

Action Chelsea pour le respect de l'environnement (ACRE)

POLITIQUE D'ACQUISITION, DE GESTION ET D'ALIÉNATION DES TERRAINS

Approuvé par le conseil d'administration le 19 septembre 2024

Mis à jour et approuvé par le conseil d'administration le 17 mars 2026



1. ACQUISITION DE TERRAINS

- 1.1. ACRE acquerra des terrains situés dans les municipalités entourant le parc de la Gatineau, en priorisant les terrains qui se trouvent entièrement ou partiellement à l'intérieur des corridors écologiques identifiés par le parc de la Gatineau et la Commission de la capitale nationale ou le CREDDO. La principale zone de conservation des terrains d'ACRE est la municipalité de Chelsea.
- 1.2. Les terrains peuvent être acquis par donation ou par l'achat de droits de pleine propriété ou de servitudes de conservation.
- 1.3. ACRE peut, de temps à autre, établir des partenariats afin d'acquérir et de détenir des terrains et des servitudes de conservation avec des municipalités, des organismes provinciaux et fédéraux, ainsi qu'avec d'autres organisations et agences de conservation.
- 1.4. Toute lettre d'intention, offre ou tout autre engagement d'acquisition de terrain, qu'ils soient conditionnels, non contraignants ou autre, seront préapprouvés par le conseil d'administration.
- 1.5. Tous les engagements financiers pour l'acquisition de terrain seront approuvés par le conseil d'administration.
- 1.6. À la suite de l'approbation par le conseil d'administration d'une acquisition potentielle de terrain, le comité exécutif est autorisé à représenter ACRE et à signer des résolutions au nom du conseil. Le comité exécutif tiendra le conseil informé de tous les développements importants et sollicitera toutes les approbations nécessaires avant de prendre tout engagement contraignant au nom d'ACRE.
- 1.7. Pour les achats de terrains ayant une valeur inscrite au rôle municipal de 25 000 \$ ou plus, les servitudes de conservation, ainsi que pour toute donation de terrain d'une valeur supérieure à 1 000 \$, nécessitant un reçu de don de bienfaisance, y compris les dons écologiques, ACRE obtiendra une évaluation indépendante conforme aux Normes de pratique professionnelle des évaluateurs agréés (pour les

terrains situés au Québec) ou aux Canadian Uniform Standards of Professional Appraisal Practice (pour les terrains situés à l'extérieur du Québec). L'évaluation comprendra un rapport narratif complet et sera préparée par un évaluateur indépendant certifié par l'Appraisal Institute of Canada (AIC) ou par l'Ordre des évaluateurs agréés du Québec (OEAQ), ayant une expérience vérifiable en immobilier de conservation. Pour l'achat de terrains et de servitudes de conservation d'une valeur de moins de 25 000 \$, un rapport narratif abrégé ou une lettre d'opinion préparée par un évaluateur certifié AIC ou OEAQ, un évaluateur résidentiel canadien ou un professionnel de l'immobilier agréé est également acceptable. Certains bailleurs de fonds peuvent avoir des exigences supplémentaires en matière d'évaluation. Par exemple, les évaluations de dons écologiques ou des acquisitions de terrains financées par Environnement et Changement climatique Canada (ECCC) doivent respecter les *Programme des dons écologiques : lignes directrices relatives aux évaluations*, et la juste valeur marchande finale est incluse dans l'Avis de détermination de la juste valeur marchande d'un don écologique.

- 1.8. Examen juridique et expertise technique : ACRE obtiendra un examen juridique de chaque transaction foncière et servitude de conservation, convenant à sa complexité, par un avocat ou un notaire expérimenté en droit immobilier. Si cela est jugé nécessaire en fonction des particularités d'une transaction, ACRE retiendra les services d'experts en fiscalité, finance, immobilier et gestion des terrains et de l'eau.
- 1.9. ACRE et ses directeurs s'abstiendront de fournir des conseils juridiques, financiers ou fiscaux spécifiques à toute partie extérieure impliquée dans une transaction foncière ou une servitude de conservation, et recommanderont que chaque partie obtienne un conseil indépendant.
- 1.10. En cas de don d'un terrain ou d'une servitude de conservation, ACRE conclura une entente de don juridiquement contraignante avec le propriétaire du terrain.
- 1.11. L'achat de terrains ou de servitudes de conservation des « initiés » est soumis aux conditions suivantes :
 - 1.4.1. les « initiés » comprennent, sans s'y limiter, les administrateurs, le personnel et les membres; les parties qui ont un lien de parenté avec les membres du conseil d'administration, avec le personnel ou avec les membres; les contributeurs importants au sens de la Loi de l'impôt sur le revenu; les personnes qui ont la capacité d'influencer les décisions d'ACRE; et celles qui ont accès à l'information qui n'est pas disponible au grand public;
 - 1.4.2. lors de la conclusion de transactions avec des initiés, ACRE doit documenter la manière dont la transaction répond aux objectifs de conservation des terrains d'ACRE, suivre toutes les politiques et procédures de transaction et s'assurer qu'il n'y a pas d'avantage indu inacceptable ; et

- 1.4.3. pour l'achat de terrains et de servitudes de conservations d'initiés, ACRE obtiendra également une évaluation indépendante qualifiée.
- 1.12. Enregistrement : Toute transaction foncière et toute servitude de conservation sera légalement enregistrée auprès du bureau d'enregistrement approprié, conformément aux lois municipales et provinciales.
- 1.13. Enquête sur le titre et la subordination : ACRE enquêtera sur le titre de chaque propriété ou intérêt foncier qu'elle a l'intention d'acquérir, afin de s'assurer que les négociations ont lieu avec les bons propriétaires et d'identifier tous les privilèges, hypothèques, baux miniers, droits d'eau ou charges contre la propriété ou autres questions qui peuvent affecter la transaction.
- 1.14. Diligence raisonnable en matière d'environnement : ACRE n'acquerra pas sciemment des propriétés qui sont contaminées. Des mesures seront prises, le cas échéant avant de compléter l'acquisition, pour identifier et documenter la présence ou l'absence de matériaux dangereux ou toxiques sur ou à proximité de la propriété qui pourraient créer des responsabilités futures pour l'organisation. Ces mesures comprennent au minimum une inspection physique de la propriété et une enquête sur les utilisations historiques de la propriété. Si cela est jugé nécessaire, une évaluation environnementale sera effectuée.
- 1.15. ACRE peut acquérir des terrains et en subdiviser une partie pour la revente dans les cas où certaines sections du terrain ne sont pas conformes au mandat d'ACRE.

2. GESTION DES TERRAINS

- 2.1. Les terrains d'ACRE seront gérés et utilisés à des fins conformes au mandat d'ACRE, qui inclut l'éducation, les loisirs, la conservation et la préservation des écosystèmes naturels. Les terrains ne seront pas utilisés à des fins minières, industrielles, commerciales, agricoles ou pour toute autre activité incompatible avec le mandat d'ACRE.
- 2.2. Les terrains d'ACRE sont accessibles au public, sous réserve de considérations relatives à la conservation, à la sécurité, à l'assurance et à d'autres préoccupations de gestion foncière.
- 2.3. ACRE honorera les conditions convenues avec les donateurs de dons écologiques concernant l'utilisation des terrains ou l'accès à celles-ci. Ces conditions seront établies dans une lettre signée par ACRE et le(s) donateur(s) du don écologique, et cette lettre sera annexée à l'acte de propriété. Dans des cas exceptionnels, ACRE pourrait respecter les souhaits d'un donateur d'un don écologique visant à restreindre l'accès public. De tels souhaits ne seront pris en compte que s'ils sont en adéquation avec les objectifs de conservation d'ACRE et si les donateurs

financiers impliqués dans l'achat des terrains en sont informés avant leur don.

- 2.4. Le conseil d'administration approuvera les plans de gestion des terrains qui peuvent s'avérer nécessaires pour des terrains particuliers d'ACRE. Ces plans guideront les activités sur le terrain. Les plans de gestion peuvent être mis à jour si nécessaire pour prendre en compte de nouvelles conditions ou questions de gestion relatives à la propriété ou la servitude de conservation.
- 2.5. ACRE s'engagera à avoir un intendant / gardien des terrains ou un groupe d'intendants / gardiens des terrains qui travailleront en équipe sur les questions d'intendance des terrains particulières.
- 2.6. Les intendants / gardiens des terrains ont un rôle important à jouer dans la conservation efficace des terrains qui comprend les activités suivantes :
 - 2.6.1. Visiter régulièrement l'ensemble des terrains afin de maintenir une connaissance à jour de l'état des propriétés ;
 - 2.6.2. Maintenir des communications informelles avec les propriétaires voisins et les autres personnes ayant un intérêt dans la propriété ;
 - 2.6.3. Informer ACRE de toute utilisation de la propriété incompatible avec le mandat d'ACRE ou le plan de gestion des terrains associé à la propriété concernée ;
 - 2.6.4. Participer à l'entretien des terrains, en préservant leur intégrité écologique et la sécurité du public ;
 - 2.6.5. Contribuer aux mises à jour ou aux révisions nécessaires du plan de gestion des terrains ;
 - 2.6.6. Contribuer aux décisions d'ACRE relatives aux terrains, telles que l'emplacement et l'entretien des sentiers, les clôtures, la réhabilitation ou le maintien de l'intégrité écologique des terrains ;
 - 2.6.7. Rencontrer le conseil d'administration, selon les besoins, afin de discuter de toute question de gestion relative aux terrains.
- 2.7. Les intendants / gardiens des terrains ne doivent engager aucune dépense ni aucun engagement financier ou autre lié aux terrains sans obtenir au préalable l'approbation du président et du trésorier pour les achats de 5 000 \$ ou moins, et du conseil d'administration d'ACRE pour les achats supérieurs à 5 000 \$, conformément à la Politique d'achats prévue dans la Politique de gestion financière d'ACRE. Le processus budgétaire annuel est décrit dans la Politique de gestion financière.
- 2.8. ACRE maintiendra une assurance responsabilité civile générale sur toutes ses terrains pour un montant minimal de 1 000 000,00 \$.
- 2.9. ACRE cherchera à placer tous les terrains de conservation que l'organisme possède sous un zonage de conservation municipal et examinera d'autres mécanismes

similaires pour assurer la conservation à long terme des propriétés.

- 2.10. ACRE cherchera à obtenir le statut d'exonération fiscale pour toutes ses propriétés.

3. DISPOSITION DES TERRAINS

- 3.1. Le mandat d'ACRE inclut la conservation des terrains écologiquement significatifs. À ce titre, ACRE ne grevera, n'hypothéquera, ne vendra ni ne transférera de terrains ou de servitudes de conservation d'une manière incompatible avec son mandat.
- 3.2. ACRE ne vendra ni ne transférera de terrains ou de servitudes de conservation écologiquement significatifs, sauf si ceux-ci sont cédés à un autre organisme de conservation, un gouvernement ou un organisme capable de maintenir la valeur écologique des terrains.
- 3.3. Si ACRE a reçu en don des terrains sans valeur écologique significative, elle pourra vendre ces terrains de manière à respecter les attentes ou ententes exprimées par le donateur au moment de la donation.
- 3.4. ACRE ne doit ni hypothéquer, ni grever, ni utiliser les terrains écologiquement significatifs comme garantie pour financer l'achat d'autres terrains ou pour emprunter des fonds.
- 3.5. Avant de transférer des terrains ou servitudes de conservation écologiquement significatifs, ACRE évaluera si le bénéficiaire possède la capacité d'assumer l'intendance à long terme nécessaire pour maintenir la valeur écologique des terrains. Si cette capacité existe, ACRE transférera au bénéficiaire le montant du Fonds de dotation pour l'intendance alloué à ces terrains ou servitudes.
- 3.6. ACRE s'efforcera d'obtenir la juste valeur marchande si elle vend ou transfère des terrains dépourvus de valeur écologique. Avant cela, ACRE obtiendra un rapport d'un écologiste qualifié confirmant que les terrains ne présentent pas d'importance écologique.
- 3.7. Toute vente ou transfert de terrains ou de servitudes de conservation d'ACRE doit être approuvé par le conseil d'administration.
- 3.8. Si un transfert concerne des terrains ou servitudes de conservation acquis ou achetés avec des fonds provenant de dons, ACRE s'efforcera d'informer les donateurs du transfert potentiel et des motifs de cette opération.
- 3.9. Si un transfert concerne des terrains ou servitudes détenus dans le cadre du Programme de dons écologiques ou d'un autre programme pour les organismes de conservation, ACRE obtiendra les autorisations nécessaires avant tout transfert.

- 3.10. Bien que cela ne soit pas prévu, si ACRE devait vendre une propriété à des initiés, elle fera appel à un agent immobilier pour assurer une mise en marché large, garantissant que la propriété est vendue au prix du marché et évitant toute réalité ou perception selon laquelle la vente profiterait indûment à un initié.

4. **RÉVISION DE LA POLITIQUE**

- 4.1. La Politique d'acquisition, de gestion et de disposition des terrains sera révisée tous les deux ans, ainsi que chaque fois qu'un changement important de circonstances surviendra.