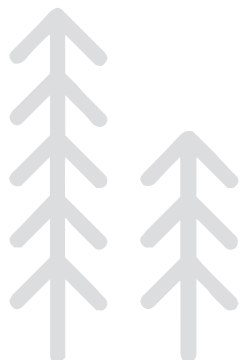


PROTOCOLE D'ACQUISITION



Période de pré-développement

Janvier 2018



NOUVEAU MONDE GRAPHITE

Choisir l'avenir, transporter l'innovation

www.nouveaumonde.ca

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

Propriété de Nouveau Monde Graphite
Révision janvier 2018

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
Annexe	3

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 oeuvre 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 autour de la fosse projeté 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 de la fosse projetée, celle-ci pourrait être modifiée afin de mieux refléter les résultats des obtenus par l'étude d'impacts. À cet effet, un deuxième 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 13 terrains et bâtiments situés dans la zone délimitée autour du lac aux Pierres (voir carte annexe 2).

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 3).

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 propriétés du Domaine Lagrange, avec ou sans bâtiment, situées, en totalité ou en partie, dans la zone d'acquisition préventive. (Voir carte en annexe 4).

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 3).

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 particulière.

TRANSFÉRABILITÉ DES DROITS ET OBLIGATIONS LA QUALIFICATION DES PROPRIÉTAIRES

Les modalités prévues au présent protocole d'acquisition sont applicables à tout propriétaire actuel ou futur d'une propriété situé dans la zone d'acquisition préventive sans qu'il soit nécessaire d'obtenir le consentement préalable de Nouveau Monde Graphite.

Toutefois, 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.

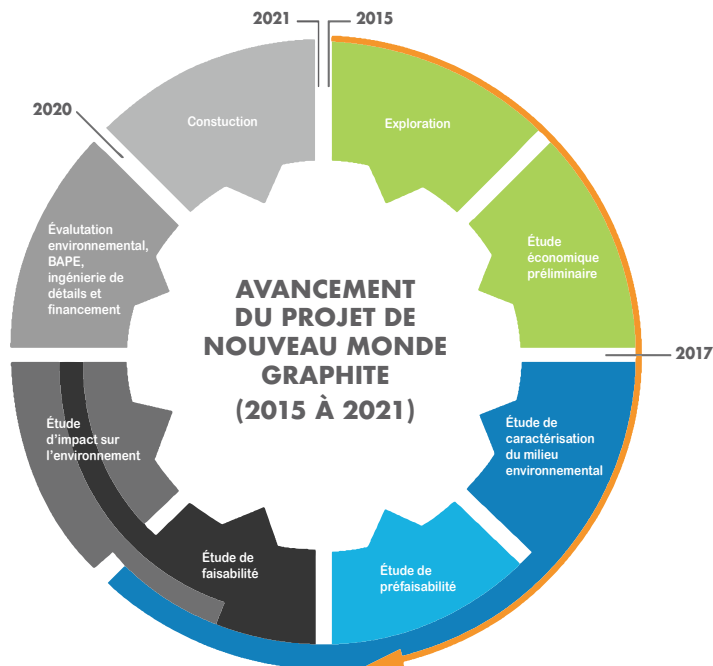
RÉSOLUTION DE DIFFÉREND

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. Un deuxième protocole d'acquisition et de compensation sera émis à la suite des résultats de l'étude d'impact. La date d'application du deuxième protocole débutera à l'obtention du décret gouvernemental, à l'obtention des principaux permis permettant la construction et l'opération de la mine.



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

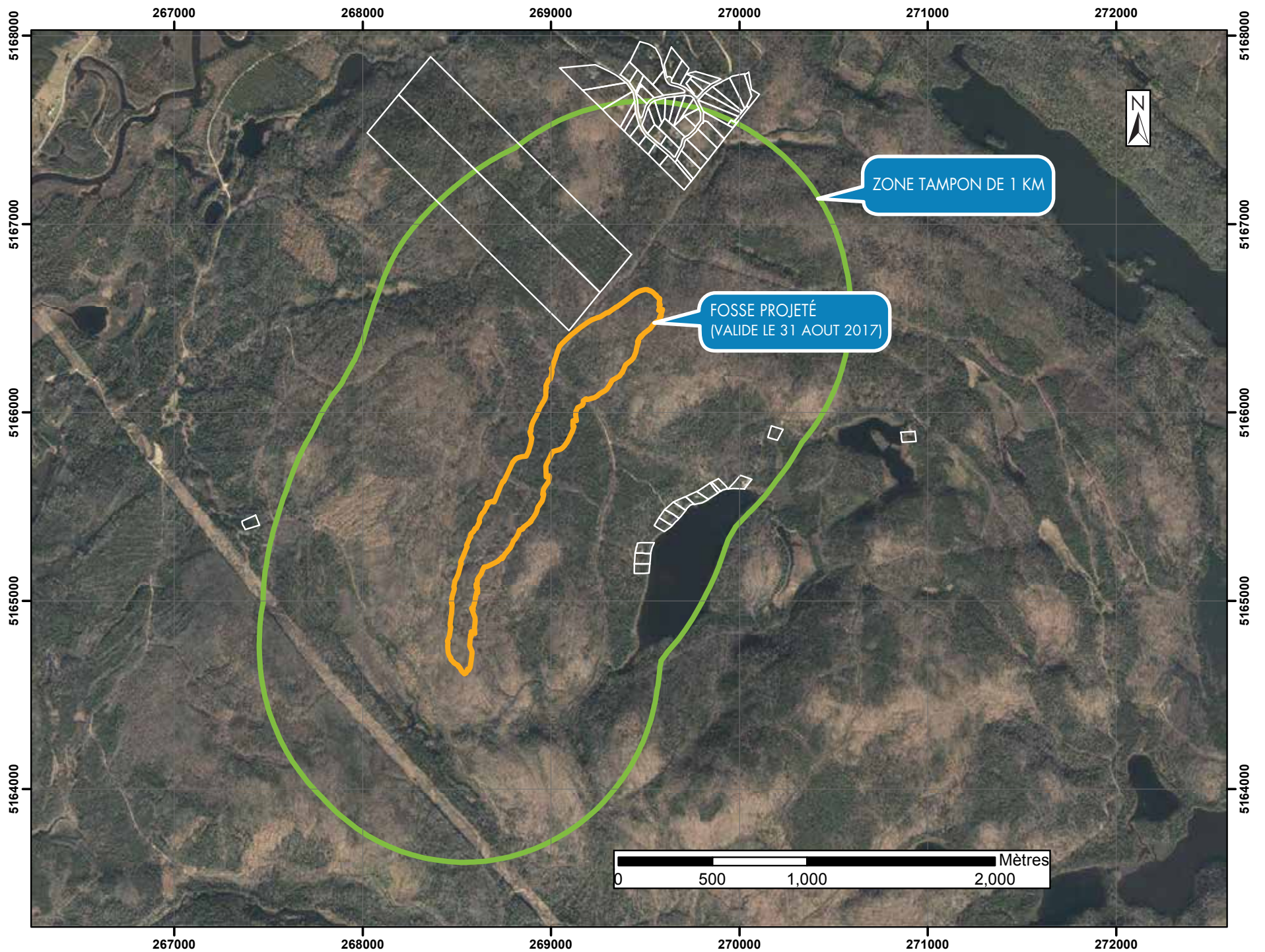
Isabelle Levasseur, responsable des relations à la communauté

Tél. : 450 757-8905

ilevasseur@nouveaumonde.ca

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

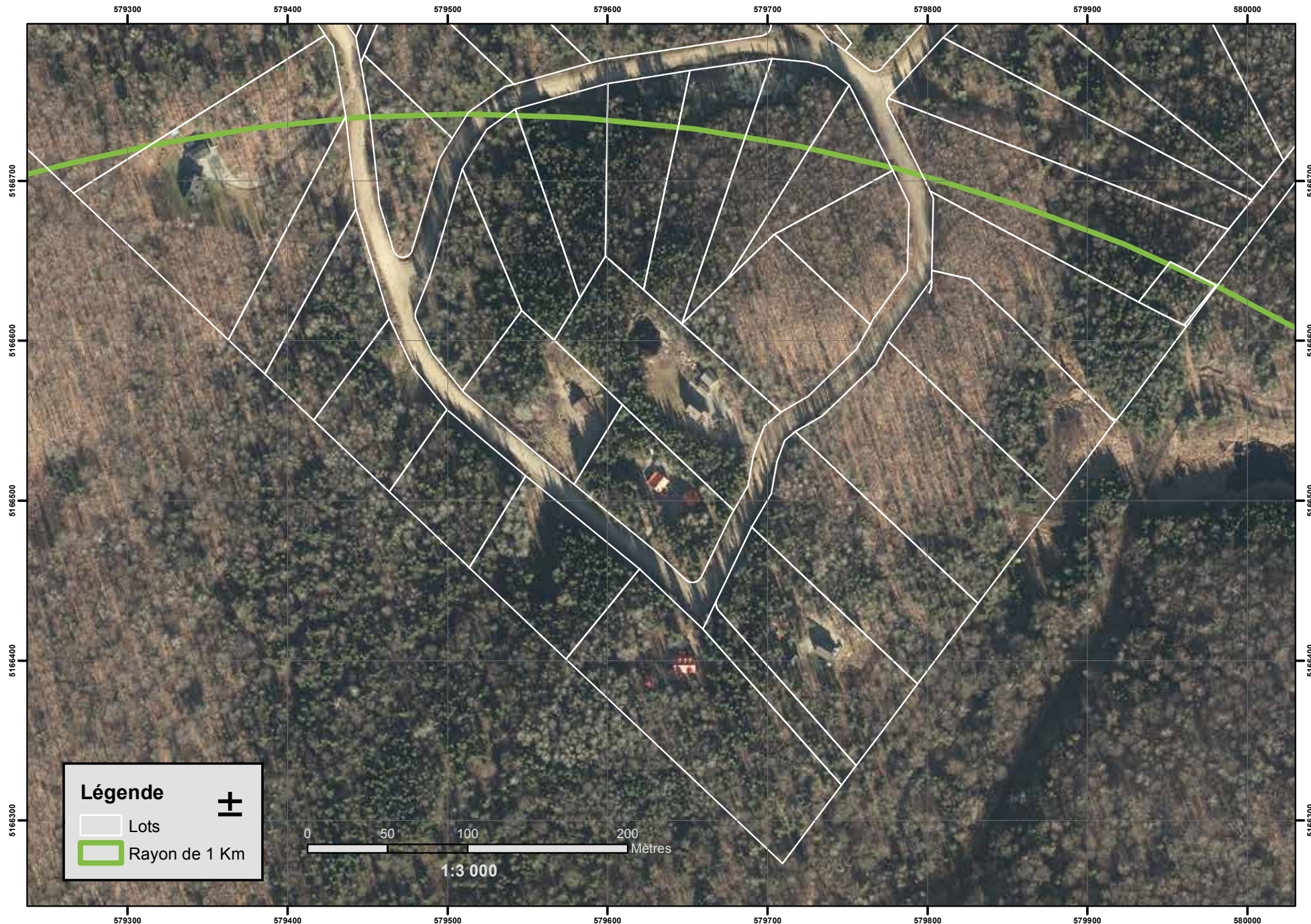
www.nouveaumonde.ca





Système de référence géodésique: NAD-83 (SCRS)
Système de projection cartographique: UTM-18

Lots du Lac aux Pierres
Saint-Michel-des-Saints



Système de référence géodésique: NAD-83 (SCRS)
 Système de projection cartographique: UTM-18

Lots du Domaine Lagrange
 Saint-Michel-des-Saints