



Le 30 mars 2010

**Madame Marie-Josée Méthot**  
Coordonnatrice du secrétariat de la commission  
Bureau d'audiences publiques sur l'environnement  
Édifice Lomer-Gouin  
575, rue Saint-Amable, bureau 2.10  
Québec (Québec) G1R 6A6

**Objet : Information supplémentaire concernant les contrats d'options de Venterre**

Madame Méthot,

Tel que demandé lors des audiences du 23 mars dernier à New Richmond, vous trouverez ci-joint une copie d'un contrat type signé par les propriétaires de lots privés participants au projet du parc éolien de New Richmond.

Bien à vous,

Julie Turgeon,  
Développement éolien  
**Venterre (Représentante de TransAlta)**

## OCTROI D'OPTION

OCTROI D'OPTION intervenu à \_\_\_\_\_ , province de Québec,  
le \_\_\_\_\_ .

ENTRE :

\_\_\_\_\_  
(le « Titulaire »)

ET :

\_\_\_\_\_  
(le « Propriétaire » ou « auteur de l'option »)

### LES PARTIES CONVIENNENT DE CE QUI SUIT, À SAVOIR :

#### 1. DÉFINITION DU PROJET

Le Titulaire recherche un emplacement et un droit d'accès pour les fins 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 suivantes (ci-après désignées collectivement sous le nom de « **Parc éolien** ») : éoliennes, installations de stockage d'énergie, équipements de télécommunications, installations de production d'énergie à être exploitées conjointement avec de grandes installations éoliennes, routes et équipement de mesure des vents, bâtiments de contrôle, chantiers d'entretien, parcs de stationnement et installations et équipements connexes.

Le Titulaire utilise le Parc éolien aux fins de la création de l'énergie éolienne, de l'accumulation et de la transmission d'énergie électrique et autres activités connexes (ci-après désignées ensemble le « **Projet** »), y compris, plus particulièrement afin de :

- 1.1 déterminer les possibilités de créer l'énergie éolienne sur l'emplacement, notamment en étudiant les données sur la vitesse et la direction des vents et autres données météorologiques et en prélevant des échantillons de sol;
- 1.2 construire, mettre en place, utiliser, remplacer, déplacer, enlever, entretenir et exploiter le Parc éolien sur, sous, à travers l'emplacement ou au-dessus ou le long de ce dernier;
- 1.3 entreprendre toutes autres activités, qu'elles soient accomplies par le Titulaire ou par un tiers qu'il autorise, que le Titulaire juge raisonnablement nécessaires, utiles ou opportunes pour accomplir les activités précitées;

1.4 le Titulaire a le droit exclusif de convertir toutes les ressources éoliennes de l'emplacement.

## **2. OPTION D'ACQUÉRIR UN DROIT DE PROPRIÉTÉ SUPERFICIAIRE**

Par les présentes, l'auteur de l'option octroie au Titulaire une option exclusive visant l'acquisition d'un droit de propriété superficière sur une partie de la propriété décrite ci-après, au prix et selon les conditions énoncés ci-après (l'« Option »).

### **DESCRIPTION CADASTRALE DE LA PROPRIÉTÉ**

Un ou plusieurs emplacement(s) d'une superficie à être déterminée lors des opérations d'arpentage devant être effectuées lors de la levée de l'Option, aux frais du Titulaire, faisant partie de ou des immeuble(s) suivant(s) :

*(description)*

(le tout étant ci-après appelé la « Propriété ».

## **3. DURÉE DE L'OPTION EXCLUSIVE**

Sous réserve du renouvellement ci-après stipulé, l'Option est octroyée exclusivement en faveur du Titulaire et pour une période de vingt-quatre ( 24 ) mois débutant à la date de signature des présentes et prenant fin automatiquement à 18 heures le \_\_\_\_\_.

Cette Option exclusive sera automatiquement renouvelée aux mêmes conditions et pour une période supplémentaire de douze ( 12 ) mois, à moins que le Titulaire n'envoie au Propriétaire, de la façon prévue à l'article 4, au moins trente (30) jours avant la date d'expiration mentionnée ci-dessus, un avis indiquant que l'Option expire à la date d'expiration.

La durée totale de l'Option, incluant le renouvellement, ne pourra toutefois excéder une période de 60 mois (5 ans) sauf si le Titulaire est signataire d'un contrat d'approvisionnement d'électricité avec Hydro-Québec et qu'une durée additionnelle est nécessaire en vertu de ce contrat.

Si le Titulaire ne lève pas l'Option dans les délais impartis, celle-ci devient nulle et sans effet.

Dans l'éventualité où l'Option n'est pas exclusive, les articles 2, 3 et 12 des présentes seront modifiés en conséquence.

## **4. LEVÉE DE L'OPTION PAR LE TITULAIRE**

Le Titulaire doit lever l'Option en signant à l'endroit prévu aux présentes et en remettant l'original en main propre au Propriétaire ou en le lui faisant parvenir par courrier recommandé à son adresse résidentielle mentionnée ci-après:

---

---

---

---

*(adresse du Propriétaire)*

## **5. ACTE DE PROPRIÉTÉ SUPERFICIAIRE**

Sous réserve du respect des conditions et engagements prévus aux présentes, les parties conviennent de signer un acte de propriété superficière (ci-après appelé l'« Acte de propriété superficière » conforme au modèle joint aux présentes, et ce, dans les soixante (60) jours de la date effective de la levée de l'Option (ci-après appelée la « Date de clôture »), devant un notaire choisi par le Titulaire.

Chaque partie s'engage et s'oblige à payer les honoraires et débours de tout juriste qu'elle engagera, relativement à la négociation et à la conclusion des documents signés à l'égard de la transaction prévue aux présentes.

Chaque partie s'engage et s'oblige de payer les honoraires et débours de tout juriste qu'elle engagera relativement à la négociation et la conclusion relativement à la conclusion de la transaction prévue aux présentes. Les honoraires du notaire et les frais de publication de l'Acte de propriété superficière ou l'Acte de servitudes seront assumés par le Titulaire.

## **6. TITRES DE PROPRIÉTÉ**

Jusqu'à la Date de clôture, le Titulaire pourra examiner ou faire examiner par un notaire de son choix les titres de la Propriété. Si l'examen des titres de la Propriété révèle que ceux-ci ne sont pas conformes aux déclarations et aux garanties énoncées ou données aux présentes par le Propriétaire ou si les titres de la Propriété démontrent l'existence d'irrégularités ou de défauts qui ne sont pas acceptables pour le Titulaire agissant raisonnablement, alors le Titulaire pourra, jusqu'à la Date de clôture, résilier la levée de l'Option au moyen d'un simple avis écrit envoyé au Propriétaire par courrier recommandé, auquel cas toutes les obligations des parties aux présentes s'éteindront, sans aucun recours d'une partie contre l'autre.

## **7. DÉCLARATIONS ET GARANTIES**

Par les présentes, le Propriétaire déclare et garantit au Titulaire :

- 7.1 qu'il est le propriétaire unique et absolu de la Propriété et qu'il possède à l'égard de celle-ci un titre de propriété bon et valable, franc et quitte de tous baux, actes de fondé de pouvoir, droits miniers ou pétroliers et gaziers et de toutes servitudes ou autres charges que celles dûment publiées;
- 7.2 qu'il est un résident du Canada aux termes des lois fiscales canadiennes ou sinon qu'il est en règle avec les exigences prévues aux lois fiscales canadiennes applicables ;
- 7.3 que l'état physique, l'occupation et l'usage de la Propriété respectent les lois et règlements applicables, et notamment les règlements de zonage et d'urbanisme ;
- 7.4 que son état civil actuel est :\_\_\_\_\_.

## **8. EXAMEN PHYSIQUE DE LA PROPRIÉTÉ**

Jusqu'à la Date de clôture, le Titulaire et toute autre personne qu'il peut désigner, notamment ses mandataires, représentants ou conseillers, auront le droit de procéder à l'examen physique de la Propriété.

Le Propriétaire s'engage à donner libre accès à la Propriété au Titulaire ainsi qu'à ses mandataires, représentants et conseillers aux fins de cet examen.

Lors des accès à la Propriété, le Titulaire agira de façon responsable en respectant les principes énoncés dans l'Annexe 9 de l'Appel d'offres de Hydro-Québec Distribution A/O 2005-05, intitulé *Cadre de référence en matière d'aménagement de parcs éoliens en milieux agricole et forestier* et produit par le Groupe des affaires corporatives de Hydro-Québec, daté originalement le 4 novembre 2005 (ci-après appelé « Cadre de référence »), dont le Titulaire déclare avoir obtenu copie, et s'engage en conséquence à assumer les frais relatifs aux dommages éventuellement causés à la Propriété et, le cas échéant, à verser les compensations prescrites Cadre de référence.

## **9. INSTALLATION D'ÉQUIPEMENT DE SURVEILLANCE DES VENTS**

Dès la signature des présentes et avant la construction d'un parc éolien, le Titulaire peut installer un ou des mâts météorologique(s) sur la Propriété assujettie à l'Octroi d'option afin notamment de permettre la mesure des vents. La présence d'équipements de surveillance des vents sur la Propriété ne pourra toutefois excéder une période de 60 mois (5 ans), sauf si le Titulaire est signataire d'un contrat d'approvisionnement d'électricité avec Hydro-Québec et qu'une durée additionnelle est nécessaire en vertu de ce contrat.

L'installation de chaque mât météorologique sera réalisée en respectant les dispositions prévues au Cadre de référence et fera notamment l'objet d'une compensation qui sera versée par le Titulaire au Propriétaire telle que définie au Cadre de référence. Le versement initial de la compensation sera effectué avant le début des travaux [de construction du mât météorologique. Les versements annuels subséquents, le cas échéant, seront effectués à la date d'anniversaire du versement initial.

L'installation de chaque mât météorologique doit être réalisée dans le respect des dispositions prévues au Cadre de référence et fait notamment l'objet d'une rémunération d'un montant de MILLE DOLLARS (1 000,00 \$) par mât météorologique par an qui est versée par le Titulaire au Propriétaire.

Ou

La compensation telle que définie aux articles 5.2.2.1 et 5.2.2.2 du Cadre de référence, soit :

Milieu agricole

En milieu agricole, le titulaire compense l'encombrement occasionné par le mât météorologique pour tenir compte de la superficie cultivable perdue, des coûts additionnels de contournement et des frais d'entretien de l'espace non cultivé.

La compensation est de 20% par année du montant obtenu, soit :

$$C_{MA} = S_M \times V_M \times 20\%$$

où :

$C_{MA}$  est la compensation annuelle pour la présence d'un mât météorologique ;

$S_M$  est la superficie (en hectares) du quadrilatère formé par les points d'attache au sol du mât météorologique ;

$V_M$  est la valeur marchande du terrain agricole à l'hectare.

Milieu forestier

En milieu forestier, la compensation annuelle pour la présence d'un mât météorologique est de 20% du montant de 100,00 \$ accordé par point d'appui et par point d'ancrage. Ce montant ne peut cependant pas excéder 100,00 \$ par année par mât. De plus, le propriétaire forestier reçoit 100% de la valeur du bois debout coupé.

Le versement initial de la rémunération est effectué lors de l'érection du mât météorologique. Les versements annuels subséquents, s'il y a lieu, sont effectués aux dates anniversaires du versement initial.

Ces compensations annuelles cesseront d'être versées au Propriétaire lorsque :

- 1) le mât météorologique est démantelée ;  
ou
- 2) le Titulaire lève l'Option.

Dans l'éventualité qu'il soit déterminé que tout mât météorologique est un bien immeuble au sens du *Code Civil du Québec*, le Propriétaire reconnaît que le mât est et demeure la propriété exclusive du Titulaire. À cet égard, le Propriétaire doit à la demande du Titulaire, céder son droit d'accession en regard à tout tel mât météorologique au bénéfice du Titulaire et convient de signer tout document nécessaire aux fins de donner plein effet à ce paragraphe. Titulaire sera responsable de tous les frais relatifs à la préparation, de signature et d'enregistrement de tout tel document.

Dans l'éventualité où l'Option est levée, tout mât météorologique devra se situer à l'intérieur de l'Emprise telle que définie à l'Acte de propriété superficielle.

## **10. COMPENSATION POUR LA SIGNATURE DE L'OCTROI D'OPTION**

10.1 Sans qu'il soit requis que le Titulaire lève l'Option, le Titulaire versera au Propriétaire une compensation pour la signature de l'Octroi d'option telle que définie à l'Article 5.2.1.2 du Cadre de référence soit le plus élevé des deux montants suivants :

(a) une somme annuelle de 0,40 \$ par hectare de terre de la propriété assujettie à l'option, ou ;

(b) une somme annuelle de 300,00 \$.

Cette compensation est versée dans les trente (30) jours suivant la date de signature des présentes et à chaque date anniversaire de cette signature par la suite.

10.2 Outre le paiement qui précède, si cette Option est renouvelée conformément aux dispositions de l'article 3, le Titulaire paiera au Propriétaire un montant égal à la somme annuelle accordée à l'article 10.2.

## **11. COMPENSATIONS ET PAIEMENTS RELATIFS À L'EXERCICE DU DROIT DE PROPRIÉTÉ SUPERFICIAIRE**

À la signature de l'Acte de propriété superficière, le Superficiaire s'engage à verser au Propriétaire les compensations et les paiements annuels individuels stipulés au Cadre de référence. De plus, et selon l'éventualité, le Superficiaire s'engage également à verser au Propriétaire les compensations applicables aux travaux de construction, de réfection, de rénovation et autres travaux du même genre conformément aux modalités prévues au Cadre de référence.

## **12. PAIEMENT ANNUEL COLLECTIF ET CLAUSE D'ENGAGEMENT**

Dans le cas où l'Option n'est pas levée, et qu'en conséquence aucune installation éolienne n'est construite sur la Propriété, le Titulaire s'engage tout de même, si des éoliennes installées dans le cadre du présent Projet commencent à produire et à générer des revenus de vente d'électricité, à verser au Propriétaire un paiement annuel collectif tel que défini au Cadre de référence. Ce montant sera partagé entre tous les auteurs d'options du présent Projet, au prorata de la superficie de la Propriété définie dans la présente Option sur la superficie totale des propriétés pour lesquelles un octroi d'option aura été signé dans le cadre du présent Projet.

En contrepartie, le Propriétaire s'engage à ne pas entraver la vitesse ou la direction des vents en superficie de la Propriété en plaçant des éoliennes ou d'autres structures qui pourraient diminuer le rendement ou l'efficacité des installations éoliennes.

## **13. INTÉRÊTS**

Pour toute somme due au Propriétaire par le Titulaire, des intérêts tel que définie à l'article 28 de la *Loi sur le Ministère du Revenu*. L'intérêt est calculé de la date que la dette est due.

## **14. CONDITIONS**

Si une ou plusieurs des conditions prévues aux présentes ne sont pas remplies par le Propriétaire avant la Date de clôture ou si une ou plusieurs des déclarations et garanties du Propriétaire contenues aux présentes ne sont pas satisfaisantes pour le Titulaire, agissant raisonnablement, ou encore sont ou deviennent fausses ou incorrectes au plus tard à la Date de clôture, alors le Titulaire a le droit, au moyen d'un avis écrit donné au Propriétaire par courrier recommandé, de résilier l'Option et sa levée sur simple demande de celui-ci, sans que les parties n'aient d'autre recours l'une contre l'autre.

## **15. CESSION DE DROITS PAR LE TITULAIRE**



Par les présentes, il est convenu et entendu entre les parties que le Titulaire a et aura en tout temps le droit de céder à quiconque, sans le consentement du Propriétaire, tous ses droits dans l'Option octroyée en sa faveur aux présentes, en totalité ou en partie, à un ou plusieurs cessionnaires de son choix par un simple avis écrit donné au Propriétaire par courrier recommandé. Tout cessionnaire pourra aussi en tout temps rétrocéder tous ses droits dans l'Option au Titulaire d'origine par un simple avis écrit donné au Propriétaire par courrier recommandé. Tout Titulaire (ou cessionnaire) pourra aussi exercer l'Option relativement à tout autre projet d'éoliennes que celui-ci peut envisager.

En ces éventualités, le cessionnaire sera investi de tous les droits et obligations du Titulaire et il pourra lever l'Option en lieu et place du présent Titulaire.

#### **16. ENGAGEMENT À SIGNER L'ACTE DE PROPRIÉTÉ SUPERFICIAIRE**

La présente Option contient la totalité de l'entente négociée et convenue entre le Propriétaire et le Titulaire de celle-ci.

Les parties déclarent qu'elles ont soigneusement examiné le projet d'Acte de propriété superficière et qu'elles en comprennent toutes les implications légales et financières et qu'elles ont reçu tous conseils juridiques et toutes explications qu'elles ont pu requérir pour la compréhension de ces documents.

Les parties s'engagent donc irrévocablement en cas de levée d'Option par le Titulaire à signer devant un notaire, l'Acte de propriété superficière sous forme notariée qui sera préparé conformément au modèle joint aux présentes.

Sans limiter la généralité de ce qui précède, les parties déclarent que la signature des présentes constituera une entente complète et définitive entre elles et que toutes et chacune des clauses, conditions et obligations contenues à l'Acte de propriété superficière (dont un modèle est joint aux présentes), ou à l'Acte de servitude (dont un modèle est joint en annexe B aux présentes) apparaîtront à l'acte définitif signé devant un notaire.

En conséquence de ces déclarations, les parties comprennent que toutes et chacune des clauses et conditions apparaissant à l'Acte de propriété superficière ne pourront être modifiées sans le consentement mutuel des deux (2) parties.

Advenant quelque modification aux lois, réglementation, de la jurisprudence ou de l'interprétation des autorités gouvernementales affectant les droits conférés par l'Acte d'option ou l'Acte de propriété superficière, selon le cas, avant la signature de celles-ci, les parties s'engagent de négocier de bonne foi et avec célérité les modifications et d'enregistrer celles-ci pour préserver l'essentiel des droits conférés par ces mêmes actes.

**17. ALIÉNATION DE LA PROPRIÉTÉ**

En cas de vente totale ou partielle de la Propriété, le Propriétaire convient d’aviser tout acheteur éventuel de l’existence de la présente Option et le Propriétaire s’engage à faire en sorte d’indiquer à tout acte d’aliénation qu’il pourrait consentir, l’existence de la présente Option et s’engage en outre à obtenir de tout acheteur éventuel l’engagement par celui-ci de respecter intégralement toutes obligations contractées aux présentes en faveur du Titulaire, de manière à ce que les droits présentement conférés au Titulaire ne soient nullement mis en péril.

**18. LOIS DU QUÉBEC**

Le présent Octroi d’option est régi par les lois applicables au Québec.

**19. SUCESSEURS ET AYANTS DROITS**

Les droits et obligations des parties en vertu des présentes lieront solidairement entre eux, leurs successeurs et ayants droits.

**20. INTERPRÉTATION**

Les titres n’ont pour effet que de faciliter les références et ne doivent pas servir à l’interprétation du présent Octroi d’option.

**21. MODIFICATIONS SUBSÉQUENTES**

Toute modification à une disposition quelconque des présentes doit être constatée par écrit et signée par les parties concernées.

**22. EXIGENCES SPÉCIFIQUES DU PROPRIÉTAIRE**

Le Propriétaire déclare avoir certaines exigences particulières et les parties conviennent que l’Acte de propriété superficielle comprendra la (les) clause(s) suivante(s), à savoir :

---

---

---

---

**23. CONSENTEMENT DU CONJOINT DU PROPRIÉTAIRE**

ET intervient aux présentes, \_\_\_\_\_ ,  
conjoint(e) de l'Auteur de l'option, qui ratifie et confirme que sa situation  
matrimoniale avec l'auteur de l'option est correctement décrite aux présentes et,  
après avoir lu les présentes, il (elle) consent sans réserve à toutes ses conditions et  
modalités.

## 25. RÉSILIATION

Le présent Acte d'option est résilié soit aux condition suivantes : (a) à l'expiration  
de l'Option ; ou (b) soit à la signature de l'Acte de propriété superficiaire selon  
quelle condition se réalise la première.

## 26. CONFIDENTIALITÉ

Sous réserve de l'article 15 ci-dessus, le Propriétaire ne divulgue à des tiers aucun  
renseignement ayant trait au Parc éolien, au présent Octroi d'option ou au Contrat  
de location. Cette clause de confidentialité demeure en vigueur même si le Titulaire  
ne lève pas l'Option.

## 27. ARBITRAGE

Tout litige ou différend découlant de la présente Option et de son interprétation est  
tranché par arbitrage en vertu du *Code de procédure civile* du Québec, à l'exclusion  
des tribunaux sauf pour les litiges et différends pouvant être présentés devant la  
Cour du Québec, Division des petites créances, ou qui peuvent devenir admissibles  
lorsque le demandeur choisit de réduire sa réclamation, auquel cas ledit tribunal a  
pleine autorité d'entendre le litige ou différend. Tout arbitrage en vertu de cet  
alinéa se tient à Montréal, Québec. L'arbitrage peut avoir lieu devant un arbitre si  
les parties le désirent et s'ils s'entendent sur le choix de l'arbitre.

## 28. AVIS

Les avis et autres communications qui doivent ou peuvent être transmis aux termes  
du présent acte, notamment les paiements à verser au Propriétaire, doivent être faits  
par écrit et sont réputés avoir été donnés dès qu'ils sont remis en personne au  
Propriétaire, au Superficiaire ou à un Cessionnaire, ou encore cinq (5) jours après  
avoir été mis à la poste, par courrier recommandé de première classe et affranchi,  
de la façon suivante :

Au Propriétaire :

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

Au Superficiaire :

Titulaire  
adresse

---  
---

Aux soins de :  
Télécopieur :  
Courriel : \_\_\_\_\_

AVEC UNE COPIE À :

XXX

## 29. INTÉGRALITÉ

Cet Octroi d'option énonce l'intégralité de l'entente entre les parties et remplace tout autre document, contrat, promesse écrite ou verbale précédente entre les parties en égard à son objet.

FAIT À \_\_\_\_\_, le \_\_\_\_<sup>e</sup> jour du mois de \_\_\_\_\_ 200\_\_.

|   |                       |
|---|-----------------------|
| <b>Titulaire:</b><br>_____<br><br>Par: _____<br>Représentant autorisé | <b>Date:</b><br>_____ |
|---|-----------------------|

|  |                       |
|--|-----------------------|
| <b>Propriétaire:</b><br>_____<br><br>Signature du Propriétaire<br>_____<br><br>Signature de l'intervenant<br>(conjoint(e) de l'Auteur de l'option) | <b>Date:</b><br>_____ |
| <b>Levée de l'Option par le Titulaire:</b><br><br>Par: _____<br>Représentant autorisé  | <b>Date:</b><br>_____ |

