

**Province de Québec  
MRC de Charlevoix  
Municipalité de Saint-Urbain**

PROCÈS-VERBAL de l'assemblée extraordinaire du conseil municipal de la Paroisse de Saint-Urbain, tenue le mercredi 1<sup>er</sup> juin 2022, à seize heures trente (16h30), au lieu habituel des délibérations;

SONT PRÉSENTS : Mme Claudette Simard, mairesse  
Mme Lyne Tremblay;  
Mme Sandra Gilbert;  
M. Léonard Bouchard;  
M. Sylvain Girard.

SONT ABSENTS : M. Gaétan Boudreault;  
Mme Denise Girard;

Chacune de ces personnes s'est identifiée individuellement. Tous formant quorum, sous la présidence de Madame Claudette Simard, mairesse.

ASSISTENT ÉGALEMENT À LA SÉANCE :  
M. Gilles Gagnon, directeur général;

---

**OUVERTURE****Ouverture de la séance**

À 16h30, Madame Claudette Simard, mairesse et présidente de l'assemblée, ayant constaté le quorum, procède à l'ouverture de la séance extraordinaire par un mot de bienvenue.

---

**2022-06-112****Adoption de l'ordre du jour**

IL EST PROPOSÉ par Sylvain Girard,  
APPUYÉ ET résolu unanimement par les conseillers présents;

QUE l'ordre du jour de l'assemblée extraordinaire du conseil de la Paroisse de Saint-Urbain tenue le mercredi 1<sup>er</sup> juin 2022 à seize heures trente (16h30), au lieu des délibérations, soit adopté.

« **ADOPTÉE** »

---

**2022-06-113****Boisé du Séminaire – Phase 4  
Conditions générales des ventes de terrains à conclure  
Autorisations de signature  
Délégation de pouvoirs de négociation**

SUR LA PROPOSITION Sandra Gilbert,  
APPUYÉ ET résolu unanimement par les conseillers présents;

Qu'à compter de la date des présentes, toutes les ventes des terrains situés dans la Phase 4 du développement appelé « Boisé du Séminaire », soient conclues aux conditions suivantes, à savoir :

- Les ventes seront faites avec la garantie légale.
- La Paroisse de Saint-Urbain ne remettra aux acheteurs aucun arpentage des terrains vendus.
- Sous réserve de ce qui est prévu ci-après, chaque acte de vente devra également prévoir les clauses et les conditions particulières suivantes qui s'appliquent aux terrains de la Phase 4 du développement appelé « Boisé du Séminaire », dont notamment mais sans limitation celles ci-après décrites, savoir :

---

#### CONDITIONS SPÉCIALES

En plus des obligations usuelles prévues à l'acte de vente à conclure, l'acheteur devra s'engager à ce qui suit :

##### **Travaux de déboisement :**

Ne pas procéder à des travaux d'abattage d'arbres nécessaires à la réalisation d'un projet de construction d'un bâtiment principal sur l'immeuble sans avoir obtenu au préalable l'autorisation écrite d'un intervenant forestier qui sera mandaté par la Paroisse de Saint-Urbain.

Ne pas procéder à la construction d'un bâtiment principal sur l'immeuble tant et aussi longtemps que l'intervenant forestier mandaté par la Paroisse de Saint-Urbain n'aura attesté de la conformité des travaux d'abattage.

Conserver une bande végétale d'une densité de quatre-vingts pour cents (80 %) le long de chaque limite du terrain, et ce sur une largeur de dix mètres (10 m) en ce qui concerne les limites latérales et arrière et sur une largeur de quinze mètres (15 m) en ce qui concerne la limite avant, à l'exception cependant de la parcelle de terrain sur laquelle sera aménagée la voie d'accès au bâtiment principal.

##### **Aménagement de la voie d'accès :**

Aménager la voie d'accès au bâtiment principal qui sera érigé sur l'immeuble de manière à ce que cette voie d'accès soit étroite, ait un tracé sinueux et qu'on ne puisse ainsi apercevoir le bâtiment principal à partir du chemin public.

##### **Construction d'un bâtiment principal résidentiel :**

Construire sur l'immeuble un bâtiment principal pour fins résidentielles ayant une superficie minimale de soixante mètres carrés (60 m<sup>2</sup>), lequel bâtiment devra être conforme aux règlements municipaux en vigueur et dont les plans devront avoir été préalablement approuvés par les autorités compétentes de la Paroisse de Saint-Urbain.

##### **Délai de construction :**

Débuter les travaux de construction de ce bâtiment principal dans un délai de vingt-quatre (24) mois commençant à courir à

compter de la date de la signature de l'acte de vente et compléter les travaux de finition extérieure de ce bâtiment (fondation, charpente, toiture, fenêtres, revêtement et galeries) dans les douze (12) mois suivants le début des travaux.

**Pénalité selon la valeur foncière imposable :**

La valeur au rôle d'évaluation foncière imposable de l'immeuble (incluant le terrain et les bâtiments) devra représenter une valeur minimale de CENT CINQUANTE MILLE DOLLARS (150 000,00 \$) d'évaluation, et ce, dans un délai de trente-six (36) mois commençant à courir à compter de la date de signature de l'acte de vente.

Dans l'éventualité où l'évaluation imposable de l'immeuble (terrain et bâtiments) devait être moindre que CENT CINQUANTE MILLE DOLLARS (150 000,00 \$), une pénalité sera facturée par la Paroisse de Saint-Urbain à l'acheteur.

Cette pénalité sera établie en fonction de ce qui suit:

- Si la valeur imposable (terrain et bâtiments) se situe entre zéro dollar (0,00 \$) et cinquante mille dollars (50 000,00 \$), la pénalité sera de mille cinq cents dollars (1 500,00 \$).
- Si la valeur imposable (terrain et bâtiments) se situe entre cinquante mille un dollars (50 001,00 \$) et cent mille dollars (100 000,00 \$), la pénalité sera de mille cent cinquante dollars (1 150,00 \$).
- Si la valeur imposable (terrain et bâtiments) se situe entre cent mille un dollars (100 001,00 \$) et cent cinquante mille dollars (150 000,00 \$), la pénalité sera de six cent vingt-cinq dollars (625,00 \$).

Cette pénalité s'appliquera par la suite d'année en année, tant que l'évaluation imposable de l'immeuble n'atteindra pas CENT CINQUANTE MILLE DOLLARS (150 000,00 \$). La date anniversaire de la signature de l'acte de vente sera la date de référence pour l'application de ladite pénalité.

**Installation de roulotte ou maison mobile :**

Ne pas installer, de façon permanente, sur l'immeuble une roulotte ou une maison mobile ni en permettre l'installation.

**Utilisation restrictive de l'immeuble :**

Utiliser l'immeuble à des fins résidentielles seulement et selon les usages permis par les règlements municipaux.

Malgré ce qui précède, ne pas ériger sur l'immeuble un bâtiment principal devant servir à la villégiature (chalet) ni à la location touristique.

**Aménagement d'une cheminée sécuritaire :**

Aménager toute cheminée devant desservir un bâtiment érigé sur l'immeuble de manière que ce qu'elle soit pourvue d'un

grillage sécuritaire, c'est-à-dire empêchant l'envolée d'étincelles pouvant incendier ou endommager les environs.

**Installation septique :**

Assumer les frais reliés à l'installation, le cas échéant, d'une fosse septique et de ses aménagements connexes, et ce après avoir obtenu tous les permis et/ou toutes les autorisations prévues aux termes des lois et des règlements en vigueur.

Sans limiter la généralité de ce qui précède, l'acheteur devra avoir recours, à ses frais, aux services professionnels d'un technologue ou d'un ingénieur accrédité en vue de la réalisation des plans d'aménagement de ces installations septiques.

Compléter les travaux d'aménagement de ces installations septiques avant l'expiration d'un délai de quinze (15) jours de la fin des travaux de construction d'un bâtiment principal sur l'immeuble.

**Raccordement aux réseaux de services publics :**

Assumer tous les frais de raccordements du bâtiment principal qui sera érigé sur l'immeuble aux réseaux de services publics, tels que le sont les services d'électricité, de télécommunication, de câblodistribution et les autres services de même nature.

**Construction de clôtures ou d'ouvrages de séparation :**

Ne pas exiger du vendeur qu'il participe aux coûts de construction de toute clôture ou de tout autre ouvrage de séparation pouvant éventuellement séparer l'immeuble acquis de tout immeuble qui demeure la propriété du vendeur, soit la Paroisse de Saint-Urbain, et ce tant et aussi longtemps que ce dernier en sera lui-même propriétaire, le cas échéant.

**Circulation en véhicule motorisé :**

Respecter les limites de vitesse établies ou que pourra établir le vendeur, soit la Paroisse de Saint-Urbain, relativement à la circulation dans les chemins ou les sentiers donnant accès à l'immeuble.

**Garde d'animaux de ferme :**

Ne jamais posséder ni garder sur l'immeuble plus de dix (10) animaux à la fois, lesquels, dans tous les cas, ne devront par ailleurs équivaloir à plus d'un dixième (0,1) d'unité animale établie selon l'Annexe A de la Directive sur les odeurs causées par les déjections animales provenant d'activités agricoles adoptée en vertu de la Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles.

**Maintien de l'immeuble en bon état d'entretien :**

Maintenir en bon état d'entretien l'immeuble et les bâtiments qui y seront érigés, ne pas conserver sur l'immeuble des matières ou des objets dangereux et ne pas conserver sur l'immeuble des objets disgracieux.

**Jouissance paisible :**

N'accomplir aucun acte ni user d'aucune pratique pouvant nuire à la tranquillité ou pouvant détériorer ou risquer de détériorer la beauté de l'ensemble des terrains du développement « Boisé du Séminaire » dont fait partie l'immeuble; l'acheteur devant, sur demande du vendeur, soit la Paroisse de Saint-Urbain, cesser toutes pratiques contraires à la présente condition et réparer tout dommage ou détérioration qui aurait été causé par sa contravention, le cas échéant.

**Respect des règles environnementales :**

Respecter les lois et les règlements relatifs à la protection de l'environnement.

**Préférence d'achat en faveur du vendeur :**

Sauf si un bâtiment principal d'habitation y est construit, ne pas aliéner l'immeuble en faveur d'un tiers sans l'avoir préalablement offert à la Paroisse de Saint-Urbain, laquelle aura, avant toute autre personne, la préférence de s'en porter elle-même acquéreur, et ce, au même prix (en excluant toutefois les taxes (TPS et TVQ) payées par l'acheteur) et aux mêmes conditions que ceux contenus à l'acte de vente.

**Assumption des obligations par tout propriétaire de l'immeuble :**

Ne pas vendre ou autrement aliéner l'immeuble sans que le nouvel acheteur n'ait lui-même assumé et se soit engagé à faire assumer les obligations qui précèdent par tout autre acheteur éventuel; cet engagement devant être écrit et contenu dans l'acte d'aliénation à conclure.

Malgré ce qui précède, tout propriétaire de l'immeuble sera lui-même libéré de cette obligation lorsqu'il l'aliénera, et ce pourvu qu'il ne soit pas lui-même en défaut par rapport à ladite obligation et qu'il l'ait fait assumer par le nouvel acheteur.

**Faculté de rachat en faveur du vendeur :**

Advenant le défaut par l'acheteur d'avoir débuté la construction d'un bâtiment sur l'immeuble dans le délai de vingt-quatre (24) mois de la date de signature de l'acte de vente, la Paroisse de Saint-Urbain aura alors le droit d'exiger la rétrocession de l'immeuble, en remboursant à l'acheteur quatre-vingts pour cent (80 %) du prix établi à l'acte de vente (en excluant toutefois les taxes (TPS et TVQ) payées par l'acheteur), le tout sous réserve toutefois de tous ses autres droits et recours.

Dans cette éventualité, toutes les améliorations que l'acheteur aura pu, dans l'intervalle, avoir apportées à l'immeuble appartiendront, comme autres dommages liquidés, à la Paroisse de Saint-Urbain, et ce, sans autre compensation.

---

4115

Que les ventes de ces terrains soient également conclues pour les prix ci-dessous établis, à savoir :

Numéro de terrain	Lot	Prix \$ plus les taxes (TPS et TVQ)
102	6 439 341	24 132,15 \$
103	6 439 342	23 708,70 \$
106	6 439 345	22 967,10 \$
108	6 439 348	22 525,65 \$
109	6 439 349	22 326,30 \$
110	6 439 350	21 108,05 \$

Que, malgré ce qui précède, monsieur Gilles Gagnon, directeur général, soit autorisé, et il l'est par les présentes, à conclure toute autre entente particulière se rapportant à la vente de ces terrains, incluant notamment mais sans limitation toute entente qui viendrait modifier ou même annuler l'une ou l'autre des conditions particulières ci-dessus décrites, à l'exception cependant du prix de leur vente.

Que madame Claudette Simard, mairesse, et monsieur Gilles Gagnon, directeur général, soient autorisés, et ils le sont par les présentes, à signer pour et au nom de la Paroisse de Saint-Urbain les acte de ventes à conclure ainsi que tous les documents s'y rapportant.

Qu'une copie certifiée conforme de la présente résolution soit acheminée dans les meilleurs délais à madame Mélanie Hudon et/ou à madame Ginette Ouellet, courtiers de Re/Max qui ont été mandatées pour les ventes des terrains du développement « Boisé du Séminaire », et ce, afin que les conditions qui y sont établies fassent dorénavant partie intégrante des promesses à conclure.

Qu'une copie certifiée conforme de la présente résolution soit acheminée dans les meilleurs délais à Me Nancy Bouchard, notaire, au 944, boulevard Monseigneur-De Laval, Baie-Saint-Paul, province de Québec, G3Z 2W2, ou, selon le cas, à tout autre notaire mandatée pour officialiser une vente.

« **ADOPTÉE** »

**Avis de Motion**

Le conseiller, monsieur Sylvain Girard, donne avis de motion que lors d'une prochaine séance, il présentera le règlement numéro 376 décrétant un emprunt au montant de 900 000 \$ pour l'acquisition d'un camion incendie de type autopompe citerne et divers accessoires.

**2022-06-114**

**ADOPTION DU PROJET DU RÈGLEMENT NUMÉRO 376 DÉCRÉTANT L'ACQUISITION D'UN CAMION INCENDIE DE TYPE AUTOPOMPE CITERNE ET DIVERS ACCESSOIRES, COMPORTANT UNE DÉPENSE DE 900 000 \$ ET UN EMPRUNT DU MÊME MONTANT, REMBOURSABLE EN 20 ANS**

ATTENDU QUE la Municipalité désire acquérir un camion de type autopompe citerne et divers accessoires ;

ATTENDU QUE l'avis de motion du présent règlement a été dûment donné lors de la séance extraordinaire du conseil tenue le mercredi 1<sup>er</sup> juin 2022;

ATTENDU QUE selon l'évaluation de la Municipalité de Saint-Urbain, le coût du camion de type autopompe neuf et des accessoires est de 900 000 \$ incluant les taxes nettes et les frais inhérents ;

EN CONSÉQUENCE, il est proposé par Sylvain Girard,  
APPUYÉ ET résolu unanimement par les conseillers présents :

QUE le règlement portant le numéro 376 soit adopté et qu'il soit statué et décrété par ce règlement ce qui suit :

#### ARTICLE 1 PRÉAMBULE

Le préambule du présent règlement en fait partie intégrante.

#### ARTICLE 2 OBJET DU RÈGLEMENT

Le conseil municipal est autorisé à procéder à l'acquisition d'un camion de type autopompe citerne pour le Service incendie pour un montant n'excédant pas 900 000 \$, incluant les taxes nettes et les frais inhérents. La description de ce camion et des accessoires, de même qu'une estimation détaillée préparée par monsieur Cédric Châtigny, directeur du service incendie, en date du 30 mai 2022, est annexée au présent règlement pour en faire partie intégrante comme Annexe A.

#### ARTICLE 3 DÉPENSE AUTORISÉE

Le conseil est autorisé à dépenser une somme n'excédant pas 900 000 \$ pour les fins du présent règlement.

#### ARTICLE 4 EMPRUNT

Aux fins d'acquitter la dépense prévue par le présent règlement, le conseil est autorisé à emprunter une somme n'excédant pas 900 000 \$, sur une période de 20 ans.

#### ARTICLE 5 IMPOSITION SUR L'ENSEMBLE DES IMMEUBLES IMPOSABLES DE LA MUNICIPALITÉ

Pour pourvoir aux dépenses engagées relativement aux intérêts et au remboursement en capital des échéances annuelles de l'emprunt, le conseil municipal affecte annuellement à cette fin une portion des revenus généraux de la Municipalité, conformément à l'article 1072 alinéa 2 du *Code municipal*.

#### ARTICLE 6 DÉPENSES INFÉRIEURES À L'ESTIMATION

S'il advient que le coût de certaines dépenses décrétées par le présent règlement est inférieur à l'estimation qui en a été faite, l'excédent peut être utilisé pour payer le coût de l'une ou l'autre des dépenses autorisées par ce règlement s'il s'avérait plus élevé que prévu.

## ARTICLE 7 CONTRIBUTION OU SUBVENTION

Le conseil approprié, le cas échéant, toute contribution ou subvention versée pour le paiement de la dépense prévue par le présent règlement en diminution du montant de l'emprunt ou, dans le cas où une telle contribution ou subvention est versée sur plusieurs années, affecte telle contribution ou subvention au paiement des échéances annuelles de cet emprunt, selon les modalités de versement de celles-ci.

Dans ce dernier cas, le terme du remboursement de l'emprunt correspondant au montant de la subvention est ajusté automatiquement à la période durant laquelle la subvention est versée si cette période est moindre que le terme décrété par le présent règlement.

## ARTICLE 8 SIGNATURE DES DOCUMENTS

La mairesse et le directeur général et greffier-trésorier sont, par les présentes, autorisés à signer pour et au nom de la Municipalité de Saint-Urbain, tous les documents nécessaires ou utiles aux fins des dispositions du présent règlement.

## ARTICLE 9 ENTRÉE EN VIGUEUR

Le présent règlement entrera en vigueur conformément à la loi.

« **ADOPTÉE** »

**Période de questions**

En l'absence de questions, madame la mairesse déclare cette période de questions du public close.

2022-06-115

**Levée de l'assemblée**

L'ordre du jour étant épuisé,

IL EST PROPOSÉ par Léonard Bouchard,  
APPUYÉE et résolu unanimement par les conseillers présents;

QUE l'assemblée soit levée. Il est 17h00.

« **ADOPTÉE** »

\_\_\_\_\_  
*Mairesse*

\_\_\_\_\_  
*Secrétaire-trésorier*

*Je, Claudette Simard, mairesse, atteste que la signature du présent procès-verbal équivaut à la signature par moi de toutes les résolutions qu'il contient au sens de l'article 142 (2) du code municipal.*