

ANNEXE QC-177

Processus d'acquisition des 4 propriétés visées par le Projet

EXTENSION DE LA MINE AURIFÈRE CANADIAN MALARTIC
ET DÉVIATION DE LA ROUTE 117 À L'ENTRÉE EST DE LA
VILLE DE MALARTIC

PROCESSUS D'ACQUISITION DES 4 PROPRIÉTÉS
VISÉES PAR LE PROJET



- Août 2015 -

CONTENU

Introduction	1
Processus d'acquisition	3
Étapes du processus d'acquisition	4
Échéancier*	5
Évaluation des propriétés	6
Services professionnels	7
Différentes options pour le propriétaire	8
Questions/réponses	12
Pour nous contacter	14
Annexes	15
Annexe A - Formulaire de demande de remboursement des frais du propriétaire	16
Annexe B - Formulaire de demande de remboursement des frais du locataire	17

INTRODUCTION

La Mine Canadian Malartic a déposé l'étude d'impact environnemental (ÉIE) concernant son projet d'extension de la mine aurifère Canadian Malartic et de la déviation de la route 117 à l'entrée est de la ville de Malartic (le « Projet »). Ce Projet permettrait la poursuite des opérations minières jusqu'en 2028, soit six années de production supplémentaires par rapport au calendrier initial. Toutefois, ce Projet, comme son nom l'indique, nécessite le réaménagement d'un tronçon de la route 117.

Il importe de rappeler que tous les éléments relatifs à la conception et à la construction du Tracé de la déviation (le « Tracé ») ont été élaborés en collaboration avec la Ville de Malartic en concertation avec le ministère des Transports du Québec (« MTQ ») puisque ce dernier doit, en outre, donner son approbation à toutes les étapes clés du projet routier. Les standards, normes et critères utilisés par le MTQ dans le cadre de ses projets routiers ont été analysés, discutés et intégrés afin d'arriver aux éléments de conception et de construction du Tracé de la déviation qui seront discutés dans les lignes qui suivent. C'est d'ailleurs dans ce contexte que le Tracé de la déviation a fait l'objet d'un accord de principe avec le MTQ en décembre 2012. Ainsi, le MTQ supervise l'ensemble de la démarche de conception et de construction du Tracé et, une fois que le nouveau Tracé sera opérationnel, le MTQ en sera le seul gestionnaire et exploitant. En effet, Canadian Malartic GP (« CMGP » ou « Mine Canadian Malartic ») lui remettra l'entretien et l'exploitation de manière à ce qu'il s'intègre à son réseau routier.

Pour répondre aux exigences du MTQ, quatre bâtiments résidentiels du côté sud de la 117 doivent être acquis en raison, notamment, de la configuration actuelle de leur terrain et de leur accès à la 117. La figure 1 montre la localisation de ces bâtiments.

Figure 1 :

Localisation des 4 propriétés visées par le processus d'acquisition



PROCESSUS D'ACQUISITION

Le processus d'acquisition des propriétés se veut un document qui précise la démarche à entreprendre auprès des propriétaires et locataires visés.

Ce document vise à :

- Permettre une meilleure compréhension de la démarche;
- Identifier, au préalable, les inquiétudes et apporter des éclaircissements ou des pistes de solution;
- Proposer une démarche conjointe et respectueuse;
- Favoriser le dialogue et une entente à l'amiable;
- Fournir de l'accompagnement, si nécessaire;
- S'assurer que toutes les ententes sont équitables.

ÉTAPES DU PROCESSUS D'ACQUISITION

Première étape

- Présentation du processus d'acquisition de propriétés et explications pour une compréhension commune;
- Choix des professionnels;
- Établissement d'un plan de travail et d'un échéancier conjoint;
- Signature d'une entente de confidentialité.

Deuxième étape

- Décision du propriétaire quant à l'option retenue (3 options sont proposées);
- Inspection de la propriété par deux évaluateurs agréés (peu importe l'option retenue);
- Remise des évaluations agréées pour débiter les négociations en vue d'une décision finale.

Troisième étape

Quatrième étape

- Révision des points de l'entente.

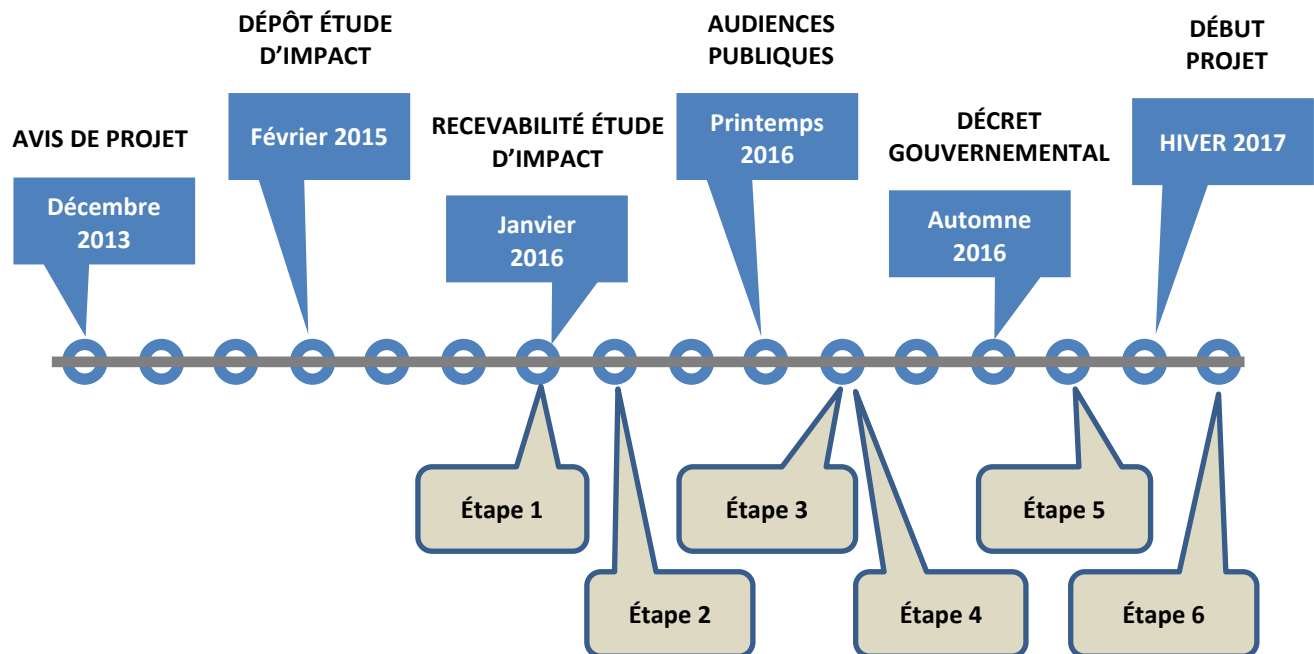
Cinquième étape

- Signature de l'entente.

Sixième étape

Exécution de l'entente lors de l'obtention du bail minier tel que prescrit par l'article 235 de la *Loi sur les mines*.

ÉCHÉANCIER*



*À noter qu'il s'agit d'un calendrier provisoire fondé sur une estimation de Mine Canadian Malartic. Des changements pourront y être apportés pour les besoins du Projet ou en fonction des échéanciers des processus d'évaluations environnementales, lesquels sont déterminés par les autorités gouvernementales. Les propriétaires concernés seront informés en temps opportun par Mine Canadian Malartic des modifications à ce calendrier.

ÉVALUATION DES PROPRIÉTÉS

L'évaluateur agréé doit être affilié à l'Ordre des évaluateurs agréés du Québec et choisi par le vendeur;

L'évaluation de chaque propriété se veut l'image du prix de vente de ladite propriété par rapport aux conditions du marché immobilier au moment de l'évaluation. Cette évaluation sera effectuée peu importe l'option retenue par le propriétaire afin de lui permettre de faire un choix éclairé.

Cette évaluation tient généralement compte des critères suivants :

- l'économie de la région;
- le type de propriété;
- l'année de construction;
- la qualité de la construction;
- la localisation (dont la proximité des services);
- le nombre de pièces;
- les éléments de finition;
- les éléments inclus (cuisinière, lave-vaisselle, etc.);
- le terrain;
- l'aménagement extérieur; et
- autres considérations usuelles permettant de déterminer la valeur marchande de la propriété.

Dans la grande majorité des cas, l'évaluation de la propriété sera comparée aux ventes des dernières années pour des propriétés comparables.

Pour chaque propriété identifiée, deux (2) évaluateurs agréés, au choix du propriétaire, feront l'évaluation de la propriété. Ces évaluations seront indépendantes et serviront à déterminer, suivant l'option choisie par le propriétaire, la valeur marchande de la propriété ou la valeur de construction d'une nouvelle propriété.

La valeur marchande sera déterminée par la moyenne des deux (2) évaluations. De plus, lorsque l'option 1 est retenue, une bonification de 20 % sera ajoutée à la valeur marchande ainsi déterminée.

Si un écart de plus de 25 % est constaté entre les deux évaluations, une troisième évaluation sera demandée.

SERVICES PROFESSIONNELS

Dans l'esprit de l'article 235 de la *Loi sur les mines*, un maximum de 10 % de la valeur de la propriété au rôle d'évaluation foncière (municipal) sera attribué afin de défrayer les honoraires de services professionnels nécessaires à la négociation d'une entente.

Le propriétaire aura la responsabilité de soumettre à Mine Canadian Malartic un formulaire de demande de remboursement (voir en annexe) pour les services professionnels reçus lors des négociations. Les factures des honoraires professionnels serviront de preuve.

DIFFÉRENTES OPTIONS POUR LE PROPRIÉTAIRE

Trois possibilités sont offertes aux propriétaires :

- L'achat de la propriété par Mine Canadian Malartic;
- L'échange avec une propriété située dans la ville de Malartic; ou
- La construction d'une nouvelle propriété à Malartic.

1. L'achat de la propriété par Mine Canadian Malartic

Si le propriétaire souhaite vendre sa propriété à Mine Canadian Malartic, il recevra un montant équivalent à la moyenne des deux évaluations, bonifiée de 20 %. Cette bonification est offerte dans le cas d'un achat de la propriété seulement.

EXEMPLE :

Le propriétaire décide de vendre. Mine Canadian Malartic lui verse un montant de 172 000 \$ plus la bonification de 20 %, soit 206 400 \$:

Première évaluation :	164 000 \$
+ Deuxième évaluation :	<u>180 000 \$</u>
	344 000 \$
÷ 2	172 000 \$
+ bonification de 20 %	<u>34 400 \$</u>
Montant accordé :	206 400 \$

Les frais suivants pour le propriétaire seront payés par Mine Canadian Malartic :

- frais de services professionnels (notaire, fiscaliste, comptable, avocat et évaluateur) pour l'achat de la propriété (réf. art. 235 de la *Loi sur les mines*);
- taxe de mutation; et
- frais de déménagement selon les deux options suivantes :
 - un montant forfaitaire de 1 500 \$ pour un déménagement par le propriétaire; ou
 - les frais réels d'un déménageur professionnel pour un maximum de 5 000 \$.

Toutefois, tous les impôts ou taxes à payer pouvant résulter de la vente de la propriété, le cas échéant, ne seront pas remboursés par Mine Canadian Malartic.

Si le bâtiment est un immeuble à revenus, Mine Canadian Malartic prendra en charge les locataires dans ses logements. Ceux-ci seront transférés, s'ils le souhaitent, dans un appartement situé à Malartic équivalent à ce qu'ils avaient (nombre de pièces). Un nouveau bail sera signé par les deux parties et le loyer antérieurement payé sera

maintenu avec une hausse annuelle selon les standards de la Régie du logement. Le locataire qui souhaite s'installer hors des propriétés de Mine Canadian Malartic bénéficie des mêmes avantages à l'exception du maintien du coût du loyer.

Les frais suivants pour le locataire seront payés par Mine Canadian Malartic :

- frais de déménagement selon les deux options suivantes :
 - dans le cas d'un déménagement par le locataire, un montant forfaitaire de 1 000 \$ pour un 3 pièces ½, de 1 250 \$ pour un 4 pièces ½ et de 1 500 \$ pour un 5 pièces ½; ou
 - les frais réels d'un déménageur professionnel pour un maximum de 2 000 \$.
- les frais de branchement des services publics (électricité, téléphone, câble); et
- les frais d'aménagement pour un montant forfaitaire de 500 \$ pour un 3 pièces ½, de 750 \$ pour un 4 pièces ½ et de 1 000 \$ pour un 5 pièces ½.

Dans l'éventualité où Mine Canadian Malartic souhaite prendre possession de la propriété avant la date prévue de la prise de possession, une indemnité de 42 \$ par jour par personne sera attribuée pour la période de transition aux fins de compensation.

2. L'échange avec une propriété située dans la ville de Malartic

Si le propriétaire souhaite demeurer à Malartic et échanger sa propriété avec une propriété équivalente (superficies du terrain, superficie de l'immeuble, nombre d'appartements, finitions intérieures et extérieures), il recevra un montant incitatif de 5 000 \$. Ce montant est offert dans le cas d'un échange de propriété seulement.

Les frais suivants pour le propriétaire seront payés par Mine Canadian Malartic :

- frais de services professionnels (notaire, fiscaliste, comptable, avocat et évaluateur) pour l'échange de la propriété (réf. art. 235 de la *Loi sur les mines*);
- frais relatifs à l'achat par Mine Canadian Malartic de la propriété équivalente qui fera l'objet de l'échange;
- taxe de mutation;
- frais de déménagement si le propriétaire réside dans l'immeuble selon les deux options suivantes :
 - un montant forfaitaire de 1 500 \$ pour un déménagement par le propriétaire; ou
 - les frais réels d'un déménageur professionnel pour un maximum de 5 000 \$.
- les frais des branchements des services publics (électricité, téléphone, câble); et
- les frais d'aménagement pour un montant forfaitaire de 1 500 \$.

Toutefois, tous les impôts ou taxes à payer résultant de l'échange de la propriété, le cas échéant, ne seront pas remboursés par Mine Canadian Malartic.

Dans l'éventualité où Mine Canadian Malartic souhaite prendre possession de la propriété avant la date prévue de l'entente, une indemnité de 42 \$ par jour par personne sera attribuée pour la période de transition aux fins de compensation.

Si le bâtiment est un immeuble à revenus, les locataires pourront choisir de déménager à la nouvelle adresse du propriétaire et auront un appartement équivalent à ce qu'ils avaient (nombre de pièces). Le propriétaire se doit de garder ces locataires aux mêmes conditions que celles qui prévalaient avant la transaction. Un nouveau bail sera signé par les deux parties.

Si le propriétaire acquiert une propriété n'ayant plus de logements, Mine Canadian Malartic prend en charge la relocalisation des locataires. Ceux-ci seront transférés, s'ils le souhaitent, dans un appartement situé à Malartic équivalent à ce qu'ils avaient (nombre de pièces). Un nouveau bail sera signé par les deux parties et le loyer antérieurement payé sera maintenu avec une hausse annuelle selon les standards de la Régie du logement.

Les frais suivants pour le locataire seront payés par Mine Canadian Malartic :

- frais de déménagement selon les deux options suivantes :
 - dans le cas d'un déménagement par le locataire, un montant forfaitaire de 1 000 \$ pour un 3 pièces ½, de 1 250 \$ pour un 4 pièces ½ et de 1 500 \$ pour un 5 pièces ½; ou
 - les frais réels d'un déménageur professionnel pour un maximum de 2 000 \$.
- les frais de branchement des services publics (électricité, téléphone, câble); et
- les frais d'aménagement pour un montant forfaitaire de 500 \$ pour un 3 pièces ½, de 750 \$ pour un 4 pièces ½ et de 1 000 \$ pour un 5 pièces ½.

Dans l'éventualité où Mine Canadian Malartic souhaite prendre possession de la propriété avant la date prévue de l'entente, une indemnité de 42 \$ par jour par personne sera attribuée pour la période de transition aux fins de compensation.

3. Construction d'une nouvelle propriété à Malartic

Advenant le cas où aucun immeuble équivalent n'est disponible sur le territoire de la ville de Malartic, les deux parties évalueront le projet d'une construction neuve équivalente à la propriété actuelle. Le calcul se fera par les évaluateurs agréés.

Compte tenu que la valeur de construction d'une propriété équivalente peut être, à Malartic, beaucoup plus élevée que sa valeur marchande, le propriétaire qui choisit l'option de construire une nouvelle résidence ne bénéficiera d'aucun incitatif et d'aucune bonification. À cet égard, Mine Canadian Malartic se réserve le droit de refuser le projet de construction si la valeur de construction déterminée par les évaluateurs agréés est largement supérieure à la valeur marchande de sa propriété.

Si le bâtiment est un immeuble à revenus, les locataires pourront choisir de déménager à la nouvelle adresse du propriétaire et auront un appartement équivalent à ce qu'ils avaient (nombre de pièces). Le propriétaire devra offrir à ces locataires les mêmes conditions que celles qui prévalaient avant la transaction. Un nouveau bail sera signé par les deux parties.

Le rôle de Mine Canadian Malartic dans le cadre d'un projet de construction sera d'accompagner le propriétaire et/ou le locataire dans le processus. Mine Canadian Malartic ne sera en aucun cas le maître d'œuvre. Le propriétaire sera responsable de la construction du nouveau bâtiment et de l'embauche des différents entrepreneurs. De cette façon, le propriétaire s'assurera du choix des entrepreneurs et de la supervision des travaux.

Le propriétaire recevra le montant établi dans l'entente négociée sous forme de chèque, émis en trois versements suivant l'échéancier et l'avancement des travaux du projet de construction. Tel que spécifié pour l'option 1, tous les impôts ou taxes à payer pouvant résulter de la vente de la propriété, le cas échéant, ne seront pas remboursés par Mine Canadian Malartic.

Les frais suivants pour le propriétaire seront payés par Mine Canadian Malartic :

- frais de services professionnels (notaire, fiscaliste, comptable, avocat et évaluateur) pour l'achat de la propriété par Mine Canadian Malartic (réf. art. 235 de la *Loi sur les mines*). L'acquisition de la propriété actuelle par Mine Canadian Malartic s'effectuera en considération des trois versements ci-haut mentionnés;
- taxe de mutation;
- frais de déménagement si le propriétaire réside dans l'immeuble selon les deux options suivantes :
 - un montant forfaitaire de 1 500 \$ pour un déménagement par le propriétaire; ou
 - les frais réels d'un déménageur professionnel pour un maximum de 5 000 \$.
- les frais de branchement des services publics (électricité, téléphone, câble);
- les frais d'aménagement pour un montant forfaitaire de 1 500 \$.

Les frais suivants pour le locataire seront payés par Mine Canadian Malartic :

- frais de déménagement selon les deux options suivantes :
 - dans le cas d'un déménagement par le locataire, un montant forfaitaire de 1 000 \$ pour un 3 pièces ½, de 1 250 \$ pour un 4 pièces ½ et de 1 500 \$ pour un 5 pièces ½; ou
 - les frais réels d'un déménageur professionnel pour un maximum 2 000 \$.
- les frais de branchement des services publics (électricité, téléphone, câble);
- les frais d'aménagement pour un montant forfaitaire de 500 \$ pour un 3 pièces ½, de 750 \$ pour un 4 pièces ½ et de 1 000 \$ pour un 5 pièces ½.

Dans l'éventualité où Mine Canadian Malartic souhaite prendre possession de la propriété avant la date prévue de l'entente, une indemnité de 42 \$ par jour par personne sera attribuée pour la période de transition aux fins de compensation.

QUESTIONS/RÉPONSES

▲ Suis-je admissible à une acquisition?

Seulement quatre résidences sont touchées par le Projet. Les propriétaires ont déjà été rencontrés. Le principal critère d'évaluation afin de justifier l'acquisition d'un immeuble pour la réalisation du projet est la sécurité des usagers du futur tronçon de la route 117 (Vision, accès aux résidences).

▲ Le contenu des ententes sera-t-il confidentiel ?

Au Québec, toutes les transactions immobilières sont publiques une fois enregistrées au Registre foncier du Québec. Toutefois, l'ensemble des termes négociées entre les propriétaires et Mine Canadian Malartic feront l'objet d'ententes préalables séparées et confidentielles. Ces ententes préalables seront signées avec chaque propriétaire, mais leur exécution sera conditionnelle à l'obtention des permis et titres miniers requis par la loi.

▲ Comment s'assure-t-on de la confidentialité du contenu des dossiers des évaluateurs et des rencontres entre les parties ?

Seules les personnes faisant partie de la transaction pourront consulter les dossiers assujettis à l'entente de confidentialité signée par chaque propriétaire.

▲ Quelle est la prochaine étape ?

Au cours de l'année 2015, la minière débutera un processus de rencontres formel pour chaque propriété visée (4) et élaborera avec eux un programme de travail et la démarche pour retenir les services d'évaluateurs externes.

▲ À quel moment l'évaluation de notre propriété sera faite ?

En 2015, selon le plan de travail en vigueur entre le propriétaire et la minière.

▲ **Est-il possible d'envisager une lettre d'entente écrite avant l'octroi des permis pour le projet d'expansion et la déviation de la route 117?**

La réponse est oui. L'objectif de la minière est d'avoir toutes les ententes préalables en main lors des audiences publiques sur le Projet. Les audiences publiques sont prévues en 2016. Toutefois, l'exécution de ces ententes sera conditionnelle à l'obtention des permis et titres miniers requis par la loi.

▲ **Serait-il possible de quitter notre propriété avant les audiences publiques sur le Projet ?**

La réponse est non. Aucune entente ne pourra être exécutée avant l'autorisation du Projet par le gouvernement du Québec et la délivrance d'un bail minier.

POUR NOUS CONTACTER

Pour toute question liée au processus d'acquisition, nous vous invitons à communiquer avec :

Contact : M^{me} Amélie Foucault,
Conseillère aux relations avec la communauté et publiques
Téléphone : 819-757-2225 poste 3423
Courriel : afoucault@canadianmalartic.com

ANNEXES

ANNEXE A - FORMULAIRE DE DEMANDE DE REMBOURSEMENT DES FRAIS DU PROPRIÉTAIRE

	Facture ou reçu joint	Montant accordé	Fait ✓
Accompagnateur (avocat, comptable, etc.)		Max : 10% de la valeur marchande de l'immeuble	
Services publics			
Électricité			
Téléphone			
Câble			
Télé par satellite			
Internet par téléphone			
Internet par câble			
Frais de déménagement			
Par le propriétaire			
Par un déménageur professionnel			
Autres frais			

ANNEXE B - FORMULAIRE DE DEMANDE DE REMBOURSEMENT DES FRAIS DU LOCATAIRE

	Facture ou reçu joint	Montant accordé	Fait √
Services publics			
Électricité			
Téléphone			
Câble			
Télé par satellite			
Internet par téléphone			
Internet par câble			
Frais de déménagement			
Par le locataire			
Par un déménageur professionnel			
Autres frais			

