

**Appel d'offres A/O 2009-02**

Annexe 9 – Cadre de référence relatif à l'aménagement de parcs éoliens en milieux agricole et forestier

---

**310**

**DA30**

Projet de parc éolien communautaire  
Pierre-De Saurel

6211-24-073

**ANNEXE A1**

**Octroi d'option**

CONTRAT-TYPE

**OCTROI D'OPTION** intervenu à \_\_\_\_\_ (**lieu**) \_\_\_\_\_, province de Québec, le \_\_\_\_\_.

**ENTRE :** **MRC DE PIERRE-DE SAUREL**  
(le « Titulaire »)

**ET :** **PROPRIÉTAIRE**  
(le « Propriétaire » ou « Auteur de l'option »)

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

**1. DÉFINITION DU PROJET**

**Le Parc éolien Pierre-De Saurel**

La MRC de Pierre-De Saurel, à l'affût de nouvelles sources de revenus, a procédé depuis 2008 à différentes études d'exploration en matière de développement d'énergies nouvelles pouvant apporter des retombées économiques régionales.

Hydro-Québec Distribution a lancé un appel d'offres intitulé « Électricité produite à partir d'éoliennes totalisant 500 MW, dont un bloc de 250 MW issu de projets communautaires ». Chaque communauté peut présenter une offre d'un maximum de 25 MW.

Après une étude préliminaire, le 14 avril 2010, le Conseil de la MRC de Pierre-De Saurel a donné son aval afin de présenter une offre à Hydro-Québec Distribution. Cette offre comprendra une douzaine d'éoliennes qui seront situées dans les municipalités de Saint-Aimé, Saint-Robert et Yamaska. La MRC a décidé d'aller de l'avant en prenant en charge elle-même ce projet dans ces municipalités, où les gisements de vents sont les plus importants du territoire.

Emplacements prévus des éoliennes dans l'offre de la MRC :

Yamaska :	5 éoliennes
Saint-Robert :	4 éoliennes
Saint-Aimé :	3 éoliennes

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

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

### DESCRIPTION CADASTRALE DE LA PROPRIÉTÉ

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

#### Municipalité de Saint-Robert :

Infrastructure	N° lot	Matricule	Superficie (ha)	Remarques

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

#### Municipalité de Saint-Aimé :

Infrastructure	N° lot	Matricule	Superficie (ha)	Remarques

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

#### Municipalité de Yamaska :

Infrastructure	N° lot	Matricule	Superficie (ha)	Remarques

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

## 3. DURÉE DE L'OPTION EXCLUSIVE

Sous réserve du renouvellement ci-après stipulé, l'Option est octroyée exclusivement en faveur du Titulaire et pour une période de un an (12 mois) débutant à la date de signature des présentes et prenant fin automatiquement à 18 heures le 2 juillet 2011.

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

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

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

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

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

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

ADRESSE

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

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

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

#### **6. TITRES DE PROPRIÉTÉ**

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

## 7. DÉCLARATIONS ET GARANTIES

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

1. qu'il est le propriétaire unique et absolu de la Propriété et qu'il possède à l'égard de celle-ci un titre de propriété bon et valable, franc et quitte de tous baux, actes de fondé de pouvoir, droits miniers ou pétroliers et gazières et de toutes servitudes ou autres charges que celles dûment publiées;
2. qu'il est 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;
3. que l'état physique, l'occupation et l'usage de la Propriété respectent les lois et règlements applicables, et notamment les règlements de zonage et d'urbanisme;
4. que son état civil actuel \_\_\_\_\_.

## 8. EXAMEN PHYSIQUE DE LA PROPRIÉTÉ

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

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

Lors des accès à la Propriété, le Titulaire agira de façon responsable en respectant les principes énoncés dans le *Cadre de référence en matière d'aménagement de parcs éoliens en milieux agricole et forestier* (ci-après appelé « Cadre de référence »), dont le Titulaire déclare avoir obtenu copie, et s'engage en conséquence à assumer les frais relatifs aux dommages éventuellement causés à la Propriété et, le cas échéant, à verser les compensations prescrites au Cadre de référence.

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

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

L'installation de chaque mât météorologique sera réalisée en respectant les dispositions prévues au Cadre de référence et fera notamment l'objet d'une compensation qui sera versée par le Titulaire au Propriétaire telle que définie au Cadre de référence. Le versement initial de la compensation sera effectué avant le début des travaux de construction du mât

météorologique. Les versements annuels subséquents, le cas échéant, seront effectués à la date anniversaire du versement initial.

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

1. le mât météorologique est démantelé;  
ou
2. le Titulaire lève l'Option.

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

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

Sans qu'il soit requis que le Titulaire lève l'Option, le Titulaire versera au Propriétaire une compensation pour la signature de l'Octroi d'option telle que définie au Cadre de référence. Cette compensation est versée dans les trente (30) jours suivant la date de signature des présentes et à chaque date anniversaire de cette signature par la suite.

Outre le paiement qui précède, si cette Option est renouvelée conformément aux dispositions de l'article 3, le Titulaire paiera au Propriétaire un montant égal au plus élevé de : (i) une somme annuelle de cinquante cents (0,50 \$) par hectare de terre de la Propriété assujettie à l'Option; ou (ii) une somme annuelle de trois cent cinquante dollars (350 \$), au plus tard trente (30) jours après la date d'expiration de l'Option et à chaque date anniversaire de cette date par la suite.

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

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

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

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

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

### **13. CONDITIONS**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

CONTRAT-TYPE



## 16. ALIÉNATION DE LA PROPRIÉTÉ

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

## 17. LOIS DU QUÉBEC

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

## 18. SUCESSEURS ET AYANTS DROIT

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

## 19. INTERPRÉTATION

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

## 20. MODIFICATIONS SUBSÉQUENTES

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

## 21. EXIGENCES SPÉCIFIQUES DU PROPRIÉTAIRE

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

- La conformité aux articles pertinentes des chapitres 2, 3 et 4 de l'annexe 9 intitulé « Cadre de référence relatif à l'aménagement de parcs éoliens et milieu agricole et forestier » tiré du document d'appel d'offres n° A/O 2009-02, document produit par le Groupe Affaires corporatives et secrétariat général d'Hydro-Québec le 4 novembre 2005 et révisé le 20 juillet 2007;
- La valeur marchande du terrain agricole ( $V_M$ ) à utiliser aux différentes formules du chapitre 5 du même document mentionné précédemment est fixée à dix mille dollars par hectare (10 000 \$/ ha), et ce, jusqu'au 31 décembre 2011. Après cette date, cette valeur marchande ( $V_M$ ) sera indexée à l'IPC Canada;

**Appel d'offres A/O 2009-02**

Annexe 9 – Cadre de référence relatif à l'aménagement de parcs éoliens en milieux agricole et forestier

---

- La valeur marchande des cultures ( $V_{CA}$ ), quelles qu'elles soient, est fixée à cinq cents dollars par hectare de culture (500 \$/ha), et ce, jusqu'au 31 juillet 2011. Après cette date, cette valeur ( $V_{CA}$ ) sera indexée à l'IPC Canada ou ajustée à une valeur plus élevée si un spécialiste reconnu par les deux parties octroie une valeur actualisée plus élevée que le prix indexé;
- La compensation annuelle liée à la présence d'une éolienne, sur une des propriétés visées à l'article 2 des présentes sera celle fixée par résolution du Conseil de la municipalité où se situe ladite éolienne, soit l'équivalent de un douzième (1/12) de 2.7 % des revenus bruts du parc éolien. Cette compensation inclut la compensation pour le droit de propriété superficielle ( $C_3$ ) tel que défini à l'article 5.2.3 de l'annexe 9, étant bien convenu que cela ne vaut que pour la superficie réellement occupée par l'éolienne, son chemin périphérique et le stationnement, mais exclu la piste d'accès.
- *AUTRES DISPOSITIONS LORSQUE REQUIS ICI*

CONTRAT-TYPE

**Appel d'offres A/O 2009-02**

Annexe 9 – Cadre de référence relatif à l'aménagement de parcs éoliens en milieux agricole et forestier

FAIT À \_\_\_\_\_, le \_\_\_\_<sup>e</sup> jour du mois de \_\_\_\_\_ 20\_\_\_\_.

**Titulaire :**

**MRC DE PIERRE-DE SAUREL**

Par : \_\_\_\_\_ Date : \_\_\_\_\_

Denis Boisvert,  
Directeur général et secrétaire-trésorier, dûment autorisé

**Auteur de l'option :**

**NOM**

Dûment représentées

Par : \_\_\_\_\_ Date : \_\_\_\_\_

Par : \_\_\_\_\_ Date : \_\_\_\_\_

**Levée de l'Option par le Titulaire**

**MRC DE PIERRE-DE SAUREL**

Par : \_\_\_\_\_ Date : \_\_\_\_\_

Denis Boisvert,  
Directeur général et secrétaire-trésorier, dûment autorisé