



VILLE DE BELLE-BAIE POLITIQUE

TITRE :	Politique de cession de propriétés à des fins de création de logements
Politique no :	P2025-07
AUTORISATION :	Conseil municipal
DATE ENTRÉE EN VIGUEUR :	24 juin 2025
Modifiée :	s.o.
Remplace :	N/A
APPROBATION :	Conseil municipal

1. DEFINITION

Dans la présente politique,

- a) « **logement abordable** » Unités d'habitation qui répondent aux critères d'abordabilité établis par la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) ou le Programme de développement social du Nouveau-Brunswick ou qui respectent les lignes directrices provinciales en matière d'abordabilité.
- b) « **logement du marché** » est le logement généré par le marché immobilier privé.
- c) « **projet de logement** » désigne un projet de développement utilisant les propriétés en surplus dont la superficie bâtie finale sera consacrée au moins à 50% d'unités de logement.
- d) « **Ville** » désigne la Ville de Belle-Baie.

2. OBJECTIF

Cette politique vise à établir un cadre de gouvernance pour identifier, évaluer, et céder les propriétés excédentaires appartenant à la Ville de Belle-Baie, dans le but de stimuler la construction de logements abordables et du marché. La Ville reconnaît également ses obligations en matière de protection des renseignements personnels conformément à la Loi sur la protection des renseignements personnels et les documents électroniques (L.C. 2000, ch. 5 – LPRPDE).

3. IDENTIFICATION DES PROPRIÉTÉS EN SURPLUS

Cette politique vient compléter et non remplacer la Politique P2023-05 Politique de cession des biens excédentaires quant aux propriétés pouvant être utilisées afin de favoriser la création de logements dans la municipalité.

Lorsqu'une propriété, parmi celle déclarée en surplus par le conseil municipal, est identifiée par la direction de la croissance municipale dans la cadre de ce programme de cession de propriétés à des fins de création de logements, cette politique s'applique et non la Politique P2023-05.

4. IDENTIFICATION DES PROMOTEURS ET PROJETS DE LOGEMENT

Lorsqu'il décide de céder conditionnellement un bien à des fins de développement domiciliaire, le Conseil municipal communiquera alors ses intentions concernant le bien à céder de manière publique par l'entremise de ses moyens de communications usuels.

La publication visera deux buts, soit informer les résidents de l'intention de céder la propriété à des fins de développement ainsi qu'à solliciter les propositions de la part de promoteurs.

Lors d'un tel affichage, la demande de propositions de la part des promoteurs demeurera ouverte pour une période de 12 semaines.

5. SÉLECTION DES PROMOTEURS

Les promoteurs intéressés par l'acquisition de propriétés dans la cadre de cet appel de propositions devront fournir les renseignements suivants afin d'être considérés :

- Le statut légal du promoteur, incluant la preuve d'enregistrement, soit à but lucratif, non lucratif ou entreprise en nom propre.
- Une description de la mission du promoteur, notamment son expérience en développement immobilier.
- Une description du projet proposé, incluant :
 - Le calendrier de construction
 - La date à laquelle les logements seront disponibles
 - Le type de logement proposé (taille, nombre de chambres et prix de location)
- Une confirmation du service d'urbanisme que le projet proposé est conforme ou non au zonage du secteur.
- Dans le cas des organismes publics : les états financiers des trois exercices précédents.
- Les modalités de l'offre d'achat proposée, y compris le prix d'achat, la date de clôture demandée et les modalités propres à la propriété en question.

Le comité de croissance municipale de la Ville étudiera les propositions afin de recommander un promoteur au conseil pour le transfert de la propriété.

Le comité doit tenir compte des éléments suivants lors de la préparation de sa recommandation :

- a) L'harmonisation de l'utilisation prévue et des programmes du promoteur avec le mandat ou les intérêts prioritaires de la Ville ;
- b) La viabilité opérationnelle du promoteur ;
- c) L'exhaustivité de la demande ;
- d) Le montant de l'indemnité découlant du bien, y compris :
 - i. Le prix d'achat offert par le promoteur par rapport à la valeur du bien.
 - ii. La valeur fiscale finale du projet à la suite de sa réalisation.
- e) L'avantage pour la collectivité de la cession du bien à l'organisme, notamment la proportion de logement abordable créée ;
- f) L'historique du promoteur et de sa relation avec la Ville ;
- g) L'importance culturelle, historique ou communautaire du bien.

À la suite de son évaluation, le comité émettra une recommandation au conseil municipal quant au transfert ou non du terrain à un promoteur.

6. GÉNÉRALITÉS

1. Pour chaque transfert, une convention d'achat vente sera établie entre le promoteur et la Municipalité. Chaque convention de ce type sera révisée par les avocats des parties. Un modèle suggéré de ce type de convention se retrouve en annexe de cette politique.
2. Pour chaque transfert de propriété, la convention d'achat vente contiendra un droit de premier rachat de la Ville pour le même montant que le transfert initial de la propriété. Ce droit de premier rachat sera exécutable par la Ville si le développement n'a pas débuté son projet après une période de 24 mois suivant le transfert de la propriété au promoteur. Aux fins de cet article, le début d'un projet est considéré, minimalement, comme étant la pose des fondations.
3. La Ville peut, à sa seule discrétion, prolonger la durée initiale de la convention de rachat d'une période de 12 mois, si le promoteur démontre par écrit que des obstacles réglementaires, financiers ou procéduraux indépendants de sa volonté ont entravé l'achèvement du projet dans les délais initialement prévus.
4. Advenant la non-conformité du projet avec l'arrêté de zonage de la Ville, la Ville pourrait considérer un rezonage entrepris en son nom, préalablement au transfert, si le promoteur s'engage à signer une promesse d'achat conditionnelle au rezonage.

Annexe 1 – Convention achat vente type.

La présente convention de rachat est datée du _____ 20__.

_____ (ci-après dénommé « l'Acheteur »)
DE LA PREMIÈRE PARTIE

-et

La Ville de Belle-Baie, une municipalité (ci-après appelée la « Ville »)
DE LA DEUXIÈME PARTIE

ATTENDU QUE, par une convention d'achat et de vente du même jour aux présentes (« Convention d'achat et de vente »), la Ville a convenu de vendre et l'Acheteur a convenu d'acheter la propriété actuellement identifiée comme étant apparemment _____ d'identification du produit, soit _____, dans la Ville de Belle-Baie, la province du Nouveau-Brunswick, plus particulièrement décrite à l'annexe A ci-jointe (la « propriété ») ;

ATTENDU QUE les articles _____ de la convention d'achat et de vente exigent que l'Acheteur conclue la présente convention de rachat (la « convention de rachat ») ;

TÉMOIGNE qu'en considération des engagements mutuels contenus dans les présentes et de la somme de dix dollars (10,00 \$) versée par chacune des parties à l'autre partie, et de toute autre contrepartie bonne et valable, dont la réception et la suffisance sont par les présentes reconnues, la Ville et l'Acheteur conviennent par les présentes de ce qui suit :

Convention de rachat à titre de première charge sur la propriété

1. Par les présentes, l'Acheteur accorde à la municipalité la première option et le droit illimité de racheter la propriété selon les conditions énoncées dans la présente convention de rachat.
2. L'Acheteur doit enregistrer la présente convention de rachat au bureau d'enregistrement immobilier du _____ et pour celle-ci, à ses frais, à titre de première charge grevant le titre de propriété dès la conclusion de la convention d'achat et de vente. Par ailleurs, la Ville peut, à sa seule discrétion, permettre à l'Acheteur d'enregistrer un avis de la présente convention de rachat au lieu d'inscrire le texte intégral sur le registre des parcelles de la propriété au Bureau d'enregistrement immobilier du Nouveau-Brunswick en et pour le _____.
3. La présente entente de rachat est d'une durée initiale de trois (3) ans, suivie d'un examen par le conseil de la municipalité afin d'examiner et de déterminer, à sa seule discrétion, s'il y a lieu de maintenir, de prolonger, de modifier ou de libérer la présente entente de rachat.

4. L'Acheteur a acquis le titre pour le prix d'achat inférieur à la valeur marchande de _____ (_____,00 \$) pour l'utilisation prévue du _____.
5. L'Acheteur s'engage et accepte d'exploiter la propriété de manière continue conformément à l'Utilisation prévue pendant toute la durée initiale du présent accord et toute prolongation ou renouvellement de celui-ci.
6. L'Acheteur s'engage et convient de maintenir son statut d'organisme enregistré et en règle auprès de la province du Nouveau-Brunswick pendant toute la durée initiale de la présente entente et toute prolongation, continuation ou renouvellement de celle-ci.
7. L'Acheteur s'engage et accepte de se conformer à tous les règlements et politiques municipaux applicables à la propriété ou à l'utilisation de la propriété et doit se conformer strictement à toutes les lois, à tous les règlements et à tous les ordres de travail en matière d'environnement.
8. Le présent accord de rachat aura priorité sur toutes les autres charges enregistrées sur la propriété.
9. Toute convention de financement garanti doit comprendre une réserve du droit en faveur de la Ville de Belle-Baie à être signifiée par le prêteur garanti avec avis de tout défaut de l'Acheteur et doit donner à la Ville de Belle-Baie la possibilité de couvrir tout défaut de l'Acheteur en vertu de ces arrangements de financement, réservant toutefois à la Ville de Belle-Baie tous les droits de recours contre l'Acheteur.
10. L'Acheteur convient d'aviser immédiatement la Ville de Belle-Baie par écrit en cas de défaut d'une hypothèque, d'une marge de crédit ou d'un titre de créance, d'une garantie d'emprunt ou de tout autre instrument financier ou charge garantie par la propriété, et sans délai dès la survenance de tout autre événement ou défaut entraînant une charge, un privilège ou une autre charge enregistrée à l'égard du titre de la propriété : tels que, mais sans s'y limiter, les arriérés d'impôts fonciers, les privilèges du constructeur, les jugements, les ordres, les ordres de travail émis par tout gouvernement ou organisme gouvernemental, les réclamations, actions ou demandes qui peuvent être intentées contre l'Acheteur.
11. Si l'Acheteur regroupe la propriété avec d'autres terrains appartenant à l'Acheteur, ou subdivise la propriété, la présente convention de rachat doit rattacher et grever la totalité de la parcelle créée par cette consolidation, ou chacune des parcelles créées par cette subdivision, selon le cas.
12. La présente convention de rachat confère à la Ville de Belle-Baie un droit exclusif, non grevé et sans restriction, à sa seule discrétion, de racheter la propriété pour la somme d'un dollar (1,00 \$), plus toutes les améliorations apportées à la propriété par l'Acheteur (moins l'amortissement annuel et moins toute contribution de la Ville de Belle-Baie à l'Acheteur sous quelque forme que ce soit ou tout paiement effectué par la municipalité pour couvrir le défaut de financement de l'Acheteur, si la Ville de Belle-Baie choisit de couvrir un tel défaut).
13. La Ville de Belle-Baie peut, à sa seule discrétion, exercer ses droits de rachat de la Propriété si l'Acheteur : (a) cesse l'activité bénéficiaire pour laquelle le Conseil de la Ville de Belle-Baie a accordé sa contrepartie à une vente de la propriété à un prix inférieur à la valeur marchande, à savoir l'utilisation prévue telle que définie aux présentes ; ou (b) cède en grande partie les actifs de l'Acheteur ou interrompt les activités de l'Acheteur ; ou ; c) cesse d'exercer ses activités en tant

qu'organisation ; (d) des défauts sur un prêt, une hypothèque, une marge de crédit ou toute autre dette ou instrument financier garanti par le titre de la propriété, ou si un privilège, un jugement ou une ordonnance d'un tribunal est enregistré à l'encontre du titre de la propriété que l'Acheteur ne libère pas dans les trente (30) jours suivant l'enregistrement de celui-ci ; ou (e) envisage ou tente la vente ou toute autre forme de transfert ou de disposition du bien ; ou (f) est en défaut de respecter les modalités de la convention d'achat et de vente ou de la présente convention de rachat.

14. Si la Ville de Belle-Baie choisit d'exercer son droit de racheter la propriété en vertu de la présente entente de rachat, elle doit donner un préavis écrit de trente (30) jours à l'Acheteur ou tout autre avis que la Ville de Belle-Baie juge approprié à sa seule discrétion (la « période de préavis »). L'Acheteur doit remettre la possession propre et vacante de la propriété, ainsi que de tous les accessoires fixes et améliorations qui s'y trouvent, et transférer la propriété à la Ville de Belle-Baie par acte de garantie libre et quitte de charges, et à retirer aux frais de l'Acheteur, dans les cinq (5) jours ouvrables suivant la période de préavis ou dans tout autre délai que la Ville de Belle-Baie peut prescrire par écrit. Des rajustements pour les taxes, les taux, les loyers, le carburant et les autres dépenses normalement ajustés dans le cadre d'une transaction immobilière au Nouveau-Brunswick s'appliquent. L'Acheteur doit reconduire la propriété à la Ville de Belle-Baie libre et exempte de toute contamination environnementale et dans un état qui n'est pas pire que celui dans lequel se trouvait la propriété au moment de sa remise à l'Acheteur.
15. Si la Ville de Belle-Baie, à sa seule discrétion, refuse d'accepter la propriété dans son état à la date à laquelle elle exerce son droit de racheter la propriété, la Ville de Belle-Baie peut, à sa seule discrétion, déterminer le coût de la remise en état et de l'assainissement, et l'Acheteur doit payer ces frais, les frais juridiques et les intérêts sans délai sur demande.
16. Le temps est un facteur essentiel pour le présent accord de rachat. En cas d'accord écrit de prolongation, le délai continue d'être un facteur essentiel. Le jour fait référence au jour civil, sauf indication contraire.
17. La présente convention de rachat est régie et interprétée conformément aux lois de la province du Nouveau-Brunswick.
18. La présente convention de rachat constitue un fardeau pour la propriété et s'en rattache et garantit à l'avantage de la Ville de Belle-Baie et lie l'Acheteur, ainsi que ses successeurs et ayants droit.
19. L'Acheteur garantit qu'il a la pleine autorité de la société pour conclure la présente convention de rachat.
20. La présente convention de rachat ne peut être modifiée que par une entente écrite signée par les deux parties.
21. EN FOI DE QUOI, les parties aux présentes ont correctement signé la présente convention de rachat au jour et au millésime ci-dessus, rédigée par leurs dirigeants respectifs dûment autorisés.

SIGNÉ, SCELLÉ et LIVRÉ PAR :

INDIQUER LE NOM LÉGAL DES PARTIES, DE LEURS DIRIGEANTS ET DE LEURS AYANTS DROIT, AINSI QUE LA DATE DE PASSATION