

CANADA

Province de Québec  
District d'Abitibi

C O U R S U P É R I E U R E  
(Action collective)

N° 615-06-000001-166

DAVE LEMIRE

Demandeur

c.

CANADIAN MALARTIC GP

Défenderesse

---

**TRANSACTION DANS LE CADRE DE L'ACTION COLLECTIVE EN DOMMAGES ET  
INTÉRÊTS COMPENSATOIRES ET PUNITIFS EN LIEN AVEC DES ALLÉGATIONS  
DE TROUBLES DU VOISINAGE À MALARTIC**

---

**LA PRÉSENTE ENTENTE DE RÈGLEMENT** est intervenue le 1<sup>er</sup> novembre 2019 entre M. Dave Lemire le (« **Représentant** »), à titre personnel et à titre de représentant désigné des membres du Groupe, et la Défenderesse, et prévoit le règlement complet et final de toutes les réclamations découlant des faits mentionnés aux procédures instituées dans le cadre de l'action collective dans le présent dossier (l'« **Action collective** »), tels que plus amplement définis au préambule, ci-après (l'« **Entente** ») :

**PRÉAMBULE**

**A. CONSIDÉRANT QUE** le jugement d'autorisation (le « **Jugement d'autorisation** ») de la Cour supérieure (615-06-000001-166 - jugement du 5 mai 2017) a accueilli la Demande modifiée pour autorisation d'exercer une action collective et pour être le représentant des membres du groupe (la « **Demande d'autorisation** ») présentée par le Demandeur et autorisé l'action collective suivante (Jugement d'autorisation, par. 87) :

Action en dommages et intérêts contre la défenderesse

**B. CONSIDÉRANT QUE** Monsieur Louis Trottier a été désigné pour agir comme représentant aux fins d'exercer l'Action collective pour le compte des membres faisant partie du groupe suivant (Jugement d'autorisation, par. 88) :

Toutes les personnes qui, depuis le 1<sup>er</sup> août 2013, sont propriétaires, locataires ou résidents, ou ont été propriétaires, locataires ou résidents, d'immeubles situés

dans les quartiers Centre, Est et Laval de la ville de Malartic, délimité par la voie ferrée au nord, par le chemin du Lac Mourier à l'ouest, par la mine au sud et par l'avenue Champlain à l'ouest, en plus des résidents du chemin des Merles à Rivière-Héva, incluant les propriétaires des immeubles compris dans cette zone, même s'ils n'y résident pas, ainsi que les locataires d'immeubles commerciaux;

**C. CONSIDÉRANT QUE** M. Dave Lemire a été substitué à M. Louis Trottier comme demandeur et représentant le 30 janvier 2019;

**D. CONSIDÉRANT** les allégations contenues à la Demande introductive d'instance en action collective du 11 juillet 2017, telle que modifiée les 31 janvier 2018, 18 janvier 2019 et le 1<sup>er</sup> mars 2019;

**E. CONSIDÉRANT QUE** le groupe visé par l'Action collective est, au moment de la signature de l'Entente, défini comme suit :

Toutes les personnes qui, entre le 16 juin 2014 et le 31 décembre 2018, ont été propriétaires, locataires ou résidents, d'immeubles situés dans les quartiers Centre, Est, et Laval de la ville de Malartic, délimités par la voie ferrée au nord, par le chemin du Lac Maurier à l'ouest, par la mine au sud et par l'avenue Champlain à l'ouest, en plus des résidents du chemin des Merles à Rivière-Héva, incluant les propriétaires des immeubles compris dans cette zone, même s'ils n'y résident pas, ainsi que les locataires d'immeubles commerciaux.

**F. CONSIDÉRANT QUE** la Défenderesse a mis en place le 1<sup>er</sup> septembre 2016 un Guide de cohabitation visant l'**atténuation** et la compensation des impacts et l'acquisition des propriétés à Malartic (le « **Guide** »);

**G. CONSIDÉRANT QU'**environ 80% des résidents de la zone visée par l'Action collective se sont exclus de l'Action collective et que la taille du groupe s'en est trouvée d'autant diminuée;

**H. CONSIDÉRANT QUE** les parties souhaitent que toute entente soit équitable pour l'ensemble des citoyens de la zone visée par l'Action collective, qu'ils se soient ou non exclus de l'Action collective;

**I. CONSIDÉRANT QUE** le bilan environnemental de la mine Canadian Malartic s'est grandement amélioré depuis l'acquisition de la mine par la Défenderesse;

**J. CONSIDÉRANT QUE** la Défenderesse s'est engagée à participer activement à la revitalisation du quartier sud de Malartic, incluant notamment un volet spécifique aux résidences;

**K. CONSIDÉRANT QUE** le Guide prévoit la révision triennale du programme de **compensation**;

**L. CONSIDÉRANT QUE** le programme de compensation devait être révisé en 2019 dans le cadre d'une révision triennale;

- M. CONSIDÉRANT** l'intérêt des parties et l'intérêt public, incluant celui de l'administration de la justice, d'éviter la tenue d'un litige long et coûteux ainsi qu'un procès de plusieurs mois;
- N. CONSIDÉRANT QUE** deux autres recours judiciaires ont été intentés par le Demandeur sous les numéros de cour 615-17-000780-162 et 615-17-000817-170 (200-09-010041-199) (les « **Autres recours** »);
- O. CONSIDÉRANT QUE** le Demandeur s'est engagé à se désister de ses Autres recours advenant une entente dans l'Action collective;
- P. CONSIDÉRANT QU'**en se fondant sur une analyse des faits et du droit, en tenant compte notamment du fardeau et des coûts d'un litige et de la méthode la plus juste, économique, proportionnelle et certaine de régler les réclamations des membres, tout en s'assurant d'une issue juste et équitable pour les citoyens s'étant exclus de l'Action collective, le Représentant et ses procureurs, Trudel, Johnston & Lespérance (les « **Procureurs du Demandeur** »), en sont arrivés à la conclusion que la présente Entente est juste, raisonnable, adéquate et dans le meilleur intérêt des membres du Groupe;
- Q. CONSIDÉRANT QUE** la Défenderesse en est également arrivée à la conclusion que la présente Entente, qui comporte des concessions réciproques, est souhaitable afin de régler l'entièreté du litige, de même que les litiges dans les Autres recours;
- R. CONSIDÉRANT QUE** le Demandeur et les Procureurs du Demandeur renoncent à entreprendre tout recours en relation directe ou indirecte avec les faits allégués dans l'Action collective et les Autres recours;
- S. CONSIDÉRANT QUE** les parties se sont entendues, en octobre 2019, sur les principaux éléments de la présente Entente et que la présente Entente est conforme à ce qui a été convenu entre les parties;
- T. CONSIDÉRANT QUE** l'Entente est conclue sans admission de responsabilité ni reconnaissance de quelque nature que ce soit, dans le seul but de mettre fin à l'Action collective et aux litiges dans les dossiers 615-17-000780-162 et 615-17-000817-170 (200-09-010041-199);
- U. CONSIDÉRANT QUE** l'Entente constitue un règlement hors cour de l'ensemble des réclamations présentées dans le cadre de l'Action collective et qu'il est essentiel d'obtenir quittance pour tous les dommages en découlant directement ou indirectement, incluant les dommages, intérêts pécuniaires et compensatoires, les dommages exemplaires ou punitifs en capital, intérêts, frais et l'indemnité additionnelle;
- V. CONSIDÉRANT QUE** les Procureurs du Demandeur ont renoncé à demander et recevoir quelque somme que ce soit, incluant à titre d'honoraires judiciaires, extrajudiciaires ou de débours;
- W. CONSIDÉRANT QUE** les procureurs des parties s'engagent à collaborer afin que l'Entente soit approuvée et qu'elle reçoive plein effet;

**X. CONSIDÉRANT QUE** les procureurs des deux parties s'engagent à faire valoir devant la Cour supérieure, de concert, que l'Entente et les dispositions qu'elle contient sont justes, raisonnables et dans l'intérêt des membres du Groupe et de la Défenderesse;

**Y. CONSIDÉRANT QUE** l'Entente constitue une transaction au sens des articles 2631 et suivants du Code civil du Québec;

**CONSÉQUEMMENT, SUJET À L'APPROBATION DU TRIBUNAL, LES PARTIES CONVIENNENT DE CE QUI SUIT :**

**1. Dispositions générales**

- 1.1 Le préambule de la présente Entente en fait partie intégrante comme s'il y était reproduit dans son intégralité.
- 1.2 Les parties reconnaissent avoir étudié les modalités de la présente Entente et avoir participé à sa rédaction, et conviennent que toute règle d'interprétation selon laquelle une ambiguïté s'interprète contre l'auteur (règle *contra proferentem*) ne s'applique pas à la présente Entente.
- 1.3 La présente Entente sera sans effet à moins que le tribunal n'ait rendu une ordonnance d'approbation conformément à l'article 590 du *Code de procédure civile*, RLRQ ch. C-25.01 (« **C.p.c.** »), sauf en ce qui a trait aux paragraphes W. et X. du préambule qui prennent effet dès la signature de l'Entente.

**2. La quittance**

- 2.1 L'Entente porte sur le règlement complet et final de tout litige découlant directement ou indirectement des faits mentionnés aux procédures instituées dans le cadre de l'Action collective.
- 2.2 Le Demandeur et les membres du groupe renoncent à toute réclamation contre la Défenderesse, ses associés et les sociétés qui leur sont affiliées, ainsi que leurs employés, administrateurs, dirigeants, représentants, mandataires et procureurs respectifs (collectivement, les « **Bénéficiaires** ») en relation directe ou indirecte avec les faits allégués dans l'Action collective.
- 2.3 Le Demandeur et les membres du groupe donnent quittance finale et totale en faveur des Bénéficiaires, en capital, intérêts et frais, sauf pour ce qui concerne l'exécution par la Défenderesse des engagements qu'elle a souscrit à l'article 3.1 de la présente Entente.
- 2.4 Les parties et leurs procureurs renoncent à réclamer quelque état de frais de justice.

- 2.5 Les parties reconnaissent qu'il n'y a aucun versement de dommages et intérêts punitifs dans le cadre de la présente Entente.

### 3. Les engagements de la Défenderesse

- 3.1 En contrepartie de la quittance prévue à l'article 2 de la présente Entente, la Défenderesse s'engage à :
- 3.1.1 Réouvrir le Guide afin de permettre aux personnes admissibles (telles que définies au Guide) de se prévaloir du programme de compensation (strictement pour la zone A) pour les périodes de compensation précédentes (du 1er juillet 2013 au 31 décembre 2018), lorsque ces personnes admissibles ne se sont pas encore prévaluées de ce programme. Les personnes admissibles devront s'inscrire lors d'une période de réclamation de quatre-vingt-dix (90) jours (du 13 janvier au 13 avril 2020). Aucun intérêt ne sera payable en sus des compensations prévues au Guide;
  - 3.1.2 Fixer les seuils de compensation du programme de compensation du Guide pour les périodes de compensation 2019 à 2021 inclusivement. Ces seuils correspondent aux compensations applicables pour l'année de compensation 2018; et
  - 3.1.3 Mettre en place un programme de revitalisation de la zone A de la ville de Malartic en faveur de propriétaires fonciers, dont les modalités principales sont prescrites en Annexe A de la présente Entente et en font partie intégrante comme si ladite Annexe y était reproduite dans son intégralité.

### 4. Les avis

- 4.1 Les parties publieront, avec l'approbation du tribunal, un avis conformément à l'article 590 du *C.p.c.*, lequel mentionnera que l'Entente est soumise à l'approbation du tribunal, le 11 décembre 2019, à 10h00, en salle 102 du Palais de justice de Val d'Or (l' « **Avis aux membres** »).
- 4.2 L'Avis aux membres précisera la nature de l'Entente et le mode d'exécution prévu. L'Avis aux membres informera aussi les membres du Groupe qu'ils peuvent faire valoir au tribunal leurs prétentions sur l'Entente.
- 4.3 La publication de l'Avis aux membres se fera conformément au plan de diffusion transmis au tribunal.
- 4.4 Les frais de publication de l'Avis aux membres seront assumés par la Défenderesse.

## 5. Approbation de l'Entente par le tribunal

- 5.1 Conformément à l'article 590 du *C.p.c.*, suite à la publication de l'Avis aux membres prévu à l'article 4.1 de la présente Entente, les procureurs du Demandeur produiront une demande d'approbation de la présente Entente au tribunal (la « **Demande d'approbation** »).
- 5.2 Les Procureurs du Demandeur ne produiront pas de demande d'approbation de leurs honoraires distincte de la Demande d'approbation.

## 6. Dispositions finales

- 6.1 Sous réserve de l'approbation du tribunal, la présente Entente constitue une transaction complète et finale entre les parties au sens des articles 2631 et suivants du *Code civil du Québec*.
- 6.2 L'Entente deviendra effective et exécutoire dès qu'elle aura été approuvée par le tribunal, sauf en ce qui a trait aux paragraphes W. et X. du préambule qui sont effectifs et exécutoires dès la signature des présentes. À défaut d'approbation, la présente Entente sera nulle et non avenue et les parties seront remises dans le même état qu'avant la conclusion de l'Entente.
- 6.3 Suite au Jugement d'approbation final, l'Entente liera tous les membres du Groupe sans possibilité d'exclusion.
- 6.4 Pour des fins d'interprétation, les mots au singulier incluent le pluriel et vice-versa, et les mots au masculin incluent le féminin et vice-versa.
- 6.5 La présente Entente constitue l'entente intégrale intervenue entre les parties relativement à l'objet des présentes et remplace toutes les conventions, ententes, négociations et discussions antérieures, écrites ou verbales. Il n'existe aucune disposition, notamment une condition, un engagement, une entente, une déclaration ou une garantie, exprès ou implicite, prévue par la loi ou autre, relativement à l'objet des présentes, sauf indication contraire dans la présente Entente.
- 6.6 La présente Entente s'applique à l'avantage des parties et de leurs successeurs et ayants droit autorisés, lie toutes ces personnes, est exécutoire par celles-ci et leur est opposable.
- 6.7 La présente Entente et tous les documents prévus par celle-ci ou devant être remis aux termes de celle-ci peuvent être signés et remis en plusieurs exemplaires, avec le même effet que si toutes les parties avaient signé et remis le même document; une fois réunis, tous les exemplaires sont réputés un original et constitueront un seul et même document.
- 6.8 Les parties conviennent que la présente Entente pourra être signée et échangée par voie électronique, et que les copies échangées de cette

manière équivaudront ainsi à l'original du présent document entre celles-ci sans que l'on ne puisse remettre en question son intégrité, sa véracité ou son contenu.

- 6.9 Les parties reconnaissent et représentent qu'elles ont lu la présente Entente, qu'elles ont pleine et entière connaissance et compréhension de son contenu, et plus particulièrement de leurs droits et des conséquences de la présente Entente, qu'elles n'ont été sujettes à aucune contrainte ni influence indue menant à sa conclusion et qu'elles ont reçu les enseignements appropriés.
- 6.10 Les parties s'engagent à présenter toutes les demandes ou requêtes nécessaires pour donner acte aux présentes, incluant la présentation de désistements par le Demandeur dans les Autres recours, étant entendu que la Défenderesse dans chacun de ces dossiers accepte de tels désistements, et ce, sans frais. Chacune des parties aux présentes s'engage également, après la date des présentes et à la demande raisonnable d'une autre partie, à faire, à signer et à remettre, ou à faire en sorte que soient faits, signés et remis, sans délai, les actes, documents et choses qui peuvent être requis ou nécessaires en vue de donner effet à la présente Entente.
- 6.11 Les signataires de la présente Entente déclarent avoir reçu toutes les autorisations nécessaires pour signer l'Entente et en accepter les modalités.
- 6.12 La présente Entente doit être interprétée et appliquée en conformité avec les lois de la province de Québec et les lois fédérales du Canada qui s'y appliquent, et les droits et obligations des parties sont régis par celles-ci.
- 6.13 Les parties conviennent que l'Entente ne lie que ses signataires, soit le Représentant et la Défenderesse, et suite à l'approbation du tribunal, le cas échéant, les membres du Groupe.

(signatures sur la page suivante)

**EN FOI DE QUOI LES PARTIES ONT SIGNÉ À :**

Montréal, le \_\_\_\_\_ novembre 2019

Montréal, le \_\_\_\_\_ novembre 2019

---

**TRUDEL, JOHNSTON &  
LESPÉRANCE**  
750 Côte de la Place d'Armes  
Montréal (Québec) H2Y 2X8

Me Philippe Trudel  
Me Anne-Julie Asselin

*Avocats du Demandeur/Représentant  
du Groupe*

Malartic, le \_\_\_\_\_ novembre 2019

---

**CANADIAN MALARTIC GP**  
2140, Saint-Mathieu  
Montréal, QC H3H 2J4

Par : Yohann Bouchard, vice-président  
Par : Daniel Paré, vice-président

*Représentants de la Défenderesse*

---

**Dave Lemire**

*Demandeur et Représentant du Groupe*

## ANNEXE A

### PROGRAMME DE REVITALISATION DE LA ZONE A DE LA VILLE DE MALARTIC

#### Sommaire des modalités principales

#### 1. Objectifs du programme

Le programme de revitalisation (le « **Programme** ») vise à favoriser la rénovation d'habitations, la conservation et la mise en valeur du patrimoine bâti, ainsi que l'achat de biens et de services de rénovation auprès de fournisseurs locaux, lorsque possible.

#### 2. Zone visée

Zone A seulement de la ville de Malartic, tel que stipulé dans le Guide.

#### 3. Budget du Programme

Le budget total est de 1 500 000 \$ CDN, à être distribué en parts égales sous forme de crédit de rénovation aux propriétaires d'immeubles de la Zone A préalablement inscrits au Programme. Dans l'éventualité où plus de trois cents (300) propriétaires admissibles s'inscrivent au Programme, le budget sera augmenté jusqu'à un maximum de 1 700 000 \$ CDN, afin que la valeur de chacun des crédits de rénovation puisse s'élever jusqu'à un maximum de 5 000\$ CDN.

#### 4. Durée du Programme

Les propriétaires préalablement inscrits auront deux (2) années à compter de la fin de la période d'inscription préalable pour utiliser leur crédit de rénovation.

#### 5. Critères et conditions d'admissibilité

- a. Au moment de l'ouverture du Programme, le participant doit être propriétaire:
  - i. d'un immeuble ou d'une unité divisée dans la Zone A, sur lequel portera le crédit de rénovation; ou
  - ii. d'une part indivise dans un immeuble de la Zone A, pourvu qu'un droit d'usage ou de jouissance exclusif lui soit attribué sur un logement faisant partie de cet immeuble et que ce droit soit prévu dans une convention d'indivision dûment publiée au registre foncier (ci-après « Condo indivis »), sur lequel portera le crédit de rénovation;

- b. Le crédit de rénovation doit être utilisé dans le cadre d'un projet de rénovation de l'immeuble, de l'unité divise ou du Condo indivis du propriétaire inscrit, incluant les projets d'aménagement paysagé.

## 6. Exclusions

- a. Ne s'applique pas à une construction neuve (2016 ou plus récente);
- b. Ne s'applique pas aux immeubles détenus par la Défenderesse ou vendus par la Défenderesse dans le cadre de son programme de revente des maison acquises en vertu du Guide;
- c. Ne s'applique pas aux terrains vagues, aux infrastructures municipales ou aux immeubles situés dans un zonage de type industriel ou d'exploitation des ressources;
- d. Ne s'applique pas aux immeubles ne comportant que des constructions accessoires (ex. : lot avec un garage, une remise, un cabanon ou autre construction secondaire).

## 7. Fonctionnement du Programme

- a. Période d'inscription préalable : période de trois (3) mois lors de laquelle le propriétaire s'inscrit au bureau de Relations avec la communauté de la Défenderesse et identifie le fournisseur auprès duquel il souhaite utiliser son crédit de rénovation;
- b. Distribution des crédits de rénovation : suivant l'inscription, le budget du Programme sera distribué sous forme de crédit de rénovation aux propriétaires inscrits et admissibles. Chaque immeuble, unité divise ou Condo indivis recevra un crédit de rénovation de même valeur. Un seul crédit de rénovation sera attribué par immeuble, unité divise ou Condo indivis, même si l'immeuble, l'unité divise ou le Condo indivis est détenu en copropriété ou autrement. De même, un seul crédit de rénovation sera attribué si une construction principale (résidentielle ou commerciale) est située sur plus d'un lot cadastré;
- c. Utilisation du crédit de rénovation : le crédit de rénovation ne pourra être utilisé qu'auprès de fournisseurs sélectionnés, dont la liste sera publiée avant la période d'inscription préalable;

- d. Sélection des fournisseurs : les fournisseurs seront sélectionnés par la Défenderesse, après consultation des procureurs du Demandeur, avec une préférence pour les entreprises de Malartic et, subsidiairement, de la région;
- e. Promotion du Programme : le Programme devra faire l'objet d'un plan de communication standard mis en œuvre par la Défenderesse avant et pendant la période d'inscription préalable (diffusion Web, envoi postal, affiche et copies de programmes au bureau de Relations).