



DEMANDE D'ACQUISITION DE TERRAINS MUNICIPAUX

Résolution numéro : 2022-05-89
Date d'entrée en vigueur : 10 mai 2022

1. BUT ET OBJECTIF :

Le but de cette politique est d'établir des directives précises et des critères généraux qui permettront d'analyser de manière objective une demande d'acquisition de terrains municipaux venant d'un particulier.

Cette politique a principalement comme objectif d'assurer une saine gestion des terrains appartenant à la Ville et de veiller à transiger ses actifs immobiliers dans une optique de développement planifié, de rendement, de protection de l'environnement et de prudence.

2. RESPONSABILITÉ :

Le Service du greffe et des affaires juridiques est responsable de la gestion des demandes et de la préparation d'un rapport de recommandation auprès du Conseil, le cas échéant.

En cas de vente de l'immeuble, il en est responsable des modalités.

3. MÉTHODOLOGIE :

Lorsqu'un employé de la Ville ou qu'un conseiller municipal reçoit une demande d'acquisition d'un terrain appartenant à la Ville, il doit inviter le particulier à adresser sa demande au Service du greffe et des affaires juridiques ou la lui transférer.

La demande doit contenir une description suffisamment précise du terrain à acquérir pour en permettre une analyse, soit par exemple, le numéro de cadastre, la rue, la superficie projetée, des informations au sujet de l'acquéreur potentiel et tout autre élément pertinent. Le Service du greffe et des affaires juridiques peut demander tout complément d'information qu'il juge pertinent ou essentiel à la demande, y compris un croquis des lieux.

Lorsque la demande est suffisamment complète, le Service du greffe et des affaires juridiques accuse réception de la demande. Aucun coût n'est exigé pour le dépôt d'une telle demande.

Le Service du greffe et des affaires juridiques débute l'analyse de la demande en fonction des critères listés ci-après. Il peut demander la collaboration notamment du Service de l'urbanisme et de l'environnement, du Service des travaux publics et infrastructures et de la Direction générale ainsi que de tout autre expert afin de déterminer le potentiel du terrain selon différents critères généraux.

Le délai d'analyse peut être estimé à environ quatre (4) semaines.

La demande reçue d'acquisition d'un terrain appartenant à la Ville ne peut être assimilée à une offre ou une promesse d'achat.

4. CRITÈRES GÉNÉRAUX

L'analyse de la demande doit se faire selon des critères objectifs et subjectifs, en tenant compte de la particularité du terrain visé et de la demande, dont notamment les critères généraux applicables suivants :

4.1 Situation géographique du terrain

Exemple : adjacent à une rue, à un parc, situation d'enclave, etc.

4.2 Présence d'utilités publiques actuelles ou futures

Exemple : présence de tuyaux, de filage, d'utilités publiques (Hydro-Québec, Énergir, Vidéotron, Bell, etc.), utilité pour l'écoulement ou la captation des eaux, station de pompage, lampadaire, borne-fontaine, écran, zone tampon, etc.

4.3 Utilisation réelle ou potentielle pour la Ville

Usage réel ou projeté récréatif, loisirs, conservation ou environnemental, développement projeté

Exemple : piste cyclable, parc, placette, couvert forestier, canopée urbaine, rue projetée, etc.

4.4 Demandeur et contexte de la demande

Avantage projeté pour le demandeur, sa situation, si le demandeur est propriétaire du terrain adjacent au terrain visé ou non, s'il y a de l'empiètement, une clôture, etc.

À noter qu'une demande ayant pour objectif de corriger une non-conformité à un lot existant adjacent ne sera pas nécessairement analysée plus favorablement

4.5 Impacts à court, moyen, long terme pour le terrain, les voisins adjacents et le secteur

Exemple : est-ce que la vente du terrain va créer une situation d'enclave ou non, est-ce que la vente peut affecter le développement potentiel du secteur, l'accès à un bâtiment municipal, à un parc, à la forêt du Grand Coteau ou à un autre terrain public, analyse de l'entretien du terrain, impact sur la voirie, etc.

5. REFUS MOTIVÉ

Si l'analyse des critères généraux et spécifiques tend vers une recommandation défavorable à la vente du terrain, le Service du greffe et des affaires juridiques rédige une réponse motivée à l'intention du demandeur l'informant que la Ville refuse sa demande.

6. RECOMMANDATION FAVORABLE AU CONSEIL ET SUIVI :

Si l'analyse des critères généraux et spécifiques tend vers une recommandation favorable, le Service du greffe et des affaires juridiques avise le demandeur et rédige alors un rapport confidentiel à l'intention des élus qui sera présenté lors d'une Commission administrative pour discussion et décision.

Le Conseil est indépendant et rend toute décision qui convient à sa vision intrinsèque du terrain ou du secteur.

En cas d'une réponse favorable de la part du Conseil, une résolution du Conseil peut être dès lors requise pour retirer le terrain projeté des biens immobiliers publics appartenant à la Ville et/ou analyser les modalités d'une vente potentielle. Une réponse favorable du Conseil municipal à l'effet de poursuivre le traitement du dossier ne peut être assimilée à une offre ou une promesse d'achat.

6.1 Modalités de vente

Les modalités de la Vente sont déterminées selon la situation.

Le terrain peut être offert à l'enchère de manière générale, venu directement au demandeur, vendu à un tiers ou offert à l'enchère aux propriétaires limitrophes.

Les frais d'arpentage peuvent être requis tout comme des frais de notaire ou d'autres professionnels.

La Ville peut exiger certaines conditions d'achat dont notamment un droit de premier refus, une obligation de lotissement, une obligation visant à incorporer ou annexer le terrain vendu à un lot adjacent, une clause résolutoire, l'établissement ou le retrait d'une servitude, l'absence de garantie légale, l'absence d'entretien préalable à la Vente, un délai, une promesse d'achat signée assortie ou non d'un dépôt, etc.

Le prix est déterminé selon la juste valeur marchande en fonction des avantages et conditions liés au terrain.

Une promesse d'achat détaillant le prix ou le prix minimal, le lot, la superficie et les autres modalités et conditions de Vente est alors transmise par la Ville.

7. CONFIDENTIALITÉ :

Conformément à la *Loi sur l'accès aux documents des organismes publics et sur la protection des renseignements personnels*, le détail de l'analyse, les avis ou recommandations, les notes personnelles, les notes préparatoires, le rapport au Conseil, les renseignements ayant une incidence sur le projet de transaction, les renseignements industriel, financier, commercial, scientifique ou technique dont la divulgation risquerait vraisemblablement d'entraver une négociation, les mises à l'enchère ou autres documents liés au processus peuvent être confidentiels.

La Ville peut également refuser de confirmer l'existence ou de donner communication d'un renseignement dont la divulgation aurait pour effet de réduire l'efficacité de l'application de la présente Politique.