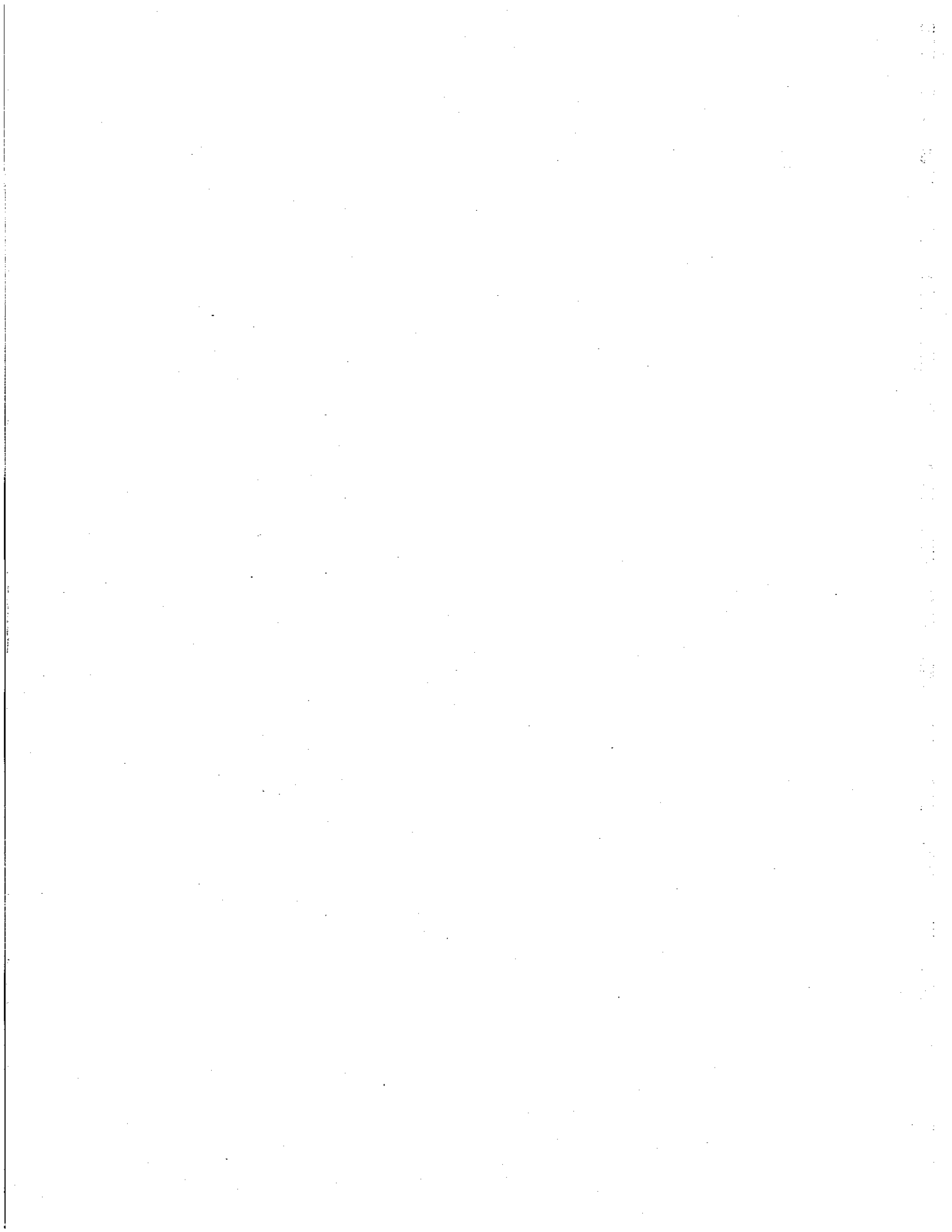

Annexe 4.1

Contrat d'octroi d'option et conditions



CONTRAT D'OCTROI D'OPTION

CONTRAT D'OCTROI D'OPTION intervenu à _____
lieu
province de Québec, le _____
date

ENTRE : Hydroméga Services inc., corporation légalement constituée, ayant son siège social au 800, boulevard René Lévesque Ouest, bureau 2725, Montréal, province de Québec, H3B 1X9,

(la « *compagnie* »)

ET :

(Nom)

(Adresse)

(Municipalité)

(Code postal)

(Téléphone)

(le « *propriétaire* »)

DÉCLARATIONS PRÉLIMINAIRES

ATTENDU QUE :

- A) La compagnie est un producteur privé d'électricité qui a comme mission principale de concevoir, de construire, de financer et d'exploiter des unités de production d'électricité à partir de sources d'énergie renouvelable;
- B) La compagnie possède une expertise reconnue au Québec dans le développement de projets d'énergie renouvelable respectueux du milieu et favorisant les retombées locales et régionales;
- C) Le propriétaire et la compagnie sont favorables à un développement harmonieux et concerté de l'énergie éolienne sur la propriété du propriétaire;
- D) La compagnie et le propriétaire désirent établir les principales conditions de leur collaboration.

Initiales : Auteur de l'option : _____ Titulaire de l'option : _____

En conséquence des déclarations faites ci-devant (faisant partie intégrante du présent contrat) et pour bonne et valable considération mentionnée plus loin, les parties conviennent de ce qui suit, à savoir :

CONVENTION D'OCTROI D'OPTION

Option d'acquérir un droit de propriété superficière

1. Par les présentes, le propriétaire, auteur de l'option, octroie à la compagnie, titulaire de l'option, une option exclusive d'acquérir un droit de propriété superficière sur la propriété lui appartenant au prix et selon les conditions énoncés ci-après.

La propriété appartenant au propriétaire est décrite comme suit, à savoir :

Description de la propriété

MUNICIPALITÉ	CANTON	RANG	LOT	SUPERFICIE (ACRE)

le tout étant défini comme « la propriété ».

La compagnie déterminera l'emplacement des éoliennes ainsi que des installations accessoires devant être érigées sur la propriété du propriétaire, le tout conformément aux modalités prévues à l'acte de propriété superficière figurant à l'annexe A.

Initiales : Auteur de l'option : _____ Titulaire de l'option : _____

Durée de l'option

2. La présente option est octroyée de façon exclusive en faveur de la compagnie pour une période initiale de douze mois (12) mois débutant le _____ et prenant fin automatiquement à minuit le _____ (ci-après appelée la « *première date d'expiration* »).

Renouvellement de l'option

3. Cette option sera automatiquement renouvelée aux mêmes conditions et pour une période supplémentaire de vingt-quatre (24) mois, à moins que la compagnie n'envoie au propriétaire, de la façon prévue à l'article 4 au moins trente (30) jours avant la première date d'expiration mentionnée à l'article 2, un avis indiquant que l'option expire à la première date d'expiration et qu'elle n'a pas l'intention de la renouveler pour une période supplémentaire de vingt-quatre (24) mois.

Si la compagnie ne lève pas l'option dans les délais impartis, celle-ci devient nulle et sans effet entre les parties signataires.

Levée de l'option

4. La compagnie peut lever l'option de la manière suivante :
- a) soit en remettant en mains propres au propriétaire un avis écrit de levée d'option;
 - b) soit en faisant parvenir cet avis de levée d'option au propriétaire par courrier recommandé à sa dernière adresse connue.

Acte de propriété superficielle

5. En cas de levée d'option dans les délais impartis, les parties conviennent de signer un acte de propriété superficielle (ci-après appelé l'« *acte de propriété superficielle* »), conforme au modèle figurant à l'annexe A et faisant partie intégrante des présentes, et ce, dans les soixante (60) jours de la date effective de la levée de l'option devant le notaire choisi par la compagnie.

L'acte de propriété superficielle et tous autres documents s'y rapportant (tels les plans d'arpentage et descriptions techniques) seront préparés par les professionnels choisis par la compagnie et à ses frais.

Chaque partie s'engage et s'oblige à payer les honoraires et débours de tout juriste ou autre conseiller qu'elle engagera relativement à la conclusion de la transaction prévue aux présentes.

Titres de propriété

6. Jusqu'à la date de signature de l'acte de propriété superficière (cette date étant ci-après appelée la « **date de clôture** », la compagnie fera examiner par un notaire de son choix les titres de propriété du propriétaire.

Si l'examen des titres révélait que ceux-ci n'étaient pas conformes aux déclarations et aux garanties énoncées ou données aux présentes par le propriétaire ou si les titres de propriété démontraient l'existence de charges ou priorités (telles que définies à l'article 8a)), d'irrégularités ou de défauts qui ne seraient pas acceptables pour la compagnie, alors, la compagnie pourrait décider :

- a) soit de résilier la levée de l'option au moyen d'un simple avis écrit envoyé au propriétaire par poste certifiée, auquel cas toutes les obligations des parties aux présentes s'éteindront *ipso facto*.
- b) soit de faire corriger à ses frais les titres de propriété du propriétaire et retarder la date de clôture jusqu'à ce que les titres de propriété du propriétaire permettent la signature de l'acte de propriété superficière.

Condition de la propriété

7. Jusqu'à la date de clôture, la compagnie et toute autre personne morale ou physique qu'elle pourra désigner (notamment ses mandataires, représentants ou conseillers), auront le droit de procéder à l'examen physique de la propriété et aux activités de surveillance des vents (y compris l'installation des mâts météorologiques) sur celle-ci et le propriétaire s'engage à donner libre accès à sa propriété à la compagnie ainsi qu'à ses mandataires, représentants et conseillers aux fins de cet examen ou de ces activités. Avant toute intervention, la compagnie veillera à informer le propriétaire avec un préavis minimum de 24 heures, sauf en cas d'extrême urgence.

Les dégâts qui pourraient être causés aux cultures et aux biens à l'occasions des études feront l'objet d'une compensation financière équivalente à **DEUX CENT VINGT CINQ DOLLARS (225,00\$)** par acre de propriété ayant effectivement subi des dégâts.

Déclarations et garanties

8. Par les présentes, le propriétaire déclare et garantit :
- a) 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 toute créance prioritaire, charge, hypothèque ou servitude quelconque (à l'exception des servitudes d'utilité publique consenties antérieurement) et de tout bail et de tout autre droit ou sûreté affectant la propriété (collectivement appelées les « charges et priorités »), sauf pour les charges et priorités énumérées à l'annexe B).
 - b) 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;

- c) qu'il n'a pas consenti et ne consentira à des tiers ni de charges ou priorités, autres que celles énumérées à l'annexe B, ni de droits incompatibles avec l'objet des présentes;
- d) que son état civil actuel est le suivant (Le cas échéant, indiquer le nom et l'adresse de la conjointe (du conjoint) ainsi que le régime matrimonial):

(Nom)

(Adresse)

(Régime matrimonial)

Considération de l'option

9. La compagnie versera au propriétaire une indemnité forfaitaire de **QUATRE CENTS DOLLARS (400,00\$)** en contrepartie et en paiement final de cette option exclusive, au plus tard soixante (60) jours après la date indiquée ci-dessus.

Considération du renouvellement

10. De plus, si cette option était renouvelée pour une période supplémentaire de vingt-quatre (24) mois, conformément aux dispositions de l'article 3 ci-devant, la compagnie paiera annuellement au propriétaire, à chaque date anniversaire, une indemnité forfaitaire additionnelle de **QUATRE CENTS DOLLARS (400,00\$)**.

Paiement si l'option n'est pas levée

11. Dans l'éventualité où la présente option n'est pas levée par la compagnie, dans les délais prescrits et qu'aucune installation éolienne n'est érigée sur la propriété du propriétaire, la compagnie ou tout cessionnaire à celle-ci s'engage tout de même envers le propriétaire, si des éoliennes installées dans le cadre du présent parc éolien commencent à produire et à générer des revenus de vente d'électricité, à verser à l'ensemble des signataires de contrats d'octroi d'options un montant global égal aux à **cinq dixièmes de un pour cent (0,5%) des revenus bruts** que la compagnie ou tout cessionnaire tirera de la vente de cette électricité.

Ce montant (0,5% des revenus bruts) sera partagé entre tous les propriétaires et signataires de contrats d'octroi d'options ou d'autres ententes visant l'acquisition de droits superficiaires ou l'utilisation d'une propriété regroupés dans la zone finale du présent parc éolien, au prorata de la superficie approximative de la propriété décrite dans le présent contrat sur la superficie totale de toutes les propriétés situées dans la zone finale du présent parc éolien pour lesquelles un contrat d'octroi d'option ou autres ententes visant l'acquisition de droits superficiaires ou l'utilisation d'une propriété auront été signés avec la compagnie dans le cadre du présent parc éolien.

Initiales : Auteur de l'option : _____ Titulaire de l'option : _____

Cession de droits par la compagnie

12. Il est convenu et entendu entre les parties que la compagnie a et aura en tout temps, le droit de céder à quiconque tous ses droits dans l'option octroyée en sa faveur aux présentes, en totalité ou en partie sans le consentement du propriétaire.

Dans l'éventualité où la compagnie céderait à un ou plusieurs cessionnaires, tous ses droits dans la présente option, elle devra aviser le propriétaire de l'identité du cessionnaire en lui faisant parvenir un avis écrit de cession par poste ordinaire, à sa dernière adresse connue.

Paiements si l'option est levée

13. Dans l'éventualité où l'option est levée par le propriétaire et qu'un acte de propriété superficielle est signé entre les parties, le propriétaire recevra les paiements prévus à l'acte de propriété superficielle figurant à l'annexe A.

Engagement à signer l'acte de propriété superficielle

14. La présente option comporte la totalité de l'entente négociée entre le propriétaire et la compagnie.

Les parties déclarent qu'elles ont soigneusement examiné le projet d'acte de propriété superficielle figurant à l'annexe A, qu'elles en comprennent toutes les implications et qu'elles ont reçu tous conseils et toutes explications nécessaires à la compréhension de ces documents.

Les parties s'engagent donc par les présentes en cas de levée d'option par la compagnie, à signer l'acte notarié de propriété superficielle préparé conformément au projet figurant à l'annexe A.

En conséquence de ces déclarations, les parties comprennent que toutes et chacune des clauses et conditions apparaissant à l'acte de propriété superficielle figurant à l'annexe A ne pourront être modifiées que du consentement mutuel des deux (2) parties.

Force Majeure

15. Si l'exécution de toute obligation prévue aux présentes est empêchée ou restreinte de façon importante en raison d'un cas de force majeure (tel que défini ci-dessous), la partie touchée, dès qu'elle a donné un avis à l'autre partie, est dispensée de l'exécution dans la mesure et pour la durée dudit cas de force majeure.

L'expression « force majeure » désigne un incendie, un tremblement de terre, une tornade, une inondation ou tout autre accident grave et imprévisible; une grève ou un conflit de travail; l'impossibilité d'obtenir de l'électricité à un prix commercial raisonnable; une guerre, des désordres ou toute autre forme de violence; une loi, un ordre, une proclamation, un règlement, une ordonnance, une action, une mise en demeure ou une exigence émanant d'un organisme gouvernemental ou de toute entreprise de service public; ou tout événement imprévisible et irrésistible, semblable ou non à ce qui précède, indépendant de la volonté d'une partie aux présentes.

Défaut

16. Le propriétaire est en défaut envers la compagnie dans chacun des cas suivants:
- a) s'il n'observe pas l'une ou l'autre des obligations découlant du présent contrat d'octroi d'option ou s'il fait une déclaration fautive ou trompeuse à la compagnie ;
 - b) si la propriété sous option est saisie ou fait l'objet de l'exercice d'un recours par un créancier ;
 - c) s'il consent à un tiers un droit incompatible avec ceux consentis par les présentes à la compagnie ou une charge ou priorité (telle que définie à l'article 8 a)) autre que celles énumérées à l'annexe B;
 - d) s'il refuse de signer l'acte de propriété superficielle, advenant que la compagnie lève l'option conformément aux présentes.

La compagnie peut alors, sous réserve de ses autres droits et recours, intenter tous recours judiciaires utiles ou nécessaires pour forcer le propriétaire à exécuter les obligations contractées aux présentes en faveur de la compagnie.

Confidentialité

17. Les parties s'engagent à conserver confidentiels tous les renseignements relatifs aux modalités financières contenues aux présentes et les paiements qui sont prévus au présent contrat.

Le propriétaire s'engage en outre à ne pas utiliser ces renseignements à son propre profit ni à les divulguer à toute autre personne tierce ni à permettre que d'autres personnes ne les utilisent à leur profit ou au détriment de la compagnie.

Successes et ayants droit

18. Le présent contrat d'octroi d'option est stipulé au profit exclusif de la compagnie et au profit de tout cessionnaire subséquent.

De plus, les parties conviennent que les présentes lieront leurs héritiers, successeurs et ayants droit respectifs.

Avis

19. Tout avis et autres communications qui doivent ou peuvent être transmis aux termes du présent contrat d'octroi d'option, doivent être donnés par écrit et sont réputés avoir été transmis dès qu'ils sont remis en personne, ou encore cinq (5) jours après avoir été mis à la poste, en courrier recommandé de première classe et affranchi, aux parties signataires, à l'adresse mentionnée en début des présentes.

Toute partie peut modifier son adresse aux fins du présent article en envoyant un avis écrit du changement à l'autre partie, de la façon prévue ci-dessus.

Lois applicables

20. Le présent contrat sera régi et devra être interprété selon les lois en vigueur dans la province de Québec

Consentement du conjoint

21. Intervient aux présentes _____ conjoint(e) du propriétaire, qui ratifie et confirme que sa situation matrimoniale avec le propriétaire est correctement décrite aux présentes et, après avoir lu les présentes, il (elle) concourt sans réserve à toutes ses conditions et modalités.

SIGNÉ À _____, le _____
Lieu date

Le propriétaire :	
Nom du propriétaire :	_____ (lettres moulées)
Signature du propriétaire :	_____
Nom du conjoint :	_____ (lettres moulées)
Signature du conjoint :	_____
Signature du témoin :	_____

La compagnie : Hydroméga Services inc.	
Nom du représentant autorisé :	_____
Signature du représentant autorisé :	_____
Signature du témoin :	_____

ANNEXE A

ACTE DE PROPRIÉTÉ SUPERFICIAIRE

Initiales : *Auteur de l'option :* _____ *Titulaire de l'option :* _____

ACTE DE PROPRIÉTÉ SUPERFICIAIRE

Le _____ de l'an deux mille XXX.

Devant Maître XXX, notaire soussigné de la province de Québec, pratiquant au XXX.

Comparaissent : propriétaire 1 XXX
 et
 propriétaire 2 XXX

ci-après appelé : « le propriétaire » ou « le tréfoncier ».

Et : ●, corporation légalement constituée ayant son siège social au ●, rue ●, Bureau ●, à Montréal, province de Québec, ●, agissant et représentée aux présentes par XXX, dûment autorisé en vertu d'une résolution adoptée par les administrateurs de « ● » le XXX, laquelle résolution n'ayant pas été révoquée ni amendée depuis son adoption et dont une copie certifiée conforme demeure annexée à la minute des présentes, après avoir été signée pour identification et reconnue véritable par le représentant, en présence du notaire soussigné.

ci-après appelée : « le superficiaire ».

Par les présentes, le propriétaire et le superficiaire consentent à créer et à constituer un droit de propriété superficiaire sous réserve des conditions et obligations suivantes, à savoir :

1. Propriété du fonds. Le propriétaire déclare qu'il est le propriétaire absolu de ou des immeuble(s) décrit(s) comme il suit, le tout étant ci-après appelé « la propriété », à savoir :

Description de la propriété du tréfoncier
Numéro de lot et cadastre

L'immeuble du tréfoncier est indiqué par un liséré de couleur rouge au plan No XXX de XXX, arpenteur-géomètre, qui demeure annexé à la minute des présentes et cet immeuble peut être décrit séparément comme il suit, à savoir :

Description de chaque lot constituant la propriété XXX
Parcelle XXX

Contenant une superficie totale de XXX hectares.
ci-après appelée : « la propriété »

Création du droit de propriété superficiaire

2. Et par les présentes le propriétaire consent à établir un droit de propriété superficiaire sur ou sous l'emprise décrite comme il suit, à savoir :

Initiales : Auteur de l'option : _____ Titulaire de l'option : _____

Droit de propriété superficiaire à établir en faveur du superficiaire

3. **Description technique de XXX parcelles de terrain comprises dans les limites de la propriété** du tréfoncier ci-avant décrite(s) comme faisant partie des lots XXX au Cadastre officiel XXX, Circonscription foncière de XXX en vue d'établir un droit de propriété superficiaire, tel que le tout est indiqué par un liséré de couleur jaune sur le plan No XXX de l'arpenteur-géomètre XXX, en date du XXX et dont une copie certifiée portant la même date est annexée à la minute des présentes après avoir été signée pour identification et reconnue véritable par les parties en présence du notaire soussigné.

Description des parcelles affectées du droit de propriété superficiaire

ci-après appelée(s) : « l'emprise »

Droit exclusif de construire des installations

4. **Droit de construire.** Le propriétaire donne au superficiaire le droit exclusif de construire ou de mettre en place sur, ainsi qu'au dessus, au dessous, dans le long et au travers de l'emprise, les installations suivantes (ci-après appelées collectivement, les « installations éoliennes ») : éoliennes, installations de transmission, transformateurs électriques, installations de stockage d'énergie, équipement de télécommunications, installations de production d'énergie à être exploitées conjointement avec de grandes installations éoliennes, routes, tours d'observation météorologique et équipement de mesure des vents, bâtiments de contrôle, chantiers d'entretien, parcs de stationnement et installations et équipement connexes.
5. **Installations de transmission.** Aux fins du présent acte, l'expression « *installations de transmission* » signifie :
une ou plusieurs lignes de pylônes, ainsi que les fils et câbles qui y sont suspendus, ou les fils et câbles souterrains, servant à des fins de transmission d'énergie électrique ou de communication, ainsi que les fondations, les semelles, les traverses et les autres appareils et installations nécessaires et appropriés utilisés relativement à ces pylônes, fils et câbles sur la propriété ou longeant celle-ci ;
une ou plusieurs sous-stations ou installations de commutation, à partir desquelles le superficiaire ou d'autres personnes qui produisent de l'énergie peuvent être reliés au système de transmission d'une entreprise de service public ou d'un autre acheteur d'énergie électrique.
6. **Renonciation au bénéfice de l'accession.** Par les présentes, le propriétaire renonce en faveur du superficiaire, présent et acceptant, au bénéfice de l'accession relativement à toutes les installations éoliennes qui seront construites, érigées ou mises en place sur, ainsi qu'au-dessus, au-dessous, dans le long et au travers de l'emprise.

Initiales : Auteur de l'option : _____ Titulaire de l'option : _____

Droit de propriété superficiaire

7. **Propriété des installations.** En raison de la renonciation du propriétaire au bénéfice de l'accession, tel qu'il est mentionné précédemment, les parties reconnaissent que le superficiaire est le seul propriétaire absolu des installations éoliennes qu'il construit, érige ou met en place sur, ainsi qu'au-dessus, au-dessous, dans le long et au travers de l'emprise, conformément au présent acte.
8. **Droit d'enlèvement.** Le propriétaire reconnaît également qu'il n'a aucun droit de propriété quelconque ou autre sur les installations éoliennes construites, érigées ou mises en place sur, ainsi qu'au-dessus, au-dessous, dans le long et au travers de l'emprise, et que le superficiaire pourra à son seul gré enlever en tout temps les installations éoliennes, en totalité ou en partie, pourvu qu'il répare tout dommage causé à la propriété par leur enlèvement.

Servitudes

9. **Servitudes nécessaires.** Par les présentes, le propriétaire établit, par destination du propriétaire, conformément à l'article 1183 du Code civil du Québec, sur le ou les immeuble(s) décrit(s) au paragraphe 1. connu(s) comme étant « **la propriété** » (celle-ci constituant « le fonds servant »), au bénéfice du ou des immeuble(s) décrit(s) par la suite au paragraphe 3. connu(s) comme étant « **l'emprise** » (celle-ci constituant « le fonds dominant »), les servitudes de vent, de soutien, de vue, de passage, d'accès, de transmission ainsi que toutes les autres servitudes nécessaires afin que le superficiaire puisse exercer sans entrave aucune son droit de propriété superficiaire créé aux termes du présent acte.
10. **Accès.** Sans limiter la portée générale des présentes, le propriétaire établit également sur les mêmes immeubles, par destination du propriétaire, le droit d'entrée et de sortie à l'égard des installations éoliennes (que les installations éoliennes soient situées sur la propriété ou ailleurs) sur l'ensemble de sa propriété, par les routes et chemins existants, ou par des routes que le superficiaire pourra construire (les *servitudes d'accès*). Les servitudes d'accès comprennent le droit d'améliorer les routes et les chemins existants.
11. **Publication des servitudes.** Pour fins de publication des servitudes accessoires établies ci-avant par destination du propriétaire, le ou les immeuble(s) décrit(s) au paragraphe troisième (3) du présent acte, appelé(s) « **l'emprise** » ainsi que les installations éoliennes qui y sont construites, érigées ou mises en place, ainsi qu'au-dessus, au-dessous, dans le long et au travers de l'emprise, seront considérées comme étant « **le fonds dominant** » et le ou les immeuble(s) décrit(s) au paragraphe premier (1) du présent acte, appelé(s) « **la propriété** » sera considéré comme étant « **le fonds servant** » desdites servitudes.
12. **Successieurs.** Les servitudes accessoires mentionnées aux présentes (appelées collectivement, les *servitudes*) créées par destination du propriétaire constituent des droits réels accessoires au droit de propriété superficiaire accordé aux termes des présentes et grèvent « **la propriété** » au bénéfice de « **l'emprise** ».

13. **Servitudes visant l'ensemble de la propriété.** Nonobstant toutes autres dispositions du présent acte, les parties reconnaissent que les servitudes accessoires grèvent l'ensemble de la propriété.
14. **Services publics.** Dans le cadre de l'exercice des droits du superficiaire ou de tout cessionnaire de celui-ci aux termes des présentes, le superficiaire peut, à son seul gré et sans que le propriétaire n'ait à prendre d'autre mesure, accorder à toute entreprise de service public ou autre le droit de construire, d'exploiter et d'entretenir des installations de transmission électrique, d'interconnexion et de commutation sur la propriété et sur l'emprise, au moyen de tout acte de servitude habituel ou autre convention utilisée ou proposée par cette entreprise. Par les présentes, le propriétaire désigne à cette fin le superficiaire comme son mandataire.

Utilisation

15. **Activités de mise en valeur.** Le superficiaire peut user du droit de propriété superficiaire qui lui a été accordé par le propriétaire aux termes des présentes (le *droit de propriété superficiaire*) aux fins de la conversion de l'énergie éolienne, de l'accumulation et de la transmission d'énergie électrique et d'activités connexes (ci-après appelées les « *activités de mise en valeur* »), notamment afin de :
- a) déterminer la possibilité de convertir l'énergie éolienne sur la propriété, notamment au moyen de l'étude de données sur la vitesse et la direction des vents et d'autres données météorologiques, ainsi que d'extraire des échantillons de sols ;
 - b) construire, mettre en place, utiliser, remplacer, déménager, enlever, entretenir et exploiter les installations éoliennes sur, ainsi qu'au-dessus, au-dessous, dans le long et au travers de l'emprise ;
 - c) entreprendre toutes autres activités, qu'elles soient accomplies par le superficiaire ou par un tiers qu'il autorise, que le superficiaire juge raisonnablement nécessaires, utiles ou opportunes pour accomplir les activités précitées.
 - d) Le superficiaire a le droit exclusif de convertir toutes les ressources éoliennes de la propriété.
16. **Utilisation de la propriété par le propriétaire.** Sous réserve des droits accordés au superficiaire en vertu des présentes, le propriétaire se réserve expressément le droit d'utiliser la propriété à ses propres fins y compris les fins agricoles et forestières.

Résiliation et calcul de valeur marchande

17. **Installations de transmission.** En cas de résiliation du droit de propriété superficiaire conformément aux dispositions du présent contrat, si le superficiaire désire conserver son droit de propriété superficiaire relativement à la mise en place et à l'entretien des installations de transmission uniquement, il doit verser au propriétaire une somme égale à la juste valeur marchande ou à la juste valeur locative, au gré du superficiaire, de l'emprise. La juste valeur marchande ou la juste valeur locative est la somme dont ont

convenu le propriétaire et le superficiaire ou, si les parties n'arrivent pas à s'entendre, fixée par un évaluateur foncier impartial, dont les parties ont convenu, qui a de l'expérience en matière de transactions immobilières au Québec et qui est membre d'un ordre provincial. Le montant de la juste valeur marchande ou de la juste valeur locative tient compte de la valeur commerciale ou de la valeur locative de cette partie de la propriété eu égard à l'utilisation qui en est faite et est payable dans les trente (30) jours suivant la date à laquelle les parties ont convenu de la juste valeur marchande ou de la juste valeur locative (ou à laquelle l'évaluateur les a fixées) (et, en ce qui concerne la juste valeur locative, annuellement par la suite pour la période pendant laquelle les installations de transmission demeurent sur la propriété). Si les parties sont incapables de convenir d'un évaluateur, un juge de la Cour supérieure du district dans lequel la propriété est située choisit alors un évaluateur qui satisfait aux exigences susmentionnées.

Palements

18. Paiements uniques. Le superficiaire verse les sommes suivantes au propriétaire :

a) si une ou plusieurs éoliennes sont installées sur l'emprise, la somme de **mille dollars (1 000,00 \$)** pour chaque éolienne, cette somme devant être payée au moment de l'installation de l'éolienne ;

b) si l'emprise est utilisée en totalité ou en partie pour des installations éoliennes qui nuisent en permanence à l'utilisation du propriétaire, comme des parcs de stationnement, des routes et des sous-stations, des lignes électriques et de communication aériennes ou souterraines, la somme de **six cents dollars (600,00 \$)** par acre de propriété effectivement utilisé pour ces installations, cette somme devant être payée au moment où le superficiaire commence l'utilisation des installations pour l'exercice de ses activités commerciales sur l'emprise ;

c) si l'emprise est utilisée en totalité ou en partie pour des installations éoliennes qui nuisent temporairement à l'utilisation du propriétaire, comme des câbles souterrains, la somme de **trois cents dollars (300,00 \$)** par acre de propriété effectivement utilisé pour ces installations, cette somme devant être payée au moment où le superficiaire commence l'utilisation des installations pour l'exercice de ses activités commerciales sur l'emprise.

19. Rémunération additionnelle. Le superficiaire verse les sommes suivantes au propriétaire:

a) si des éoliennes installées sur l'emprise commencent à générer un revenu de la vente d'électricité, une somme fixe annuelle de **mille dollars (1 000,00 \$)** par mégawatt (MW), selon la puissance installée du modèle d'éolienne mis en place. Ce montant annuel est établi pour l'année débutant le premier (1er) jour de janvier deux mille six (2006) et se terminant le trente et unième (31e) jour de décembre deux mille six (2006), et sera ajusté annuellement le premier (1er) jour de janvier de chaque année subséquente par le taux d'indexation prévu à l'article 19 d).

b) si une partie de la propriété est située dans la zone finale du présent parc éolien, que des installations éoliennes soient ou non installées sur la propriété, mais seulement lorsque les éoliennes installées dans la zone du présent parc éolien commencent à

générer un revenu de la vente d'électricité, une portion de cinq dixièmes de un pour cent (0,5 %) des revenus bruts que le superficiaire tire de la vente d'électricité produite par ces éoliennes, cette portion étant calculée au prorata basée sur la superficie de la propriété et la superficie de toutes les propriétés situées dans la zone finale du présent parc éolien ayant fait l'objet d'un contrat d'octroi d'option ou autres ententes visant l'acquisition de droits superficiaires ou l'utilisation d'une propriété dans le cadre du présent parc éolien.

- c) La somme de trois cent cinquante dollars (350,00 \$) par année par mât météorologique permanent installé sur la propriété. Ce montant annuel est établi pour l'année débutant le premier (1er) jour de janvier deux mille six (2006) et se terminant le trente et unième (31e) jour de décembre deux mille six (2006), et sera ajusté annuellement le premier (1er) jour de janvier de chaque année subséquente par le taux d'indexation prévu à l'article 19 d).
 - d) La rémunération additionnelle prévue aux articles 19 a) et 19 c) sera indexée annuellement le premier (1er) jour de janvier de chaque année subséquente en le multipliant par une fraction dont le numérateur sera l'index des prix à la consommation (IPC) publié par Statistiques Canada (tous items, pour l'agglomération urbaine de Montréal) applicable le premier (1er) jour de janvier de l'année en cours et le dénominateur sera l'index des prix à la consommation (IPC) publié par Statistiques Canada (tous items, pour l'agglomération urbaine de Montréal) applicable le premier (1er) jour de janvier de l'année précédente.
 - e) Aux fins du présent acte, le superficiaire est réputé ne pas tirer des revenus dans la mesure où il utilise de l'électricité pour exploiter les installations éoliennes. Le paiement des versements dont il est question dans le présent article est exigible dans les trente (30) jours suivant le trente et unième (31e) jour de décembre de l'année en cours.
20. **Sous-stations partagées.** Les éoliennes situées sur la propriété seront reliées aux lignes de transmission d'une entreprise de service public par l'intermédiaire d'une sous-station ou d'une installation de commutation. Si de l'électricité provenant d'autres sources est transmise par l'intermédiaire de la même sous-station ou installation, l'électricité produite sur la propriété et livrée à la sous-station ou à l'installation sera évaluée séparément aux fins de calcul des paiements dus au propriétaire.

Taxes

21. **Taxes foncières.** Toute augmentation des taxes foncières prélevées à l'égard de la propriété et qui est attribuable à la mise en place d'installations éoliennes sur la propriété est à la charge du superficiaire.

Toutes les autres taxes foncières, surtaxes et autres taxes et paiements relatifs à la propriété, au droit de propriété superficiaire ou aux servitudes prévus aux présentes sont à la charge du propriétaire.

Le droit du propriétaire de recevoir les paiements prévus aux présentes est conditionnel à ce que le propriétaire remette au superficiaire le relevé des taxes foncières ainsi que la

preuve qu'il a payé les taxes foncières alors exigibles à l'égard de la propriété. Le propriétaire fournit au superficiaire les renseignements nécessaires à ce dernier pour qu'il demande des crédits ou des remboursements d'impôt, le cas échéant, relativement aux paiements qu'il doit faire en vertu des présentes.

Déclarations et obligations du propriétaire

22. Par les présentes, le propriétaire fait les déclarations et donne les garanties suivantes et s'engage à exécuter les obligations qui suivent :

- a) **Pouvoirs du propriétaire.** Le propriétaire aux termes des présentes est le propriétaire exclusif et absolu de la propriété et a le droit et le pouvoir nécessaires et libres de toute restriction pour signer le présent acte et pour accorder au superficiaire le droit de propriété superficière ainsi que les autres droits et servitudes accessoires mentionnés aux présentes. Toute personne qui signe le présent acte pour le compte du propriétaire y est autorisée et toutes les personnes qui ont un droit de propriété sur la propriété (y compris les conjoints) signent le présent acte en tant que propriétaires.
- b) **Taxes.** Toutes les taxes générales, spéciales, municipales et scolaires touchant la propriété ont été acquittées à ce jour sans subrogation et tous les droits de mutation municipaux ont été payés.
- c) **Aucune entrave.** Les activités du propriétaire et tous les droits que le propriétaire accorde à une personne ou à une entité quelconque, sur la propriété ou ailleurs, ne doivent pas entraver:
 - i) la construction, la mise en place, l'entretien, la maintenance, l'exploitation ou le remplacement des installations éoliennes, qu'elles soient situées sur la propriété ou ailleurs ;
 - ii) l'accès aux installations éoliennes par la propriété ;
 - iii) les activités de mise en valeur ;
 - iv) toute autre activité autorisée aux termes des présentes.

Sans limiter la portée générale de ce qui précède, le propriétaire ne doit pas entraver la vitesse ou la direction des vents en superficie de la propriété en plaçant des éoliennes, en plantant des arbres ou en construisant des bâtiments ou d'autres structures, ou en exerçant toute autre activité sur la propriété ou ailleurs qui pourrait diminuer le rendement ou l'efficacité des installations éoliennes. Le propriétaire se réserve le droit d'ériger des bâtiments sur la propriété mais doit obtenir au préalable le consentement écrit du superficiaire quant à leur emplacement.

- d) **Charges et locataires.** Le propriétaire a sur la propriété un titre de propriété bon et valable, franc et quitte de toute créance prioritaire, charge, hypothèque et servitude et de tout bail, acte de fondé de pouvoir, droit minier ou pétrolier et gazier et de toute autre sûreté affectant la propriété (collectivement appelées les « *charges et priorités* »), sauf pour les charges et priorités énumérées à l'annexe A du présent acte.
- e) **Résidence.** Le propriétaire n'est pas un non-résident du Canada au sens où l'entend la *Loi de l'impôt sur le revenu* (Canada) et la *Loi sur les impôts* (Québec). Le

propriétaire fait cette affirmation solennelle en conscience, la croyant véritable et sachant qu'elle a le même effet que s'il avait prêté serment aux termes de la *Loi sur la preuve au Canada* (L.R.C. 1985, ch. C-5).

- f) **Propriété agricole.** Bien que la propriété soit située dans une zone agricole, celle-ci bénéficie d'une décision rendue par la Commission de Protection du Territoire Agricole du Québec, le XXX, aux termes du dossier numéro XXX, par laquelle la Commission a autorisé l'installation, l'entretien et l'utilisation d'éoliennes, la construction et l'utilisation d'un poste de raccordement, la confection et l'utilisation d'un chemin d'accès à ces ouvrages, de corridors destinés au passage d'infrastructures électriques aériennes ou souterraines, le tout conformément au projet soumis par le superficiaire auprès de ladite Commission, dont le présent acte en fait partie. Une copie photostatique de la décision susdite demeure annexée à la minute des présentes après avoir été signée pour identification et reconnue véritable par les parties en présence du notaire ayant reçu leur signature.
- g) **En règle.** La propriété ne contrevient à aucune loi ou ordonnance ni à aucun règlement fédéral, provincial ou municipal ou émanant de tout autre organisme gouvernemental ou de réglementation.
- h) **Exigences des organismes gouvernementaux.** Le propriétaire prête son assistance et collabore entièrement avec le superficiaire, sans frais directs pour le propriétaire, pour l'obtention ou le respect des permis d'utilisation du sol, des approbations, des consentements, des autorisations ou des dispenses accordés par la Commission de protection du territoire agricole du Québec, des permis de construction, des études d'impact environnemental ou d'autres approbations nécessaires au financement, à la construction, à la mise en place, à l'entretien, à la maintenance, à l'exploitation ou à l'enlèvement des installations éoliennes, y compris la signature des demandes de ces approbations.
- i) **Indemnisation.** Le propriétaire indemnise le superficiaire de toute responsabilité à l'égard de dommages matériels (notamment aux routes du superficiaire) et de blessures corporelles résultant de l'exploitation ou des activités du propriétaire ou de ses locataires agricoles ou forestiers.
- j) **Matières dangereuses.** Le propriétaire ne contrevient à aucune loi ou ordonnance ni à aucun règlement ayant trait à la création, à la fabrication, à la production, à l'utilisation, à l'entreposage, à l'émission réelle ou imminente, au rejet, à l'élimination, au transport ou à la présence d'une substance, d'une matière ou d'un déchet qui est actuellement ou deviendra classé dans la catégorie des matières et déchets dangereux ou toxiques, ou qui tombe sous le coup de lois ou règlements applicables, sur ou sous la propriété ; le propriétaire indemnise le superficiaire en cas de violation par lui-même ou par ses mandataires ou entrepreneurs à cet égard.

Obligations du superficiaire

23. Par les présentes, le superficiaire s'engage auprès du propriétaire à exécuter les obligations qui suivent :

Initiales : Auteur de l'option : _____ Titulaire de l'option : _____

- a) **Indemnisation.** Le superficiaire indemnise le propriétaire de toute responsabilité à l'égard de dommages matériels et de blessures corporelles résultant de l'exploitation ou des activités du superficiaire sur la propriété.
- b) **Choix de l'emplacement.** Avant d'entreprendre les travaux de construction, le superficiaire consulte le propriétaire quant au plan de mise en valeur de la propriété et lui indique l'emplacement des éoliennes, des routes d'accès et des lignes électriques aériennes avant de prendre sa décision finale à cet égard. Le superficiaire s'efforce de réduire au minimum les effets défavorables de l'emplacement des routes d'accès et des lignes électriques aériennes sur les activités agricoles et forestières du propriétaire.
- c) **Matières dangereuses.** Le superficiaire ne contrevient à aucune loi ou ordonnance ni à aucun règlement ayant trait à la création, à la fabrication, à la production, à l'utilisation, à l'entreposage, à l'émission réelle ou imminente, au rejet, à l'élimination, au transport ou à la présence d'une substance, d'une matière ou d'un déchet qui est actuellement ou deviendra classé dans la catégorie des matières et déchets dangereux ou toxiques, ou qui tombe sous le coup de lois ou règlements actuels ou futurs, sur ou sous la propriété ; le superficiaire indemnise le propriétaire en cas de violation par lui-même ou par ses mandataires ou entrepreneurs à cet égard.
- d) **Utilisation du sol.** En exploitant ses installations éoliennes, le superficiaire s'efforce raisonnablement de ne pas perturber les activités agricoles du propriétaire sur la propriété.

Cession/droit de remédier

- 24. **Définitions.** Dans le présent acte, *cessionnaire* désigne ce qui suit :
 - a) une ou plusieurs parties participant au financement d'installations éoliennes, notamment comme prêteur, investisseur, acheteur ou locataire ;
 - b) un acheteur d'installations éoliennes.
- 25. **Cessionnaire.** Le superficiaire et tout cessionnaire ont le droit, sans être obligés d'obtenir le consentement du propriétaire, de faire ce qui suit, conditionnellement ou non, à l'égard de la totalité ou de toute partie de la propriété: financer les installations éoliennes ; accorder des licences ou des droits semblables (quelle que soit leur désignation) à un ou plusieurs cessionnaires ; vendre, louer, céder, hypothéquer, nantir ou transférer à un ou plusieurs cessionnaires le droit de propriété superficiaire, l'un ou la totalité des droits dans le droit de propriété superficiaire ou dans le présent acte, l'un ou la totalité des droits du superficiaire dans la propriété ou dans l'une ou la totalité des installations éoliennes que le superficiaire ou toute autre partie peut maintenant ou ultérieurement mettre en place sur la propriété. Le superficiaire ou un cessionnaire qui a cédé un droit aux termes du présent paragraphe doit donner au propriétaire un avis de cette cession (comprenant l'adresse du cessionnaire pour l'envoi d'avis) ; le fait de ne pas donner un tel avis ne constitue pas un défaut d'exécuter l'une des obligations prévues au présent acte mais a plutôt l'effet de ne pas lier le propriétaire à l'égard de cette cession jusqu'à ce que cet avis lui ait été donné. La cession autorisée par les présentes décharge le cédant de

toutes les obligations qui naissent après la date à laquelle le cessionnaire assume les obligations.

26. **Droit de remédier aux défauts.** Pour éviter la résiliation du droit de propriété superficielle ou de tout droit partiel dans celui-ci, le superficiaire (ou tout cessionnaire) a le droit mais non l'obligation, en tout temps avant la résiliation, de payer l'un ou la totalité des montants payables aux termes des présentes, et de faire toute autre chose ou poser tout autre geste requis de tout cessionnaire ou du superficiaire aux termes des présentes ou qui est nécessaire pour éviter la résiliation. Si le superficiaire ou un cessionnaire détient un droit sur une ou plusieurs mais non sur la totalité des installations éoliennes sur la propriété, tout défaut d'exécuter l'une des obligations prévues au présent acte est réputé avoir été corrigé quant au droit partiel du superficiaire ou du cessionnaires, que le propriétaire ne doit pas diminuer, si le superficiaire ou le cessionnaire a corrigé la partie du défaut qui lui était imputable en payant tous les frais attribuables aux installations éoliennes sur lesquelles il détient un droit.
27. **Acquisition de droits.** L'acquisition de la totalité ou de toute partie du droit du superficiaire ou du cessionnaire sur la propriété ou les installations éoliennes ou le droit de propriété superficielle par un autre cessionnaire ou par toute autre personne au moyen de l'exercice de droits hypothécaires ou de toute autre procédure judiciaire ou extrajudiciaire de cette nature ou au moyen d'une vente ou d'un transfert tenant lieu de vente n'entraîne pas l'obligation d'obtenir le consentement du propriétaire, ni ne viole une disposition du présent acte, ni ne constitue un défaut d'exécuter l'une quelconque des obligations prévues au présent acte ; au moment de l'acquisition ou du transfert, le propriétaire doit reconnaître le cessionnaire ou cette autre personne comme ayant droit du superficiaire ou de l'autre cessionnaire.
28. **Nouveau droit de propriété superficielle.** Si le droit de propriété superficielle est résilié par suite d'un défaut irrémédiable et que, dans les soixante (60) jours suivant la résiliation, le superficiaire ou un cessionnaire a pris des dispositions, jugées acceptables par le propriétaire, agissant de façon raisonnable, pour payer les frais et autres charges que le superficiaire ou un autre cessionnaire devait payer à la date de la résiliation, le propriétaire signe et remet au superficiaire ou au cessionnaire, selon le cas, un nouvel acte de propriété superficielle visant la propriété, acte (i) dont la durée est égale à la durée du droit de propriété superficielle qui restait avant la résiliation ; (ii) qui contient les mêmes obligations, ententes, conditions, dispositions et restrictions que le présent acte (sauf pour les nouvelles exigences qui auront été remplies par le superficiaire ou par le cessionnaire avant la résiliation du droit de propriété superficielle) et (iii) qui vise la partie des installations éoliennes à l'égard desquelles le superficiaire ou un autre cessionnaire détenait un droit à la date de la résiliation.
29. **Période de correction prolongée.** Si le superficiaire ou un cessionnaire ne peut corriger son défaut d'exécuter une obligation prévue au présent acte sans prendre possession de la totalité ou d'une partie de la propriété ou de la totalité ou d'une partie des installations éoliennes, ou de la totalité ou d'une partie du droit du superficiaire ou de tout autre cessionnaire sur la propriété superficielle, le défaut sera réputé avoir été corrigé si: (i)

dans les soixante (60) jours suivant la réception d'un avis de défaut envoyé par le propriétaire au superficiaire, le superficiaire ou un cessionnaire a pris possession de la totalité ou de toute partie de la propriété ou de la totalité ou toute partie des installations éoliennes ou de la totalité ou de toute partie de ce droit sur la propriété superficiaire, ou a entrepris des procédures judiciaires ou extrajudiciaires pour les obtenir ; (ii) le superficiaire ou le cessionnaire, selon le cas, mène à bien diligemment une telle procédure ; (iii) après avoir pris possession de la totalité ou d'une partie de la propriété ou de la totalité ou d'une partie des installations éoliennes ou de la totalité ou d'une partie de ce droit sur la propriété superficiaire, le superficiaire ou le cessionnaire exécute toutes les autres obligations lorsqu'elles doivent l'être conformément aux dispositions du présent acte. S'il est interdit au superficiaire ou à un cessionnaire, par voie judiciaire ou par une injonction délivrée par un tribunal ou en raison d'une mesure prise par un tribunal compétent en matière de faillite ou d'insolvabilité et touchant le superficiaire ou un cessionnaire défaillant, d'intenter ou de poursuivre les procédures décrites ci-dessus, la période de soixante jours mentionnée ci-dessus qui est accordée pour instituer une telle procédure est prolongée pour l'équivalent de la durée de cette interdiction.

30. **Attestations, etc.** Le propriétaire signe les certificats concernant l'état du droit de propriété superficiaire (portant sur les questions que le superficiaire peut raisonnablement demander, notamment sur l'absence de défaut d'exécution d'une obligation prévue au présent acte, le cas échéant) ou les consentements à des cessions ou les ententes de jouissance paisible que le superficiaire ou un cessionnaire peut raisonnablement demander. Le propriétaire et le superficiaire collaborent pour modifier le présent acte afin d'y inclure toute disposition que le superficiaire ou un cessionnaire peut raisonnablement demander en vue de la mise en œuvre des dispositions du présent acte ou de la conservation de la sûreté d'un cessionnaire.

Défaut et résiliation

31. **Droit de résiliation du superficiaire.** Les parties conviennent expressément que nonobstant l'article 1114 du Code civil du Québec, le superficiaire pourra unilatéralement mettre fin au droit de propriété superficiaire à l'égard de la totalité ou d'une partie de la propriété, à tout moment, à son seul gré, en autant qu'il assume seul les frais d'abandon de la propriété superficiaire et en autant que cet abandon soit fait au profit du propriétaire tréfoncier.

Pour se prévaloir de cette faculté de mettre fin à la propriété superficiaire, le superficiaire ou tout cessionnaire ayant un droit à l'égard de la propriété devra envoyer au propriétaire un avis écrit mentionnant son désir de mettre fin au droit de propriété superficiaire et mentionnant que tout frais ou honoraire découlant de cet abandon de propriété superficiaire sera à sa charge exclusive.

Cet avis sera accompagné d'un projet d'acte d'abandon de propriété superficiaire en faveur du tréfoncier.

Le propriétaire tréfoncier s'engage et s'oblige d'avance à signer comme cessionnaire l'acte d'abandon de la propriété superficiaire que lui consentira le superficiaire en application du présent article.

Les frais d'avis ainsi que ceux occasionnés par la préparation et la publication de l'acte d'abandon de propriété superficière en faveur du propriétaire tréfoncier seront entièrement à la charge du superficière et celui-ci s'engage et s'oblige d'avance à les acquitter.

Cet abandon de propriété superficière ne décharge aucunement le superficière ou ses cessionnaires des obligations prévues aux présentes avant la date d'abandon de droit superficière.

32. Droit de résiliation du propriétaire. Sauf pour les réserves exprimées aux présentes, les parties ont convenu que le propriétaire peut mettre fin au droit de propriété superficière suite à l'arrivée de l'ensemble des événements suivants, à savoir :

- (i) la survenance d'un défaut important dans l'exécution des obligations du superficière prévues au présent acte.
- (ii) l'envoi par le propriétaire tréfoncier au superficière et à tous les cessionnaires d'un avis écrit du défaut énonçant de façon assez détaillée les faits relatifs au défaut.
- (iii) le défaut dénoncé à l'avis écrit n'a pas été corrigé dans les soixante (60) jours suivant la réception de l'avis par le superficière et tous les cessionnaires ou, s'il faut plus de soixante (60) jours pour corriger le défaut, le superficière ou un cessionnaire n'a pas commencé diligemment à corriger le défaut dans les soixante (60) jours de la réception de l'avis écrit et mené à bien la correction du défaut.

33. Effet de l'extinction du droit de propriété superficière. Lorsque s'éteint le droit de propriété superficière, à l'égard de la totalité ou de toute partie de la propriété, le superficière doit prendre les mesures suivantes :

- (i) sur réception d'une demande écrite du propriétaire tréfoncier, signer et faire publier à ses frais et au profit du propriétaire tréfoncier un acte d'abandon de droit superficière comportant une quittance mutuelle et réciproque des obligations contenues aux présentes de part et d'autre.
- (ii) dès que possible par la suite, enlever toutes les installations éoliennes de surface ou toute partie de ces installations à l'égard de laquelle le droit de propriété superficière a été éteint. La propriété des installations éoliennes qui n'auront pas été enlevées dans les vingt-quatre (24) mois suivant la résiliation du droit de propriété superficière revient au propriétaire.

État civil et régime matrimonial

34. Régime matrimonial. (Insérer le régime matrimonial ou l'état civil)

Dispositions diverses

35. Force majeure. Si l'exécution du droit de propriété superficière ou de toute obligation prévue aux présentes est empêchée ou restreinte de façon importante en raison d'un cas de force majeure (définie ci-dessous), la partie touchée, dès qu'elle a donné un avis à

Initiales : Auteur de l'option : _____ Titulaire de l'option : _____

l'autre partie, est dispensée de l'exécution dans la mesure et pour la durée de l'empêchement, de la restriction ou de l'interférence.

La partie touchée s'efforce raisonnablement d'éviter ou d'éliminer la cause d'empêchement et continue d'exécuter ses obligations aux termes des présentes dès que cette cause est éliminée.

Le terme « Force majeure » désigne un incendie, un tremblement de terre, une tornade, une inondation ou tout autre accident grave et imprévisible ; une grève ou un conflit de travail ; l'impossibilité d'obtenir de l'électricité à un prix commercial raisonnable ; une guerre, des désordres ou toute autre forme de violence ; une loi, un ordre, une proclamation, un règlement, une ordonnance, une action, une mise en demeure ou une exigence émanant d'un organisme gouvernemental ou de toute entreprise de service public ; ou tout événement imprévisible et irrésistible, semblable ou non à ce qui précède, indépendant de la volonté d'une partie aux présentes. Aucune disposition des présentes ne décharge le superficiaire de ses obligations prévues aux présentes et quant aux paiements à faire au propriétaire à l'égard de l'électricité réellement produite sur la propriété.

36. **Confidentialité.** Le propriétaire conserve de la façon la plus confidentielle, au profit uniquement du superficiaire, tous les renseignements relatifs aux modalités financières ou aux paiements prévus au présent acte, aux plans d'emplacement ou de produits du superficiaire, aux modes d'exploitation, aux méthodes de construction, à la production ou à la disponibilité d'électricité provenant des installations éoliennes et aux autres renseignements semblables, que ces renseignements aient été divulgués par le superficiaire ou découverts par le propriétaire, sauf dans les cas suivants : (i) les renseignements sont du domaine public parce qu'ils ont été publiés auparavant, indépendamment d'un acte ou d'une omission du propriétaire ou de ses employés ou mandataires ; ou (ii) le propriétaire connaissait déjà les renseignements au moment où ils ont été divulgués et il peut les utiliser ou les divulguer sans violer une obligation envers quelque personne ou entité que ce soit. Le propriétaire n'utilisera pas ces renseignements à son propre profit, il ne les publiera pas ni ne les divulguera à d'autres personnes, ni ne permettra que d'autres personnes les utilisent à leur profit ou au détriment du superficiaire.
37. **Successes et ayants droits.** Le droit de propriété superficiaire est stipulé au profit du superficiaire et, dans la mesure où cela est prévu dans le cadre d'une cession ou de tout autre transfert effectué conformément aux dispositions des présentes, au profit de tout cessionnaire subséquent, ainsi que de leurs héritiers, cessionnaires, succeses et ayants droit. La mention au présent acte du terme *superficiaire* comprend les cessionnaires en possession de la propriété.
38. **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, en courrier recommandé de première classe et affranchi, de la façon suivante :

Au propriétaire : Nom et adresse du propriétaire XXX
XXX
XXX (Québec)
XXX

Au superficiaire : ●
●, rue ●
Bureau ●
Montréal (Québec)
●

Au cessionnaire : À l'adresse indiquée dans l'avis expédié au propriétaire conformément aux dispositions des présentes.

Toute partie peut modifier son adresse aux fins du présent article en envoyant un avis écrit du changement aux autres parties de la façon prévue ci-dessus.

39. **Entente intégrale ; modifications.** Le présent acte forme l'entente intégrale entre le propriétaire et le superficiaire au sujet des questions sur lesquelles il porte. 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. Le présent acte ne peut être modifié que par un document signé par le superficiaire et par toutes les autres parties ayant un droit dans la partie de la propriété touchée par la modification. Aucune modification alléguée, notamment par entente verbale, dans le cadre du cours normal des activités ou en l'absence d'une réponse à une communication, ne lie les parties.
40. **Lois applicables.** Le présent acte est régi par les lois du Québec et par les lois du Canada qui y sont applicables. Lors de toute poursuite relative au présent acte, une partie qui obtient d'un tribunal un montant à peu près égal au montant demandé a le droit de se faire rembourser les honoraires d'avocats raisonnables qu'elle a engagés dans le cadre de l'action.
41. **Invalidité partielle.** Si par jugement définitif et sans appel d'un tribunal compétent une disposition du présent acte est invalidée, annulée ou déclarée inexécutoire, les autres dispositions des présentes continuent de produire leurs pleins et entiers effets à l'égard des parties.
42. **Crédit d'impôt.** Si aux termes d'une loi applicable le superficiaire n'a plus droit à un crédit, à un avantage ou à un encouragement fiscal relatif aux dépenses au titre de l'énergie de substitution, le superficiaire peut, à son gré, faire en sorte que le propriétaire et lui-même modifient le présent acte ou le remplacent par un autre document de manière à convertir le droit du superficiaire à l'égard de la propriété en un droit à peu près semblable qui ferait en sorte que le superficiaire ait droit au crédit, à l'avantage ou à l'encouragement fiscal.

Consentement du conjoint

43. Et intervient aux présentes, **XXX** nom et adresse du conjoint du propriétaire, date et lieu de naissance, **XXX**, conjoint(e) du propriétaire, qui ratifie et confirme que sa situation matrimoniale avec le superficiaire est correctement décrite aux présentes et, après avoir lu les présentes, il (elle) concourt sans réserve à toutes ses conditions.

ci-après appelée : « le premier intervenant ».

Consentement des créanciers hypothécaires (ou de tout autre détenteur de « charges et priorités » (telles que définies à l'article 22d))

Intervention

44. Et intervient également aux présentes

comparution du créancier hypothécaire **XXX** (ou de tout autre détenteur de « charges et priorités » (telles que définies à l'article 22d))

ci-après appelée : « le deuxième intervenant »,

QUI déclare qu'il a une ou plusieurs hypothèque(s) qui affecte(nt) la propriété, aux termes de l'acte ou des actes publié(s) sous le ou les numéro(s) **XXX** et après avoir lu les présentes, consent sans réserve à toutes ces conditions et renonce expressément à l'égard de ses hypothèques en faveur du superficiaire qui accepte, au bénéfice de l'accession relatif aux installations éoliennes construites ou mises en place sur, ainsi qu'au dessus, au dessous, dans le long et au travers de l'emprise. (Adapter pour tout autre détenteur de « charges et priorités » (telles que définies à l'article 22d)).

Dont acte à Matane, sous le numéro des minutes du notaire soussigné.

Et lecture faite, les parties signent en présence du notaire soussigné.

Créancier hypothécaire

Par :

Par:

Maitre **XXX**, notaire

ANNEXE B

Énumérer toutes les créances prioritaires, charges, hypothèques, servitudes (à l'exception des servitudes d'utilité publique consenties antérieurement) et tous baux, autres droits ou sûretés affectant la propriété)

Initiales : Auteur de l'option : _____ Titulaire de l'option : _____

ANNEXE C

L'Annexe C fait partie intégrante du présent contrat d'octroi d'option. Elle précise les conditions complémentaires s'appliquant à la propriété en cas de la levée de l'option par la compagnie.

1. La compagnie déterminera l'emplacement des éoliennes ainsi que des installations accessoires devant être érigées sur la propriété du propriétaire. Elle soumettra le tout pour approbation au propriétaire qui ne pourra refuser de façon déraisonnable. À défaut d'avis contraire à la compagnie dans les dix jours de la réception de l'emplacement déterminé par la compagnie, le propriétaire sera réputé l'avoir approuvé. Le refus d'approuver l'emplacement déterminé par la compagnie sera réputé raisonnable si les éoliennes et les installations accessoires sont situées ailleurs que sur les bords des terres arables actuellement en culture ou dans un boisé (autre qu'une érablière). Si l'approbation est ainsi refusée de façon raisonnable, les parties négocieront de bonne foi une entente quant à l'emplacement des éoliennes et des installations accessoires. La compagnie veillera à minimiser l'impact du développement éolien sur l'exploitation agricole du propriétaire.
2. La renonciation au bénéfice de l'accession (article 6 de l'acte de propriété superficielle) est faite pour un terme de vingt cinq (25) années à compter de la date de signature de l'acte de propriété superficielle.
À l'expiration de ce terme, la compagnie pourra requérir du propriétaire un ou plusieurs renouvellement(s) successif(s) de l'acte de propriété superficielle, y compris cette renonciation, pour une considération que les parties détermineront en fonction des conditions du marché à ce moment et des revenus projetés des installations éoliennes.
3. Articles 18.b) et 18.c) : Après la mise en place des installations éoliennes, la compagnie fera évaluer les dommages causés aux terres agricoles par un évaluateur impartial, dont les parties ont convenu, qui a de l'expérience en matière d'évaluation de dommages aux terres agricoles au Québec et qui est membre d'un ordre provincial. Sur la base de cette évaluation, une compensation financière sera versée au propriétaire, avec un minimum de 600 \$ par acre de terres agricoles affectées.
4. la compagnie mettra en place, à compter de l'expiration de la dixième année après la date de mise en service commerciale des installations éoliennes, un fonds ou autre forme de garantie pour assurer l'enlèvement des installations et l'arasement des bases à un (1) mètre sous le sol. La compagnie rendra public annuellement les montants accumulés dans le fonds ou autre forme de garantie. Cette obligation sera réputée exécutée si le fonds ou la garantie mis en place par la compagnie rencontre les exigences réglementaires alors applicables, le cas échéant.
5. La compagnie fera évaluer par un évaluateur agréé les dommages résultant de la coupe d'arbres immatures sur le terrain du propriétaire causés par la mise en place des installations éoliennes. Une compensation financière sera versée au propriétaire de boisé pour la coupe des arbres immatures sur la base de cette évaluation. Cependant, aucune compensation ne sera versée pour la coupe d'arbres matures, dont le propriétaire gardera la propriété et qu'il pourra vendre à sa guise.

6. La compagnie veillera à minimiser l'impact du développement éolien sur l'exploitation agricole du propriétaire.
 - La couche arable sera préservée sur une profondeur d'au moins trente (30) centimètres;
 - Les roches de plus de six (6) pouces de diamètre devront être retirées ou enfuies à une profondeur supérieure à soixante (60) centimètres;
 - Pour contrer la compaction du sol, la compagnie réalisera les travaux adéquats (utilisation de machinerie type sous-soleuse) lors de la période de labour succédant les travaux reliés au développement éolien;
 - Lors des travaux reliés au développement éolien, la compagnie veillera à favoriser la réalisation des travaux de drainage par le propriétaire sur sa propriété.
7. article 22.c) : Le propriétaire se réserve le droit d'ériger des bâtiments sur la propriété mais doit obtenir au préalable le consentement écrit du superficiaire quant à leur emplacement pour toute construction d'une hauteur supérieure à dix (10) mètres et implantée à une distance inférieure à cinq cents (500) mètres de toute éolienne.

1000 9000 8000 7000 6000 5000 4000 3000 2000 1000 0