



MUNICIPALITÉ DE SAINT-BERNARD

APPEL DE PROPOSITIONS

POUR LA VENTE D'UN TERRAIN SITUÉ
SUR LA RUE DES ENTREPRISES DANS LE PARC INDUSTRIEL
À SAINT-BERNARD

Lot no. 6 303 453

12 Février 2025

À l'usage de la Municipalité
Date de réception

Jour/mois/année

CHAPITRE I
INFORMATIONS GÉNÉRALES

1. Description sommaire du terrain à vendre et à développer

La propriété à vendre et à développer est située au cœur de la Municipalité de Saint-Bernard dans le parc industriel et est identifiée et désignée comme étant le lot **6 303 453** du cadastre du Québec. Ledit lot est situé sur la rue des Entreprises, contigu au 115 rue des Entreprises (zone I-5).

La superficie totale du terrain est de 1 732,50 mètres carrés. Le terrain devra servir essentiellement à la construction d'un bâtiment principal conforme aux usages prévus et à la réglementation de la Municipalité. **La construction pourra débuter dès 2025 et devra être réalisée et complétée dans un délai maximum de dix-huit (18) mois suivant la signature de l'acte notarié.**

Ledit terrain est raccordé aux services d'aqueduc et d'égouts. Le promettant-acquéreur aura l'obligation de s'y connecter, et ce, selon les règlements en vigueur de la Municipalité. Ce dernier aura également la possibilité de se raccorder au réseau de distribution de gaz naturel.

Le prix de **vente minimum** du terrain est fixé à quatre dollars et cinquante sous du pied carré (4,50 \$/ pi carré) plus les taxes applicables, pour une superficie de 18 648.47 pi² (1 732.50 mètres²), soit un prix de départ de 83 918,12 \$ pour ledit terrain.

La Municipalité ne détient aucune autre information sur ledit lot. Le proposant a donc la responsabilité de s'assurer, par lui-même ou par des professionnels de son choix, de l'exactitude des informations qu'il obtient. L'acquéreur devra donc acquérir l'immeuble sans garantie légale, à ses risques et périls et donc, dans l'état où il se trouve. Il renonce ainsi à toutes réclamations à cet égard.



2. Cadre juridique – appel de propositions

La Municipalité peut, suivant les dispositions des lois qui la régissent, céder de gré à gré un immeuble, sans processus de mise en concurrence obligatoire (appel de propositions, appel d’offres, etc.). La Municipalité désire ici cependant recevoir des propositions et éventuellement, procéder à leur analyse en fonction des critères prévus au Chapitre III.

Le présent document ne constitue donc pas un appel d’offres formel au sens du *Code municipal*. La Municipalité demeure ainsi libre, après la réception des propositions, de requérir des proposants des informations additionnelles, de les rencontrer, de négocier certains aspects liés à la vente de l’immeuble et à la réalisation du projet ou, éventuellement, de ne pas donner suite au présent appel de propositions.

Conformément à l’article 6.1 du *Code municipal*, dans le mois suivant la vente, la Municipalité devra cependant publier l’avis qui y est prévu (prix de vente et identité de l’acheteur).

CHAPITRE II

INSTRUCTIONS AUX PROPOSANTS

3. Informations à être obtenues du proposant et visite des lieux

Le proposant doit prendre connaissance de l’ensemble des documents faisant l’objet du présent appel de propositions et requérir de toute autorité compétente les informations qu’il juge utiles afin de valider si le projet qu’il entend réaliser pourra se faire.

Il est donc de la responsabilité de toute entreprise qui soumet une proposition d’obtenir des professionnels concernés les avis nécessaires quant à la faisabilité de son projet eu égard à la réglementation d’urbanisme, aux lois relatives à la qualité de l’environnement, etc.

Il est possible de visiter les emplacements, sans rendez-vous. Toute personne qui dépose une proposition sera considérée avoir visiter les lieux et aucune réclamation pour manque de connaissance des lieux ne pourra être soumise et ne sera acceptée.

4. Frais – propositions

Les proposants n’ont droit à aucun dédommagement relativement aux frais encourus pour la préparation de leur proposition.

5. Demande de renseignements

Toute information additionnelle qui pourrait être requise concernant la demande de propositions et le contrat qui en fera éventuellement l’objet peuvent être obtenus par écrit auprès de madame Marie-Eve Parent, en la contactant par courriel à direction@saint-bernard.quebec.

6. Documents à joindre à la proposition

Les proposants doivent joindre à leur proposition tous documents qu'ils jugeront utiles afin de présenter leur projet mais, minimalement, les documents suivants :

- Le formulaire de présentation du projet, complété en caractères d'imprimerie et signé, incluant les coûts projetés;
- Un échéancier de construction;
- Esquisse ou croquis du projet avec description de l'usage prévu, des emplois créés, des matériaux utilisés, superficie, nombre d'étages, etc;
- Lettre d'intention de l'institution financière démontrant la capacité du promoteur à réaliser le projet;
- Plan d'implantation incluant le bâtiment, stationnement, aménagement paysager, etc, **à fournir éventuellement si le projet est retenu;**

7. Signature de la proposition

La proposition devra indiquer clairement le nom, l'adresse et le numéro de téléphone de la personne, physique ou morale ou société qui soumet un projet. Elle devra être dûment signée par une personne dûment autorisée à ce faire, la Municipalité se réservant le droit d'obtenir copie de cette autorisation de signature, sur demande.

Toute signature de plus d'une personne les rendra solidairement responsables.

8. Réception des propositions

Les propositions devront être remises à la Municipalité, par courriel, portant la mention en objet « PROPOSITION – VENTE D'UN TERRAIN SITUÉ SUR LA RUE DES ENTREPRISES DANS LE PARC INDUSTRIEL – LOT NO. 6 303 453 », au courriel suivant : direction@saint-bernard.quebec **au plus tard le 12 mars 2025 à 16 h.**

La Municipalité procédera à l'analyse des propositions et ne prend aucun engagement quant au délai inhérent à un retour auprès des entreprises ayant soumis une proposition.

9. Signature du contrat

Une fois la proposition acceptée par la Municipalité, cette dernière devra faire l'objet de la signature, par le proposant, d'une promesse d'achat/vente, laquelle devra être substantiellement conforme au document joint en annexe 1, incluant le dépôt prévu à la clause 2.a de ce contrat. À défaut, la proposition sera rejetée et la Municipalité sera alors libre de signer une offre d'achat avec une autre entreprise.

CHAPITRE III
CRITÈRES D'ANALYSE DES PROJETS

10. Critères de sélection

La Municipalité procédera à l'analyse des projets en considérant les critères suivants, sans que ces derniers ne soient ici pondérés :

- Le prix proposé au pied carré;
- La création ou rétention d'emploi;
- L'harmonisation du projet dans l'environnement actuel en termes de hauteur, de couleur, etc.;
- L'échéancier de construction;
- Les coûts estimés du projet;
- La capacité du promoteur à réaliser le projet;
- Les projets des promoteurs locaux seront privilégiés, notamment par le choix du promoteur et de ses sous-traitants, professionnels, etc.

11. Échéancier et processus décisionnel

- Étape 1 : **12 février 2025** : publication de l'appel de propositions dans le journal local et sur les réseaux sociaux;
- Étape 2 : Le promoteur doit déposer son projet à la Municipalité **au plus tard le 12 mars 2025 à 16 h**;
- Étape 3 : Les projets seront analysés par le conseil municipal et la direction générale dès que possible suivant la date limite de réception des projets;
- Étape 4 : Au besoin, rencontre individuelle avec les promoteurs pour certaines validations quant au projet soumis;
- Étape 5 : Le conseil municipal recommande le projet répondant le mieux aux critères de sélection;
- Étape 6 : Une offre est ainsi faite au promoteur et, sur acceptation, un protocole d'entente est signé entre le promoteur et la Municipalité de Saint-Bernard, selon un texte substantiellement conforme à ce qui est indiqué à l'Annexe 1.

FORMULE DE PROPOSITION

Avis de vente d'un terrain situé sur la rue des Entreprises
dans le parc industriel à Saint-Bernard

Lot no. 6 303 453

Je, soussigné, proposant ou personne autorisée du proposant, déclare ce qui suit :

- 1) J'ai examiné avec soin l'emplacement qui fait l'objet de la présente proposition.
- 2) J'ai pris connaissance du Document d'appel de propositions, de ses annexes et des documents auxquels il réfère – Vente d'un terrain situé sur la rue des Entreprises dans le parc industriel à Saint-Bernard, déclare en comprendre la portée et être satisfait des informations qui y sont fournies par la Municipalité concernant ledit emplacement;
- 3) Je sou mets la présente proposition d'achat pour le terrain (lot 6 303 453 du Cadastre du Québec) situé sur la rue des Entreprises à Saint-Bernard au prix total de :

§

(inscrire le prix total en chiffres en dollars canadiens)

Lequel prix d'achat se détaille comme suit :

2. Proposition	Lot 6 303 453
Superficie	1 732,50 m ² (18 648.47 pi ²)
Prix unitaire offert au pied carré (prix minimum à 4,50 \$ /pi ²)	\$ /pi ²
SOUS-TOTAL (superficie en pieds carré X prix unitaire offert)	\$
T.P.S. (5 %)	\$
T.V.Q. (9,975 %)	\$
SOUS-TOTAL	\$
PRIX TOTAL SOUMIS POUR L'EMPLACEMENT	\$

* ce prix doit être indiqué au paragraphe 3 ci-dessus

3. Identification du promoteur

Nom du promoteur :

Adresse :

Municipalité :

Nom de la personne responsable du projet :

Courriel :

Téléphone :

Numéro d'entreprise du Québec (NEQ) s'il y a lieu :

4. Renseignements généraux sur le projet

Description du projet :

Quels sont les objectifs de votre projet?

4. Renseignements généraux sur le projet

Quelles sont les retombées de votre projet ? (Création, rétention d'emploi, etc.)

Quels sont les entrepreneurs, sous-traitants, professionnels qui seront affectés à la réalisation du projet?

Coût estimé du projet :

Échéancier du projet :

5. Documents à fournir avec le formulaire de dépôt de projet



Le formulaire de présentation du projet, complété en caractères d'imprimerie et signé.

Esquisse ou croquis du projet avec description de l'usage prévu, des emplois créés, des matériaux utilisés, superficie, nombre d'étages, etc;

Lettre d'intention de l'institution financière démontrant la capacité du promoteur à réaliser le projet;

6. Attestation	Date
<p>J'atteste que les renseignements fournis dans la présente sont, à ma connaissance, véridiques, exacts et complets.</p> <hr/> <p>Signature</p>	

Annexe 1 : Promesse d'achat/vente

ANNEXE 1

Promesse d'achat/vente

(Appel de propositions de la Municipalité de Saint-Bernard pour la vente du lot no. 6 303 453)

ANNEXE 1
Promesse d'achat/vente
(Appel de propositions de la Municipalité de Saint-Bernard pour la vente du lot
no. 6 303 453)

PAR :

(Nom de la personne physique) _____,
domicilié(e) et résidant au _____

Ci-après nommé(e) « L'OFFRANT »

ou

(Nom de la personne morale) _____, constituée en
vertu de (Loi constitutive) _____

_____, ayant son siège social (ou une place d'affaires) au
_____, ici représentée par (nom du ou des
représentants) _____

_____, dûment autorisé(s) à agir aux présentes
aux termes d'une résolution du conseil d'administration adoptée en date du
_____, dont une copie demeure annexée à l'original des présentes

Ci-après nommé(e) « L'OFFRANT »

À :

MUNICIPALITÉ DE SAINT-BERNARD, personne morale de droit public notamment régie par le
Code municipal du Québec, ayant son bureau au 1499, rue Saint-Georges, Saint-Bernard
(Québec), G0S 2G0, ici représentée par monsieur Francis Gagné, maire, et par madame
Marie-Ève Parent, directrice générale et greffière-trésorière, tous deux dûment autorisés par
la résolution no [REDACTED], datée du [REDACTED], dont une copie demeure annexée à l'original des
présentes

Ci-après nommée la « MUNICIPALITÉ »

CONSIDÉRANT que la présente offre est formulée par l'OFFRANT dans le cadre d'un appel de propositions formulé par la MUNICIPALITÉ pour la vente du lot no. 6 303 453 du cadastre du Québec;

CONSIDÉRANT que dans le cadre de cet appel de propositions, l'OFFRANT a soumis une proposition en date du [REDACTED], présentant un projet qu'il s'engage à réaliser dans les délais prévus aux présentes;

CONSIDÉRANT que la description de ce projet et les documents soumis par l'OFFRANT dans le cadre de l'appel de propositions font partie intégrante de la présente offre d'achat;

1. OFFRE ET ACCEPTATION

L'OFFRANT offre, par les présentes, d'acheter de la MUNICIPALITÉ, qui accepte et promet de vendre, aux conditions mentionnées à la présente offre, l'immeuble ci-après décrit :

Le lot 6 303 453 du cadastre du Québec, d'une superficie approximative de 1732,50 mètres carrés (ci-après nommés « l'Immeuble »).

2. PRIX ET MODE DE PAIEMENT

Le prix d'achat sera de [REDACTED] dollars ([REDACTED] \$), plus taxes si applicables, payable comme suit :

- a) Une première somme de [REDACTED] dollars ([REDACTED] \$), remise à la MUNICIPALITÉ au moment de la signature de la présente. Cette somme sera remboursée à l'OFFRANT, sans intérêt, uniquement dans le cas suivant :
 - i. si la présente offre n'est pas acceptée par la MUNICIPALITÉ;
- b) Cette somme servira d'acompte si la présente offre est acceptée par la MUNICIPALITÉ;
- c) Le solde du prix de vente de [REDACTED] dollars ([REDACTED] \$) sera payable lors de la signature du contrat notarié de vente à intervenir entre les parties.

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

3. OBLIGATIONS DE LA MUNICIPALITÉ

La MUNICIPALITÉ, si elle accepte, par résolution, la présente offre, devra vendre l'Immeuble libre de toute hypothèque, redevance, priorité ou charge quelconque, sauf :

- a) Les servitudes usuelles et apparentes d'utilité publique;
- b) Toute autre servitude dûment publiée au bureau de la publicité foncière.

4. OBLIGATIONS DE L'OFFRANT

4.1 Obligations générales

L'OFFRANT s'engage à :

- a) payer les frais du contrat notarié de vente, de sa publicité et des copies pour toutes les parties;
- b) 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;
- c) céder, en tout temps, à titre gratuit, toute servitude d'utilité publique qui pourrait être requise par la MUNICIPALITÉ dans les limites de l'Immeuble et ce, sur simple demande de cette dernière, dans la mesure où de telles servitudes n'empêchent pas l'utilisation projetée de l'Immeuble.
- d) Entretien du terrain, notamment en effectuant la tonte, de façon régulière et à se conformer à la réglementation en vigueur tel qu'il est prévu à l'article 5.5 du règlement no. 327-2022 sur la Qualité de vie.

4.2 Obligation de construire

L'OFFRANT s'engage également à :

- a) obtenir toutes les autorisations utiles à la réalisation de son projet dont, notamment, les permis et autorisations de la MUNICIPALITÉ, ou toutes autres lois et réglementations en vigueur;
- b) réaliser, sur l'Immeuble, dans un délai de dix-huit (18) mois suivant la signature de l'acte notarié, un projet substantiellement semblable à celui soumis dans le projet dans le cadre de l'appel de propositions. Sans restreindre la généralité de ce qui précède, ce projet devra comporter un usage identique ou de la même nature que celui soumis dans le cadre de l'appel de propositions et comporter la construction d'un bâtiment principal et des aménagements de terrain conforme à la réglementation d'urbanisme, comportant des coûts de construction (à l'exclusion des équipements, frais contingents, etc.) d'une valeur d'au moins TROIS CENT MILLE DOLLARS (300 000 \$).

En cas de défaut de l'OFFRANT de respecter l'obligation de construire dans le délai prévu au présent paragraphe ou de fournir les documents qui y sont prévus, la MUNICIPALITÉ aura le droit d'exiger la rétrocession de l'Immeuble selon ce que prévoit la **clause 7** des présentes.

5. AUTRES CONDITIONS DE LA VENTE

La vente sera faite sans garantie légale et aux risques et périls de l'OFFRANT. Sans restreindre la généralité de ce qui précède, l'OFFRANT doit assumer les risques liés à la présence potentielle de tous contaminants, polluants, substances toxiques, matières ou déchets dangereux dans ou sur l'Immeuble.

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 possession, occupation et délivrance à compter de cette même date.

Si la présente offre est acceptée et que les titres de l'Immeuble à acquérir sont clairs, mais que l'OFFRANT refuse de signer le contrat notarié de vente préparé par le notaire instrumentant alors qu'une mise en demeure l'enjoignant de signer le contrat lui aura été signifiée, la MUNICIPALITÉ pourra, à son choix :

- a) se prévaloir du droit de forcer l'exécution en nature de l'obligation contractuelle (recours en passation de titre); ou
- b) se prévaloir du droit à la résolution de la promesse d'achat/vente; ou
- c) réclamer des dommages-intérêts; ou
- d) confisquer le dépôt prévu à la **clause 2** à titre de dommages-intérêts liquidés et alors la présente offre d'achat (et son acceptation, le cas échéant) deviendra nulle et de nul effet à toutes fins que de droit entre les parties.

Sous réserve du droit de l'OFFRANT de faire réaliser les études prévues à la **clause 8**, l'OFFRANT déclare avoir inspecté l'Immeuble et fait toutes les enquêtes qu'il a jugé nécessaires relativement à l'utilisation actuelle, antérieure et projetée de celui-ci.

L'OFFRANT déclare avoir fait toutes les vérifications utiles auprès des autorités compétentes et obtenu les avis des professionnels concernés à l'effet que la destination qu'il entend donner à l'Immeuble est conforme à toutes normes, lois ou réglementations applicables, reconnaissant ainsi que la MUNICIPALITÉ ne donne aucune garantie à cet égard.

6. CLAUSE RÉSOLUTOIRE ET PÉNALE

6.1 Clause résolutoire

En cas de défaut de l'OFFRANT de respecter l'obligation de construire le projet identifié à la **clause 4.2 b)** dans le délai prévu à cette même clause, la MUNICIPALITÉ aura le droit d'exiger la rétrocession de l'Immeuble, en remboursant à l'OFFRANT soixante-dix pour cent (70 %) du prix reçu de sa part lors de l'aliénation.

Les parties déclarent que la différence entre le prix de vente stipulé aux présentes et le montant devant être acquitté par la MUNICIPALITÉ en cas de rétrocession de l'Immeuble constitue une pénalité, au bénéfice de la MUNICIPALITÉ, aux fins de couvrir l'ensemble des frais et dommages subis par elle pour exercer ses droits de rétrocession.

Dans une telle éventualité, toutes les améliorations apportées dans l'intervalle à l'Immeuble par l'OFFRANT appartiendront à la MUNICIPALITÉ à titre de dommages-intérêts liquidés.

En conséquence, à l'expiration du délai prévu à la **clause 4.2 b)** des présentes, si les travaux prévus ne sont pas finalisés, cette dernière pourra alors donner à l'OFFRANT l'avis prévu à l'article 1743 du *Code civil du Québec*.

6.2 Cession de rang

6.2.1 La MUNICIPALITÉ s'engage à consentir à céder sa priorité ou antériorité de rang dont elle est titulaire, notamment en lien la clause résolutoire mentionnée à la clause 6.1, dans la mesure où :

- a) Son consentement bénéficie au seul « CRÉANCIER HYPOTHÉCAIRE » avec lequel l'ACQUÉREUR ou ses représentants n'auront aucun lien;
- b) Le CRÉANCIER HYPOTHÉCAIRE accorde à l'ACQUÉREUR, jusqu'à concurrence des décaissements effectués, le financement hypothécaire requis pour la réalisation de l'intégralité du Projet;
- c) L'utilisation de l'ensemble des fonds avancés par le CRÉANCIER HYPOTHÉCAIRE sera uniquement et exclusivement dédiée et dévolue à la construction du Projet.

6.2.2 À défaut du respect intégral des conditions qui précèdent, le consentement de la MUNICIPALITÉ deviendra nul et non avenu.

6.2.3 Avant de consentir à cette cession de rang, l'ACQUÉREUR devra préalablement remettre à la MUNICIPALITÉ une copie du Projet d'acte d'hypothèque présenté et accepté par lui et le CRÉANCIER HYPOTHÉCAIRE afin de permettre à ce dernier d'obtenir une créance hypothécaire de premier rang qui sera limitée à la somme effectivement avancée par le CRÉANCIER HYPOTHÉCAIRE pour le Projet, et ne pourra en aucun temps dépasser le montant garanti par cette hypothèque, lequel montant inclut l'hypothèque additionnelle habituelle de 20 %.

6.2.4 Afin d'obtenir ce consentement de la MUNICIPALITÉ, l'ACQUÉREUR consent à ce que le CRÉANCIER HYPOTHÉCAIRE communique à la MUNICIPALITÉ les informations relatives à toutes les avances consenties suivant l'octroi du financement jusqu'à la complète réalisation des travaux visés à la clause 6. L'ACQUÉREUR consent à ce que la MUNICIPALITÉ soit sans délai informée par le CRÉANCIER HYPOTHÉCAIRE de tout défaut de l'ACQUÉREUR.

6.2.5 Lors de la cession de rang, le CRÉANCIER HYPOTHÉCAIRE devra reconnaître que la MUNICIPALITÉ n'aura aucun consentement préalable à obtenir de ce dernier afin d'entreprendre l'exercice d'un recours hypothécaire.

Sous réserve du respect intégral de l'ensemble des conditions décrites précédemment, il est convenu que la cession de rang et d'antériorité qui pourra être consentie par la MUNICIPALITÉ aura pour effet que tous les droits hypothécaires et autres droits de garantie du CRÉANCIER HYPOTHÉCAIRE auront préséance sur ceux de la MUNICIPALITÉ tant concernant l'ordre de collocation du prix de vente de l'Immeuble ou de l'indemnité d'assurances en cas de sinistre, qu'à l'égard de l'exercice du droit de tout CRÉANCIER HYPOTHÉCAIRE, le tout comme si les droits résultant de l'acte hypothécaire à être consenti en faveur du CRÉANCIER HYPOTHÉCAIRE avaient été inscrits avant ceux de la MUNICIPALITÉ

7. DÉLAI D'ACCEPTATION DE L'OFFRE

La présente offre d'achat est bonne pour acceptation par résolution du conseil de la MUNICIPALITÉ jusqu'au [REDACTED], à [REDACTED] h.

La présente offre devient caduque si aucune acceptation n'est émise par la MUNICIPALITÉ avant l'expiration du délai prévu à la **clause** [REDACTED].

Si la présente offre d'achat est acceptée telle quelle par la MUNICIPALITÉ dans le délai prévu à la **clause** [REDACTED], la présente offre donnera lieu à une vente et constituera un contrat liant juridiquement les parties.

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

À _____, ce _____

L'OFFRANT

ACCUSÉ DE RÉCEPTION

La présente offre d'achat a été reçue par la MUNICIPALITÉ le [REDACTED]
