
RÈGLEMENT NUMÉRO 214

POLITIQUE DE VENTE DE LOTS EN ZONE URBAINE

ATTENDU QUE la municipalité souhaite encourager le développement résidentiel et commercial dans son périmètre urbain;

ATTENDU QUE la municipalité est d'avis qu'il y a lieu d'adopter une politique de vente de lots en zone urbaine établissant les balises à respecter pour s'assurer de nouvelles constructions dans un délai raisonnable;

ATTENDU QU'un avis de motion du présent règlement a été donné le 1^{er} août 2017 par le maire Alexandre D. Nickner;

EN CONSÉQUENCE, il est proposé par le maire Alexandre D. Nickner, secondé de Viky Goyette, et résolu à l'unanimité d'adopter le règlement portant le numéro 214 : « Politique de vente de lots en zone urbaine » tel que présenté au Conseil municipal.

LE CONSEIL DÉCRÈTE CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 : PRÉAMBULE

Le préambule fait partie intégrante du présent règlement.

ARTICLE 2 : PORTÉE

Le présent règlement s'applique à l'ensemble des terrains situés dans le périmètre urbain de la Municipalité du Canton Clermont et pour lesquels elle est, en tout ou en partie, propriétaire.

ARTICLE 3 : PRIX DE VENTE

Le prix de vente d'un terrain est égal à la valeur marchande établie par la MRC, plus les services, s'il y a lieu.

Dans un nouveau développement, le prix des terrains au mètre carré est fixé en fonction des coûts de réalisation (infrastructures), de l'emplacement et des attraits du site lors de la mise en vente des terrains. S'il y a lieu, les services offerts s'ajoutent au prix de vente.

ARTICLE 4 : ACOMPTE

Lors de la signature de la promesse d'achat, l'acheteur verse à la municipalité une somme de cinq cents dollars (500 \$) à titre d'acompte sur le prix de vente à intervenir.

Si l'acheteur refuse ou néglige d'acquérir le terrain dans le délai prescrit, cet acompte restera acquis à la municipalité à titre de dommages-intérêts liquidés.

ARTICLE 5 : ACHAT DE TERRAINS POUR CONSTRUCTION DE RÉSIDENCE

L'acheteur d'un terrain municipal situé dans le périmètre urbain doit y construire une résidence principale dans un délai de deux (2) ans à compter de la signature de l'acte de vente.

La résidence principale devra avoir une valeur d'au moins quatre-vingt mille dollars (80 000 \$). L'acheteur devra remettre les plans de sa future construction à la Municipalité du Canton Clermont avant le début des travaux. Cette exigence étant indépendante de l'émission des permis de construction.

Si l'acheteur désire déménager un bâtiment existant pour l'installer sur le terrain municipal nouvellement acquis, ledit bâtiment devra être rénové ou remplacé de façon à avoir un aspect neuf, notamment en ce qui concerne le revêtement extérieur et toutes les ouvertures comprenant, entre autres, fenêtres et portes.

ARTICLE 6 : PÉNALITÉ ET EXTENSION DE DÉLAI DE CONSTRUCTION

Si après deux (2) ans de la signature de l'acte de vente, aucune résidence n'a été construite conformément à l'article 5 de la présente politique, la municipalité fera parvenir à l'acheteur une facture de pénalité au montant de 1 000 \$ à titre de dommages-intérêts liquidés, payable le 25^e mois de la date anniversaire du contrat de vente, lui accordant ainsi un délai d'une année supplémentaire pour la construction d'une bâtisse. Des situations exceptionnelles retardant les travaux de construction peuvent être étudiées en conseil et faire l'objet d'une décision par voie de résolution.

Si la nouvelle construction n'est toujours pas érigée selon les conditions prévues à la clause ci-dessus dans les trois (3) années de la date anniversaire du contrat de vente, la municipalité enverra à l'acheteur une nouvelle facture de pénalité de 1 000 \$ à titre de dommages-intérêts liquidés, payable le 37^e mois de la date anniversaire du contrat de vente, lui accordant ainsi un autre délai d'une année supplémentaire pour la construction d'une bâtisse.

Si après quatre (4) années de la date anniversaire du contrat de vente, aucune résidence n'est encore construite, la municipalité pourra prendre l'une ou l'autre des deux options suivantes, soit :

- Exercer son droit de résolution et reprendre en toute propriété le terrain vendu, sans qu'elle soit obligée de déboursier quelque montant que ce soit, puisque les améliorations ou acomptes déjà payés par l'acheteur seront considérés acquis à titre de dommages-intérêts liquidés;
- Facturer une pénalité à l'acheteur à titre de dommages-intérêts liquidés, d'année en année, jusqu'à la construction d'une résidence selon les conditions prévues à la

présente politique, lui accordant ainsi, à chaque fois, un délai supplémentaire d'une année pour la construction d'une bâtisse. Toutefois, à compter de la 4^e année, les montants de la pénalité seront majorés de 500 \$ par année.

Si l'un des montants de pénalités n'est pas versé à l'une des dates ci-dessus mentionnées, la municipalité ne sera pas tenue de respecter l'extension de délai accordé à l'acheteur, et elle pourra exiger la résolution de la vente selon la procédure légale applicable.

ARTICLE 7 : ACHAT DE TERRAINS POUR AGRANDISSEMENT DE PROPRIÉTÉ

Un propriétaire d'un terrain contigu à un terrain municipal vacant, partageant une même ligne de division, peut demandé à la municipalité de lui vendre ce terrain afin d'agrandir sa propriété.

Chaque demande sera étudiée de façon spécifique par le conseil municipal qui prendra position par voie de résolutions.

La vente du terrain pourra être autorisée seulement si cette transaction ne nuit pas au développement futur de la municipalité, et ce, en accord avec les règlementations en vigueur et le schéma d'aménagement de la Municipalité régionale de comté d'Abitibi-Ouest.

ARTICLE 8 : VENTE, DONATION OU CESSION À UNE AUTRE PERSONNE

En cas de vente, donation ou cession du terrain municipal à une personne morale ou physique autre que la municipalité du Canton Clermont, la date anniversaire pour considérer les obligations d'achat, mentionnées aux articles 5 et 6 de la présente politique, seront celles de la toute première vente. Ainsi, si des factures de pénalités ont été facturées et non payées pour ce terrain municipal, elles continueront à avoir effet auprès du nouveau propriétaire selon l'échéancier et les montants prévus à l'article 6.

ARTICLE 9 : DROIT DE PRÉFÉRENCE

Si l'acheteur désire vendre, donner ou céder, en tout ou en partie, ses droits dans le terrain avant l'implantation d'une résidence répondant aux critères et obligations stipulées aux présentes, la municipalité aura, avant toute autre personne, la préférence de s'en porter acquéreur au même prix que celui payé à l'acte de vente. La municipalité bénéficiera d'un délai de trente (30) jours suivants la réception d'un avis écrit de l'acheteur lui indiquant son intention de vendre, donner ou céder, en tout ou en partie, ses droits dans le terrain, afin de signifier à l'acheteur son intention de se prévaloir de cette préférence d'achat.

Cette clause ne s'applique pas aux terrains acquis en vertu de l'article 7 de la présente politique, à moins qu'il en soit explicitement mention dans la résolution de vente du conseil municipal ainsi que dans l'acte de vente.

ARTICLE 10 : DROIT DE RÉOLUTION

En cas de non-respect des présentes conditions, il sera spécialement prévu dans l'acte de vente, un droit de résolution permettant à la municipalité de reprendre en toute propriété le terrain vendu, sans que cette dernière ne soit obligée de déboursier quelque montant que ce soit, puisque les améliorations ou acomptes déjà payés par l'acheteur seront considérés acquis à titre de dommages-intérêts liquidés.

ARTICLE 11 : ENTRÉE EN VIGUEUR

La présente politique entre en vigueur le jour de sa publication.

Alexandre D. Nickner,
Maire

Lise Therrien,
Directrice générale

Avis de motion: 4 juillet 2017

Adoption: 5 septembre 2017