

## LISTE DE CONTRÔLE POUR LES TRANSACTIONS IMMOBILIÈRES

L'achat, la location et la vente d'un bien immobilier impliquent des risques environnementaux inhérents, découlant à la fois des utilisations historiques et futures de la propriété ainsi que l'historique des propriétés adjacentes. Avant d'être pleinement engagé, il appartient à l'acheteur ou au locataire de procéder à un certain niveau d'évaluation en vue d'examiner la qualité environnementale des biens immobiliers. Ce que l'on appelle communément "diligence raisonnable en matière d'environnement".

Les acheteurs peuvent constater qu'en plus d'acquérir une propriété, ils peuvent aussi hériter de coûteux problèmes de contamination, d'obligations légales et/ou de poursuites judiciaires potentielles. Un bien acquis peut être soumis aux contrôles réglementaires et aux ordonnances ministérielles qui peuvent effectivement mettre en arrêt une activité proposée avant même qu'un acheteur ait la possibilité de réaliser le projet. Comme l'acheteur, un locataire doit établir la « condition environnementale de base » de la propriété. Le risque pour un acheteur et un locataire est dérivé des droits et règlements de l'environnement en Ontario en ce qui concerne le propriétaire de l'immeuble (ou des biens) et les personnes qui en ont la charge, la gestion et le contrôle d'une propriété. Ces facteurs devraient influencer la décision d'acheter, de louer ou de vendre la propriété ainsi que les conditions et le prix.

Dans le cadre de la diligence raisonnable, il est important que l'université explore l'historique et les utilisations actuelles d'une propriété et ses environs, ainsi que d'évaluer la faisabilité d'une utilisation future potentielle. Même si la propriété ne présente pas de risque environnemental relié aux activités actuelles et historique, il se peut que les sites adjacents puissent être contaminés et susceptibles de migrer vers le site concerné. Inversement, la propriété pourrait être une source historique ou nouvelle de contamination, migrant envers les propriétés adjacentes, ce qui peut entraîner des problèmes de responsabilités ou d'autres exigences légales.

L'évaluation et les enquêtes doivent être effectuées avant la conclusion de la transaction. L'objectif est de déterminer si la transaction est fiscalement justifiée ou non. Les demandes de renseignements doivent être faites au cours de la phase de planification avant que la transaction ne prenne forme afin de déterminer les problèmes potentiels, comment ils peuvent avoir un impact significatif sur les objectifs de l'université et si toutes les parties concernées sont disposées à négocier.

Le bureau de la gestion du risque (BGR) est heureux de mener des évaluations et enquêtes sur les propriétés considérées, pour fournir aux planificateurs et aux gestionnaires d'installations, des informations essentielles pour prendre des décisions. Notre objectif est d'identifier les conditions de base, les risques et responsabilités potentiels au tout début de la période de planification afin d'identifier et de fournir des recommandations et assurer une diligence raisonnable en ce qui concerne l'environnement avant l'achat de toute nouvelle propriété.

Le BGR suggère la liste de contrôle suivante, qui doit servir de point de départ à la diligence raisonnable à l'égard des transactions immobilières et qui est destinée à un usage interne uniquement. La liste de contrôle est destinée à aider les services de planification et ne constitue pas une liste exhaustive de toutes les questions qui peuvent ou doivent être prises en compte dans le cadre des transactions immobilières. La liste de contrôle n'a pas pour but de résumer les nombreuses recherches qui peuvent être nécessaires.

Veuillez contacter le BGR avant le début de tout projet impliquant des transactions immobilières pour obtenir une assistance en matière de mesures de diligence raisonnable et pour aider à la quantification des risques environnementaux potentiels liés aux acquisitions immobilières.

**LISTE DE CONTRÔLE POUR LES TRANSACTIONS IMMOBILIÈRES**

La liste de contrôle suivante a été créée pour supporter les enquêtes de diligence raisonnable en ce qui concerne les transactions immobilières. La liste de contrôle doit être effectuée avant qu'une transaction ait lieu afin de pouvoir identifier tout problème environnemental.

<b>Avant toute transaction immobilière, tous les rapports environnementaux relatifs à la propriété doivent être demandés et reçus du propriétaire. Veuillez envoyer des copies de tous les rapports environnementaux au Bureau de la gestion du risque.</b>	
Est-ce qu'une évaluation environnementale de type Phase I a été complétée pour le site ?	Non → une phase I devrait être complétée au plus vite. Contactez le BGR pour plus de renseignements.  Oui → La phase I a-t-elle identifié une contamination potentielle sur le site ? Contactez le BGR pour plus de renseignements.
Est-ce qu'une évaluation environnementale de type Phase II a été complétée pour le site ?	Non → Si la Phase I a identifié une contamination potentielle, une évaluation de type Phase II est requise. Contactez le BGR pour plus de renseignements.  Oui → Si la contamination a été découverte durant la Phase II, est-ce qu'elle a été bien délimitée ? Contactez le BGR pour plus de renseignements.
Est-ce qu'une évaluation environnementale de Phase III a été complétée pour le site ?	Non → Si la Phase II a identifié une contamination, une évaluation de type Phase III est requise. Contactez le BGR pour plus de renseignements.  Oui → La contamination a-t-elle été complètement éliminée ? L'évaluation des risques a-t-elle imposé des restrictions à l'utilisation de la propriété ? Contactez le BGR pour plus de renseignements.
Est-ce qu'une enquête de substance désignée/de matières dangereuses a été complétée pour le site ?	Non → La propriété est-elle vacante ? Les bâtiments situés sur la propriété sont-ils de construction récente ?  Oui → Si applicable, les substances/matières dangereuses désignées ont-elles été disposées ?
Est-ce qu'un dossier sur l'état du site a été déposé pour le site ?	Oui <span style="margin-left: 100px;">Non</span>
<b>Si aucun des rapports susmentionnés est disponible pour l'immeuble en question, veuillez examiner les questions ci-dessous.</b>	
Une visite du site a-t-elle été effectuée par un représentant de l'université ?	Non → Envisagez de faire une visite sur place avec un membre du BGR pour identifier des risques environnementaux  Oui → Passez aux questions ci-dessous.
La propriété et/ou les propriétés adjacentes sont-elles utilisées pour l'utilisation industrielle ? Si elle est inconnue, existe-t-il des preuves que la propriété ou les propriétés adjacentes ont été utilisées pour un usage industriel dans le passé ?	Le site :            Non            Oui Description : _____  Sites adjacents :            Non            Oui Description : _____

Est-ce que la propriété et/ou les propriétés adjacentes ont été utilisées comme station de service; atelier de réparation de moteurs; imprimerie; nettoyeur à sec; traitement des déchets, entreposage, centre d'élimination et/ou de traitement?	Le site : Non Oui Description : _____  Sites adjacents : Non Oui Description : _____
A-t-il des déchets, du remblai, des fûts, des fosses, des étangs ou des lagunes sur le site ?	Description :
A-t-il des réservoirs sur le site (au-dessus ou en dessous du sol) ? A-t-il des tuyaux de remplissage ou des tuyaux de ventilation sur le site ? Y a-t-il des transformateurs sur le site ?	Description :
Y a-t-il des puits sur le site ?	Non : Le site est-il desservi par l'eau municipale ?  Oui : Quel type de puits (eau, surveillance, etc.) ? L'eau du puits est-elle potable ?
La propriété rejette-t-elle des eaux usées (pas sanitaire ou pluvial) sur ou à côté de la propriété ou dans les égouts sanitaires/pluviaux ?	Non Oui Description : _____
Quel est le zonage actuel de la propriété ?	Description :
Le zonage actuel est-il différent de celui du futur zonage proposé ?	Oui → L'horaire de développement tiendra-t-il compte du processus de demande de changement de zonage ?  Non
L'utilisation future du site sera-t-elle plus sensible (c'est-à-dire d'un site industriel ou commercial à un site agricole, institutionnelle, parcs ou résidentiel) ?	Oui → L'horaire de développement tiendra-t-il compte du processus de compléter un dossier sur l'état du site ?  Non
Avez-vous connaissance de poursuites judiciaires historiques, potentiel ou en cours où de procédures administratives concernant un déversement ou rejet de substance dangereuse ou de produits pétroliers sur la propriété ?	Oui → Veuillez informer le BGR  Non → Avez-vous vérifié avec le propriétaire ? Description :
Y a-t-il ou y avait-il des infractions en ce qui concerne l'environnement à la propriété ?	Oui → Veuillez informer le BGR  Non → Avez-vous vérifié avec le propriétaire ? Description :
Avez-vous connaissance de liens environnementaux ou notification gouvernementaux relatifs à des faits passés ou d'infractions récurrentes aux normes environnementales concernant la propriété ?	Oui → Veuillez informer le BGR  Non → Avez-vous vérifié avec le propriétaire ? Description :

<p>Le site est-il considéré comme un site écologiquement sensible pour l'une des raisons énumérées à côté ? Pour les zones d'importance naturelle, consultez le Plan officiel d'Ottawa et, si possible, le bureau de protection de la nature (Conservation Authority).</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> Comprend ou se trouve à moins de 30 m d'une zone d'importance naturelle</li> <li><input type="checkbox"/> pH du sol de surface inférieur à 5 ou supérieur à 9</li> <li><input type="checkbox"/> Comprend ou se trouve à moins de 30 m d'un plan d'eau</li> <li><input type="checkbox"/> a des sols superficiels de moins de 2 m de profondeur</li> </ul>
<p>Un certificat d'utilisation des biens a été délivré pour la propriété ? Si c'est le cas, a-t-il des restrictions à l'utilisation du site?</p>	<p>Oui → Les restrictions découragent-elles l'utilisation future proposée du site ?</p> <p>Non</p>
<p>L'achat de la propriété en question vous préoccupe-t-il ? Si oui, veuillez décrire :</p>	
<p><b>Veillez contacter le Bureau de la gestion du risque pour savoir comment les réponses ci-dessus peuvent affecter les coûts de la transaction en cours et/ou le développement futur du site.</b></p>	

Date d'achèvement : \_\_\_\_\_

Compléter par : \_\_\_\_\_

Titre : \_\_\_\_\_

Soumis au BGR le : \_\_\_\_\_