

TITRE

Politique établissant les procédures pour la vente et/ou l'acquisition d'un bien-fonds

TITLE

Policy establishing the procedures for the sale and/or acquisition of real property

POLITIQUE NO.

ADM/010

POLICY NO.

ADM/010

RÉVISIONS

REVISIONS

DATE D'ENTRÉE EN VIGUEUR

19 octobre 2010

EFFECTIVE DATE

October 19, 2010

S'APPLIQUE À :

Cette politique s'adresse au Conseil et au personnel des Comtés unis de Prescott et Russell

APPLIES TO:

This policy applies to County Council and Staff of the United Counties of Prescott and Russell

SUJET

Vente et acquisition d'un bien-fonds

SUBJECT

Sale and Acquisition of Real Property

TABLE DES MATIÈRES

PARTIE 1 - Définitions 3

PARTIE 2 – PROCÉDURES POUR LA
VENTE D'UN BIEN-FONDS

2.1 Procédures de vente 4

2.2 Détermination de la valeur ou évaluation 4

2.3 Avis 5

2.4 Exemptions liées aux procédures de vente. 5

2.5 Évaluation non requise 7

2.6 Méthodes de vente 8

2.7 Prix de vente 8

2.8 Modalités des décisions 9

2.9 Règlements 9

PARTIE 3 – PROCÉDURES POUR L'ACHAT
D'UN BIEN-FONDS

3.1 Procédures d'achat 9

3.2 Procédures d'achat pour fins de routes . 10

3.3 Achat de bien-fonds par expropriation... 10

PARTIE 4 – DISPOSITIONS GÉNÉRALES

4.1 Application 11

4.2 Registre public 11

4.3 Date d'entrée en vigueur 12

INDEX

SECTION 1 - Definitions 3

SECTION 2 – SALE OF REAL PROPERTY
PROCEDURES

2.1 Sale Procedures 4

2.2 Value or Valuation 4

2.3 Notice 5

2.4 Exemptions from Sale Procedures 5

2.5 Valuation not required 7

2.6 Methods of Sale 8

2.7 Sale Price 8

2.8 Terms of Disposition 9

2.9 By-laws 9

SECTION 3 – PURCHASE OF REAL
PROPERTY PROCEDURES

3.1 Purchase Procedures 9

3.2 Road Purposes Purchase Procedures.. 10

3.3 Real Property Purchase by Expropriation 10

SECTION 4 – GENERAL PROVISIONS

4.1 Application 11

4.2 Public Register 11

4.3 Effective Date 12

BUT

La *Loi de 2001 sur les municipalités* exige que toutes les municipalités adoptent et mettre en œuvre une politique à l'égard de la disposition de biens-fonds, notamment par vente.

Cette politique donne des directives aux employés et informe le public sur le processus à suivre lors d'une vente de bien-fonds et lors d'une acquisition de bien-fonds.

PURPOSE

The *Municipal Act, 2001*, requires that all municipalities adopt and maintain a policy with respect to the sale and other disposition of real property.

This policy provides direction to employees and information to the public about the process that will be followed with respect to the sale of real property as well as the purchase of real property.

PARTIE 1 DÉFINITIONS

«**achat**» désigne toute opération par laquelle un intérêt dans un bien-fonds est transféré aux Comtés, avec ou sans contrepartie.

« **conseil local** » inclut une commission de services municipaux, commission de transport, conseil de bibliothèque publique, conseil de santé, commission de services policiers, conseil d'aménagement ou autre conseil, commission, comité, organisme ou office local créés ou exerçant un pouvoir en vertu d'une loi à l'égard des affaires ou des fins d'une ou de plusieurs municipalités. Sont toutefois exclus de la présente définition les conseils scolaires et les offices de protection de la nature.

«**bien-fonds**» désigne tout intérêt dans les propriétés vacantes ou non vacantes détenues ou appartenant aux Comtés, notamment les servitudes, les droits-de-passage et les tenures à bail de 21 ans ou plus ainsi que tout intérêt que les Comtés proposent d'obtenir lors d'une offre d'achat.

«**vente**», «**vendre**» et «**vendu**» désigne toute opération par laquelle un intérêt dans un bien-fonds est transféré ou cédé, avec ou sans contrepartie.

«**valeur**» et «**évaluation**» désigne l'évaluation de la juste valeur marchande d'un bien-fonds conformément à l'article 2.2.

SECTION 1 DEFINITIONS

“**purchase**” means any transaction whereby an interest in real property is transferred to the Counties with or without consideration.

“**local board**” means a municipal service board, transportation commission, public library board, board of health, police services board, planning board or any other board, commission, committee, body or local authority established or exercising any power under any Act with respect to the affairs or purposes of one or more municipalities, excluding school boards and conservation authorities.

“**real property**” means any interest in lands held or owned by the County whether such lands are vacant or not, and without limiting the generality of the foregoing includes easements, rights-of-ways and leaseholds of 21 years or more and in the case of a proposed purchase, means the interest that the County proposes to obtain in lands.

“**sale**”, “**sell**”, “**selling**” and “**sold**” means any transaction whereby an interest in real property is transferred or disposed of with or without consideration.

“**value**” and “**valuation**” means in the valuation of the fair market value of the real property in accordance with Section 2.2.

**PARTIE 2
PROCÉDURES POUR LA VENTE
D'UN BIEN-FONDS**

2.1 PROCÉDURES DE VENTE

À moins qu'une exemption soit prévue à la politique, le Conseil doit, avant de vendre un bien-fonds :

- 1) déclarer le bien-fonds excédentaire par règlement ou résolution adoptée à une réunion ouverte au public;
- 2) obtenir une évaluation de la juste valeur marchande du bien-fonds conformément à l'article 2.2;
- 3) donner un avis au public conformément à l'article 2.3.

2.2. DÉTERMINATION DE LA VALEUR OU ÉVALUATION

Lorsqu'un bien-fonds doit être évalué, il sera évalué selon la méthode jugée satisfaisante par le Conseil, notamment :

- 1) une évaluation ou un avis par un évaluateur indépendant qualifié, ou
- 2) la valeur attribuée par la Société d'évaluation foncière des municipalités (SÉFM), ou
- 3) une opinion de la valeur par un professionnel du domaine immobilier, ou
- 4) le montant inscrit dans un contrat de vente conclu entre un acheteur consentant et un vendeur consentant attestant la valeur du marché, ou
- 5) tout autre moyen jugé approprié par le Conseil compte tenu des circonstances.

**SECTION 2
SALE OF REAL PROPERTY
PROCEDURES**

2.1 SALE PROCEDURES

Unless an exemption is provided in this Policy, before selling any real property, County Council shall:

- 1) declare the real property to be surplus by by-law or resolution passed at a meeting open to the public;
- 2) value the real property in accordance with Section 2.2;
- 3) give notice to the public in accordance with Section 2.3.

2.2. VALUE OR VALUATION

Where real property needs to be valued, it will be valued by a method determined to be satisfactory by County Council, including but not limited to:

- 1) an appraisal or an opinion by an independent qualified appraiser, or
- 2) the value assigned by the Municipal Property Assessment Corporation (MPAC), or
- 3) an opinion of value by a licensed real estate agent, or
- 4) the amount set out in an agreement of purchase of sale entered into between a willing purchaser and vendor evidencing the market value, or
- 5) such other means as may be specifically determined as appropriate by County Council in the circumstances.

2.3 AVIS

À moins d'une exemption prévue à la politique, il faut notamment avant de vendre un bien-fonds :

- 1) donner un avis d'au moins 21 jours au public de la vente projetée;
- 2) cet avis doit être donné en publiant une annonce par le biais des journaux ou un communiqué généralement lu dans la municipalité, afin de donner un avis de l'intention du Conseil; et
- 3) cet avis doit être affiché sur le site Internet des Comtés; et
- 4) cet avis et/ou publication doit être inscrit à l'ordre du jour d'une réunion ordinaire publique;
- 5) l'avis doit inclure une brève description du bien-fonds et spécifier la méthode de vente et la date à laquelle la vente du bien-fonds sera considérée le cas échéant, et
- 6) le secrétaire ou le chef de département pourra déterminer si l'avis affiché sur le site Internet est réputé satisfaire à l'exigence imposée pour donner un avis suffisant aux biens-fonds décrits aux articles 2.5 et 3.2.

2.4 EXEMPTIONS LIÉES AUX PROCÉDURES DE VENTE

L'article 2.1 ne s'applique pas à :

- 1) un bien-fonds vendu en vertu de l'article 110 de la *Loi de 2001 sur les municipalités*, (accords relatifs aux immobilisations municipales);
- 2) aux catégories de bien-fonds décrites dans la partie XI de la *Loi sur les municipalités* (vente de bien-fonds pour arriérés d'impôts);

2.3 NOTICE

Except for exemptions herein, before selling any real property:

- 1) Give a minimum of twenty-one (21) days notice to the public of the proposed sale;
- 2) Such notice of the proposed sale must be given by a publication in newspapers or flyer that is of sufficient general circulation in the area of the real property to give public reasonable notice of Council's intention; or
- 3) Such notice shall be posted on the Counties' web site; and
- 4) The notice and/or publication should be included on the agenda of the regular public meeting;
- 5) Notice shall include a brief description of the property and shall specify the method of sale and the date when the sale of the property will be considered if applicable, and
- 6) The Clerk or Department Head has the authority to deem notice on the website is sufficient notice for properties included in 2.5 and 3.2.

2.4 EXEMPTIONS FROM PROCEDURES

Section 2.1 does not apply to:

- 1) real property sold under Section 110 of the *Municipal Act, 2001* (agreements for municipal capital facilities);
- 2) classes of real property described under Part XI of the *Municipal Act* (sale of land for tax arrears);

-
- | | |
|--|---|
| 3) un bien-fonds rétrocedé à la personne qui avait initialement cédé ce bien-fonds aux Comtés, lequel est détenu en fiducie par les Comtés ou lequel est sujet à une condition, obligation ou législation qui exige une cession spécifique par les Comtés; | 3) real property being reconveyed to the person that originally conveyed it to the County where the real property is held by the County in trust or subject to a condition, obligation or legislation that requires a specific conveyance by the County; |
| 4) un bien-fonds rétrocedé à la personne qui avait initialement cédé ce bien-fonds aux Comtés, lequel est détenu par les Comtés comme dépôt de sécurité pour l'exécution des obligations de cette personne, selon un accord entre la personne et les Comtés; | 4) real property being reconveyed to the person who conveyed the real property to the County where the Real Property is held by the County as security for the performance of obligations for that person pursuant to an agreement between the person and the County; |
| 5) un bien-fonds dévolu aux Comtés, par règlement, par application de la loi ou autre, et dont ni les Comtés ni le propriétaire inscrit n'avaient l'intention de conférer; | 5) real property that vested in the County by by-law, operation of law or otherwise which neither the County nor the registered owner intended to vest; |
| 6) un bien-fonds de 0,3 mètre, ou autre taille similaire, acquis aux fins de routes ou en vertu d'une approbation ou d'une décision prévue par la <i>Loi sur l'aménagement du territoire</i> , vendu au propriétaire adjacent du bien-fonds ou à toute administration publique ou agence connexe; | 6) real property 0.3 metres or such other size which was acquired for road purposes or pursuant to a planning approval or decision, sold to the adjoining landowner or any government or government related agency; |
| 7) des servitudes concédées aux services publics, aux compagnies de téléphone ou autres entités similaires; | 7) easements granted to public utilities or to telephone companies or to similar entities; |
| 8) un bien-fonds de moins de 10 000 pieds carrés de superficie, vendu à toute municipalité, conseil local, conseil scolaire, office de protection de la nature, une corporation qui opère ses activités à titre d'hôpital public, ou la Couronne du chef de l'Ontario ou du Canada et ses agences. | 8) real property less than 10,000 square feet in area, sold to any municipality, local board, school board, conservation authority, a corporation that operates a public hospital, or the Crown in right of Ontario or Canada and its agencies. |

2.5 EVALUATION NON REQUISE

L'évaluation exigée à l'article 2.2 ci-haut, pourrait ne pas être nécessaire pour les catégories de bien-fonds ou de transactions suivantes, en autant que l'acheteur ne soit pas une entreprise manufacturière, industrielle ou commerciale :

- 1) les voies publiques fermées à la circulation si elles sont vendues au propriétaire d'un bien-fonds attenant un chemin de comté fermé;
- 2) un bien-fonds anciennement utilisé pour lignes ferroviaires s'il est vendu au propriétaire d'un bien-fonds attenant l'ancienne ligne ferroviaire;
- 3) un bien-fonds qui n'a pas un accès direct à une voie publique s'il est vendu au propriétaire d'un bien-fonds attenant;
- 4) un bien-fonds racheté par un propriétaire conformément à la *Loi sur l'expropriation*;
- 5) un bien-fonds vendu en vertu des articles 107 (pouvoir général d'accorder des subventions), 108 (service de consultation à l'intention des petites entreprises) et 109 (corporations de développement communautaire) de la *Loi de 2001 sur les municipalités*;
- 6) un bien-fonds vendu à une municipalité, un conseil local, un conseil scolaire, un office de protection de la nature; une corporation qui opère ses activités à titre d'hôpital public, à la Couronne du chef de l'Ontario ou du Canada et leurs organismes;
- 7) un bien-fonds de 0,3 mètre ou autre taille similaire, acquis relativement à des fins de routes ou en vertu d'une approbation ou décision prévue par la *Loi sur l'aménagement du territoire*,

2.5 VALUATION NOT REQUIRED

The valuation required in Section 2.2 above may not be required for the following classes of real property or type of transaction provided the purchaser is not a manufacturing business or other industrial or commercial enterprise:

- 1) closed county roads if sold to the owner of real property abutting the closed county road;
- 2) real property formerly used for railway lines if sold to an owner of real property abutting the former railway real property;
- 3) real property that does not have direct access to a highway if sold to the owner of real property abutting the real property;
- 4) real property repurchased by an owner in accordance with the *Expropriations Act*;
- 5) real property sold under Sections 107 (general power to make grants), 108 (small business assistance) and 109 (community development corporations) of the Municipal Act, 2001;
- 6) real property sold to a municipality; a local board, a school board, a conservation authority; a corporation that operates a public hospital, and the Crown in right of Ontario or Canada and their agencies;
- 7) real property 0.3 metres or such other size which was acquired for road purposes or by planning approval or decision;

- | | |
|---|--|
| 8) tout bien-fonds exempté par règlement du ministre des Affaires municipales et du Logement; | 8) any real property that is exempt by Regulation made by the Minister of Municipal Affairs and Housing; |
| 9) tout autre bien-fonds pour le lequel le Conseil estime qu'une évaluation n'est pas nécessaire. | 9) any other real property which County Council in its discretion determines a valuation is unnecessary. |

2.6 MÉTHODES DE VENTE

- 1) Un bien-fonds peut être vendu par appels d'offre, par appels de proposition, par une firme ou agent immobilier, par échange de propriété, par enchère, par vente privée ou toute autre manière que le Conseil juge appropriée. Les circonstances de chaque transaction détermineront l'action choisie.
- 2) Si le bien-fonds est vendu par appels d'offre, l'avis doit, entre autres, comprendre ce qui suit :
 - i) la date de fermeture de l'appel d'offre;
 - ii) la mention «la plus haute ou aucune des soumissions ne sera nécessairement acceptée»;
 - iii) la date, l'heure et le lieu de l'ouverture des soumissions.

2.6 METHODS OF SALE

- 1) Real property may be sold by public tender, by call for proposal, by listing with a real estate firm or broker, by real property exchange, by auction, by private sale, or in such other manner as County Council deems appropriate. The fact of each transaction will dictate the choice made.
- 2) If real property is to be sold by tender, then the notice shall include, amongst other information, the following:
 - i) the date for submitting the tender;
 - ii) the notation "the highest or any tender may not necessarily be accepted";
 - iii) the date, time and location of opening tenders.

2.7 PRIX DE VENTE

À moins que l'article 106 de la *Loi de 2001 sur les municipalités* ne l'interdise, le Conseil peut autoriser la vente d'un bien-fonds même si elle est inférieure à la juste valeur marchande, s'il est d'avis qu'il est dans le meilleur intérêt des Comtés de vendre le bien-fonds à un montant inférieur à la juste valeur marchande.

2.7 SALE PRICE

Unless prohibited by section 106 of the *Municipal Act, 2001*, County Council may authorize the sale of land for less than the fair market value if in the opinion of County Council it is the best interest of the County to sell the land for less than the fair market value.

2.8 MODALITÉS DES DÉCISIONS

- 1) Une convention d'achat et de vente doit être préparée selon les éléments jugés appropriés par le Conseil dans les circonstances.
- 2) Dès que le secrétaire atteste que la convention d'achat et de vente est conforme aux directives du Conseil, le président du Conseil et le secrétaire sont autorisés à prendre toutes les mesures nécessaires et exécuter tous les documents pour conclure la vente.
- 3) Une révision ou un examen ne peut être invoqué sur la façon dont la vente d'un bien-fonds a été effectuée par les Comtés, si la vente est conforme à la *Loi de 2001 sur les municipalités* et à la présente politique, puisque les Comtés seront réputés avoir agi de bonne foi.

2.9 RÈGLEMENTS

Le Conseil peut déclarer un bien-fonds excédentaire, et dans une même résolution ou une résolution ultérieure, ou par règlement municipal, peut procéder à la vente de ce bien-fonds conformément aux procédures énoncées dans la présente politique, le cas échéant.

PARTIE 3 PROCÉDURES POUR ACHAT D'UN BIEN-FONDS

3.1 PROCÉDURES D'ACHAT

- 1) Le personnel doit obtenir l'approbation du Conseil avant de négocier l'achat d'un bien-fonds. Le pouvoir de négocier à titre d'agent pour le Conseil doit d'abord être obtenu. Le Conseil peut déléguer le pouvoir au directeur général ou un chef de département concerné ou son

2.8 TERMS OF DISPOSITION

- 1) The agreement of purchase and sale shall be prepared in accordance with the factors County Council has deemed appropriate in the circumstances.
- 2) Upon confirmation by the Clerk that the agreement of purchase and sale is in accordance with County Council's directions, the Warden and Clerk shall be authorized to take all actions and execute all documentation required to finalize the sale.
- 3) The manner in which the County carries out the sale of real property, if consistent with the *Municipal Act, 2001* and this by-law, as applicable, is not open to review as the County is deemed to have acted in good faith.

2.9 BY-LAWS

County Council may declare any real property surplus and in the same or subsequent resolution or by-law may proceed to sell such real property in accordance with the procedures set out in this Policy, as applicable.

SECTION 3 PURCHASE OF REAL PROPERTY PROCEDURES

3.1 PURCHASE PROCEDURES

- 1) County Council approval must be sought before County staff negotiates the purchase of any real property. The authority to negotiate as an agent for County Council must first be provided. County Council may delegate the authority to the Chief Administrative

représentant.

Officer or a relevant department Director or their designate.

- | | |
|--|--|
| 2) L'autorisation accordée sera limitée à la négociation d'une convention d'achat et de vente à titre de mandataire du Conseil et deviendra exécutoire suivant l'approbation du Conseil. | 2) The authority granted will be limited to the negotiation of an Agreement of purchase and sale as agent for County Council which will not be binding until approved by County Council. |
| 3) La convention d'achat et de vente finale sera ratifiée par résolution ou par règlement du Conseil. | 3) The final agreement of purchase and sale will be ratified by resolution or by-law of County Council. |
| 4) Le Comité concerné a la responsabilité de recevoir les rapports de département, de formuler ses recommandations visant la vente d'un bien-fonds pour fins d'approbation par le Conseil. | 4) The responsibility for receiving department's reports and making recommendations for the sale of real property under this policy for County Council approval is the appropriate Standing Committee. |

3.2 PROCÉDURES D'ACHAT POUR FINS DE ROUTES

3.2 ROAD PURPOSES PURCHASE PROCEDURES

- | | |
|---|--|
| 1) Le directeur des Travaux publics ou son délégué est autorisé à négocier l'achat de bien-fonds qui, à son avis, est nécessaire pour fins de route. | 1) The Director of Public Works or his designate is authorized to negotiate the purchase of real property that is in his opinion required for road purposes. |
| 2) Si le propriétaire est tenu de transférer un bien-fonds aux Comtés en raison d'un morcellement ou d'une dérogation mineure aux fins de l'élargissement de route, le propriétaire devra assumer les frais de cession. | 2) If the landowner is required to convey property to the County as a condition of a severance or minor variance for road widening purposes, the landowner shall bear the costs of the conveyance. |
| 3) Si le Conseil estime qu'une plus grande superficie de bien-fonds peut être acquise par un autre propriétaire, à un meilleur prix et aux modalités plus avantageuses que les modalités préalablement négociées pour l'acquisition d'un bien fonds, le Conseil peut ordonner de faire l'acquisition de cette plus grande superficie. | 3) In the event that it appears to Council that a larger amount of real property can be acquired from any particular owner at a more reasonable price and on terms more advantageous than those upon which the immediately required real property can be acquired, Council may direct that such larger amount be acquired. |

4) Le Conseil peut, à sa discrétion, exempter les terres au titre de cet article, des exigences prévues aux articles 2.1.2) et 2.1.3).

4) Council may, at its discretion, exempt lands under this section from the requirements of Sections 2.1.2) and 2.1.3).

3.3 ACHAT DE BIENS-FOND PAR EXPROPRIATION

3.3 REAL PROPERTY PURCHASE BY EXPROPRIATION

Une expropriation peut être autorisée par le Conseil, si nécessaire, conformément aux exigences de la *Loi sur l'expropriation*.

Where it is deemed necessary, expropriation may be authorized by County Council whereby the requirements of the *Expropriation Act* will be followed.

PARTIE 4 DISPOSITIONS GENERALES

SECTION 4 GENERAL PROVISIONS

4.1 APPLICATION

4.1 APPLICATION

1) La présente politique établit les procédures à suivre pour la vente et l'acquisition de biens-fonds en accord avec l'article 270 de la *Loi de 2001 sur les municipalités*.

1) As required by Section 270 of the *Municipal Act, 2001*, this policy establish procedures governing the sale and acquisition of real property.

2) L'approche du Conseil de conserver ou vendre un bien-fonds n'entrave pas son pouvoir discrétionnaire quant aux modalités et conditions qu'il aura fixées, et à quiconque il juge approprié, sans égard que la vente soit attribuée à la personne qui pourrait ou ne pourrait pas avoir présenté la meilleure offre.

2) Nothing will fetter or impede the discretion of County Council to retain or to sell real property, on such terms and conditions as may be fixed by County Council, to whoever the County deems appropriate, regardless of whether the sale is to the person who may or may not have presented the highest offer.

4.2 REGISTRE PUBLIC

Les Comtés unis de Prescott et Russell devront établir et tenir un registre public où sont inscrits et décrits les biens-fonds appartenant à la Corporation ou que celle-ci prend à bail. Les catégories de bien-fonds indiquées à l'article 2.5 de cette politique n'ont pas besoin d'être mentionnées au registre public.

4.2 PUBLIC REGISTER

The United Counties of Prescott and Russell shall establish and maintain a Public Register listing and describing the land owned or leased by the Corporation. The classes of real property as shown in Section 2.5 of this policy will not have to be described in the Public Register.

DATE D'ENTRÉE EN VIGUEUR

Cette politique entre en vigueur le 19
octobre 2010.

EFFECTIVE DATE

This policy comes into effect on October 19,
2010.



Stéphane P. Parisien
Directeur général et Secrétaire
Chief Administrative Officer and Clerk