

FICHE DE PRISE DE DÉCISION

Fiche de prise de décision : DEV-2016-003
Direction du développement économique et de la promotion
Service
Objet : Vente d'une partie du lot 3 291 487 du cadastre du Québec – Terrain commercial situé sur le chemin des îles, secteur du Parc industriel Perreault
Date : 10 décembre 2015

ÉTAT DE LA SITUATION (situation/problème)

Depuis quelques années, la compagnie Gestion Immobilière Beucar inc., spécialisée dans le transport en citerne, occupe sans droit un terrain de la Ville, soit une partie du lot 3 291 487 du cadastre du Québec, pour ses opérations de camionnage. Cette parcelle de terrain a été remblayée et nivelée par du matériel hétérogène et a également servi de stationnement pour des poids lourds ainsi que de dépotoir à neige.

Afin de régler cette problématique, l'entreprise nous a récemment soumis une offre d'achat (voir annexe A) portant sur une partie du lot 3 291 487 du cadastre de Québec, d'une superficie approximative de 3 086.2 mètres carrés, au prix de 30 000,00 \$, taxes en sus. Ce prix est supérieur à l'évaluation de la valeur marchande qui en a été faite par la firme externe, Derico, Hurtubise & Associés inc., qui s'établit à 25 000 \$ (i.e. valeur marchande pour une vente effectuée sans la garantie de qualité, comme c'est le cas ici).

ANALYSE DES ALTERNATIVES (avantages/inconvénients/impacts)

1. Autoriser la vente d'une partie du lot 3 291 487 du cadastre du Québec d'une superficie 3 086.2 mètres carrés pour un prix de 30 000,00 \$, plus taxes.
2. Refuser la vente de cette parcelle de terrain. La Ville devra cependant trouver un moyen de régler ce problème d'empiètement (camions, surplus d'excavation, possible contamination (huile à moteur et autres)).

ÉCHÉANCIER DE RÉALISATION

Conseil de ville → Janvier 2016
Mandat d'arpentage par l'acheteur → Février-Avril 2016
Contrat notarié → mai 2016

FINANCEMENT (coûts/poste budgétaire/impacts budgétaires 2016-2017-2018)

Coûts/revenus	Impacts	2016	2017	2018
---------------	---------	------	------	------

La vente de ce lot générera un revenu de 30 000,00 \$, plus taxes, à raison de 9.72069\$ le mètre carré.

Le requérant nous a déjà remis à l'appui de son offre un chèque au montant de 3 000,00 \$ à titre d'acompte. À noter que les frais connexes (notaire et arpenteur-géomètre) sont à la charge de l'acquéreur. Ce revenu sera versé à la réserve financière du développement du territoire.

Conformément au règlement RV-2007-07-02 sur le contrôle et le suivi budgétaire, il incombe au responsable d'activité budgétaire de vérifier la disponibilité de crédits suffisants pour les fins auxquelles la dépense est projetée.

Disponibilités budgétaires Oui Non

Commentaires

- Financement déjà autorisé par :
- Budget de fonctionnement. Poste budgétaire : _____
 - Règlement d'emprunt spécifique RV-_____, Poste budgétaire : _____

Autorisation de financement à obtenir et source de financement proposée :

Commentaires

Numéro du projet PTI : _____ Montants 2016 _____ 2017 _____ 2018 _____

Compensation : ou N/A

Projet subventionné : Oui Non

Si oui, préciser le titre du programme et le pourcentage : _____

Signature du responsable d'activité budgétaire *Lucie Bui* Date : *10/12/2015*

ÉCHÉANCIER (étapes/dates/justification de la nécessité du traitement par CE ou CV à cette date)

L'offre d'achat se terminant le 23 février 2016, il est nécessaire d'autoriser la transaction au plus tard le 22 février 2016.

PERSONNES CONSULTÉES

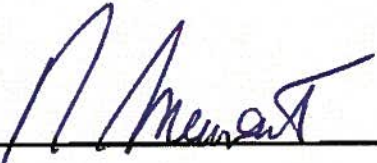
Nom de la personne	Date (J/M/A)	Champ de compétence
Anne-Véronique Michaud, DAJG	7 décembre 2015	Volet juridique

RECOMMANDATION (énoncé)

Il est recommandé au comité exécutif de recommander au conseil de la Ville d'accepter l'offre d'achat de Gestion Immobilière Beucar inc. d'une partie du lot 3 291 487 du cadastre du Québec, telle qu'elle est annexée à la fiche de prise de décision DEV-2016-003, d'autoriser le maire et la greffière à signer le contrat de vente notarié à intervenir entre les parties, les frais relatifs à cette transaction à être assumés par de l'acquéreur et d'affecter le produit net de la vente de ce terrain à la réserve financière pour fins de développement du territoire en matière économique, environnementale, patrimoniale et historique.

Liste des pièces jointes :

- Annexe A : Offre d'achat de Gestion Immobilière Beucar inc. – partie du lot 3 291 487

Préparé par : Charles Leclerc	Titre d'emploi : Conseiller en développement économique	
Recommandé par :		
Chef de service	Nom et initiales manuscrites Titre d'emploi	Nom et initiales manuscrites Titre d'emploi
Commentaires :		
Signature de la Direction :		Date : 11 / 12 / 2015

COMMENTAIRES DE LA DIRECTION GÉNÉRALE

Signature de la Direction générale :  Date : 6 / 11 / 2016

ANNEXE A – DEV- 2016-003

OFFRE D'ACHAT D'UN TERRAIN À DES FINS COMMERCIALES

PAR : GESTION IMMOBILIERE BEAUCAR INC., compagnie légalement constituée en vertu de la Loi sur les sociétés par actions, ayant son siège social au 15, rue des Émeraudes, Lévis (Québec) G6W 6Y7, ici représentée par Carl Beaulac, président, dûment autorisé à agir aux présentes tel qu'il le déclare.

Ci-après nommée « l'OFFRANT »;

À : VILLE DE LÉVIS, personne morale de droit public légalement constituée en vertu de la Charte de la Ville de Lévis, ayant son bureau au 2175, chemin du Fleuve, Lévis, province de Québec, G6W 7W9 ;

Ci-après nommée la « VILLE »

1. Offre

L'OFFRANT offre, par les présentes, d'acheter de la VILLE, aux conditions mentionnées à la présente offre, l'immeuble ci-après décrit :

Une partie du lot 3 291 487 du cadastre du Québec, d'une superficie approximative de 3 086.2 mètres carrés, sans bâtisse dessus érigée, tel qu'illustrée en annexe A des présentes pour en faire partie intégrante (ci-après nommée « l'Immeuble »).

2. Prix et mode de paiement :

2.1. Le prix d'achat sera de 30 000.00 \$, plus taxes si applicables, payable comme suit :

Une première somme de 3 000.00 \$, qui a été remise à la VILLE lors de la signature et du dépôt de la présente offre d'achat, à être remise à l'OFFRANT, sans intérêt, si la présente offre n'est pas acceptée par la VILLE. Cette somme servira d'acompte si la présente offre est acceptée par la VILLE ;

Le solde du prix de vente de 25 000.00 \$ sera payable lors de la signature du contrat notarié de vente à intervenir entre les parties.

2.2. Toute taxe pouvant être imposée comme conséquence de la vente de l'Immeuble et qui doit être perçue par la VILLE en vertu des lois fiscales applicables, devra être remise par l'OFFRANT à la VILLE au moment de la signature de l'acte de vente.

3. Obligations de la VILLE :

- 3.1. La VILLE, si elle accepte, par résolution, la présente offre, devra vendre l'Immeuble libre de toute hypothèque, redevance, priorité ou charge quelconque, sauf les servitudes usuelles et apparentes d'utilité publique.
- 3.2. Si la VILLE accepte la présente offre, par résolution, elle ne sera pas tenue de fournir à l'OFFRANT un dossier de titres, non plus qu'un certificat de recherches ou de localisation.

4. Obligations de l'OFFRANT :

L'OFFRANT s'engage à :

- 4.1. payer les frais du contrat notarié de vente, de sa publicité et des copies pour toutes les parties. Il s'engage de plus à faire effectuer par le notaire qu'il mandatera un examen des titres de l'Immeuble, à ses frais et à fournir à la VILLE une copie du rapport sur titres préparé par ce notaire ainsi qu'une confirmation écrite de ce dernier à l'effet que les actes inclus dans la chaîne des titres de l'Immeuble ne comportent pas de restrictions ou contraintes susceptibles de faire obstacle à la vente de l'Immeuble;

En cas de telles restrictions ou contraintes faisant ainsi obstacle à la vente, la présente offre d'achat deviendra nulle et non avenue, auquel cas les frais, honoraires et déboursés alors engagés par chacune des parties seront à leur charge respective, à charge cependant par la VILLE de rembourser à l'OFFRANT, sans intérêt, l'acompte versé en application de la clause 2.1.

- 4.2. payer les frais d'arpenteur pour la subdivision, l'opération cadastrale, le piquetage, le plan ainsi que la description technique de l'Immeuble, le cas échéant;
- 4.3. payer les frais et débours de tout courtier immobilier qu'il aurait mandaté ou qui a été impliqué dans la présente transaction, le cas échéant, l'OFFRANT reconnaissant ici que la VILLE n'a confié elle-même aucun tel mandat et qu'elle n'a ainsi aucune obligation à l'égard d'un quelconque courtier en regard de la présente;
- 4.4. payer toutes taxes municipales, scolaires, générales et spéciales, ainsi que toutes autres impositions foncières pouvant affecter l'Immeuble à compter de la signature du contrat notarié de vente;
- 4.5. céder, en tout temps, à titre gratuit, toute servitude d'utilité publique qui pourrait être requise par la VILLE dans les limites de l'Immeuble, et ce, sur simple demande de cette dernière;

5. Autres conditions de la vente :

- 5.1 L'OFFRANT déclare connaître l'Immeuble, pour l'avoir occupé sans droit avant le dépôt de la présente offre et en conséquence, il déclare accepter, tel quel, l'état du sol de l'Immeuble, et ce, à

ses risques et périls. Sans restreindre la généralité de ce qui précède, l'OFFRANT s'engage à assumer seul toute responsabilité à l'égard de la condition environnementale et la condition du sol de l'immeuble et il s'engage en conséquence à tenir la Ville indemne de toute réclamation à cet égard.

- 5.2 La vente sera faite avec la garantie du droit de propriété mais sans la garantie de qualité, aux risques et périls de l'acheteur.
- 5.3 Si l'offre est acceptée, l'OFFRANT deviendra propriétaire de l'immeuble à compter de la date de la signature du contrat notarié de vente, avec délivrance à compter de cette même date.
- 5.4 L'OFFRANT déclare qu'il a procédé à toutes les vérifications utiles et nécessaires portant sur une cause d'inadmissibilité ou d'incapacité à contracter avec la VILLE selon la loi, et qu'aucune telle cause n'existe.

6. Délai conventionnel de signature de l'acte notarié

Si l'offre est acceptée, le contrat notarié de vente à intervenir entre les parties sera instrumenté par le notaire désigné par l'OFFRANT, lequel acte de vente devra être signé au plus tard dans les 5 mois suivant l'acceptation de cette offre par la VILLE.

7. Délai d'acceptation de l'offre

- 7.1. La présente offre d'achat est bonne pour acceptation par résolution du conseil de la VILLE jusqu'au 23 février 2016 à 16h00.
- 7.2. La présente offre devient caduque si aucune acceptation n'est émise par la VILLE avant l'expiration du délai prévu à la clause 7.1.
- 7.3. Si la présente offre d'achat est acceptée, telle quelle, par la VILLE dans le délai prévu à la clause 7.1, la présente offre donnera lieu à une vente et constituera un contrat liant juridiquement les parties. Une contre-proposition (contre-offre) de la VILLE constitue un refus de la présente offre.

8. **Modification et prolongation de délai de l'offre acceptée**

8.1. Une fois acceptée par la VILLE, l'offre (la promesse bilatérale d'achat et de vente) peut être modifiée de la façon suivante :

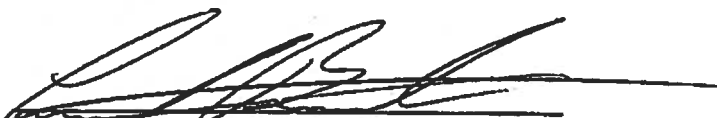
- le délai prévu à la clause 6 peut être modifié d'un commun accord par les parties. Cette modification (prolongation du délai) doit être autorisée, par écrit, par le Directeur de la Direction du développement de la Ville de Lévis ;
- toute autre modification doit être faite par écrit, par la conclusion d'un avenant signé par les parties.

LA PRÉSENTE OFFRE D'ACHAT EST SIGNÉE PAR L'OFFRANT À L'ENDROIT ET À LA DATE MENTIONNÉS CI-DESSOUS :

A Lévis

Le 23 Novembre 2015

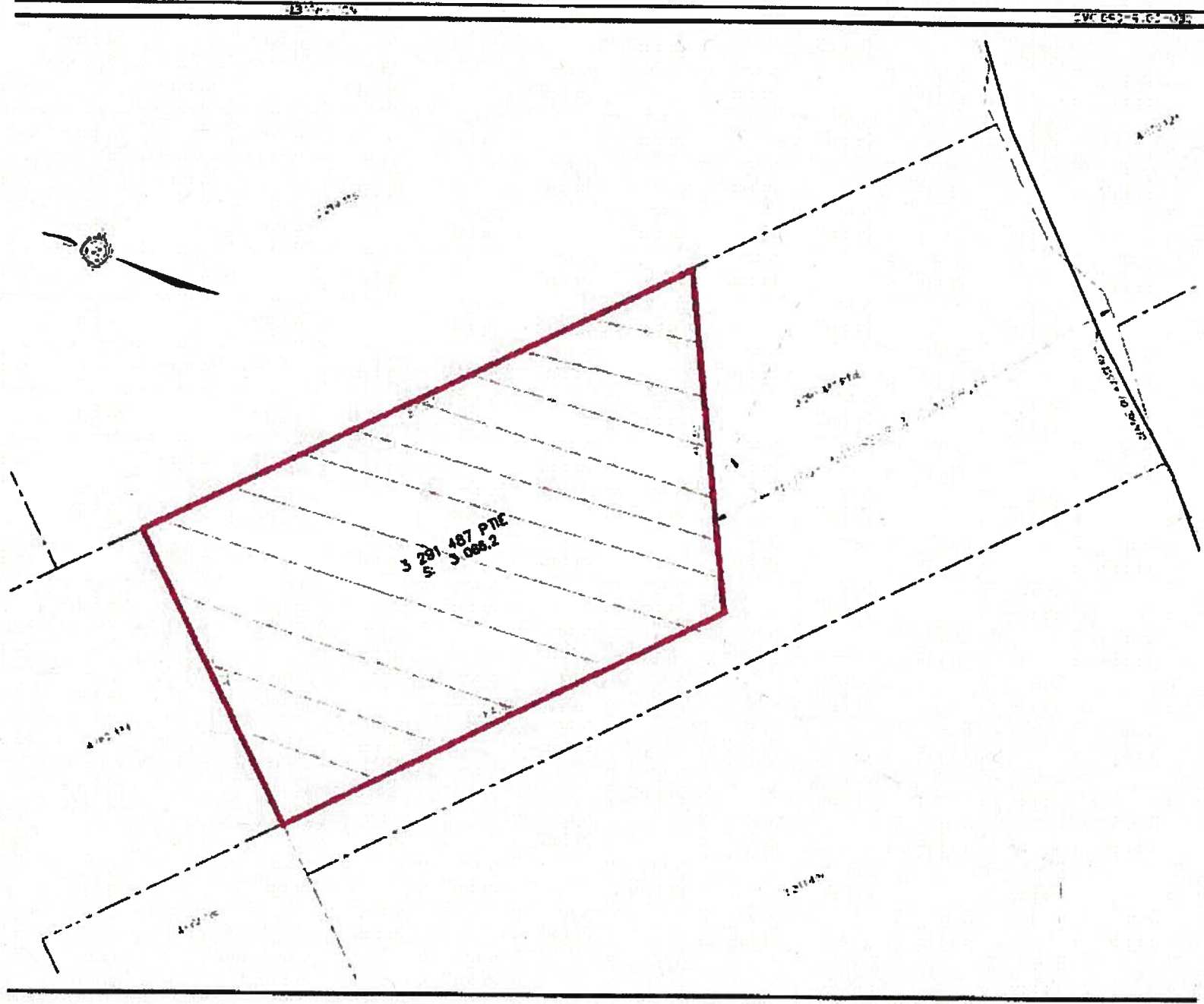
L'OFFRANT :



Carl Beaulac
GESTION IMMOBILIERE BEAUCAR INC.



ANNEXE A



Handwritten signature