Saint-Colomban
la nature habitée

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
VILLE DE SAINT-COLOMBAN
L'AN DEUX MILLE DIX-HUIT

RÈGLEMENT 1019
VENTE DE TERRAINS

330, montée de l'Église
Saint-Colomban (Québec)
J5K 1A1

Tél. : 450 436-1453
Téléc. : 450 436-5955
info@st-colomban.qc.ca

RÈGLEMENT NUMÉRO 1019 – CODIFICATION ADMINISTRATIVE

MISE EN GARDE : Cette codification a été préparée uniquement pour la commodité du lecteur et n'a aucune valeur officielle. Aucune garantie n'est offerte quant à l'exactitude ou à la fiabilité du texte et les erreurs typographiques ont été volontairement laissées afin de préserver l'intégrité du texte tel qu'adopté. Afin d'obtenir la version officielle du règlement et de chacun de ses amendements, le lecteur devra contacter le Service du greffe.

HISTORIQUE LÉGISLATIF

Numéro	Titre du règlement initial et des règlements modificateurs	Date d'entrée en vigueur
1019-2020-01	Modifiant le règlement 1019 – Vente de terrain, tel qu'amendé	11 juillet 2019
1019-2021-02	Modifiant le règlement Vente de terrains	11 mars 2021

TABLE DES MATIÈRES

CHAPITRE 1 DISPOSITIONS APPLICABLES À TOUTES LES CATÉGORIES D'ALIÉNATION 1

ARTICLE 1 OBJET 1

ARTICLE 2 DÉFINITIONS 1

ARTICLE 3 PRINCIPES GÉNÉRAUX 1

ARTICLE 4 DÉCISION D'ALIÉNER 1

ARTICLE 5 CATÉGORIES D'ALIÉNATION 1

ARTICLE 6 CONDITIONS GÉNÉRALES D'ALIÉNATIONS 2

CHAPITRE 2 DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES À L'ALIÉNATION D'UN IMMEUBLE À VALEUR MARCHANDE CONVENTIONNELLE DESTINÉ AU GRAND PUBLIC. 3

ARTICLE 7 CONDITIONS D'ALIÉNATION 3

CHAPITRE 3 DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES À LA VENTE D'IMMEUBLE SANS VALEUR MARCHANDE CONVENTIONNELLE 4

ARTICLE 8 CONDITIONS D'ALIÉNATION 4

CHAPITRE 4 DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES À L'ALIÉNATION D'IMMEUBLE À UN ORGANISME 5

ARTICLE 9 CONDITIONS D'ALIÉNATION 5

CHAPITRE 5 DISPOSITIONS FINALES 6

ARTICLE 10 ENTRÉE EN VIGUEUR 6

ANNEXE A 7

ANNEXE B 9

CHAPITRE 1 DISPOSITIONS APPLICABLES À TOUTES LES CATÉGORIES D'ALIÉNATION

ARTICLE 1 OBJET

Lorsque la Ville détient des immeubles qui ne sont pas requis, dans le cadre de ses activités, l'aliénation de ceux-ci est assujettie au présent règlement.

ARTICLE 2 DÉFINITIONS

Organisme:

OSBL, entités gouvernementales, municipales, scolaires, publiques ou parapubliques.

Aliénation:

Vente, cession ou échange d'un bien immobilier.

Valeur marchande:

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

ARTICLE 3 PRINCIPES GÉNÉRAUX

Dans le cas où un immeuble non requis pour des fins municipales est aliéné en faveur du tiers, l'aliénation est faite à titre onéreux.

L'aliénation faite à un organisme peut être faite à valeur nominale ou à prix réduit.

L'aliénation d'immeubles sans valeur marchande conventionnelle, tels que les parcelles résiduelles, l’absence de marché libre, le remembrement et les échanges peuvent être faits à valeur nominale ou à une valeur réduite.

Le tout, sous réserve des dispositions législatives applicables.

ARTICLE 4 DÉCISION D'ALIÉNER

La Ville, à la discrétion du Conseil, peut décider d'aliéner un immeuble en considérant son utilisation optimale, en termes de développement urbain, de qualité et de conformité au plan stratégique et au plan d'urbanisme.

ARTICLE 5 CATÉGORIES D'ALIÉNATION

L'aliénation des immeubles est déterminée en fonction de l'une des catégories suivantes:

a) Les aliénations d'immeubles à valeur marchande conventionnelle destinés au grand public;

b) Les aliénations d'immeubles sans valeur marchande conventionnelle (absence de marché libre, échanges, résidus, remembrements);

c) Les aliénations d'immeubles à un organisme.

ARTICLE 6 CONDITIONS GÉNÉRALES D'ALIÉNATION

Le présent article s'applique à tous les types d'aliénation d'un immeuble.

a) La demande est présentée au Comité consultatif d'urbanisme lequel recommande au Conseil municipal l'aliénation ou non de l'immeuble.

b) Dans l'éventualité où le Conseil est favorable à l'aliénation de l'immeuble, il autorise le greffier, par résolution, à entreprendre la procédure de mise en vente, en conformité avec le présent règlement.

c) La vente est faite sans la garantie de qualité et aux risques et périls de l'acheteur.

d) Toute résolution acceptant une offre d'achat inclut implicitement que l'immeuble ayant une affectation publique soit versé dans le domaine privé avant son aliénation.

e) La Ville ne peut être poursuivie en dommages, si la vente n'a pas lieu pour quelque raison que ce soit et l'acheteur n'a droit à aucune compensation pour la préparation de son offre ou pour toute analyse ou document préparé dans le but d'acquérir l'immeuble.

f) L'aliénation peut être assujettie à diverses conditions dont notamment des conditions d'aménagement et de développement, des obligations de construire ou de développer, des normes de qualité, des engagements futurs ou des droits de reprise.

g) La Ville se réserve le droit d'ajouter toute autre condition à la résolution acceptant l'offre d'achat.

h) À défaut d'indication contraire à la résolution, le délai de signature de l'acte notarié est de cent vingt (120) jours suivant la transmission de la résolution acceptant l'offre d'achat par le Conseil municipal.

i) Le défaut de respecter les conditions à la résolution ou au règlement constitue un défaut et entraîne la résiliation de l'acceptation de l'offre.

j) Dans l'éventualité où l'aliénation vise une partie de lot, le choix de l'arpenteur-géomètre requis à la description technique du lot à aliéner appartient à la Ville.

k) L'acquéreur s'engage à acquitter tous les frais relatifs à la préparation de la description technique ainsi que tous les frais de cadastre requis à la création d'un lot distinct incluant les honoraires professionnels et le coût des permis requis.

l) Le choix du notaire afin d'effectuer la transaction appartient à la Ville.

m) L'acquéreur s'engage à acquitter tous les frais relatifs à la préparation et à la publication des actes notariés, incluant les honoraires professionnels.

n) Advenant que la transaction soit assujettie à une compensation pour frais de parcs, terrains de jeux et espaces naturels, l'acquéreur doit acquitter toute compensation et autre somme due conformément à la loi et aux règlements en vigueur.

o) Dans l'éventualité où l'offrant est une personne morale, une résolution autorisant le signataire à présenter l'offre d'achat doit être jointe à l'offre d'achat.

p) La Ville n'est tenue d'accepter aucune offre et peut refuser toute offre d'achat à son entière discrétion.

q) Toute offre d'achat non conforme au présent règlement est rejetée.

CHAPITRE 2 DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES À L'ALIÉNATION D'UN IMMEUBLE À VALEUR MARCHANDE CONVENTIONNELLE DESTINÉ AU GRAND PUBLIC

ARTICLE 7 CONDITIONS D'ALIÉNATION

Le présent article s'applique à toute aliénation d'un immeuble à valeur marchande conventionnelle destiné au grand public.

a) La demande peut être initiée par un tiers qui désire acquérir l'immeuble, de la recommandation d'un fonctionnaire municipal ou à l'initiative du Conseil municipal.

b) Dans l'éventualité où le Conseil municipal est favorable à l'aliénation de l'immeuble, il fixe la mise à prix, qui doit correspondre minimalement à la valeur uniformisée inscrite au rôle d'évaluation de l'immeuble.

c) Le greffier publie un avis sur le site Internet de la Ville de l'intention de procéder à la vente de l'immeuble et invite toute personne intéressée à présenter une offre d'achat, conformément à l'annexe A du présent règlement.

d) Le délai de réception des offres ne doit pas être inférieur à quinze (15) jours suivant la publication de l'avis d'aliénation.

e) Un dépôt de 10 % du prix offert doit accompagner l'offre. Le dépôt doit être sous la forme d'un chèque visé ou d'une traite bancaire lequel sera encaissé sur réception, libellé à l'ordre de la Ville de Saint-Colomban et tiré sur un compte inscrit dans une institution financière régie par la *Loi sur les banques* (L. C., 1991, ch. 46) ou par la *Loi sur les coopératives de services financiers* (RLRQ, c. C-67.3).

   Ce dépôt est remboursable dans le cas où l'offre est rejetée. Si l'offre est acceptée par la Ville, le dépôt est encaissé et est soustrait du montant final de la vente.

f) L'ouverture des offres est faite publiquement en salle du Conseil, ou à tout autre endroit mentionné à l'avis, devant deux (2) témoins.

g) Le greffier procède à l'analyse des offres reçues et fait une recommandation au Conseil municipal.

Règlement 1019-2021-02 entré en vigueur le 11 mars 2021

CHAPITRE 3 DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES À LA VENTE D'IMMEUBLE SANS VALEUR MARCHANDE CONVENTIONNELLE

ARTICLE 8 CONDITIONS D'ALIÉNATION

a) La demande peut être initiée par un propriétaire ou de l'ensemble des co-propriétaires d'un immeuble adjacent à l'immeuble faisant l'objet de l'offre d'achat, de la recommandation d'un fonctionnaire municipal ou à l'initiative du Conseil municipal.

b) Dans l'éventualité où le Conseil municipal est favorable à l'aliénation de l'immeuble, il fixe la mise à prix, qui doit correspondre minimalement à la valeur uniformisée inscrite au rôle d'évaluation de l'immeuble.

c) Le greffier transmet, par courrier recommandé, à la dernière adresse connue, à tout propriétaire et co-propriétaire connus de tous les terrains adjacents au lot mis en vente, une invitation à soumettre une offre d'achat conformément à l'annexe B du présent règlement.

c.1) Le Conseil municipal peut permettre au greffier de passer outre la condition du paragraphe c) du présent article, lorsque la vente à un tiers, autre que le demandeur, aurait pour effet de rendre un lot dérogatoire ou causerait préjudice au demandeur. Les motifs doivent alors être exprimés à la résolution permettant la vente du lot.

d) Le délai de réception des offres ne doit pas être inférieur à quinze (15) jours suivant la mise à la poste du courrier recommandé.

e) Seules les offres des propriétaires ayant un immeuble adjacent à l'immeuble concerné seront prises en considération. Pour être considérée, l'offre d'achat doit être faite par l'ensemble des co-propriétaires d'un immeuble adjacent.

f) Le promettant acheteur doit s'engager à procéder, à ses frais, au regroupement du lot acquis avec le lot adjacent à l'immeuble dont il est propriétaire dans un délai maximal de douze (12) mois suivants la signature de l'acte notarié.

g) Un dépôt de 10 % du prix offert doit accompagner l'offre. Le dépôt doit être sous la forme d'un chèque visé ou d'une traite bancaire lequel sera encaissé sur réception, libellé à l'ordre de la Ville de Saint-Colomban et tiré sur un compte inscrit dans une institution financière régie par la *Loi sur les banques* (L. C., 1991, ch. 46) ou par la *Loi sur les coopératives de services financiers* (RLRQ, c. C-67.3).

Ce dépôt est remboursable dans le cas où l'offre est rejetée. Si l'offre est acceptée par la Ville, le dépôt est encaissé et est soustrait du montant final de la vente.

h) Le greffier procède à l'analyse de conformité des offres reçues et fait une recommandation au Conseil municipal.

i) L'ouverture des offres est faite publiquement en salle du Conseil municipal devant deux (2) témoins.

Règlement 1019-2019-01 entré en vigueur le 11 juillet 2019

Règlement 1019-2021-02 entré en vigueur le 11 mars 2021

CHAPITRE 4 DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES À L'ALIÉNATION D'IMMEUBLE À UN ORGANISME

ARTICLE 9 CONDITIONS D'ALIÉNATION

a) La demande de procéder à l'aliénation d'un immeuble peut être initiée par l'organisme qui désire acquérir l'immeuble par la recommandation d'un fonctionnaire municipal ou de l'initiative du Conseil municipal.

b) Le Conseil municipal adopte une résolution et fixe les conditions d'aliénation de l'immeuble.

c) En cas de vente à un prix préférentiel, c'est-à-dire à un montant moindre que l'évaluation municipale, l'organisme doit s'engager à utiliser le bien aliéné pour les fins pour lequel il a été acquis et l'Acte de vente doit prévoir une clause résolutoire en cas de défaut.

d) Dans le cas de cessation des activités de l'organisme, de sa dissolution et de la vente de l'immeuble par l'organisme, l'immeuble doit être en premier lieu offert à la Ville au prix de l'acquisition majoré de la valeur des améliorations qui y ont été faites, le cas échéant.

CHAPITRE 4.1 EXCEPTIONS

ARTICLE 9.1 ACTE D'ÉCHANGE

Le présent règlement ne s'applique pas pour les actes d'échange d'immeubles.

Règlement 1019-2019-01 entré en vigueur le 11 juillet 2019

ARTICLE 9.2 GRÉ À GRÉ

Si, à la suite du processus de mise en vente décrit à l'article 7, la Ville ne reçoit aucune offre, le Conseil municipal peut mandater le greffier afin de procéder à l'alinéation de l'immeuble de gré à gré, sous réserve que cette vente soit faite minimalement à la valeur uniformisée inscrite au rôle d'évaluation.

Règlement 1019-2021-02 entré en vigueur le 11 mars 2021

CHAPITRE 5 DISPOSITIONS FINALES

ARTICLE 10 ENTRÉE EN VIGUEUR

Le présent règlement entre en vigueur conformément à la loi.

_____
Xavier-Antoine Lalande
Président d'assemblée

_____	_____
Xavier-Antoine Lalande	Me Stéphanie Parent
Maire	Greffière

Avis de motion :	14 août 2018
Présentation du projet de règlement :	14 août 2018
Adoption du règlement :	11 septembre 2018
Entrée en vigueur :	14 septembre 2018

ANNEXE A

FORMULAIRE D'OFFRE D'ACHAT – IMMEUBLE À VALEUR MARCHANDE CONVENTIONNELLE DESTINÉ AU GRAND PUBLIC

PROMESSE D'ACQUISITION

Cette vente est assujettie au règlement 1019, tel qu'amendé, dont notamment aux conditions suivantes:

a) La Ville n'est tenue d'accepter aucune offre soumise. La Ville peut refuser toute offre d'achat à son entière discrétion.

b) La Ville ne peut être poursuivie en dommages, si la vente n'a pas lieu pour quelque raison que ce soit et l'acheteur n'a droit à aucune compensation pour la préparation de son offre ou pour toute analyse ou document préparé dans le but d'acquérir la propriété.

c) La Ville se réserve le droit d'ajouter toute autre condition à la résolution acceptant l'offre d'achat.

d) La vente est faite sans la garantie de qualité et aux risques et périls de l'acheteur.

e) À défaut d'indication contraire à la résolution, le délai de signature de l'acte est de cent vingt (120) jours suivant la transmission de la résolution acceptant l'offre d'achat par le Conseil municipal. La Ville peut refuser de signer si le délai n'est pas respecté.

f) Le défaut de respecter les conditions à la résolution ou au règlement constitue un défaut et entraîne la résiliation de l'acceptation de la vente par le Conseil municipal.

g) Dans le cas d'acquisition d'une partie de lot, l'acquéreur s'engage à acquitter tous les frais relatifs à la préparation de la description technique, les frais de cadastre et autre frais requis à la création d'un lot distinct incluant les honoraires professionnels et le coût des permis requis.

h) Dans l'éventualité où l'aliénation vise une partie de lot, le choix de l'arpenteur-géomètre requis à la description technique appartient à la Ville.

i) Le choix du notaire afin d'effectuer la transaction appartient à la Ville.

j) L'acquéreur s'engage à acquitter tous les frais relatifs à la préparation et à la publication des actes notariés, incluant les honoraires professionnels.

k) Advenant que la transaction soit assujettie à une compensation pour frais de parcs, terrain de jeux et espaces naturels, l'acquéreur doit acquitter toute compensation due conformément à la loi et aux règlements en vigueur.

l) Dans l'éventualité où l'offrant est une personne morale, une résolution de la personne morale doit autoriser le signataire à présenter l'offre d'achat et être jointe à cette dernière.

m) Un dépôt de dix pour cent (10 %) du prix offert doit accompagner l'offre. Le dépôt doit être sous la forme d'un chèque visé ou une traite bancaire lequel sera encaissé sur réception, libellé à l'ordre de la Ville de Saint-Colomban et tiré sur un compte inscrit dans une institution financière régie par la *Loi sur les banques* (L. C., 1991, ch. 46) ou par la *Loi sur les coopératives de services financiers* (RLRQ, c. C-67.3).

n) Toute offre d'achat non conforme au présent règlement est rejetée.

Par les présentes, nous offrons à la Ville de Saint-Colomban, d'acquérir le lot _____ du cadastre du Québec situé sur la rue _____ pour la somme de _____ _____ $ et joignons à la
(chiffres en lettre) *(chiffres)*

présente un dépôt de garantie respectant dix pour cent (10%) du prix soumis, soit le montant de _____ $.

Signé à _____ le _____ 2018.
(lieu)

Signature : _____

Nom : _____

Adresse : _____

Téléphone : _____

Courriel : _____

Signature : _____

Nom : _____

Adresse : _____

Téléphone : _____

Courriel : _____

ANNEXE B

FORMULAIRE D'OFFRE D'ACHAT – IMMEUBLE SANS VALEUR MARCHANDE CONVENTIONNELLE

PROMESSE D'ACQUISITION

Cette vente est assujettie au règlement 1019 tel qu'amendé dont notamment aux conditions suivantes:

a) Pour être considérée, l'offre doit être faite par l'ensemble des co-propriétaires de l'immeuble adjacent. Seules les offres des propriétaires ayant un immeuble adjacent à l'immeuble concerné seront prises en considération.

b) La Ville n'est tenue d'accepter aucune offre soumise. La Ville peut également refuser toute offre d'achat à son entière discrétion.

c) La vente est faite sans la garantie de qualité et aux risques et périls de l'acheteur.

d) La Ville ne peut être poursuivie en dommages, si la vente n'a pas lieu pour quelque raison que ce soit et l'acheteur n'a droit à aucune compensation pour la préparation de son offre ou pour toute analyse ou document préparé dans le but d'acquérir la propriété.

e) La Ville se réserve le droit d'ajouter toute autre condition à la résolution acceptant l'offre d'achat.

f) À défaut d'indication contraire à la résolution, le délai de signature de l'acte est de cent vingt (120) jours suivant la transmission de la résolution acceptant l'offre d'achat par le Conseil municipal. La Ville peut refuser de signer si le délai n'est pas respecté.

g) Le défaut de respecter les conditions à la résolution ou au règlement constitue un défaut et entraîne la résiliation de l'acceptation de la vente par le Conseil municipal.

h) Dans le cas d'acquisition d'une partie de lot, l'acquéreur s'engage à acquitter tous les frais relatifs à la préparation de la description technique ainsi que tous les frais de cadastre requis à la création d'un lot distinct incluant les honoraires professionnels et le coût des permis requis.

i) Dans l'éventualité où l'aliénation vise une partie de lot, le choix de l'arpenteur-géomètre requis à la description technique du lot à aliéner appartient à la Ville.

j) L'acquéreur s'engage à acquitter tous les frais relatifs à la préparation requise à la création d'un lot distinct.

k) Le choix du notaire afin d'effectuer la transaction appartient à la Ville.

l) L'acquéreur s'engage à acquitter tous les frais relatifs à la préparation et à la publication d’acte notarié, incluant les honoraires professionnels.

m) Advenant que la transaction soit assujettie à une compensation pour frais de parcs, terrains de jeux et espaces naturels, l'acquéreur doit acquitter toute compensation due conformément à la loi et aux règlements en vigueur.

n) Dans l'éventualité où l'offrant est une personne morale, une résolution de la personne morale doit autoriser le signataire à présenter l'offre d'achat et être jointe à cette dernière.

o) Le promettant acheteur doit s'engager à procéder, à ses frais, au regroupement du lot acquis avec le lot adjacent à l'immeuble acquis dans un délai maximal de douze (12) mois suivants la signature de l'acte notarié.

p) Un dépôt de 10 % du prix offert doit accompagner l'offre. Le dépôt doit être sous la forme d'un chèque visé ou une traite bancaire lequel sera encaissé sur réception, libellé à l'ordre de la Ville de Saint-Colomban et tiré sur un compte inscrit dans une institution financière régie par la *Loi sur les banques* (L. C., 1991, ch. 46) ou par la *Loi sur les coopératives de services financiers* (RLRQ, c. C-67.3).

q) Toute offre d'achat non conforme au présent règlement est rejetée.

Par les présentes, nous offrons à la Ville de Saint-Colomban, d'acquérir le lot _____ du cadastre du Québec situé sur la rue _____ pour la somme de _____ _____ $ et joignons à la
(chiffres en lettre) *(chiffres)*

présente un dépôt de garantie respectant dix pour cent (10%) du prix soumis, soit le montant de _____ $.

Signé à _____ le _____ 2018.
(lieu)

Signature : _____

Nom : _____

Adresse : _____

Téléphone : _____

Courriel : _____

Signature : _____

Nom : _____

Adresse : _____

Téléphone : _____

Courriel : _____