

Ville de  Baie-Comeau

POLITIQUE DE VENTE ET DE LOCATION DE TERRAINS DE LA VILLE DE BAIE-COMEAU

**Service du greffe, des affaires juridiques
et de la cour municipale
Avril 2021**

| | Date | Résolution |
|-------------|-------------|-------------------|
| Adoption | 2017-05-15 | 2017-171 |
| Mise à jour | 2020-09-21 | 2020-299 |
| Mise à jour | 2021-02-15 | 2021-40 |
| Mise à jour | 2021-04-21 | 2021-120 |

CONSIDÉRANT QUE la Ville de Baie-Comeau est propriétaire d'une importante réserve foncière;

CONSIDÉRANT la possibilité que la location et la vente de terrains puissent amener à de l'investissement privé et de la construction;

CONSIDÉRANT QUE la politique contribuera à la préservation et à la protection de notre patrimoine et des paysages;

CONSIDÉRANT QUE la Ville de Baie-Comeau s'engage à effectuer des transactions équitables et transparentes;

CONSIDÉRANT QUE l'empiètement sur le domaine public est une problématique au niveau de la préservation du couvert forestier dans les zones tampons publiques et privées;

CONSIDÉRANT QUE conformément aux dispositions de la section IV, article 28 de la Loi sur les cités et les villes, le greffier doit publier un avis dans un journal de la région lorsqu'un terrain vendu l'est pour un prix égal ou supérieur à 10 000 \$. Cet avis doit comprendre le nom de l'acquéreur ainsi que le prix obtenu pour la transaction.

1. APPLICATION

La présente politique porte sur les modalités et conditions relatives à la vente et la location de terrains du domaine public à des fins institutionnelles, résidentielles, industrielles et commerciales.

2. OCCUPATION DU DOMAINE PUBLIC

Nul ne peut occuper un terrain du domaine public en y installant des ouvrages, des équipements ou des aménagements quelconques. Le droit d'occupation, par tolérance ou par autorisation, est un droit précaire qui ne peut être invoqué à des fins de constitution d'un droit réel ou au soutien d'une prescription acquisitive. Il ne doit pas être interprété comme ayant pour effet de priver la Ville des droits qu'elle détient sur une partie ou sur la totalité d'un immeuble du domaine public. Ces droits doivent, en tout temps, avoir préséance sur les droits accordés à quiconque à l'égard de cet immeuble.

Tel que spécifié au règlement de zonage, à l'intérieur d'un terrain du domaine public, l'abattage, l'émondage des arbres ou le nettoyage du sous-bois est interdit sans l'obtention d'un certificat d'autorisation à cet effet.

Toute personne physique ou morale désirant acquérir ou louer un terrain appartenant à la Ville doit le faire selon les modalités établies à la présente politique. Toute personne désirant conclure une entente avec la Ville concernant un bien immobilier doit faire une demande officielle en ce sens, par écrit, adressée au Service du greffe, affaires juridiques et cour municipale.

3. DÉFINITIONS

Complément d'établissement

Superficie de terrain additionnelle en complément à un emplacement construit.

Terrain du domaine public

Les terrains du domaine public sont l'ensemble des terrains appartenant à la Ville de Baie-Comeau.

4. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES DE VENTE DE TERRAINS SELON L'USAGE

Un terrain peut être vendu ou loué par la Ville au prix déterminé par la méthode de calcul prévue à la présente politique. La valeur des améliorations apportées au terrain par l'acquéreur ou le locataire ne doit pas influencer ce prix. Dans tous les cas, la Ville peut demander une évaluation aux frais du propriétaire.

Tous les honoraires professionnels sont aux frais de l'acheteur.

Les terrains du domaine public sont vendus sans garantie légale.

Si des infrastructures d'utilités publiques sont présentes sur le terrain, l'acquéreur doit s'engager à consentir toutes les servitudes nécessaires.

La Ville peut vendre à un prix différent que celui déterminé par la méthode de calcul si la vente amène un investissement.

Le prix de la vente peut être majoré par la Ville lorsque le but de la vente est de régulariser une occupation sans droit ou sans permis.

La pénalité est de 1000\$ quand le terrain visé comporte une infrastructure qui aurait dû faire l'objet d'une émission de permis de construction ou si la construction qui fut l'objet d'un permis n'a pas été construite en conformité au permis. Un certificat de localisation préparé par un arpenteur géomètre se doit alors d'être soumis avec la demande d'achat afin de bien circonscrire ces irrégularités.

La pénalité est de 500\$ lorsque le terrain convoité ne comporte aucune irrégularité pouvant apparaître, dans un certificat de localisation préparé par un arpenteur géomètre, comme étant une occupation non conforme des lieux, mais qu'il se trouve sur place des traces d'occupation et d'usage des lieux par le demandeur. À titre d'exemples, et de manière non limitative, l'entreposage de biens, la présence d'abris temporaires ou l'aménagement d'aires de repos précisément définies constituent des traces d'occupation lorsqu'elles sont en lien avec la propriété du demandeur.

Enfin, une autre pénalité est applicable et peut s'additionner à toute autre pénalité applicable dans le cas où la Ville est en mesure de constater que du déboisement illégal a été fait ou encore si du remblai ou déblai a été réalisé afin d'accroître la surface pouvant être occupée illégalement par le demandeur. Le prix de vente

normalement applicable au m² est alors doublé sur la totalité de la superficie du terrain convoité.

L'exécution de travaux sylvicoles sur le domaine municipal permettant un élagage raisonnable à hauteur d'homme et permettant une croissance ordonnée des arbres et arbustes, les coupes d'arbres malades et constituant un risque pour la santé humaine ou pour les biens du demandeur, ainsi que le ramassage de feuilles mortes et de branches au sol ne constituent pas des gestes permettant l'application de pénalités au sens de la présente Politique.

5. CONDITIONS PARTICULIÈRES

- a) La Ville n'est pas dans l'obligation de vendre ou de louer un terrain.
- b) Dans le cas d'un terrain en bordure d'un cours d'eau navigable, la location ou la vente est restreinte. À moins d'occupation particulière par l'acheteur, ces terrains doivent garder une affectation publique dans une bande riveraine parallèlement à la berge sur une largeur minimum de 15 à 30 mètres selon le cas.
- c) La Ville peut mettre toute condition jugée nécessaire pour la vente ou la location d'un terrain.

6. LES PRINCIPALES CATÉGORIES DE TERRAINS EXCLUS DE LA VENTE SONT LES SUIVANTES :

- a) Terrain à risque pour la sécurité publique ou terrain situé dans les zones de contraintes naturelles, particulièrement les zones sujettes aux glissements de terrain dans les sols argileux, à moins que les conditions relatives à la levée d'une interdiction du Règlement 2017-916 relatif aux restrictions à la délivrance de permis ou de certificats dans les zones exposées aux glissements de terrain et à l'érosion des berges aient été répondues préalablement et que le vendeur ait fourni la preuve que l'intervention projetée sur le terrain visé ne cause pas de risques additionnels à la sécurité du lieu.
- b) Terrain avec clause de rétroaction ou réserve à des fins d'usage ou d'intérêt public.
- c) Terrain composé d'un élément naturel ou culturel identifié en vertu d'un règlement municipal (ex. : aire protégée, site archéologique).
- d) Terrain issu d'une compensation pour destruction d'un habitat ou d'un milieu humide.
- e) Terrain ayant fait l'objet d'une entente relative à la plantation d'arbres avec le propriétaire foncier.
- f) Terrain qui se trouve enclavé si la vente ou la location est autorisée.

- g) La Ville ne vend aucune superficie de terrain derrière une propriété autre que celle du demandeur. Seules les extensions en cour arrière dans le prolongement des lignes latérales du lot du demandeur sont autorisées.

7. ATTRIBUTION DES TERRAINS

Lorsque la Ville vend un terrain de sa propre initiative, cette vente est effectuée par invitation de soumissionnaires ou appel d'offres.

Lorsque le terrain est convoité par plusieurs acheteurs, le terrain est vendu au plus offrant, en partant d'un prix minimal déterminé par le responsable de la politique.

Lorsque le terrain fait l'objet d'une demande d'achat par un seul acheteur, le prix est fixé par cette politique.

Un terrain doit être attribué selon l'ordre de priorité suivant :

- À la personne intéressée qui demande le terrain pour réaliser un projet de construction;
- Aux propriétaires contigus du terrain à vendre
(lorsqu'un terrain en cour arrière donne également en cour arrière du terrain d'un autre propriétaire, il faut l'autorisation écrite de cet autre propriétaire afin qu'il autorise le demandeur à acheter le terrain vacant derrière sa résidence).

7.1. Liste d'attente

- a) Une personne intéressée peut inscrire son nom sur la liste d'attente pour un seul terrain.
- b) Une personne intéressée par un terrain peut signifier à la Ville, en personne, par téléphone ou par courriel, qu'elle souhaite inscrire son nom sur la liste d'attente pour ce terrain qui fait déjà l'objet d'une promesse d'achat.
- c) Si la promesse d'achat est annulée, cette personne est informée par téléphone ou par courriel de la disponibilité du terrain et bénéficie de sept (7) jours pour signer une promesse d'achat pour ce terrain et faire le dépôt de garantie requis sans quoi, son nom est retiré de la liste et le terrain redevient disponible à la vente.
- d) Si le promettant acquéreur initial achète le terrain, la personne intéressée dont le nom est inscrit sur la liste d'attente est informée par écrit que le terrain a été vendu.

8. CONDITIONS SPÉCIFIQUES À L'ACHAT D'UN TERRAIN POUR LA REVENTE PAR UN PROMOTEUR

La vente de terrains en lots à un promoteur est sujette aux conditions suivantes :

- La configuration et la superficie minimum du terrain sont déterminées par la Ville;
- À défaut d'une entente entre eux, un tirage au sort est fait entre les entrepreneurs sur le choix des terrains à acquérir par chacun;
- Paiement au comptant des terrains lors de la signature de la promesse d'achat;
- Dans le cas où un raccordement aux services municipaux serait à construire, une entente relative aux travaux municipaux devra être ratifiée entre la Ville et l'entrepreneur avant la vente finale;
- Si l'acheteur fait défaut de réaliser la totalité des travaux de construction dans les 36 mois suivant la date d'achat, il devra rétrocéder à la Ville l'immeuble ainsi acquis sur simple mise en demeure de la Ville. Cette dernière ne sera pas tenue de rembourser le prix de vente ni les dépenses, les améliorations et les travaux apportés à l'immeuble, le cas échéant.

Prix

Un terrain peut être vendu par la Ville selon sa valeur marchande établie par les techniques généralement reconnues. Le prix des terrains est fixé en tenant compte des critères suivants :

- La valeur marchande;
- Les retombées économiques ou revenus potentiels pour la Ville.

9. CONDITIONS DE VENTE SELON L'AFFECTATION DU TERRAIN

9.1 Affectation résidentielle

9.1.1 Conditions générales relatives pour la vente d'un terrain résidentiel constructible

- a) Le prix sera fixé selon le montant de sa valeur marchande établie par les techniques généralement reconnues. Dans le cas de développements planifiés par la Ville, le prix sera établi auparavant.
- b) Les terrains municipaux peuvent être cédés, à titre gratuit, pour une nouvelle habitation qualifiée de logements à prix modique.

- c) Le dépôt d'une promesse d'achat dûment signée par le promettant acquéreur, accompagnée d'une garantie sous forme d'un chèque visé ou d'un mandat bancaire de 1 000 \$ par terrain, applicable au paiement du prix du terrain pour une habitation unifamiliale isolée et une habitation unifamiliale jumelée et de 5 000 \$ pour une habitation multifamiliale. Une procuration attestant que le signataire est mandaté pour représenter le promettant acquéreur ou une résolution d'une compagnie attestant que le signataire est dûment mandaté pour représenter celle-ci.
- d) Une compagnie peut acquérir un terrain (ou deux terrains contigus dans le cas de jumelés) aux mêmes conditions qu'un individu. Toutefois, elle devra payer le ou les terrains au comptant au moment de la signature de la promesse d'achat.
- e) Un délai d'un (1) an est prévu pour l'achat du terrain à compter de la date de la résolution autorisant la vente du terrain et advenant un non-respect de ce délai, il y aura encaissement par la Ville du dépôt de garantie à titre de dommages-intérêts liquidés.
- f) Dans le cas où une personne physique désire renouveler une promesse d'achat faite à son nom, un dépôt de garantie de 3 000 \$ par terrain est demandé pour une habitation unifamiliale isolée ou une habitation unifamiliale jumelée. Un dépôt supplémentaire de 5 000 \$ est requis pour une habitation multifamiliale. La promesse d'achat est renouvelée pour une période maximale d'un (1) an. À défaut du promettant acheteur d'acquérir le terrain dans ce délai, la Ville conserve les dépôts à titre de dommages-intérêts liquidés. Aucun renouvellement supplémentaire n'est permis.
- g) La construction doit être complétée au plus tard un (1) an après la signature du contrat de vente notarié. Advenant le non-respect de ce délai, il y aura alors reprise par la Ville du terrain aux frais de l'acquéreur avec remboursement du prix d'achat payé moins une indemnité de 10 % que la Ville conserve à titre de dommages-intérêts liquidés.
- h) La revente d'un terrain est interdite avant qu'une habitation n'y ait été érigée. Cette interdiction ne s'applique pas à la cession à un tiers des droits et avantages découlant de l'acceptation par la Ville d'une promesse d'achat de ce terrain, si le cédant est une entreprise en construction détenant une licence de la Régie du bâtiment du Québec et si le cessionnaire a préalablement signé avec le cédant un contrat pour l'acquisition d'une habitation sur le terrain.

9.1.2 Complément d'établissement d'un emplacement résidentiel

- a) Payer le ou les terrains au comptant au moment de la signature de l'acte de vente.

- b) Le prix de vente est fixé à 500 \$ ou à 4 \$/m², selon le plus élevé des deux montants.
- c) Advenant que le terrain soit un talus, un monticule ou que son aménagement soit très onéreux, le prix pourra alors être réduit jusqu'à 50 %.

9.2 Affectation commerciale et industrielle

Un terrain peut être vendu par la Ville selon sa valeur marchande établie par les techniques généralement reconnues. Le prix des terrains est fixé en tenant compte des critères suivants :

- La valeur marchande;
- Les retombées économiques ou revenus potentiels pour la Ville.

9.2.1 Calcul pour établir le prix d'un complément d'établissement d'un emplacement commercial et industriel

La valeur du terrain à acquérir est le résultat de la formule suivante :

$$\frac{(\text{Valeur au rôle du terrain à agrandir} - 7\,500 \$) \times \text{Superficie à acquérir (m}^2\text{)}}{\text{Superficie du terrain à agrandir}}$$

Dans le cas où le complément d'établissement mène à un investissement en construction par l'agrandissement du bâtiment principal ou par la construction d'un bâtiment complémentaire, le prix est établi à 8 \$/m² pour le premier 1 000 m² et 4 \$/m² pour les mètres carrés supplémentaires.

Advenant que le complément d'établissement soit un talus, un monticule ou que l'aménagement soit très onéreux, le prix pourra alors être réduit jusqu'à 50 %.

9.3 Affectation communautaire

9.3.1 Complément d'établissement à usage communautaire

- a) La Ville peut vendre un terrain au mètre carré à un prix correspondant à 10 % de sa valeur au rôle. En cas de non-construction, une clause de rétrocession doit être incluse au contrat de vente.
- b) Le complément d'établissement peut être cédé à titre gratuit dans le cas où la vente permettrait un investissement en construction.

10. LOCATION DE TERRAIN DU DOMAINE PUBLIC

10.1 Conditions générales

La Ville peut louer une partie du domaine public. Le complément d'établissement de terrain de maisons mobiles est exclu de cette politique. Dans ce cas particulier, les directives du Service de la trésorerie s'appliquent.


Un terrain peut être attribué pour une location à la personne intéressée ou aux propriétaires adjacents. Si des propriétaires contigus ont un intérêt pour un même terrain, la superficie de celui-ci sera divisée entre chacun d'eux. La Ville ne loue aucune superficie de terrain derrière une propriété autre que celle du demandeur.

Le prix est fixé selon l'évaluation du coût annuel correspondant à la valeur des taxes foncières rattachées à l'immeuble. Le prix est fixé jusqu'au 31 décembre 2021. Ce montant est versé annuellement.

À compter du 1^{er} janvier 2022, le prix sera de 5 \$ et la partie de terrain faisant l'objet de location sera taxable conformément à la Loi sur la fiscalité municipale.

La Ville peut, à son entière discrétion, résilier le bail en tout temps, en transmettant un préavis de six (6) mois au locataire.

10.2 Conditions générales relatives à la location de terrains

- a) Une preuve d'assurance de responsabilité civile de 2 000 000 \$ doit  maintenue en vigueur pour la durée du bail.
- b) Le locataire doit garder le terrain salubre et sécuritaire.
- c) La Ville pourra inclure, selon les caractéristiques du terrain et sa localisation, d'autres conditions au bail.
- d) Le locataire a l'obligation de remettre le bien dans son état original à la fin du bail, à l'exception des travaux et ouvrages bénéficiant d'une autorisation municipale.
- e) La Ville ne rembourse aucune amélioration locative.

11. RESPONSABILITÉ DE L'APPLICATION

Le Service du greffe, affaires juridiques et cour municipale est responsable de l'application de la présente politique.

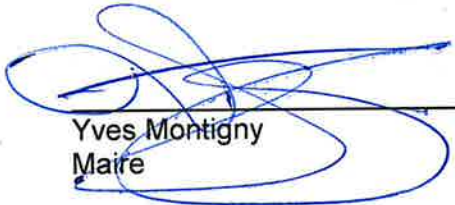
12. NULITÉ


La présente politique est décrétée dans son ensemble de manière à ce que si un article ou un paragraphe était ou devait être déclaré nul, les autres dispositions de la présente politique continuent de s'appliquer.

13. ENTRÉE EN VIGUEUR

La présente politique entre en vigueur dès l'adoption par le conseil municipal et remplace toute autre politique ou pratique antérieure.

Signé à Baie-Comeau le 21 mai 2021.


Yves Montigny
Maire


François Corriveau
Directeur général