



**MODE DE COMPENSATION**

**EN MILIEU AGRICOLE**

Février 2006



## TABLE DES MATIÈRES

1.	PORTÉE DU DOCUMENT .....	1
2.	TYPES DE COMPENSATIONS .....	1
3.	COMPENSATION POUR RELEVÉS TECHNIQUES ET ARPENTAGE (C1) .....	2
4.	COMPENSATION POUR LA SIGNATURE DE LA CONVENTION D'OPTION (C2) .....	2
5.	COMPENSATION POUR L'ACQUISITION D'UNE SERVITUDE (C3) .....	3
6.	COMPENSATION FORFAITAIRE POUR LA SIGNATURE DE LA CONVENTION D'ACQUISITION D'UNE SERVITUDE (C4) .....	3
7.	COMPENSATION POUR LA SIGNATURE DE LA CONVENTION DE DROIT DE TRAVAIL (C5) .....	4
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) .....	4
9.	COMPENSATION POUR LES PERTES DE RÉCOLTE (C7) .....	5
	9.1 Plantes vivaces .....	5
	9.2 Boisés .....	6
	9.3 Érablière commerciale et arbres fruitiers .....	6
10.	COMPENSATION POUR LES INCONVÉNIENTS DURANT LA CONSTRUCTION (C8) .....	6
11.	COMPENSATION POUR LES STRUCTURES HORS SOL (C9) .....	7
12.	PAIEMENT D'INTÉRÊTS ET DE TAXES .....	7
13.	CONCLUSION .....	7



## 1. PORTÉE DU DOCUMENT

Le présent document est un sommaire des directives utilisées par le personnel de TransCanada PipeLines Ltée, ci-après appelé TransCanada, 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. TYPES 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 les servitudes, 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 « d'acte de servitude ». Quant aux intérêts sur les sommes qui seraient dues par la compagnie, les mécanismes et les taux d'intérêts prévus et expliqués plus loin dans ce mode de compensation s'appliqueront.

$C_t = C_1 + C_2 + C_3 + C_4 + C_5 + C_6 + C_7 + C_8 + C_9$  où:

$C_t$  = indemnité monétaire totale à payer au propriétaire du terrain;

$C_1$  = compensation pour relevés techniques et arpentage;

$C_2$  = compensation pour la signature d'une convention d'option;

$C_3$  = compensation pour l'octroi de droits aux termes de la convention d'acquisition d'une servitude;

$C_4$  = compensation forfaitaire pour la signature de la convention d'acquisition d'une servitude;

$C_5$  = compensation pour la signature de la convention de droits de travail;

$C_6$  = compensation pour l'implication du propriétaire lors de l'acquisition des droits et permis et lors de la construction du gazoduc;

$C_7$  = compensation pour les pertes de récoltes;

$C_8$  = compensation pour les inconvénients durant la construction;

$C_9$  = compensation pour les structures hors sol.

Sont aussi considérés à titre de compensation lorsque applicables :

- les honoraires professionnels raisonnables relativement à la négociation et la signature des documents pertinents;
- l'intérêt sur la compensation versée au propriétaire; et
- certains montants forfaitaires pour cas spéciaux tels que l'accès temporaire à la propriété à des fins d'études techniques.

### **3. COMPENSATION POUR RELEVÉS TECHNIQUES ET ARPENTAGE (C1)**

TransCanada ou ses mandataires doivent dans certains cas procéder à des sondages géotechniques, à l'arpentage et à des relevés techniques et environnementaux. Pour ce faire, TransCanada ou ses mandataires doivent aller sur certaines propriétés pour effectuer lesdits relevés et sondages requis. Un montant de trois cent dollars (300 \$) sera payé au propriétaire si de tels relevés s'avèrent nécessaires. Le propriétaire sera également indemnisé pour tout dommage résultant de ces travaux.

### **4. COMPENSATION POUR LA SIGNATURE DE LA CONVENTION D'OPTION (C2)**

La convention d'option est un document légal, signé en privé, par lequel un propriétaire cède à une autre partie (TransCanada), 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, TransCanada, à l'exercice de l'option, convient d'acquérir la servitude qu'elle paiera au moment de la signature de la convention d'acquisition d'une servitude.

La compensation pour la signature de l'option prend la forme d'un seul paiement forfaitaire versé par TransCanada au propriétaire au moment de la signature de l'option par ce dernier. Le montant de 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 dollars (3 000 \$). Il n'est pas déductible du montant payé pour l'acquisition et demeure acquis au propriétaire même si l'option n'est pas levée.

## **5. COMPENSATION POUR L'ACQUISITION D'UNE SERVITUDE (C3)**

Dans le cas d'une servitude requise par TransCanada pour l'installation de ses canalisations, le propriétaire cède un droit de passage à TransCanada, 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 ou de faire des excavations sur l'emprise, sans le consentement préalable écrit de TransCanada.

Nonobstant ces restrictions, le propriétaire foncier conserve la propriété du terrain comportant la 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 marchande 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 entente, TransCanada se réserve le droit d'offrir un montant de compensation moindre lors de toutes procédures de négociation ou d'arbitrage.

## **6. COMPENSATION FORFAITAIRE POUR LA SIGNATURE DE LA CONVENTION D'ACQUISITION D'UNE SERVITUDE (C4)**

Ce paiement forfaitaire s'effectue au moment de la signature de la convention d'acquisition d'une servitude à titre de courtoisie envers le propriétaire avec lequel TransCanada a conclu une entente de gré à gré. Un montant de trois cent 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 aurait 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 DE DROIT DE TRAVAIL (C5)**

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 sa propriété en dehors de la servitude consentie à TransCanada; 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 d'acquisition d'une servitude, tous les dommages sont payés en sus et sont traités sous les articles C<sub>6</sub> et C<sub>7</sub>, 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 (C6)**

TransCanada 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 (UPA) pour un producteur agricole professionnel.

La participation du propriétaire (ou du 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 droit de propriété superficielle	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 le 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 Financière agricole du Québec ou évalué par un spécialiste agricole, en utilisant pour fins de calcul, le plus élevé des deux rendements.

Si les pertes de récolte causées par la présence du gazoduc persistent dans les années suivant la construction, le propriétaire devra aviser TransCanada par écrit avant la récolte; les agents d'indemnisation de TransCanada 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, TransCanada 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

La compensation couvrant les pertes est basée sur cent pour cent (100 %) de la valeur marchande du bois debout (estimée être 50 % de la valeur du bois s'il était coupé et empilé au chemin de camion). Le boisé d'œuvre marchand est identifié avant sa coupe pour que sa vraie valeur soit déterminée pour fins de compensation.

Au début de la construction, le bois d'œuvre 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 TransCanada 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 récupéré par le propriétaire, après approbation de TransCanada.

## 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 (C8)**

Ces indemnités couvrent les inconconvénients qui sont causés au propriétaire durant la construction. À titre d'exemple, il peut s'agir de 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 (C9)**

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

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

Pour toutes les sommes dues aux propriétaires, TransCanada s'engage à verser un intérêt au taux de 6 % qui sera applicable à tout règlement qui intervient au cours de ce mois. 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. TransCanada assumera toutes les taxes fédérales et provinciales sur les produits et services applicables aux paiements de compensations.

## **13. CONCLUSION**

TransCanada exploite depuis près de 50 ans un réseau de pipelines au Québec et elle entend maintenir les bonnes relations qu'elle a établies avec les propriétaires depuis ce temps. Il va de soi que les dispositions du présent document pourront faire l'objet de révisions périodiques afin d'assurer une entente cordiale entre les parties.

Février 2006



## Projet Doublement Saint-Sébastien

**“TransCanada vous demande d’enregistrer votre nom sur cette feuille de présence de la « Rencontre des propriétaires » afin de fournir une documentation appropriée aux législateurs lors de l’application pour ce projet. Cette information sera fournie uniquement aux législateurs, si requis lors d’un audit réglementaire.**

**Merci”**

### Questionnaire

Veillez prendre quelques minutes pour remplir ce questionnaire et le laisser à l’entrée ou à l’un de nos représentants. Vos commentaires sont importants pour nous.

- 1. Quelle partie de la « Rencontre des propriétaires » vous a le plus intéressé?**

Présentoirs d’information :

Présentation :

Opportunité de discuter avec le personnel de la compagnie :

- 2. Quels commentaires ou questions spécifiques aviez-vous concernant ce projet de gazoduc?**

---

---

- 3. Est-ce que vos questions ont été répondues adéquatement à la « Rencontre des propriétaires »?**

Oui  Non

**Si non, quelle information additionnelle désirez-vous?**

---

---

- 4. De quelle façon désirez-vous être informé durant le cours de ce projet?**

Publicité

Circulaire/Lettre

Rencontre

Si vous désirez que le personnel de TransCanada vous fournisse de l’information complémentaire ou réponde à vos questions, veuillez laisser vos coordonnées.

Nom \_\_\_\_\_ Téléphone \_\_\_\_\_

Adresse \_\_\_\_\_

Courriel \_\_\_\_\_

# Saint-Sébastien Looping Project

**“TransCanada is asking you to record your name in this Landowner meeting attendance sheet in order to provide appropriate documentation to our regulators as part of our project application. This information will be provided only to our Regulators if required as part of a regulatory audit.**

**Thank you”**

## Questionnaire

Please take a few minutes to complete this questionnaire and to leave it at the entrance or with a representative. Your comments are important to us.

**1. What part of the Landowner meeting was of most interest to you?**

Information Displays :

Presentation :

Opportunity to talk to company personnel :

**2. What specific questions or comments did you have regarding the pipeline project?**

---

---

---

**3. Were your questions adequately answered at the Landowner meeting?**

Yes  No

**If not, what additional information do you require?**

---

---

---

**4. In what way would you like to be kept informed throughout the course of the project?**

Advertising

Newsletter/Letter

Meetings

If you would like TransCanada personnel to provide follow-up information or address questions, please leave your name and address.

Name \_\_\_\_\_ Phone No. \_\_\_\_\_

Mailing address \_\_\_\_\_

Email address \_\_\_\_\_