



Une vision d'avenir
toute naturelle

Projet de terminal méthanier Rabaska

**POLITIQUE DE COMPENSATION
À L'ÉGARD DES PROPRIÉTAIRES
DE RÉSIDENCES VOISINES
DU SITE DU TERMINAL MÉTHANIER**

Octobre 2006



ZONE VISÉE PAR LA POLITIQUE DE COMPENSATION DE RABASKA

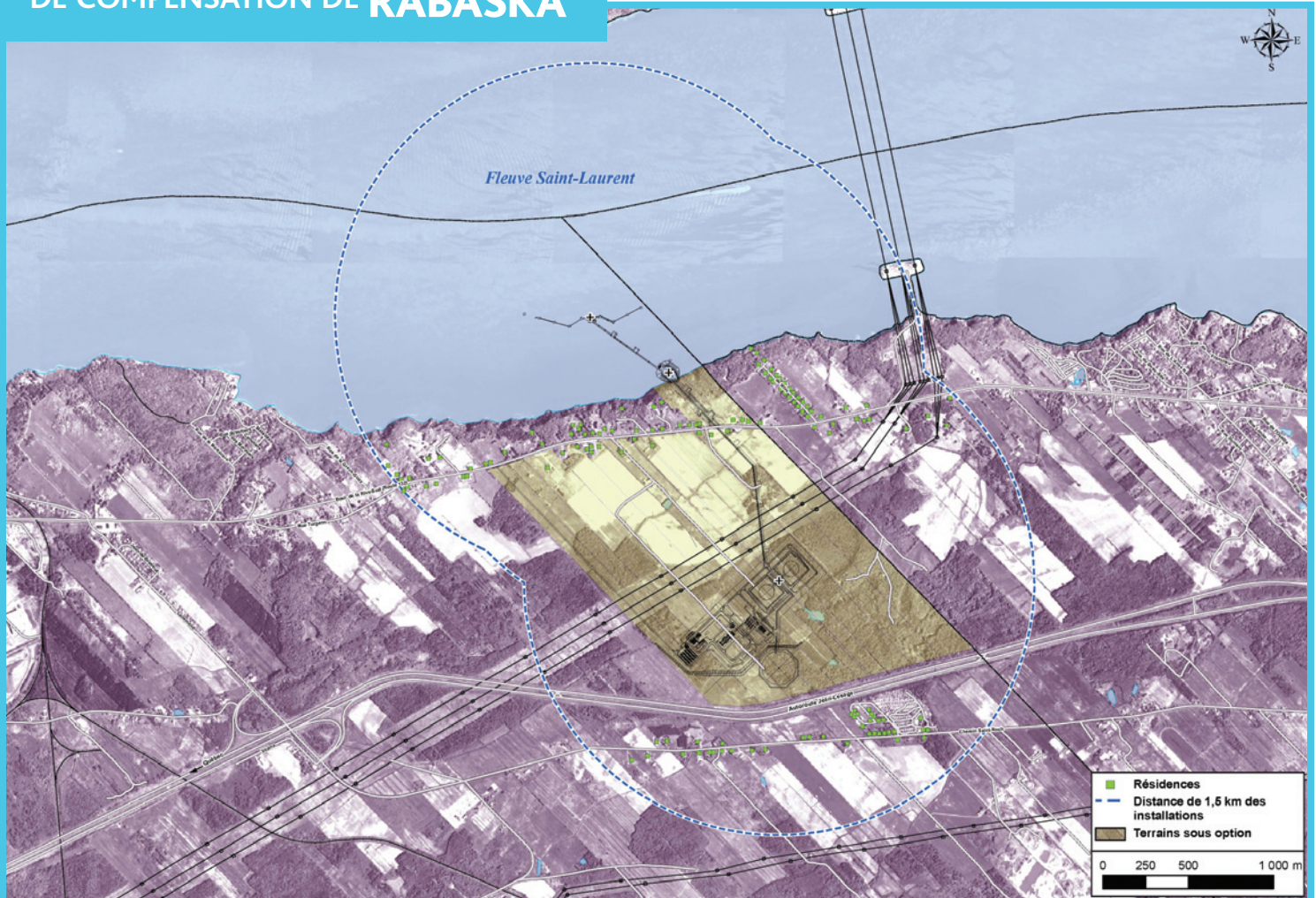




TABLE DES MATIÈRES

1. INTRODUCTION.....	4
2. MESURES DE COMPENSATION POUR LA MISE EN VENTE DE LA PROPRIÉTÉ D'ICI AU DÉBUT DE LA CONSTRUCTION DU TERMINAL.....	4
2.1. Bénéficiaires.....	4
2.2. Modalités.....	4
2.2.1. Avis du propriétaire.....	5
2.2.2. Confirmation de Rabaska.....	5
2.2.3. Inspection et évaluation de la résidence.....	5
2.2.4. Valeur marchande de référence.....	5
2.2.5. Frais d'évaluation.....	5
2.2.6. Vente de l'immeuble.....	5
2.2.7. Protection contre la perte de valeur.....	5
2.2.8. Délai de vente.....	6
2.2.9. Déménagement du propriétaire.....	6
2.2.10. Quittance.....	6
3. MESURES DE COMPENSATION POUR LA MISE EN VENTE DE LA PROPRIÉTÉ DURANT LA CONSTRUCTION OU LES CINQ PREMIÈRES ANNÉES D'EXPLOITATION DU TERMINAL.....	7
3.1. Bénéficiaires.....	7
3.2. Modalités.....	7
3.2.1. Avis du propriétaire.....	7
3.2.2. Confirmation de Rabaska.....	7
3.3. Vente de la propriété.....	7
3.3.1. Protection contre la perte de valeur.....	8
3.3.2. Autres frais liés à la vente.....	8
3.4. Achat d'une nouvelle résidence.....	8
3.4.1. Inspection résidentielle.....	8
3.4.2. Frais juridiques et droits de cession.....	8
3.4.3. Perte de taux d'intérêt avantageux.....	8
3.4.4. Propriétés acquises en dehors d'un rayon de 50 kilomètres.....	8
3.5. Déménagement.....	9
3.5.1. Frais de déménagement.....	9
3.5.2. Frais de logement durant le déménagement.....	9
3.5.3. Autres frais de logement.....	10
3.5.4. Frais accessoires.....	10
3.5.5. Distance de transport.....	10
3.6. Quittance.....	10
4. MESURES DE COMPENSATION POUR PALLIER L'AUGMENTATION DES PRIMES D'ASSURANCE-HABITATION, S'IL Y A LIEU.....	10
5. GÉNÉRALITÉS.....	11
5.1. Maisons mobiles.....	11
5.2. Indexation.....	11
5.3. Arbitrage.....	11
5.4. Transaction à distance.....	11
5.5. Pièces justificatives.....	11
5.6. Fin du programme.....	11



1 Introduction

Rabaska a déjà annoncé que diverses mesures seraient prises pour les propriétaires de résidences à l'intérieur d'un rayon de 1,5 km des futures installations. Ainsi, ceux qui souhaiteraient déménager avant ou pendant les travaux de construction ou au cours des premières années suivant l'entrée en activité du terminal seront entièrement indemnisés s'il s'avère que la valeur marchande de leur propriété a été atteinte. Si la mise en vente a lieu après la mise en chantier du terminal, les frais relatifs à la vente, au déménagement et à l'achat d'une nouvelle résidence seront également remboursés. Par ailleurs, Rabaska s'est engagée à défrayer toute hausse de primes d'assurance-habitation, quoique improbable, que pourraient connaître les propriétaires de résidences dans ce même périmètre en raison de la présence du terminal.

Le présent document vient préciser les modalités d'application de la politique de compensation à l'égard des propriétaires voisins du site du terminal méthanier. Rabaska estime que ces modalités devraient répondre à la très grande majorité des situations prévisibles. Il se peut cependant qu'il y ait des cas très particuliers qui ne soient pas prévus dans le présent document. Rabaska est convaincue qu'il sera possible de trouver un terrain d'entente dans de telles situations.

Le présent document couvre les éléments suivants :

- mesures de compensation pour la mise en vente de la propriété d'ici au début de la construction du terminal;
- mesures de compensation pour la mise en vente de la propriété durant la construction ou les cinq premières années d'exploitation du terminal;
- mesures de compensation pour pallier l'augmentation, s'il y a lieu, des primes d'assurance-habitation.

2 Mesures de compensation pour la mise en vente de la propriété d'ici au début de la construction du terminal

2.1 BÉNÉFICIAIRES

Sont désignés bénéficiaires, tous les propriétaires de résidences à une distance de 1,5 km ou moins des installations du terminal méthanier de Rabaska, tel qu'illustré sur la carte à la page 2 qui permet de visualiser le territoire couvert par la politique de compensation.

Ces installations ne comprennent pas le gazoduc reliant le terminal au poste de livraison sur le réseau de TQM à Saint-Nicolas dans l'ouest de la ville de Lévis.

2.2 MODALITÉS

2.2.1 Avis du propriétaire

Le propriétaire de la résidence avise Rabaska, par courrier recommandé, de son intention de vendre sa propriété et de profiter de la politique de compensation de Rabaska. Cet avis doit préciser l'adresse de la propriété et la superficie du terrain.



2.2.2 Confirmation de Rabaska

Rabaska répondra à l'avis du propriétaire dans les 10 jours ouvrables en indiquant si cette propriété est bien admissible au programme et en transmettant, s'il y a lieu, pour signature une convention d'indemnisation qui couvrira les éléments ci-après mentionnés. En cas de désaccord sur l'admissibilité, le propriétaire pourra se prévaloir des dispositions d'arbitrage prévues à l'article 5.3.

2.2.3 Inspection et évaluation de la résidence

Dans un délai de 15 jours ouvrables de la signature de la convention d'indemnisation, Rabaska fera procéder à ses frais à une inspection complète de la résidence par un inspecteur en bâtiment reconnu.

À compter du dépôt du rapport d'inspection, chaque partie devra, dans un délai de 10 jours ouvrables, confier à l'un des évaluateurs agréés œuvrant dans la région le mandat de procéder à l'évaluation de la valeur marchande de la résidence estimée par la méthode de parité suivant les normes de l'Ordre des évaluateurs agréés du Québec et en s'appuyant sur le rapport d'inspection déposé. Cette évaluation devra être faite comme si le projet Rabaska n'avait jamais existé. Chacun des évaluateurs devra produire un rapport de type détaillé dans un délai maximal de 20 jours ouvrables suivant la réception de son mandat et chaque partie devra, dès l'octroi du mandat, informer l'autre de l'identité de l'évaluateur agréé qu'elle aura choisi. Les parties devront simultanément s'échanger copie de leur rapport d'évaluation dans les meilleurs délais.

2.2.4 Valeur marchande de référence

La valeur marchande de référence correspondra à la moyenne des valeurs établies dans chacun des rapports d'évaluation, dans la mesure où l'écart entre les valeurs est inférieur à 10 % par rapport à la plus élevée des deux. Advenant que cet écart soit supérieur à 10 %, un troisième évaluateur agréé sera alors choisi par les évaluateurs agréés des parties. Ce troisième évaluateur agréé agira comme arbitre entre les deux premiers et fixera la valeur marchande de référence entre les deux valeurs soumises au plus tard dans les 20 jours ouvrables suivant sa nomination.

2.2.5 Frais d'évaluation

Tous les frais professionnels d'évaluation raisonnablement encourus, incluant le cas échéant ceux du troisième évaluateur agréé, sont à la charge de Rabaska.

2.2.6 Vente de l'immeuble

Dès que la valeur marchande de référence aura été établie, l'immeuble sera mis en vente par le propriétaire par l'entremise d'un courtier immobilier de la région à un prix égal ou supérieur d'au plus 15 % à cette valeur marchande de référence. Toute offre d'achat reçue par le propriétaire sera transmise dans les meilleurs délais à Rabaska.

2.2.7 Protection contre la perte de valeur

Toute offre d'achat reçue par le propriétaire d'un tiers transigeant à distance pour un montant moindre que la valeur marchande de référence, et qu'il serait prêt à accepter, sera au préalable soumise à Rabaska aux fins d'acceptation. Le propriétaire exigera à cette fin du promettant-acheteur un délai suffisant pour laisser au moins trois jours ouvrables à Rabaska pour analyser et se prononcer sur l'offre d'achat. Advenant que Rabaska ne soit pas disposée à l'entériner, l'offre d'achat sera alors refusée par le propriétaire et la vente de la résidence se poursuivra tel que prévu à la convention. Dans le cas contraire, Rabaska paiera au propriétaire la différence entre le prix de vente et la valeur marchande de référence, ce paiement devant être effectué lors de la signature de l'acte de vente.



Si le propriétaire reçoit une offre d'achat à un prix égal ou supérieur au prix de référence et qu'il décide de refuser une telle offre, la politique relative à la protection contre la perte de valeur cessera immédiatement de s'appliquer et le propriétaire ne pourra réclamer à Rabaska une compensation à titre de protection contre la perte de valeur si éventuellement il devait vendre à un prix moindre que la valeur de référence.

Si la propriété a été acquise après le 1^{er} janvier 2006, le nouveau propriétaire pourra se prévaloir de la présente politique de protection contre la perte de valeur, étant entendu que la compensation correspondra à la différence, s'il y a lieu, entre, d'une part, le prix de vente de la résidence et, d'autre part, le moindre du prix de référence établi au moment de l'achat et du prix payé lors de l'acquisition de la résidence par ce nouveau propriétaire.

2.2.8 Délai de vente

Advenant que le propriétaire n'ait pas accepté une offre d'achat dans les six mois suivant l'octroi du mandat au courtier immobilier, Rabaska pourra alors demander que la mise en vente soit prolongée pour une période additionnelle de six mois à un prix établi d'un commun accord entre les parties ou, à défaut, à la valeur marchande de référence. Dans le cas où la résidence ne serait pas vendue à l'expiration de cette période additionnelle, Rabaska se chargera de la vente de celle-ci (détermination du prix de vente demandé et choix du courtier) durant une nouvelle période de prolongation ne devant pas excéder six mois et devra l'acheter pour un montant égal à la valeur marchande de référence advenant qu'elle demeure invendue à l'expiration de cette nouvelle période de prolongation. Si le choix du courtier et le prix de mise en vente de la propriété sont établis d'un commun accord entre les parties dès le début de la période de mise en vente, alors le délai total entre le début de la mise en vente de la propriété et l'acquisition de celle-ci par Rabaska si elle n'est pas vendue sera ramené à 12 mois.

Rabaska se réserve l'option d'acheter à la valeur marchande de référence la résidence après une première période de six mois de mise en vente de celle-ci.

Durant la période de mise en vente, le propriétaire verra à maintenir sa maison en bon état. Au moment de l'achat par Rabaska, celle-ci se réserve le droit de procéder à une autre inspection résidentielle par un inspecteur en bâtiment reconnu et d'ajuster le prix de référence advenant une détérioration anormale de la résidence au cours de la période de mise en vente.

2.2.9 Déménagement du propriétaire

Dans le cas de l'achat de la résidence par Rabaska, le propriétaire devra quitter celle-ci à la date de signature de l'acte de vente convenue entre les parties.

Dans le cas de l'achat par un tiers, le propriétaire devra quitter l'immeuble à la date convenue avec ce dernier.

2.2.10 Quittance

Dans le cas où Rabaska sera appelée à payer au propriétaire une compensation, le propriétaire accusera réception de celle-ci et donnera à Rabaska quittance complète et finale de toute réclamation qu'il pourrait prétendre avoir en rapport avec le projet de terminal méthanier ou découlant de la présente politique ou de la convention d'indemnisation, selon des termes agréés par Rabaska.



3 Mesures de compensation pour la mise en vente de la propriété durant la construction ou les cinq premières années d'exploitation du terminal

3.1 BÉNÉFICIAIRES

Les bénéficiaires sont les propriétaires résidants dont la propriété est localisée sur le territoire décrit au point 2.1.

Cette compensation est applicable dans le cas où un propriétaire annonce à Rabaska son intention de vendre entre le début de la construction du terminal et la fin de la cinquième année après la mise en exploitation de celui-ci. Ces moments correspondent à ceux prévus dans la Convention relative aux impacts économiques et fiscaux du projet Rabaska intervenue avec la Ville de Lévis en juillet 2006 et sont définis de la façon suivante :

- les travaux de construction seront réputés avoir commencé le premier jour du mois suivant celui au cours duquel aura eu lieu la mobilisation d'un premier entrepreneur, par l'installation de roulottes de chantier ou autrement;
- la date de mise en exploitation de Rabaska sera celle précédant d'une semaine l'arrivée au terminal méthanier du troisième navire méthanier.

Cette compensation couvre la perte potentielle de valeur marchande ainsi que les frais de vente, d'achat et de déménagement tels que décrits ci-dessous.

Les propriétaires ayant acheté leur résidence après le 1^{er} janvier 2006 ou les propriétaires non résidant ne seront pas admissibles à la politique ci-après décrite sauf en ce qui concerne la protection contre la perte de valeur telle que décrite au point 2.2.7 et qui leur est applicable.

3.2 MODALITÉS

3.2.1 Avis du propriétaire

Le propriétaire de la résidence avise Rabaska, par courrier recommandé, de son intention de vendre sa propriété et de profiter de la politique de compensation de Rabaska. Cet avis doit préciser l'adresse de la propriété et la superficie du terrain.

3.2.2 Confirmation de Rabaska

Rabaska répondra à l'avis du propriétaire dans les 10 jours ouvrables en indiquant si cette propriété est bien admissible au programme et en transmettant, s'il y a lieu, pour signature une convention d'indemnisation qui couvrira les éléments ci-après mentionnés. En cas de désaccord sur l'admissibilité, le propriétaire pourra se prévaloir des dispositions d'arbitrage prévues à l'article 5.3.

3.3 VENTE DE LA PROPRIÉTÉ

3.3.1 Protection contre la perte de valeur

Les modalités prévues dans les sections précédentes (2.2.3 à 2.2.9) s'appliqueront de la même façon pour la vente de la propriété entreprise durant la construction ou l'exploitation du terminal. Ainsi Rabaska paiera les frais d'évaluation de la propriété et, le cas échéant, la perte liée à une diminution de valeur de la propriété.



3.3.2 Autres frais liés à la vente

Rabaska assumera, sur présentation de pièces justificatives, les frais raisonnables encourus pour la vente de la résidence, dont notamment :

- les frais de service d'un courtier immobilier dûment qualifié et oeuvrant dans la région pourvu que Rabaska en ait approuvé le choix et ses conditions;
- les frais du notaire et ceux liés à l'établissement d'un certificat de localisation (si nécessaire);
- les frais reliés à la libération d'une hypothèque, s'il n'est pas possible de la transférer, avec un maximum de trois mois d'intérêt ou 3 000 \$, suivant le moins élevé des deux;
- les frais reliés à l'entretien de la résidence dans le cas où le propriétaire en aurait acheté une autre et l'occuperait avant d'avoir vendu sa première résidence. Ces frais couvrent les frais d'intérêt sur l'hypothèque, les taxes, l'électricité, les assurances pour la période de double occupation. Ces frais ne sauraient être supérieurs à 1 000 \$ par mois pour une période maximale de trois mois débutant au moins six mois après que la résidence ait été mise en vente.

3.4 ACHAT D'UNE NOUVELLE RÉSIDENCE

3.4.1 Inspection résidentielle

Rabaska assumera, sur présentation de pièces justificatives, les frais d'inspection résidentielle par un inspecteur en bâtiment reconnu. Cette inspection sera faite après acceptation d'une offre d'achat conditionnelle. Pour chaque bénéficiaire de la présente politique, Rabaska remboursera les frais d'au plus deux inspections résidentielles avec un maximum de 600 \$ par inspection.

3.4.2 Frais juridiques et droits de cession

Rabaska remboursera, sur présentation de pièces justificatives, les frais juridiques raisonnablement encourus pour l'acquisition de l'immeuble et son inscription au registre foncier, de même que pour contracter une nouvelle hypothèque ou modifier celle existante. De plus, Rabaska remboursera les droits de mutation liés à l'achat de l'immeuble jusqu'à concurrence de ceux afférents à la valeur marchande de référence de la résidence vendue par le bénéficiaire.

3.4.3 Perte de taux d'intérêt avantageux

Dans le cas où le détenteur d'une hypothèque à taux avantageux serait dans l'incapacité de transférer l'hypothèque sur sa nouvelle propriété, Rabaska remboursera le différentiel de taux entre la précédente hypothèque et la nouvelle pour la durée prévue du maintien du taux de la précédente hypothèque pour une période n'excédant pas cinq ans et un montant maximal de 5 000 \$. Rabaska remboursera également le propriétaire pour les frais liés à la modification apportée à son assurance-prêt hypothécaire advenant qu'il bénéficie d'un tel régime (SCHL par exemple).

3.4.4 Propriétés acquises en dehors d'un rayon de 50 kilomètres

Les frais liés à l'acquisition d'une nouvelle propriété ne seront pas remboursés au bénéficiaire s'il s'agit d'une propriété acquise en dehors d'un rayon de 50 kilomètres de la résidence.



3.5 DÉMÉNAGEMENT

3.5.1 Frais de déménagement

Rabaska paiera le déménagement des meubles et effets personnels du bénéficiaire et de sa famille à leur nouveau domicile y compris l'emballage, l'entreposage, le déballage et l'assurance-transport complémentaire. Ces dépenses seront remboursées sur présentation de pièces justificatives. Elles devront avoir fait l'objet d'au moins trois soumissions et avoir été préalablement autorisées par Rabaska. Les frais d'entreposage seront remboursés pour une période maximale de 30 jours.

Rabaska se réserve toutefois l'option de prendre en charge toute l'opération de déménagement en contractant elle-même avec la compagnie qui procédera à celui-ci.

Sont exclus du déménagement notamment les articles suivants :

- produits inflammables tels peintures, aérosols, « javellisants » et autres;
- matériaux de construction tels planches, briques, blocs de ciment, sable, isolant, etc.;
- bois de chauffage;
- aliments dans des contenants déjà ouverts;
- armes à feu;
- animaux domestiques;
- piscine, spa et autres équipements d'extérieur.

Les aliments congelés et périssables, plantes, etc., sont déménagés aux risques du propriétaire. Il est recommandé de garder avec soi les objets de famille et les bijoux et d'informer sa compagnie d'assurances du déménagement.

3.5.2 Frais de logement durant le déménagement

Rabaska couvrira les frais liés aux repas et à l'hôtel durant les journées de déménagement, allant jusqu'à un maximum de trois jours, soit :

Première journée : emballage;
Deuxième journée : chargement, transport et déchargement;
Troisième journée : déballage.

Les frais seront remboursés sur présentation de pièces justificatives sur la base suivante (toutes taxes comprises) :

Coucher : 150 \$/nuit (1 chambre pour 2 personnes);
Repas : 65 \$/adulte/jour et 40 \$/enfant de moins de 12 ans/jour.

À défaut de pièces justificatives, Rabaska accordera un montant forfaitaire de 150 \$ par jour, par famille.



3.5.3 Autres frais de logement

Dans le cas où le propriétaire doit quitter sa résidence et est dans l'incapacité d'occuper sa nouvelle résidence, Rabaska assumera des frais de logement additionnels sur présentation de pièces justificatives et selon les mêmes barèmes que dans le point précédent, étant entendu que cette période d'attente aura été préalablement autorisée par Rabaska et ne dépassera pas cinq jours.

3.5.4 Frais accessoires

Les autres frais liés au déménagement tels que débranchement et rebranchement d'appareils, ménage, acquisition ou installation de tapis ou de rideaux, etc., seront remboursés sur présentation de pièces justificatives avec un montant maximal de 3 000 \$.

3.5.5 Distance de transport

Les frais liés au déménagement ne seront pas remboursés si la nouvelle propriété est localisée en dehors d'un rayon de 50 kilomètres de la résidence.

3.6 QUITTANCE

Dans le cas où Rabaska sera appelée à payer au propriétaire une compensation ou à lui rembourser des frais, le propriétaire accusera réception de ces sommes et donnera à Rabaska quittance complète et finale de toute réclamation qu'il pourrait prétendre avoir en rapport avec le projet de terminal méthanier ou découlant de la présente politique ou de la convention d'indemnisation, selon des termes agréés par Rabaska.

4 Mesures de compensation pour pallier l'augmentation des primes d'assurance-habitation, s'il y a lieu

Rabaska remboursera, s'il y a lieu, les coûts additionnels d'assurance-habitation qui pourraient être liés à la construction et l'exploitation du terminal méthanier sur présentation de pièces justificatives et confirmation par l'assureur que la hausse de primes est liée à la présence du terminal.

Rabaska se réserve le droit de ne pas rembourser ce montant si elle est en mesure de trouver un assureur disposé à assurer ce propriétaire à des conditions équivalentes, pour une prime n'excédant pas celle payée avant la hausse liée à la présence du terminal.



5 Généralités

5.1 MAISONS MOBILES

Les propriétaires de maisons mobiles seront admissibles à la présente politique. Leur demande sera traitée au cas par cas en faisant les adaptations nécessaires à la présente politique.

5.2 INDEXATION

Les montants nominaux de compensation prévus dans cette politique seront indexés le 1^{er} juillet de chaque année à partir de 2007, selon l'Indice des prix à la consommation pour le Québec établi par Statistique Canada.

5.3 ARBITRAGE

Rabaska et la Ville de Lévis désigneront trois arbitres. Ces arbitres seront des personnes possédant une expérience dans la gestion ou la supervision de programmes de compensation financière pour déménagement.

Dans le cas de mésentente entre un bénéficiaire réel ou prétendu et Rabaska, l'une ou l'autre partie pourra demander l'intervention d'un de ces arbitres. Cet arbitre sera choisi au hasard parmi le groupe d'arbitres désignés dans la mesure où il est disponible, et où il n'est pas lié à l'une ou l'autre partie. L'arbitre devra entendre les parties et rendre sa décision avec diligence, laquelle décision sera finale et sans appel.

Rabaska assumera seule les frais d'un premier appel à l'arbitrage. Les frais d'appels subséquents impliquant un même bénéficiaire seront partagés également entre les parties.

5.4 TRANSACTION À DISTANCE

Les bénéficiaires de la présente politique verront à ne pas transiger avec des personnes qui leur sont liées, pour la vente ou l'achat de leur maison ou pour la fourniture de biens ou de services, sans l'autorisation préalable de Rabaska.

5.5 PIÈCES JUSTIFICATIVES

De façon générale, le paiement des compensations se fera sur présentation de pièces justificatives.

5.6 FIN DU PROGRAMME

La présente politique cesse de s'appliquer si Rabaska annonce l'abandon définitif du projet de terminal méthanier. Les propriétaires qui auront mis leur résidence en vente avant une telle annonce et qui auraient été considérés admissibles à ce programme continueront d'en bénéficier si une offre d'achat ou une offre de vente a été conclue avant l'annonce de cet abandon.

Rabaska



Une vision d'avenir
toute naturelle

(418) 833-6000 • 1 877 RABASKA (722-2752)
www.rabaska.net • info@rabaska.net