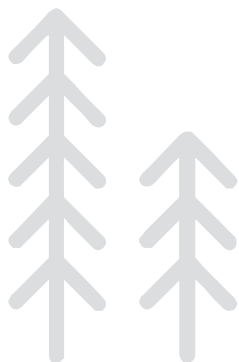


# PROTOCOLE D'ACQUISITION

Période de pré-développement

Version amendée  
Janvier 2020



**NOUVEAU MONDE GRAPHITE**

Choisir l'avenir, transporter l'innovation

[www.nouveaumonde.ca](http://www.nouveaumonde.ca)

331, rue Brassard  
Saint-Michel-des-Saints  
Québec J0K 3B0

Propriété de Nouveau Monde Graphite  
Révision janvier 2020

# PROTOCOLE **D'ACQUISITION** en période de pré-développement

## TABLE DES MATIÈRES

|  |   |
|--|---|
| Objectifs .....  | 3 |
| Phase de pré-développement.....  | 3 |
| Délimitation de la zone d'acquisition .....                              | 4 |
| Définitions des valeurs marchandes et aux propriétaires .....            | 4 |
| Modalités d'acquisitions .....   | 5 |
| Autres modalités.....  | 8 |
| Demande d'information et responsable de l'application du protocole ..... | 9 |
| <hr/>  |   |
| Annexe .....   | 1 |
| Annexe .....   | 2 |

## OBJECTIFS



Encadrer, dans un souci d'équité et de transparence, les transactions liées à notre engagement d'offrir la possibilité aux propriétaires, situés dans « zone d'acquisition préventive », de vendre leur propriété à Nouveau Monde Graphite, dès la phase de pré-développement du projet.

Garantir aux propriétaires ne faisant pas partie de la zone d'acquisition préventive que, s'ils ont à subir des troubles de voisinage liés aux activités de Nouveau Monde Graphite, ils pourront se prévaloir des modalités prévues dans le prochain protocole d'acquisition, dont le contenu sera défini dans le cadre de l'étude d'impact.

## PHASE DE PRÉ-DÉVELOPPEMENT



Nouveau Monde Graphite s'engage à permettre aux propriétaires situés dans la zone acquisition préventive de vendre leur propriété dès la phase de pré-développement du projet. Cette phase de pré-développement commence dès la mise en œuvre de ce présent protocole et s'échelonne jusqu'à l'obtention :

- ✘ du décret gouvernemental
- ✘ des principaux permis permettant la construction et l'opération de la mine
- ✘ du financement principal permettant la construction et la mise en opération de la mine.



## DÉLIMITATION DE LA ZONE D'ACQUISITION

La zone d'acquisition préventive correspond à la distance de 1 km des infrastructures minières (fosse, secteur du concentrateur, halde de mort terrain et halde de co-dispositions) telle que définie dans la phase de pré-développement du projet (voir annexe 1).

Dans le cas où un terrain est en partie dans cette zone, celui-ci sera considéré faire partie de la zone d'acquisition préventive.

Bien que la zone d'acquisition préventive soit présentement définie, au cours du développement du projet minier, des études requises en phase de développement tel que l'étude d'impact environnemental et social seront réalisées afin d'identifier et mesurer les impacts indésirables des opérations (bruits, poussières et vibrations). Advenant la présence d'impacts indésirable au-delà de la zone d'acquisition préventive définie par la distance de 1 km des infrastructures minières, celle-ci pourrait être modifiée afin de mieux refléter les résultats obtenus par l'étude d'impacts. À cet effet, un troisième tracé de la zone d'acquisition préventive sera émis.

## DÉFINITIONS DE VALEUR MARCHANDE ET DE VALEUR AU PROPRIÉTAIRE

Selon les normes de pratique de l'Ordre des évaluateurs agréés du Québec, et dans le cadre de ce protocole.

On entend par la valeur marchande le prix sincère le plus probable de la vente réelle ou présumée d'un immeuble, à une date donnée, sur un marché libre et ouvert à la concurrence et répondant aux conditions suivantes :

- ✘ Les parties sont bien informées ou bien avisées de l'utilisation la plus probable de l'immeuble;
- ✘ L'immeuble a été mis en vente pendant une période de temps suffisante, compte tenu de sa nature, de l'importance du prix et de la situation économique;
- ✘ Le paiement est exprimé en argent comptant (dollars canadiens) ou équivalent à de l'argent comptant;
- ✘ Le prix de vente doit faire abstraction de toute considération étrangère à l'immeuble lui-même et doit représenter la vraie considération épurée de l'impact des mesures incitatives, de conditions et de financement avantageux.

La valeur au propriétaire est la valeur d'un bien ou d'un droit pour son propriétaire-utilisateur. Il s'agit d'une valeur qui dépasse généralement la valeur marchande, dans la mesure où elle contient cette dernière, plus une valeur particulière pour le propriétaire-utilisateur.

On parlera généralement de valeur au propriétaire lorsque cette valeur peut être un avantage économique particulier au propriétaire, tenant compte des conditions suivantes :

- ✘ Cet avantage découle d'une utilisation factuelle;
- ✘ Il est propre au propriétaire-utilisateur;
- ✘ Il ne se retrouve pas dans les éléments de valeur déjà calculés

## MODALITÉS D'ACQUISITIONS

### PROPRIÉTÉS DU LAC AUX PIERRES

Sont visés par le présent protocole les 11 terrains et bâtiments situés dans la zone délimitée autour du lac aux Pierres (voir annexe 1).

### SÉQUENCE D'ACQUISITION DU LAC AUX PIERRES

La première étape est de procéder à l'évaluation des propriétés. Pour débiter le processus d'évaluation de leur propriété, les riverains doivent signifier auprès de Nouveau Monde Graphite leur intention de vendre leur propriété ou leur terrain par lettre ou courriel d'intention selon les principes exposés dans le présent protocole (Voir annexe 2).

### MÉTHODOLOGIE D'ÉVALUATION

Nouveau Monde Graphite retiendra les services d'une firme d'évaluateurs agréés afin de procéder aux évaluations des propriétés et des terrains situés dans la section du lac aux Pierres. Sauf selon avis ou indications contraires des propriétaires concernés, deux (2) évaluations sont prévues au processus afin de permettre aux propriétaires une base de comparaison:

- ✘ Valeur marchande
- ✘ Valeur au propriétaire

N.B. La valeur au propriétaire est offerte pour l'acquisition des propriétés situées autour du lac aux Pierres étant donné que ces propriétés sont plus rapprochées des activités projetées par Nouveau Monde Graphite. Les évaluations seront présentées au propriétaire concerné lors d'une rencontre individuelle. Parallèlement à ce processus, le propriétaire concerné peut, s'il le désire, procéder lui-même aux évaluations (valeur marchande et valeur au propriétaire) de sa propriété ou son terrain

en retenant les services d'un évaluateur agréé de son choix. Les frais de ces évaluations seront remboursés, jusqu'à concurrence des montants détaillés dans le présent protocole, ainsi que sur présentation de pièces justificatives et sur livraison d'une copie du rapport d'évaluation.

## **FRAIS REMBOURSÉS**

Afin de permettre aux propriétaires de procéder à la réalisation d'une évaluation indépendante de leur propriété (valeur marchande et valeur de convenance et/ou au propriétaire), Nouveau Monde Graphite s'engage à rembourser les frais encourus par le propriétaire sur présentation de pièces justificatives et sur livraison d'une copie du rapport d'évaluation, jusqu'à concurrence des montants suivants :

- ✘ 560.00\$ + taxes; pour un terrain avec bâtiment résidentiel.
- ✘ 475.00\$ + taxes; pour un terrain sans bâtiment résidentiel.

## **VERS UNE ENTENTE CONSENSUELLE**

Une fois les évaluations complétées par les deux parties, un processus de dialogue constructif est amorcé afin de converger vers une entente satisfaisante pour les parties.

## **PROPRIÉTÉS DU DOMAINE LAGRANGE**

Sont visés par le présent protocole, les vingt-sept (27) propriétés du Domaine Lagrange, avec ou sans bâtiment, situées, en totalité ou en partie, dans la zone d'acquisition préventive. (Voir annexe 1).

## **SÉQUENCE D'ACQUISITION DOMAINE LAGRANGE**

La première étape est de procéder à l'évaluation de la valeur marchande des propriétés.

Pour débiter le processus d'évaluation de leur propriété, les propriétaires du Domaine Lagrange concernés par le présent protocole doivent signifier auprès de Nouveau Monde Graphite leur intention de vendre leur propriété ou leur terrain par lettre ou courriel d'intention selon les principes exposés dans le présent protocole. (Voir annexe 2).

## MÉTHODOLOGIE D'ÉVALUATION

Nouveau Monde Graphite retiendra les services d'une firme d'évaluateurs agréés afin de procéder à l'évaluation à la valeur marchande des propriétés et des terrains situés dans la zone qu'acquisition préventive.

L'évaluation sera présentée au propriétaire concerné par Nouveau Monde Graphite lors d'une rencontre individuelle.

Parallèlement à ce processus, le propriétaire peut, s'il le désire, réaliser l'évaluation à valeur marchande de sa propriété ou de son terrain en retenant les services d'un évaluateur agréé de son choix. Les frais de cette évaluation seront remboursés, jusqu'à concurrence des montants détaillés dans ce présent protocole, ainsi que sur présentation de pièces justificatives et sur livraison d'une copie du rapport d'évaluation.

## FRAIS REMBOURSÉS

Afin de permettre aux propriétaires de procéder à la réalisation d'une évaluation indépendante de la valeur marchande de leur propriété, Nouveau Monde Graphite s'engage à rembourser les frais encourus par le propriétaire sur présentation de pièces justificatives et sur livraison d'une copie du rapport d'évaluation, jusqu'à concurrence des montants suivants :

- ✘ 560.00\$ + taxes; pour un terrain avec bâtiment résidentiel.
- ✘ 475.00\$ + taxes; pour un terrain sans bâtiment résidentiel.

## VERS UNE ENTENTE CONSENSUELLE

Une fois les évaluations complétées par les deux parties, un processus de dialogue constructif est amorcé afin de converger vers une entente satisfaisante pour toutes les parties.

## AUTRES MODALITÉS

### ENTENTE PARTICULIÈRE

En complément des modalités d'acquisitions citées dans le présent protocole, des ententes particulières peuvent être conclues entre les propriétaires concernés et Nouveau Monde Graphite. Par exemple, pour un propriétaire qui souhaiterait demeurer dans sa propriété jusqu'au moment de l'exploitation des activités minières, ce dernier pourrait convenir d'une entente particulière telle qu'une entente de droit d'usage, dont les modalités de durée, d'avantages et de responsabilités, reste à définir entre les parties et à être circonscrits dans une entente notariée.

### TRANSFÉRABILITÉ DES DROITS ET OBLIGATIONS

Nouveau Monde Graphite se réserve le droit de prévoir dans un acte subséquent de vente d'une propriété visée par le présent protocole dont il serait devenu propriétaire que si le vendeur est Nouveau Monde Graphite et que l'achat est fait en toute connaissance de cause et signifié dans l'acte de vente, le présent protocole est non-applicable.

### RÉSOLUTION DE DIFFÉREND

Nouveau Monde Graphite souhaite que l'acquisition des propriétés dans la zone d'acquisition préventive se déploie dans un contexte harmonieux et empreint de bonne foi de la part de tous les intervenants à toutes les étapes de la démarche. C'est-à-dire : lors des discussions entourant les conditions d'acquisition et/ou une fois l'entente signée concernant l'application des engagements pris par les parties dans l'entente contractuelle.

Dans l'éventualité d'un désaccord entre les parties à l'une étape ou l'autre, les parties conviennent de se soumettre à un processus de médiation et de conciliation pour faciliter la poursuite du dialogue et guider les parties vers des pistes de solution. La sélection du (des) médiateur(s) se fera d'un commun accord entre les parties parmi les médiateurs inscrits au registre de l'IMAQ (Institut de médiation et d'arbitrage du Québec).

## PÉRIODE D'APPLICATION DU PROTOCOLE

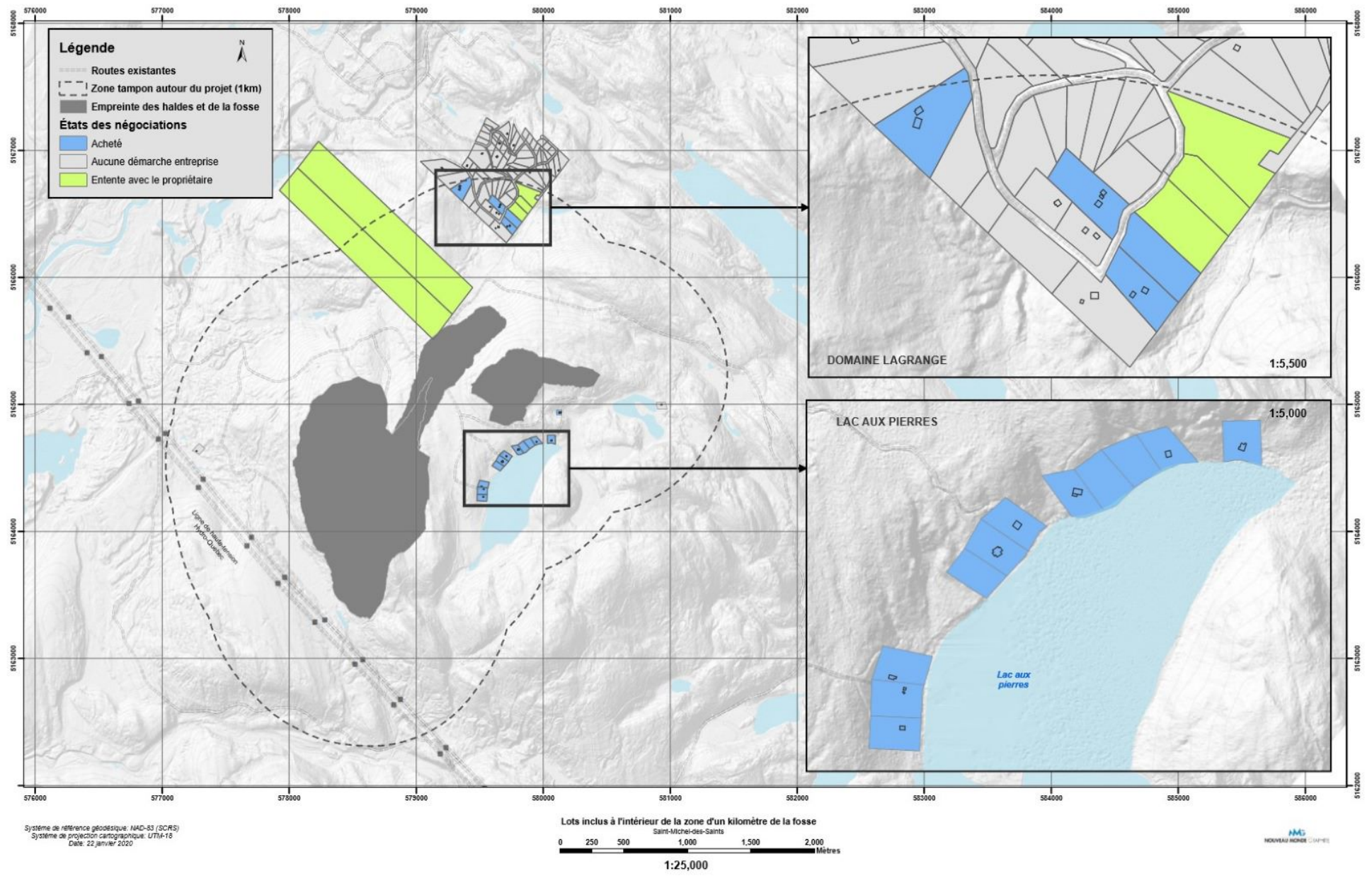
Le présent protocole prend effet dès maintenant et se poursuivra jusqu'à l'obtention du décret gouvernemental et des principaux permis, et du financement permettant la construction et la mise en service de la mine.



## DEMANDE D'INFORMATION ET RESPONSABLE DE L'APPLICATION DU PROTOCOLE

Isabelle Levasseur, responsable des relations à la communauté  
Tél. : 450 757-8905 poste 220  
[ilevasseur@nouveau monde.ca](mailto:ilevasseur@nouveau monde.ca)

331, rue Brassard  
Saint-Michel-des-Saints  
Québec J0K 3B0  
[www.nouveau monde.ca](http://www.nouveau monde.ca)



# LETTRE D'INTENTION DE VENTE

(plate-forme)

(Personne physique)

Je soussigné (e) M. / MME \_\_\_\_\_

Demeurant à (n°, rue) \_\_\_\_\_

Code postal \_\_\_\_\_ Ville \_\_\_\_\_

**OU**

(Personne morale) \_\_\_\_\_

Raison sociale \_\_\_\_\_

Adresse du siège (n° et rue) \_\_\_\_\_

Code postal \_\_\_\_\_ Ville \_\_\_\_\_

Représentée par M / MME \_\_\_\_\_

Confirme vouloir vendre ma propriété située au (n°, rue) \_\_\_\_\_

Code postal \_\_\_\_\_ Ville \_\_\_\_\_

Portant le numéro de lot \_\_\_\_\_

à Nouveau Monde Graphite inc.

**IMPRESSION**

**NOUS SOUMETTRE**

Signé à (lieu), \_\_\_\_\_ le (date) \_\_\_\_\_, à (heure) \_\_\_\_\_ h \_\_\_\_\_.

Signature du Vendeur \_\_\_\_\_

