

L'acquisition de droits fonciers dans le cadre du prolongement du réseau gazier dans Bellechasse

Présenté par :

Mylène Meunier a.-g. et Daniel Plomteux a.-g. – Gaz Métro

Kathlyne Pelletier, É.A. – Groupe Altus

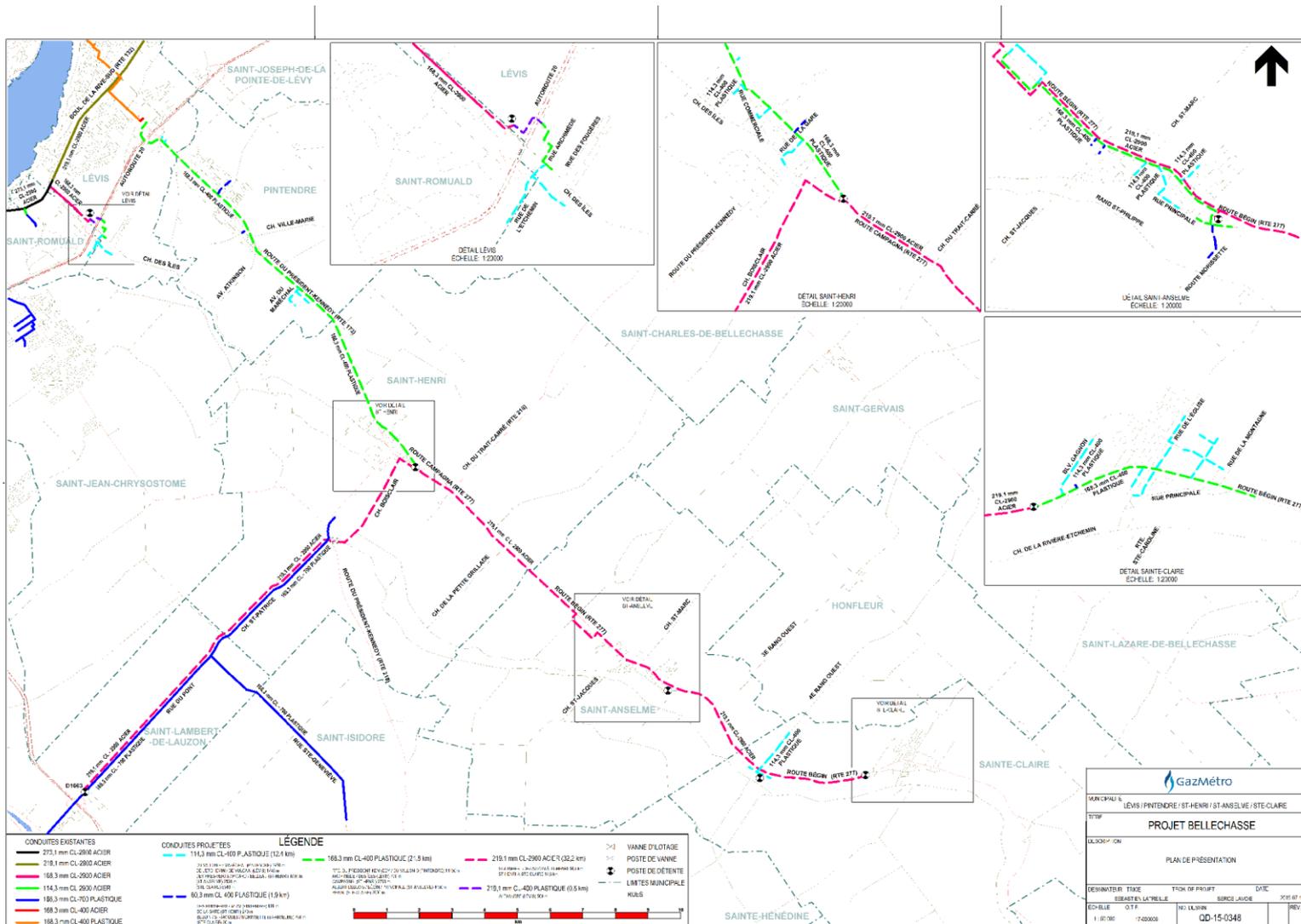
4 mai 2017

Vidéo

 **GazMétro**
la vie en bleu


GroupeAltus

La genèse du projet

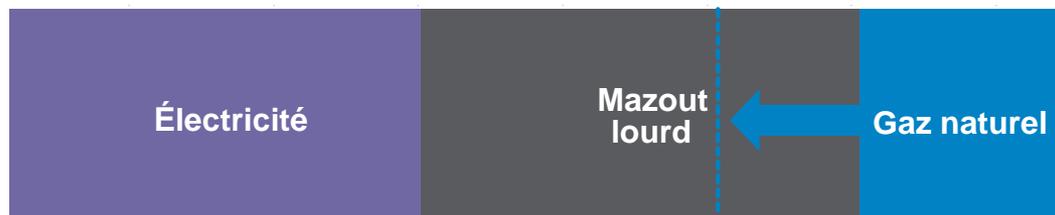


Présentation du projet

- En réponse à la mobilisation des acteurs de la communauté d'affaires et des élus municipaux (Coalition gaz naturel Bellechasse)
- Ce fut un investissement de 42 M\$, dont 17,5 M\$ du gouvernement du Québec et 17,5 M\$ du gouvernement fédéral
- Ce fut le prolongement du réseau gazier dans la région de Bellechasse, entre les municipalités de Lévis et de Sainte-Claire, en passant par Saint-Henri et Saint-Anselme
- Ce fut 72 km de conduites
- Réduction estimée de 8 600 tonnes de GES par année
- Mise en gaz souhaitée : décembre 2016
- Nombre de clients
 - En début de projet : 40
 - En fin de projet : 92

Qu'est-ce que le gaz naturel ?

- De la famille des hydrocarbures, le plus léger de tous!
- Gaz plus léger que l'air, inodore, non toxique et qui ne s'enflamme pas facilement
- Énergie performante et fiable, notamment pour le chauffage de l'eau et de l'air



- Un avantage économique considérable pour les industries
- Des avantages environnementaux importants pour le Québec

L'implication de l'équipe des expertises immobilières

L'équipe des expertises immobilières chez Gaz Métro est constituée de :

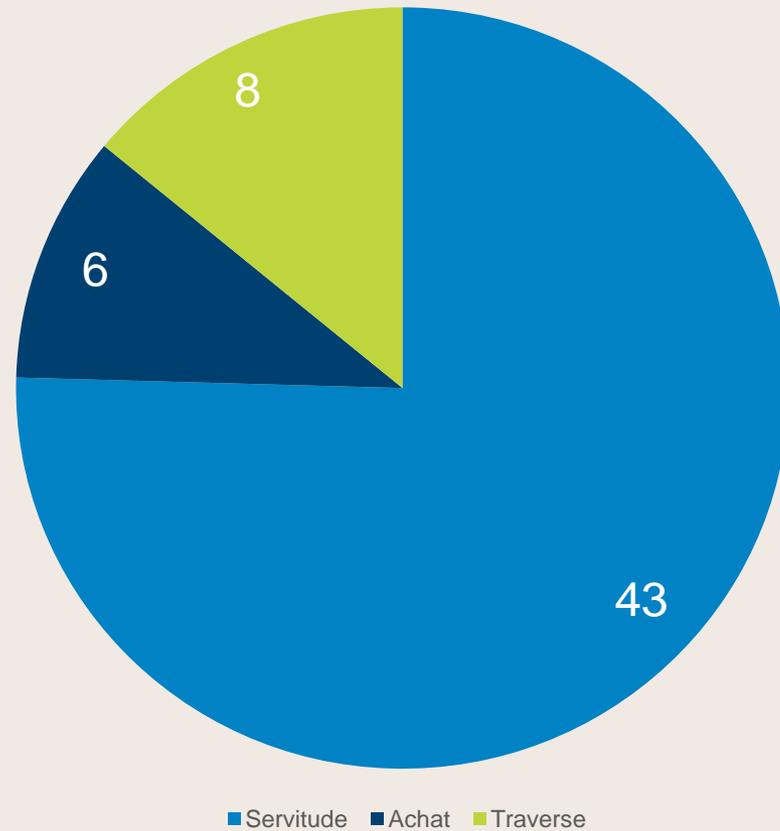
- France Séguin, conseillère principale expertises immobilières et arpentage
- Mylène Meunier et Daniel Plomteux, conseillers seniors expertises immobilières et arpentage

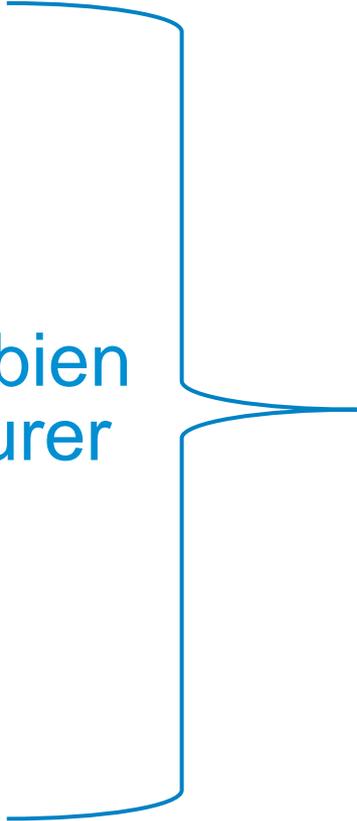
Gestion interne du projet Bellechasse : notre « client » interne est les Projets Majeurs Gaz Métro

Gestion externe du projet Bellechasse : consultants (arpentage, évaluation, notaire, géotechnique, environnement, etc.)

Acquisition des droits fonciers

NOMBRE DE DOSSIERS D'ACQUISITION DE DROITS





Savoir bien s'entourer

Le choix des consultants a été déterminant dans la réussite de ce projet :

- Arpenteur-géomètre (Groupe VRSB)
- Évaluateur agréé (Groupe Altus)
- Notaire (Gosselin, Lagueux, Roy, notaires inc.)
- Etc.

Arpenteur- géomètre

- Impliqué dès le début par le levé topographique du projet
- Préparation de plans montrant pour la négociation avec les propriétaires
- Préparation de plans profils (lignes à haute tension, voie ferrée, cours d'eau...)
- Implantation, piquetage et levé pour « tel que construit »
- Préparation des descriptions techniques (servitude) et opérations cadastrales (achat de terrain)

Évaluateur- agréé

Impliqué dès le début du projet :

- Confection d'un rapport général et de rapports particuliers
- Calcul des compensations (résidentielle, commerciale, industrielle, agricole, etc.)
- Négociations avec les propriétaires

Notaire

Impliqué à la fin du projet

- Préparation des actes notariés d'acquisition de servitude et d'achat de propriété
- Consentement hypothécaire
- Rencontre du cédant



GazMétro
la vie en bleu



GroupeAltus

L'évaluation immobilière

Offre de service produite en juin 2015 :

- Nombre approximatif de servitudes : ± 25
 - Nombre approximatif d'achats de terrain : ± 10
 - De Lévis à Sainte-Claire (72 km)
 - Usage prédominant à déterminer
 - Certains propriétaires seront expropriés par le MTQ d'ici quelques années
-
- Détermination des taux applicables dans le secteur
 - Négociations avec les propriétaires

Processus

- **Rapport général**
 - Différents taux unitaires
 - Améliorations au sol

- **Rencontre avec chargé de projet et techniciens**
 - Qu'est-ce que le gaz naturel ?
 - Description du projet
 - Construction
 - Documents d'entente

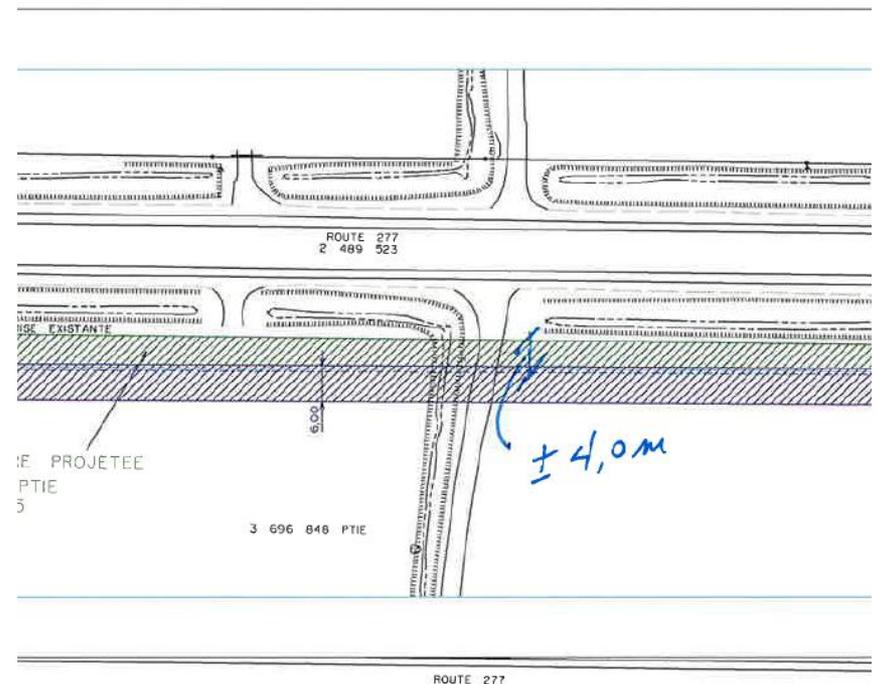
- **Mode de compensation**
 - Déterminer les postes de compensations pour l'ensemble des propriétaires
- **Rencontre avec l'arpenteur-géomètre**
 - Identifier les besoin et les délais
 - Plan d'option et orthoimages
- **Analyse**
 - Rapports particuliers
 - Identification des cas problématiques
 - Recherche d'informations sur les propriétaires

Priorités

- **Rivière Etchemin**
 - 2 propriétaires
- **Section de 6,6 km du MTQ**
 - 8 propriétaires
- **Autres**

Cas problématiques

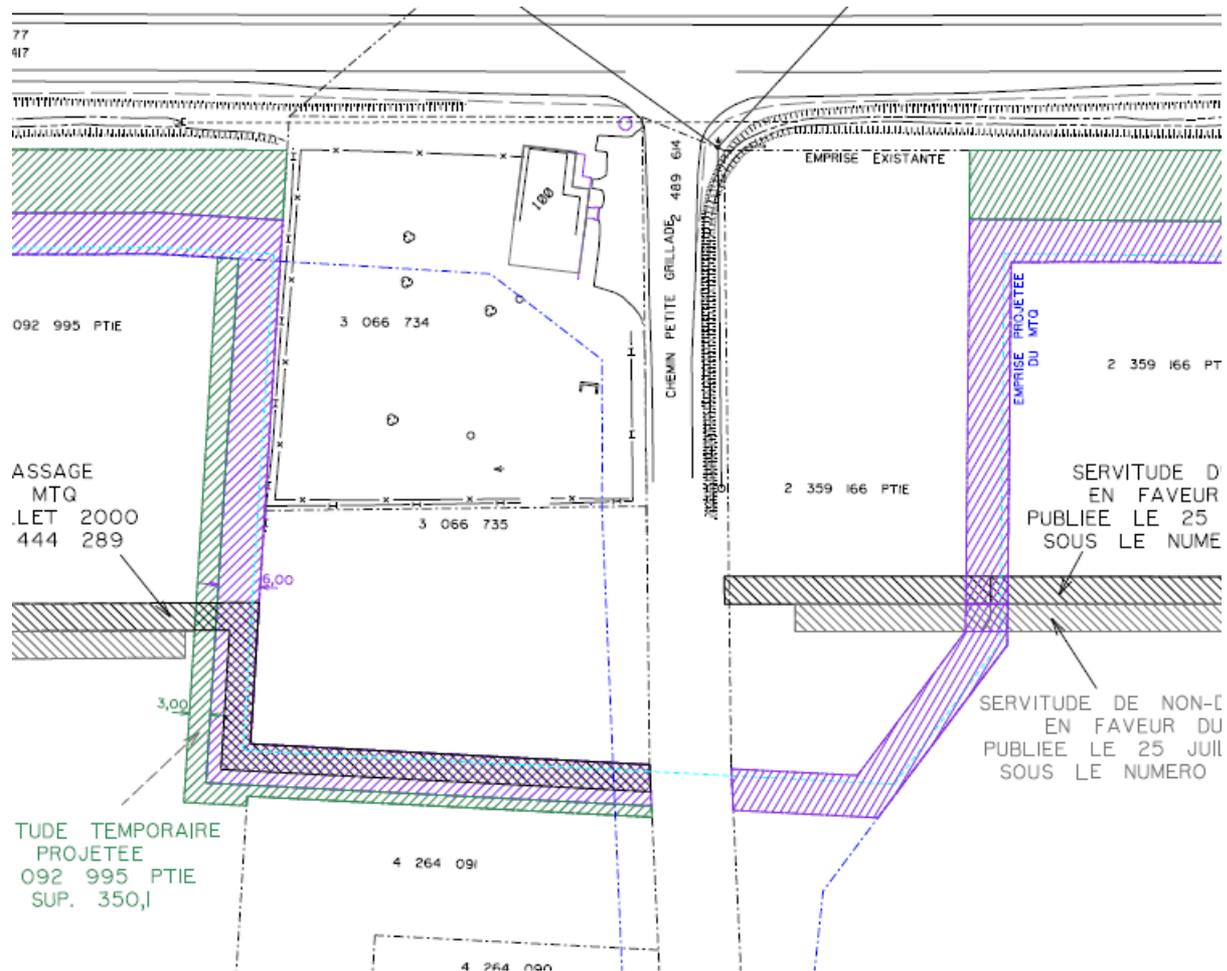
- 7 des 8 propriétaires sur le tronçon de 6,6 km du MTQ
 - Emprise très large
 - 2 érablières
 - 2 terres en culture
 - 1 résidence protégée par des arbres



Cas problématiques



Cas problématiques



Cas problématiques



Cas problématiques



Contraintes en milieu rural

- Champ d'épuration
- Fondations en pierre et mortier
- Sablière
- Croix de chemin
- Terre en culture : Drain agricole et locataires
- Érablière

En résumé...

- 1 an de négociation
- Plusieurs changements de plan
- 62 propriétaires rencontrés
- Nombre d'achats de terrain : 6
- 2 refus catégoriques
- 4 propriétaires qui ont dû être rencontrés par Gaz Métro

Défis rencontrés durant les travaux



Durant les travaux

- Communications
- Exercice des options
- Réactions des propriétaires
- Changements de tracé
- TQC et descriptions techniques

Communications internes

- Communications expertises immobilières :



Toutes les communications associées à un dossier d'expertise (téléphone, courriel, verbal) étaient consignées dans un fichier Excel



PREXIM Numéro de dossier Suffixe : A = Achat S = Servitude T = Traverse	Nom ou code du projet No OTP	Ville	Principal intervenant	Technicien	Date statut	Description	Statut	Suivi	Date réception de l'acte	Date fermeture finale
D-2015-29-10432-S	Projet Bellechasse	St-Henri	Jean Tremblay	Gilles Tremblay	2015-10-07	Ouverture de dossier			2017-02-20	2017-02-23
	90034083				2015-11-06	OPTION SIGNÉE				
					2016-04-25	Option de servitude levée				[Sans tit
					2016-06-28	Réception du nouveau plan				
					2016-07-13	Réception de la modification à l'option de servitude. Transmission de cette modification par courrier au cédant.				
					2016-08-04	Modification # 2 approuvé juridique non signée, voir courriel. Et classement de l'annexe D-1				
					2016-08-11	Modification # 2 approuvée par le juridique reçu signée de Kathleen Pelletier et du propriétaire				
					2016-08-29	DT pour approbation				
					2016-09-06	DT retournée pour modification.				
					2016-09-08	DT pour une seconde approbation				
					2016-09-09	DT approuvée par DP				
					2016-11-29	Demande de chèque (8 700\$)				
					2016-12-02	Acte pour approbation				
					2016-12-08	Chèque envoyé à Me Roy.				
					2016-12-14	Acte approuvé, (Par contre, explication requise pour 2 servitudes)				
					2017-01-10	Krystèle nous envoie la servitude affectant l'immeuble ainsi que le bail. Voir courriel au besoin.				
					2017-01-12	Suivi avec Krystel pour l'ACTE.				
					2017-01-18	Acte est OK. Discussion puits géothermiques.				
					2017-02-20	Réception de l'acte. Dossier à fermer				

Communications internes

- *Chaque dossier avait un répertoire où était consigné tous les documents reçus pour ce dossier*



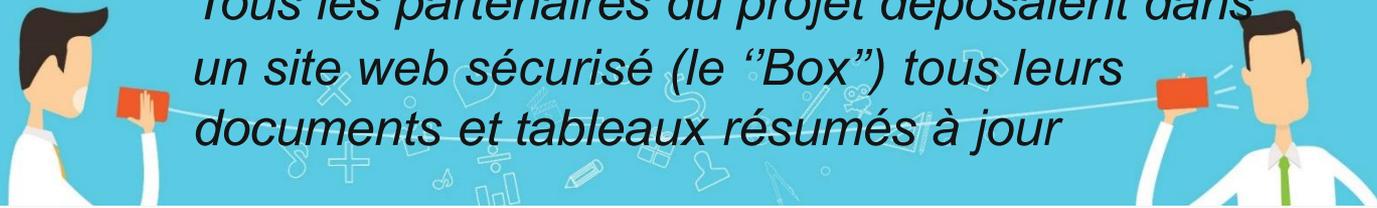
toires communs ▶ Direction_Ingenierie ▶ Expertise_Immo ▶ Acq_droit ▶ Quebec_29 ▶ 2015 ▶ D-2015-29-10432-S (Bellechasse,

Nom	Modifié le	Type
90034083.xls	2015-08-26 09:17	Feuille Microsoft E...
Plan_Option_m10699mb.pdf	2015-10-07 11:11	Adobe Acrobat D...
20151109_Option_SIGNEE.msg	2015-11-09 08:11	Élément Outlook
Exercice_d'option_20160425.doc	2016-04-25 11:46	Document Micros...
Exercice_d'option_20160425.pdf	2016-05-02 08:56	Adobe Acrobat D...
20160627_Nouveau_PLAN.msg	2016-06-28 09:41	Élément Outlook
Annexe_D-1_Option_modif_Fabrique_St-...	2016-07-07 15:32	Adobe Acrobat D...

Communications externes

- Avec les partenaires du projet :

Tous les partenaires du projet déposaient dans un site web sécurisé (le "Box") tous leurs documents et tableaux résumés à jour



box

Rechercher des fichiers



Daniel Plomteux ▾

Tous les fichiers ▾ > Immo & Servitudes

↑ Charger

+ Nouveau



Plans d'options

Mise à jour : 2016-09-15 par Josianne 320

Partager



Entente

Mise à jour : 2016-06-28 par Simon Bourgeois 23

Partager



Offre finale-Rapport

Mise à jour : 2016-06-20 par Kathyne Pelletier 42

Partager



Tableau_propriétaires.xlsx

v37 Mise à jour : 2016-12-15 par Kathyne Pelletier 129,8 Ko 70

Partager



Collaborateurs



Marc-André Després
Propriétaire



Daniel Plomteux
Éditeur ▾



Ronald Haddad
Éditeur



Grégoire Rouget
Éditeur



Emmanuelle Gravel
Éditeur

Exercice des options de servitude ou d'achat

6. CONDITIONS:

6.1. Exercice de l'Option: L'Option peut être exercée par la Société en tout temps, en faisant parvenir au Cédant un avis à cet effet, livré en mains propres, expédié par courrier recommandé ou signifié par huissier à son adresse d'affaires.

6.5. Autorisation du début des travaux:

Dès l'exercice de l'Option par la Société et avant même que l'acte de servitude n'ait été signé, la Société pourra, et à cet effet, le Cédant l'autorise expressément, débiter sur le Fond servant, tous les travaux d'excavation, de construction et d'installation relatifs à ses Équipements.

Exercice des options de servitude ou d'achat

- 1 à 2 semaines avant le début des travaux, le chargé de projet demande aux expertises immobilières d'exercer les options.
- une lettre recommandée est alors transmise aux propriétaires touchés les avisant que Gaz Métro exerce son option.
- Le chargé de projet y est allé par phase pour exercer les 43 options de servitudes et 6 options d'achats.
- Les premières options ont été exercées le 25 avril 2016 (22) et se sont poursuivies jusqu'au 14 septembre.





1717, rue du Havre
Montréal Qc H2K 2X3

tél.: 514 598-3444
www.gazmetro.com

Le 14 septembre 2016

RECOMMANDÉE

Ferme ABCD SENC
Monsieur X
Adresse
Saint-Anselme (Québec) G0R 2N0

Objet : **Option de servitude**
 Exercice d'option
 Notre dossier : D-2015-29-10999-5

Madame, Monsieur,

La société en commandite Gaz Métro exerce par la présente, l'option de servitude que vous lui avez consentie en date du 17 décembre 2015 en vue d'acquiescer un acte légal de servitude réelle et perpétuelle sur la parcelle de terrain faisant l'objet de l'option, laquelle est sommairement décrite comme suit:

Numéro de lot : 9 999 999, Cadastre du Québec
Circonscription foncière : Dorchester

Le notaire instrumentant mandaté par la société en commandite Gaz Métro, vous contactera dans les mois à venir afin d'entamer les démarches administratives qui nous permettront ensemble de signer l'acte légal de servitude.

Veillez agréer, l'expression de nos sentiments distingués.



Daniel Plomteux, a.-g.
Conseiller senior, Expertises Immobilières & Arpentage
Tél. : (514) 598-3104
Fax : (514) 598-3083
Courriel : servitude@gazmetro.com

Exercice des options de servitude ou d'achat

Réactions des propriétaires

- Sauf exception, aucune réaction particulière lors de l'exercice des options.
- Voyant l'envergure des travaux, certains propriétaires souhaitent recevoir leur indemnité avant.
- Ouverture de Gaz Métro à modifier les termes de l'option pour le versement d'un certain pourcentage de l'indemnité.



Les changements de tracé

- Dans certaines situations, le tracé prévu n'était pas réalisable. (ex: présence de Roc ou autre)
- Des options "Plan B" (environ 6) avaient été prévues dès le départ pour des situations qui pouvaient être problématiques.
- Dans d'autres situations, où aucun plan B n'avait été prévu, il fallait négocier rapidement avec le propriétaire.
- Heureusement, dans la plupart des cas, le propriétaire du terrain était déjà impacté par ces travaux

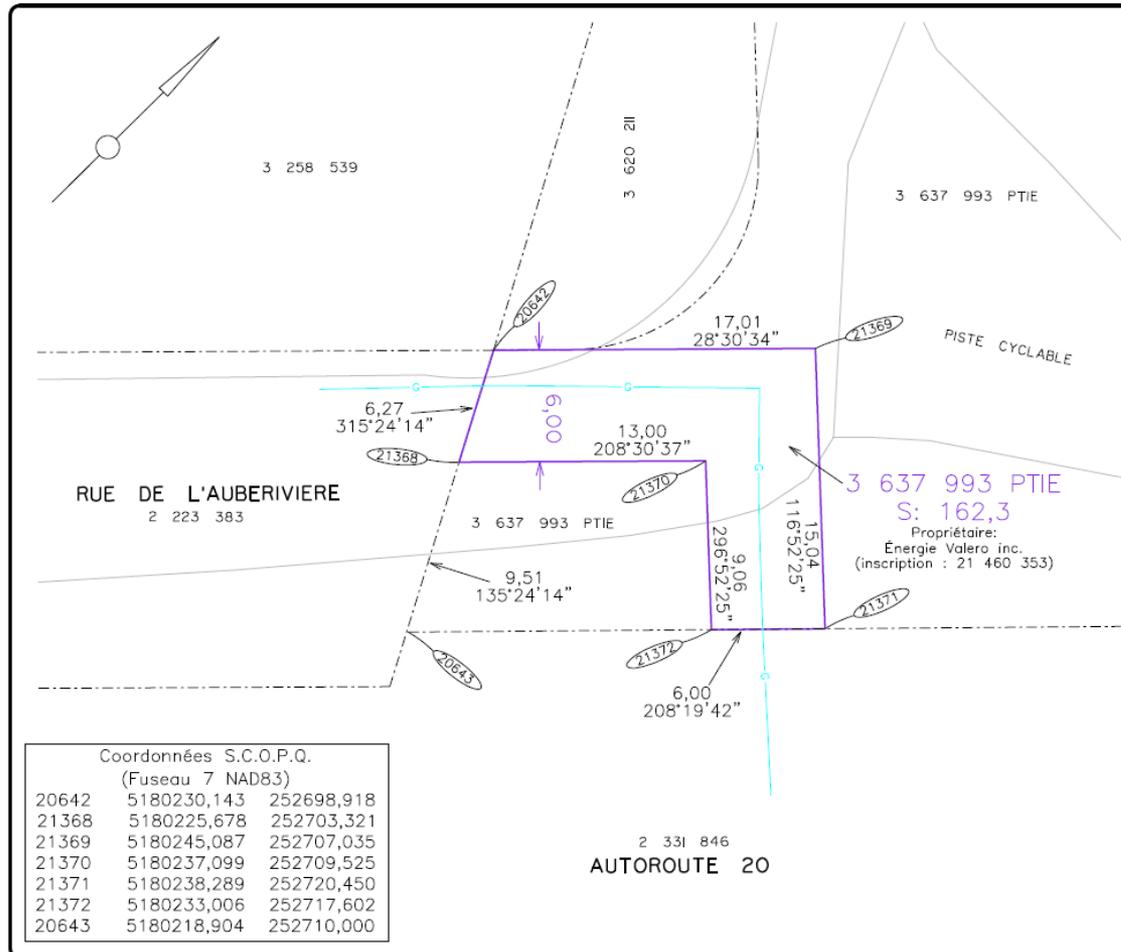


Les plans « tel que construit » et descriptions techniques

- Au fur et à mesure que la conduite était installée, un TQC était réalisé
- Description technique produite systématiquement au fur et à mesure de l'avancement des travaux
- Transmise aux expertises immobilières pour approbation
- Une fois approuvée, signée par l'A-G et transmise directement au notaire pour qu'il procède à la rédaction de l'acte



Les plans « tel que construit » et descriptions techniques



Les plans « tel que construit » et descriptions techniques

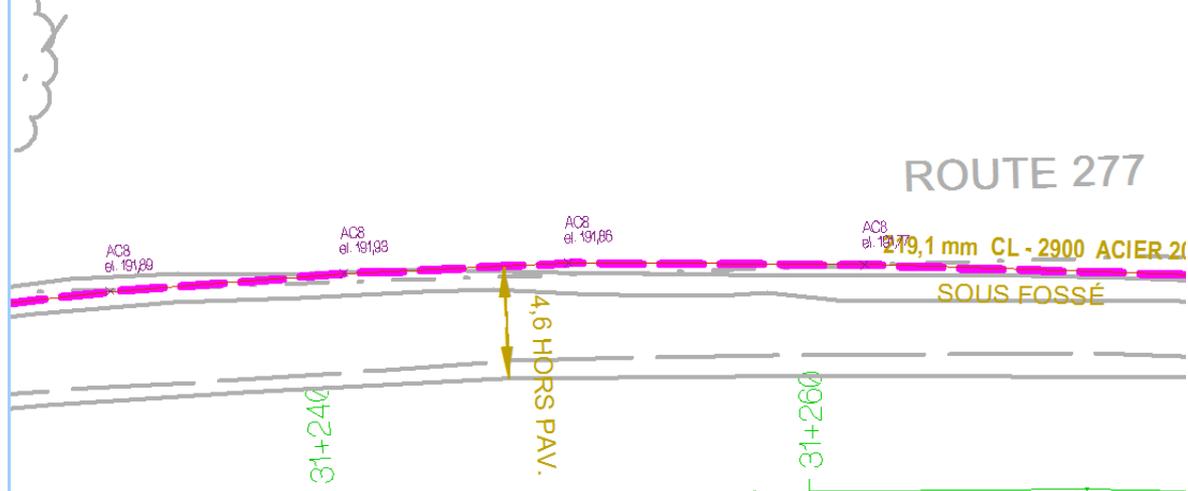
- Une technicienne de Gaz Métro attirée au plan de construction et au TQC nous soulevait les cas nécessitant une vérification.
- Si elle constatait que la conduite semblait installée hors du fond servant, une vérification était entreprise auprès de la firme d'arpenteurs-géomètres
- Dans plusieurs cas, très proches de la limite, mais sans empiéter
- Dans les rares cas d'empiètement, le propriétaire était déjà touché par une option. Dans ces cas, une modification à l'option était signée.

Les plans « tel que construit » et descriptions techniques

Bonjour Daniel,

La conduite de CL-2900 semble empiéter légèrement dans le lot 3 712 578 situé à Ste-Claire. Peux-tu vérifier si une servitude est nécessaire? Merci.

Vérification
requis



Bonjour,

Vous trouverez ci-joint un extrait pdf de l'endroit montré sur le croquis d'Emmanuelle. La ligne reliant les points 9414 à 9417 représente le TQC de la conduite. La courbe reliant les points 64109-64110 représente l'emprise. Donc la conduite se retrouve dans la rue.

Voici les écarts p/r à l'emprise et la conduite TQC

9417 : 0,33m
9416 : 0,24m
9415 : 0,54m
9414 : 0,91m

Réponse



J'ai vérifié le TQC en dgn que je vous ai fourni et la conduite est au même endroit que sur ce croquis.

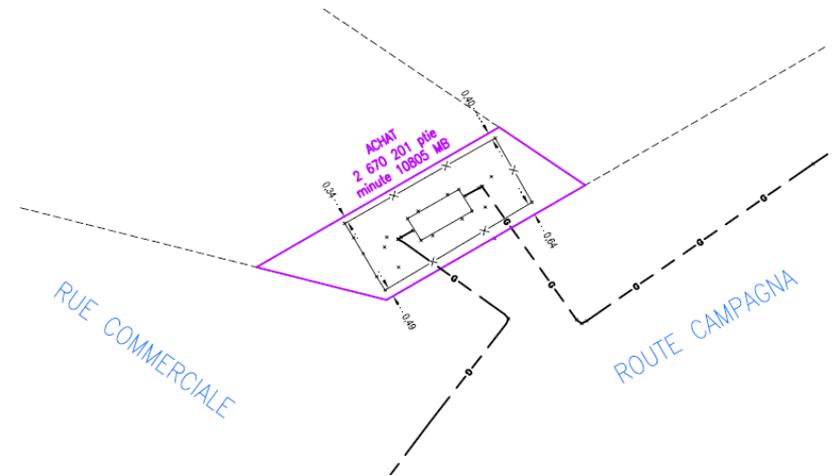
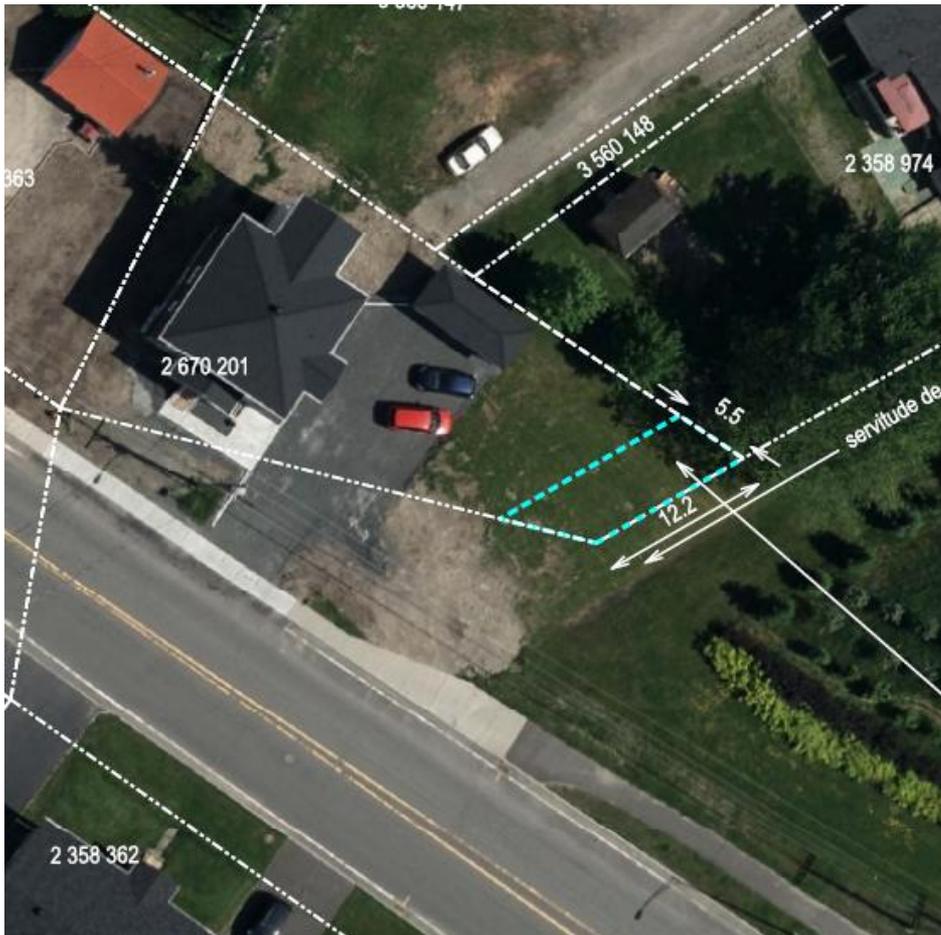
Bonne journée !

Les plans « tel que construit » et descriptions techniques

- Achats de terrain (6) : attente du relevé des clôtures et éléments hors sol avant de procéder aux opérations cadastrales
- Un seul cas d’empiètement des clôtures au-delà des limites du plan de l’option d’achat.
- Il a été entendu de déplacer les clôtures au printemps 2017.



Les plans « tel que construit » et descriptions techniques



Défis rencontrés après les travaux



Après les travaux :

- Notaire
- Au moment de la signature
- Statistiques à ce jour

Notaire

- Le notaire choisi par Gaz Métro était situé à Lévis.
- Le notaire a reçu de Gaz Métro les documents suivants (fin août 2016) :



- Une procuration restreinte pour signer au nom de Gaz Métro
- Un modèle Type d'acte de servitude
- Toutes les options signées
- Un fichier de suivi à compléter
- Les chèques en fidéicommis pour chacun des dossiers
- Les décisions de la CPTAQ

- Le notaire recevait directement de l'arpenteur-géomètre les descriptions techniques au fur et à mesure de l'avancement des travaux

Notaire

- Les actes étaient transmis à Gaz Métro afin d'être validés avant l'obtention des signatures
- Le premier acte déposé: novembre 2016.
- La majorité l'ont toutefois été au printemps 2017.



Au moment de la signature de l'acte...comment ça se passe?

- Dans la grande majorité des cas, tout se passe comme prévu

Quelques exceptions cependant :

- Certains veulent une compensation supplémentaire
- Certains veulent s'assurer que Gaz Métro sera responsable de tout dommage qui pourrait survenir dans le futur
- Certains voudraient rediscuter certaines clauses de l'option qu'ils ont déjà signée



Statistiques à ce jour

- 35 actes de servitudes sur 43 ont été publiés
- Les 6 achats de terrain devraient être complétés en mai 2017
- 3 quittances signées (plan B – option non levée)
- 1 quittance signée (option levée, mais non utilisée)

Questions ?

Merci!