

Procédure sur les modalités de vente des terrains

29 mars 2021

La procédure sur les modalités de vente des terrains de la réserve foncière vise à encadrer les transactions immobilières entre la Ville de Rouyn-Noranda et les personnes physiques (particuliers) ou les personnes morales (entreprise).

Cette procédure détaille l'ensemble des modalités et conditions associées à l'acquisition d'un terrain appartenant à la Ville. Elle permet de regrouper et de synthétiser l'information de façon claire afin de favoriser et de guider le développement résidentiel, commercial et industriel sur l'ensemble du territoire.

1. Champ d'application

Sous réserve des dispositions légales applicables à certains types de cession prévues à toute loi régissant la Ville de Rouyn-Noranda, la présente procédure s'applique aux transactions immobilières relatives à un terrain de la réserve foncière de la Ville pour fins de construction résidentielle, commerciale ou industrielle.

Toutefois, le processus de mise en vente par avis public ne s'applique pas :

- pour les terrains déjà offerts en vente en date du 29 mars 2021;
- pour les terrains destinés à développer de nouveaux secteurs résidentiels qui peuvent faire l'objet d'une transaction directement avec un promoteur ayant déposé un projet;
- pour un terrain répondant aux besoins spécifiques d'une entreprise et pour lequel un secteur précis y répond.

La présente procédure n'a pas pour effet d'obliger la Ville à vendre un terrain, mais si elle décide de le faire, celle-ci en détermine les modalités.

2. Principes

Par la présente procédure, la Ville de Rouyn-Noranda souhaite :

- communiquer de façon claire et concise l'ensemble des conditions, procédures et modalités de vente des terrains;
- permettre à l'ensemble de la population d'avoir accès aux mêmes opportunités.

3. Mise en vente des terrains

Sauf avis contraire, l'acquéreur d'un terrain mis en vente selon la présente procédure sera déterminé par tirage au sort.

Un avis public annonçant la mise en vente sera publié dans un journal local, sur la page Facebook de la Ville ainsi que sur le site web de la Ville.

L'avis public indiquera les modalités applicables à la vente ainsi que le prix des terrains. À noter que les modalités peuvent varier selon les particularités des terrains visés.

Une personne ne pourra se voir attribuer plus d'un terrain par avis public de vente.

4. Procédure de tirage au sort

Toute personne intéressée à acheter un terrain appartenant à la Ville de Rouyn-Noranda doit remplir et transmettre le **formulaire** de demande d'achat de terrain par courriel à terrains@rouyn-noranda.ca, en indiquant les informations suivantes :

- le ou les numéro(s) du ou des terrain(s) souhaité(s);
- le ou les nom(s) du ou des promettant(s)-acquéreur(s);
- les coordonnées complètes du ou des promettant(s)-acquéreur(s);
- le nom du notaire qui sera mandaté pour l'acquisition (si connu).

Dans l'éventualité où un seul terrain est disponible pour la vente, le tirage aura lieu parmi toutes les demandes reçues.

Dans l'éventualité où l'avis public vise la vente de plusieurs terrains, le nombre de demandes sera limité selon les indications prévues à l'avis public.

Le tirage au sort est effectué par le fonctionnaire désigné en présence de 2 témoins.

En fonction du nombre de terrains mis en vente, le tirage au sort identifiera un ou deux substituts en cas de désistement d'un acquéreur avant la signature de l'acte de vente notarié.

5. Cheminement suite au tirage au sort

- a) La personne à qui a été attribué un terrain par tirage au sort doit signer une **promesse d'achat**, accompagnée du dépôt de garantie de 10 % sous la forme d'une traite bancaire ou d'un chèque visé.

La personne signataire représentant une personne morale doit fournir une procuration, attestant que cette personne signataire est dûment mandatée pour représenter ladite personne morale. La personne physique qui en représente une autre devra également fournir une procuration à cet effet.

- b) **Adoption d'une résolution par le conseil municipal** autorisant la vente;
- c) Signature d'un **avant-contrat** pour les terrains à vocation résidentielle de plus de 3 logements et les terrains à vocation commerciale et industrielle;
- d) **Signature** de l'acte de vente notarié

La signature de l'acte de vente notarié doit avoir lieu dans un délai maximal de 4 mois suivant la résolution municipale autorisant la vente. Advenant le non-respect de ce délai, la Ville conservera le dépôt de garantie à titre de dommages et intérêts liquidés.

e) **Obtention des permis requis et construction**

Pour les immeubles résidentiels de moins de 3 logements : La construction de l'habitation doit être terminée à l'intérieur d'un délai de 18 mois suivant la résolution municipale autorisant la vente.

Pour les immeubles résidentiels de 3 logements et plus : La construction de l'habitation doit être terminée à l'intérieur d'un délai de 24 mois suivant la résolution municipale autorisant la vente.

Pour les immeubles commerciaux et industriels : La construction doit être terminée à l'intérieur d'un délai de 24 mois suivant la résolution municipale autorisant la vente.

La construction est considérée comme étant terminée lorsque celle-ci est substantiellement complétée (fondation, structure et murs), en conformité avec les lois et les règlements applicables en cette matière.

En cas d'**impossibilité de procéder à la construction** dans les délais prévus, l'acquéreur aura deux choix :

1. Demande de prolongation de délai adressée au conseil municipal accompagnée des motifs justifiant le délai additionnel requis;
2. Vente du terrain avec droit de premier refus à la Ville;

Pendant la période prévue pour la construction, l'acquéreur ne peut vendre à un tiers le terrain sans l'offrir au préalable à la Ville qui disposera d'un délai de 30 jours pour l'acquérir au prix payé lors de l'achat (sans les taxes). Les frais de notaire seront à la charge de l'acquéreur qui n'a pu respecter ses engagements.

Toutefois, il est entendu qu'après la construction, la vente de la totalité du terrain avec bâtiment peut être effectuée sans offre préalable à la Ville.

3. Rétrocession du terrain à la Ville selon les modalités ci-dessous;

Par ailleurs, advenant que les conditions relatives aux délais de construction ne soient pas respectées, la Ville peut entamer une procédure de rétrocession aux frais de l'acheteur avec remboursement du prix d'achat payé avant les taxes moins une indemnité de 20 % conservée par la Ville à titre de dommages et intérêts liquidés. Toutes les améliorations apportées à l'immeuble y compris, notamment les constructions, les ouvrages, les bâtiments appartiendront à la Ville comme autres dommages liquidés.

Également, l'acquéreur ne peut vendre à un tiers une portion non construite du terrain à des fins de construction d'un bâtiment principal, et ce, pour une période de cinq (5) ans à compter de la date de signature de l'acte de vente notarié, sans d'abord l'offrir par

écrit à la Ville de Rouyn-Noranda au prix de vente contenu dans la promesse d'achat dudit terrain. La Ville de Rouyn-Noranda aura un délai de trente (30) jours à compter de la réception d'une telle offre pour l'accepter ou la refuser.

Par contre, le morcellement pour fins d'agrandissement d'une propriété contiguë sera permis sans l'offrir au préalable à la Ville.

6. Terrains disponibles :

Suite au tirage au sort, les terrains qui n'auront pas été attribués faute d'acquéreur seront affichés sur le site web de la Ville et seront vendus à la première personne ayant manifesté son intention d'acheter le terrain, par courriel, au service de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme (permis et inspection) en écrivant à terrains@rouyn-noranda.ca et les étapes décrites au point 5 sont applicables à la vente.

Suite à une cession ou une rétrocession, le processus de mise en vente par avis public doit être effectué à nouveau selon les étapes ci-dessus.

Pour les terrains déjà en vente en date du 29 mars 2021, ils seront vendus à la première personne ayant manifesté son intention d'acheter le terrain, par courriel, au service de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme (permis et inspection) en écrivant à terrains@rouyn-noranda.ca et les étapes décrites au point 5 sont applicables à la vente.

ANNEXE 1

FORMULAIRE DE DEMANDE D'ACHAT DE TERRAIN

Projet : _____

Pour information : terrains@rouyn-noranda.ca

À REMPLIR PAR LE REQUÉRANT

Requérant : _____

Adresse : _____

Ville : _____ Code postal : _____

Courriel : _____

Téléphone : Résidentiel : _____

Travail : _____

Cellulaire : _____

Terrain visé : _____

Usage prévu : _____

Nom du notaire retenu : _____

Date

Signature du requérant

SECTION VILLE DE ROUYN-NORANDA

Reçu par : _____

Date de réception : _____

Veuillez retourner le formulaire dûment rempli (document numérisé) à :

terrains@rouyn-noranda.ca