

CONTRAT D'OCTROI D'OPTION intervenu dans la ville de -----, province de Québec, le -----, 20---

ENTRE : **Groupe AXOR Inc.**
(le titulaire de l'option)

ET : _____
Né(e) à _____ le _____
(l'auteur de l'option)

QUI ONT CONVENU DE CE QUI SUIT :

1. OPTION D'ACQUÉRIR UN DROIT DE PROPRIÉTÉ SUPERFICIAIRE

Par les présentes, l'auteur de l'option octroie au titulaire de l'option exclusive visant l'acquisition d'un droit de propriété superficière sur la totalité ou une partie de la propriété décrite ci-après, au prix et selon les conditions ci-après énoncées ci-après *(l'option)*.

DESCRIPTION DE LA PROPRIÉTÉ

Un emplacement décrit comme suit :

(La propriété)

2. DURÉE DE L'OPTION

L'option est octroyée pour une période initiale de douze (12) mois débutant à la date des présentes et prenant fin à 18h le _____ *(la première date d'expiration)*.

L'option sera automatiquement renouvelée annuellement aux mêmes conditions à moins que le titulaire de l'option n'envoie à l'auteur de l'option de la façon prévue à l'article 3, au moins trente (30) jours avant la première date d'expiration, à un avis indiquant que l'option expire à la première date d'expiration.

Si le titulaire de l'option ne lève pas l'option dans les délais impartis, l'option devient nulle et sans effet.

3. LEVÉE DE L'OPTION

Le titulaire de l'option peut lever l'option en remettant en main propre un avis écrit à l'auteur de l'option ou en lui faisant parvenir cet avis par courrier recommandé à l'adresse suivante :

Initiales

Témoin

Auteur de l'option

4. 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 (*l'acte de propriété superficière*) conforme au modèle figurant à l'annexe A, et ce, dans les trente (30) jours de la date de la levée de l'option (*la date de clôture*), devant le notaire choisi par le titulaire de l'option.

L'acte de propriété superficière et les autres documents juridiques s'y rapportant seront préparés par l'avocat du titulaire de l'option, aux frais de ce dernier. Chaque partie paie les honoraires et débours de ses avocats relativement à la négociation et à la conclusion des documents signés à l'égard de la transaction prévue aux présentes.

5. TITRES DE PROPRIÉTÉ ET CONDITION DE LA PROPRIÉTÉ

Jusqu'à la date de clôture, le titulaire de l'option peut examiner les titres de la propriété et son état physique. Si l'examen des titres ou de l'état physique de la propriété révèle que l'un de ceux-ci n'est pas satisfaisant pour le titulaire de l'option ou n'est pas conforme aux déclarations et aux garanties énoncées ou données, selon le cas, aux présentes ou si les titres ou l'examen physique de la propriété montre l'existence d'irrégularités ou de défauts qui ne sont pas acceptables pour le titulaire de l'option, alors, le titulaire de l'option peut, jusqu'à la date de la clôture, résilier la levée de l'option au moyen d'un simple avis, auquel cas toutes les obligations des parties aux présentes s'éteignent et ces dernières n'ont aucun recours l'une contre l'autre, et la somme versée à l'auteur de l'option aux termes des présentes doit être remboursée sans délai au titulaire de l'option.

Jusqu'à la date de clôture, le titulaire de l'option et toute autre personne, notamment ses mandataires, représentants ou conseillers, ont le droit de procéder à l'examen physique de la propriété et aux activités de surveillance des vents sur celle-ci qui sont jugés nécessaires, et l'auteur de l'option donne libre accès à la propriété au titulaire de l'option ainsi qu'à ses mandataires, représentants et conseillers aux fins de cet examen ou de ces activités.

6. Par les présentes, l'auteur de l'option déclare et garantit et il déclarera et garantira dans l'acte de propriété superficière :

- 6.1 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 fiducie, droits miniers ou pétroliers et gaziers et de toutes créances prioritaires, sûretés, hypothèques légales ou conventionnelles, servitudes et autres charges;
- 6.2 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.;
- 6.3 que la propriété, son état physique, son occupation et son usage respectent les lois et règlements applicables, et notamment les règlements de zonage;
- 6.4 que son régime matrimonial actuel est _____

_____ et que ni son état civil ni son régime matrimonial ne sont en voie d'être changés.

7. PRIX

7.1 Le titulaire de l'option versera à l'auteur de l'option la somme de trois cents dollars (300,00 \$) en contrepartie de l'option et des droits prévus aux présentes au plus tard 30 jours après la date indiquée ci-dessus.

Initiales

Témoin

Auteur de l'option

7.2 Outre le paiement qui précède, si l'option est renouvelée conformément aux dispositions de l'article 2, le titulaire de l'option paie à l'auteur de l'option la somme de trois cents dollars (300,00 \$) au plus tard 30 jours après la date d'expiration annuelle.

7.3 Si l'option est levée de la façon prévue ci-dessus, les versements relatifs au droit de propriété superficielle seront effectués de la façon prévue à l'acte de propriété superficielle figurant à l'annexe A (18 pages).

8. CONDITIONS

Si une ou plusieurs des conditions prévues aux présentes ne sont pas remplies avant la date de clôture ou si une ou plusieurs des déclarations et garanties de l'auteur de l'option contenues aux présentes ne sont pas satisfaisantes pour le titulaire de l'option, agissant raisonnablement, ou encore sont ou deviennent fausses ou incorrectes au plus tard à la date de clôture, alors le titulaire de l'option a le droit, au moyen d'un avis écrit donné à l'auteur de l'option, de résilier l'option et sa levée, le cas échéant, et, dans un tel cas, la somme versée à l'auteur de l'option aux termes des présentes doit être remboursée sans délai au titulaire de l'option, sans que les parties n'aient de recours l'une contre l'autre.

9. CESSION

Par les présentes, il est convenu que le titulaire de l'option a le droit de céder ses droits énoncés aux présentes, en totalité ou en partie, à un ou plusieurs cessionnaires de son choix, par un simple avis donné à l'auteur de l'option.

CONSENTEMENT DU CONJOINT

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.

FAIT À _____, le _____ 2003.

Groupe AXOR Inc. / Titulaire de l'option

Témoin

Par : _____

/ Auteur de l'option

Témoin

/ Intervenant

Témoin

ANNEXE A

LE -----DE L'AN DEUX MILLE TROIS.

DEVANT Maître -----, notaire soussigné de la province de Québec, pratiquant au -----.

COMPARAISSENT :

-----résidant au -----, Province de -----, -----, né à -----, le ----- mille neuf cent -----;

ci-après appelé : « **LE PROPRIÉTAIRE** »
Ou « **LE TRÉFONCIER** ».

ET : GROUPE AXOR INC., société constituée selon la loi canadienne sur les sociétés par actions, agissant et représentée aux présentes par -----, dûment autorisé en vertu d'une résolution adoptée par les administrateurs de « Groupe AXOR Inc. » le -----deux mille trois, 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 appelé : « **Le Superficiaire** ».

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

1. **Propriété du fonds.** Le propriétaire déclare qu'il est le propriétaire absolu de l'immeuble décrit comme suit :

DESCRIPTION DE LA PROPRIÉTÉ DE -----

PTIE LOT -----, PAROISSE DE -----

Une certaine parcelle de terrain sise et située dans la Paroisse de-----, désignée et connue comme faisant partie du lot ----- du Cadastre de la Paroisse de -----, Circonscription foncière de -----, P.Q.. Tel que le tout est montré sur le plan N°----- de l'Arpenteur-Géomètre -----, en date du ----- dont une copie certifiée portant la même date est annexée aux présentes pour en faire partie intégrante. Ladite parcelle de terrain peut être décrite successivement et bornée comme suit :

Initiales



Témoin



Auteur de l'option

ANNEXE A

Espace pour Description de la parcelle de terrain.

Contenant une superficie de ----- hectares.

ci-après appelée : « **LA PROPRIÉTÉ** »

CRÉATION DU DROIT DE SUPERFICIE

2. Et par les présentes le propriétaire consent à un droit de superficie sur ou sous l'emprise décrite comme suit :

**DROIT DE SUPERFICIE
À ÉTABLIR EN FAVEUR DU SUPERFICIAIRE**

3. Description technique de -----parcelles de terrain comprises dans les limites de l'immeuble du tréfoncier ci-haut décrit comme faisant partie du lot -----du Cadastre de la Paroisse de-----, Circonscription foncière de-----, P.Q., en vue d'établir un droit de superficie, tel que le tout est indiqué par un liséré jaune sur le plan N°----- de l'Arpenteur-Géomètre-----, en date du-----et dont une copie certifiée portant la même date est annexée à la minute des présentes après avoir été dûment signée pour identification et reconnue véritable par les parties en présence du notaire soussigné.

PARCELLE -----

PTIE LOT -----, PAROISSE DE -----

Une certaine parcelle de terrain sise et située dans la paroisse de-----, désignée et connue comme faisant partie du lot -----du Cadastre de la paroisse de -----, Circonscription foncière de -----, P.Q.. Tel que le tout est montré au plan N°-----de l'Arpenteur-Géomètre -----, en date du -----dont une copie certifiée portant la même date est annexée aux présentes pour en faire partie intégrante.

Cette parcelle de terrain peut être plus spécifiquement décrite comme suit, à savoir :

Initiales



Témoin



Auteur de l'option

ANNEXE A

Description spécifique de la parcelle de terrain.

ci-après appelée : « 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 (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 équipements 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 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.

Initiales

Témoin

Auteur de l'option

ANNEXE A

6. **Renonciation.** Par les présentes, le propriétaire renonce en faveur du superficiaire, qui accepte, à tout droit d'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.

DROIT DE PROPRIÉTÉ SUPERFICIAIRE

7. **Propriété des installations.** En raison de la renonciation du propriétaire mentionné ci-dessus, le superficiaire est le propriétaire absolu des installations éoliennes qu'il construit ou met en place sur l'emprise conformément au présent acte.

8. **Droit d'enlèvement.** Le propriétaire n'a aucun droit de propriété ou autre sur les installations éoliennes construites ou mises en place sur l'emprise et le superficiaire peut 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 accorde au superficiaire les servitudes de vent, de soutien, de vue, de passage, d'accès, de transmission et toutes les autres servitudes nécessaires pour que le superficiaire puisse exercer son droit de propriété superficiaire aux termes du présent acte.

10. **Accès.** Sans limiter la portée générale des présentes, le propriétaire accorde au superficiaire 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 la propriété, par les routes et chemins existants, ou par des routes que le superficiaire peut construire (les *servitudes d'accès*). Les servitudes d'accès comprennent le droit d'améliorer les routes et chemins existants.

11. **Publication des servitudes.** Pour des fins de publication des servitudes accessoires mentionnées aux présentes l'immeuble décrit au paragraphe troisième (3) du présent acte, appelé « **L'EMPRISE** » ainsi que les installations éoliennes qui y sont construites, érigées ou mises en place, 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 l'immeuble décrit au paragraphe premier (1) du présent acte, appelé « **LA PROPRIÉTÉ** » sera considérée comme étant « **LE FONDS SERVANT** » desdites servitudes.

Initiales

Témoin

Auteur de l'option

ANNEXE A

12. **Successeurs.** Les servitudes mentionnées aux présentes (collectivement, les *servitudes*) constituent des droits réels accessoires au droit de propriété superficiaire accordé aux termes des présentes; elles lient le propriétaire et le superficiaire ainsi que leurs cessionnaires, successeurs, et ayants droits respectifs et s'appliquent à leur profit.

13. **Servitudes visant l'ensemble de la propriété.** Nonobstant toutes autres dispositions du présent acte, le superficiaire peut user des servitudes sur l'ensemble de la propriété.

14. **Services publics.** Dans le cadre de l'exercice des droits du superficiaire ou de tout cessionnaire aux termes des présentes, le superficiaire, à son seul gré et sans que le propriétaire n'ait à prendre d'autre mesure, peut accorder à une entreprise de service public le droit de construire, d'exploiter ou d'entretenir des installations de transmission électrique, d'interconnexion et de commutation sur la propriété, au moyen de tout acte de servitude habituel ou autre convention utilisée ou proposée par l'entreprise de service public. 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 (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 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 avec le superficiaire à ses propres fins y compris les fins agricoles.

Initiales

Témoin

Auteur de l'option

ANNEXE A**RÉSILIATION ET CALCUL DE VALEUR MARCHANDE**

17. **Installation de transmission.** En cas de résiliation du droit de propriété superficière conformément aux dispositions du présent contrat, si le superficière désire conserver son droit de propriété superficière 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 superficière, de l'emprise. La juste valeur marchande ou la juste valeur locative est la somme dont ont convenu le propriétaire et le superficière 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'évaluation 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.

PAIEMENTS

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

- a) Si une ou plusieurs éoliennes sont installées sur l'emprise, la somme de neuf cent vingt-cinq dollars (925,00\$) 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, la somme de cinq cents dollars (500,00\$) par acre de propriété effectivement utilisé pour ces installations, cette somme devant être payée au moment où le superficière 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 deux cents dollars

Initiales

Témoïn

Auteur de l'option

ANNEXE A

(200,00\$) 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 livrer de l'électricité à l'acheteur, qu'il soit ou non une entreprise de service public, outre les paiements mentionnés à l'article précédent, la somme de cinq cent soixante dollars (560,00\$) calculée sur une base annuelle pour chacune des éoliennes installées mais payables en versements débutant quand le superficiaire tirera des revenus de la vente d'électricité produite par ces éoliennes. Ce montant annuel est établi pour l'année débutant le premier (1^{er}) jour de janvier----- et se terminant le trente et unième (31^e) jour de décembre ----- et sera ajusté annuellement le premier (1^{er}) jour de janvier de chaque année subséquente en le multipliant par une fraction dont le numérateur sera l'index des prix à la consommation publié par Statistiques Canada (tous items, pour l'agglomération urbaine de Montréal) applicable le premier (1^{er}) jour de janvier de l'année précédente. Nonobstant le produit de ce calcul, il est entendu qu'il y aura une augmentation minimale de trois pour cent (3 %) par année et cette augmentation n'excédera jamais six pour cent (6 %) par année.
- b) Si une partie de la propriété est située dans la zone du projet désignée par le superficiaire et dont les limites sont indiquées en rouge de façon approximative sur le plan paraissant à l'annexe ---- (la zone du projet), que des éoliennes soient ou non installées sur la propriété, mais seulement lorsque les éoliennes installées dans la zone du projet commencent à livrer de l'électricité à l'acheteur, qu'il soit ou non une entreprise de service public, outre les paiements mentionnés aux articles précédents, la somme de cinq cent soixante dollars (560,00\$) multipliée par le nombre des éoliennes dans la zone du projet et par une fraction dont le numérateur est la superficie de la propriété et le dénominateur est la superficie à l'égard du projet. Cette somme sera calculée sur une base annuelle débutant quand le superficiaire tirera des revenus de la vente d'électricité produite par ces éoliennes et sera payable en versements. Ce montant annuel est établi pour l'année débutant le premier (1^{er}) jour de janvier et se terminant le trente et unième (31^e) jour de décembre et sera ajusté annuellement le premier (1^{er}) jour de janvier de chaque année subséquente en le multipliant par une fraction dont le numérateur sera l'index des prix à la consommation publié par Statistiques Canada (tous items, pour l'agglomération urbaine de Montréal) applicable le premier (1^{er}) jour de janvier de l'année précédente. Nonobstant le produit de ce

Initiales

Témoin

Auteur de l'option

ANNEXE A

calcul, il est entendu qu'il y aura une augmentation minimale de trois pour cent (3 %) par année et cette augmentation n'excédera jamais six pour cent (6 %) par année.

- c) La somme de trois cents dollars (300,00\$) par année par mat météorologique permanent installé sur la propriété. Ce montant annuel est établi pour l'année débutant le premier (1^{er}) jour de janvier et terminant le trente et unième (31^e) jour de décembre-----, et sera ajusté annuellement le premier (1^{er}) jour de janvier de chaque année subséquente en le multipliant par une fraction dont le numérateur sera l'index des prix à la consommation publié par Statistiques Canada (tous items, pour l'agglomération urbaine de Montréal) applicable le premier (1^{er}) jour de janvier de l'année précédente. Nonobstant le produit de ce calcul, il est entendu qu'il y aura une augmentation minimale de trois pour cent (3 %) par année et cette augmentation n'excédera jamais six pour cent (6 %) par année.
- d) 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. Les paiements des versements dont il est questions dans le présent article sont exigibles dans les trente (30) jours suivant la réception par le superficiaire du paiement de l'électricité livrée, mais au plus une fois par mois.

20. **Sous-stations partagées.** Les éoliennes situées sur la propriété seront reliées aux lignes de transmissions 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.

Initiales

Témoin

Auteur de l'option

ANNEXE A

DÉCLARATION ET OBLIGATIONS DU PROPRIÉTAIRE

22. Par les présentes, le propriétaire fait les déclarations suivantes 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 superficiaire et les autres droits dévolus par les 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, sur la propriété ou ailleurs, ne doivent pas entraver : a) 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; b) l'accès aux installations éoliennes sur la propriété; c) les activités de mise en valeur; d) 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 fiducie, droit minier ou pétrolier et gazier et de toute autre sûreté affectant la propriété (collectivement, les *charges et priorités*), sauf pour les charges et priorités énumérées à l'annexe ---- 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).

Initiales

Témoin

Auteur de l'option

ANNEXE A

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, -----

-----, par laquelle la Commission a autorisé l'installation, l'entretien et l'utilisation d'éoliennes, la construction 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 pas le superficiaire auprès de ladite Commission, dont le présent acte en fait partie.

g) **En règle.** La propriété ne contrevient à aucune loi ou ordonnance ni à aucun règlement fédéraux, provinciaux ou municipaux 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 des territoires agricoles, 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.

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.

Initiales

Témoïn

Auteur de l'option

ANNEXE A

OBLIGATIONS DU SUPERFICIAIRE

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

- 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 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

Initiales



Témoin



Auteur de l'option

ANNEXE A

ou plusieurs cessionnaires; vendre, louer, céder, hypothéquer, nantir ou transférer à un ou plusieurs cessionnaires le droit de propriété superficière, l'un ou la totalité des droits dans le droit du superficière dans la propriété ou dans l'une ou la totalité des installations éoliennes que le superficière ou toute autre partie peut maintenant ou ultérieurement mettre en place sur la propriété. Le superficière 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 superficière ou de tout droit partiel dans celui-ci, le superficière (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 geste requis de tout cessionnaire ou du superficière aux termes des présentes ou qui est nécessaire pour éviter la résiliation. Si le superficière ou un cessionnaire détient un droit sur une ou plusieurs mais non 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 superficière ou du cessionnaire, que le propriétaire ne doit pas diminuer, si le superficière 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 superficière ou du cessionnaire sur la propriété ou les installations éoliennes ou le droit de propriété superficière 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 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 superficière ou de l'autre cessionnaires.

28. **Nouveau droit de propriété superficière.** Si le droit de propriété superficière est résilié par suite d'un défaut irrémédiable et que, dans les soixante (60) jours suivant la résiliation, le superficière ou un cessionnaire a pris des dispositions, jugées acceptables par le propriétaire, pour payer les frais et autres charges que le superficière ou un autre cessionnaire devait

Initiales

Témoin

Auteur de l'option

ANNEXE A

payer à la date de résiliation, le propriétaire signe et remet au superficiaire ou au cessionnaire, selon le cas, un nouvel acte de propriété superficiaire visant la propriété, acte (i) dont la durée est égale à la durée du droit de propriété superficiaire 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 superficiaire) et (iii) qui vise la partie des installations éoliennes à l'égard desquelles le superficiaire ou 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 superficiaire ou de tout autre cessionnaire sur la propriété superficiaire, 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 d'une 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 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.

Initiales

Témoin

Auteur de l'option

ANNEXE A

DÉFAUT ET RÉSILIATION

31. **Droit de résiliation du superficiaire.** Le superficiaire peut mettre fin au droit de propriété superficiaire à l'égard de la totalité ou d'une partie de la propriété, à tout moment, dès que le superficiaire et les cessionnaires ayant droit à l'égard de la propriété ont envoyé au propriétaire un avis écrit à cette fin. Cette résiliation ne décharge aucunement le superficiaire ou ses cessionnaires des obligations prévues aux présentes avant la date de résiliation.

32. **Droit de résiliation du propriétaire.** Sauf pour les réserves exprimées aux présentes, le propriétaire peut mettre fin au droit de propriété superficiaire dans les cas suivants : (i) un défaut important dans l'exécution du superficiaire prévues au présent acte s'est produit et n'est toujours pas corrigé; (ii) le propriétaire envoie simultanément au superficiaire et à tous les cessionnaires un avis écrit du défaut énonçant de façon assez détaillée les faits relatifs au défaut; (iii) le défaut n'a pas été corrigé dans les soixante (60) jours suivant la réception de l'avis par le superficiaire et tous les cessionnaires ou, s'il faut plus de soixante (60) jours pour corriger le défaut, le superficiaire ou un cessionnaire n'a pas commencé diligemment à corriger le défaut dans les soixante (60) jours et mené à bien la correction du défaut.

33. **Effet de la résiliation.** Lorsque s'éteint le droit de propriété superficiaire, à l'égard de la totalité ou de toute partie de la propriété, le superficiaire doit prendre les mesures suivantes : (i) sur réception d'une demande écrite du propriétaire, signer et publier au profit du propriétaire une quittance et un consentement à radiation à l'égard de tous les droits du superficiaire sur la propriété ou sur toute partie de la propriété à l'égard de laquelle le droit de propriété superficiaire a été éteint; (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 superficiaire a été éteint. La propriété des installations éoliennes qui n'auront pas été enlevées dans les vingt-quatre (24) mois suivant la résiliation du contrat du droit de propriété superficiaire revient au propriétaire.

ÉTAT CIVIL ET RÉGIME MATRIMONIAL

34. **Régime matrimonial.** Le propriétaire déclare être marié en noces à -----, sous le régime contractuel de -----, suivant contrat de mariage passé devant Me -----, notaire, le ----- et dont les droits ont été publiés au bureau de la publicité de droits de la circonscription foncière de -----, le -----, sous le numéro -----et que depuis cette époque, son état civil et son régime matrimonial n'ont été et ne font l'objet d'aucun changement.

Initiales

Témoin

Auteur de l'option

ANNEXE A

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 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. *Force majeure* désigne un incendie, un tremblement de terre, une inondation ou un autre accident; 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 d'une entreprise de service public; ou tout acte ou toute autre condition 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. **Successeurs et ayants droits.** Le droit de propriété superficière 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, ainsi que leurs héritiers, cessionnaires, successeurs et ayants droit. La mention au présent

Initiales

Témoin

Auteur de l'option

ANNEXE A

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 faites par écrit et sont réputés avoir été sonnés 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)
 -----(No et rue)
 -----(Ville et province)
 -----)Code postal)

Au superficiaire : **Groupe AXOR Inc.**
1950, rue Sherbrooke Ouest
Montréal (Québec) H3H 1E7

À l'attention de -----

Au cessionnaire : 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.

Initiales



Témoin

Auteur de l'option

ANNEXE A

41. **Invalidité partielle.** Si par jugement définitif et sans appel d'un tribunal compétent une disposition du présent acte est invalidée, annulée ou déclarée inexutoire, les autres dispositions des présentes continuent de produire leur effet.

42. **Crédit d'impôt.** Si aux termes d'une loi applicable le superficiaire n'a plus le 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, -----(**conjoint**), **résidant au -----(adresse), Province de Québec, -----(code postal), né(e) à -----(ville), le -----(date),** 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) consent sans réserve à toutes ses conditions.

ci-après appelée : «**LE PREMIER INTERVENANT**».

CONSENTEMENT DES CRÉANCIERS HYPOTHÉCAIRES

INTERVENTION

44. ET INTERVIENT ÉGALEMENT AUX PRÉSENTES

NON APPLICABLE.

ci-après appelée : «**LE DEUXIÈME INTERVENANT**».

QUI déclare qu'il a des hypothèques qui affectent la propriété publiées sous le ou les numéros(s) ----- 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, à tout droit d'acquisition 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.

DONT ACTE à Montréal sous le numéro -----
des minutes du notaire soussigné.

Initiales



Témoin



Auteur de l'option

ANNEXE A

ET LECTURE FAITE, les parties signent de la manière suivante, à savoir :

----- et son époux(se), à -----, ce----- jour de ----- deux mille trois (2003)

(propriétaire)-----

(conjoint(e))

Le superficiaire en présence de M^e -----, notaire soussigné, en date de clôture des présentes.

Groupe AXOR Inc.

par :

M^e -----, notaire

COPIE CONFORME DE LA MINUTE DEMEURÉE EN MON ÉTUDE.

Initiales



Témoin



Auteur de l'option