

Acquisition de trois terrains près du site minier

Trois terrains privés sont localisés assez près du site minier Authier, au sud-ouest. Ces terrains, en zone verte, sont utilisés à des fins récréatives essentiellement ou comme territoire de chasse et de pêche et appartiennent à des résidents de la région.



Pour minimiser les nuisances que pourrait causer le projet à ces propriétaires (p.ex. le bruit, les poussières, etc.), Sayona a proposé, en novembre 2020, aux actuels propriétaires de faire l'acquisition de ces terrains à un prix et à des conditions qui devraient les satisfaire.

Deux options seront proposées aux propriétaires individuellement, options réalisables conditionnellement à l'obtention des permis et la réalisation du projet Authier, et ci-dessous décrites sommairement :

- L'acquisition complète de la propriété par Sayona tout en laissant aux propriétaires le droit de continuer l'occupation et l'utilisation du territoire (usufruit), ceci pour un montant X;
- L'acquisition complète de la propriété par Sayona en ne laissant pas de droit d'occupation du territoire, comme toute vente immobilière régulière, ceci pour un montant Y.

Le tout pourrait faire l'objet de discussions entre les parties tout au long du processus d'obtention des permis, mais la conclusion, se fera durant la période d'analyse de l'acceptabilité du projet Authier par le MELCC.

Sayona veut en arriver à une entente qui satisfera les trois propriétaires. Sur un des sites, le propriétaire actuel a déjà discuté avec l'entreprise de sa volonté de procéder à une vente et un camp de chasse (abri sommaire) devra être démantelé et déplacé, au frais de l'entreprise. Les clauses monétaires pour ce travail ont déjà été entendues entre les parties et à leurs satisfactions.

Sans entrer dans tous les détails qui sont prévus dans le document d'offre et de vente notarié, advenant que les propriétaires souhaitent continuer d'occuper le site, le contrat prévoira que Sayona défraiera le coût des taxes annuelles de ces lots (voir la proposition de contrat d'achat ci-après).

L'acceptation de l'offre faite par Sayona par les propriétaires est tout à fait volontaire et ne met pas en cause la réalisation ou non du projet Authier de quelques façons.

1. Offre d'acquisition de lots

a. Mise en situation et objectif

Sayona souhaite développer le projet minier Authier, dans la région de La Motte en Abitibi. Le territoire couvert par ce projet est entièrement composé de terres du domaine de l'État à l'exception de 3 terrains appartenant à des personnes civiles. Sayona détient les claims miniers sur l'ensemble de ce territoire. Afin de faciliter la réalisation du projet et à la suggestion du ministère de l'Environnement et de la Lutte contre les changements climatiques, Sayona souhaite acquérir la propriété de ces 3 terrains privés. Deux options seront proposées soit une vente de l'actif complet sans droit d'utilisation du territoire ou une vente de l'actif mais en conservant le droit d'utilisation tel qu'actuellement. Dans le cas de la deuxième option, le droit d'usage sur ces terrains sera pour toute la durée de la vie utile de la mine Authier. Au terme du projet Authier, les terrains, pour cette option 2, seront reproposés aux Vendeurs pour qu'ils soient rachetables pour la somme de 1\$ s'ils sont intéressés.

Sayona propose donc d'acheter les terrains à un juste prix, selon les modalités résumées ci-dessous. À titre de propriétaire, Sayona assumera le paiement des taxes foncières et des autres frais liés à son droit de propriété au cours de toute la vie utile de la mine. Les lots seront rétrocédés aux Vendeurs respectifs pour 1\$ quand la mine fermera. Le droit d'usage consenti aux vendeurs ainsi que le droit à la rétrocession seront aussi transférables à la succession des Vendeurs en cas de décès dans le cas où les Vendeurs conservent leurs droits d'accès

1.1 Lots :

Lot 1 : Propriétaire : xxxxxxxxx, cadastre : 4 593 xxx, valeur selon éval. municipale: xx,xxx\$

Lot 2: Propriétaire : xxxxxxxxx, cadastre : 4 593 xxx, valeur selon éval. municipale: xx,xxx\$

Lot 3: Propriétaire : xxxxxxxxx, cadastre : 4 593 xxx, valeur selon éval. municipale: xx,xxx\$

1.2 Termes et conditions de l'offre:

Option 1 :

Vente complète du terrain à Sayona avec droit d'occupation du territoire pour le Vendeur

Conditions	Acheteur	Vendeur	Notes
Montant offert, si le vendeur conserve un droit d'usage sur le terrain	Offre : 1 fois la valeur de l'évaluation municipale		
Frais de la transaction notariée, arpantage, légal et frais de rétrocession	Frais payés par l'Acheteur		
Condition préalable:	Le projet Authier doit être autorisé par le MERN.		
Acompte (5%) – non remboursable	Versé au Vendeur au moment de l'acceptation de l'offre conditionnelle		
Balance du prix de vente (95%)	Versé au Vendeur au moment de la signature de l'acte notarié		L'acte notarié sera signé 30 jours suivant la levée de la condition
Durée de l'offre	2 ans		
Droit d'usage des lieux complets (si applicable)		Droit d'occupation complet et unique au Vendeur, comme actuellement	
Transfert du droit d'usage		Transférable complètement à la Succession	Droit d'usage autrement inaccessible et le Vendeur ne pourra pas louer l'immeuble à des tiers
Rétrocession du terrain (si applicable)		Rétrocession complète au Vendeur pour 1\$ lors de la fermeture de la mine Authier	

Conditions	Acheteur	Vendeur	Notes
Paiement des taxes municipales et scolaires, frais d'assurances (propriétaire) et autres frais liés à la détention du terrain	Par l'Acheteur		L'assurance du propriétaire couvre la valeur de l'immeuble et sa responsabilité civile à titre de propriétaire
Frais d'assurance à titre d'occupant		Par le Vendeur	L'assurance de l'occupant couvre la valeur de ses biens sur le terrain et sa responsabilité civile et celle des gens à qui il permet l'accès
Frais d'entretien et déneigement		Par le Vendeur	
Frais d'électricité et chauffage (si applicable)		Par le Vendeur	

Option 2 :

Vente complète du terrain à Sayona sans droit d'occupation du territoire pour le Vendeur

Conditions	Acheteur	Vendeur	Notes
Montant offert pour une vente complète (sans droit d'usage et sans droit à la rétrocession)	Offre : 2 fois la valeur de l'évaluation municipale		
Frais de la transaction notariée, arpantage, légal et frais de rétrocession	Frais payés par l'Acheteur		
Condition préalable:	Le projet Authier doit être autorisé par le MERN.		
Acompte (5%) – non remboursable	Versé au Vendeur au moment de l'acceptation de l'offre conditionnelle		
Balance du prix de vente (95%)	Versé au Vendeur au moment de la signature de l'acte notarié		L'acte notarié sera signé 30 jours suivant la levée de la condition
Durée de l'offre	2 ans		
Rétrocession du terrain (si applicable)		Rétrocession complète au Vendeur pour 1\$ lors de la fermeture de la mine Authier	
Paiement des taxes municipales et scolaires, frais d'assurances (propriétaire) et autres frais liés à la détention du terrain	Par l'Acheteur		L'assurance du propriétaire couvre la valeur de l'immeuble et sa responsabilité civile à titre de propriétaire