

**CODIFICATION ADMINISTRATIVE - RÈGLEMENT # 2024-323
RELATIF À LA VENTE DE TERRAIN RÉSIDENTIEL, COMMERCIAL ET INDUSTRIEL**

Le conseil municipal de la Ville de Forestville siège en séance ordinaire, ce 14 mai 2024, à 19 h 00, à la salle du conseil de l'hôtel de ville. À laquelle séance il y avait quorum.

CONSIDÉRANT que la Ville de Forestville est régie par la Loi sur les cités et villes;

CONSIDÉRANT que la Ville est propriétaire de terrains destinés à des projets de constructions domiciliaires ou industrielles;

CONSIDÉRANT que la Ville désire offrir en vente ses terrains à titre onéreux conformément à l'article 1.0.1 de la Loi des cités et villes en établissant un prix jumelé à une série de conditions liées à la vente pour favoriser l'implantation de nouvelles constructions à des fins résidentielles dans un délai ultime;

MISE EN GARDE

Le présent document n'a aucune valeur légale ou officielle. Il s'agit d'une compilation administrative du règlement dans laquelle ont été intégrées les modifications apportées depuis son adoption. Vous retrouvez les modifications dans un encadré avec le numéro du règlement et la date d'entrée en vigueur.

La Ville de Forestville n'offre toutefois aucune garantie, expresse ou implicite, relativement à l'exactitude de toute information contenue dans ce document. Le document officiel est imprimé dans le livre des règlements et peut être obtenu sur demande.

Règlement #	Adoption	Entrée en vigueur	Certificat si nécessaire MRC, MAMH etc.
2024-323	27-05-2024	28-05-2024	N/A
2024-327	10-12-2024	12-12-2024	N/A
2025-331	11-03-2025	12-03-2025	N/A

1. PRÉAMBULE

Le préambule du présent règlement en fait partie intégrante à toutes fins que de droit.

2. OBJET

Ce règlement établit les termes et conditions sous lesquelles la Ville de Forestville met en vente des terrains municipaux. Il vise à assurer que les processus de vente sont gérés de manière équitable, transparente et en accord avec les objectifs d'aménagement du territoire de la ville.

3. APPLICATION

Le présent règlement vient compléter et préciser la réglementation d'urbanisme de la Ville de Forestville. Ce règlement prévaut sur celle-ci sur les aspects spécifiques qu'il édicte.

Le présent règlement s'applique à toute transaction immobilière impliquant la vente de tous les terrains appartenant à la Ville de Forestville. (règ. 2024-327 – 12-03-2025)

4. CONDITIONS DE VENTE**4.1 Fixation du prix**

Le prix de chaque terrain est fixé préalablement par le conseil municipal et est basé sur une évaluation du marché réalisée par un évaluateur agréé. Ce prix est ferme et non négociable pour garantir l'équité entre tous les potentiels acquéreurs. Le tableau 1 en annexe décrit chaque terrain à vendre, leur superficie, leur zonage et leur prix.

4.1.1 Terrain « Domaine la forêt »

Le prix d'achat est la valeur marchande, tel que mentionné au rôle d'évaluation.

4.1.2 Terrain résidentiel (règ. 2025-331 - 12-03-2025)**a) Subdivisé**

Le prix d'achat est de : 12.10 \$ du m².

b) Non subdivisé et non cadastré

Le prix d'achat est de : 6.75 \$ du m².

4.1.3 Terrain parc maison mobile (Marcellin, Cantin et Leduc)

Le prix d'achat est de 8.10 \$ du m².

4.1.4 Terrain commercial et industriel**a) Parc industriel**

Le prix d'achat est de : 2.00 \$ du m².

b) Route 138 Est

Le prix d'achat est de : 3.35 \$ du m².

4.2 Nombre maximum d'acquisitions

Il est possible d'acquérir un maximum d'un (1) terrain par personne physique et morale sur une période d'un an.

4.3 Modalités de paiement

Le paiement total du prix de vente doit être réalisé au moment de la signature de l'acte de vente chez le notaire. Aucune transaction financière directe n'est acceptée hors de ce cadre notarié pour préserver la transparence et la traçabilité des fonds.

5. PROCÉDURE D'OFFRE D'ACHAT

5.1 Préparation de l'offre

Les candidats intéressés doivent remplir un formulaire d'offre d'achat standardisé disponible sur le site Internet de la Ville ou directement au bureau municipal. Ce formulaire doit être rempli avec précision et doit inclure les informations personnelles de L'ACQUÉREUR, le numéro du lot visé, le prix et une description sommaire de son projet. Lorsque l'offre d'achat vise un terrain en zone commerciale ou industrielle, un plan d'affaires doit être joint à la demande. Un dépôt de garantie, sous forme de traite bancaire ou de chèque visé, représentant dix pour cent (10 %) du prix avant taxes du terrain, applicable au paiement final et remboursable en cas de refus du projet doit également être joint à l'offre d'achat. Le tableau suivant indique les éléments requis pour chaque offre d'achat.

Type d'offre d'achat	Éléments requis	
	Personne physique	Personne morale
Terrain résidentiel	<ul style="list-style-type: none"> Dépôt de garantie 	<ul style="list-style-type: none"> Dépôt de garantie Résolution de son conseil d'administration attestant qu'elle est dûment mandatée aux fins de la transaction
Terrain à vocation commerciale ou industrielle	<ul style="list-style-type: none"> Dépôt de garantie Plan d'affaires satisfaisant aux exigences du Service d'urbanisme et de la SEDF. 	<ul style="list-style-type: none"> Dépôt de garantie Résolution de son conseil d'administration attestant qu'elle est dûment mandatée aux fins de la transaction Plan d'affaires satisfaisant aux exigences du Service d'urbanisme et de la SEDF.

(règ. 2025-331 – 12-03-2025)

5.2 Annulation

Entre le dépôt de l'offre de L'ACQUÉREUR et l'acceptation de celle-ci par résolution du conseil municipal, L'ACQUÉREUR peut annuler son offre et récupérer totalement son dépôt initial de 10 % en tout temps.

Entre l'acceptation de la résolution du conseil et la signature de l'acte notarié, L'ACQUÉREUR peut annuler son offre, la Ville conserve alors le dépôt initial de 10 % à titre de dommages et intérêts. (règ. 2024-327 - En vigueur le 12 décembre 2024)

5.3 Évaluation et acceptation des offres

Les offres sont évaluées par un comité de sélection qui prend en compte la conformité du projet proposé avec la réglementation d'urbanisme et les objectifs du plan d'urbanisme. La Ville se

réserve le droit de refuser une offre si elle ne répond pas aux critères de développement souhaités.

Si plus d'un candidat fait une offre sur le même terrain, c'est le premier arrivé qui sera évalué par le comité. Les dates et heures de courriel et de réception des documents en feront foi. Un dossier est considéré comme valide lorsque tous les documents exigés sont déposés. Si le projet du premier arrivé n'est pas retenu, le deuxième aura droit à l'évaluation de son projet. Le comité de sélection recommande la vente au conseil municipal et c'est celui-ci qui autorise la vente par résolution.

5.4 Signature de l'acte de vente

La signature de l'acte de vente notarié doit avoir lieu dans un délai de quatre-vingt-dix (90) jours suivant la résolution municipale autorisant la vente. Advenant le non-respect de ce délai, la Ville conservera le montant de garantie de dix pour cent (10 %) du prix, avant taxes, du terrain à titre de dommages et intérêts liquidés.

L'offre peut être prolongé d'un maximum de trente (30) jours si L'ACQUÉREUR est en mesure de fournir une date de confirmation du rendez-vous.

6. OBLIGATION DE L'ACQUÉREUR

6.1 Terrain sur le domaine de la Forêt

6.1.1 Délai du début de la construction

L'acquéreur s'engage à débiter la construction sur le terrain acquis dans un délai de 12 mois à partir de l'acquisition s'il s'agit d'un terrain localisé dans le Domaine de la Forêt. C'est la date de la signature du contrat notarié qui fait foi de la date de début.

6.1.2 Délai de la construction

L'acquéreur s'engage à achever la construction dans les 24 mois suivant le début de la construction pour les terrains localisés dans le Domaine de la Forêt.

6.2 Terrain zoné commercial ou industriel

6.2.1 Délai du début de la construction

L'acquéreur s'engage à débiter la construction sur le terrain acquis dans un délai de 18 mois s'il s'agit d'un terrain avec un zonage commercial ou industriel. C'est la date de la signature du contrat notarié qui fait foi de la date de début.

6.2.2 Délai de la construction

L'acquéreur s'engage à achever la construction dans 36 mois suivant le début de la construction pour les terrains avec un zonage commercial ou industriel.

6.3 Occupation

Aux fins de la présente obligation de construire, le bâtiment principal sera porté au rôle d'évaluation foncière de la Ville dès l'occupation du bâtiment.

6.4 Achèvement des travaux

Aux fins de la présente obligation de construire, le bâtiment principal sera réputé avoir été complété lorsqu'il pourra être porté au rôle d'évaluation foncière de la Ville et que l'ensemble

des travaux relatifs au bâtiment principal, pour assurer sa conformité à la réglementation d'urbanisme, auront été exécutés, dont les travaux de revêtement extérieur du bâtiment.

6.5 Infrastructures et raccordements

L'acquéreur est responsable du coût de tous les raccordements nécessaires (eau, égout, électricité) et doit s'assurer que tous les travaux respectent les normes et règlements en vigueur.

7. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

7.1 Clause de non-garantie

La vente se fait sans garanties quant à la qualité du sol ou à l'adéquation du terrain pour un certain type de construction, sauf indication contraire dans l'acte de vente. L'acquéreur est encouragé à réaliser toutes les études de sol nécessaires avant l'achat, à ses frais.

7.2 Résolution des litiges

Tout litige découlant de l'interprétation ou de l'application de ce règlement sera soumis à la médiation avant toute procédure judiciaire. Cette médiation sera réalisée par un médiateur agréé sélectionné conjointement par les parties.

7.3 Défaut du respect de l'obligation de construire

En cas de défaut du respect de l'obligation de construire et de terminer dans un délai de 24 mois pour les terrains du Domaine de la Forêt et de 36 mois pour les terrains avec un zonage commercial ou industriel, la Ville aura le droit d'exiger la rétrocession de l'immeuble. L'avis prévu à l'article 1743 du Code civil du Québec sera donné à L'ACQUÉREUR. Le remboursement de 90 % du prix de vente prévu au tableau 1 en annexe sera fait. La différence entre le prix de vente total et le montant devant être acquitté par la Ville en cas de rétrocession de l'immeuble constitue une pénalité, au bénéfice de la Ville.

Dans une telle éventualité, toutes les améliorations apportées dans l'intervalle à l'immeuble par L'ACQUÉREUR appartiendront à la Ville à titre de dommages et intérêts liquidés. Il en est de même pour toute autre augmentation de la valeur foncière ne découlant pas directement de travaux. Si la Ville doit exiger la rétrocession, elle pourra, opérer compensation entre le montant qu'elle doit verser et toutes taxes, droit de mutation qui demeure impayé à l'égard de l'immeuble.

Le présent article devra être assumé par tout acquéreur d'un terrain visé par le présent Règlement. Une clause devra être incluse dans tout acte de vente d'immeuble au sujet de l'obligation de construire et du droit de la Ville d'exiger la rétrocession et du versement d'une compensation.

8. MODIFICATION DU RÈGLEMENT

Ce règlement peut être modifié par résolution du conseil municipal en réponse à des changements dans la politique d'aménagement du territoire ou des retours d'expérience post-vente.

9. ENTRÉE EN VIGUEUR

Le présent règlement et les modifications apportées entrent en vigueur conformément à la loi.

Note : Les modifications du règlement sont encadrées en rouge avec les dates en vigueur.