

POLITIQUE RELATIVE À LA VENTE DES
TERRAINS INDUSTRIELS ET COMMERCIAUX
DE LA MUNICIPALITÉ DE CHAMBORD



CHAMBORD

7 MAI 2018

**CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
MUNICIPALITÉ DE CHAMBORD**

**INTITULÉ : POLITIQUE RELATIVE À LA VENTE DES TERRAINS
INDUSTRIELS ET COMMERCIAUX DE LA MUNICIPALITÉ**

CONSIDÉRANT QUE la municipalité désire établir un processus de vente de ses terrains destinés à des fins industriels et commerciaux ;

CONSIDÉRANT QUE des règles d'efficience, d'équité, d'impartialité et de transparence des ventes doivent être ciblés ;

CONSIDÉRANT QUE la prise en considération des intérêts des citoyens doit être prise en compte lors de l'aliénation des biens immobiliers appartenant à la collectivité ;

CONSIDÉRANT QU'il est de l'intérêt pour la Municipalité d'obtenir le meilleur rendement possible pour au bénéfice des chambordais ;

CONSIDÉRANT QUE le présent règlement reflète les intentions de la Municipalité à l'égard des orientations de développement prévus au plan d'urbanisme, programmes, politiques pertinentes et autres intérêts ou visions stratégiques ;

EN CONSÉQUENCE ;

il est proposé, appuyé et résolu unanimement que le conseil de la Municipalité de Chambord adopte la Politique relative à la vente des terrains industriels et commerciaux de la Municipalité de Chambord comme suit :

ARTICLE 1 PRÉAMBULE

Le préambule ci-dessus fait partie intégrante du présent règlement comme s'il était ici au long reproduit.

ARTICLE 2 PRINCIPE

Toute personne physique ou morale désirant acquérir un terrain industriel et commercial appartenant à la Municipalité doit le faire selon les modalités établies à la présente politique.

ARTICLE 3 PROPOSITION D'ACHAT

Une proposition d'achat écrite doit être présentée à la direction générale de la Municipalité. Cette proposition doit contenir les informations obligatoires suivantes :

- La description du terrain (localisation, plan du terrain, dimensions, superficie) ;
- Le prix d'achat proposé ;
- La description du projet et l'analyse du besoin en espace comprenant notamment et non limitativement la superficie des espaces, bâtissable, du bâtiment principal et bâtiment accessoire, stationnement, entreposage, construction accessoire, aménagement paysager et terre-plein ;
- La description du bâtiment projeté, incluant sa vision potentiel de développement ou d'extension de l'usage ;
- L'échéancier du projet ;
- L'estimation de la valeur du projet (bâtiment, aménagement extérieur, etc.) ;
- L'estimation du nombre d'emploi créé.

Et être accompagnée des documents complémentaires obligatoires suivants :

- 1) Lettre d'engagement du requérant à débiter la construction du bâtiment principal dans les 12 mois et à le terminer dans les 18 mois suivant la signature du contrat de vente ;
- 2) Une esquisse illustrant l'implantation et l'architecture du ou des bâtiment(s) projeté(s) ainsi que le plan relatif à l'aménagement proposé des espaces stationnement, entreposage, paysager et terre-plein, entrée charretière et ce dans le respect des objectifs et critères des règles applicables ;
- 3) Une lettre d'engagement du requérant à compléter les aménagements paysagers et terre-plein (selon le cas) dans les 18 mois suivant la signature du contrat de vente.

ARTICLE 4 TRAITEMENT DE L'OFFRE

Dans les quinze (15) jours suivant la réception de l'offre, la direction évalue la recevabilité de l'offre. Après évaluation, si l'offre s'avère conforme aux exigences de la Municipalité, une lettre réponse est transmise au requérant l'informant que l'offre sera soumise pour approbation par résolution du conseil municipal.

Dans le cas d'un refus, la direction générale envoie une lettre réponse justifiant le refus de l'offre. En l'absence de l'un des documents ou d'une information obligatoire, l'offre sera automatiquement rejetée.

ARTICLE 5 ACQUISITION POUR FIN D'AGRANDISSEMENT D'UN BÂTIMENT EXISTANT OU DE L'EXTENSION D'UN USAGE ACCESSOIRE

Dans le cas d'un projet d'agrandissement d'un bâtiment existant ou de l'extension d'un usage accessoire (stationnement, aire d'entreposage, aire de manœuvre, etc.), la proposition d'achat portant sur un terrain contigu à celui construit doit se conformer aux modalités et conditions de la présente politique. Tout terrain acquis pour une des fins mentionnées dans le paragraphe précédent devra faire l'objet d'une opération cadastrale ayant pour fin le remembrement des lots et terrains avant l'émission d'un permis de construction ou d'un certificat d'autorisation.

ARTICLE 6 CHOIX DU NOTAIRE ET CONTENU DU CONTRAT

Le requérant désigne le notaire de son choix et en assume les honoraires et autres frais imputable à la transaction. Lorsque ce dernier est connu, le requérant doit en aviser la Municipalité afin que le contrat de vente comprenne les obligations reliées à la présente.

Le contrat doit :

- 1) comporter l'engagement du requérant à construire le bâtiment dans les délais indiqués à la présente politique et les engagements de compléter l'aménagement paysager et la construction d'un terre-plein (selon le cas) dans les délais indiqués eux aussi à la présente politique ;
- 2) prévoir de même les conséquences de tout défaut à respecter ces engagements indiqués à la présente politique ;
- 3) de plus inclure une clause de rétrocession en faveur de la Municipalité advenant le défaut de construire dans le délai indiqué ;
- 4) doit être signé par toutes les parties à l'intérieur d'un délai de 120 jours de l'acceptation de l'offre par résolution du conseil municipal, à défaut de quoi l'offre sera réputée nulle et non avenue et n'avoir aucun effet.

ARTICLE 7 DOCUMENTS PRÉLIMINAIRES À LA CESSION DU TERRAIN

Les documents suivants doivent être produits et déposés par le requérant à la direction générale avant que le contrat de cession ne soit parafé par les représentants de la Municipalité par la Municipalité :

- Les plans de construction préliminaires déposés dans les 30 jours suivant la date de transmission de la résolution d'acceptation de l'offre d'achat ;
- Les documents complets nécessaires à l'émission du permis de construction au moins 45 jours précédant la date de signature du contrat de vente (plans de construction scellés par un architecte et ingénieur si requis par la Loi, plan d'implantation préparé par un arpenteur-géomètre) ;
- Une soumission relative à la construction d'un terre-plein (selon le cas) et à l'aménagement paysager du terrain tels que requis par la présente politique, au moins 45 jours précédant la signature du contrat de vente.

ARTICLE 8 GARANTIES JOINTES AU CONTRAT DE CESSION

À la signature du contrat de vente, le requérant doit remettre les documents suivants :

- Les modalités et conditions relatives à la vente de terrains mentionnées à la *Politique relative à la vente des terrains industriels et commerciaux de la Municipalité*, à défaut le contrat de vente ne sera pas parafé par les représentants de la Municipalité et n'aura aucun effet.
- Les garanties financières devant être déposées au plus tard lors de la signature du contrat de vente sont :

1) Aménagement paysager :

Un chèque certifié ou une lettre de garantie bancaire irrévocable ou un cautionnement émis par une entreprise autorisée à émettre de tels cautionnements au Québec d'un montant égal au montant indiqué à la soumission relative à l'aménagement paysager devra être remis à la Municipalité et pourra être encaissé par elle advenant tout défaut du requérant de respecter l'une ou l'autre de ses engagements à l'égard de l'exécution des travaux d'aménagement paysager. Le chèque certifié, la lettre de garantie bancaire irrévocable ou le cautionnement devra être valide pour une période de 24 mois à partir de la date de la signature du contrat de vente.

2) La construction d'un terre-plein

Un chèque certifié ou une lettre de garantie bancaire irrévocable ou un cautionnement au même montant émis par une entreprise autorisée à émettre de tels cautionnements au Québec d'un montant égal au montant indiqué à la soumission pour l'aménagement d'un terre-plein (selon le cas) devra être remis à la Municipalité et pourra être encaissé par elle advenant tout défaut du requérant de respecter son engagement à l'égard de l'exécution de la construction d'un terre-plein (selon le cas). Le chèque certifié, la lettre de crédit bancaire irrévocable ou le cautionnement devra être valide pour une période de 24 mois à partir de la date de la signature du contrat de vente.

Une autorisation écrite dûment signée qui accorde le droit à la Municipalité d'exécuter, aux frais du requérant et sans besoin d'obtenir au préalable une autorisation judiciaire, les travaux reliés à l'aménagement paysager et construction du terre-plein.

ARTICLE 9 PÉNALITÉ DE NON-CONSTRUCTION

Advenant le non-respect des délais prescrits par la présente politique :

Advenant que le requérant ne débute pas la construction du bâtiment principal dans les 12 mois suivant la signature du contrat de vente, la Municipalité peut, dans l'année qui suit l'expiration de ce délai, reprendre ce terrain. De plus, à titre de compensation pour troubles et inconvénients subis par la Municipalité, celle-ci sera en droit de retenir une somme égale à 50 % du prix de vente à titre de liquidation de ses dommages.

Advenant que le requérant ne termine pas la construction du bâtiment principal dans les 18 mois suivant la signature du contrat de vente, la Municipalité peut, dans l'année qui suit l'expiration de ce délai, reprendre ce terrain en versant à l'acquéreur le prix qu'il a reçu lors de l'aliénation. De plus, à titre de compensation pour troubles et inconvénients subis par la Municipalité, celle-ci sera en droit de retenir une somme égale à 50 % du prix de vente à titre de liquidation de ses dommages.

Dans de tels cas le requérant pourra se prévaloir de demander à la Municipalité d'extensionner le délai. Pour ce faire, le requérant devra adresser une demande écrite au soin de la direction. Ladite demande devra justifier les motifs qui ont fait que la construction n'a pu être réalisée dans le délai prescrit. Selon l'appréciation de la demande le conseil municipal rendra une décision qui sera transmise au requérant.

ARTICLE 10 REMISE DES GARANTIES

Les autres garanties liées à l'aménagement paysager et à la construction du terre-plein seront remises au requérant dans les trente (30) jours suivant la date d'acceptation des travaux par le service de l'urbanisme.