



**POLITIQUE DE VENTE ET
D'ALIÉNATION D'IMMEUBLES
APPARTENANT À LA VILLE DE
THETFORD MINES**

Adoptée le 22 janvier 2024

Résolution numéro 2024-37TM

1. But de la politique

Le but de la politique de vente et d'aliénation d'immeubles appartenant à la Ville de Thetford Mines est de préciser et déterminer des règles relatives aux transactions immobilières, et ce, dans le meilleur intérêt de la Ville 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 Ville de Thetford Mines et de tous ses citoyens;
- d) Le respect des lois et des règlements applicables;
- e) La prise en considération des orientations stratégiques pertinentes de la Ville.

3. Application de la politique

La présente politique s'applique à toute transaction immobilière impliquant la Ville comme vendeur, sauf :

- les ventes pour défaut de paiement des taxes foncières;
- les règlements à l'amiable de litiges impliquant l'aliénation d'immeubles;
- l'aliénation des terrains industriels constructibles dont la responsabilité incombe au Service de l'urbanisme et du développement économique.

4. Définitions

i. Définitions

« Immeuble excédentaire »	Immeuble municipal qui, à la suite d'une consultation des différents services municipaux, n'est plus requis pour répondre aux besoins actuels et futurs de la Ville. Cet immeuble municipal est donc déclaré excédentaire et peut dorénavant faire l'objet d'une transaction immobilière.
« 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).

« Valeur marchande »

Le prix que paierait un acheteur prudent et sérieux, à un vendeur qui n'est pas forcé de vendre, les deux étant au courant des usages possibles de la propriété et n'agissant sous aucune contrainte.

ii. Prix de base

La Ville doit vendre ses terrains à titre onéreux conformément à la *Loi sur les cités et villes* et la *Loi sur l'interdiction de subvention municipale*. Conséquemment, l'application de la valeur marchande est essentielle.

En cas de vente de plusieurs immeubles lors d'une même transaction immobilière, la valeur de chaque immeuble doit faire l'objet d'une analyse et le prix de cette transaction devra être ventilé pour chaque immeuble.

Toute transaction immobilière peut également faire l'objet de différentes vérifications. Si le résultat des vérifications effectuées le justifie, le prix sera alors ajusté en conséquence.

Pour toute transaction immobilière, seuls les modèles d'avant-contrats fournis par la Ville doivent être utilisés. Toute modification à l'un des modèles d'avant-contrats ou l'utilisation de tout autre avant-contrat ne peut être faite sans l'accord préalable de la Ville.

La décision d'accepter ou de refuser une transaction immobilière relève ultimement du conseil municipal de la Ville, à la suite de recommandations des membres de la Commission du Service de l'urbanisme et du développement économique de la Ville. Ce dernier peut, à son entière discrétion, refuser toute offre soumise ou modifier toute condition et/ou procédure faisant l'objet de la présente politique ou, encore, imposer toute condition ou procédure qui ne serait pas prévue à la présente politique. Si des modifications sont apportées à la transaction, une nouvelle offre doit être soumise à l'offrant qui peut l'accepter ou la rejeter.

5. Conditions générales

i. Vente d'un immeuble par la Ville

Toute demande visant la vente d'un immeuble par la Ville doit préalablement faire l'objet d'un avis de consultation des services municipaux afin de déterminer s'il peut être déclaré excédentaire. Seuls les immeubles excédentaires peuvent faire l'objet d'une vente par la Ville.

o Terrain constructible ou terrain construit

Toute vente d'un terrain constructible ou d'un terrain construit devra faire l'objet d'une mise en vente publique. En l'absence d'offres ou si aucune offre ne peut être recommandée au conseil municipal de la Ville, l'immeuble pourra alors faire l'objet d'une vente de gré à gré aux mêmes conditions prévues dans la mise en vente publique ou être listé dans la prochaine mise en vente publique.

Le Service de l'urbanisme et du développement économique, en collaboration avec les autres services municipaux concernés, est responsable de l'établissement des termes et conditions de la vente ainsi que des critères de sélection, si requis, pour les fins d'analyse des propositions reçues.

Advenant le cas où un immeuble est sujet à une modification au règlement de zonage ou à tout autre changement réglementaire, la transaction devra être conditionnelle à cette modification.

De plus, un prix minimal sera établi pour chaque terrain mis en vente publiquement. La Ville n'est tenue d'accepter aucune offre soumise. Elle peut également refuser toute proposition ou offre à son entière discrétion.

○ **Terrain non constructible**

Toute vente d'un terrain non constructible pourra uniquement faire l'objet d'une vente de gré à gré. L'immeuble pourra être offert à tous les propriétaires adjacents. Toutefois, si la vente permettait à un propriétaire adjacent de régulariser une situation non conforme à la réglementation en vigueur, et ce, sans aucun préjudice aux autres propriétaires adjacents, cette vente pourrait se faire directement à ce propriétaire adjacent afin de régulariser sa situation, sans aucune offre préalable aux autres propriétaires adjacents. Le Service de l'urbanisme et du développement économique, en collaboration avec les autres services municipaux concernés, est responsable de l'établissement des termes et conditions de la vente.

○ **Conditions de vente**

Toute proposition soumise à la Ville doit être préparée suivant le modèle de promesse d'achat disponible dûment complété et signé et elle doit être accompagnée d'un dépôt (traite bancaire faite à l'ordre de la Ville de Thetford Mines). Le montant du dépôt ne devra pas représenter moins de 10 % de la valeur du terrain. Ce dépôt sera appliqué sur le prix en cas d'acceptation de la promesse d'achat par le conseil municipal. Dans le cas contraire, le dépôt sera remboursé, sans intérêt. Il est à noter que le dépôt, dans le cas de vente des terrains constructibles et des terrains construits, sera transmis uniquement selon la procédure mentionnée ci-dessous au paragraphe « Mise en vente ».

Toute vente d'un immeuble peut être assujettie aux conditions suivantes, si les circonstances le justifient :

- une obligation de construire un bâtiment à l'intérieur d'un délai de 2 ans à compter de la date de la signature de l'acte de vente, à l'exception des terrains non constructibles ou déjà construits;
- un droit de rétrocession de l'immeuble consenti en faveur de la Ville. Advenant le cas où l'acheteur ne respecte pas les obligations prévues dans l'acte de vente, la Ville pourra exiger la rétrocession de l'immeuble à un prix équivalent à 90 % du prix payé par l'acheteur lors de son acquisition.;

- un droit de premier refus prévoyant que l'acheteur s'engage à ne pas revendre l'immeuble sans l'avoir offert au préalable à la Ville au prix payé par l'acheteur lors de son acquisition;
- l'acheteur ne pourra vendre une partie non construite du terrain sans l'avoir offert au préalable à la Ville au prix payé par l'acheteur lors de son acquisition;
- toute vente sera faite sans garantie légale, aux risques et périls de l'acheteur;
- les frais et honoraires reliés au contrat de vente à intervenir ainsi qu'aux servitudes à constituer, s'il y a lieu, de leur publicité et d'une copie pour toutes les parties seront à la charge de l'acheteur. Les frais reliés à l'arpentage de l'immeuble pour permettre la vente à l'acheteur et ceux relatifs à la préparation des plans et des descriptions techniques pour la constitution de servitudes, s'il y a lieu, seront à la charge de l'acheteur;
- l'établissement de critères particuliers afin d'évaluer la qualité d'un projet soumis par les promettants-acheteurs potentiels pour réaliser un projet immobilier, s'il y a lieu.

Une modification à l'une ou l'autre de ces conditions devra faire l'objet d'une validation de sa conformité.

○ **Mise en vente**

La mise en vente publique de terrains constructibles ou de terrains construits aura lieu une à deux fois par année, préférablement au printemps ou à l'automne, le tout à la demande du conseil municipal. Le nombre de terrains pourra varier d'une période à l'autre en fonction de leur disponibilité et de la demande. La liste des terrains qui seront mis en vente publiquement devra être approuvée par le conseil municipal préalablement à la mise en vente. Le greffier sera alors autorisé, par résolution, à entreprendre la procédure de mise en vente, en conformité avec la présente politique.

Le greffier publiera un avis public sur le site Internet de la Ville de l'intention de procéder à la vente des immeubles listés et invitera toute personne intéressée à présenter une offre d'achat, conformément au modèle de promesse d'achat disponible. La liste des terrains à vendre sera affichée dans l'avis public et sur le site internet de la Ville dans une section prévue à cet effet et une enseigne sera installée sur chacun d'eux. La durée de la mise en vente sera de deux mois. La promesse d'achat complétée par les potentiels-acheteurs devra ensuite être scellée dans une enveloppe accompagnée du dépôt et transmise au Service du greffe; ces documents devront être reçus avant la date butoir inscrite dans l'avis public.

Lorsque la période d'affichage sera écoulée, le Service du greffe de la Ville procédera à une ouverture publique des offres reçues à la salle du conseil sise à l'Hôtel de Ville au 144, rue Notre-Dame Ouest, Thetford Mines (Québec) G6G 5T3 à la date convenue dans l'avis public. Seule la personne qui aura déposé l'offre conforme la plus élevée sera contactée pour la suite des procédures. Le Service des ressources financières, la division de l'approvisionnement, procédera à l'analyse des offres reçues et à la recommandation de l'offre conforme la plus élevée au conseil municipal. Une fois les conditions acceptées par l'offrant, la transaction pourra être adjugée par le conseil municipal.

- **Frais**

Lorsque la réglementation municipale prévoit le paiement de frais d'étude de dossier en lien avec la vente d'un immeuble par la Ville, ces frais doivent être acquittés préalablement à l'analyse du dossier et à la préparation des documents contractuels.

- ii. **Échange d'immeubles impliquant la Ville**

L'échange d'immeubles impliquant la Ville peut se faire pour répondre à un besoin actuel ou futur ainsi que pour des raisons stratégiques. Le Service de l'urbanisme et du développement économique, en collaboration avec les autres services municipaux concernés, est responsable de l'établissement des termes et conditions de l'échange. Toutefois, le projet de promesse d'échange devra être soumis aux représentants de la Ville avant de le soumettre au conseil municipal, le tout pour approbation.

Tout échange de terrain, constructible ou non, est dispensé d'appel d'offres public et/ou de mise en vente publique et doit servir les intérêts de la Ville.

Tous les frais légaux et administratifs dont notamment les frais de notaire et d'arpentage sont à la charge du demandeur ou peuvent être partagés entre les parties impliquées, selon le type de demande.

6. Cas particuliers

- i. **Ventes à des fins stratégiques**

Nonobstant ce qui précède, certaines transactions immobilières bénéficient de conditions différentes de celles mentionnées précédemment. Ces cas particuliers concernent habituellement des cas des ventes de terrains et/ou de terrains construits à des fins stratégiques : revitalisation du centre-ville, plan particulier d'urbanisme (PPU), ventes à un organisme à but non lucratif (OBNL), projets de logements abordables, ventes aux institutions publiques, parapubliques, gouvernementales ou entreprises d'utilités publiques, etc.

Toute vente considérée à des fins stratégiques pourra être dispensée d'une mise en vente publique et pourra donc faire l'objet d'une vente de gré à gré, à la condition que toutes les autres obligations prévues aux présentes soient respectées. De plus, la promesse d'achat devra être conforme aux orientations, à la planification ainsi qu'aux différents règlements municipaux, chartes et lois en vigueur à ce moment.

Le prix sera établi en fonction de la valeur marchande, laquelle valeur marchande sera la valeur de base établie pour la négociation. Le prix de vente pourra être moindre dans certains cas particuliers d'aide prévue par la loi et ceux énumérés aux articles 29 et 29.4 de la *Loi sur les cités et villes* (RLRQ, c. C-19). Vu la particularité juridique de telles situations, ceux-ci devront être analysés et approuvés par les représentants de la Ville.

ii. Démembrements du droit de propriété ou autres

Sauf si la Ville doit protéger des infrastructures d'utilité publique lors de la vente de terrain, l'aliénation de démembrements et modalités du droit de propriété, de servitudes, de cession d'emphytéose, de création de propriété superficière ou encore la location de biens immeubles ne sont pas assujettis à la présente politique. Toutefois, la négociation de tels droits doit s'effectuer selon les principes qui sont énoncés aux présentes.

7. Entrée en vigueur

La présente politique entre en vigueur lors de son approbation par le conseil municipal. Elle s'applique et remplace tout encadrement antérieur touchant le même sujet.