

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



## **POLITIQUE D'ACQUISITION, DE GESTION ET D'ALIÉNATION DES TERRES**

Dernière mise à jour : le 13 novembre 2024

### **1. ACQUISITION DE TERRES**

1.1. ACRE acquerra des terres situées dans les municipalités entourant le parc de la Gatineau, en priorisant les terres 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. La principale zone de conservation des terres d'ACRE est la municipalité de Chelsea.

1.2. Afin d'obtenir et de posséder des terres, ACRE peut s'associer de temps à autre avec des municipalités, des agences provinciales et fédérales, et d'autres organismes et agences de conservation.

1.3. Toute lettre d'intention, offre ou tout autre engagement d'achat de terres, qu'ils soient conditionnels, non contraignants ou autre, seront préapprouvés par le Conseil d'administration.

1.4. Tous les engagements financiers pour l'acquisition d'une terre seront approuvés par le Conseil d'administration.

1.5. Suite à l'approbation par le Conseil d'administration d'un achat potentiel de terrain, le Comité exécutif est autorisé à représenter ACRE et à signer des résolutions au nom du Conseil d'administration. Le Comité exécutif tiendra le Conseil informé de tous les développements importants et demandera toutes les approbations nécessaires avant de prendre des engagements contraignants au nom d'ACRE.

1.6. Pour les dons de terres dont la valeur devrait dépasser 25 000 \$, ACRE obtiendra une évaluation indépendante qui répond aux exigences des Règles uniformes de pratique professionnelle en matière d'évaluation au Canada pour toutes les acquisitions de terres ou les intérêts fonciers. L'évaluation comprendra un rapport narratif complet et sera préparée par un évaluateur accrédité de l'Institut canadien des évaluateurs (ICE). Pour les dons écologiques d'une valeur inférieure à 25 000 \$, un bref rapport narratif préparé par un évaluateur de l'ICE, un évaluateur résidentiel canadien ou un professionnel de l'immobilier agréé est également acceptable.

1.7. La valeur de la terre sera déterminée en fonction des ventes de propriétés comparables ou des évaluations disponibles préparées pour des propriétés situées près de la terre à acquérir. La justification de la détermination de la valeur sera documentée. Lorsque la valeur de terres comparables n'est pas disponible, ou lorsqu'une évaluation est requise à des fins de collecte de fonds, une brève évaluation narrative sera préparée par un ICE.

1.8. Examen juridique et expertise technique : ACRE obtiendra un examen juridique de chaque transaction foncière et accord 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 terres 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, et recommanderont que chaque partie à une transaction foncière ou à un accord de conservation obtienne des conseils.

1.10. En cas de don d'une terre, ACRE conclura un accord de donateur juridiquement contraignant avec le propriétaire de ladite terre.

1.11. L'achat de terres des « initiés » est soumis aux conditions suivantes :

1.11.1. 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;

1.11.2. lors de la conclusion de transactions avec des initiés, ACRE doit documenter la manière dont la transaction répond aux objectifs de conservation des terres d'ACRE, suivre toutes les politiques et procédures de transaction et s'assurer qu'il n'y a pas d'avantage indu inacceptable ; et

1.11.3. pour l'achat de terres d'initiés, ACRE obtiendra également une évaluation indépendante qualifiée.

1.12. Enregistrement : Toute transaction foncière 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. Droits souterrains : ACRE enquêtera sur la propriété des droits souterrains pour toutes les transactions immobilières et, dans la mesure du possible, s'efforcera d'atténuer tout impact que l'exercice futur de ces droits pourrait avoir sur les valeurs de conservation de la propriété.

1.15. 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.

## **2. GESTION DES TERRES**

2.1. Les terres d'ACRE seront gérées et utilisées à des fins conformes au mandat d'ACRE qui comprend l'éducation, les loisirs, la conservation et la préservation de l'habitat naturel. Les terres ne seront pas utilisées à des fins minières, industrielles, commerciales ou autres activités qui sont incompatibles avec le mandat d'ACRE.

2.2. Les terres 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 terres 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 terres en sont informés avant leur don.

2.4. Le conseil d'administration approuvera les plans de gestion des terres qui peuvent s'avérer nécessaires pour des terres particulières d'ACRE. Ces plans guideront les activités sur la terre. 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.

2.5. ACRE s'engagera à avoir un intendant / gardien des terres ou un groupe d'intendants / gardiens des terres qui travailleront en équipe sur les questions d'intendance des terres particulières.

2.6. L'intendant / gardien des terres a un rôle important à jouer dans la conservation efficace des terres qui comprend les activités suivantes :

2.6.1. effectuer au moins deux inspections formelles par an de la propriété qui leur est assignée, idéalement au printemps et à l'automne. Des inspections informelles plus fréquentes peuvent être entreprises si cela est jugé nécessaire ou souhaitable ;

2.6.2. maintenir des communications informelles avec les propriétaires fonciers adjacents 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 terres associé à la terre particulière d'ACRE ;

2.6.4. contribuer à l'entretien des terres, au maintien de leur intégrité écologique et à la sécurité publique ;

2.6.5. contribuer aux mises à jour ou aux révisions nécessaires du plan de gestion des terres ;

2.6.6. contribuer aux décisions d'ACRE relatives aux terres, telles que l'emplacement et l'entretien des sentiers, les clôtures, la réhabilitation ou le maintien de l'intégrité écologique des terres ; et

2.6.7. rencontrer le conseil d'administration, si nécessaire, pour discuter de toute question de gestion liée aux terres.

2.7. Les intendants / gardiens des terres n'engageront pas de dépenses ni d'engagements financiers ou autres liés aux terres sans demander l'approbation préalable d'ACRE.

2.8. ACRE maintiendra une assurance responsabilité civile générale sur toutes ses terres pour un montant minimal de 1 000 000,00 \$.

2.9. ACRE cherchera à placer toutes les terres de conservation qu'elle 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. VENTE DE TERRES ET HYPOTHÈQUES**

3.1. Le mandat d'ACRE inclut la conservation des terres d'importance écologique. À ce titre, ACRE s'abstiendra de grever, hypothéquer, vendre ou transférer des terres d'une manière qui ne respecte pas son mandat.

3.2. ACRE ne vendra ni ne transférera de terres d'importance écologique, à moins que les terres ne soient vendues ou transférées à une autre organisation de fiducie foncière, à un gouvernement ou à une agence qui maintiendra l'importance écologique des terres.

- 3.3. Si ACRE reçoit un don de terres sans valeur écologique, ACRE peut vendre ces terres d'une manière qui respecte toute attente ou compréhension déclarée du donateur au moment où le don des terres a été fait.
- 3.4. ACRE n'hypothéquera pas, ne grèvera pas et n'utilisera pas les terres à valeur écologique à titre de garantie pour financer l'achat d'autres terres ou pour emprunter de l'argent.
- 3.5. Avant de transférer des terres d'importance écologique, ACRE examinera si le bénéficiaire des terres a la capacité d'assumer l'intendance nécessaire à long terme pour maintenir l'importance écologique des terres.
- 3.6. ACRE s'efforcera d'obtenir une juste valeur marchande si elle vend ou transfère des terres sans importance écologique pour une juste valeur marchande. Avant de ce faire, ACRE obtiendra un rapport d'un écologiste qualifié confirmant que les terres n'ont pas d'importance écologique.
- 3.7. Le conseil d'administration doit approuver toute vente ou tout transfert de terre par ACRE.
- 3.8. Si un transfert concerne des terres qui ont été données ou achetées avec des fonds provenant de dons, ACRE s'efforcera d'informer les donateurs du transfert potentiel et de la raison de ce transfert.
- 3.9. Si un transfert concerne des terres détenues dans le cadre du Programme des dons écologiques ou d'un autre programme de fiducie foncière, ACRE demandera l'autorisation nécessaire avant tout transfert.
- 3.10. Bien que cela ne soit pas prévu, si ACRE devait vendre une propriété à des initiés, ACRE obtiendrait les services d'un agent immobilier pour commercialiser la propriété à grande échelle afin de s'assurer que la propriété est vendue à la valeur marchande et d'éviter la réalité ou la perception que la vente bénéficie de manière inappropriée à un initié.

Cette politique a été approuvée par un vote du conseil d'administration le 19 septembre 2024.

Signé ce 19<sup>ème</sup> jour de septembre 2024

Signé ce 13<sup>ème</sup> jour de novembre 202



Stephen Woodley, Président



Gord Hill, Secrétaire