

DESTINATAIRE / TO : Groupe de travail sur les enjeux de cohabitation à Malartic

EXPÉDITEUR / FROM : Me Nicolas Trottier

DATE : 15 avril 2016

OBJET / OBJECT : Réflexions sur le Guide de cohabitation suite à la rencontre du 10 avril 2016

DOSSIER : MAIC.0894-16

ÉLÉMENTS DE RÉFLEXION

- Pour l'entièreté du Guide de cohabitation, ne pas utiliser le terme « impact », mais uniquement « inconvénient ». Le terme « impact » sous-entend à notre avis un effet plus fort que ce que révèlent les faits.
- Sans en donner une liste complète, définir plus précisément le principe de « personnes vulnérables » pour éviter la confusion. Est-ce les personnes âgées? Les plus sensibles aux inconvénients? En fonction de la distance à la mine? Etc. Mentionner le type d'expert qui développera les critères et l'identifier si possible (Madame Bresse) Expliquer pourquoi le Guide de cohabitation vise à prioriser les personnes vulnérables. Quel est le but recherché? S'assurer que cette notion ne provoquera pas un sentiment d'iniquité.
- Inclure une mention voulant que le Guide de cohabitation vise également les inconvénients qui résulteraient du projet d'agrandissement, le cas échéant.
- Pour les révisions triennales, mentionner le but de celles-ci, la nature possible de celles-ci, en termes de changements concrets qui peuvent être apportés au Guide de cohabitation.
- Possibilité d'ajouter certains principes à la section « introduction » du Guide de cohabitation ou à la section 4.1 :
 - Équité
 - Transparence
 - Les programmes n'ont pas pour but d'enrichir ou d'appauvrir les citoyens.

- Section 1.1
 - Utiliser uniquement le terme « doit » poursuivre et intensifier à la 4^e ligne.

- Section 4.2
 - Mentionner que le Groupe de travail assume que les bénéficiaires doivent effectuer des efforts supplémentaires pour maintenir leurs biens matériels propres ou en bon état, plutôt que mentionner que les inconvénients doivent être observables et mesurables. Il pourrait être difficile de qualifier avec précision ces inconvénients pour les bénéficiaires. De plus, les bénéficiaires n'ont pas à en faire la démonstration.
 - Tenter d'éviter les références au stress et autres inconvénients similaires, puisque ceux-ci relèvent du domaine de la santé.
 - Possibilité d'inclure une brève explication sur les pourcentages retenus :
 - Éviter de mentionner le fait que les compensations varient simplement en fonction de la distance. Insister sur le fait qu'ils varient en fonction de l'intensité des inconvénients tels que mesurés à travers différentes stations.
 - Démontrer, de façon abrégée, comment on en vient à ces pourcentages. Pour un souci de transparence et éviter le scepticisme.

- Section 4.3
 - Déterminer l'approche à retenir pour désigner les citoyens admissibles aux différents programmes. Il s'agit d'une considération très importante pour ce Guide de cohabitation, notamment en ce qui a trait à l'équité.

 - Dans sa version actuelle, seuls les propriétaires ou locataires sont admissibles pour l'entièreté des programmes proposés. Pour le volet **inconvénients matériels**, le Groupe de travail présume que c'est au propriétaire ou locataire d'assurer l'entretien de ses biens. Ici la notion de « propriétaire/locataire » semble justifiée puisque l'entretien supplémentaire associé aux activités de la mine est indépendant du nombre de résidents à vivre à l'intérieur d'une même résidence ou logement.

 - Cependant, cette approche du « propriétaire/locataire » ne semble pas correspondre aux objectifs du programme dans son volet **inconvénients de dérangement**. L'objectif de ce volet est de compenser les citoyens pour les inconvénients de dérangement qu'ils subissent, et ils n'ont aucun lien avec la notion de propriété ou de détenteur de bail.

 - Recommandation :
 - Pour les **inconvénients matériels**, seuls les propriétaires et locataires peuvent bénéficier de ce volet du programme.
 - Pour les **inconvénients de dérangement**, tous les « résidents majeurs » peuvent être admissibles à titre personnel, et donc chaque résident majeur vivant dans la

zone sélectionnée peut recevoir la compensation prévue au tableau de la section 4.6. En effet, ces inconvénients sont rattachés à la personne.

- Bien que cette approche du « résident majeur » risque de complexifier l'administration du programme, elle permettra d'éviter un sentiment d'iniquité chez les citoyens. En effet, pour le volet **inconvénients de dérangement**, le fait de ne dédommager qu'une personne adulte par résidence, soit le propriétaire, crée une iniquité. Ces inconvénients sont plutôt personnels. Il ne semble pas approprié qu'un couple reçoive autant qu'une personne vivant seule, alors que les deux subissent les inconvénients.
- Pour ce qui est des pièces justificatives nécessaires à l'admission au programme, les citoyens admissibles pourraient déclarer leur lieu de résidence au moment de l'adhésion, pour éviter que ceux-ci prétendent vivre dans une zone où la compensation est plus élevée. Une preuve d'adresse devrait être fournie (ex. permis de conduire).

➤ Section 4.4.2

- Afin de clarifier l'effet rétroactif de la première compensation versée :
 - Mentionner que le programme vise à compenser uniquement les activités depuis que le propriétaire actuel, MCM, est propriétaire de la mine, soit depuis le 16 juin 2014.
 - Mentionner que les citoyens ayant déménagé depuis le 31 décembre 2015 peuvent bénéficier de la compensation rétroactive du 16 juin 2014 au 31 décembre 2015.

➤ Sections 4.4.5 à 4.4.9

- Voir les commentaires pour la section 4.3, et faire les adaptations nécessaires si l'approche est retenue.

➤ Section 4.4.5

- Possibilité de donner des exemples de preuve qui pourraient être demandés.

➤ Section 4.4.6

- Si l'approche retenue est celle proposée à la section 4.3, il sera nécessaire de préciser que l'indivisibilité s'applique uniquement pour le volet inconvénients matériel, et non pour les inconvénients de dérangement.

➤ Section 4.4.10

- Éléments de réflexion déjà fournis pour cette section.

➤ Section 4.5

- Expliquer pourquoi on donne moins au locataire qu'au propriétaire afin d'éviter l'arbitraire.

- On peut suggérer que les locataires n'ont pas la tâche d'entretenir l'entièreté du bâtiment où ils vivent.
- Section 4.6 à 4.8
 - Voir les commentaires de la section 4.3, et faire les adaptations nécessaires si l'approche est retenue.

PISTES DE RÉFLEXION GÉNÉRALES POUR LA SECTION 5 DU GUIDE DE COHABITATION

- Contextualiser ce programme à la lumière du principe général du non-enrichissement, soit que la valeur retenue pour la résidence n'a pas pour but d'enrichir ou appauvrir le citoyen.
- S'il y a lieu de procéder par priorité, donner la chance aux citoyens d'expliquer pourquoi sa demande devrait être considérée prioritaire.
- Section 5.4.1
 - Voir les commentaires précédents sur les personnes vulnérables.
- Section 5.5.3
 - Nommer les pièces justificatives, ou donner des exemples.
 - Titres de propriété, certificat de localisation...
 - Prévoir quels seront les recours du citoyen dans le cas où MCM ne respecte pas les délais prévus.
- Section 5.5.6
 - Prévoir que les décisions de la Commission seront motivées?
 - Comment s'assurer que les personnes vulnérables ont eu l'occasion de bien comprendre le programme et ses enjeux? Et de prendre une décision éclairée à ce sujet? (ex. : personnes âgées).
- Section 5.5.11
 - Pour le point (1.), possibilité d'indiquer « Généré d'impact ou d'inconvénients depuis le 16 juin 2014, en faisant abstraction de toute détérioration matérielle de la résidence attribuable à MCM. »
 - Pour prévenir que les résidences dont la structure a été affectée par les activités de la mine soient pénalisées.

- Section 5.5.13
 - Prévoir un processus moins strict en termes de délai.
 - Le fait d'accepter une offre d'achat dans un délai de 15 jours de sa réception semble court. Une offre d'achat d'un montant non espérée par le citoyen peut susciter des questionnements et une analyse de la situation pouvant dépasser 15 jours.
 - Est-il possible d'en appeler de cette décision sur la valeur calculée?

- Section 5.5.14
 - S'il y a empêchement de quitter la résidence à la date prévue, et ce pour une bonne raison, il serait préférable de prévoir un accommodement possible.

- Section 5.5.15
 - Principe qui devrait être intégré à la quittance : MCM tiendra le cédant indemne de toute réclamation par un futur acquéreur relativement à la condition de l'immeuble.

DAIGNEAULT, AVOCATS INC.

Nicolas Trottier, avocat

Pour Robert Daigneault, avocat
NT/meb