

790 CHEMIN DE LA 4IEME LIGNE
SAINT-VALENTIN
JOJ 2E0
Téléphone : 450-291-5422
Fax : 450-291-5327

**MUNICIPALITE DE
SAINT-VALENTIN
Télécopie**

BUREAU DU DIRECTEUR GENERAL

À : Me Isabelle Lamarre
Fédération de l'UPA
Saint-Jean Valleyfield
De : SERGE GIBEAU,
DIRECTEUR GENERAL

Fax : 450-454-6918
Date : 22 mars 2007

279 DB28
Projet de parc éolien de Saint-
Valentin
6211-24-047

Pages :

Objet Rencontre du 3 avril 2007 **CC:**

Me Lamarre,

La présente fait suite à notre conversation téléphonique en vue de la rencontre avec les producteurs locaux relativement au projet d'énergie éolienne sur notre territoire.

Je vous confirme que la rencontre aura lieu le 3 avril 2007 de 10 :00 heures à 12 :00 heures. La Municipalité souhaite essentiellement répondre aux interrogations des producteurs concernant les impacts pour eux l'implantation d'éoliennes et sur leur propriété.

Je ne crois pas qu'il soit nécessaire de faire une présentation structurée au début de la rencontre. La Municipalité pourrait effectuer une mise en contexte et laisser la parole aux producteurs. Si des questions nécessitaient des recherches, elles pourraient être effectuées suite à la rencontre.

Je me suis permis de reprendre la convention d'honoraires professionnels pour tenir compte des commentaires ci-dessus et du fait que c'est la Municipalité qui retient vos services et qu'il n'y aura pas de comparution devant des instances judiciaires.

Veillez agréer, Me Lamarre, l'expression de mes plus cordiales salutations.


Serge Gibeau, urbaniste

Pièce jointe

CONVENTION D'HONORAIRES PROFESSIONNELS

REUNION AVEC LES PRODUCTEURS : DE SOLIGNY
PRESENCE LE 3 AVRIL 2004

Jane Trahan
Gaetan Trahan

Leon Van Wijk
Gerhard Schimacher

Duy Fargues

~~Gene Stuber~~

Peter Bierz

~~Yvon Fournier~~

Alain Marten

Richard Blain

Louise Sagron

Hugues Jandry

~~Leon Jandry~~

Robt Van Wijk

~~Alain Gervais~~

~~Alain Gervais~~ G. Ammerlaan

Wim Ammerlaan

Stephane Surprenant

Luc Van Velyen

~~Robert Demant~~

~~André Ouard~~

Keno Riche

Robert Sizer

~~Al Gervais~~

APPORT DE TRANSACTION

MAR/10/AVR/2007 14:50

X(TX)

	DATE	DEPART	DESTINATAIRE	TPS.COM.	PAGE	TYPE/REMARQUE	FICH
01	10/AVR	14:35	14504546918	0:15:00	42	MEMOIRE OK	G3 0776

790 CHEMIN 4IÈME LIGNE
SAINT-VALENTIN, QUEBEC
J0J 2E0
450-291-5422
450-291-5327 Télécopie

**MUNICIPALITE DE
SAINT-VALENTIN**

Télécopie

À : Me Isabelle Lamarre

De : SERGE GIBEAU

Télécopie : 1-450-454-6918

Pages :

Téléphone :

Date : 10/04/07

Objet : Commentaires projets de contrats re éoliennes

Me Lamarre,

Suite à la rencontre du 3 avril dernier, le Conseil a accepté de vous confier le mandat d'élaborer un guide de lecture des contrats à intervenir entre les producteurs et le promoteur du parc éolien. Tel que convenu, le mandat pourrait représenter de 10 à 12 heures de travail au maximum.

Les membres du Conseil apprécieraient obtenir ce guide le plus rapidement possible.

Je joins à la présente les documents reçus ce matin du promoteur.

Veuillez agréer Me Lamarre l'expression de mes plus cordiales salutations.


Serge Gibeau

Directeur général



Me Isabelle Lamarre

Avocate

Saint-Rémi, le 30 avril 2007

Att : Monsieur Serge Gibeau
Municipalité de Saint-Valentin
790, chemin 4^{ième} Ligne
Saint-Valentin, (Québec)
J0J 2E0

08 MAI 2007

OBJET : Guide de lecture des contrats d'octroi d'option et d'acte de propriété superficière de la compagnie Air Energy TCI inc.
N./Dossier : L-109-1

Monsieur,

Le 3 avril 2007, nous avons participé à une séance d'information à l'attention des producteurs agricoles de la municipalité de Saint-Valentin. Suite à cette rencontre, le Conseil de la municipalité, nous a mandaté pour rédiger un document qui servirait de guide de lecture des différents contrats de la compagnie TCI.

Vous trouverez donc ci-joint, ce guide de lecture. Nous espérons que ce dernier aidera, les producteurs agricoles de votre municipalité à mieux comprendre les différents contrats qui leurs sont proposés.

Nous demeurons disponible pour répondre aux questions que ce guide pourra susciter chez les producteurs agricoles.

Espérant le tout conforme, nous vous prions d'agréer, Monsieur, l'expression de nos sentiments distingués.

Me Isabelle Lamarre
Avocate

IL/di

P.j. : (1) 2

Édifice de la Fédération de l'UPA de Saint-Jean-Valleyfield
6, rue du Moulin, Saint-Rémi (Québec) J0J 2L0
Téléphone : (450) 454-5115 poste 309
Télécopieur : (450) 454-6918
Courriel : ilamarre@upa.qc.ca



Me Isabelle Lamarre

Avocate

Guide de lecture du contrat d'octroi d'option de la compagnie Air Energy TCI inc.

Mise en garde

Dans un premier temps, il est important de faire deux mises en garde aux fins de l'utilisation du présent guide de lecture. Premièrement, le présent guide de lecture a été préparé à partir du contrat d'octroi d'option que la municipalité de Saint-Valentin nous a fait parvenir en date du 10 avril 2007. Le contrat d'octroi d'option que nous avons analysé porte la mention en bas de page : « *Option TCI St-Valentin [FINAL CPB 14.03.07]* ». Si des clauses font l'objet de modifications subséquentes à notre analyse, il se pourrait que cette dernière ne soit plus appropriée. Par conséquent, veuillez faire attention lors de l'utilisation de ce guide de lecture afin qu'il s'applique à la version que vous aurez entre les mains lors de son utilisation.

Dans un deuxième temps, il faut noter que ce guide de lecture ne constitue pas un avis juridique propre à chaque producteur agricole ou à chaque entreprise agricole de la municipalité de Saint-Valentin. Comme chacune de vos entreprises possède des caractéristiques qui lui sont propres, il est impossible d'analyser dans un document de cette nature toutes les entreprises agricoles de la municipalité. Ce guide de lecture a été conçu pour vous aider à comprendre le contrat d'octroi d'option de la compagnie mentionnée en rubrique et pour répondre aux questions générales que les producteurs agricoles se posent sur ce type de document. Nous souhaitons que cet outil vous aide dans votre lecture du contrat et nous vous souhaitons bonne lecture!

Cadre de référence d'Hydro-Québec

Le présent guide de lecture se limite aux contrats que la municipalité nous a soumis. Nous n'avons pas étudié le cadre de référence d'Hydro-Québec. Cependant comme les contrats que nous avons étudiés y réfèrent, nous vous suggérons fortement d'obtenir une copie de ce cadre de référence afin de pouvoir y référer en cas de besoin.

Paiement et compensation

Le présent guide de lecture ne vise pas à analyser les paiements, compensations et autres redevances dues aux producteurs agricoles. En effet, notre mandat ne consiste pas à porter un jugement sur les paiements et les compensations.

Le lecteur doit s'assurer qu'il comprend bien les compensations qui lui sont offertes et qu'il est d'accord avec ces dernières.

Définitions importantes

Dans un premier temps, nous avons jugé approprié d'inclure au présent guide de lecture quelques définitions de termes juridiques que vous pourriez rencontrer dans votre lecture.

Définition de propriété superficière :

Article 1011 C.c.Q.

« La propriété superficière est celle des constructions, ouvrages ou plantations situés sur l'immeuble appartenant à une autre personne, le tréfoncier. »
1991, c. 64, a. 1011.

Définition de l'accession :

Article 948 C.c.Q.

« La propriété d'un bien donne droit à ce qu'il produit et à ce qui s'y unit, de façon naturelle ou artificielle, dès l'union. Ce droit se nomme droit d'accession. »
1991, c. 64, a. 948.

Définition du tréfoncier : Propriétaire du fond de terre. (producteur agricole)

Définition du superficière : Propriétaire des constructions, ouvrages et/ou plantations situés sur votre propriété. (compagnie d'éoliennes)

CONTRAT D'OCTROI D'OPTION

Clause 1 : Définition du projet

Nous voudrions attirer votre attention sur le passage suivant du premier paragraphe et qui est repris dans la clause 1.2 :

« de construire, d'ériger, d'entretenir, de réparer, de remplacer, de retirer ou d'installer sur, sous ou à travers l'emplacement ou au-dessus ou le long de ce dernier les installations... » (les soulignés sont de nous)

Certains producteurs qui nous ont consultés nous ont faits part que c'était important pour eux que la compagnie d'éoliennes n'installe pas des fils à tel endroit, par exemple. Il est donc important pour vous d'exiger que ces spécifications soient mentionnées par écrit dans ce contrat. Si vous ne voulez pas tel type d'installations pour une raison précise à un endroit précis, nous vous conseillons de l'inclure dans le contrat, par exemple dans la section des exigences spécifiques au propriétaire.



Tel que cette clause est rédigée, le titulaire (compagnie d'éoliennes) peut effectuer des installations n'importe où sur la parcelle de terrain qui fera l'objet de ce contrat. Il est donc important de venir nuancer cette description si celle-ci ne vous convient pas.

Clause 1.3 :

Il est important de constater que le titulaire (compagnie d'éoliennes) peut confier à un tiers une partie des activités qui auront lieu sur votre terrain et ce, sans votre autorisation. Le titulaire n'est pas obligé d'effectuer les installations lui-même. Il peut confier le travail à une tierce personne. Il faut réaliser que le titulaire n'effectuera probablement pas tous les travaux nécessaires à ces installations et que par conséquent, d'autres personnes pourront accéder à votre propriété pour effectuer des travaux et/ou des installations.

Clause 2 : Option d'acquérir un droit de propriété superficière

Le producteur agricole ne pourra pas signer un contrat d'octroi d'option avec plusieurs compagnies d'éoliennes. En effet, l'option « *est exclusive* ». Il est donc important d'évaluer toutes les opportunités des différents contrats, des différentes compagnies avant de signer un contrat d'octroi d'option avec une compagnie. Ce n'est pas dans toutes les municipalités qu'il y a plusieurs compagnies qui arpentent le territoire, mais si cela est le cas dans votre municipalité, nous vous conseillons d'être bien renseigné avant de signer ce type de document.

Clause 3 : Description cadastrale de la propriété

Il est très important que vous mentionniez les superficies de terrain qui font l'objet du présent contrat. En effet, si vous mentionnez l'ensemble de votre propriété, il faut être conscient que le titulaire de l'option pourra installer du matériel n'importe où sur votre propriété, sous réserve de respecter les lois et règlements en vigueur. Nous vous conseillons d'identifier clairement les parties de terrains sur lesquelles vous ne voulez pas qu'il y ait des installations et les autres parties sur lesquelles des installations d'éoliennes pourraient être effectuées sans nuire à vos activités. Il est recommandé, en outre, de prendre vos plans de champ par exemple, pour identifier les superficies ainsi visées.

Clause 4 : Durée de l'option exclusive

Le renouvellement de l'option s'effectue automatiquement sans l'intervention des parties au contrat. Il n'y a pas de possibilité pour le producteur agricole d'empêcher le renouvellement de cette option selon les termes du contrat que nous avons étudié, contrairement à la compagnie qui, elle, peut donner un avis de non-renouvellement en suivant certaines formalités.



Clause 5 : Levée de l'option par le titulaire

Nous n'avons pas de commentaires à formuler sur cette clause.

Clause 6 : Acte de propriété superficière

Les producteurs agricoles doivent prendre conscience que la signature du contrat d'octroi d'option les engage et les oblige à signer l'acte de propriété superficière conforme au modèle joint à ce contrat si le titulaire lève l'option. Advenant que le titulaire procède à la levée de l'option de la façon décrite à la clause 5, le propriétaire (producteur agricole) doit signer l'acte de propriété superficière devant un notaire dans les 60 jours de la levée de l'option. Il est donc primordial que le producteur agricole lise et comprenne l'acte de propriété superficière qui lui est soumis et ce, avant de signer le contrat d'octroi d'option. En effet, lorsque le titulaire de l'option lèvera celle-ci, le contrat d'acte de propriété superficière que vous signerez chez le notaire devrait être conforme avec celui que l'on vous remettra lors de la signature du contrat d'octroi d'option.

Dans ce sens, il est important de vérifier la teneur du contrat d'acte de propriété superficière que le notaire voudra vous faire signer. Ce contrat devra être en tout point conforme au contrat que le titulaire vous aura remis lors de la signature du contrat d'octroi d'option (ou s'il a été modifié de consentement par les parties, il devra être conforme à ces modifications). Advenant des divergences entre les deux contrats, nous vous conseillons de vérifier si les différences ont un impact sur votre entreprise. En cas de doute, nous vous conseillons de consulter le conseiller juridique de votre choix et en qui vous avez confiance.

Dans cette clause, il y a deux paragraphes (le deuxième et le troisième) qui mentionnent essentiellement la même chose au début et qui paraissent redondants. Par contre, le dernier paragraphe nous paraît davantage complet. Il est d'ailleurs plus avantageux pour le propriétaire parce que les honoraires du notaire sont assumés par le titulaire de l'option.

Finalement, il est important que le producteur agricole prenne en considération que les honoraires et débours d'un juriste peuvent être importants et que par conséquent, comme ces dépenses sont à la charge de chacune des parties, cela peut représenter des sommes importantes considérant les bénéfices prévus dans ce type de contrat.

Clause 7 : Titres de propriété

La compagnie d'éoliennes peut résilier les contrats unilatéralement si les titres de propriété ne sont pas conformes à leur attente. S'il y a une résiliation pour cette raison, les obligations des parties s'éteindront. Nous croyons que cette clause protège bien les intérêts des producteurs agricoles parce qu'il est indiqué que les parties ne pourront pas user de recours l'une contre l'autre. Par conséquent, pourvu que vous soyez de bonne foi et que vous collaborez lorsque vous devrez effectuer des déclarations concernant votre propriété, cette clause vous protège des poursuites éventuelles concernant les titres de propriété.



Clause 8 : Déclarations et garanties

Clause 8.1 :

Si vous n'êtes pas certains de ce que cette clause signifie ou des implications qui concernent votre entreprise, nous vous conseillons de vérifier la signification de cette clause, auprès du notaire qui a effectué les divers contrats relatifs à votre entreprise et ce, avant de signer ce contrat d'octroi d'option. Vous pouvez également consulter le conseiller juridique de votre choix à ce sujet. Il nous est impossible d'expliquer en détail cette clause parce que ce document est destiné à l'usage de plusieurs personnes. Mais de façon générale, vous reconnaissez par cette déclaration qu'il n'existe pas d'autres contrats et/ou obligations de rattacher à votre propriété que ceux ou celles qui sont dûment publiées au bureau de la publicité des droits.

Clause 8.3 :

Cette clause vise à vous faire déclarer que vous respectez toutes les lois fédérales et provinciales relatives à votre propriété. Certains producteurs agricoles ne respectent pas toutes les lois et règlements applicables; à titre d'exemple, pensons à l'épandage d'engrais ou des produits chimiques. Il faut savoir que si cette clause est là, c'est avant tout pour protéger le titulaire de l'option. Par conséquent, soyez prudent et vigilant si vous avez des choses à cacher et posez des questions avant de signer le document avec cette clause. Vous pouvez également tenter de faire modifier cette clause, sauf que le titulaire de l'option se doutera que vous avez des choses à cacher et il y a fort à parier qu'il refusera de modifier cette clause.

Une clause devrait être ajoutée au contrat d'octroi d'option et celle-ci devrait contenir la même obligation pour le titulaire de l'option. En effet, ce dernier devrait également être tenu de respecter les lois et règlements applicables en ce qui a trait à ses installations et à l'utilisation du terrain, entre autre.

Clause 9 : Examen physique de la propriété

Le producteur agricole s'engage à donner libre accès à sa propriété par cette clause. Nous vous recommandons de restreindre cet accès à votre propriété en limitant par exemple les heures et/ou en excluant les journées fériées. Ce conseil vise surtout les propriétés sur lesquelles vous avez des résidences (que ce soit vous qui les habitez, des membres de votre famille ou même des locataires).

Cette clause réfère au Cadre de référence d'Hydro-Québec, par conséquent, assurez-vous d'avoir en votre possession une copie de la version à laquelle le contrat réfère et posez des questions si vous ne comprenez pas les clauses que le cadre de référence contient.



Clause 10 : Installation d'équipement de surveillance des vents

Cette clause réfère à des compensations, indemnités, redevances et au cadre de référence d'Hydro-Québec. Par conséquent, nous ne commenterons pas cette clause.

Le seul commentaire que nous voudrions formuler, c'est que le titulaire demeure propriétaire du mât météorologique même si ce mât est qualifié comme un bien immeuble. Le producteur agricole ne pourrait pas revendiquer la propriété du mât.

Clause 11 : Compensation pour la signature de l'octroi d'option

Cette clause réfère à des compensations, indemnités, redevances et au cadre de référence d'Hydro-Québec. Par conséquent, nous ne commenterons pas cette clause.

Clause 12 : Compensation et paiement relatifs à l'exercice du droit de propriété superficière

Cette clause réfère à des compensations, indemnités et redevances. Par conséquent, nous ne commenterons pas cette clause:

Clause 13 : Paiement annuel collectif et clause d'engagement

Cette clause réfère à des compensations, indemnités et redevances. Par conséquent, nous ne commenterons pas la partie de cette clause y faisant référence.

Cependant, nous attirons votre attention sur le paragraphe 2 de cette clause. En effet, il stipule que le propriétaire s'engage en contrepartie pour obtenir le paiement annuel prévu au paragraphe 1, « de ne pas entraver la vitesse et la direction des vents... en plaçant... ou d'autres structures qui pourraient diminuer le rendement ou l'efficacité des installations d'éoliennes ». Nous croyons qu'un producteur agricole devrait faire attention avant de s'engager en signant un contrat contenant une telle clause. Vos projets d'agrandissement de bâtiments ou les nouvelles constructions pourraient, par exemple, avoir un impact sur la vitesse et la direction des vents. Vous pourriez discuter de vos éventuels projets de développement et/ou d'agrandissement avec la compagnie d'éoliennes et ainsi vous assurer que vos projets n'auront pas d'impact néfaste sur les activités de l'entreprise d'éoliennes.

Encore une fois, il est important de consigner la nature de vos discussions et de vos ententes par écrit et cela peut se faire dans la section exigences spécifiques du propriétaire. Il y a une autre chose à prendre en considération lors de vos discussions : il faudrait exiger que la compagnie d'éoliennes garde confidentielles les informations que vous pourriez lui transmettre concernant entre autres vos projets d'agrandissement ou de développement et concernant celles propres à votre entreprise. Vous ne voulez peut-être pas que tous les producteurs de votre municipalité aient le même projet que vous à moyen ou long terme!



Clause 14 : Intérêts

Nous n'avons pas de commentaires à formuler sur cette clause.

Clause 15 : Conditions

Le titulaire de l'option peut résilier l'Option si le propriétaire ne respecte pas les conditions mentionnées dans ce contrat. Encore une fois, il est prévu que les parties ne pourront pas avoir de recours l'une contre l'autre. Cette clause nous semble convenable pour les producteurs agricoles. Cependant, il faut prendre conscience que ce n'est pas possible pour le propriétaire (producteur agricole) de résilier ce contrat advenant le cas où le titulaire ne respecte pas ses obligations. Selon nous, il serait important que le titulaire de l'option soit astreint à cette même condition.

Clause 16 : Cession de droits par le titulaire

Le titulaire peut céder ses droits dans le contrat à n'importe qui, et ce, sans le consentement du propriétaire. Advenant le cas que vous signez un contrat d'octroi d'option avec la compagnie X, cette dernière peut céder ce contrat et ses droits à la compagnie Y sans votre consentement. Cela signifie donc, vous ne ferez peut-être pas toujours affaire avec la compagnie avec laquelle vous avez signé le contrat d'octroi d'option. Il faut en être conscient avant de signer un tel document et accepter cette éventualité. Il y a fort à parier que toutes compagnies d'éoliennes refuseront de modifier cette clause!

Clause 17 : Engagements à signer l'acte de propriété superficière

Pour cette clause, nous vous référons aux commentaires que nous avons formulés à la clause 6. Il est important, avant de signer le contrat d'octroi d'option de vous assurer que toutes les clauses que vous avez négociées, modifiées, enlevées ou ajoutées fassent partie intégrante du contrat. De plus, il est important d'avoir regardé le contrat d'acte de propriété superficière, parce qu'en signant le contrat d'octroi d'option vous vous engagez à signer l'acte de propriété superficière éventuellement, s'il y a lieu. Vous ne pourrez pas invoquer plus tard que vous ne comprenez pas toutes les clauses qui sont mentionnées dans ces contrats ou que vous n'avez pas lu ces contrats. Cette clause mentionne précisément que vous reconnaissez avoir pris connaissance de ces documents et que vous avez eu l'opportunité de consulter les personnes appropriées, tel qu'un juriste.

Les contrats d'acte de propriété superficière et d'octroi d'option pourront faire l'objet de modifications ultérieurement, sauf que les deux parties doivent y consentir. Nous vous recommandons d'être prudent avec les modifications de contrat. Certaines compagnies pourraient être tentées de modifier les contrats à leur avantage et tenter de vous les faire signer en misant sur le fait que vous ne les lirez pas en entier. Soyez donc vigilant et ne prenez pas pour



acquis que les modifications sur lesquelles on attire votre attention sont les seules du nouveau contrat.

Finalement, advenant des modifications aux lois et/ou règlements en vigueur au Québec et qui ont un impact sur les contrats que vous avez signés, les parties s'engagent à négocier de bonne foi. Prenez le temps d'effectuer des vérifications par vous même avant de négocier sans connaître la teneur de modifications législatives. Quelques fois les textes de loi sont modifiés afin de protéger les intérêts d'une partie qui se retrouve souvent démunie. Vérifiez avant de signer ce document que ce ne soit pas votre cas.

Clause 18 : Aliénation de la propriété

Cette clause vise une obligation pour le propriétaire d'aviser les acheteurs éventuels de sa propriété de l'existence du contrat d'octroi d'option qui le lie avec le titulaire (compagnie d'éoliennes). Le producteur agricole devra non seulement aviser les acheteurs éventuels de sa propriété, mais il devra également inclure une clause dans un acte d'aliénation faisant en sorte que les acheteurs de sa propriété seront liés par le contrat d'octroi d'option qu'il a signé avec le titulaire au même titre qu'il est lié par ce contrat. Les acheteurs s'engageront à respecter les obligations contenues dans ce contrat.

Nous vous conseillons de prendre cette clause en considération si vous avez l'intention de vendre votre entreprise et votre propriété durant la période mentionnée dans le contrat d'octroi d'option et dans l'acte de propriété superficielle. Vous devrez donc trouver un acheteur qui acceptera de respecter intégralement le contrat d'octroi d'option et l'acte de propriété superficielle. En effet, si vous n'avisez pas un acheteur éventuel de l'existence du contrat d'octroi d'option, vous pourriez engager votre responsabilité envers le titulaire de l'option et l'acheteur éventuel. Soyez donc vigilant avec cette clause si vous avez l'intention de vendre votre entreprise et ou votre propriété.

Clause 19 : Lois au Québec

Nous n'avons pas de commentaires à formuler sur cette clause. Nous croyons que cette clause parle d'elle-même.

Clause 20 : Successeurs et ayants droits

Vos héritiers seront liés par le contrat d'octroi d'option que vous aurez signé et ils devront le respecter. Advenant le non-respect de ces contrats, les successeurs et ayants droits s'exposent à des recours. Les successeurs et ayants droits doivent respecter le contrat d'octroi d'option et par conséquent, ils devront éventuellement signer l'acte de propriété superficielle advenant que le titulaire lève l'option.



Clause 21 : Interprétation

Nous n'avons pas de commentaires à formuler sur cette clause.

Clause 22 : Modifications subséquentes

Comme nous l'avons mentionné précédemment dans ce document, les modifications au présent contrat d'octroi d'option sont possibles, mais elles devront être constatées par écrit pour être valables et signées par toutes les parties au contrat.

Assurez-vous que si les contrats ou différents documents sont ainsi modifiés que les modifications reflètent bien votre intention. Si vous avez une hésitation, consultez le juriste de votre choix pour connaître la teneur de cette modification et pour obtenir du support dans la rédaction d'une modification qui prendra en considération vos intentions réelles.

Il est important de mentionner qu'une modification à une clause du contrat peut avoir des répercussions sur d'autres clauses dans ce même contrat ou dans d'autres contrats, il est donc très important de comprendre la nature des modifications proposées avant de signer tout document.

Clause 23 : Exigences spécifiques du propriétaire

Cette section est très importante. Avant de signer un contrat d'octroi d'option qui peut éventuellement vous engager à signer un acte de propriété superficière, il est essentiel de prendre du temps pour réfléchir à vos demandes et/ou exigences dans ce projet. Les contrats qui vous sont soumis prévoient une section à cet effet. Il faut mentionner que certaines de vos exigences seront probablement refusées par la compagnie d'éoliennes en raison des impacts pour eux. Mais nous vous recommandons d'effectuer cette démarche avec beaucoup de sérieux parce que votre pouvoir de négociation se situe à cette étape. Il sera beaucoup plus difficile de modifier les contrats après qu'ils auront été signés par les parties. Ces contrats vous engagent pendant plusieurs années, il est donc important de prendre un temps d'arrêt pour évaluer les impacts sur vos entreprises et pour consigner vos exigences par écrit.

Avant de rencontrer les mandataires de la compagnie d'éoliennes, nous vous conseillons de mettre vos exigences par écrit, afin de ne pas oublier des points de discussions. Essayez de négocier avec la compagnie et tentez de leur expliquer pourquoi vous avez telle ou telle exigence. Au préalable de cette rencontre, établissez les exigences auxquelles vous tenez absolument et que si la compagnie refuse ces exigences, vous refuserez de signer le contrat. Cela pourra vous aider lors des négociations avec la compagnie. Vous devez cependant noter que la compagnie aura elle aussi des exigences qu'elle ne voudra pas laisser tomber. Essayez de trouver un terrain d'attente, mais respectez également les limites que vous vous êtes fixées.

Finalement, si vous avez de la difficulté à établir vos exigences, faites-vous assister d'une personne plus apte à effectuer ce travail et en qui vous avez confiance. Naturellement, nous vous

conseillons de consulter un conseiller juridique afin de comprendre les implications des différents contrats sur vos entreprises respectives.

Clause 24 : Consentement du conjoint du propriétaire

Pour des questions de droits matrimoniaux (séparation ou divorce des conjoints), il est important que votre conjoint ou votre conjointe signe ce document. Il est tout aussi important pour cette personne de lire et de comprendre la nature de ces documents.

Clause 25 : Résiliation

Nous n'avons pas de commentaires à formuler sur cette clause. Nous croyons que cette clause parle d'elle-même.

Clause 26 : Confidentialité

Cette clause sur la confidentialité est vague et imprécise. Nous vous conseillons de demander à la compagnie d'éoliennes de vous expliquer qu'elles sont ses intentions et, éventuellement, de rédiger une nouvelle clause de confidentialité. Nous comprenons que la compagnie veuille protéger des informations concernant les éoliennes, les installations et autres renseignements, mais tel que rédigé, cette clause nous paraît trop large et peut-être contraignante pour les producteurs agricoles.

Il est important de vérifier si votre obligation va jusqu'à devoir taire le fait que vous avez signé un contrat d'octroi d'option avec une compagnie d'éoliennes, si cela est le cas, il nous paraît un peu abusif de vous imposer une telle obligation. Mais c'est à vous de décider si vous jugez que cela a de l'importance pour vous.

Clause 2 (27) : Arbitrage

Les litiges seront tranchés par un arbitre à moins que le litige puisse être introduit à la Cour du Québec, division des petites créances. Les parties ne pourront pas décider de déposer un recours devant les tribunaux. Ils devront soumettre obligatoirement leur litige à l'arbitrage ou à la Cour du Québec, division des petites créances. Cette clause n'est pas mauvaise en soi, parce qu'elle peut permettre aux parties de faire des économies sur les frais reliés à une contestation devant les tribunaux.

Clause 3 (28) : Avis

Nous n'avons pas de commentaires à formuler sur cette clause.



Clause 4 (29) : Intégralité

Nous n'avons pas de commentaires à formuler sur cette clause.

AJOUT DE CLAUSE

Force majeure

Une clause concernant les cas de force majeure devrait être ajoutée à ce contrat. Voir à cet effet la clause 29 de l'acte de propriété superficière.

Modifications du contrat d'octroi d'option

Une clause rédigée telle que celle portant le numéro 33 dans l'acte de propriété superficière devrait être ajoutée dans ce contrat.

CONCLUSION

Les commentaires que nous avons formulés dans le présent document ne sont pas exhaustifs. Nous avons tenté de vous informer de façon générale sur ce type de contrat. Le temps alloué à la rédaction du présent document ne nous permettait pas de rédiger des clauses entières. Cependant, nous avons tenté d'attirer votre attention sur les principaux éléments de ce contrat.

Par conséquent, nous vous recommandons de consulter un conseiller juridique de votre choix avant de signer de tels documents, afin d'obtenir des conseils plus précis qui concernent plus spécifiquement votre entreprise.

Nous vous conseillons également de faire valoir vos exigences et de ne pas hésiter à demander d'inclure ces exigences dans ces contrats.

Alors, il nous reste plus qu'à vous souhaiter la meilleure des chances dans votre négociation!



Guide de lecture de l'acte de propriété superficielle de la compagnie Air Energy TCI inc.

Mise en garde

Dans un premier temps, il est important de faire deux mises en garde aux fins de l'utilisation du présent guide de lecture. Premièrement, le présent guide de lecture a été préparé à partir de l'acte de propriété superficielle que la municipalité de Saint-Valentin nous a fait parvenir en date du 10 avril 2007. L'acte de propriété superficielle que nous avons analysé porte la mention en bas de page : « *TCI - Acte de propriété superficielle [FINAL CPB 1.03.07]* ». Si des clauses font l'objet de modifications subséquentes à notre analyse, il se pourrait que cette dernière ne soit plus appropriée. Par conséquent, veuillez faire attention lors de l'utilisation de ce guide de lecture afin qu'il s'applique à la version que vous aurez entre les mains lors de son utilisation.

Dans un deuxième temps, il faut noter que ce guide de lecture ne constitue pas un avis juridique propre à chaque producteur agricole ou à chaque entreprise agricole de la municipalité de Saint-Valentin. Comme chacune de vos entreprises possède des caractéristiques qui lui sont propres, il est impossible d'analyser dans un document de cette nature toutes les entreprises agricoles de la municipalité. Ce guide de lecture a été conçu pour vous aider à comprendre l'acte de propriété superficielle de la compagnie mentionnée en rubrique et pour répondre aux questions générales que les producteurs agricoles se posent sur ce type de document. Nous souhaitons que cet outil vous aidera dans votre lecture du contrat et nous vous souhaitons bonne lecture!

Cadre de référence d'Hydro-Québec

Le présent guide de lecture se limite aux contrats que la municipalité nous a soumis. Nous n'avons pas étudié le cadre de référence d'Hydro-Québec. Cependant comme les contrats que nous avons étudiés y réfèrent, nous vous suggérons fortement d'obtenir une copie de ce cadre de référence afin de pouvoir y référer en cas de besoin.

Paiement et compensation

Le présent guide de lecture ne vise pas à analyser les paiements, compensations et autres redevances dues aux producteurs agricoles. En effet, notre mandat ne consiste pas à porter un jugement sur les paiements et les compensations.

Le lecteur doit s'assurer qu'il comprend bien les compensations qui lui sont offertes et qu'il est d'accord avec ces dernières.



L'ACTE DE PROPRIÉTÉ SUPERFICIAIRE

Clause 1 : Propriété du fond

Nous n'avons pas de commentaires à formuler sur cette clause.

Clause 2 : Création du droit de propriété superficiaire

Il est important de vérifier que les lots mentionnés dans cette clause correspondent bien aux lots sur lesquels vous avez consenti un contrat d'octroi d'option.

Clause 3 : Droit de construire

Le propriétaire donne au superficiaire (compagnie d'éoliennes) un droit exclusif de construire des installations sur les parcelles de terrain qui sont décrites dans l'acte de propriété superficiaire. Le propriétaire ne pourra pas consentir de tel droit à d'autres personnes, tel que des locataires. Par conséquent, personne d'autre ne pourra construire sur la superficie visée par l'acte de propriété superficiaire. Le propriétaire ne pourra pas davantage construire sur ces parcelles de terrain, sauf aux exceptions prévues dans le présent contrat.

Clause 4 : Définition du projet

Nous n'avons pas de commentaires à formuler sur cette clause.

Clause 5 : Installations du réseau collecteur d'énergie électrique

Nous n'avons pas de commentaires à formuler sur cette clause.

Clause 6 : Durée de la propriété superficiaire

Dans cette clause, il est indiqué que le propriétaire renonce à l'accession. Cela signifie que le propriétaire ne peut pas revendiquer les sommes d'argent que les installations sur ses terres rapportent au superficiaire, entre autres. Le propriétaire aura le droit seulement aux compensations, redevances et autres sommes d'argent prévues dans l'acte de propriété superficiaire. Les bénéfices de l'accession iront tous au superficiaire, et ce, peu importe le montant qui est en jeu.

Le producteur agricole devra prendre en considération la longueur du contrat avant de s'engager dans ce projet. En effet, le contrat d'octroi d'option a une durée variable soit entre 2 et 5 ans, sauf exception. Tandis que l'acte de propriété superficiaire a une durée de 25 ans avec une



possibilité de renouvellement de 5 ans. Avant de signer de tel document, il faut être conscient de la durée des engagements auxquels vous faites face.

Il faut mentionner que l'acte de propriété superficière prévoit que le socle de béton de l'éolienne sera laissé en place et enseveli d'un mètre de sol du niveau de la terre. Le producteur agricole devra vivre et composer avec cette réalité. Il faut noter qu'il existe une zone grise concernant cette question. En effet, nous ne sommes pas en mesure de vous mentionner quelles seront les conséquences légales pour le propriétaire concernant le fait que le socle de béton demeure enfoui dans le sol, et ce, pour les années à venir.

Clause 7 : Propriété des installations

Les installations d'éoliennes seront la propriété du superficière en tout temps. Le propriétaire (producteur agricole) ne pourra pas revendiquer de droit de propriété sur ces installations. Naturellement, le propriétaire ne pourra pas davantage utiliser ces installations pour ses fins personnelles, sauf après une entente particulière avec le superficière.

Clause 8 : Droit d'enlèvement

Le superficière pourra enlever les installations d'éoliennes à n'importe quel moment durant la durée de l'acte de propriété superficière. Le propriétaire ne pourra pas s'opposer à l'enlèvement des installations. Cependant, le superficière devra remettre les lieux en état et réparer tous dommages causés à la propriété. Cette clause nous paraît protéger les producteurs agricoles et leur propriété.

Clause 9 : Servitudes nécessaires

Clause 9.1 :

L'acte de propriété superficière prévoit que le propriétaire doit établir diverses servitudes en faveur du superficière. En outre, des servitudes d'accès devront être consenties au superficière. Nous vous recommandons fortement d'établir un certain nombre de paramètres afin que ces servitudes aient le moins d'impact possible sur votre entreprise et les résidences qui s'y trouvent. Par exemple, vous pourriez demander dans vos exigences que les chemins d'accès ne se situent pas à proximité de votre résidence personnelle, de celle des membres de votre famille et/ou de vos locataires. Vous pourriez également demander de restreindre les heures d'accès à un chemin d'accès (sauf en cas d'urgence) qui se trouve à proximité de votre résidence et qui ne pourrait pas être déplacé ailleurs. Vous pourriez également prévoir une limitation de l'accès à ce chemin pour certains jours fériés dans l'année, sauf en cas d'urgence. Ce sont là des idées de conditions que vous pourriez demander dans vos exigences particulières concernant ce contrat.



Il est important d'évaluer les spécifications de votre entreprise et de votre propriété afin de limiter les effets négatifs de la constitution de telles servitudes. Une évaluation de votre propriété devra être effectuée afin d'établir les servitudes de façon à ce qu'elles ne nuisent pas à vos activités et que vos activités ne nuisent pas à celle du superficiaire. Car, cette clause prévoit que le superficiaire pourra exercer sans entrave son droit de propriété superficiaire. Par conséquent, il est de votre responsabilité et vous avez l'obligation de ne pas entraver les activités du superficiaire en entravant les servitudes qui seront consenties à ce dernier. À défaut de respecter cette obligation, le superficiaire pourra entamer les procédures appropriées contre vous et vous contraindre à respecter les servitudes que vous lui aurez octroyées.

En annexe de l'acte de propriété superficiaire qui nous a été soumis par la municipalité afin de préparer le présent guide de lecture, il y avait des clauses provenant de l'Annexe 9 du Cadre de référence relative à l'aménagement de parcs éoliens en milieu agricole et forestier. Ainsi, nous avons pris connaissance des clauses suivantes :

- Clause 3.3.2 : Chemins de ferme et accès
- Clause 3.3.3 : Clôtures et barrières
- Clause 3.3.4 : Drainage de surface
- Clause 3.3.5 : Drainage souterrain
- Clause 3.3.6 : Circulation
- Clause 3.4.6 : Restauration des lieux

Ces clauses nous paraissent protéger les droits des propriétaires et sont essentielles selon nous dans un contrat tel que l'acte de propriété superficiaire. Nous vous conseillons d'exiger que les clauses contenues dans le cadre de référence et mentionnées ci-dessus, fassent partie intégrante de l'acte de propriété superficiaire. La situation particulière de votre entreprise agricole pourrait exiger des précisions à ces clauses ou certaines modifications. Il est donc important pour vous de bien lire ces clauses et de demander des modifications en cas de besoin. Il nous est impossible de prévoir toutes les clauses qui pourraient être pertinentes à l'ensemble des producteurs agricoles de la municipalité. Cependant, nous croyons que ces clauses forment une bonne base dans un contrat de ce type et qu'elles devraient être incluses dans l'acte de propriété superficiaire. Faites cependant attention, car ces clauses contiennent plusieurs erreurs cléricales, certains mots sont absents et d'autres mots sont incompréhensibles. Nous vous recommandons de référer au cadre de référence que vous pourrez assez facilement trouver sur internet et de vérifier la teneur de ces clauses. Ces clauses devraient être rédigées comme dans le cadre de référence, car ce dernier ne contient pas les mêmes erreurs.

Clause 9.2 :

Comme nous l'avons mentionné pour la clause 9.1, l'acte de propriété superficiaire prévoit que les activités du propriétaire où tous les droits que le propriétaire accorde à une personne ne doivent pas entraver les activités du superficiaire. Il est essentiel d'aviser toutes les personnes qui ont accès à votre propriété, tels que des locataires ou des



employés, par exemple, de cette obligation. L'acte de propriété superficiaire vous lie au superficiaire mais ce contrat vous oblige également à prendre certaines dispositions et précautions à l'égard des personnes qui ont accès à votre propriété et votre entreprise. Ces mesures serviront principalement à limiter votre responsabilité si ces personnes entravent les activités du superficiaire. Il serait peut-être intéressant de faire signer un document à ces personnes par lequel elles reconnaissent avoir été avisées de certaines de vos obligations, comme celle de ne pas entraver les activités du superficiaire. Encore une fois, ce n'est qu'une idée afin de limiter votre responsabilité. Vous devez savoir que même si vos locataires et employés signent un tel document, le superficiaire pourra tout de même se retourner contre vous si ses activités sont entravées. Vous aurez cependant des recours possibles contre les personnes fautives.

Clause 9.3 :

Cette clause peut avoir des impacts significatifs sur votre entreprise si vous avez l'intention d'effectuer des projets d'agrandissement ou d'implantation de nouveau bâtiment, par exemple. Il est important de vous assurer que les contraintes indiquées dans cette clause ne feront pas en sorte d'être un obstacle pour vos projets futurs. Advenant, que cette clause soit un empêchement à la réalisation d'un de vos projets, nous vous conseillons de limiter les superficies que la compagnie d'éoliennes pourra utiliser pour effectuer l'implantation de ses installations. Par exemple, limitez les superficies à des endroits qui ne vous empêcheront pas d'implanter de nouveaux bâtiments d'élevage. Il est de votre responsabilité de vérifier les distances entre vos installations et les éventuelles installations de la compagnie d'éoliennes. Il nous semble invraisemblable que la compagnie d'éoliennes accepte de faire des compromis sur ces clauses. Par conséquent, essayez de planifier l'expansion de votre entreprise afin que ces clauses limitatives aient le moins d'impact possible sur vos activités.

Il faut cependant pendre en considération que toutes structures implantées sur la propriété par le propriétaire ne doivent pas entraver la vitesse des vents ou la direction des vents. Même si vous respectez les conditions mentionnées aux paragraphes a) et b), le superficiaire se protège en mentionnant que toutes les structures implantées sur la propriété sont visées par cette obligation. Nous laissons à votre discrétion, l'appréciation de cette obligation. Certains producteurs qui nous ont consultés trouvent que cette clause est très contraignante, par contre d'autres producteurs avec d'autres types d'entreprise pourront davantage s'accommoder de ces contraintes.

Clause 9.4

Il est possible pour le propriétaire d'ériger des bâtiments sur sa propriété, mais il doit obtenir le consentement écrit du superficiaire au préalable. Nous vous conseillons de demander ce consentement immédiatement si vous projetez d'implanter des bâtiments dans les prochaines années. En effet, il serait sans doute plus facile d'obtenir ce consentement immédiatement, et ce, avant de signer le contrat d'octroi d'option, que

d'attendre plus tard. Nous avons peur que certains superficiaires abusent de leur droit de regard sur les projets de construction ou qu'ils refusent systématiquement tout projet. Par conséquent, pour vous protéger, nous vous recommandons d'essayer de prévoir et de négocier le plus de détails possibles avant la signature du contrat d'octroi d'option.

En ce qui concerne la permission pour planter des arbres ou des arbustes, nous vous conseillons de modifier cette clause, afin que le superficiaire ait l'obligation de motiver sa décision. Nous trouvons que cette interdiction de planter des arbres et surtout des arbustes dans une distance de 500 mètres est un peu excessive, mais encore une fois nous doutons que la compagnie d'éoliennes voudra assouplir cette clause.

Clause 9.5 :

Nous n'avons pas de commentaires à formuler sur cette clause.

Par contre, et pour terminer sur les clauses concernant les servitudes, nous pensons qu'une clause visant à obliger le superficiaire à ne pas entraver les activités du propriétaire (producteur agricole) devrait faire partie de ce contrat. Nous comprenons que cette clause peut sembler être présente au paragraphe 9.5, mais nous croyons que cette clause devrait être davantage englobante de toutes les activités du superficiaire et devrait se retrouver dans une autre section de l'acte de propriété superficiaire, afin qu'il n'y ait pas de confusion. Il faut cependant laisser la clause 9.5 à cet endroit.

Clause 10 : Servitudes publiques

Le propriétaire a l'obligation de consentir toutes les servitudes publiques et de signer tous les documents relatifs à celle-ci. Cette clause est une clause standard pour ce type de contrat, cela nous paraît raisonnable.

Clause 11 : Activités de mise en valeur

Nous n'avons pas de commentaires à formuler sur cette clause. Ce sont les activités que le superficiaire peut faire sur le terrain qui fait l'objet de l'acte de propriété superficiaire.

Clause 12 : Utilisation de la propriété

Le propriétaire du terrain qui fait l'objet de l'acte de propriété superficiaire pourra utiliser le terrain à ses propres fins pourvu que cela respecte les obligations auxquelles il est assujéti par ce contrat. Autrement dit, pourvu qu'il n'entrave pas les activités du superficiaire, le producteur agricole pourra continuer à utiliser son terrain à des fins agricoles ou forestières.



Clause 13 : Installation du réseau collecteur d'énergie électrique

Cette clause réfère à des compensations, indemnités et redevances. Par conséquent, nous ne commenterons pas cette clause.

Clause 14 : Paiements

Cette clause réfère à des compensations, indemnités, redevances et au cadre de référence d'Hydro-Québec. Par conséquent ne commenterons pas cette clause.

Clause 14.2

Il est mentionné dans cette clause que le producteur devra faire un choix au moment du contrat d'octroi d'option, pourtant dans ce contrat (le contrat d'octroi d'option) on ne fait pas référence à ce choix. Vous devrez donc clarifier ce point avant de signer le contrat d'octroi d'option.

Clause 14.3 dernier paragraphe

Le propriétaire dont l'option n'a pas été levée par la compagnie d'éoliennes recevra un paiement annuel collectif pour avoir entre autres, signé le contrat d'octroi d'option, mais en contrepartie, il s'engage à ne pas entraver la vitesse ou la direction des vents en superficie de sa propriété en plaçant des éoliennes ou d'autres structures qui pourraient diminuer le rendement ou l'efficacité des installations éoliennes du promoteur. Le propriétaire doit donc respecter la même obligation concernant l'entrave des vents que le propriétaire qui a des installations d'éoliennes sur son terrain. En vertu de cette clause, la compagnie pourrait refuser le paiement annuel collectif à un propriétaire parce que ce dernier entrave la vitesse et la direction des vents. Il vaut donc mieux être avisé de cette obligation.

Finalement, nous avons un seul commentaire à formuler pour ce qui concerne les compensations. Il existe des zones grises concernant les effets secondaires propres aux éoliennes. Ce contrat ne prévoit pas de compensation pour les dommages qui pourraient être causés par cette technologie et advenant qu'une démonstration serait faite du lien entre les éoliennes et les dommages.

Clause 15 : Taxes

Nous n'avons pas de commentaires à formuler sur cette clause.



Clause 16 : Déclarations et obligations du propriétaire

- a) **Pouvoirs du propriétaire** : Cette clause vise à protéger le superficiaire advenant qu'une personne non autorisée par le propriétaire signerait ce document. Le superficiaire veut se protéger contre quelqu'un qui n'aurait pas l'autorisation de signer un tel document. Par contre, si vous avez des doutes quant aux personnes qui peuvent et/ou doivent signer ce document pour votre entreprise, nous vous recommandons de consulter un juriste afin de vous assurer que vous avez la qualité requise pour signer ce document.
- b) **Taxes** : Le propriétaire déclare qu'il a payé toutes les taxes sur sa propriété. Cela vise à protéger le superficiaire contre les divers recours que les instances gouvernementales pourraient faire valoir contre la propriété, entre autre.
- c) **Aucune entrave** : Nous ne répéterons pas les commentaires que nous avons formulés à la clause 9 concernant les servitudes. Cependant, encore une fois, nous vous recommandons d'être prudent avant de signer un contrat contenant cette clause. Car cela pourrait avoir des implications importantes pour votre entreprise et vos activités.
- d) **Charges et locataires** : Si vous n'êtes pas certains de ce que cette clause signifie ou des implications qui concernent votre entreprise, nous vous conseillons de vérifier auprès du notaire qui a effectué les divers contrats relatifs à votre entreprise, la signification de cette clause, et ce, avant de signer ce contrat d'octroi d'option. Vous pouvez également consulter le conseiller juridique de votre choix à ce sujet. Il nous est impossible d'expliquer en détail cette clause parce que ce document est destiné à l'usage de plusieurs personnes. Mais de façon générale, vous reconnaissez pas cette déclaration qu'il n'existe pas d'autres contrats et/ou obligations de rattachés à votre propriété que celle qui sont dûment publiées au bureau de la publicité des droits.
- e) **Résidence** : Nous n'avons pas de commentaires à formuler sur cette clause.
- f) **Propriété agricole** : Nous n'avons pas de commentaires à formuler sur cette clause.
- g) **En règle** : Cette clause vise à vous faire déclarer que vous respectez toutes les lois fédérales et provinciales relatives à votre propriété. Certains producteurs agricoles ne respectent pas toutes les lois et règlements applicables, à titre d'exemple, pensons à l'épandage d'engrais ou des produits chimiques. Il faut savoir que si cette clause est là, c'est avant tout pour protéger le superficiaire. Par conséquent, soyez prudent et vigilant si vous avez des choses à cacher et posez des questions avant de signer le

document avec cette clause. Vous pouvez également tenter de faire modifier cette clause, sauf que le titulaire de l'option se doutera que vous avez des choses à cacher et il y a fort à parier qu'il refusera de modifier cette clause.

- h) **Exigences des organismes gouvernementaux** : Le propriétaire doit collaborer avec le superficiaire pour obtenir les différents permis, approbations, consentements et autres, auprès des organismes gouvernementaux.
- i) **Indemnisation** : Le propriétaire est responsable de tous les dommages qu'il peut causer au superficiaire.
- j) **Matières dangereuses** : Le propriétaire déclare et s'engage par cette clause à ne contrevenir à aucune loi, aucune ordonnance et à aucun règlement ayant trait aux matières dangereuses. S'il y a une contravention, le propriétaire s'engage à indemniser le superficiaire. Soyez prudent avec cette clause si vous pensez ne pas satisfaire les critères mentionnés.

Il serait important que le superficiaire soit tenu à la même obligation concernant le respect des lois et règlements en vigueur au Québec, en autres (clause g)).

Clause 17 : Obligations du superficiaire

Nous constatons que des modifications substantielles ont été apportées à la clause 10 par la compagnie depuis la dernière version dont nous avons pris connaissance de ce document. En effet, la compagnie prévoit plusieurs dispositions afin de prendre la défense du propriétaire advenant un litige et/ou des procédures judiciaires qui seraient entreprises contre le propriétaire.

Tout d'abord, cette clause mentionne que le superficiaire s'engage à respecter les principes énoncés dans le cadre de référence en matière d'aménagement de parcs éoliens en milieu agricole et forestier. Assurez-vous d'avoir une copie de ce document et d'en prendre connaissance. Nous n'avons pas étudié ce document en détail, mais nous savons qu'il contient plusieurs clauses qui peuvent vous protéger. Une lecture attentive de ce document vous est donc fortement recommandé, pour mieux connaître vos droits.

Clause 17.1 : Indemnisation

Cette clause engage le superficiaire à vous indemniser si vous êtes poursuivi, si vous avez reçu une réclamation, une amende, entre autres, relativement au présent contrat ou en raison des installations d'éoliennes sur votre propriété. Il y a une exclusion à cette clause



et c'est que le superficiaire n'est pas tenu de vous indemniser pour les dommages qui résulteraient de votre négligence ou celle d'un de vos employés, mandataires ou préposé.

Les paragraphes ii) de cette clause, limite la responsabilité du superficiaire. En effet, le superficiaire n'est pas tenu de vous indemniser pour vos dommages indirects qui pourraient résulter d'une poursuite. Cette limitation de responsabilité inclut les pertes de revenus que vous pourriez subir. Nous trouvons que cette limitation n'est pas très avantageuse pour vous. En effet, dans certains cas, les dommages indirects peuvent s'évaluer à plusieurs milliers de dollars. Par conséquent, nous vous recommandons de négocier le retrait de cette clause et/ou une modification, afin que les dommages indirectes soient compensés. Mais il faut cependant noter, que la compagnie d'éoliennes a fait preuve de beaucoup d'initiative en incluant cette clause qui fait en sorte que les frais reliés à une poursuite soient assumés par cette dernière. Cela constitue un gain énorme pour vous.

Clause 17.2 :

Cette clause est excellente pour vous. Nous trouvons cependant que la couverture de 1 500 000 \$ est peut-être un peu basse, considérant que lorsque l'on assure une automobile ou une résidence personnelle, les compagnies d'assurance offrent pour la plupart une couverture de 2 000 000 \$ de responsabilité civile. Cependant, encore une fois, que cette clause soit contenue dans l'acte de propriété superficiaire est un point positif pour vous.

Nous vous recommandons cependant de demander dans les meilleurs délais le certificat d'attestation de cette assurance au superficiaire.

Il serait prudent d'inclure une clause qui imposerait une sanction si la compagnie ne maintient pas cette assurance. Cela pourrait se faire par une clause permettant au propriétaire de demander la résiliation de l'acte de propriété superficiaire advenant le non-respect de cette condition par le superficiaire. Il faudrait prévoir un mécanisme de premier avis écrit exigeant que la compagnie souscrive à une telle assurance et advenant la non-conformité, le propriétaire pourrait par la suite exiger la résiliation.

Clause 17.3 Choix des emplacements dans l'emprise

Il faudrait compléter cette clause en prévoyant un mécanisme advenant que le superficiaire et le propriétaire ne s'entendent pas sur le choix des emplacements. Le présent contrat prévoit que lorsqu'il existe un différend entre les parties, ce dernier doit être tranché par la voie de l'arbitrage. Afin de clarifier ce point, nous vous conseillons de modifier cette clause pour qu'elle réfère à cette obligation de trancher le désaccord lors d'un arbitrage. Tel que rédigé, cette clause nous inquiète. Nous ne voudrions pas que cette clause soit un beau principe, mais quant bout ligne, si le superficiaire et le propriétaire ne s'entendent pas et que ce soit le choix du superficiaire qui prime.



Clause 17.4 Matières dangereuse

Nous n'avons pas de commentaires à formuler sur cette clause.

Clause 17.5 Utilisation du sol

Cette clause est moins contraignante pour le superficiaire que celles qui s'appliquent pour le propriétaire. Le superficiaire n'est pas tenu de ne pas entraver les activités du propriétaire. Le superficiaire est tenu de s'efforcer de ne pas perturber les activités agricoles ou forestières du propriétaire. Nous désirons attirer votre attention sur cette distinction.

Clause 18 : Définitions

Nous n'avons pas de commentaires à formuler sur cette clause.

Clause 19 : Cession

Le superficiaire peut céder ses droits contenus dans le contrat à n'importe qui, et ce, sans le consentement du propriétaire. Le superficiaire peut faire plusieurs gestes par exemple: hypothéquer son droit de propriété, louer son droit, vendre son droit, céder son droit... etc., et ce, sans le consentement du propriétaire. Le superficiaire doit cependant vous donner un avis écrit pour que vous soyez lié par les changements.

Clause 20 : Droit de remédier aux défauts

Il existe un droit de résiliation de l'acte de propriété superficiaire si le superficiaire ne respecte pas certaines de ses obligations. Il faut cependant noter que la présente clause a pour effet de permettre au superficiaire de remédier au défaut à une de ses obligations avant que la résiliation n'ait lieu. Cette clause est assez usuelle pour ce type de contrat.

Clause 21 : Acquisition des droits

Cette clause est assez commune pour ce type de contrat. En effet, elle mentionne que vous avez l'obligation de reconnaître le nouveau superficiaire si le superficiaire précédent a vendu son droit de propriété superficiaire ou que ce droit a fait l'objet d'un recours hypothécaire. Vous avez donc l'obligation de reconnaître ce nouveau superficiaire à partir du moment que vous avez reçu un avis écrit dénonçant ce fait.



Clause 22 : Nouveau droit de propriété superficiaire

Advenant que l'acte de propriété superficiaire soit résilié parce que le superficiaire a été en défaut d'exécuter l'une de ses obligations, le superficiaire peut demander à signer un nouvel acte de propriété superficiaire si, dans les 60 jours qui suivent la résiliation, il a remédié de façon convenable pour le propriétaire à son défaut. Ce nouvel acte devra satisfaire aux critères énoncés dans cette clause et respecter les modalités prévues dans le premier acte de propriété superficiaire. Bien que cette clause ne soit pas très claire, nous croyons que le propriétaire serait obligé de signer le nouvel acte de propriété superficiaire si le superficiaire respectait les modalités prévues à cette clause. Il y aurait lieu d'en préciser et d'en éclaircir la rédaction, afin qu'il n'y ait pas d'ambiguïté.

Clause 23 : Période de correction prolongée

Cette clause mentionne que le délai pour corriger un défaut du superficiaire peut être prolongé et elle explique les modalités pour que cette période puisse être prolongée.

Clause 24 Attestations, etc.

Cette clause vous oblige à collaborer avec le superficiaire ou le cessionnaire afin de signer les documents appropriés et de collaborer afin de modifier l'acte de propriété superficiaire si nécessaire.

Pour ce qui est des modifications de l'acte de propriété superficiaire, nous vous reportons aux commentaires que nous avons formulés pour la clause 45 de l'acte de propriété superficiaire.

Clause 25 : Droit de résiliation du superficiaire

Le superficiaire peut mettre fin à l'acte de propriété superficiaire à n'importe quel moment, et ce, sans votre autorisation. Le superficiaire doit vous envoyer un avis écrit pour mettre fin à ses obligations.

Le propriétaire s'engage en signant l'acte de propriété superficiaire à signer l'acte d'abandon de la propriété superficiaire. Le propriétaire ne pourra donc pas s'opposer à cet abandon.

Le superficiaire est cependant tenu de respecter ses obligations quant à la remise en état des lieux et de respecter les obligations qu'ils n'auraient pas accomplies et qui sont mentionnées dans l'acte de propriété superficiaire.

L'acte d'abandon devrait inclure une quittance totale des obligations des parties. Une mention à cet effet devrait être ajoutée à cette clause.



Clause 26 : Droit de résiliation du propriétaire

Cette clause prévoit les cas qui permettent au propriétaire de demander la résiliation de l'acte de propriété superficière. Il faut savoir que la résiliation par le propriétaire est beaucoup plus restreinte que celle accordée au superficière. Mais cela est normal pour ce type de contrat.

Clause 27 : Effet de l'extinction du droit de propriété superficière

Nous n'avons pas de commentaires à formuler sur cette clause.

Clause 28 : Régime matrimonial

Nous n'avons pas de commentaires à formuler sur cette clause.

Clause 29 : Force majeure

Nous n'avons pas de commentaires à formuler sur cette clause.

Clause 30 : Confidentialité

Selon cette clause, les parties ne pourraient pas divulguer d'informations concernant les modalités de financement et les paiements prévus dans l'acte de propriété superficière. De plus, cette clause mentionne que c'est la volonté des parties qui dicte cette clause.

Tel que rédigé, vous ne pouvez pas discuter avec vos voisins des paiements qui vous sont accordés dans cet acte. Il est important de vous assurer que cela représente vos intentions et que vous comprenez ce que cela signifie.

Clause 31 : Successeurs et ayants droit

Nous n'avons pas de commentaires à formuler sur cette clause.

Clause 32 : Avis

Nous n'avons pas de commentaires à formuler sur cette clause.



Clause 33 : Entente intégrale; modifications

Il est primordial que toutes modifications sur lesquelles vous vous entendez avec le superficiaire soient consignées par écrit dans un document signé par les parties qui ont signé l'acte de propriété superficiaire. Ces modifications devraient être consignées par écrit dans les plus brefs délais. Pour qu'elles soient valides, les modifications doivent obligatoirement être écrites et signées par toutes les parties.

Cette clause prévoit la mention suivante : « Toute entente ou déclaration concernant la Propriété, le Droit de propriété superficiaire ou toute autre question à laquelle renvoie le présent acte et qui n'y est pas expressément énoncée, non plus que dans tout document ultérieur signé par les deux parties, est nulle et sans effet. » Nous avons lu cette clause à plusieurs reprises et nous avons de la difficultés à la comprendre. Par conséquent, nous vous recommandons de clarifier les intentions des parties et de rédiger cette clause d'une autre façon. Tel que rédigé, nous croyons que des litiges entre les parties pourraient en découler et son interprétation devant les tribunaux pourrait ne pas respecter les intentions réelles des parties lors de sa rédaction.

Clause 34 : Lois applicables

Il est prévu dans cette clause que la partie qui a gain de cause devant les tribunaux peut demander, dans la mesure où ils sont raisonnables le remboursement des honoraires d'avocat qu'elle a engagés dans le cadre de l'action. Cette clause est très peu commune au Québec. Il faut être conscient que cette obligation n'incombe pas seulement au superficiaire, mais elle incombe également au propriétaire.

Il faut savoir que le présent contrat prévoit que les litiges seront réglés en arbitrage. Il faudrait vérifier si cela couvre les frais reliés à l'arbitrage.

Clause 35 : Invalidité partielle

Nous n'avons pas de commentaires à formuler sur cette clause.

Clause 36 : Crédit d'impôt

Le propriétaire a l'obligation de modifier l'acte de propriété superficiaire, advenant que le superficiaire n'obtienne plus ses crédits d'impôt. Le nouveau contrat devra contenir essentiellement les mêmes dispositions que le précédent et il ne devra pas affecter les droits du propriétaire.

Il faudrait ajouter que ce nouveau contrat sera à la charge du superficiaire, pour ce qui est des frais (entre autre, mais non exclusivement en ce qui a trait aux frais de notaire).



Clause 37 : Consentement du conjoint

Pour des questions de droits matrimoniaux (séparation ou divorce des conjoints), il est important que votre conjoint ou votre conjointe signe ce document. Il est tout aussi important pour cette personne de lire et de comprendre la nature de ces documents.

Clause 38 : Consentement des créanciers hypothécaires

Avant de signer l'acte de propriété superficiare et le contrat d'octroi d'option, nous vous recommandons fortement de consulter vos créanciers hypothécaires pour obtenir leur autorisation.

De plus, nous vous conseillons d'inclure une modification à cette clause qui porterait sur l'éventualité du refus du créancier hypothécaire de signer ce document. Cette clause pourrait prévoir qu'advenant un refus de la part du créancier, le propriétaire ne pourra pas être poursuivi d'une quelconque façon et que cela met également fin aux obligations du propriétaire à l'égard du superficiare. Il faudrait prévoir que les contrats se terminent par cet événement.

Clause 39 Conditions spéciales

Il est très important de vous assurer que les exigences que vous avez remplies lors du contrat d'octroi d'option, se retrouveront en annexe de l'acte de propriété superficiare.

Clause 40 : Résiliation

Cette clause doit être retirée ou rédigée d'une autre façon. Elle n'a pas sa place dans ce contrat tel que rédigé.

Clause 41 : Confidentialité

Cette clause est exactement la même que celle dans le contrat d'octroi d'option, par conséquent, elle n'est vraiment pas rédigé pour ce document. Nous vous reproduisons quand même les commentaires que nous avons faits pour la clause de confidentialité du contrat d'octroi d'option.

Cette clause sur la confidentialité est vague et imprécise. Nous vous conseillons de demander à la compagnie d'éoliennes de vous expliquer qu'elles sont ses intentions et éventuellement de rédiger une nouvelle clause de confidentialité. Nous comprenons que la compagnie veuille protéger des informations concernant les éoliennes, les installations et autre renseignement, mais tel que rédigée, cette clause nous paraît trop large et peut-être contraignante pour les producteurs agricoles.



Il est important de vérifier si votre obligation va jusqu'à devoir taire le fait que vous avez signé un acte de propriété superficielle avec une compagnie d'éoliennes, si cela est le cas, il nous paraît un peu abusif de vous imposer une telle obligation. Mais c'est à vous de décider si vous jugez que cela a de l'importance pour vous.

Clause 42 : Arbitrage

Les litiges seront tranchés par un arbitre à moins que le litige puisse être présenté à la Cour du Québec, division des petites créances. Les parties ne pourront pas décider de déposer un recours devant les tribunaux. Ils devront soumettre obligatoirement leur litige à l'arbitrage ou à la Cour du Québec, division des petites créances. Cette clause n'est pas mauvaise en soi, parce qu'elle peut permettre aux parties de faire des économies sur les frais reliés à une contestation devant les tribunaux.

Clause 43 : Successeur et ayants droits

Vos héritiers seront liés par l'acte de propriété superficielle que vous aurez signée et ils devront le respecter. Advenant le non-respect de ces contrats, les successeurs et ayants droits s'exposent à des recours.

Clause 44 : Interprétation

Nous n'avons pas de commentaires à formuler sur cette clause.

Clause 45 : Modifications subséquentes

Comme nous l'avons mentionné précédemment dans ce document, les modifications au présent acte de propriété superficielle sont possibles, mais elles devront être constatées par écrit pour être valables et signées par toutes les parties au contrat.

Si les contrats ou les différents documents sont ainsi modifiés, assurez-vous que les modifications reflètent bien votre intention. Si vous avez une hésitation, consultez le juriste de votre choix pour connaître la teneur de cette modification et pour obtenir du support dans la rédaction d'une modification qui prendra en considération vos intentions réelles.

Il est important de mentionner qu'une modification à une clause du contrat peut avoir des répercussions sur d'autres clauses dans ce même contrat ou dans d'autres contrats, il est donc très important de comprendre la nature des modifications proposées avant de signer tout document.



Clause 46 : Intégralité

Nous n'avons pas de commentaires à formuler sur cette clause.

ANNEXE AU CONTRAT D'OCTROI D'OPTION

Clause 23 : Exigences spécifiques du propriétaire

Premièrement, nous constatons que l'annexe du contrat d'octroi d'option ne réfère pas à la même version du cadre de référence d'Hydro-Québec que celle à laquelle le contrat d'octroi d'option réfère. En effet, dans l'annexe il est indiqué que l'on réfère à l'Appel d'offre A/O 2005-03. Par contre, dans le contrat d'octroi d'option, on réfère à l'Appel d'offre A/O 2005-05. Par conséquent, il est important vérifier que le document d'appel d'offre auquel on réfère est le même qui vous a été remis.

CONCLUSION

Les commentaires que nous avons formulés dans le présent document ne sont pas exhaustifs. Nous avons tenté de vous informer de façon générale sur ce type de contrat. Le temps alloué à la rédaction du présent document ne nous permettait pas de rédiger des clauses entières. Cependant, nous avons tenté d'attirer votre attention sur les principaux éléments de ce contrat.

Par conséquent, nous vous recommandons de consulter un conseiller juridique de votre choix avant de signer de tels documents, afin d'obtenir des conseils plus précis qui concernent plus spécifiquement votre entreprise.

Nous vous conseillons également de faire valoir vos exigences et de ne pas hésiter à demander d'inclure ces exigences dans ces contrats.

Alors, il nous reste plus qu'à vous souhaiter la meilleure des chances dans votre négociation!

