



POLITIQUE MUNICIPALE

Politique numéro :	SÉTI –2004-001	
Objet :	Politique de la Ville de Gatineau sur l'aliénation des biens immobiliers	
Date d'entrée en vigueur :	12 octobre 2004	Résolution : CM- 2004-928
Date de révision :		Résolution :
Service :	Service d'évaluation et des transactions immobilières	

1. DATE D'ENTRÉE EN VIGUEUR

La présente politique entre en vigueur dès son adoption par le conseil municipal.

2. DÉFINITION

- Organisme : OSBL, autres ordres de gouvernement et services.
- Aliénation : Vente, cession, échange ou location d'un bien immobilier.
- Valeur marchande conventionnelle : Le prix 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

3. INTRODUCTION

Lorsque la Ville détient des biens qui ne sont pas requis aux fins de la municipalité, l'aliénation de ceux-ci est alors assujettie à la présente politique. Cette politique a été conçue en vue d'optimiser le rendement pour l'ensemble des citoyens de Gatineau.

4. OBJECTIF DE LA POLITIQUE

La présente politique a pour objet d'établir un processus d'aliénation des biens immobiliers qui assure :

- a. l'efficience, l'équité, l'impartialité et la transparence des aliénations;
- b. la prise en considération des intérêts des citoyens et des organismes;
- c. le meilleur rendement possible pour le citoyen gatinois;
- d. la prise en considération des intentions (plans, programmes, politiques) pertinentes et des autres intérêts stratégiques de la Ville.

5. PRINCIPES GÉNÉRAUX

Dans le cas où les biens immobiliers de la Ville non requis pour des fins municipales sont vendus, cédés, loués, échangés ou autrement aliénés en faveur de tiers, ils le sont à titre onéreux.

L'aliénation faite aux organismes peut être faite à valeur nominal ou à prix réduit.

Également, les immeubles sans valeur marchande conventionnelle (ex : parcelle résiduelle, absence de marché libre, remembrement, échanges) peuvent être aliénés à valeur nominale ou à une valeur réduite, quelque soit l'acquéreur.

6. FONDEMENT DE LA POLITIQUE

La Ville veille à ce que les décisions relatives à l'aliénation soient fondées sur une analyse de ses plans, programmes et politiques de développement qui tienne compte des valeurs marchandes et des avantages de l'aliénation pour la Ville (ex. : économies, développement, revitalisation, etc.).

7. DÉCISION D'ALIÉNER OU DE LOUER

La Ville à la discrétion du conseil décide d'aliéner un bien immobilier en considérant son utilisation optimale, en termes de développement urbain, de qualité et de conformité au plan stratégique et au plan d'urbanisme.

7.1. Catégories d'aliénation

7.1.1. Les aliénations des immeubles à valeur marchande conventionnelle destinés au grand public sont soumis périodiquement au CE et du CM. De concert avec les services concernés, le responsable des transactions immobilières identifie les biens qui peuvent être aliénés.

L'aliénation d'un bien peut être assujettie à des conditions d'aménagement et de développement, ou obligations de construire ou de développer, normes de qualité, engagements futurs, droits de reprise, dépôts etc..

7.1.2. Les aliénations d'immeubles sans valeur marchande conventionnelle (absence de marché libre, échanges, résidus, remembrements) sont dispensés de publication et soumis au CE et au conseil municipal avec une recommandation spécifique justifiant l'aliénation et ses conditions.

7.1.3. Les aliénations d'immeubles à des organismes, sont dispensés de publication et sont soumis au CE et au conseil municipal avec une recommandation spécifique quant à l'aliénation et ses conditions.

7.1.4. Les biens immobiliers situés dans les parcs industriels ou parcs de technologie sont considérés pour les fins de cette politique comme des terrains sans valeur marchande conventionnelle, sont majoritairement destinés à l'aliénation. Les conditions de vente et les taux applicables sont préalablement établis par le conseil municipal et la Corporation de développement économique de Gatineau est responsable de leur mise en vente.

Les recommandations de la Corporation de développement économique de Gatineau sont acheminées par la Division des transactions immobilières au CE et au conseil municipal qui évalue l'opportunité et les conditions d'aliénation.

8. PROCÉDURE D'ALIÉNATION D'UN IMMEUBLE MUNICIPAL À VALEUR MARCHANDE CONVENTIONNELLE DESTINÉ AU GRAND PUBLIC

8.1. Suite à l'accord du conseil municipal, le responsable des transactions immobilières publie l'annonce de l'aliénation de tout immeuble municipal à valeur marchande conventionnelle destiné au grand public et tient à jour la liste des terrains disponibles :

Un délai minimum de 30 jours suivant la publication initiale de l'aliénation est accordé avant l'analyse de toute proposition d'achat;

En l'absence d'offre ou si aucune offre ne peut être recommandée aux autorités municipales, l'immeuble demeure en vente;

Un immeuble pour lequel une offre d'achat est jugée recommandable par la Division des transactions immobilières est retiré de la liste des immeubles disponibles. En cas de retrait de l'offre, ou de décision négative des autorités administratives ou politiques, l'immeuble est remis sur la liste des immeubles disponibles.

8.2. Pour tout immeuble destiné au grand public, les propositions d'achat et de développement sont irrecevables avant que l'aliénation de cet immeuble ait été autorisée par le conseil municipal et dûment publiée;

Les offres d'achat pour ce type d'immeuble sont recevables entre le 1^{er} jour et le 3^e vendredi de chaque mois. Aucune offre n'est recevable après le 3^e vendredi jusqu'à la fin du mois. Le 1^{er} jour de chaque mois, la Division des transactions immobilières tient à jour la liste des immeubles disponibles.

Les demandes par les OSBL, organismes gouvernementaux et les demandes d'aliénations d'immeubles sans valeur marchande conventionnelle sont recevables en tout temps. Le délai normal d'acceptation d'une offre par la Ville est de 60 jours à compter de la date de l'offre;

8.3. L'offre d'achat et proposition de développement doivent être rédigées sur les documents types fournis par la Ville et être raisonnablement conformes à ceux-ci. Toute modification ou ajout peut entraîner le rejet de l'offre;

- 8.4. Un dépôt de 10 % du prix offert doit accompagner l'offre. De façon exceptionnelle, un dépôt moindre ou une garantie au bénéfice de la Ville (dépôt en fidéicommis etc.) peut être accepté. Les organismes et sociétés gouvernementaux peuvent être exemptées du dépôt;
- 8.5. Le délai de signature habituel de l'acte est de 120 jours suivant l'acceptation de l'offre d'achat par le conseil municipal. Le délai peut être modifié si les conditions de la vente sont complexes ou exceptionnelles ou si le retard est imputable à la Ville (ex. : défaut de titre, problème d'arpentage ou technique, zonage etc.). La Ville peut refuser de signer l'acte si le délai n'est pas respecté;
- 8.6. La vente est faite sans la garantie de qualité et aux risques et périls de l'acheteur. En cas de garantie légale exigée par l'acheteur cette garantie est sujette à l'acceptation spécifique du conseil. En cas de présence de contraintes ou conditions de sol diminuant la valeur de l'immeuble, l'acheteur est requis de procéder aux vérifications de l'état du sol avant que le conseil accepte l'offre d'achat et doit formuler son offre en conséquence;
- 8.7. Dans les cas de terrains constructibles, sauf si expressément exclu, l'acheteur doit décrire à l'offre d'achat son projet de développement et préciser le délai de réalisation auquel il s'engage. Dans certains cas, l'acheteur doit obtenir de la ville l'acceptation d'un projet comme condition préalable à la signature de l'acte de vente. L'acte de vente doit prévoir un engagement à réaliser le projet dans le délai convenu. Un dépôt de 10 % du prix d'achat du terrain sert à garantir les obligations de l'acheteur. Exceptionnellement, la Ville peut renoncer à son droit d'exiger une construction;

L'acheteur ne peut revendre l'immeuble avant d'avoir réalisé la construction à laquelle il s'est engagée sans d'abord l'offrir à la Ville à 90 % du prix d'achat. S'il s'agit de terrain brut, l'acheteur peut le revendre une fois desservi mais non construit. La Ville peut renoncer à son privilège de rachat dans certains cas spécifiques;

Le défaut de l'acheteur de réaliser le projet dans les délais convenus donne à la Ville le privilège de racheter le terrain à 90 % du prix de vente et de confisquer le dépôt de 10 %. La Ville n'est pas tenue d'exercer ce privilège;

- 8.8. L'acheteur peut inclure à son offre des conditions autorisant son retrait sans pénalité. Toutefois, les conditions ci-après sont généralement irrecevables :
 - demandes de changement de zonage, non supportées par le Service d'urbanisme
 - des conditions non-vérifiables par la Ville,
 - des conditions dépendant entièrement de l'acheteur,
ex : à sa pleine satisfaction, à son entière discrétion.

- 8.9. La Ville n'est tenue d'accepter aucune offre soumise. La Ville peut également refuser toute proposition ou offre d'achat à son entière discrétion;
- 8.10. L'acheteur peut être représenté par un courtier qui agit comme intermédiaire si le responsable des Transactions immobilières reconnaît que l'acheteur n'a aucunement négocié avec la Ville au sujet de l'immeuble vendu. La rétribution au courtier est fixée à 3 % du prix de vente et payable par la conclusion de l'acte à même le produit de la vente;
- 8.11. L'offre d'achat-type prévoit que 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.

La présente politique établit les principes et la procédure d'aliénation des immeubles municipaux. Toute situation non explicitement prévue est sujette à l'approbation des autorités administratives ou politiques conformément aux pouvoirs de celles-ci.

9. **ENTRÉE EN VIGUEUR**

La présente politique entrée en vigueur dès son adoption remplace toutes autres politiques ou pratiques antérieures.

Révisé le 4 août 2004