



POLITIQUE RELATIVE À L'ALIÉNATION D'UN IMMEUBLE APPARTENANT À LA VILLE

Adoptée le 9 décembre 2024, résolution numéro 1158/12/24

TABLE DES MATIÈRES

- 1- Préambule
- 2- Objectifs
- 3- Champ d'application
- 4- Définitions
- 5- Détermination du prix de vente
- 6- Modalités de réception et traitement d'une demande
- 7- Immeuble avec bâtisse ci-dessus construite ou constructible
- 8- Immeuble vacant non constructible
- 9- Conditions de vente
- 10- Révision
- 11- Entrée en vigueur

1 PRÉAMBULE

La présente politique vise à définir les règles applicables aux transactions immobilières visant des immeubles excédentaires de la Ville de Drummondville (ci-après nommée la « Ville »).

2 OBJECTIFS

La présente politique a pour objectifs:

- a) l'établissement de principes généraux servant à encadrer et guider l'aliénation d'un immeuble excédentaire dont la Ville est propriétaire;
- b) la mise en place d'un processus d'aliénation d'un immeuble de la Ville qui assure notamment une bonne gouvernance des transactions immobilières centrée principalement sur l'efficacité, l'équité, l'intégrité et la transparence;
- c) le respect des lois et des règlements applicables.

3 CHAMP D'APPLICATION

Cette politique s'applique à toute demande déposée à la Ville pour l'acquisition d'un immeuble lui appartenant, à l'exclusion des dossiers avec les circonstances suivantes :

- l'aliénation d'un immeuble situé dans un parc industriel;
- les ventes pour défaut de paiement des taxes foncières;
- les ventes à des fins stratégiques (revitalisation du centre-ville, plan particulier d'urbanisme (PPU), vente à un organisme à but non lucratif (OBNL), projets de logements abordables, ventes aux institutions publiques, parapubliques, gouvernementales ou entreprises d'utilités publiques, ...);
- un échange d'immeubles impliquant la Ville;
- l'aliénation de démembrements du droit de propriété, la location de biens immeubles ou autres;
- les règlements à l'amiable de litiges impliquant l'aliénation d'immeubles.

Cette politique ne s'applique pas à une demande déposée par toutes instances gouvernementales, sociétés d'État ou toutes autres entreprises ou sociétés de services publics.

4 DÉFINITIONS

- a) Immeuble excédentaire : Immeuble municipal qui, à la suite d'une analyse, n'est plus requis pour répondre aux besoins actuels et futurs de la Ville. Cet immeuble est donc déclaré excédentaire et peut dorénavant faire l'objet d'une transaction immobilière.
- b) Immeuble constructible : Terrain qui est constructible par lui-même et qui ne présente pas de contrainte majeure à son développement.
- c) Immeuble non constructible ou à faible potentiel de constructibilité : Terrain qui n'est pas constructible par lui-même et pour lequel il y a absence de marché, c'est-à-dire que le ou les acheteurs potentiels sont restreints aux propriétaires adjacents.
- d) Valeur marchande : Le prix sincère le plus probable d'un bien immobilier, à une date donnée, sur un marché libre et ouvert à la concurrence, que paierait un acheteur prudent et sérieux, à un vendeur qui n'est pas forcé de vendre, les deux étant au courant des usages possibles de la propriété et n'agissant sous aucune contrainte. Ce prix est établi en fonction de l'usage optimal au moment de l'évaluation du bien immobilier.

5 DÉTERMINATION DU PRIX DE VENTE

La Ville doit vendre ses immeubles à titre onéreux conformément à la *Loi sur les cités et villes* et la *Loi sur l'interdiction de subvention municipale*. Conséquemment, l'application de la valeur marchande est souhaitée.

Toute transaction immobilière visant un immeuble avec bâtisse ci-dessus construite ou un immeuble constructible doit se faire à partir de la valeur marchande établie par un évaluateur agréé externe, membre en règle

de l'Ordre des évaluateurs agréés du Québec, laquelle sera la valeur de base établie pour la mise en vente de l'immeuble. Cet évaluateur agréé sera choisi et mandaté par la Ville, cependant les frais relativement à ce mandat seront payés par le demandeur. Ces frais seront remboursés au demandeur si ce dernier ne se désiste pas de sa demande initiale après avoir confié le mandat à l'évaluateur agréé et si l'immeuble est vendu à un autre intéressé que le demandeur; dans ce cas, l'acquéreur éventuel de l'immeuble acquittera tous les frais de cette évaluation immobilière en guise de frais afférents à la vente de l'immeuble.

En cas de vente de plusieurs immeubles lors d'une même transaction immobilière, la valeur de chaque immeuble doit faire l'objet d'une analyse et le prix de cette transaction devra être ventilé pour chaque immeuble.

Toute transaction immobilière peut également faire l'objet de différentes vérifications. Si le résultat des vérifications effectuées le justifie, le prix sera alors ajusté en conséquence.

6 MODALITÉS DE RÉCEPTION ET TRAITEMENT D'UNE DEMANDE

Toute demande concernant l'acquisition d'un immeuble appartenant à la Ville doit être acheminée en complétant le formulaire en ligne à cet effet, selon un modèle annexé aux présentes (annexe A).

Par la suite, cette demande doit faire l'objet d'une analyse afin de déterminer si l'immeuble concerné peut être déclaré excédentaire. Seuls les immeubles excédentaires peuvent faire l'objet d'une vente par la Ville et du processus décrit aux présentes.

La Ville a l'entière discrétion quant à la décision de disposer ou non d'un immeuble excédentaire et seule une résolution dûment adoptée par son conseil municipal pourra la lier. La Ville n'est tenue d'accepter aucune

demande soumise. Elle peut également refuser toute demande ou offre à son entière discrétion.

7 IMMEUBLE AVEC BÂTISSE CI-DESSUS CONSTRUITE OU CONSTRUCTIBLE

Toute vente d'un immeuble excédentaire avec bâtisse ci-dessus construite ou constructible devra faire l'objet d'un avis public d'une mise en vente de l'immeuble. Cet avis public est publié sur le site internet de la Ville, dans la section prévue à cet effet, avec les informations concernant le bien immobilier en question, en y affichant notamment les conditions et le prix demandé par la Ville selon l'évaluation de la contrepartie tel que déterminé à l'article 5 des présentes.

Toute personne désirant soumettre ses observations sur l'aliénation envisagée ou déposer une demande pour acquérir l'immeuble dispose du délai stipulé dans l'avis public, suivant les informations affichées dans l'avis public en question.

La Ville n'est tenue d'accepter aucune offre soumise. Elle peut également refuser toute proposition ou offre à son entière discrétion.

En absence d'offres reçues à l'intérieur du délai de l'avis public autre que celui du demandeur ou si aucune offre ne peut être recommandée au conseil municipal de la Ville, l'immeuble peut alors faire l'objet d'une vente de gré à gré aux mêmes conditions prévues dans l'avis public au demandeur initial. Une recommandation pourra être soumise aux instances décisionnelles de la Ville pour décision finale.

Si des observations sont formulées ou des offres sont reçues à l'intérieur du délai de l'avis public, la Ville voit à procéder à une analyse complémentaire pour sélectionner l'offre conforme la plus avantageuse. La recommandation doit être fondée notamment, mais sans limitation, sur le prix offert, l'utilisation optimale de l'immeuble, les plans de développement de la Ville, les orientations

stratégiques pertinentes et les autres avantages qui en découlent pour elle. Cette recommandation, précisant les motifs de l'analyse, est soumise aux instances décisionnelles de la Ville pour décision finale.

8 IMMEUBLE NON-CONSTRUCTIBLE OU À FAIBLE POTENTIEL DE CONSTRUCTIBILITÉ

Toute vente d'un immeuble excédentaire non constructible peut être dispensée d'un avis public et peut faire l'objet d'une vente de gré à gré.

L'immeuble visé par la vente pourra être offert à tous les propriétaires adjacents. En absence d'offres reçues à l'intérieur du délai, l'immeuble peut alors faire l'objet d'une vente de gré à gré aux mêmes conditions prévues dans l'offre de la Ville au demandeur initial.

Toutefois, si la vente permet de régulariser une situation non conforme selon toute réglementation en vigueur, et sans préjudice aux propriétaires adjacents, cette vente pourra se faire directement sans aucune offre aux autres propriétaires adjacents.

9 CONDITIONS DE VENTE

L'aliénation d'un immeuble excédentaire par la Ville est sujette à certaines conditions, à savoir :

9.1 GARANTIE LÉGALE

Toute disposition d'un immeuble par la Ville est faite sans garantie légale, aux risques et périls de l'acquéreur.

9.2 SIGNATURE D'UNE PROMESSE D'ACHAT

La proposition officielle soumise à la Ville doit être déposée en acheminant le modèle de promesse d'achat de la Ville dûment complété et signé et elle doit être accompagnée d'un dépôt minimal représentant 10 % de

la valeur de l'immeuble. Ce dépôt sera appliqué sur le prix en cas d'acceptation de la promesse d'achat par les instances décisionnelles. Dans le cas contraire, le dépôt sera remboursé, sans intérêt.

9.3 AUTRES CONDITIONS

L'aliénation de l'immeuble peut être assujettie aux conditions suivantes, si les circonstances le justifient :

- des conditions d'aménagement et de développement ;
- une obligation de construire ou de développer à l'intérieur d'un délai à compter de la date de la signature de l'acte de vente ;
- un droit de rétrocession de l'immeuble consenti en faveur de la Ville, advenant le cas où l'acquéreur ne respecte pas les obligations prévues dans l'acte de vente ;
- un droit de premier refus prévoyant que l'acquéreur s'engage à ne pas revendre l'immeuble ou une partie non construite de l'immeuble sans l'avoir offerte au préalable à la Ville au prix payé par l'acquéreur lors de son acquisition ;
- l'établissement de critères particuliers afin d'évaluer la qualité d'un projet soumis par des acquéreurs potentiels pour réaliser un projet immobilier, s'il y a lieu.

Tous les honoraires et frais liés au contrat de vente à intervenir ainsi qu'aux servitudes à constituer, s'il y a lieu, de leur publicité et d'une copie pour toutes les parties seront à la charge de l'acquéreur éventuel. Les frais liés à l'arpentage de l'immeuble pour permettre la vente à l'acquéreur et ceux relatifs à la préparation des plans et des descriptions techniques pour la constitution de servitudes, s'il y a lieu, seront également à la charge de l'acquéreur éventuel.

Lorsque la réglementation municipale prévoit le paiement de frais d'étude de dossier en lien avec la vente d'un immeuble par la Ville, ces frais doivent être acquittés préalablement à la préparation des documents contractuels.

Advenant le cas où un immeuble est sujet à une modification au règlement de zonage ou à tout autre changement réglementaire, la transaction devra être conditionnelle à cette modification.

10 RÉVISION

Toute modification à la politique relative à la disposition d'un immeuble appartenant à la Ville de Drummondville doit être approuvée par résolution de la Ville.

11 DATE D'ENTRÉE EN VIGUEUR

La présente politique entre en vigueur dès son adoption lors de la séance ordinaire du conseil municipal de la Ville le 9 décembre 2024.

Toutefois, elle ne sera pas applicable pour toute disposition d'un immeuble ayant été négociée, prévue ou conclue avant son adoption.