

GUIDE DE COHABITATION VISANT L'ATTÉNUATION ET LA COMPENSATION DES IMPACTS ET L'ACQUISITION DE PROPRIÉTÉS À MALARTIC

Document de travail

Pour consultation

Groupe de travail sur les enjeux de cohabitation à Malartic

6 avril 2016

Préliminaire - Pour consultation

Le *Groupe de travail sur les enjeux de cohabitation à Malartic* est heureux de partager pour information et consultation cette première version du *Guide de cohabitation visant l'atténuation et la compensation des impacts et l'acquisition de propriétés à Malartic*.

Le Guide a pour objectif de répondre aux besoins, attentes et préoccupations exprimés par les citoyens de Malartic, avec une attention et un souci particuliers pour les citoyens vivant près de la mine Canadian Malartic. Il propose des mesures de compensation concrètes pour les citoyens de Malartic ainsi qu'un processus d'acquisition priorisant les personnes les plus vulnérables de la collectivité.

Il importe de souligner que pour accomplir son mandat et s'assurer de la pertinence et de la justesse des propositions, le Groupe de travail s'est entouré de personnes-ressources compétentes et reconnues dans leur milieu respectif.

Le Groupe de travail entend ajuster le contenu de sa proposition suite aux consultations des experts et des parties prenantes ainsi que suite aux activités de consultation publique avec les Malarticois. Le Groupe de travail comprend que le Guide est un document vivant et évolutif qui nécessitera dans le temps des ajouts et des ajustements. À cet égard, le Groupe de travail s'est déjà engagé à se réunir pour faire le bilan suite à la première année de mise en œuvre du Guide et, le cas échéant, apporter les améliorations nécessaires ainsi que d'en réviser le contenu au trois ans en fonction de l'évolution de la performance environnementale de mine Canadian Malartic.

Le Groupe de travail souhaite sincèrement que ce Guide soit un catalyseur supplémentaire venant s'ajouter à d'autres actions entreprises par les différentes parties et les citoyens afin d'améliorer les relations dans la collectivité malarticoise.

Martin Ferron

**Maire
Ville de Malartic**



**Vincent Rousson et
Jacques Saucier**

**Co-présidents par
intérim
Comité de suivi**



Serge Blais

**Directeur général
Mine Canadian Malartic**



TABLE DES MATIÈRES

1	INTRODUCTION	Error! Bookmark not defined.
1.1	Reconnaissance et responsabilité légale	Error! Bookmark not defined.
2	ZONES VISÉES PAR LES COMPENSATIONS ET L'ACQUISITION	Error! Bookmark not defined.
3	MESURES DE PRÉVENTION, DE GESTION ET D'ATTÉNUATION DES IMPACTS	Error! Bookmark not defined.
4	PROGRAMME DE COMPENSATION DES IMPACTS ET DES INCONVÉNIENTS	Error! Bookmark not defined.
4.1	Objectif	Error! Bookmark not defined.
4.2	Aperçu	10
4.3	Citoyens admissibles	12
4.4	Modalités	14
4.5	Compensation offerte pour les impacts matériels	20
4.6	Compensation offerte pour les inconconvénients causant un dérangement	22
4.7	Valeur globale des compensations annuelles	24
4.8	Valeur des compensations rétroactives	25
5	PROGRAMME D'ACQUISITION DE PROPRIÉTÉS	27
5.1	Objectifs	Error! Bookmark not defined.
5.2	Aperçu	Error! Bookmark not defined.
5.3	Propriétaires admissibles	Error! Bookmark not defined.
5.4	Commission d'analyse et de priorisation des demandes de propriétaires admissibles	Error! Bookmark not defined.
5.5	Modalités	Error! Bookmark not defined.
5.6	Exemple d'une séquence d'acquisition d'une propriété	Error! Bookmark not defined.
5.7	Frais remboursés relativement au processus d'acquisition	Error! Bookmark not defined.
5.8	Autres dispositions	Error! Bookmark not defined.
6	PRINCIPES DE REVENTE DES PROPRIÉTÉS ACQUISES	Error! Bookmark not defined.

Deleted:

Michel Bel

Deleted

Unknown

Field Code

Unknown

Field Code

Michel Bel

Deleted:

Unknown

Field Code

Michel Bel

Deleted:

Unknown

Field Code

Michel Bel

Deleted:

Unknown

Field Code

Michel Bel

Deleted

Unknown

Field Code

Michel Bel

Deleted

Unknown

Field Code

Unknown

Field Code

Unknown

Field Code

Michel Bel

Deleted

Unknown

1 INTRODUCTION

Développé par le *Groupe de travail sur les enjeux de cohabitation à Malartic*, le présent document vient définir les modalités d'application de mesures, programmes et principes proposés à la communauté de Malartic, à savoir :

1. Des mesures de prévention, de gestion et d'atténuation des impacts;
2. Un programme de compensation relativement aux impacts et inconvénients générés par les activités de la mine Canadian Malartic (« MCM »);
3. Un programme d'acquisition de propriétés;
4. Des principes directeurs quant à la revente des propriétés acquises par MCM.

Ce document, dans sa version actuelle, demeure préliminaire et sera utilisé comme document de travail pour les activités de consultation du milieu qui auront lieu en avril et mai 2016. Les commentaires et les idées récoltés lors des consultations serviront à alimenter le document final.

1.1 Reconnaissance et responsabilité légale

Bien que le *Guide de cohabitation visant l'atténuation et la compensation des impacts et l'acquisition de propriétés à Malartic* ne vise pas à déterminer la responsabilité légale de mine Canadian Malartic (« MCM »), cette dernière a reconnu et reconnaît que ses activités peuvent générer des impacts et inconvénients dans la collectivité et qu'elle devait et doit poursuivre et intensifier ses efforts pour annuler, atténuer ou, si nécessaire, compenser ceux-ci. En conséquence, cette reconnaissance est faite sans aucune admission de responsabilité légale et, dans le respect du principe de bonne foi et de coopération, le présent Guide et son application ne pourraient être invoqués dans une action en justice.

Modification proposée du paragraphe :

[...]En conséquence, cette reconnaissance est faite sans aucune admission de responsabilité légale et, dans le respect du principe de bonne foi et de coopération.

Commentaire :

L'existence du Guide et l'application qui en sera faite ne peuvent être ignorés et ce, même dans une éventuelle action en justice. Il en va de même de tous les rachats antérieurs et autre compensation. MCM ne se gênera pas pour faire valoir ce Guide et les ententes qui en découleront pour démontrer la « bonne entente » avec la communauté que ce soit devant le BAPE ou autrement. Sans constituer une admission de responsabilité comme il est d'usage de le mentionner, on ne peut aller jusqu'à s'engager à ne pas y référer ou à référer aux dossiers qui auraient fait l'objet de rachat ou de compensations, tout en respectant par ailleurs la confidentialité des termes de ces ententes.

Préliminaire - Pour consultation

2 ZONES VISÉES PAR LES COMPENSATIONS ET L'ACQUISITION

La carte suivante présente les zones visées par le *Programme de compensation des impacts et des inconvénients* et le *Programme d'acquisition de propriétés* développés par le *Groupe de travail sur les enjeux de cohabitation à Malartic*. Les zones ont été déterminées en fonction des données disponibles et des impacts mesurés sur le bruit, la qualité de l'air et les vibrations causées par les sautages.

Préliminaire - Pour consultation



LÉGENDE:
ZONE A = COMPENSATION ET ACQUISITION
ZONE B = COMPENSATION
ZONE C = COMPENSATION

Zones visées par les Programmes de compensation et d'acquisition

VERSION PRELIMINAIRE
DOCUMENT POUR CONSULTATION

Dessiné par: MATHIEU BOURGET	Date: 2016/03/24	Echelle: 1:6000
Approuvé par:	Date:	No. Dessin:
Référence:		Révision:

Commentaires :

Il est mentionné : « Les zones ont été déterminées en fonction des données disponibles et des impacts mesurés sur le bruit, la qualité de l'air et les vibrations causées par les sautages. »

- Quelles sont les données auxquelles on réfère et qui sont prises en compte dans l'établissement des zones? Quelles sont les mesures colligées pour le bruit, la qualité de l'air et les vibrations causées par les sautages? Cela a une grande importance car la détermination géographique en trois zones aura par la suite un impact sur la valeur des indemnités ou la qualité de ceux qui seront visés par les mesures de rachat. Nous notons que dans la détermination des personnes qui auront droit au rachat, cette première évaluation constitue en quelque sorte un «premier filtre» qui implique, en soit, une série de critères et de jugements à être explicitement exposés et justifiés.
- Est-ce que, parmi les données considérées, les données tirées des rapports de l'INSPQ 2015, de la DSP 2015, du sondage du Comité des citoyens (2014-2015), de l'étude UQAT (2012-2013), pour ne nommer que celles-là, ont été prises en compte? Comment le cas échéant ces conclusions auraient pu, selon le cas, influencer la détermination des zones?
- Pourquoi et sur quelle base avoir restreint l'option de rachat seulement aux personnes de la Zone A, et non à la Zone B ou C?
- Est-ce que la configuration des zones tient compte de l'agrandissement de la fosse à l'est et des nuisances qui en découleront dans ce secteur (à la fois pour les zones A, B et C à l'est), et de l'augmentation du trafic routier qui affectera particulièrement certains secteurs?
- Une fois ces données et mesures fournies et précisées, il faudra que le Guide en fasse mention spécifiquement.

Préliminaire

Dans le cadre de ses travaux, le *Groupe de travail sur les enjeux de cohabitation à Malartic* a priorisé le développement du *Programme de compensation des impacts et des inconvénients* et le *Programme d'acquisition de propriétés*. En parallèle, MCM s'est engagée à présenter et à échanger d'ici la fin du printemps 2016 avec le Groupe de travail sur son plan d'action visant à prévenir, gérer et atténuer les impacts de ses activités. Son plan d'action touche spécifiquement la qualité de l'air, le bruit, et les vibrations/surpressions.

Voici quelques exemples d'actions entreprises inscrites au plan :

- Qualité de l'air :
 - Mise en place d'un Comité poussière
 - Ajouter des points de remplissage pour les camions à eau
 - Attitrer un employé à temps plein pour la gestion des camions à eau
 - Installer des jupettes de caoutchouc aux foreuses
 - Installer des abris sur des composantes du convoyeur
 - Intégrer des lances à eau sur les camions-citernes
 - Ajouter des réservoirs à eau sur les foreuses
 - Faire de l'hydro-ensemencement (arrosage préalable du sol)
 - Créer un outil de modélisation (logiciel qui donne un aperçu de la poussière pouvant être générée)
- Bruit :
 - Mise en place du Comité bruit
 - Élaborer une carte dynamique permettant d'identifier en temps réel les bruits prédominants des équipements dans la fosse et à proximité de celle-ci
 - Construire un mur coupe-son dans la rampe principale et au concasseur principal
 - Rehausser le remblai près des concasseurs
 - Ralentir obligatoirement les véhicules en cas de vent sud
 - Faire identifier les sources de bruit dominant par des experts externes
 - Conduire des arrêts sonores
 - Ériger un écran sonore - plantation d'arbres (projet pilote)
- Vibration :
 - Utiliser des charges explosives étagées (Decking)
 - Modéliser les sautages avec le logiciel I-Blast
 - Appeler les citoyens avant les sautages
 - Lancer une application de sautage sur le site web de MCM

- Instaurer un programme de suivi des fissuromètres
- Réaliser une étude sur l'impact des sautages sur les structures (en collaboration avec le Comité de suivi Canadian Malartic)

Commentaires :

- Quelle est la pertinence d'inclure des mesures d'atténuation à cette étape? Est-ce utile considérant l'objet du mandat du Groupe de travail?
- Il serait important de mettre en contexte les mesures proposées dans cette section. : Lesquelles de ces mesures sont déjà appliquées actuellement, dans quelle proportion, depuis quand? Lesquelles ne sont pas appliquées actuellement? Pourquoi? Lesquelles seraient appliquées dans le future, dans quelle proportion? Il est de notre compréhension que la minière affirme avoir déjà fait des efforts importants et dépensé des sommes considérables depuis plusieurs années pour atténuer les impacts : en quoi ces mesures seraient différentes à ce qui se fait déjà ou a déjà été fait? Il faut rendre cette information explicite, autrement ces mesures peuvent ne vouloir rien dire.
- La mise en place de comité Bruit et Poussière a quelle fonction? Ne serait-il pas envisageable d'en faire des organes vraiment neutres et objectifs, impliquant notamment des représentants de la Santé publique et d'autres experts totalement indépendants de la minière (laquelle y participerait davantage dans un rôle d'informateur-observateur), et qui seraient éventuellement habilités à se pencher sur les niveaux de nuisances mesurées et ressenties par les citoyens, de même que la suffisance des critères ayant dicté le choix des personnes indemnisées ou rachetées, et de la suffisance des indemnités, selon le cas? Un Comité vibration/surpressions ne devrait-il pas être prévu dans ce même esprit? Par ailleurs, nous craignons la multiplicité et la division des comités, qui ne permettrait pas de développer une vision d'ensemble sur l'évolution de l'ensemble des nuisances mesurées et ressenties par les citoyens, et des actions à prendre pour y remédier. À ce titre, nous recommanderions la mise sur pied d'un seul comité totalement indépendant de la minière, et non trois séparés.
- Nous constatons que très peu de mesures d'atténuation concrètes sont proposées pour les vibrations/surpressions (principalement des mesures d'information ou de suivi).
- Nous constatons que MCM envisage d'instaurer un programme de suivi des fissuromètres, ce qui soulève dès maintenant la question de sa raison d'être dans la perspective du présent Guide. À la lumière des modalités et montants accordés ci-après, nous devons conclure que ces dommages ne sont pas couverts au présent Guide.

Cette section fait la description du *Programme de compensation des impacts et des inconvénients* développé par le *Groupe de travail sur les enjeux de cohabitation à Malartic*.

4.1 Objectif

Le Programme vise à offrir aux citoyens de Malartic une compensation financière qu'ils pourront considérer juste et équitable en contrepartie des impacts et des inconvénients générés par les activités de la mine Canadian Malartic. Il importe aussi que la remise de cette compensation aux citoyens s'effectue suivant un processus simple.

Commentaires :

Le Guide mentionne « Le Programme vise à offrir aux citoyens de Malartic une compensation financière qu'ils pourront considérer juste et équitable en contrepartie des impacts et des inconvénients générés ».

Il doit y avoir une adéquation précise, voire parfaite, entre ce qui est compensé financièrement et les impacts et inconvénients générés, tant au Guide que dans la quittance qui en découlera. Le flou et les imprécisions quant à ce que constituent les dommages compensés sont, à ce chapitre, inacceptables.

Les sommes accordées doivent l'être également en contrepartie de dommages mesurables et anticipables, que ce soit sur le plan qualitatif ou quantitatif. Autrement dit, ce n'est pas un chèque en blanc accordé à MCM pour augmenter à sa guise les inconvénients de toutes natures; les imprécisions actuelles du protocole permettraient cela

Ainsi, comme nous aurons l'occasion de le souligner, certains dommages nous apparaissent totalement ignorés et ne sauraient être quittancés. Il en va ainsi des bris aux immeubles liés aux vibrations ou surpressions, troubles et inconvénients non listés dans le protocole, ainsi que tout ce qui porte atteinte au bien-être, à la santé physique et psychologique.

Des critères plus précis, plus objectifs, concernant les effets mesurés ou ressentis en lien avec le de bruit, les poussières et les vibrations devraient être prévues afin que toutes les parties comprennent ce pour quoi un dédommagement a été accordé et quittancé.

Prévoir également un mécanisme de remodulation du *Protocole* et des dédommagements prévus, advenant le cas où MCM serait incapable de s'en tenir en deça des nuisances prévisibles et pour lesquelles des compensations avaient été prévues.

Recommandation :

Pour prétendre à une compensation juste et équitable, le Guide se doit de tenir compte des catégories de dommages suivants (basés largement sur le droit en la matière), lesquels doivent distinctement accorder des indemnités proportionnelles aux inconvénients générés, quitte à devoir en particulariser la distribution :

- a) Dommages matériels : Les pertes matérielles que l'on précise comme étant observables et mesurables devraient distinguer trois catégories de dommages, soit (1) ceux déjà visés/définis par le protocole et généralisés à tous les citoyens (bruit, poussières sur le mobilier extérieur, voiture, piscine, dépenses de peinture, etc.), (2) des dommages ponctuels particuliers et plus coûteux, non nécessairement vécus par tous (fissures et microfissures aux murs ou aux solages des propriétés, endommagement des biens, systèmes de filtration de l'air, changement des filtres à air, etc.); (3) dommages liés à la perte de valeur foncière, pertes de revenus locatifs, pertes de revenus commerciaux, etc. Ces trois catégories de dommages incluent notamment toutes dépenses matérielles effectuées pour éliminer, atténuer ou gérer les nuisances;
- b) Troubles et inconvénients: perte de jouissance de la propriété (perte de quiétude à l'intérieur comme à l'extérieur, obligation de fermer les fenêtres l'été, impossibilité de manger à l'extérieur, impossibilité de jouir pleinement des installations extérieures, de la piscine, de la terrasse, de la cour extérieure, des espaces de jeux pour les enfants, du jardin, etc.); temps et efforts consacrés à la gestion des nuisances (lavage des vitres et des biens intérieurs/extérieurs, temps consacré à la réparation ou l'entretien des biens affectés par les nuisances, etc.);
- c) Dommages au bien-être et à la santé : inclus les dommages à la santé physique et psychologique, les dommages moraux (perte de quiétude personnelle, troubles et pertes de sommeil, siestes des enfants interrompues le jour, sommeil des travailleurs de nuit interrompu le jour, stress, anxiété, nervosité, irritabilité, troubles de concentration, troubles de comportement, tensions familiales, tensions sociales, dépressions, exposition chronique aux poussières fines PM2.5 et PM10, troubles respiratoires chroniques ou aigus, hausse de tension artérielle, effets combinés des différentes nuisances, maladies, effets accrus chez les personnes plus sensibles ou plus vulnérables aux différentes nuisances, etc.). Ce poste de dommage est

beaucoup plus sérieux et impliquent une indemnisation potentiellement beaucoup plus substantielle que celle offerte pour les autres dommages. En outre, à ces dommages peuvent s'ajouter des pertes économiques liées à des pertes de productivité ou des cessations d'emploi pour cause médicale. Ces dommages peuvent également avoir des effets directs et indirects sur l'ensemble des membres d'une même unité familiale ou résidentielle (répercussions et augmentation des effets selon le nombre de personnes vivant dans une même unité résidentielle ou de logement), et/ou encore des effets accrus avec l'augmentation de la sensibilité/vulnérabilité des personnes affectées (jeunes enfants, personnes âgées, personnes malades, etc.). En ce qui concerne la zone Sud, ces postes de dommages apparaissent assez répandus et sérieux pour avoir conduit la direction de Santé publique à recommander d'offrir l'option de rachat et de relocalisation des résidents comme mesure de mitigation. Les montants accordés par le Guide sont nettement insuffisants pour tenir compte de ces dommages. Une évaluation plus adéquate de ceux-ci et conformes au barème que les tribunaux seraient susceptibles d'accorder, auraient inévitablement influé sur l'évaluation du nombre de rachat nécessaire, comme le demandent depuis longtemps les résidents directement affectés.

4.2 Aperçu

En quelques lignes, le Programme considère deux grands types d'impacts et d'inconvénients :

Commentaires :

Comme on ne vise que les sources de nuisance suivantes : poussière, vibration et bruit (Parag. 4.4.1) on doit donc comprendre que chacun de ces « deux grands types d'impacts et d'inconvénients », soit les dommages matériels et les dérangements causés découlent de ces trois sources de nuisances. Or, il n'apparaît pas clair comment chacune de ces deux catégories de dommages prend en compte les conséquences de chaque nuisance. Par ailleurs, les citoyens et les résultats des différentes enquêtes ces dernières années font également état de dommages associés à l'augmentation de la circulation routière et de camions lourds dans certains quartiers de la ville à cause des activités minières.

1. Les impacts matériels :

- Doivent être observables et mesurables (ex : poussière sur les mobiliers de jardin)

Commentaires :

Préciser de façon plus exhaustive les dommages matériels qui sont visés ici. On donne ici l'exemple de « la poussière sur les mobiliers de jardin » et au paragraphe 4.5 on y ajoute « lavage de voitures, de vitres, du mobilier de jardin, de piscine, changement de filtres ».

Nous réitérons que ce poste de dommages devrait être redéfini de manière à distinguer les catégories de dommages précitées (Par. 4.1).

De plus, comme nous l'avons mentionné, la mesure des dommages compensés doit être prévue spécifiquement, précisément, afin d'éviter les dépassements non indemnisés.

2. Les dérangements causés par les poussières, les vibrations/surpressions et le bruit :

- Ex. : perte de jouissance, stress, etc.

Commentaires :

Préciser plus exhaustivement les dommages couverts à ce chapitre. Comme mentionné précédemment, on ne peut inclure indistinctement à ce chapitre les troubles et inconvénients liés à toutes ces nuisances, des dommages moraux et physiques comme le stress, la dépression, l'insomnie qui emportent des conséquences au bien-être et la santé plus sérieuses, voire également des pertes de productivité et de revenus de la part des individus affectés. À la lumière des montants prévus dans ce protocole, il est clair que cette dernière catégorie de dommages a été ignorée, et que les deux autres catégories ont été sous-estimées.

On peut déduire des différentes enquêtes et études réalisées ces dernières années à Malartic, dont celles de la Santé publique, qu'une majorité de citoyens se qualifie pour des indemnités à ce chapitre.

Bien entendu, l'admissibilité de toutes nouvelles personnes à ce poste de dommages devrait demeurer ouverte durant toute la durée du Programme, les impacts sur la santé physique et psychologique étant susceptibles de survenir ou de se compliquer à n'importe quel moment.

Les compensations varieraient en fonction de la distance entre la mine Canadian Malartic et les résidences, afin que les montants versés aux citoyens soient équitables

selon les impacts et inconvénients ressentis. Les données de références utilisées sont celles de 2015.

Commentaires :

Tel qu'indiqué précédemment, il faudrait expliquer, préciser et justifier l'emploi de l'année 2015 comme année de référence, plutôt qu'une autre, ou que la moyenne de plusieurs années. En quoi ce choix est-il avantageux pour les droits et les intérêts des citoyens impactés, et auxquels s'adresse ce protocole?

Est-ce dire que les « impacts et inconvénients ressentis » par les citoyens en 2015 ont été pris en considération pour établir également le calcul des montants d'indemnisation? Spécifier sur quelles données se base ainsi le Protocole? Ces informations sont fondamentales à plusieurs niveaux.

4.3 Citoyens admissibles

Seraient désignés admissibles les propriétaires d'une résidence principale¹ et les locataires d'un appartement résidentiel demeurant à Malartic.

Commentaires :

Lu en conjoncture avec le paragraphe 4.4.6 et la note 1, il est clair qu'il y aura une seule indemnité versée par adresse. Or, ce critère est problématique à plusieurs niveaux, notamment ce qui a trait aux dommages pour troubles et inconvénients, ou pour les dommages à la santé physique et psychologique, ou moraux, car ceux-ci seront généralement plus grands si une même résidence loge plusieurs personnes. Autrement dit, l'indemnisation devrait aussi refléter le nombre de personnes affectées par les nuisances, ce qui n'est pas le cas actuellement. Il doit donc être prévu une procédure d'indemnisation qui prenne en compte le nombre de résidents dans une résidence principale ou dans un immeuble locatif.

De plus on ignore les propriétaires de commerce ou d'immeubles locatifs multiples. Les activités de MCM ont un impact non négligeable sur le taux d'occupation de ces propriétés. Une procédure d'indemnisation pour les pertes de revenus ou les pertes

¹ Une résidence principale est une propriété qui vous appartient et dans laquelle vous et/ou votre famille habitez l'année durant. La définition retenue est celle utilisée par Revenu Québec : [Définition d'une résidence principale](#)

commerciales doit être mise sur pied, procédure qui doit également prévoir des modalités de rachat éventuel.

Il faut bien comprendre ce qui est proposé dans le Guide : De deux choses l'une, ou bien l'indemnité est versée à un propriétaire habitant la résidence ou le logement et subissant directement les inconvénients liés aux nuisances, ou bien l'indemnité serait versée à un locataire qui a subi ces inconvénients. Ainsi, un immeuble vide parce que le propriétaire ne serait plus capable de vivre dans cet environnement et qui, pour cette même raison, serait incapable de louer la propriété, serait exclu de toute indemnisation possible. Il est donc impératif de considérer un régime d'indemnisation couvrant les pertes locatives.

La carte à la section 2 localise les trois zones qui sont considérées. Ces zones sont décrites ici-bas.

4.3.1 Propriétaires et locataires résidentiels de la zone A

Globalement, cette zone est délimitée :

- À l'est par l'avenue Champlain
- À l'ouest par la rue de la Canadienne
- Au nord par la rue Laurier
- Au sud par la rue de la Paix

4.3.2 Propriétaires et locataires résidentiels de la zone B

Globalement, cette zone est délimitée :

- À l'est par la Septième avenue
- À l'ouest par l'avenue des Bois
- Au nord par la rue des Pins
- Au sud par la rue de l'Harricana

4.3.3 Propriétaires et locataires résidentiels de la zone C

Globalement, cette zone est délimitée :

- À l'est par la rue Authier
- À l'ouest par l'avenue des Bois
- Au nord par le chemin du Camping-Régional
- Au sud par la rue des Pins

4.3.4 Limite et exclusion

Important : les propriétaires d'une résidence principale et les locataires d'un appartement résidentiel ayant été relocalisés par MCM ou son prédécesseur ne sont pas touchés par cette clause, à moins qu'une entente de règlement spécifique soit

intervenue afin de les indemniser ou que les propriétaires et les locataires aient accepté contractuellement le caractère normal des inconvénients occasionnés.

Les propriétaires d'une résidence principale et les locataires d'un appartement résidentiel ayant déjà été indemnisés via une entente de règlement spécifique avec MCM ou son prédécesseur ou, encore, qui ont par le passé reconnu et accepté contractuellement le caractère normal des inconvénients occasionnés par les activités de MCM ou de son prédécesseur ne peuvent pas réclamer de compensations. À titre d'exemple, cette clause s'applique aux locataires ayant pris entente avec MCM ou son prédécesseur quant à un bail à prix réduit à vie.

Commentaires :

Il est difficile de comprendre la mise en garde du premier paragraphe et le texte du second. Une exclusion d'une exclusion est toujours une rédaction lourde et confuse.

Le Guide souligne que des propriétaires et locataires auraient « accepté contractuellement le caractère normal des inconvénients occasionnés ». On comprend que si ces inconvénients ont augmenté, ou augmenteraient, et que par contrat on a « accepté comme normal les inconvénients occasionnés » sans autre précision, ces gens n'auront droit à rien. D'où la nécessité, encore une fois, de bien préciser, dans ce genre d'entente contractuelle ou quittance, ce que les uns et les autres entendent comme « inconvénients normaux » et pour lesquels une indemnité aura été définie et accordée...

4.4 Modalités

4.4.1 Sources d'inconvénients considérées

Les trois sources d'inconvénients considérées sont :

Commentaires généraux pour ces trois sources d'inconvénients :

Il y a lieu de prévoir le niveau d'inconvénients mesurables et ressentis dont il est question ici, et ce, pour chaque source.

Selon le cas, deux scénarios doivent être envisagés, soit de prévoir une échelle d'indemnisation variant en fonction du niveau des inconvénients mesurés ou ressentis pour chaque source de nuisance, soit d'exclure systématiquement tout dépassement au-delà d'un certain seuil, lequel peut être défini selon les effets scientifiques connus à la santé et au bien-être, ou encore selon l'expérience empirique vécue à Malartic, ou encore selon la réglementation établie (seuil maximal).. Dans ce dernier cas (c.a.d.

utiliser des seuils prédéfinis), tout dépassement devrait rendre caduque le présent Protocole, aucune quittance n'ayant été accordée pour un tel dépassement, obligeant une réévaluation des plafonds d'indemnisation ou toute autre mesure, dont un élargissement de l'option de rachats, le cas échéant.

1. La poussière;
2. La vibration;

Commentaires :

Toujours inclure la surpression lorsqu'il est question de vibration et prendre en considération non seulement le niveau de vibration mais la durée et les volumes des sautages. Établir des seuils maximaux des vitesses de vibration ou surpressions, de durée et de volumes totaux des sautages correspondant aux indemnités prévues (voir note précédente).

Le *Protocole* devrait prévoir un mécanisme de dédommagement pour les dommages matériels qui dépassent les simples inconvénients causés par les vibrations, notamment les fissures et microfissures dans les fondations ou les murs des maisons. À défaut, la quittance ne doit pas permettre de s'exonérer pour de telles situations.

3. Le bruit.

4.4.2 Rétroactivité

Le Programme de compensation serait rétroactif au 16 juin 2014. Un montant forfaitaire associé aux impacts matériels et aux inconvénients serait prévu pour la période entre le 16 juin 2014 et le 31 décembre 2015.

Commentaires :

Cette date qui correspond à l'achat par MCM de son prédécesseur ne tient pas compte des principes juridiques et de la réalité des faits. Les citoyens vivent des impacts « anormaux » au sens de la loi depuis le début de la construction en 2009 et de l'exploitation commerciale ayant débuté en 2011. Soulignons que MCM ne peut ignorer ainsi les obligations qui incombaient à son prédécesseur Osisko, lequel a toujours des liens et des intérêts importants dans le projet et la compagnie Canadian Malartic. Nous recommandons que les indemnités soient rétroactives jusqu'au début de la production commerciale en avril/mai 2011, soit environ trois ans avant la date d'acquisition de

MCM par Agnico Eagle et Yamana Gold. Au minimum, afin de ne pas compromettre ce qu'accorderait minimalement le régime légal de responsabilité, il y aurait lieu de rétroagir le début de l'indemnisation au 21 septembre 2012, soit trois ans avant la date à laquelle MCM s'est formellement engagée par écrit auprès des citoyens à élaborer un protocole d'acquisition et d'indemnisation

À partir du 1^{er} janvier 2016, la compensation serait annuelle.

4.4.3 Durée et fin du Programme

Dans le contexte actuel, et si le projet d'extension est autorisé, le *Programme de compensation des impacts et des inconvénients* serait actif jusqu'en 2027. Toutefois, des situations exceptionnelles telles la fermeture partielle ou complète de la mine, l'arrêt des opérations ou la fin des opérations d'extraction de surfaces engendreraient l'arrêt ou la fin du Programme.

Modification proposée du paragraphe :

Dans le contexte actuel, et si le projet d'extension est autorisé, le *Programme de compensation des impacts et des inconvénients* serait actif jusqu'en 2027. Toutefois, des situations exceptionnelles telles la fermeture ~~partielle ou~~ complète de la mine, ou l'arrêt des opérations ~~ou la fin des opérations d'extraction de surfaces~~ engendreraient l'arrêt, la fin ou la modulation du Programme.

Commentaires :

Il doit être prévu les modalités d'indemnisation en fonction du type et de la longueur des arrêts prévus dans les activités de la mine.

Un arrêt partiel ne limite pas les inconvénients pour autant. De plus, les inconvénients ne cessent pas nécessairement du fait de l'arrêt des opérations d'extraction de surface, notamment si se poursuivent des activités de traitement de minerai (bruit), et si le site continue de générer des poussières (haldes de stériles, résidus miniers, etc.). Par ailleurs, des dommages moraux ou à la santé physique/psychologique peuvent se poursuivre et perdurer, malgré l'arrêt prématuré ou temporaire des opérations.

Ainsi, le Protocole doit prévoir des indemnisations ajustées pour la période d'arrêt des activités de la mine.

4.4.4 Inflation

Les montants de compensation prévus dans ce Programme seraient indexés le 1^{er} juillet de chaque année à partir de 2017, selon l'Indice des prix à la consommation (inflation) pour le Québec établi par Statistique Canada.

4.4.5 Présentation des preuves justificatives

Pour recevoir les compensations, les citoyens admissibles devraient présenter les pièces justificatives demandées le ou avant le 31 mars de l'année qui suit la période visée.² À titre d'exemple, pour recevoir les compensations couvrant l'année 2016, les citoyens admissibles devraient présenter les preuves entre le 1^{er} janvier 2017 et le 31 mars 2017 à minuit.

Lorsque la journée du 31 mars est un samedi ou dimanche, les citoyens auraient jusqu'au lundi suivant pour présenter leurs pièces justificatives.

Commentaires :

Qu'est-ce qui est prévu à défaut de respecter les délais?

Pièces justificatives demandées :

- Pour les propriétaires résidentiels : des preuves de propriété et de résidence couvrant la période de compensation;
- Pour les locataires d'un logement résidentiel : relevé 31³.

Modification proposée:

Pour les locataires d'un logement résidentiel : relevé 31 ou copie du bail.

Commentaires :

Le ministère du revenu accepte également ce mode de preuve à défaut du relevé 31.

² Pour l'année 2014 et 2015, les citoyens admissibles auront jusqu'au 31 mars 2017 pour demander leur compensation.

³ Pour plus d'informations, voir le [Guide du relevé 31](#) de Revenu Québec.

Les citoyens admissibles devraient présenter les pièces justificatives demandées au local communautaire de MCM, au 650, rue Royale à Malartic.

Toutefois, les citoyens admissibles pourraient aussi, s'ils le souhaitent et en alternative, présenter leurs pièces justificatives au bureau du Comité de suivi Canadian Malartic, au 866, rue Royale, suite 103 à Malartic.

4.4.6 Indivisibilité de la compensation

La compensation est indivisible, c'est-à-dire qu'elle ne peut être réclamée que par un seul citoyen admissible par résidence principale ou par appartement (logement) résidentiel.⁴

Commentaires :

Contrairement au vœu énoncé au paragraphe 4.1, et tel que préciser précédemment, c'est tout sauf juste et équitable que de donner le même montant pour des dommages liés aux troubles et inconvénients sans égard au nombre d'occupants. Ainsi une personne seule subissant des troubles et inconvénients et une perte de jouissance de sa propriété aura le même montant que 5 membres d'une même famille subissant les mêmes dommages. C'est contraire aux principes d'indemnisation de ce type de dommage.

4.4.7 Avis publics

- a. Un avis public serait diffusé dans les journaux locaux et régionaux afin d'informer les citoyens ayant déménagé quant à la rétroactivité du Programme de compensation au 16 juin 2014.
- b. Un avis public serait diffusé annuellement le ou autour du 15 janvier à titre de rappel aux citoyens.
- c. Un avis public de rappel final serait diffusé annuellement 10 jours ouvrables avant le 31 mars.

⁴ À titre d'exemple, si deux locataires sont inscrits au bail d'un logement résidentiel, une seule compensation s'applique. La responsabilité revient aux locataires de diviser entre eux la compensation. Il en est de même pour les copropriétaires.

Commentaires :

Cette technique est adéquate pour ceux qui ont déménagé mais pas à l'égard de tout autre avis adressé aux citoyens des zones concernées où un avis personnalisé envoyé à leur adresse est nécessaire. Le principe consacré par les tribunaux en matière de recours collectif est la règle du meilleur avis possible, selon les circonstances. Dans le présent dossier, on demande aux citoyens d'envoyer annuellement une preuve de résidence, c'est la moindre des choses que les avis soient également envoyés directement à cette même adresse, de façon personnalisée, en plus des avis publics.

4.4.8 Citoyens admissibles déménageant

Les citoyens admissibles déménageant pourraient recevoir un montant de compensations proportionnel au nombre de jours où ils étaient propriétaires/locataires dans l'année courante.

4.4.9 Citoyens admissibles aménageant

Les nouveaux propriétaires/locataires deviendraient citoyens admissibles et pourraient recevoir un montant de compensation proportionnel au nombre de jours où ils ont été propriétaires/locataires dans l'année courante.

4.4.10 Condition et quittance

Toute compensation versée sera conditionnelle à la signature par le citoyen admissible d'une quittance complète et finale, selon des termes agréés par MCM.⁵

Commentaires :

La quittance est un élément primordial et doit faire l'objet d'une analyse, simultanément au Protocole. En principe, les citoyens ne doivent pas quittancer davantage que ce pour quoi ils sont indemnisés.

La quittance ne doit pas couvrir des dommages non compensés ou l'augmentation du niveau des nuisances ressenties par les citoyens (à l'année de référence 2015, ou autre), selon le principe qu'on ne doit pas quittancer au-delà de ce pour quoi on est indemnisé.

⁵ Le Groupe de travail est à l'œuvre actuellement afin de définir les principaux termes de cette quittance.

Comme l'indemnité est annuelle et conditionnelle au dépôt d'une preuve d'admissibilité, comme elle vise à compenser pour les dommages causés durant l'année antérieure, la quittance se devrait d'être réitérée et signée chaque année et ne pas couvrir davantage que ce pour quoi la contrepartie a été accordée. Elle ne saurait ainsi lier le bénéficiaire pour les dommages à venir.

4.5 Compensation offerte pour les impacts matériels

Les compensations liées aux impacts matériels viseraient les citoyens admissibles propriétaires d'une résidence principale et les locataires d'un appartement résidentiel dans les zones A, B et C, à différents degrés, selon les mesures des impacts et inconvénients.

Commentaires :

Autant il est injuste et inéquitable d'accorder une seule et même indemnité pour chaque propriété indépendamment du nombre d'habitant par résidence, il n'y a aucune justification qui explique qu'un locataire devrait recevoir la moitié de celle d'un propriétaire pour compenser les impacts matériels, ou encore les troubles et inconvénients, ou dommages moraux, ou à la santé physique/psychologique que nous avons identifiés précédemment.

Par contre, si cela s'expliquait par le fait que le Protocole englobe, à ce chapitre, certains dommages qui concernent davantage le propriétaire que le locataire, (ce que nous ne pouvons savoir en l'absence de précisions quant à ce que couvre précisément ce poste de dommages), cela témoignerait simplement de la nécessité de clarifier, distinguer et possiblement catégoriser différemment les indemnités. Il est vrai que certains dommages matériels, comme les fissures dans les murs et fondations, sont des dommages affectant principalement le propriétaire.

Il est donc nécessaire de préciser les dommages couverts par cette catégorie et qui seraient communs à toutes les personnes visées. Outre le fait que ces montants apparaissent beaucoup trop bas (voir commentaires faits précédemment), ils ne peuvent inclure des dommages particuliers non partagés par tous, qui peuvent impliquer des sommes beaucoup plus importantes.

Le tableau suivant présente les montants de compensation qui seraient offerts annuellement aux citoyens admissibles pour les impacts matériels :

Impacts matériels	ZONE A		ZONE B		ZONE C	
	Propriétaire	Locataire	Propriétaire	Locataire	Propriétaire	Locataire

	100 %		75 %		50 % ⁶	
Exemple : lavage de voitures, de vitres, du mobilier de jardin, de piscine, changement de filtres	1 000 \$	500 \$	750 \$	375 \$	500 \$	250 \$

⁶ Le Groupe de Travail est en attente de données supplémentaires qui pourraient permettre de préciser davantage les pourcentages associés aux zones B et C.

4.6 Compensation offerte pour les inconvénients causant un dérangement

Les compensations liées aux inconvénients causant un dérangement viseraient les citoyens admissibles propriétaires d'une résidence principale et les locataires d'un appartement résidentiel dans les zones A, B et C, à différents degrés, selon les mesures des impacts et inconvénients.

Ces compensations incluent les dérangements causés par :

- La poussière;
- Les vibrations/surpressions;
- Le bruit.

Le tableau suivant présente les montants de compensation qui seraient offerts annuellement aux citoyens admissibles pour les inconvénients causant un dérangement :

Inconvénients causant un dérangement	ZONE A		ZONE B		ZONE C	
	Propriétaire résidentiel	Locataire	Propriétaire résidentiel	Locataire	Propriétaire résidentiel	Locataire
Poussières	100 %		75 %		50 % ⁷	
	1 000 \$		750 \$		500 \$	
Vibrations/surpressions	100 %		40 %		20 %	
	400 \$		160 \$		80 \$	
Bruits	100 %		55 %		27,5 %	
	400 \$		220 \$		110 \$	
Total	1 800 \$		1 130 \$		690 \$	

⁷ Le Groupe de Travail est en attente de données supplémentaires qui pourraient permettre de préciser davantage les pourcentages associés aux zones B et C.

Commentaires :

Ce poste de dommages, correspondant en droit aux troubles et inconvénients, est encore une fois sous-estimé par rapport à ce que reconnaît la jurisprudence en semblable matière.

De plus, tel que déjà mentionné, de telles valeurs ne peuvent viser à compenser des dommages à la santé, dont les préjudices psychologiques (dépression, anxiété, insomnie...) pour lesquels des montants plus substantiels sont généralement prévus. À la lumière du rapport de la Santé publique qui a reconnu l'étendue de ce type de dommages, il est évident que ce qui est contemplé dans le Protocole comme indemnité au chapitre des «dérangements», ne peut couvrir pareil dommage.

Encore une fois, il sera nécessaire de préciser la nature et l'étendue des dommages que ce poste d'indemnisation entend couvrir, de même que les données sur la base desquelles les montants ont été estimés (voir autres commentaires précédents)

Préliminaire - Pour consultation

4.7 Valeur globale des compensations annuelles

Le tableau suivant regroupe les montants des différentes compensations qui seraient versées annuellement aux citoyens admissibles propriétaires d'une résidence principale et les locataires d'un appartement résidentiel dans les zones A, B et C de Malartic.

Impacts matériels	ZONE A		ZONE B		ZONE C	
	Propriétaire résidentiel	Locataire	Propriétaire résidentiel	Locataire	Propriétaire résidentiel	Locataire
	100 %		75 %		50 %	
Exemple : lavage de voitures, de vitres, du mobilier de jardin, de piscine, changement de filtre	1 000 \$	500 \$	750 \$	375 \$	500 \$	250 \$
Inconvénients causant un dérangement	Propriétaire résidentiel et locataire		Propriétaire résidentiel et locataire		Propriétaire résidentiel et locataire	
	100 %		75 %		50 %	
Poussières	1 000 \$		750 \$		500 \$	
	100 %		40 %		20 %	
Vibrations/surpressions	400 \$		160 \$		80 \$	
	100 %		55 %		27,5 %	
Bruits	400 \$		220 \$		110 \$	
Total	2 800 \$	2 300 \$	1 880 \$	1 505 \$	1 190 \$	940 \$

4.8 Valeur des compensations rétroactives

Le tableau suivant regroupe les montants des différentes compensations rétroactives qui seraient versées une fois uniquement et le ou avant le 31 mars 2017 aux citoyens admissibles propriétaires d'une résidence principale et les locataires d'un appartement résidentiel dans les zones A, B et C de Malartic.⁸

Impacts matériels	ZONE A		ZONE B		ZONE C	
	Propriétaire résidentiel	Locataire	Propriétaire résidentiel	Locataire	Propriétaire résidentiel	Locataire
	100 %		75 %		50 %	
Exemple : lavage de voitures, de vitres, du mobilier de jardin, de piscine, changement de filtre	1 542 \$	771 \$	1 157 \$	578 \$	771 \$	386 \$
Inconvénients causant un dérangement	Propriétaire résidentiel et locataire		Propriétaire résidentiel et locataire		Propriétaire résidentiel et locataire	
	100 %		75 %		50 %	
Poussières	1 542 \$		1 157 \$		771 \$	
	100 %		40 %		20 %	
Vibrations/surpressions	617 \$		247 \$		123 \$	
	100 %		55 %		28 %	
Bruits	617 \$		339 \$		170 \$	
Total	4 318 \$	3 547 \$	2 900 \$	2 322 \$	1 835 \$	1 450 \$

⁸ Exemple basé sur des citoyens admissibles ayant habité Malartic entre le 16 juin 2014 et 31 décembre 2015.

Préliminaire - Pour consultation

Commentaires généraux :

Alors que le Programme d'acquisition de propriétés est le volet le plus important de toute cette initiative, ce qui y est proposé est inacceptable dans sa forme et ses limites actuelles.

Les citoyens de la Zone A qui subissent les inconvénients les plus importants et ce, depuis des années, requéraient que ce Programme puisse s'appliquer au plus grand nombre de gens possible. Tel était également la conclusion du Département de Santé publique suite à leur analyse de la situation. Or, le régime proposé présente une série de facteurs qui viennent, non pas favoriser cet objectif, mais le restreindre.

Ainsi, on ajoute successivement plusieurs filtres de manière à réduire au maximum le nombre de bénéficiaires à ce Programme, non pas en considérant ceux qui pourraient légitimement y prétendre en droit, mais en fonction de ce que MCM a décidé de payer.

Loin de s'approcher de ce qui s'est fait à ce jour par les pairs, dont les Protocoles de Niobec et de mine Arnaud à Sept-Iles (même si imparfaits), la présente proposition de Protocole apparaît à l'opposé comme l'une des pires à plusieurs égards.

1^{er} filtre : Désignation d'une Zone plus impactée

D'abord on définit, parmi les trois zones, celle qui bénéficiera du Programme d'acquisition. Ce faisant, on reconnaît donc implicitement que, sur les trois secteurs subissant tous des inconvénients liés aux activités de la mine, les citoyens de la Zone A sont les plus impactés. Cela correspond également au constat des représentants de la Santé publique et de plusieurs études et enquêtes précédentes. Autant dans l'approche de Niobec que de Mine Arnaud, cette désignation géographique suffisait à établir qui était admissible à l'option d'acquisition (résidences jusqu'à 800-900 mètres de la limite de la fosse dans le cas de Mine Arnaud).

2^e filtre : Discrimination sur la base de l'état de vulnérabilité

Par la suite le Protocole introduit le concept encore non défini de «personnes vulnérables», concept subjectif qui viendra réduire sans doute substantiellement le nombre de personnes admissibles à l'option de rachat. Ce concept reste à définir selon le paragraphe 5.4.1. Par qui, comment et sur quelle base? On l'ignore.

Ce concept soulève également nombre de questions. En effet cette « vulnérabilité » dépendra-t-elle de facteurs tel que l'âge, l'état de santé chronique ou l'état de santé fragilisé par l'exaspération de vivre dans cet environnement contaminé...? Sera-t-il plutôt lié à l'état de l'immeuble ou l'intensité des inconvénients? Si une majorité des citoyens vivent les mêmes degrés d'inconvénients tel que l'a soulevé la Santé publique, comment justifier de n'offrir cette option qu'à ceux dont l'état de santé atteindrait un tel niveau de vulnérabilité? Est-ce que cette qualification sera évolutive et qu'avec le temps de nouvelles personnes vulnérables pourront réclamer d'être rachetées? On doit inévitablement comprendre, si tel est le cas, que le nombre de personnes admissibles ira croissant, au fur et à mesure que l'exaspération d'être exposé aux nuisances les aura rendues malades. Or, les sommes disponibles pour ce programme demeureront plafonnées au même montant déjà insuffisant.

Nous ne voyons pas, par ailleurs, comment cette condition, visant à discriminer les bénéficiaires sur la base de leur état de vulnérabilité, correspond à quelques principes établis à ce jour par les tribunaux dans des dossiers similaires, ni à quelconque principe d'équité

3^e filtre : Un expert et une Commission pour trier les dossiers admissibles

À ce second filtre, on ajoute la désignation d'un expert dit indépendant, qui aura le mandat de définir le mandat et de choisir les membres d'une Commission dite indépendante, qui elle devra fixer les règles qui établira l'ordre de priorité parmi les personnes vulnérables. Comme on le verra, cette priorisation est nécessaire attendue la mesure visant à plafonner et ventiler sur quatre années les rachats.

Une Commission devra donc ajouter de nouveaux critères pour établir, parmi ceux déjà qualifiés de «vulnérables», lesquels doivent être rachetés en urgence par rapport aux autres.

4^e filtre : Une ventilation dans le temps et un plafond limite fixé par la compagnie

Cette dernière mesure apparaît, après les précédentes, comme complètement inacceptable, voire inique et abusive. En effet, dès lors que la compagnie plafonne à 5,5M\$ la somme maximale octroyée, tous les autres critères deviennent inutiles et apparaissent davantage comme des prétextes pour justifier de limiter le nombre de bénéficiaires à la limite imposée par l'entreprise.

Nous sommes loin d'une dynamique où une entreprise qui, par ses activités, s'est appropriée la jouissance de la propriété d'autrui, lui a causé des dommages matériels, allant jusqu'à affecter sa santé, reconnaît le tort causé et en accepte la responsabilité, ne serait-ce que partiellement. Les critères de vulnérabilité et l'ordre de priorité

d'acquisition, loin d'être établie dans l'intérêt des victimes de ses gestes, ne visent qu'à tenir compte des limites de paiement déterminés arbitrairement par le responsable des nuisances et ce, en fonction de ses seuls intérêts économiques, ou encore des intérêts d'une tierce partie, comme la Ville de Malartic, qui n'est pas celle des citoyens impactés.

Les modalités du Protocole apparaissent ainsi totalement inutiles. Inutiles puisque rien ne sert de nommer des experts et une commission «indépendante» pour fixer des critères bidons, dès lors que la compagnie a déjà fixé le montant qu'elle entend payer indépendamment du nombre de personnes qui se qualifieraient réellement.

En outre, ce plafond établi à 3,5M\$ sur 2 ans et 5,5M\$ sur 4 ans si l'extension est acquise, correspond, sur une moyenne hypothétique d'environ 275,000\$ par propriété, environ 20 propriétés pour toutes la Zone A (qui comporte 700 adresses...) Au-delà de ces sommes, les personnes les plus vulnérables et priorisées par la Commission devront se contenter annuellement de la compensation déjà insuffisante prévue pour compenser les troubles et inconvénients généraux partagés par l'ensemble des autres personnes. Au coût de 2,800\$ par an pour compenser de simples troubles et inconvénients à l'égard de personnes vulnérables qui auraient commandé un rachat urgent, il n'y a dans ce contexte aucun incitatif pour accélérer les rachats.

En fait, la distorsion dans l'équation actuelle illustré dans ce Guide, tient au fait qu'en réduisant la valeur et l'ampleur des coûts imputables aux inconvénients récurrents soufferts par les citoyens, MCM n'a aucun autre intérêt qu'à celui de minimiser le nombre de rachats nécessaires. Si le montant des dommages alloués aux troubles et inconvénients, aux atteintes à la santé et aux pertes de valeur immobilière étaient adéquatement évalués et acquittés de façon récurrente annuellement, l'option de rachat ne deviendrait pas un caprice ou une faveur, comme MCM ou le Comité de travail semble le considérer, mais une «juste et équitable» contrepartie pour les préjudices causés (pour reprendre l'objectif du Guide, parag. 4.1).

Précisément, c'est cette absence de considération du risque réel de la part de MCM qui pourrait justifier et inciter les citoyens à recourir aux tribunaux afin de rétablir ce rapport de force en confirmant que ces nuisances et les dommages, troubles et inconvénients qu'elles engendrent, constituent dans notre société de droit, des atteintes à la jouissance de la propriété et à l'intégrité de la personne, compensables par des dédommagements monétaires et surtout, évitables par injonction.

D'ailleurs, ce dernier aspect apparaît fondamental à ce stade. La préoccupation manifestée par les citoyens concerne, certes une compensation pour les atteintes passées, mais surtout la ferme volonté que cessent pour eux les dommages dans le

futur. Ce Protocole qui vise à compenser timidement les nuisances à venir, constitue, dans les faits, ni plus ni moins qu'un permis de polluer pour l'entreprise. Un permis de polluer dont les coûts ne représentent pour MCM rien de plus qu'une dépense intégrée à ses coûts de production. En somme, une charge pour appropriation du droit d'autrui sur la base du pollueur/payeur comme l'a rappelée la Cour Suprême du Canada dans l'affaire Ciment St-Laurent.

Un coût que les citoyens ne sont pas obligés d'assumer et qui, en droit de l'environnement, peut être évité par le biais d'une injonction. En effet, que ce soit un mode de réparation par voie de dédommagement monétaire ou par ordonnance de cessation pour le futur, la base juridique est la même, soit l'obligation pour un pollueur de ne pas commettre de faute engendrant des nuisances (tel que des dépassements récurrents de normes) et l'obligation de ne pas imposer à ses voisins des inconvénients anormaux de voisinage (tel que confirmé notamment par le rapport de la Santé publique et d'autres sondages, enquêtes et études réalisées ces dernières années à Malartic).

Nous ne pouvons que déplorer que l'option de rachat accessible largement, comme le recommandait le rapport de Santé publique comme mesure de mitigation, n'ait pas été privilégié par les intéressés, comme une alternative à ce moyen juridique susceptible de pallier aux dommages futurs, alors que les montants offerts à titre de droit de polluer sont non seulement insuffisants, mais inadéquats dans des circonstances uniques, aussi extrêmes que celles imposées par l'exploitation d'une mine à ciel ouvert au cœur d'une ville. Certes, il n'est pas trop tard pour y pallier.

Enfin, même la dernière étape du processus de rachat n'est pas à la hauteur de ce que prévoient les protocoles appliqués ailleurs, dont celui de Niobec, ou de Sept-Îles (bien qu'imparfaits). Les montants qu'on envisage de verser, selon la technique proposée, seront entre le tiers et le quart de ce qui a été payé à ce jour aux autres propriétaires rachetés par Osisko... De plus, rappelons que contrairement à MCM, Osisko n'a pas pris 4 ans pour investir aussi peu que 5,5M\$ mais a racheté entre 35-38 propriétés en 6 mois...

Ce Programme doit donc être revu en entier de manière à offrir l'option de rachat à l'ensemble des propriétaires qui le choisissent dans les zones les plus impactées, et ce, sur la base de la méthode d'évaluation préconisée au Protocole de Niobec.

Sous réserve de cette critique générale, nous commenterons au besoin quelques paragraphes.

Cette section fait la description du *Programme d'acquisition de propriétés* développé par le *Groupe de travail sur les enjeux de cohabitation à Malartic*.

5.1 Objectifs

Le *Programme d'acquisition de propriétés* vise à permettre aux propriétaires les plus vulnérables de :

- Vendre leur résidence à MCM et ainsi potentiellement accélérer le processus de vente de leur propriété;
- S'assurer qu'ils soient compensés pour une perte potentielle de la valeur de leur propriété en raison de la présence de MCM.

Commentaires : Ce concept qui, selon le paragraphe 5.4.1 est à définir, est l'un des plus fondamental pour déterminer à qui s'appliquera l'option de rachat. Comme le plafond des sommes octroyées est déjà établi, les critères arbitraires de vulnérabilité seront définis précisément pour y correspondre. Ainsi, sur les centaines de personnes que la Santé publique et d'autres études avaient identifiées, MCM ne s'estime tenu d'en considérer qu'une vingtaine sur deux ans et moins de dix autres sur deux autres années, du moins si elle devait accorder des montants similaires à ceux déjà octroyés par Osisko et ce, que le nombre de personnes réellement vulnérables soit plus important et augmente avec les années.

5.2 Aperçu

En quelques lignes, le *Programme d'acquisition de propriétés* prévoit :

1. La création d'une Commission indépendante, dont le mandat serait d'analyser les demandes et de prioriser les propriétés à acquérir par MCM;
2. L'acquisition, par MCM, des propriétés priorisées par la Commission;
3. Le remboursement, par MCM, de divers frais normaux déboursés par les propriétaires pendant le processus d'acquisition de leur propriété.

Commentaires :

Il ne faut pas ignorer que la Loi sur les mines (Art. 235) prévoit spécifiquement :

« Lorsque le titulaire de droit minier entend acquérir un immeuble résidentiel, ou un immeuble utilisé à des fins d'agriculture et situé sur une terre agricole au sens de la Loi sur l'acquisition de terres agricoles par des non-résidents (chapitre A-4.1), il doit déboursier les honoraires des services professionnels nécessaires à la négociation de cette entente jusqu'à un montant maximal représentant 10% de la valeur de l'immeuble au rôle d'évaluation foncière.»

5.3 Propriétaires admissibles

5.3.1 Propriétaire admissible

Serait désigné admissible, tout propriétaire d'une résidence principale⁹ située dans la zone A de Malartic, telle qu'illustrée sur la carte à la section 2 du présent document.

Commentaires :

On doit comprendre que seuls les propriétaires occupants auront droit à ce régime de rachat. On ignorera donc le critère de vulnérabilité et autre ordre de priorité, dès lors que l'occupant sera un locataire. Par ailleurs, un propriétaire qui n'en pourrait plus d'habiter là, ne pourra quitter et louer son logement le temps d'être racheté car, ce faisant, il se verra exclus de l'option de rachat. Ce propriétaire désireux de se prévaloir du Programme devra persister à y habiter, jusqu'à ce qu'il présente un état d'urgence justifiant son rachat et, bien entendu, selon les disponibilités des fonds de l'année...

5.3.2 Limite et exclusion

Les propriétaires d'une résidence principale ayant été relocalisés par MCM ou son prédécesseur ne sont pas touchés par cette clause, à moins qu'une entente de

⁹ Une résidence principale est une propriété qui vous appartient et dans laquelle vous et/ou votre famille habitez l'année durant. La définition retenue est celle utilisée par Revenu Québec : [Définition d'une résidence principale](#)

règlement spécifique soit intervenue afin de les indemniser ou que les propriétaires aient accepté contractuellement le caractère normal des inconvénients occasionnés.

Les propriétaires d'une résidence principale ayant déjà été indemnisés via une entente de règlement spécifique avec MCM ou son prédécesseur ou, encore, qui ont par le passé reconnu et accepté contractuellement le caractère normal des inconvénients occasionnés par les activités de MCM ou de son prédécesseur ne sont pas admissibles.

5.4 Commission d'analyse et de priorisation des demandes de propriétaires admissibles

La Commission serait un organisme indépendant dont le statut, le choix des membres et le fonctionnement pour l'analyse des demandes seront développés par un expert indépendant d'ici la fin du printemps 2016.

5.4.1 Mandat proposé

La Commission représente un panel indépendant dont le rôle proposé serait de :

- Recevoir, analyser et ranger en ordre de priorité d'achat les demandes des propriétaires admissibles souhaitant avoir recours au *Programme d'acquisition de propriétés*;
 - En favorisant les personnes les plus vulnérables, selon la définition qui aura été retenue

Commentaires :

«selon la définition qui aura été retenue »... Comment, par qui et sur quelle base?
Quelle valeur accorder à cette définition dans le contexte d'une enveloppe financière fermée et décidée arbitrairement par MCM?

- En suivant des lignes directrices qui auront fait l'objet d'une consultation avec le milieu

Commentaires :

«lignes directrices qui auront fait l'objet d'une consultation avec le milieu»... Comment, par qui et sur quelle base? Quelle valeur accorder à ces lignes directrices dans le contexte d'une enveloppe financière fermée et décidée arbitrairement par MCM?

- Transmettre et justifier ses recommandations auprès de MCM et, sur demande, de manière confidentielle, auprès des propriétaires admissibles;
- Émettre des recommandations auprès du *Groupe de travail sur les enjeux de cohabitation à Malartic*, par rapport au fonctionnement du *Programme d'acquisition de propriétés*, après le 1^{er} septembre 2017 et avant le 31 décembre 2017.

5.5 Modalités

5.5.1 Durée et fin du Programme

Le *Programme d'acquisition de propriétés* serait déployé à partir du 1^{er} juillet 2016 et serait actif pour une période de 24 mois si le Projet d'extension de la mine Canadian Malartic et déviation de la route 117 n'est pas autorisé et pour une période de 48 mois si le projet est autorisé.

Commentaires :

À quoi correspond ces délais? Pourquoi y aurait-il une fin après 48 mois? La seule réponse plausible est que, selon les critères qui seront établis, le nombre de personnes dites vulnérables et urgentes auront toutes été rachetées au terme de 48 mois. Cela ne peut être le cas, que si les critères sont établis essentiellement en fonction de l'enveloppe établie par MCM. Sinon, il serait impossible avant même d'avoir établi d'abord les critères et le nombre de personnes se qualifiant, de pouvoir prétendre que le programme aura répondu aux besoins avec 5,5M\$ au terme de 48 mois. Cela implique également que ces critères ne s'appliqueront pas à toutes personnes qui deviendraient vulnérables en cours de processus.

En définitive, si la mine poursuit ses activités au delà de 48 mois, il n'y aura plus de rachat possible, nonobstant l'existence de personnes répondant aux critères établis, toutes ces personnes devant se contenter de l'indemnité pour troubles et inconvénients du premier régime . Cela est inacceptable.

5.5.2 Inflation

Les divers frais normaux déboursés par les propriétaires pendant le processus d'acquisition de leur propriété seraient indexés le 1^{er} juillet de chaque année à partir de 2017, selon l'Indice des prix à la consommation (inflation) pour le Québec établi par Statistique Canada.

5.5.3 Envoi des demandes

Le propriétaire admissible souhaitant avoir recours au *Programme d'acquisition de propriétés* remplirait le formulaire de demande, puis transmettrait le document ainsi que les pièces justificatives requises à la Commission, par courrier recommandé.

Le formulaire de demande du programme d'acquisition serait disponible en copie papier au :

1. Local communautaire de MCM : 650, rue Royale
2. Bureau du Comité de suivi de Canadian Malartic : 866, rue Royale, suite 103

Le formulaire serait aussi disponible en ligne, sur le site internet de MCM et du Comité de suivi de Canadian Malartic¹⁰.

Les demandes seraient reçues en continu par la Commission. Les demandes seraient traitées par la Commission en fonction des dates suivantes :

Réception des demandes	Recommandation de la Commission
Du 1 ^{er} janvier au 31 mars	1 ^{er} mai
Du 1 ^{er} avril au 30 juin	1 ^{er} août
Du 1 ^{er} juillet au 30 septembre	1 ^{er} novembre
Du 1 ^{er} octobre au 31 décembre	1 ^{er} février (de l'année suivante)
Les dernières demandes seraient reçues le 30 juin 2018 si le projet d'extension n'est pas autorisé ou le 30 juin 2020 s'il est autorisé	

Par exemple, une demande reçue par la Commission le 15 juillet 2016 serait traitée avec toutes les demandes reçues entre le 1^{er} juillet et le 30 septembre 2016. La recommandation de la Commission sur les propriétés que MCM devrait acquérir serait annoncée le 1^{er} novembre 2016.

¹⁰ www.canadianmalartic.com/ et <http://comitesuivicm.org/>

5.5.4 Appui aux propriétaires admissibles par une ressource professionnelle

Le Comité de suivi Canadian Malartic inclura aux responsabilités de sa coordonnatrice l'appui et l'accompagnement des propriétaires admissibles. Ainsi, s'ils le souhaitent et à leur demande, les propriétaires admissibles pourraient demander un appui à la coordonnatrice du CSCM dans la formulation de leur demande et dans le processus d'acquisition subséquent.

Commentaires : On ne doit pas considérer que cette ressource correspond au support indépendant que les propriétaires sont en droit d'avoir et se voir financer au terme de la Loi sur les mines

5.5.5 Réception des demandes

Bien que la Commission traiterait les demandes à date fixe (voir tableau précédent), elle répondrait au propriétaire dans les quinze (15) jours ouvrables pour confirmer la réception de la demande et indiquer si le propriétaire est bel et bien admissible au *Programme d'acquisition de propriétés*.

5.5.6 Analyse des demandes

À la fin de chaque période de réception des demandes, la Commission analyserait les demandes reçues à l'aide des lignes directrices établies préalablement, le but étant de donner la priorité aux propriétaires vulnérables.

Si la Commission a besoin de plus d'information pour analyser adéquatement les demandes, elle contacterait le propriétaire concerné pour poser des questions d'éclaircissement, demander des documents additionnels, ou prévoir une rencontre en personne.

5.5.7 Budget et épuisement de l'enveloppe budgétaire

Administrées par MCM, les enveloppes budgétaires allouées au *Programme d'acquisition de propriétés* et à son fonctionnement sont les suivantes :

- Si le projet d'extension n'est pas autorisé
 - 1^{er} juillet 2016 au 30 juin 2017 = 2,5 millions
 - 1^{er} juillet 2017 au 30 juin 2018 = 1 million
- Si le projet d'extension est autorisé, s'ajoute
 - 1^{er} juillet 2018 au 30 juin 2019 = 1 million
 - 1^{er} juillet 2019 au 30 juin 2020 = 1 million

Commentaires :

ÉPUISEMENT DE L'ENVELOPPE BUDGÉTAIRE...

Ce titre apparaît dans les circonstances assez ironique.

Pourquoi se donner tant de mal à définir des critères, tenter de donner l'impression d'un mécanisme « juste et équitable » transparent et indépendant (le mot revient 4 fois) pour finalement plafonner le tout à des montants précis.

Pourquoi fixer arbitrairement une enveloppe sans même savoir qui se qualifiera comme « personne vulnérable »? N'est-ce pas la meilleure preuve que ces définitions seront complètement inutiles et ne feront que s'adapter à ce que la compagnie a bien voulu mettre sur la table.

En droit si une entreprise cause des inconvénients à ce point intolérables qu'elle doit racheter les propriétés de ses voisins, le droit de ces derniers ne dépendront pas de ce que la compagnie veut bien déboursier, mais de la valeur de leurs pertes et dommages.

Au bout des quatre ans et de l'épuisement de la dernière enveloppe, que prévoit le Protocole pour tous les propriétaires vulnérables qui devaient être rachetés d'urgence?

Dans l'éventualité où l'enveloppe budgétaire annuellement allouée serait épuisée, MCM diffuserait un avis public pour en informer tous les propriétaires admissibles.

Commentaires :

Nous l'avons déjà indiqué mais dans le contexte de cet « avis d'épuisement de fonds » il apparaît d'autant plus pertinent de souligner qu'il serait plus approprié et décent, plutôt que de publier un avis dans les journaux, de prendre la peine d'écrire spécifiquement à chaque propriétaire qui se sera donné la peine de remplir un formulaire de réclamation, qui aurait été considéré assez vulnérable et urgent pour être racheté, qu'il devra attendre avant d'être racheté, faute de ressource financière suffisante de la manière

5.5.8 Priorisation des demandes

La Commission prioriserait les propriétés que MCM devrait acquérir, en s'appuyant sur les lignes directrices qui auront fait l'objet d'une consultation avec le milieu et en fonction de l'enveloppe budgétaire disponible.

Ensuite, la Commission transmettrait et justifierait ses recommandations à MCM aux dates fixes établies (1^{er} mai, août, novembre et février).

MCM devrait, dans les cinq (5) jours ouvrables suivant, informer les propriétaires ayant déposé une demande et ayant été sélectionné ou non en fonction de l'enveloppe budgétaire disponible au moment de la sélection. Sur demande, et de manière confidentielle, la Commission pourrait transmettre et justifier ses recommandations aux propriétaires admissibles après ce délai.

Commentaires :

«La Commission prioriserait les propriétés que MCM devrait acquérir [...] en fonction de l'enveloppe budgétaire disponible. »

[...]

«sélectionné ou non en fonction de l'enveloppe budgétaire disponible au moment de la sélection»

À elles seules, ces dernières modalités confirment l'ensemble des critiques préalablement formulées et la nécessité de reprendre honnêtement ce processus, en recherchant réellement à mettre en place un Protocole « juste et équitable en contrepartie des impacts et des inconvénients générés par les activités de la mine Canadian Malartic» (Pour reprendre l'objectif pourtant énoncé au par. 4.1 du Protocole)

Les propriétaires admissibles dont la propriété n'a pas été sélectionnée pourraient garder active leur demande, la retirer ou en formuler une nouvelle, s'ils le souhaitent.

5.5.9 Inspection des résidences sélectionnées

Commentaires : Une inspection pour déterminer quoi? Si les résidences ont été sélectionnées que reste-t-il à déterminer à cette étape? À quoi servira cette inspection si une évaluation par un évaluateur agréé suivra?

Dans les cinq (5) jours ouvrables suivant la communication de la sélection aux propriétaires, ceux-ci devraient communiquer à MCM leur choix d'un inspecteur en

bâtiments, membre de l'Association des inspecteurs en bâtiments du Québec (AIBQ) en Abitibi-Témiscamingue.¹¹

Dans les quinze (15) jours ouvrables suivant la transmission du choix du propriétaire à MCM, cette dernière ferait procéder à une inspection complète des propriétés sélectionnées. L'inspecteur retenu aurait un délai maximal de vingt (20) jours ouvrables suivant la réception de son mandat pour déposer son rapport.

5.5.10 Politique « on brise, on paie »

La Politique s'appliquerait lorsqu'un expert nommé par les parties (MCM et propriétaires) est d'avis et démontre que les opérations de la mine ont contribué à accélérer la détérioration de l'état physique d'un bâtiment.¹² Si tel est le cas, les évaluateurs agréés embauchés par MCM et le propriétaire admissible devront considérer cet élément dans leur évaluation.¹³

Commentaires :

Incompréhensible.

Pourquoi un expert serait nommé par MCM et un propriétaire? Cet expert serait-il quelqu'un d'autre que l'inspecteur mentionné précédemment qui lui était choisi par le propriétaire?

Devons-nous comprendre qu'en marge du processus de rachat il y aura également un mécanisme pour évaluer si « les opérations de la mine ont contribué à accélérer la détérioration de l'état physique du bâtiment ».

¹¹ Trois inspecteurs sont membres de l'AIBQ en Abitibi-Témiscamingue :

- Yves Barbe (819) 856-6309
- Serge plante (819) 856-4966
- Dominic Plante (514) 799-7663

¹² La détérioration désigne le résultat de toute altération d'un bâtiment ou de ses composantes. La nature de certaines activités exercées à proximité de bâtiments peut avoir pour effet de réduire leur durée de vie parce qu'elle en accélère la détérioration. Ceci a pour effet de les détériorer autrement que par l'usure normalement attribuable à l'activité humaine.

¹³ Cette Politique est indépendante du Programme d'acquisition. Elle s'applique à tous propriétaires qui en font la demande et qui jugent que MCM a contribué activement à détériorer l'état physique de son ou ses bâtiments.

Doit-on en déduire que cette inspection s'inscrit en marge du processus de sélection des propriétés sujettes à rachat et donc que les critères de vulnérabilité et les « lignes directrices » viseront autre chose que la démonstration d'une détérioration accélérée d'un bâtiment par les opérations de la mine?

On mentionne à la note 13 que cette Politique (laquelle?) est indépendante du Programme d'acquisition... Il est également mentionné que « cette détérioration devrait être prise en compte par les évaluateurs agréés embauchés par MCM et les propriétaires admissibles et pris en considération dans leur évaluation... »

Mais alors, est-ce ou non lié au Programme d'acquisition si on réfère aux « propriétaires admissibles » ?

Dans l'affirmative, s'ils sont rachetés pourquoi devrait-on alors tenir compte de cette détérioration? Pour accorder une valeur inférieure? Pour déterminer si MCM pourra espérer revendre la propriété?

Comment concilier cette « Politique » avec les compensations qui pourraient ou devraient avoir été accordées pour les dommages liés aux fissures découlant des vibrations?

5.5.11 Évaluation de la valeur marchande des résidences sélectionnées

À compter du dépôt du rapport d'inspection, chaque partie (MCM et le propriétaire) devrait, dans un délai de dix (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 propriété, en suivant les normes de l'Ordre des évaluateurs agréés du Québec et en s'appuyant sur le rapport d'inspection déposé.

Cette évaluation devrait être réalisée comme si la mine Canadian Malartic n'avait pas :

1. Généré d'impact ou d'inconvénients depuis le 16 juin 2014¹⁴;

Commentaires :

¹⁴ L'évaluateur agréé pourra notamment comparer la valeur marchande de la résidence sélectionnée avec la valeur de vente de propriétés comparables situées dans la zone B de Malartic, en utilisant des cas de référence datant du 16 juin 2014 ou après. Cela vise à compenser pour la désuétude économique potentiellement causée par la mine depuis le 16 juin 2014.

Pourquoi retenir juin 2014? Comment l'évaluateur pourra tenir compte des inconvénients générés à partir de juin 2014 sur la valeur des propriétés? Est-ce à dire qu'il devra se reporter à cette date pour évaluer la désuétude économique enregistrée depuis?

Le processus établi au Protocole de Niobec est à privilégier.

2. Mis en place le *Programme de compensation des impacts et des inconvénients*;
3. Contribué à accélérer la détérioration de l'état physique du ou des bâtiments (le cas échéant).

Chaque partie devrait, dès l'octroi du mandat, informer l'autre de l'identité de l'évaluateur agréé choisi.

Chacun des évaluateurs devrait produire un rapport de type détaillé dans un délai maximal de trente (30) jours ouvrables suite à la réception dudit mandat.

Les parties devraient simultanément s'échanger une copie de leur rapport d'évaluation dans les cinq (5) jours ouvrables suivant la réception du rapport.

5.5.12 Calcul de la valeur marchande

Dans la mesure où l'écart entre les deux valeurs marchandes calculées est inférieur à 25 % par rapport à la plus élevée des deux, le montant d'acquisition versé par MCM pour la résidence correspondrait à la moyenne des valeurs marchandes.

Si l'écart entre les deux valeurs calculées est égal ou supérieur à 25 % par rapport à la plus élevée des deux, une troisième évaluation de la valeur marchande de la propriété serait réalisée. Dans ce cas, le choix du troisième évaluateur agréé serait mutuellement convenu par MCM et le propriétaire. L'évaluateur devrait produire un rapport de type détaillé dans un délai maximal de vingt (20) jours ouvrables suivant la réception de son mandat. Le montant d'acquisition versé par MCM pour la résidence correspondrait à la moyenne des valeurs marchandes établies dans les trois rapports d'évaluation.

5.5.13 Acquisition de la propriété

Dans les quinze (15) jours ouvrables suivant le calcul de la valeur marchande de la propriété, MCM enverrait au propriétaire concerné une promesse d'achat correspondant au montant calculé, le tout par écrit. Le propriétaire devrait accepter cette promesse dans un délai de quinze (15) jours ouvrables de sa réception, à défaut de quoi la promesse serait caduque et le propriétaire ne pourrait plus participer au programme d'acquisition.

La date exacte de clôture de la transaction serait choisie par le propriétaire. Toutefois, la date de clôture ne devrait pas être ni avant les quinze (15) jours ouvrables, ni après les 180 jours ouvrables, suivant la date d'envoi de la promesse d'achat par MCM.

Tous les éléments ayant fait partie de l'évaluation devraient être inclus au moment de l'achat par MCM.

Commentaires :

Qu'entend-on par «éléments ayant fait partie de l'évaluation»?

5.5.14 Déménagement du propriétaire

Les propriétaires des propriétés acquises par MCM devront quitter celles-ci à la date de clôture de la transaction déterminée par le propriétaire.

5.5.15 Condition et quittance

Toute acquisition par MCM sera conditionnelle à la signature par le propriétaire admissible priorisé sélectionné d'une quittance complète et finale, selon les termes agréés par MCM.¹⁵

5.6 Exemple d'une séquence d'acquisition d'une propriété

Le scénario suivant correspond au « pire scénario » en termes de délais pour une demande transmise en date du 15 juin 2016. Ce scénario suppose qu'une troisième évaluation de la valeur marchande est nécessaire. Un scénario réaliste situerait plutôt le calendrier d'acquisition sur une période entre trois et six mois.

Activités	Jours ouvrables	Dates
1. Le propriétaire remplit le formulaire et envoie sa demande à la Commission		15 juin 2016

¹⁵ Le Groupe de travail est à l'œuvre actuellement afin de définir les principaux termes de cette quittance.

Activités	Jours ouvrables	Dates
2. La Commission accuse réception et confirme que le propriétaire est éligible au programme d'acquisition de propriétés	15 jours	8 juillet 2016
3. La Commission sélectionne la demande du propriétaire et transmet sa recommandation à MCM	Dates fixes	1 ^{er} août 2016
4. MCM informe le propriétaire de la sélection de la propriété	5 jours	8 août 2016
5. Le propriétaire sélectionné choisit un inspecteur en bâtiments	5 jours	15 août 2016
6. MCM fait procéder à une inspection de la propriété	15 jours	5 septembre 2016
7. L'inspecteur du bâtiment dépose son rapport	20 jours	4 octobre 2016
8. Les parties confient à un évaluateur agréé le mandat de procéder à l'évaluation de la valeur marchande de la propriété 9. Chaque partie informe l'autre de l'identité de l'évaluateur agréé	10 jours	19 octobre 2016
10. L'évaluateur agréé produit son rapport	30 jours	30 novembre 2016
11. Les parties s'échangent une copie de leur rapport respectif 12. Le montant d'acquisition est calculé 13. Au besoin, une 3 ^e évaluation est réalisée	5 jours	7 décembre 2016
14. Le 3 ^e évaluateur agréé produit son rapport (si l'écart entre les deux valeurs est égal ou plus grand que 25 %)	20 jours	4 janvier 2017
15. Le montant d'acquisition est calculé 16. MCM envoie une promesse d'achat au propriétaire	15 jours	25 janvier 2017
17. Le propriétaire accepte la promesse d'achat	15 jours	15 février 2017
18. Date de clôture de la transaction	15 à 180 jours	Entre le 8 mars et le 24 octobre 2017

5.7 Frais remboursés relativement au processus d'acquisition

MCM assumerait, sur présentation de pièces justificatives, les frais raisonnables encourus par le propriétaire dans le cadre du processus d'acquisition (services professionnels et frais de déménagement), jusqu'à un montant maximal de 10 000 \$. Ceci inclurait notamment, mais sans si limiter, les :

Commentaires :

Cette somme ne devrait surtout pas impliquer des dépenses que la minière devrait payer elle-même dans toutes circonstances, mais les aides et conseils extérieurs utiles aux propriétaires et pour permettre sa réinstallation. Ce n'est pas de la faute du propriétaire de devoir être racheté par MCM. Tous les intervenants liés à l'acquisition (inspecteur, évaluateurs, arpenteurs, notaire) font partie intégrante des obligations de MCM et ce, sans égard aux sommes octroyées au propriétaire pour se réinstaller. Par exemple, dans toute vente de gré à gré, les frais de notaire sont à la charge de l'acheteur.

- Frais d'inspection et d'évaluation de la propriété
- Frais liés à l'établissement d'un certificat de localisation
- Frais de notaire
- Frais liés à l'arrêt et/ou reconnexion aux services publics
- Frais de déménagement
- Frais d'inspection résidentielle pour une nouvelle propriété
- Droits de mutation
- Frais juridiques pour l'acquisition d'une nouvelle résidence
- Frais juridiques pour l'inscription d'une nouvelle résidence au registre foncier
- Frais liés à l'embauche de différents professionnels d'accompagnement
- Frais d'achat de matériel nécessaire pour l'installation dans une nouvelle propriété
- Frais pour contracter une nouvelle hypothèque ou modifier l'hypothèque existante

5.8 Autres dispositions

5.8.1 Conditions

Toutes les autres conditions liées à l'achat de la propriété par MCM, qui ne font pas partie du présent document, sont régies par les règles et les usages qui encadrent le courtage immobilier et hypothécaire au Québec.

5.8.2 Collaboration et bonne foi

Les propriétaires devront collaborer de bonne foi et de façon raisonnable avec les inspecteurs en bâtiment et les évaluateurs agréés.

5.8.3 Retrait

Tout propriétaire peut se retirer du programme d'acquisition à n'importe quel moment. Un propriétaire qui choisirait de se retirer du programme devrait en aviser MCM par écrit dans les meilleurs délais. Un propriétaire qui se retire du programme d'acquisition ne peut plus y avoir recours, ni recevoir de remboursement de frais.

Préliminaire - Pour consultation

Commentaires :

Dans tout protocole, un mécanisme d'arbitrage des conflits doit être prévu, selon des modalités bien reconnues.

6 PRINCIPES DE REVENTE DES PROPRIÉTÉS ACQUISES

Dans le cadre de ses travaux, le *Groupe de travail sur les enjeux de cohabitation à Malartic* a priorisé le développement du *Programme de compensation des impacts et des inconvénients* et le *Programme d'acquisition de propriétés*. Toutefois, le Groupe de travail a établi des principes directeurs desquels MCM devra s'inspirer dans le cadre de la revente des propriétés acquises.

Ces principes directeurs sont de :

1. Minimiser l'impact sur la valeur foncière et marchande des propriétés avoisinantes;
2. Être équitable pour les propriétaires qui ne souhaitent pas vendre leur propriété;
 - a. Ex. : ne pas faire du quartier une « zone fantôme »
3. Être équitable pour les propriétaires qui sont en processus de vente de leur propriété;
 - a. Ex. : ne pas faire de compétition déloyale en vendant à faible prix les propriétés acquises
4. Être équitable pour les individus qui souhaitent acquérir une propriété vendue par MCM;
 - a. Ex. : ne pas privilégier un citoyen par rapport à un autre
5. Favoriser une mise en marché et vente diligente des propriétés acquises;
6. Ne pas démolir ou déplacer les résidences acquises, sauf lorsque l'état du bâtiment le justifie.