes en vigueur et qu'elle décide de ne pas procéder à son acquisition au prix indiqué par la Ville, le coût total du rapport d'évaluation est alors remboursé à la personne intéressée.

Le rapport d'évaluation demeure la propriété de la Ville, qui peut remettre le terrain visé immédiatement en disponibilité.

Terrain non constructible

Lorsqu'une personne intéressée effectue des démarches d'acquisition pour un terrain non constructible, selon la grille de zonage et les normes en vigueur, et qu'elle décide de ne pas procéder à son acquisition au prix indiqué par la Ville, le coût total du rapport d'évaluation n'est pas remboursable.

Le rapport d'évaluation demeure la propriété de la Ville. Le terrain pourra être remis en disponibilité, à la discrétion du conseil.

9. TERRAINS À VENDRE PAR LA VILLE

La Ville peut décider de disposer de certains terrains lui appartenant, par la publication d'un avis dans le journal local et sur le site Internet de la Ville.

Ces publications mentionneront le prix minimum pour la vente du terrain et la date limite pour déposer une lettre d'intérêt auprès de la Ville.

Les critères et les conditions pour la vente d'un terrain sont à la discrétion du conseil municipal. Certaines préférences peuvent être indiquées lors de la mise en ligne des terrains à être vendus.

De plus, La Ville se réserve le droit de n'accepter ni la plus haute ni aucune des offres déposées.

Lorsque la Ville aura retenu une offre, la personne intéressée sera contactée pour la suite du processus.

10. CONFIRMATION DE L'INTÉRÊT

La personne intéressée doit confirmer par écrit sa volonté d'acheter le terrain visé dans un délai maximal de quinze (15) jours francs de la date de réception du rapport.

11. PROMESSE D'ACHAT ET FRAIS DE GESTION

Sur confirmation de la volonté d'acheter, une promesse d'achat sera préparée par la Ville et soumise à la personne intéressée pour signature.

Avant le dépôt de la promesse d'achat à la séance du conseil municipal et en conformité avec le *Règlement sur la tarification des services municipaux*, un frais de gestion de transaction, calculé en fonction du prix de vente, plus les taxes applicables, sera payable lors de l'acceptation de la promesse d'achat par la personne intéressée.

Cette promesse d'achat fera l'objet d'un projet de résolution et sera présentée au conseil municipal lors d'une prochaine séance pour prise de décision. Seule la résolution confirme la volonté finale de la Ville de vendre le terrain.

12. CONDITIONS DE LA VENTE

Les conditions suivantes font, entre autres, partie de la promesse d'achat qui sera soumise à la personne intéressée.

- À la suite des résultats de la vérification diligente faite par la personne intéressée, la Ville, sous réserve de l'approbation du conseil municipal, pourra entamer des démarches de révision quant au prix de la vente.
- Tous les rapports et évaluations obtenus dans le cadre de la vérification diligente devront être partagés avec la Ville.
- Une condition de financement en faveur de la personne intéressée pourra aussi être demandée. Sans cette preuve de financement, que ce soit pour cause de refus ou de dépassement des délais convenus, la promesse d'achat pourrait devenir nulle.
- La vente est faite sans aucune garantie légale et aux risques et périls de l'acquéreur.
- L'acte de vente devra être reçu devant un notaire, mandaté par la personne intéressée, dans un délai variant de soixante (60) à cent vingt (120) jours, lequel délai sera déterminé dans la promesse d'achat.
- Le conseil autorise le directeur général ou la greffière à consentir par écrit signé de l'acquéreur un délai supplémentaire de trente (30) jours dans le cas où il est impossible de procéder à la signature dans le délai de cent vingt (120) jours pour des raisons jugées suffisantes. À l'expiration de ce dernier délai, la promesse d'achat devient nulle et non avenue.
- La personne intéressée devra procéder à la construction de son projet le tout en fonction des orientations de développement, et ce, dans un délai maximal variant entre douze (12) et trente-six (36) mois suivant l'adoption de la résolution autorisant la vente, lequel sera déterminé dans la promesse d'achat selon la nature du projet.
- D'autres conditions spécifiques peuvent s'ajouter notamment pour tenir compte du lotissement nécessaire du ou des terrains cédés, de démolition préalable ou de contamination du terrain.
- Tous les délais indiqués dans la promesse d'achat sont de rigueur.

13. CESSION DE LA PROMESSE

La personne physique ou morale qui dépose la lettre d'intérêt doit être la même personne avec laquelle la transaction de vente sera effectuée. La Ville ne transigera avec aucun intermédiaire.

La promesse d'achat ne peut être cédée sans autorisation de la Ville par résolution du conseil municipal sauf à une compagnie liée à l'acquéreur et/ou à ses dirigeants et à sa demande.

Tout changement de contrôle au sein de la personne morale devant acquérir le terrain, sera réputé comme étant une cession de la promesse d'achat et que ce changement nécessitera l'autorisation de la Ville, par résolution du conseil.

Tous les droits et obligations découlant de la promesse d'achat doivent être transférés au nouvel acquéreur et intégrés dans l'acte de vente à intervenir entre les parties.

14. CLAUSES DE GARANTIE

Afin de garantir les obligations mentionnées à la promesse d'achat, celle-ci sera assujettie de l'une des clauses de garantie suivantes.

Le choix de la garantie retenue se fera par décision du conseil municipal sur recommandation du directeur général.

a) Lettre de garantie bancaire

Cette garantie sera demandée par la Ville pour les terrains, dont la valeur marchande est de moins de 100 000 \$ ou après discussion entre les parties pour le terrain dont la valeur est de 100 000 \$ et plus.

Pour les terrains de moins de 100 000 \$, le montant de la garantie financière sera de 5 000 \$.

Pour les terrains de 100 000 \$ et plus, le montant de la garantie financière sera équivalent au prix de la valeur de vente du terrain.

Cette garantie peut être remise sous la forme suivante :

- Lettre de garantie bancaire irrévocable, émise par une institution financière reconnue sur le territoire de la Ville et demeurer en vigueur selon l'une des dates indiquées à la promesse d'achat concernant la réalisation du projet;
- Chèque certifié au nom de la Ville;
- Traite bancaire au nom de la Ville.

La Ville pourra encaisser la garantie financière à tout moment lorsque l'acquéreur est en défaut de respecter ses obligations découlant de la promesse d'achat

Cette garantie financière sera remboursable lorsque l'acquéreur aura rempli ses obligations contractuelles.

b) Clause résolutoire

Cette garantie est offerte seulement pour les terrains de 100 000 \$ et plus.

Afin de garantir le prix de vente du terrain, la Ville pourra demander la résolution de la vente selon les termes énoncés dans la promesse d'achat.

Cette clause résolutoire pourra s'appliquer dans les cas suivants :

- Le défaut de procéder à la réhabilitation environnementale du terrain selon les délais prescrits à la promesse d'achat.

- L'exécution de moins de 50 % des travaux de démolition selon les délais prescrits à la promesse d'achat;
- L'exécution de moins de 50 % des travaux de construction selon les délais prescrits à la promesse d'achat;

Si la Ville exerce le droit de résolution, seulement 90 % du prix de vente sera remis à l'acquéreur. La Ville se réserve le droit de conserver 10 % du prix de vente afin de couvrir une partie de ses pertes. Ce 10 % fera office de pénalité.

c) Clause pénale

En plus de la garantie financière ou de la clause résolutoire, l'acquéreur est assujéti à une clause pénale fixée à 200 \$ par jour ouvrable dans la construction du projet.

d) Droit de premier refus

Si l'acquéreur désire revendre l'immeuble à un tiers avant le début de la construction du projet envisagé, la Ville détient un droit de premier refus au prix payé par l'acquéreur lors de l'acquisition initiale. Dès que la construction est débutée, le droit de premier refus ne s'applique plus.

15. FRAIS

Tous les frais liés à la transaction de vente, incluant notamment, mais non limitativement, les frais de lotissement, la confection du certificat de localisation, les frais de notaire, ou tous les autres frais juridiques et financiers nécessaires à la vente à intervenir, le cas échéant, seront à la charge de la personne intéressée.

Les frais nécessaires pour fournir des titres clairs à l'acquéreur sont à la charge de la Ville. Toutefois, si les charges sur un terrain vendu n'affectent pas la qualité des titres, la Ville n'a pas à déboursé les frais y afférents mais peut consentir à leur radiation.

16. MODE DE PAIEMENT

Tous les frais doivent être acquittés de l'une des façons suivantes :

- Par paiement Internet selon la procédure à être envoyée lorsque ce choix est retenu ;
- Par chèque visé ou traite bancaire fait à l'ordre de la Ville de Sainte-Agathe-des-Monts ;
- Par carte débit à la réception de l'hôtel de ville situé au 50, rue Saint-Joseph, Sainte-Agathe-des-Monts, Québec, J8C 1M9.

17. ENTRÉE EN VIGUEUR

La présente politique entre en vigueur le jour de son adoption par le conseil.