

POLITIQUE CONCERNANT LA VENTE DES TERRAINS RÉSIDENTIELS MUNICIPAUX



Version 2025

TABLE DES MATIÈRES

Introduction	3
1. But	4
2. Pouvoirs du conseil.....	4
3. Terrains à vendre par la Municipalité	4
4. Démarche d'acquisition.....	5
5. Critères d'analyse.....	6
6. Détermination du prix de vente	6
7. Conditions de la vente	7
8. Entrée en vigueur	9

INTRODUCTION

La Municipalité de Baie-Johan-Beetz peut posséder des terrains résidentiels. De plus, elle souhaite favoriser l'arrivée et l'installation de familles sur son territoire dans le cadre de la vente de ses terrains et ce, en accord avec l'axe de développement 1 de sa Politique familiale municipale qui vise l'accueil, le maintien et le retour des jeunes et des familles.

C'est pourquoi, la Municipalité se dote d'une politique de vente de terrains.

C'est aussi pour cette raison, que la priorité de la vente d'un terrain résidentiel appartenant à la Municipalité est donnée aux familles qui souhaitent y établir leur résidence permanente. Les familles convoitées sont en couple avec enfant, en couple sans enfant et les familles monoparentales.

1 BUT

Par la présente politique sur la vente des terrains municipaux (ci-après nommée la « **politique** »), le conseil municipal (ci-après nommé le « **conseil** ») désire définir les règles encadrant le processus de vente de terrains appartenant à la Municipalité de Baie-Johan-Beetz (ci-après nommée la « **Municipalité** »).

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 tout autre démembrement du droit de propriété qui n'est pas une vente.

2 POUVOIRS DU CONSEIL

Le conseil analyse les dossiers reçus et transmis par la direction générale. À la suite de l'analyse d'un dossier, le conseil se prononce sur les demandes. Il n'est pas tenu d'accepter l'offre faite par une personne physique ou morale intéressée (ci-après nommé le « **demandeur** »).

De plus, le conseil 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 À VENDRE PAR LA MUNICIPALITÉ

Toute mise en vente de terrains appartenant à la Municipalité doit être annoncée par un avis public affiché au bureau municipal et sur le site web de la Municipalité.

L'avis doit indiquer le prix de vente, la date limite pour transmettre le formulaire « Demande d'acquisition », les critères et les conditions de vente.

De plus, le conseil se réserve le droit de n'accepter ni la plus haute ni aucune des offres d'achat déposées.

Lorsqu'une demande d'acquisition est acceptée par le conseil, la Municipalité contacte le demandeur pour la suite du processus.

4 DÉMARCHE D'ACQUISITION

Toute personne souhaitant acquérir un terrain appartenant à la Municipalité doit suivre les étapes suivantes :

1. Remplir le formulaire disponible à la fin du présent document.
2. Transmettre le formulaire dûment rempli à la Municipalité de Baie-Johan-Beetz par :
 - a. Courrier à l'adresse suivante :
À l'attention de la Direction générale
Municipalité de Baie-Johan-Beetz
15 A rue du Nord
Baie-Johan-Beetz (Québec) G0G 1B0
 - b. Courriel à l'adresse suivante:
directiongenerale@baiejohanbeetz.qc.ca
3. Dans les quinze (15) jours suivant l'acceptation de la demande d'acquisition par le conseil, le demandeur doit signer la promesse d'achat et payer le dépôt de garantie.
4. Dans le cas où le demandeur refuse ou néglige de faire l'une ou l'autre des conditions prévues au paragraphe précédent (soit la signature de la promesse d'achat et le paiement du dépôt de garantie) dans les délais requis, sa demande d'acquisition devient automatiquement nulle et caduque, sans recours possibles.
5. Cette promesse d'achat doit faire l'objet d'un projet de résolution qui sera présenté au conseil lors d'une séance pour prise de décision. Seule la résolution confirme la volonté finale de la Municipalité de vendre le terrain.
6. Le demandeur qui dépose le formulaire de demande d'acquisition doit être le même demandeur avec lequel la transaction de vente est effectuée. La Municipalité ne transige avec aucun intermédiaire.
7. La promesse d'achat ne peut être cédée sans autorisation de la Municipalité par résolution du conseil.
8. 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.

5 CRITÈRES D'ANALYSE

Les formulaires reçus seront analysés par la direction générale de la Municipalité selon les critères suivants :

1. Le projet présenté est conforme à la vision de la Municipalité pour le village;
2. La conformité du projet aux normes d'urbanisme;
3. Le niveau de priorité accordé selon les orientations de la Politique familiale de la Municipalité.

Dans le cas où plusieurs projets répondent à tous les critères pour un même terrain, un tirage au sort sera fait devant témoins pour sélectionner le projet retenu.

6 DÉTERMINATION DU PRIX DE VENTE

Le prix de vente est fixé selon la valeur foncière en date de la demande d'acquisition, taxes applicables en sus (ci-après, le « **prix de vente** »).

Dans le cas où un terrain a déjà les infrastructures d'eau potable et du système d'égout, un montant de 3000 \$ est ajouté au prix de vente.

La Municipalité exige un dépôt de garantie de 20% du prix de vente du terrain lors de la signature de la promesse d'achat.

7 CONDITIONS DE VENTE

Les conditions suivantes font, entre autres, partie de la promesse d'achat qui sera soumise à la personne intéressée et devront aussi être inscrites dans l'acte de vente notarié.

- La vente est faite sans aucune garantie légale et aux risques et périls de l'acquéreur.
- Un seul terrain est vendu par projet de construction.

- Sur demande de la Municipalité, le demandeur doit fournir une preuve de financement en sa faveur de la part d'une institution financière pour l'achat du terrain. Si le demandeur refuse ou néglige, pour quelque raison que ce soit, de fournir cette preuve de financement dans les quinze (15) jours suivants la demande de la Municipalité, la Municipalité peut, à son gré, résilier la promesse d'achat.
- L'acte de vente doit être reçu devant un notaire, mandaté par le demandeur, dans un délai variant de trente (30) jours à quatre-vingt-dix (90) jours suivant la signature de la promesse d'achat, délai qui doit être déterminé dans la promesse d'achat. Le solde du prix de vente est payé au moment de la signature de l'acte de vente.
- Tous les frais liés à la transaction de vente, incluant notamment, mais non limitativement, les frais de confection du certificat de localisation et les frais de notaire sont payés par le demandeur.
- L'acquéreur doit débiter la construction de son projet au plus tard deux (2) ans après la date de prise de possession du terrain. Cette date limite doit être inscrite dans l'acte de vente.
- La construction du projet résidentiel doit être terminée au plus tard deux (2) ans après l'obtention du permis de construction. Cette date limite sera inscrite sur le permis de construction.
- Dans le cas où le demandeur ne respecte pas les délais relatifs à la date de début des travaux et à la date de fin des travaux, la Municipalité transmet une mise en demeure au demandeur l'obligeant à remplir ses obligations.
- Si dans les soixante (60) jours de la date de la résolution de la vente, le demandeur n'a pas remédié au défaut, la vente est considérée comme résolue.
 - Dans ce cas, la Municipalité rembourse 80% du prix de vente payé avant taxes, montant duquel seront déduits tous les frais de remise en état du terrain si cela s'avère nécessaire.
 - La Municipalité garde toute amélioration apportée sur le terrain comme autres compensations.
- Le demandeur doit libérer le terrain dans les quinze (15) jours suivant la date de résolution de la vente, date à laquelle la Municipalité prend possession du terrain.

- Dans le cas où le demandeur souhaite vendre le terrain et toute construction afférente, la Municipalité aura l'opportunité de les acquérir en priorité, à la valeur de l'évaluation foncière en date de la vente du demandeur à la Municipalité.
- Le demandeur doit transmettre un avis écrit à la Municipalité, laquelle dispose d'un délai de soixante (60) jours pour indiquer au demandeur si elle désire acquérir le terrain. À défaut par la Municipalité de faire connaître ses intentions dans ce délai, le droit de préemption deviendra nul et non avenu.
- Le droit de préemption en faveur de la Municipalité est valide à partir de la date de vente du terrain par la Municipalité au demandeur, et ce, jusqu'au cinquième (5^{ème}) anniversaire de cette date.

8 ENTRÉE EN VIGUEUR

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

Date d'entrée en vigueur :

Résolution numéro :

POUR TERRAIN APPARTENANT À LA MUNICIPALITÉ

- Vous devez remplir les 4 sections du présent formulaire.
- Vous devez l'acheminer dûment rempli, signé et daté à :
Municipalité de Baie-Johan-Beetz
15 A rue du Nord
Baie-Johan-Beetz, Qc
G0G 1B0
- Ou par courriel à :
directiongenerale@baiejohanbeetz.qc.ca

IDENTIFICATION DU TERRAIN À ACQUÉRIR

Nom de la rue	
Numéro de lot	Adresse à proximité

IDENTIFICATION DE LA DEMANDERESSE OU DU DEMANDEUR

Nom	Prénom
Adresse	
Téléphone	Courriel

DESCRIPTION DU PROJET

SIGNATURE ET DATE

Signature

Date