



POLITIQUE DE VENTE DE TERRAINS MUNICIPAUX

Adoptée le 23 janvier 2023
Sous la résolution : 2023-01-06



1. PRÉAMBULE

La Municipalité souhaite déterminer les règles relatives aux transactions immobilières, et ce, dans le meilleur intérêt de la Municipalité et de l'ensemble de ses citoyens.

2. OBJECTIFS

La présente politique a pour objectif d'établir un processus qui assure :

- a) la bonne gouvernance des transactions immobilières centrée principalement sur l'efficacité, l'équité, l'intégrité, la transparence et une saine gestion des fonds publics;
- b) le respect des meilleures pratiques en la matière;
- c) la prise en considération des intérêts de la Municipalité de Val-des-Lacs et de tous ses citoyens;
- d) le respect des lois et des règlements applicables;

3. APPLICATION

La présente politique s'applique à toute transaction immobilière sur des terrains municipaux appartenant à la Municipalité

4. PRINCIPES GÉNÉRAUX

4.1. Définitions

Appel d'offres

Avis public utilisé lorsqu'il y a présence d'un marché évident. Il s'agit d'une procédure d'appel à la concurrence entre plusieurs acquéreurs possibles, les invitant à présenter une proposition ou une offre en vue d'une transaction immobilière.

Immeuble

Tout terrain ou partie de terrain avec ou sans bâtiment dessus construit.

Terrain constructible

Terrain qui est constructible par lui-même et qui ne présente pas de contrainte majeure.



Terrain non constructible

Terrain qui n'est pas constructible par lui-même et pour lequel il y a absence de marché, c'est-à-dire que le ou les acheteurs potentiels sont restreints au(x) propriétaire(s) adjacent(s).

Terrain adjacent

Unité cadastrale distincte et enregistrée au Cadastre du Québec qui partage au moins une ligne contiguë avec le terrain d'où provient la demande d'acquisition de la propriété municipale, ou qui partagerait une ligne contiguë si elle n'était pas séparée par une unité cadastrale désignée à titre de voie de circulation officielle et reconnue par la Municipalité.

Transaction immobilière

Toute entente visant l'aliénation ou l'échange de propriété d'un immeuble et s'effectuant soit à titre onéreux ou à titre gratuit.

Valeur au rôle

Valeur d'un immeuble inscrite au rôle d'évaluation foncière de la Municipalité au moment de la transaction immobilière.

Valeur uniformisée

La valeur uniformisée est le résultat de la valeur au rôle, multipliée par le facteur d'uniformisation. Ce facteur est déterminé par le ministère des Affaires Municipales et des Régions du Québec pour rendre comparables toutes les évaluations municipales.

4.2 Prix de base

La Municipalité doit vendre ses terrains à titre onéreux conformément à la *Loi sur le code municipal* et la *Loi sur l'interdiction de subvention municipale*. Conséquemment, le prix de base sera la valeur uniformisée plus 10 %.

5. Conditions générales

Toute vente de terrain, pour se réaliser, devra être analysée par le conseil municipal selon les exigences ou objectifs suivants :

- 5.1 Advenant qu'un lot soit convoité, la Municipalité permettra prioritairement aux propriétaires de terrains adjacents (constructible ou non-constructible) de faire une offre d'achat pour ledit lot par voie d'appel d'offres.

L'acheteur potentiel ayant une promesse d'achat dûment acceptée sur un terrain adjacent à celui convoité, aura la même priorité que les propriétaires adjacents actuels.



5.1.1 Terrain non constructible

Un terrain non-constructible convoité, dont l'acquisition permettrait au propriétaire adjacent de régulariser une situation non conforme à la réglementation en vigueur, et ce, sans aucun préjudice aux autres propriétaires adjacents, aura priorité pour régulariser sa situation, sans aucune offre préalable aux autres propriétaires adjacents. La direction générale et la direction de l'urbanisme seront responsables de l'établissement des termes et conditions de la vente.

5.2 Le proposant devra déposer une offre d'achat écrite afin que celle-ci soit considérée.

5.3 Dans le cas d'un terrain non-constructible, le proposant devra s'engager à procéder au regroupement des terrains mentionnés au paragraphe 5.1 et 5.1.1

5.4 Tous les frais légaux et administratifs reliés à l'acquisition de terrains municipaux sont aux frais de l'acheteur.

5.5 Suite au dépôt d'une offre d'achat, la Municipalité procèdera à un appel d'offres par voie d'avis public, indiquant la date maximale pour que les propriétaires adjacents puissent avoir l'opportunité de déposer une offre également.

5.6 Dépôt de garantie

Suivant la date butoir, si aucune autre offre n'a été déposée, la Direction générale avisera le seul proposant à procéder à un dépôt (par traite bancaire au nom de la Municipalité) dans les 10 jours suivant la réception de l'avis et ce, équivalent à 10 % de la valeur uniformisée.

5.7 Lorsque plusieurs propriétaires de terrains adjacents sont intéressés par le même terrain à vendre par la municipalité, chacune des offres proposées devra être analysée par le conseil municipal selon les critères suivants :

- Le prix offert;
- La localisation des propriétés adjacentes;
- La date de réception de l'offre d'achat;
- La constatation du dépôt de garantie tel que mentionné au point 5.6
- Tout autre critère jugé pertinent par le conseil municipal.



Politique de vente de terrains municipaux

Dans l'éventualité où plusieurs offres d'achat seraient équivalentes, la municipalité pourra procéder à un tirage au sort pour déterminer l'acheteur retenu. Les intéressés seront alors convoqués pour procéder au tirage.

- 5.8 Le terrain possédé par l'acquéreur adjacent ne doit avoir aucun arrérage de taxes municipales sur ledit terrain. À défaut, au moment de l'acquisition du nouveau terrain adjacent, le compte de taxes en retard devra être acquitté en entier.
- 5.9 Le proposant dont l'offre a été acceptée par le conseil devra verser la totalité de la valeur offerte, plus les taxes applicables dans les dix (10) jours suivant l'acceptation par le conseil. Le montant remis en dépôt de garantie sera déduit du montant de la vente.
- 5.10 La vente doit être notariée au plus tard dans les 90 jours suivant la date du dépôt, à moins d'une entente entre les parties. À défaut de notarié dans ce délai, le terrain sera de nouveau mis en vente et le dépôt ne sera pas remboursé;
- 5.11 Si aucune offre d'un propriétaire adjacent n'est déposée ou acceptée par la municipalité, cette dernière pourra alors procéder à l'affichage des terrains à vendre sur son site Internet.
- 5.12 Après consultation auprès de la direction générale, l'acheteur ne pourra vendre une partie non construite du terrain, sans l'avoir offert au préalable à la Municipalité, au prix payé par l'acheteur lors de son acquisition;

6. GARANTIES LÉGALES

La vente des terrains de la municipalité est faite sans garantie légale et aux risques et périls de l'acheteur.

7. APPLICATION DE LA POLITIQUE

L'interprétation et l'application de cette politique sont déléguées à la directrice générale.



8. ENTRÉE EN VIGUEUR

La présente politique entre en vigueur lors de son adoption.

La directrice générale assure la mise à jour et la diffusion de la présente politique.

Paul Kushner, Maire

Caroline Champoux, Directrice
Générale - Greffière