Saint-Adolphe-d'Howard
Naturellement accueillante

POLITIQUE DE VENTE DES LOTS VACANTS MUNICIPAUX

RÉSOLUTION No :	2026-10-332
NUMÉRO DE LA POLITIQUE :	2026-04

DATE D'ENTRÉE EN VIGUEUR : 15 octobre 2026

ARTICLE 1 : Objectifs de la politique

La présente politique a pour objectif de fournir un guide administratif pour encadrer la vente de lots vacants municipaux.

Toutes les situations de transaction potentielles ne pouvant être anticipées, la présente politique ne peut donc pas toutes les prévoir. Conséquemment, le conseil peut déroger à la présente politique et rien dans la présente politique ne peut être compris ou interprété comme obligeant la Municipalité à vendre ou à ne pas vendre un lot vacant qu'elle possède.

ARTICLE 2 : Responsable

La personne qui occupe le poste de direction du Service de l'urbanisme est responsable de l'application de la présente politique.

ARTICLE 3 : Forme de la demande

Toute demande d'acquisition d'un lot appartenant à la Municipalité doit être produite à partir du formulaire prescrit. Le tarif prévu par règlement doit être acquitté et n'est pas remboursable.

ARTICLE 4 : Lots vacants non disponibles pour vente

Les lots vacants que la Municipalité possède et qui sont dans l'une ou l'autre des situations suivantes ne sont pas disponibles à la vente :

- ils sont utilisés, en tout ou en partie, à des fins publiques (rue, parc et espace vert, sentiers récréatifs, etc.);
- ils sont requis pour des besoins municipaux.

ARTICLE 5 : Lots vacants disponibles pour vente et constructibles

Les lots vacants disponibles pour vente et qui sont constructibles en respect des normes applicables, notamment ceux dotés d'une superficie suffisante et situés en bordure d'une rue publique, d'une rue privée ou d'une allée véhiculaire privée conforme à la réglementation municipale, peuvent être vendus de gré à gré à toute personne intéressée.

Toute demande d'acquisition sera analysée par l'administration municipale qui formulera une recommandation au conseil municipal.

Le conseil municipal demeure libre d'accepter ou de refuser toute offre d'achat et de déterminer les conditions de vente qu'il juge appropriées dans l'intérêt de la Municipalité.

Lorsque plusieurs personnes manifestent un intérêt pour l'acquisition d'un même lot, le conseil municipal pourra notamment :

- négocier de gré à gré avec l'un ou plusieurs demandeurs;
- demander le dépôt d'offres d'achat;
- procéder par appel d'offres public;
- utiliser tout autre mode de disposition qu'il juge approprié.

L'acquéreur retenu devra signer une promesse d'achat et respecter toutes les conditions établies par la Municipalité.

ARTICLE 6 : Lots vacants disponibles pour vente et de petites superficies

Les lots vacants disponibles pour vente et qui ne sont pas constructibles en raison d'une superficie insuffisante en regard de la réglementation municipale peuvent être vendus à un propriétaire contigu afin de permettre à ce dernier de rendre conforme à la réglementation son système d'évacuation des eaux usées et/ou son système d'approvisionnement en eau potable.

La vente pourra être réalisée de gré à gré lorsque le lot ne présente un intérêt que pour un propriétaire contigu ou lorsque la situation cadastrale justifie une telle transaction.

Lorsque plusieurs propriétaires contigus sont susceptibles d'être intéressés par l'acquisition du lot, le conseil municipal pourra vendre le lot de gré à gré à l'un d'eux ou solliciter des offres auprès des propriétaires concernés afin de déterminer l'acquéreur.

ARTICLE 7 : Lots vacants disponibles pour vente et de grandes superficies, mais non constructibles

Les lots vacants disponibles pour vente d'une superficie suffisante en regard de la réglementation municipale pour être constructibles, mais qui ne sont pas constructibles parce que non situés en bordure d'une rue publique, d'une rue privée ou d'une allée véhiculaire privée conforme à la réglementation, peuvent être vendus, en totalité ou en partie, à un acquéreur qui s'engage auprès de la Municipalité à planifier le développement du lot et à construire les infrastructures nécessaires pour rendre le lot constructible en vertu d'une entente relative aux travaux municipaux.

ARTICLE 8 : Prix de vente

Le prix de vente d'un lot vacant municipal est déterminé par résolution du conseil municipal.

Le conseil tient notamment compte des éléments suivants :

- la valeur inscrite au rôle d'évaluation;
- la valeur marchande du terrain;
- les caractéristiques physiques du lot;
- les contraintes applicables;
- l'intérêt municipal poursuivi par la transaction;
- les coûts assumés par la Municipalité.

Sauf circonstances particulières justifiées par l'intérêt public, le prix de vente ne devrait pas être inférieur à la valeur marchande du terrain.
La Municipalité se réserve le droit de refuser toute offre reçue et de ne pas procéder à la vente d'un lot vacant.

Lorsque la vente est réalisée autrement que par enchère ou soumission publique et que la valeur du bien excède 10 000 $, les obligations de publication prévues à l'article 6.1 du Code municipal du Québec devront être respectées.

ARTICLE 8.1 : Pouvoir discrétionnaire

Malgré toute autre disposition de la présente politique, le conseil municipal peut autoriser la vente de tout lot vacant municipal de gré à gré lorsqu'il estime qu'une telle transaction est dans l'intérêt de la Municipalité.

Le conseil conserve l'entière discrétion quant au choix de l'acquéreur, au prix de vente, aux conditions applicables et à l'opportunité de procéder ou non à la transaction.

La vente d'un lot vacant municipal ne crée aucun droit acquis ou attente légitime pour tout demandeur tant qu'une résolution du conseil municipal autorisant la transaction n'a pas été adoptée.

ARTICLE 9 : Conditions de vente et obligations

Lorsqu'un lot vacant est vendu à un propriétaire contigu, la Municipalité peut exiger le regroupement cadastral des propriétés lorsque cette condition est jugée nécessaire pour atteindre les objectifs poursuivis par la vente.

Sauf lorsqu'une résolution du conseil municipal ou une promesse d'achat prévoit expressément une obligation particulière, aucune vente de lot vacant municipal n'emporte pour l'acquéreur l'obligation de construire un bâtiment, d'aménager le terrain ou de réaliser un projet dans un délai déterminé.

Toutefois, lorsque le conseil municipal estime qu'une transaction vise la réalisation d'un projet particulier ou d'un projet de développement, il peut imposer toute condition, engagement, clause résolutoire ou pénalité qu'il juge appropriée afin d'assurer la réalisation du projet.

Toute transaction par laquelle la Municipalité vendra un lot vacant sera faite sans garantie légale, au risque et péril de l'acquéreur, ce dernier étant responsable de toutes les vérifications préalables.

Toute vente d'un lot vacant municipal devra être faite en conformité avec la réglementation municipale applicable, notamment le règlement de lotissement.

ARTICLE 10 : Frais reliés à la vente

Tous les frais reliés aux vérifications préalables par le demandeur, à l'acquisition, aux frais d'opération cadastrale, le cas échéant, et tous autres frais sont à la charge de l'acquéreur.

Alexendre Sarrazin
Maire

Réal Brassard
Directeur général et greffier-trésorier

Signé à Saint-Adolphe-d'Howard, le 16 octobre 2026.