



Politique de vente de terrains Municipaux

Adoptée le 4 février 2025

Résolution – 2025-02-04-5.5

1. But et objectifs de la politique

Par la présente politique de vente de terrains municipaux (ci-après la « politique »), le conseil municipal (ci-après « le Conseil ») désire définir les règles encadrant le processus de vente de terrains destinés à la construction résidentielle détenue par la municipalité de l'île d'Anticosti (ci-après « la Municipalité »), et ce, dans le meilleur intérêt de cette dernière et de l'ensemble de ses citoyens.

La présente politique a également pour objectifs d'établir un processus qui assurera :

- Une gouvernance des transactions immobilières centrée principalement sur l'efficacité, l'équité, l'intégrité, la transparence et une saine gestion des fonds publics ;
- Le respect des meilleures pratiques en la matière ;
- La prise en considération des intérêts de la Municipalité et de tous ses citoyens en matière de construction résidentielle, de logement et d'habitation ;
- Le respect des lois et règlements applicables.

2. Champ d'application

La présente politique s'applique à toute transaction immobilière impliquant la Municipalité comme vendeuse, excepté :

- Les ventes pour non-paiement de l'impôt foncier ;
- Les règlements à l'amiable de litiges impliquant l'aliénation d'immeubles

3. Terrains disponibles et priorités de vente

La Municipalité possède des terrains dont l'usage prédominant est résidentiel. Cette dernière souhaite favoriser le développement de projets résidentiels sur son territoire en procédant à la vente de ces terrains.

Priorités de vente

La Municipalité priorise la vente de terrains à des fins de construction résidentielle selon une hiérarchisation des demandeurs qui se décline dans l'ordre suivant :

- 1) **Particuliers résidant dans la municipalité** et désirant devenir propriétaires de leur habitation. Cette catégorie est constituée de personnes étant soit locataires ou logées par leur employeur.
- 2) **Employeurs (organisme privé ou public)** installés sur le territoire de la municipalité ou y offrant des services et qui souhaite créer un parc immobilier ou en agrandir un déjà existant, afin de loger ses employés réguliers ou des travailleurs saisonniers.
- 3) **Particuliers déjà propriétaire dans la municipalité** qui souhaite construire une résidence pour s'y loger ou pour effectuer de la location long terme.
- 4) **Particulier qui souhaite construire une résidence secondaire,** mais dont la construction inclue un deuxième logement offrant de la location long terme.
- 5) **Tout autre demandeur ne correspondant pas aux précédentes catégories**

Il est à noter que la municipalité considèrera les demandeurs qui ne correspondent pas aux catégories 1) à 4) seulement si le nombre de demandeurs prioritaires est inférieur au nombre de lots disponibles. Ceux-ci seront inscrits sur une liste d'attente et seront contactés conséquemment au processus de vente et selon la disponibilité des lots restants, s'il y a lieu.

4. Analyse des dossiers et processus de vente

La sélection d'un terrain se fait selon les modalités suivantes :

1. Toute personne intéressée par un terrain doit remplir et transmettre au service de l'urbanisme, en format papier ou numérique, la documentation que l'on retrouve en annexe de la présente politique de vente de terrains municipaux, c'est-à-dire :
 - **Formulaire de soumission**
 - **Obligations du soumissionnaire**
 - **Dépôt de garantie financière**
2. Le dépôt de garantie financière doit être déposé sous la forme d'une traite bancaire ou d'un chèque rédigé à l'ordre de la Municipalité et correspondant à un montant équivalent à 10 % du prix de vente du terrain, avant les frais afférents.

3. La municipalité procède à l'analyse des demandes qui lui sont acheminées uniquement lorsque ces dernières comportent tous les documents exigés dans le cadre de cette politique.
4. Les demandeurs seront invités à inscrire les terrains qu'ils désirent acquérir (voir annexe 1) en ordre de priorité sur le formulaire prévu à cet effet. La municipalité procèdera à la vente des terrains dans l'ordre par un tirage au sort.
5. Le dépôt d'une analyse de dossier engendre des frais de 100 \$ non-remboursables à payer lors du dépôt du dossier de demande.
6. Une personne peut se désister de sa demande d'acquisition de terrain par la transmission d'un avis écrit et signé à cet effet, au service d'urbanisme de la municipalité.

Processus de vente

L'analyse des dossiers de candidature se fait sur une base mensuelle. Le dépôt des demandes doit être fait au maximum quatorze (14) jours avant la prochaine séance du conseil pour qu'elles puissent être considérées à cette même séance.

Lorsqu'un demandeur est sélectionné pour la vente d'un terrain, celui-ci doit remplir et signer une promesse de vente que la municipalité lui transmettra conformément à l'article 5 de la présente politique. Le demandeur doit remplir, signer et transmettre la promesse de vente dans les dix (10) jours suivant sa réception.

Le défaut de signer et de retourner à la municipalité la promesse de vente dans le délai imparti rend caduque la réservation dudit terrain, le terrain devenant ainsi disponible pour la première personne identifiée sur la liste d'attente, le cas échéant.

5. Promesse de vente et acte notarié

Le délai maximal pour la signature de l'acte de vente chez le notaire est déterminé dans la promesse de vente. À la signature de l'acte de vente, le dépôt de garantie est alors appliqué comme acompte sur le prix de vente à payer. Advenant le non-respect du délai déterminé, la Municipalité pourra considérer la promesse d'achat comme nulle vu l'expiration du délai et sera pleinement autorisée à vendre le terrain ciblé à un tiers sans autre avis ni délai. La Municipalité conserve le dépôt de garantie à titre de dommages-intérêts liquidés.

La promesse de vente détermine les clauses à être inscrites à l'acte de vente notarié entre le potentiel acquéreur et la Municipalité. Cette promesse de vente doit être élaborée suivant le modèle fourni par la municipalité y incluant notamment les conditions suivantes :

a) Obligation de construire et délai

Dans l'acte de vente notarié à intervenir entre l'acquéreur et la Municipalité, l'acquéreur doit s'engager, et ce, au plus tard dans un délai de douze (12) mois suivant la date de signature du contrat de vente notarié, à faire une demande de permis de construction complète et conforme.

En outre, l'acquéreur s'engage aussi à entreprendre les travaux dudit permis de construction avant sa caducité tel que définie à l'article 4.11 — « Délais de construction et de réparation » du règlement de zonage de la Municipalité. Cet article impose notamment d'exécuter les travaux de finition extérieure dans les douze (12) mois suivant la date d'émission du permis de construction et de terminer l'ensemble des travaux de construction, dans les vingt-quatre (24) mois suivant la date d'émission du permis de construction.

Le non-respect de l'obligation de construire dans le délai prescrit entraînera le défaut par l'acquéreur de respecter ces engagements et le droit de la Municipalité d'exiger la rétrocession du terrain ciblé conformément à l'article 5 b) de la présente politique.

b) Défaut — Clause résolutoire

En cas de défaut de l'acquéreur de respecter l'obligation de construire qu'il s'est engagé à exécuter dans les délais prescrits à l'article 5 a) de la présente politique, la Municipalité peut exiger la rétrocession du terrain ciblé faisant l'objet de la promesse de vente. La Municipalité peut exiger à l'acquéreur d'acquitter les frais judiciaires, extrajudiciaires, les frais de signification et de publications au registre foncier, et à signer tous les documents relatifs à cette fin.

Dans une telle éventualité, la municipalité remboursera à l'acquéreur quatre-vingt-dix pour cent (90 %) du montant payé à l'achat de l'immeuble excluant les montants reliés aux taxes fédérales et provinciales, le cas échéant. De plus, aucune compensation ne sera payée par la Municipalité pour les améliorations apportées audit immeuble et tous autres frais occasionnés à l'acquéreur advenant le non-respect du délai préalablement mentionné. Le droit à la rétrocession de la municipalité doit être exercé dans un délai de cinq (5) ans à compter de la vente, conformément à l'article 1742 du Code civil du Québec. Pour se

prévaloir de la présente clause résolutoire, la Municipalité doit transmettre à l'acquéreur l'avis prévu à l'article 1743 du Code civil du Québec.

c) Préférence de rachat en faveur du vendeur

Nonobstant ce qui précède, si l'acquéreur souhaite se départir des immeubles visés aux présentes à un tiers avant la fin de l'un ou l'autre des délais prévus à l'article 5 a) — « Obligation de construction et délais », il s'engage à offrir en préférence à la Municipalité aux mêmes conditions que celles prévues dans ladite clause « Défaut – clause résolutoire ». La municipalité devra répondre à cette offre de rachat dans un délai de quarante-cinq (45) jours.

Dans le cas où la municipalité n'exercerait pas son droit de rachat, cela n'aurait pas pour effet d'annuler l'obligation de l'acquéreur de faire engager tout acquéreur subséquent aux mêmes obligations prévues à l'article 5 a), b) et c). L'acquéreur subséquent ne se verrait alors pas attribuer un délai de douze (12) mois pour l'obtention d'un permis de construction, mais disposerait plutôt du délai restant au moment de l'achat dudit lot.

6. Nombre de terrain par acheteurs/promoteurs

Un acheteur/promoteur peut acquérir un maximum de :

- Un (1) terrain pour la construction d'une résidence unifamiliale ou bifamiliale isolée ;
- Deux (2) terrains pour la construction d'un bâtiment résidentiel jumelé s'il comporte au moins trois (3) logements au total ;

Un promoteur peut détenir plus d'un terrain de type unifamilial ou bi-familial à la fois dans la situation suivante :

- Lorsque la construction du bâtiment principal est en cours sur un terrain, le promoteur pourra en acquérir un nouveau pour construction immédiate, si la disponibilité des terrains le permet.

7. Prix des terrains et mise en vente

Le prix des terrains ainsi que le moment du début de la mise en vente sont fixés par résolution du conseil municipal. Les terrains sont mis en vente après la diffusion d'un avis de mise en disponibilité sur le site Web de la municipalité.

8. Pouvoir discrétionnaire du Conseil

À la suite de l'analyse d'un dossier, le Conseil n'est pas tenu d'accepter l'offre faite par une personne physique ou morale intéressée. En outre, le conseil se réserve le droit, à sa seule discrétion, d'ajouter ou de modifier toute procédure ou condition qu'il détermine lors de l'analyse d'un dossier, de l'attribution des terrains ou d'une négociation avec une tierce partie, qui n'est pas expressément prévue par cette politique.

9. Durée de la politique

La présente politique entre en vigueur à la date de son adoption par le Conseil. Cette dernière peut être modifiée en tout temps et demeure en vigueur tant qu'elle n'a pas été abrogée par le Conseil municipal de la municipalité