



PROGRAMME DE REVENTE DES PROPRIÉTÉS ACQUISES EN APPLICATION DU GUIDE DE COHABITATION

Version de mise en œuvre

Avril 2018

Mise à jour : Janvier 2020

Table des matières

Introduction.....	1
A. Engagements du Guide de cohabitation.....	2
B. Modalités du Programme de revente.....	3
C. Mise en valeur des propriétés acquises et mises en vente.....	4
D. Avantages offerts aux nouveaux propriétaires.....	5
E. Modalités de la vente	6
F. Conditions relatives aux propriétés « à rénover »	7
G. Conditions d'occupation de la propriété acquise et pénalités	8
H. Formulation d'une demande.....	9
I. Questions et réponses.....	10

Introduction

Développé par Mine Canadian Malartic (MCM) et inspiré des principes directeurs du *Groupe de travail sur les enjeux de cohabitation à Malartic*, le présent document précise les modalités du *Programme de revente des propriétés acquises en application du Guide de cohabitation* (ci-après, le « **Programme** »).

Désireuse de contribuer significativement à la revitalisation de Malartic, MCM a mis sur pied ce Programme de manière à ce qu'il favorise le maintien et le développement harmonieux d'un environnement urbain de qualité pour les résidents du quartier sud de Malartic (zone A). Le Programme implique des investissements importants dans le bâti du quartier, en plus de prévoir l'octroi de sommes substantielles destinées aux nouveaux propriétaires. Dans cette optique de revitalisation et d'amélioration du milieu de vie, MCM souhaite notamment que les nouveaux propriétaires s'investissent à long terme dans le développement de leur communauté.

Le Programme se veut un vecteur pour susciter la fierté des Malarticois. Nous souhaitons qu'il puisse contribuer à dynamiser la vie de quartier et à favoriser l'établissement de nouvelles familles.

Version – Janvier 2020

Les modalités et les conditions du Programme de revente sont évolutives. Elles pourraient changer et être adaptées au fil du temps et de la réalité du marché. Toutefois, une fois la promesse d'achat signée par un nouveau propriétaire, les conditions applicables pour ce propriétaire seront celles du Programme en vigueur au moment de cette signature.

A. Engagements du Guide de cohabitation

Dans le cadre de la mise en œuvre du Guide de cohabitation le 1^{er} septembre 2016, des *Lignes directrices encadrant l'acquisition de propriétés principales à Malartic* ont été mises en place afin de permettre aux résidents du secteur le plus près de la mine, n'étant plus en mesure de cohabiter avec celle-ci, de vendre leur propriété.

Le *Groupe de travail sur les enjeux de cohabitation à Malartic*, formé de représentants de la Ville de Malartic, du Comité de suivi et de MCM, a, du même coup, fait connaître sa volonté de participer activement à la revitalisation du quartier sud de Malartic, en incluant notamment un volet spécifique aux propriétés. Ainsi, dans le cadre de ses travaux, le *Groupe de travail* a établi les principes directeurs ci-dessous, desquels MCM s'est inspirée pour développer le Programme.

Principes directeurs

1. Minimiser l'impact sur la valeur foncière et marchande des propriétés avoisinantes.
2. Être équitable pour les propriétaires qui ne souhaitent pas vendre leur propriété (ex.: ne pas faire du quartier une zone fantôme).
3. Être équitable pour les propriétaires qui sont en processus de vente de leur propriété (ex.: ne pas revendre la propriété à 50 % de sa valeur marchande).
4. Favoriser une mise en marché et une vente diligente des propriétés acquises.
5. Ne pas démolir ou déplacer les propriétés acquises.

Version – Janvier 2020

Les modalités et les conditions du Programme de revente sont évolutives. Elles pourraient changer et être adaptées au fil du temps et de la réalité du marché. Toutefois, une fois la promesse d'achat signée par un nouveau propriétaire, les conditions applicables pour ce propriétaire seront celles du Programme en vigueur au moment de cette signature.

B. Modalités du Programme de revente

Qui est admissible au Programme?

Toute personne désirant faire l'acquisition d'une propriété à Malartic est admissible au Programme.

Toutefois, n'est pas admissible au Programme :

- un propriétaire ayant vendu sa propriété située dans le quartier sud de Malartic :
 - (i) à MCM via *Les lignes directrices encadrant l'acquisition de propriétés principales à Malartic* prévues au Guide de cohabitation; ou
 - (ii) à MCM ou son prédécesseur, avant la mise en œuvre du Guide de cohabitation;
- un ancien locataire du quartier sud de Malartic dont les frais de déménagement et, éventuellement, les autres frais liés à l'arrêt de services « publics », ont été remboursés par MCM via *Les lignes directrices encadrant l'acquisition de propriétés principales à Malartic* prévues au Guide de cohabitation; ou
- une personne ayant déjà acquis une propriété dans le cadre du Programme.

Le Programme de revente sera en vigueur à compter de quel moment?

Le Programme sera en vigueur à compter du 2 mai 2018.

Comment les futurs acheteurs seront-ils informés au sujet des propriétés mises en vente?

Le détail des propriétés en vente sera disponible au local de relations avec la communauté de MCM situé au 1041, rue Royale, ainsi que sur les sites Internet Centris.ca et Realtor.ca.

Combien de propriétés à la fois seront mises en vente?

Afin de respecter les principes directeurs énumérés ci-haut, MCM affichera et rendra disponible à la vente un lot maximal de 5 propriétés à la fois.

C. Mise en valeur des propriétés acquises et mises en vente

Localisation des propriétés en vente

Les propriétés en vente dans le cadre du Programme de revente sont situées dans le quartier sud de Malartic (zone A). Globalement, cette zone est délimitée :

- À l'est par l'avenue Champlain
- À l'ouest par la rue de la Canadienne
- Au nord par la voie ferrée
- Au sud par la rue de la paix

Types de propriétés en vente

Deux types de propriétés sont mises en vente dans le cadre du Programme :

Propriétés « rénovées »

Ces propriétés nécessitent des travaux de rénovation représentant des frais de moins de 30 % de la valeur d'achat de la propriété. Les travaux de rénovation ont été effectués par un entrepreneur de la construction mandaté par MCM.

Propriétés « à rénover »

Ces propriétés nécessitent des travaux de rénovation représentant des frais équivalents à 30 % ou plus de la valeur d'achat de la propriété. MCM offre au nouveau propriétaire une somme d'argent correspondant à la valeur estimée des rénovations, incluant les taxes, sur présentation de pièces justificatives (permis de rénovation de la ville, photos des rénovations réalisées, factures, etc.). Cette somme lui permettra d'effectuer lui-même les travaux requis ou de les faire réaliser par un entrepreneur de son choix. La valeur estimée des rénovations par MCM est non négociable. La responsabilité de MCM se limite à la remise de cette somme d'argent.

Version – Janvier 2020

Les modalités et les conditions du Programme de revente sont évolutives. Elles pourraient changer et être adaptées au fil du temps et de la réalité du marché. Toutefois, une fois la promesse d'achat signée par un nouveau propriétaire, les conditions applicables pour ce propriétaire seront celles du Programme en vigueur au moment de cette signature.

D. Avantages offerts aux nouveaux propriétaires

Les avantages offerts en vertu du Programme sont résumés au tableau suivant :

	Propriétés « rénovées »	Propriétés « à rénover »
Prix de vente	Même prix que le coût d'achat par MCM, soit la valeur de l'évaluation marchande avant travaux <i>Prix non négociable et propriété vendue sans garantie légale</i>	Même prix que le coût d'achat par MCM, soit la valeur de l'évaluation marchande <i>Prix non négociable et propriété vendue sans garantie légale</i>
Montant octroyé pour rénovation*	NON APPLICABLE, puisque les travaux de rénovation ont été effectués par un entrepreneur de la construction mandaté par MCM	Le montant octroyé pour les travaux de rénovation est égal à la valeur estimée par MCM. Ce montant peut correspondre à des dizaines de milliers de dollars.
Boni d'accession résidentiel*	Un montant correspondant à 10 % du prix de vente de la propriété sera offert au nouveau propriétaire. <i>Par exemple, pour une propriété en vente au coût de 150 000 \$, le nouveau propriétaire recevra 15 000 \$.</i>	Un montant correspondant à 10 % du prix de vente de la propriété, jusqu'à concurrence de 10 000 \$, sera offert au nouveau propriétaire. <i>Par exemple, pour une propriété en vente au coût de 90 000 \$, le nouveau propriétaire recevra 9 000 \$, soit 10 % du prix de vente de la propriété. Pour une propriété en vente au coût de 150 000 \$, le nouveau propriétaire recevra 10 000 \$.</i>
Compensations prévues au Guide de cohabitation	Le nouveau propriétaire pourra réclamer les compensations annuelles prévues pour la Zone A dans le cadre du Guide de cohabitation.**	Le nouveau propriétaire pourra réclamer les compensations annuelles prévues pour la Zone A dans le cadre du Guide de cohabitation.**

* Le montant octroyé pour rénovation et le boni d'accession résidentiel sont des avantages monétaires octroyés en vue de favoriser la revitalisation du quartier sud de Malartic et sont donc conditionnels à une période triennale d'occupation par le nouveau propriétaire (voir le détail au point G du Programme). En aucun cas, ces sommes ne pourront être utilisées pour réduire le prix de vente.

** Ces compensations pourront être réclamées seulement si (i) le propriétaire satisfait aux conditions du Programme de compensation du Guide de cohabitation et, dans l'éventualité où le nouveau propriétaire est membre de l'action collective, si (ii) le délai d'exclusion de l'action collective n'est pas expiré (conformément au jugement de la Cour d'appel du Québec du 27 juin 2018) ou que le nouveau propriétaire s'exclut de l'action collective, complètement ou pour la période de compensation pertinente.

Version – Janvier 2020

Les modalités et les conditions du Programme de revente sont évolutives. Elles pourraient changer et être adaptées au fil du temps et de la réalité du marché. Toutefois, une fois la promesse d'achat signée par un nouveau propriétaire, les conditions applicables pour ce propriétaire seront celles du Programme en vigueur au moment de cette signature.

E. Modalités de la vente

Sans garantie légale

Qu'elles soient « rénovées » ou « à rénover », toutes les propriétés mises en vente dans le cadre du Programme sont vendues sans garantie légale de qualité, aux risques et périls de l'acheteur.

Prix et avantages non négociables

Les prix des propriétés mises en vente, toute modalité, ainsi que tout avantage octroyé en vertu du Programme sont non négociables. Aucune contre-offre ne sera acceptée par MCM. Seules les conditions relatives à une inspection préalable, à l'obtention d'un financement adéquat ou à la vente d'une propriété précédente pourront être acceptées par MCM, à sa discrétion.

Notaire

Les frais de notaire seront entièrement assumés par l'acheteur. Toutefois, dans le but d'uniformiser les actes de vente relatifs au Programme, le choix du notaire pour recevoir l'acte de vente est à la discrétion de MCM et sera l'étude **D. Morin Notaire inc., Notaires et conseillères juridiques**, étant entendu qu'un taux fixe de mille deux cents dollars (1 200 \$) sera payable par l'acheteur, ce taux comprend l'ensemble des honoraires professionnels applicables dans la cadre de la transaction, notamment :

- ouverture du dossier;
- examen des titres;
- entrevue;
- rédaction de l'hypothèque en faveur de tout créancier hypothécaire choisi par l'acheteur;
- rédaction du contrat de vente, du mémoire des répartitions de taxes et des états des déboursés;
- vérification des index aux immeubles;
- correspondances;
- frais de publications des différents actes au Registre foncier;
- frais d'obtention des certificats de taxes municipales et scolaires;
- frais d'envoi des documents au Registre foncier par signature numérique; et
- TPS et TVQ.

Version – Janvier 2020

Les modalités et les conditions du Programme de revente sont évolutives. Elles pourraient changer et être adaptées au fil du temps et de la réalité du marché. Toutefois, une fois la promesse d'achat signée par un nouveau propriétaire, les conditions applicables pour ce propriétaire seront celles du Programme en vigueur au moment de cette signature.

Autres frais

MCM n'assumera aucuns autres frais que les avantages précisés au Programme. Les frais de notaire seront en conséquence entièrement assumés par l'acheteur.

Incidence fiscale

MCM n'assumera aucune responsabilité pour toute taxe ou impôt relatifs à toute somme versée au propriétaire en vertu du Programme.

F. Conditions relatives aux propriétés « à rénover »

- Un permis de rénovation ou, le cas échéant, de construction de la Ville de Malartic, incluant le détail des travaux de rénovation, les factures, ainsi que des photos des travaux réalisés seront exigés pour le remboursement des frais de rénovation. La valeur totale des travaux devra apparaître sur le permis émis par la Ville de Malartic.
- Le remboursement des frais de rénovation se fera par tranche de 10 000 \$ sur présentation des factures à MCM. Il est à noter que le montant maximal qui sera remboursé sera celui inscrit sur le permis octroyé par la ville, jusqu'à concurrence du montant des rénovations estimées par MCM. Si le permis initial ne couvre pas le montant total des rénovations estimées par MCM, il est de la responsabilité du propriétaire de faire modifier son permis actuel ou de s'en procurer un nouveau, le cas échéant.
- Une période maximale de trois (3) ans suivant la date d'acquisition sera accordée au nouveau propriétaire pour effectuer les rénovations et réclamer le remboursement des frais de rénovation.
- Si les rénovations sont effectuées par le propriétaire et non par un entrepreneur, MCM acquittera la facture totale des matériaux, en plus d'une somme équivalente à celle-ci. Par exemple, pour la présentation d'une facture de 5 000 \$ uniquement en matériaux, MCM remettra un montant de 10 000 \$. Il est à noter que le montant maximal qui sera remboursé sera celui inscrit sur le permis octroyé par la ville, jusqu'à concurrence du montant des rénovations estimées par MCM.

Version – Janvier 2020

Les modalités et les conditions du Programme de revente sont évolutives. Elles pourraient changer et être adaptées au fil du temps et de la réalité du marché. Toutefois, une fois la promesse d'achat signée par un nouveau propriétaire, les conditions applicables pour ce propriétaire seront celles du Programme en vigueur au moment de cette signature.

G. Conditions d'occupation de la propriété acquise et pénalités

Le propriétaire ayant bénéficié du Programme a l'obligation de faire de sa nouvelle propriété sa résidence principale pendant une durée minimale de trois (3) ans suivant l'acquisition. Si le propriétaire ne respecte pas cette condition d'occupation triennale, il s'engage à rembourser à MCM (i) le boni d'accession résidentiel et, le cas échéant, (ii) le montant octroyé pour rénovation, de la manière suivante :

Si la condition d'occupation cesse d'être remplie pendant ...	% des sommes à rembourser
la 1 ^{re} année de l'achat	100 % des sommes octroyées devront être remboursées
la 2 ^e année de l'achat	66 % des sommes octroyées devront être remboursées
la 3 ^e année de l'achat	33% des sommes octroyées devront être remboursées

La condition d'occupation est suspendue pendant la rénovation d'une propriété « à rénover » et reprend son cours à la fin des travaux. Par exemple, dans le cas d'une propriété acquise le 1^{er} juillet 2018 et en chantier jusqu'au 31 octobre 2018, la période d'occupation triennale débutera le 1^{er} novembre 2018 et se terminera le 31 octobre 2021. La date de fin des travaux, si elle n'est pas communiquée par écrit par le propriétaire à MCM, sera réputée être la date de la dernière tranche de remboursement par MCM.

MCM comprend que certains délais d'emménagement peuvent retarder la date d'occupation de la nouvelle propriété « rénovée ». Une période de transition maximale de deux (2) mois est alors soustraite du calcul de la période triennale.

Un propriétaire pourrait être relevé de son engagement d'occupation triennale par MCM dans certaines circonstances qui échappent au contrôle du propriétaire et qui le forceraient à se domicilier à l'extérieur de la ville de Malartic, telles qu'un transfert d'emploi, la perte d'un emploi, le décès d'un conjoint, etc. Un comité d'analyse composé de trois membres de l'équipe de MCM analysera de façon confidentielle les situations d'exception qui pourraient survenir et rendra ses décisions par le biais de lettres adressées aux requérants au maximum quinze (15) jours ouvrables après la demande. Cette décision sera finale et à l'entière discrétion de MCM. Tout propriétaire souhaitant être relevé de son engagement d'occupation triennale devra en aviser le personnel de MCM en se rendant au local de relations avec la communauté au 1041, rue Royale.

Version – Janvier 2020

Les modalités et les conditions du Programme de revente sont évolutives. Elles pourraient changer et être adaptées au fil du temps et de la réalité du marché. Toutefois, une fois la promesse d'achat signée par un nouveau propriétaire, les conditions applicables pour ce propriétaire seront celles du Programme en vigueur au moment de cette signature.

H. Formulation d'une demande

Étape 1

Toute personne désirant en savoir plus sur les propriétés en vente est invitée à se présenter au local de relations avec la communauté de MCM pour consulter les fiches techniques des propriétés en vente ou à consulter les sites Internet Centris.ca ou Realtor.ca.

Local de relations avec la communauté

1041, rue Royale

Malartic (Québec) J0Y 1Z0

Tél. : 819 757-2225 poste 3425

relationscommunautaires@canadianmalartic.com

Étape 2

Toute personne souhaitant signifier son intérêt pour une propriété et formuler une demande de visite devra communiquer avec le courtier immobilier mandaté par MCM pour les besoins du Programme de revente.

Royal LePage Limoges & Assoc.

Chantale Yargeau, courtier immobilier

Tél. : 819 856-9964

chantaleyargeau@royallepage.ca

Version – Janvier 2020

Les modalités et les conditions du Programme de revente sont évolutives. Elles pourraient changer et être adaptées au fil du temps et de la réalité du marché. Toutefois, une fois la promesse d'achat signée par un nouveau propriétaire, les conditions applicables pour ce propriétaire seront celles du Programme en vigueur au moment de cette signature.

I. Questions et réponses

Q. Qu'advient-il si plus d'une personne est intéressée par une propriété?

R. Le processus de vente des propriétés s'apparente au processus habituel de transaction immobilière. La première personne qui manifeste son intérêt et qui remplit toutes les conditions a préséance sur les suivantes.

Q. De quelle façon a été évaluée la valeur des travaux de rénovation pour les propriétés classées « à rénover »?

R. Les frais liés aux travaux de rénovation requis ont été estimés par les professionnels du département *Infrastructures* de MCM.

Q. Pourquoi un nouveau propriétaire doit-il faire de la propriété achetée sa résidence principale pendant au moins trois (3) ans?

R. Cette condition fait écho aux principes directeurs établis au Guide de cohabitation et vise donc à favoriser la revitalisation du quartier sud de Malartic. Elle vise aussi à éviter que le Programme soit utilisé à des fins de spéculations immobilières par des promoteurs.

Q. Est-ce qu'une personne intéressée pourrait formuler deux offres en même temps sur deux propriétés différentes?

R. Non, une seule offre à la fois peut être formulée.

Q. Après de qui les frais de rénovation des propriétés « à rénover » doivent-ils être réclamés?

R. Les frais devront être réclamés auprès des représentants de MCM.

Q. Est-ce que la prime de rénovation s'applique si un acheteur construit un nouveau garage au lieu de tout investir sur une propriété non rénovée?

R. Non, la prime s'applique sur la propriété et non ses dépendances.

Q. Est-ce qu'un nouveau propriétaire peut louer une chambre de sa nouvelle propriété à des travailleurs?

R. Oui, dans la mesure où le nouveau propriétaire continue d'occuper de façon permanente sa nouvelle propriété.

Version – Janvier 2020

Les modalités et les conditions du Programme de revente sont évolutives. Elles pourraient changer et être adaptées au fil du temps et de la réalité du marché. Toutefois, une fois la promesse d'achat signée par un nouveau propriétaire, les conditions applicables pour ce propriétaire seront celles du Programme en vigueur au moment de cette signature.