

PROVINCE DE QUÉBEC
MRC DE CHARLEVOIX
MUNICIPALITÉ DE LA PAROISSE DE SAINT-HILARION

POLITIQUE AMENDÉE LE 14 AVRIL 2025
POLITIQUE RELATIVE À LA VENTE DE TERRAINS
VOUÉS À LA CONSTRUCTION DOMICILIAIRE

PRÉAMBULE

ATTENDU que la Municipalité de Saint-Hilarion est propriétaire d'un site voué à un développement domiciliaire conformément à l'article 14.1 du *Code municipal*;

ATTENDU que la Municipalité désire offrir en vente ses terrains à titre onéreux conformément à l'article 6.1 du *Code municipal* en établissant un prix jumelé à une série de conditions liées à la vente pour favoriser, sous peine de pénalités contractuelles, l'implantation de nouvelles constructions à des fins résidentielles dans un délai ultime, dont le plan de lotissement est joint en **Annexe A**.

EN CONSÉQUENCE, LE CONSEIL MUNICIPAL :

-EN VERTU DE SA RÉOLUTION NUMÉRO 2022-05-13 ADOPTÉE LE 9 MAI 2022 A ÉTABLI SA POLITIQUE DE VENTE DESDITS TERRAINS QUI A ÉTÉ REMPLACÉE EN VERTU DE SA RÉOLUTION NUMÉRO 2023-11-19 ADOPTÉE LE 13 NOVEMBRE 2023, PUIS REMPLACÉE À NOUVEAU EN VERTU DE SA RÉOLUTION NUMÉRO 2025-04-08 ADOPTÉE LE 14 AVRIL 2025 PAR LA POLITIQUE DE VENTE AMENDÉE DESDITS TERRAINS COMME SUIT :

1. PRIX DE VENTE

Les terrains domiciliaires apparaissant à l'**Annexe A** seront vendus par le biais, s'il y a lieu, d'un courtier immobilier mandaté par la Municipalité, au prix fixé pour chacun d'eux en fonction de leur superficie respective selon ce qui est indiqué à l'**Annexe B**, en plus des taxes applicables, payable comptant à la signature de l'acte notarié.

2. DISPONIBILITÉ DES TERRAINS

Les terrains sont disponibles à la construction et les constructions devront être branchées au service d'aqueduc et d'égout.

3. CONDITIONS DE LA VENTE

L'acquéreur de tout terrain devra accepter à l'intérieur de la promesse d'achat et de l'acte notarié les conditions suivantes qui sont jugées essentielles par la Municipalité en regard de son consentement à la vente :

- 3.1. L'acte de vente devra intervenir dans les soixante jours de l'acceptation d'une promesse d'achat, faute de quoi la promesse d'achat deviendra nulle et nul effet. Dans cette éventualité, la Municipalité pourra alors remettre le terrain en vente;
- 3.2. Un acheteur ne pourra acquérir plus de deux (2) terrains;
- 3.3. Les personnes physiques et morales sont admissibles à présenter une offre d'achat à la Municipalité en vue de l'acquisition d'un terrain;
- 3.4. La promesse d'achat ne pourra être cédée à un tiers et sera considérée nulle et non avenue si elle est cédée à un tiers.
- 3.5. Un propriétaire de terrain dans le nouveau développement domiciliaire ne pourra acquérir un ou des autres terrains pour disposer de plus d'espace à partir de son terrain où il y aura sa construction résidentielle, l'objectif étant de maximiser le nombre de logements à l'hectare;
- 3.6. Les terrains sont vendus avec des repères établis par un arpenteur-géomètre aux quatre coins et les services d'aqueduc et d'égout sanitaire seront disponibles en front de chaque terrain. Advenant que les bordures soient déjà en place au moment de l'achat, leur emplacement devront être respectées pour l'implantation de l'entrée charretière.
- 3.7. En cas de réception de plus d'une offre d'achat pour un même terrain avant que le conseil municipal n'ait accepté la première par résolution, la Municipalité procédera alors par tirage au sort en présence des promettants-acheteurs pour déterminer à qui le terrain sera dévolu;
- 3.8. Au-delà du respect de la réglementation en vigueur, le promettant-acheteur devra s'engager, sous peine des sanctions pénales et des droits de la Municipalité indiquées à la présente politique, à ce qui suit :
 - a) Obtenir un permis de construction pour l'implantation d'une nouvelle résidence au plus tard dans les 24 mois suivant la signature de l'acte notarié;

- b) Compléter la construction résidentielle dans les vingt-quatre mois de l'émission du permis de construction, incluant les aménagements extérieurs, sauf en ce qui a trait à la finition extérieure du bâtiment qui devra être terminée totalement dans les douze mois de l'émission du permis de construction;
- c) L'accès à la résidence à partir de la rue, y compris le stationnement, devront être aménagés au minimum avec des matériaux granulaires dans les vingt-quatre mois de l'émission du permis de construction et, dans le même délai, les espaces qui auront été défrichés sur le terrain devront être ensemencés ou gazonnés.

4. PÉNALITÉS ET RÉOLUTION DE LA VENTE

Afin de favoriser les nouvelles constructions à des fins domiciliaires et d'assurer le développement de la Municipalité, notamment pour permettre l'implantation de nouvelles familles, le conseil municipal juge essentiel, outre le prix de vente, d'imposer à la vente les conditions suivantes :

- 4.1. À compter de l'échéance du deuxième anniversaire de la signature du contrat d'acquisition du terrain, si aucune nouvelle construction résidentielle n'a été portée au rôle d'évaluation foncière, le propriétaire devra alors verser à la Municipalité une pénalité annuelle équivalant au montant de la moyenne de la valeur des bâtiments résidentiels unifamiliaux inscrits au rôle d'évaluation foncière, multiplié par le taux de taxes foncières général de l'année en cours, laquelle pénalité sera payable dans les trente jours de la transmission d'une demande de paiement de la part de la Municipalité et, si le montant n'est pas payé à cette échéance, la pénalité sera assujettie à un montant d'intérêt équivalant au taux d'intérêt fixé à l'égard des arrérages de taxes pour l'année concernée;
- 4.2. À compter du quatrième anniversaire de la signature de l'acte de vente, si aucune construction résidentielle n'a été érigée sur le terrain, la Municipalité se réserve le droit d'obtenir la résolution de la vente et, dans un tel cas, la Municipalité conservera, outre les pénalités imposées en vertu de la clause 4.1, 25% du prix payé pour le terrain à titre de dommages et intérêts liquidés. Si le conseil municipal n'exerce pas son droit de demander la résolution de la vente, le propriétaire devra alors continuer à payer la pénalité telle que déterminée précédemment.
- 4.3. Tout acquéreur subséquent devra souscrire et assumer personnellement l'ensemble des obligations énoncées à la politique ainsi que toutes et chacunes des clauses prévues au contrat de vente imposées par la Municipalité.

- 4.4. Advenant la revente à un tiers, tout acquéreur subséquent devra reconnaître qu'une telle vente ne devra pas avoir pour effet de contrevenir directement ou indirectement aux objectifs établis à la présente politique sous peine de nullité d'une telle revente.

5. ACCEPTATION D'UNE PROMESSE D'ACHAT

Le conseil municipal aura l'entière discrétion d'accepter ou non une promesse d'achat et se réserve le droit d'exiger, préalablement à l'acceptation d'une promesse d'achat par résolution, le respect de toute autre condition qui pourrait être jugée d'intérêt afin de rendre acceptable une promesse d'achat en sus des considérations minimales énoncées à la présente politique.