

Société en Commandite Rabaska

Gazoduc Rabaska

Mode de compensation en milieu agricole



Une vision d'avenir
toute naturelle



Une vision d'avenir
toute naturelle

GAZODUC RABASKA
MODE DE COMPENSATION
EN MILIEU AGRICOLE

TABLE DES MATIÈRES

1. PORTÉE DU DOCUMENT
2. TYPES DE COMPENSATIONS
3. COMPENSATION POUR RELEVÉS TECHNIQUES ET ARPENTAGE (C₁)
4. COMPENSATION POUR LE DROIT DE SERVITUDE (C₂)
5. COMPENSATION POUR LA SIGNATURE DE LA CONVENTION D'OPTION (C₃)
6. COMPENSATION FORFAITAIRE POUR LA SIGNATURE DE LA CONVENTION DE SERVITUDE (C₄)
7. COMPENSATION POUR LA SIGNATURE DE LA CONVENTION DE D'AIRES DE TRAVAIL (C₅)
8. COMPENSATION POUR L'IMPLICATION DU PROPRIÉTAIRE (OU LOCATAIRE SI PERTINENT) LORS DE L'ACQUISITION DES DROITS ET PERMIS ET LORS DE LA CONSTRUCTION DU GAZODUC (C₆)
9. COMPENSATION POUR LES PERTES DE RÉCOLTE (C₇)
 - 9.1 PLANTES VIVACES
 - 9.2 BOISÉS
 - 9.3 ÉRABLIÈRES COMMERCIALES ET ARBRES FRUITIERS
10. COMPENSATION POUR LES INCONVÉNIENTS DURANT LA CONSTRUCTION (C₈)
11. COMPENSATION POUR LES STRUCTURES HORS SOL (C₉)
12. PAIEMENT D'INTÉRÊTS ET DE TAXES

1. **PORTÉE DU DOCUMENT**

Le présent document est un sommaire des directives utilisées par le personnel de RABASKA INC., ci-après appelée RABASKA, chargé de l'acquisition de servitudes pour déterminer les montants de compensation à payer à un producteur agricole dont la ferme est traversée par un gazoduc. Ce mode de compensation s'applique seulement lorsque la ferme est située en zone agricole permanente.

2. **TYPE DE COMPENSATIONS**

Les formules suivantes résument les points dont on tient généralement compte pour établir les divers montants payés aux propriétaires (ou aux locataires si pertinent) en compensation pour la servitude, location, dommages ou inconvénients. Il est à noter que des modifications appropriées doivent être faites au présent document dans l'éventualité où les parties signent un acte d'achat. Dans ces cas il y aurait lieu de lire "acte d'achat" au lieu "de servitude". Quant aux intérêts sur les sommes qui seraient dues par RABASKA, les mécanismes et les taux d'intérêt prévus et expliqués plus loin dans ce mode de compensation s'appliqueront.

- # Ct = $C_1 + C_2 + C_3 + C_4 + C_5 + C_6 + C_7 + C_8 + C_9$ ou:
- # C_t = indemnité monétaire totale à payer au propriétaire du terrain;
- # C_1 = compensation pour relevés techniques et arpentage;
- # C_2 = compensation pour la servitude;
- # C_3 = compensation pour la signature de la convention d'option;
- # C_4 = compensation forfaitaire pour la signature de l'acte de servitude;
- # C_5 = compensation pour la signature de la convention d'aire de travail;
- # C_6 = compensation pour l'implication du propriétaire (ou locataire s'il y a lieu) lors de l'acquisition des droits et permis et lors de la construction du gazoduc;
- # C_7 = compensation pour les pertes de récolte;
- # C_8 = compensation pour les inconvénients durant la construction;
- # C_9 = compensation pour les structures hors sol.

.../4

Sont aussi considérées à titre de compensations lorsque applicables:

- # les honoraires professionnels raisonnables relativement à la négociation et à la signature des documents pertinents;
- # l'intérêt sur la compensation versée au propriétaire; et
- # certains montants forfaitaires pour cas spéciaux tel que l'utilisation temporaire de chemin d'accès.

3. ***COMPENSATION POUR RELEVÉS TECHNIQUES ET ARPENTAGE (C)***

RABASKA ou ses mandataires doivent procéder à des sondages géotechniques, à l'arpentage et à des relevés techniques ou environnementaux. Pour ce faire, RABASKA ou ses mandataires doivent aller sur chaque propriété pour effectuer lesdits relevés et sondages requis.

4. ***COMPENSATION POUR LA SERVITUDE (C2)***

Dans le cas d'une servitude à GAZODUC RABASKA pour l'installation de ses canalisations, le propriétaire cède un droit de passage à RABASKA, c'est-à-dire le privilège d'installer et d'exploiter un gazoduc à un endroit déterminé sur sa propriété (l'emprise).

Le propriétaire renonce au droit d'ériger des bâtiments ou structures et de faire des excavations sur l'emprise, sans le consentement préalable écrit de RABASKA.

Nonobstant ces restriction, le propriétaire foncier conserve la propriété du terrain comportant le droit de servitude et peut continuer à le cultiver.

Le paiement de base offert pour la servitude est de cent pour cent(100%) de la valeur marchande du terrain, telle qu'établie selon les principes d'évaluation généralement reconnus, et une somme additionnelle pour les dommages inhérents. Quant aux lots boisés, la compensation offerte est basée sur cent pour cent (100%) de la valeur du lot. Aussi bien dans les cas de lots boisés que de terres agricoles et dans l'éventualité où il s'avérerait impossible d'en arriver à une

.../5

entente, RABASKA se réserve le droit d'offrir un montant de compensation moindre lors de toutes procédures de négociation ou d'arbitrage. Aux termes de l'article 86 de la Loi sur l'offre national de l'énergie, un propriétaire peut choisir à titre d'indemnité pour l'acquisition par RABASKA, soit le versement unique d'une somme globale ou des versements annuels ou autres périodiques de montants égaux ou différents sur une période donnée. Le montant de l'indemnité payé par versements périodiques est sujet à une évaluation quinquennale.

5. ***COMPENSATION POUR LA SIGNATURE DE LA CONVENTION D'OPTION (C3)***

La convention d'option est un document légal, signé en privé, par lequel un propriétaire cède à une autre partie (RABASKA), l'option irrévocable d'acquérir une servitude réelle, non grevée et perpétuelle pour les fins d'installation et d'exploitation d'un gazoduc sur une bande de terrain qu'on appellera "l'emprise". En contrepartie, RABASKA, à la levée de l'option, convient d'acquérir la servitude.

La compensation pour la signature de l'option prend la forme d'un seul paiement forfaitaire versé par RABASKA au propriétaire au moment de la signature de l'option par ce dernier. Le montant du paiement est approximativement dix pour cent (10%) du montant à payer pour l'acquisition de la servitude avec un minimum de trois cents dollars (300\$) et un maximum de trois mille (3000\$). Il n'est pas déductible du montant payé pour l'acquisition et demeure acquis au propriétaire même si l'option n'est pas levée.

.../6

6. ***COMPENSATION FORFAITAIRE POUR LA SIGNATURE DE LA CONVENTION DE LA SERVITUDE (C₆)***

Ce paiement forfaitaire s'effectue au moment de la signature de la convention de servitude à titre de courtoisie envers le propriétaire avec lequel RABASKA a conclu une entente de gré à gré. Un montant de trois cents dollars (300\$) sera payé au propriétaire par un chèque différent de celui qui couvre l'acquisition de la servitude. Dans le cas où il y a plusieurs propriétaires pour un même lot, ou groupe de lots, ce montant sera divisé au prorata des propriétaires.

7. ***COMPENSATION POUR LA SIGNATURE DE LA CONVENTION D'AIRE DE TRAVAIL (C₇)***

Cet article couvre l'indemnité à verser au propriétaire qui cède, via un permis d'aire de travail temporaire, l'usage temporaire d'une portion de la propriété en dehors du droit de superficie ou de servitude consenti à RABASKA; le besoin d'espace temporaire peut être requis, pour empiler les tuyaux, entasser les matériaux excavés, permettre la traversée d'une rivière ou d'une route.

Le montant versé dans de tels cas est de cinquante pour cent (50%) de la valeur marchande de l'aire de travail temporaire. Comme dans le cas de la convention de servitude, tous les dommages sont payés en sus et sont traités sous les articles C₆ et C₇ présentés ci-après.

8. ***COMPENSATION POUR L'IMPLICATION DU PROPRIÉTAIRE (OU LOCATAIRE SI PERTINENT) LORS DE L'ACQUISITION DES DROITS ET PERMIS ET LORS DE LA CONSTRUCTION DU GAZODUC (C₈)***

RABASKA paiera une compensation pour le temps raisonnablement consacré par le propriétaire. Cette compensation sera établie selon le tarif présentement reconnu par l'Union des producteurs agricoles (U.P.A.) pour un producteur agricole professionnel.

.../7

La participation du propriétaire (ou locataire) lors de l'acquisition des droits et permis et lors de la construction du gazoduc est résumée aux articles suivants. Pour guider les agents, on indique à chaque article une évaluation du temps nécessaire pour une ferme typique.

- | | | |
|----|--|----------|
| 1. | visite préliminaire au propriétaire: | 2 heures |
| 2. | visite pour la signature de la convention d'option: | 4 heures |
| 3. | signature de la convention de servitude: | 4 heures |
| 4. | examen de la construction: | |
| | a) décapage du sol arable: | 2 heures |
| | b) par système de drainage: | 2 heures |
| | c) par fossé: | 1 heure |
| | d) clôtures: | 1 heure |
| | e) cas spéciaux (érablière, cultures spéciales, contrôle d'érosion, drainage particulier, etc. Les agents d'indemnisation devront évaluer le temps consacré par le propriétaire (ou locataire si pertinent) dans chaque cas. | |
| 5. | règlement des dommages: | 3 heures |
| 6. | visite après la construction: | 4 heures |

9. ***COMPENSATION POUR LES PERTES DE RÉCOLTE (C₇)***

Le propriétaire (ou le locataire si pertinent) sera indemnisé pour tous les dommages résultant de la construction ou de l'exploitation du gazoduc.

La compensation pour les pertes de récolte sera établie en multipliant la surface totale touchée lors de la construction du gazoduc par le prix du marché pour chaque récolte et le rendement unitaire, établi par la Régie de l'assurance-récolte du Québec ou par un spécialiste agricole en utilisant pour fins de calcul, le plus élevé des deux rendements.

.../8

Si les pertes de récolte causées par la présence du gazoduc persistent dans les années suivant la construction, le propriétaire devra aviser RABASKA avant la récolte; les agents d'indemnisation de RABASKA évalueront ces pertes en relation avec le rendement de la récolte adjacente à l'emprise et établiront la compensation à partir de ces rendements. Si la perte de récolte ou de rendement persiste, RABASKA s'efforcera d'identifier la cause avec le propriétaire et d'élaborer une solution permanente pour restaurer dans les meilleurs délais la productivité des sols.

9.1 *PLANTES VIVACES*

Dans le cas d'une plantation vivace (aspergeraie, fraisière, etc.) le propriétaire sera dédommagé pour toutes les pertes de récolte et recevra en plus le coût d'une plantation nouvelle pour remplacer celle qui aura été détruite.

9.2 *BOISÉS*

Bois sur pied: la compensation couvrant les pertes est basée sur cent pour cent (100%) de la valeur marchande du bois debout (estimé à être au moins 50% de la valeur du bois au chemin de camionnage). La valeur marchande du bois debout sera établie à partir des volumes de bois marchand obtenus lors de l'inventaire forestier.

Au début de la construction, le bois d'oeuvre sera coupé et empilé par l'entrepreneur sur le bord de l'emprise. Il pourra être nécessaire d'utiliser une partie de ce bois durant la construction. Il est entendu que RABASKA n'utilisera pas nécessairement le bois sur la propriété où il a été coupé. Tout bois laissé sur l'emprise après la fin de la construction pourra être récupérée par le propriétaire, après approbation de RABASKA.

Récoltes futures: le propriétaire sera également compensé pour les pertes de récoltes futures compte tenu que la production de bois ne sera plus possible sur l'emprise. La compensation correspondra à la valeur actuelle des diverses récoltes futures effectuées périodiquement (à tous les 40 ans) à perpétuité. Dans le cas des peuplements naturels, cette valeur sera établie à partir des tables de rendement les plus récentes pour la forêt privée. Quant aux plantations, la valeur sera établie à l'aide de tables de production de Bolghari et Bertrand (1984) ou des tables les plus récentes.

9.3 **ÉRABLIÈRE COMMERCIALE ET ARBRES FRUITIERS**

Le propriétaire recevra un montant forfaitaire pour les pertes causées aux érablières et vergers exploités commercialement en fonction de l'espérance de vie estimée de la plantation. Cette compensation sera établie en fonction de la valeur actuelle du revenu annuel brut moins les coûts d'exploitation, le tout basé sur l'espérance de vie estimée de la plantation.

10. **COMPENSATION POUR LES INCONVÉNIENTS DURANT LA CONSTRUCTION (C_a)**

Ces indemnités couvrent les inconvénients qui sont causés au propriétaire durant la construction. À titre d'exemple, il peut s'agir des coûts supplémentaires pour la traverse de l'emprise par les bestiaux; la perte d'arbres donnant de l'ombre; les dommages causés aux clôtures, aux bâtiments et autres installations par les entrepreneurs ou sous-traitants. Chaque cas sera étudié et évalué individuellement.

11. **COMPENSATION POUR LES STRUCTURES HORS SOL (C_b)**

Si l'on doit implanter une structure hors sol, (une vanne de sectionnement par exemple), RABASKA versera un montant forfaitaire couvrant l'indemnité pour l'acquisition de la servitude et les pertes de récolte actuelles et futures et autres inconvénients liés à la présence de ladite structure.

.../10

12. ***PAIEMENT D'INTÉRÊTS ET DE TAXES***

Pour toutes les sommes dues aux propriétaires, RABASKA s'engage à verser un intérêt au taux annuel de 6%. Dans les cas d'acquisition, cet intérêt courra à compter de la signature de la convention d'option, et en ce qui concerne les dommages physiques, à compter de la date où ils ont été encourus. RABASKA assumera toutes les taxes fédérales et provinciales sur les produits et services applicables aux paiements de compensation.