

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

le \_\_\_\_\_

ENTRE :

**Ressources Terravent Corp.**  
202 Joseph Carrier, Vaudreuil, Qc, J7V 5V5  
(le titulaire de l'option)

ET :

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

(le propriétaire et auteur de l'option)

LES PARTIES CONVIENNENT DE CE  
QUI SUIT, À SAVOIR :

**1. OPTION D'ACQUÉRIR UN DROIT DE PROPRIÉTÉ SUPERFICIAIRE**

Par les présentes, l'auteur de l'option octroie au titulaire de l'option une 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 énoncés ci-après (l'option).

**DESCRIPTION CADASTRALE DE LA PROPRIÉTÉ**

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

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

inscrire le ou les numéro(s) de lot du propriétaire

Le tout étant ci-après appelé « la propriété »

**2. DURÉE DE L'OPTION EXCLUSIVE**

La présente option est octroyée exclusivement en faveur du titulaire et pour une période initiale de trente-six (36) mois débutant à la date de signature des présentes et prenant fin automatiquement à 18h le \_\_\_\_\_ première date d'expiration

Cette option exclusive sera automatiquement renouvelée aux mêmes conditions et pour une période supplémentaire de trente-six (36) mois, à moins que le titulaire de l'option n'envoie au propriétaire et auteur de l'option, de la façon prévue à l'article 3, au moins trente (30) jours avant la première date d'expiration mentionnée ci-avant, 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, celle-ci devient nulle et sans effet.

**3. LEVÉE DE L'OPTION PAR LE TITULAIRE**

Le titulaire de l'option peut lever l'option:

- a) soit en remettant en mains propres un avis écrit au propriétaire et auteur de l'option ou
- b) soit en lui faisant parvenir cet avis par courrier recommandé à son adresse résidentielle mentionnée ci-après :

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

adresse du propriétaire

**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 (ci-après appelé : "l'acte de propriété superficière") conforme au modèle figurant à l'annexe A, 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 de l'option.

L'acte de propriété superficière et les autres documents juridiques s'y rapportant seront préparés par un notaire choisi par le titulaire de l'option et aux frais de ce dernier.

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.

## 5. TITRES DE PROPRIÉTÉ

Jusqu'à la date de clôture, le titulaire de l'option pourra examiner ou faire examiner par son notaire les titres de la propriété du propriétaire et auteur de l'option. 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 propriété démontrent l'existence d'irrégularités ou de défauts qui ne sont pas acceptables pour le titulaire de l'option, alors, le titulaire de l'option pourra jusqu'à la date de la clôture, 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 sans aucun recours d'une partie contre l'autre et en cette éventualité toute somme versée à l'auteur de l'option aux termes des présentes pourra être remboursée au titulaire de l'option, s'il l'exige.

## 6. EXAMEN PHYSIQUE ET EXAMEN DE SURVEILLANCE DES VENTS

Jusqu'à la date de clôture, le titulaire de l'option 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 et aux activités de surveillance des vents sur celle-ci qui sont jugées nécessaires, et le propriétaire et auteur de l'option s'engage à donner 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.

## 7. DÉCLARATION ET GARANTIES

Par les présentes, le propriétaire et auteur de l'option déclare et garantit au titulaire de l'option :

7.1 qu'il est le propriétaire unique et absolu de la propriété et qu'il possède à l'égard de celle-ci un titre de propriété bon et valable, franc et quitte de tous baux, actes de fondé de pouvoir, droits miniers ou pétroliers et gazières et de toutes créances prioritaires, sûretés, hypothèques légales ou conventionnelles, servitudes et autres charges, sauf les servitudes d'utilité publique dûment publiées;

7.2 qu'il est un résident du Canada aux termes des lois fiscales canadiennes ou sinon qu'il est en règle avec les exigences prévues aux lois fiscales canadiennes applicables;

7.3 que la propriété, son état physique, son occupation et son usage respectent les lois et règlements applicables, et notamment les règlements de zonage et d'urbanisme;

7.4 que son état civil actuel est \_\_\_\_\_

## 8. CONSIDÉRATION

Le titulaire de l'option versera au propriétaire et auteur de l'option une somme de sept cent cinquante dollars ( 750.00 \$) en contrepartie et en paiement final de cette option exclusive et des droits prévus aux présentes, au plus tard trente (30) jours après la date de signature des présentes.

Outre le paiement qui précède, si cette option est renouvelée conformément aux dispositions de l'article 2, le titulaire de l'option paiera au propriétaire et auteur de l'option une somme additionnelle de sept cent cinquante dollars ( 750. \$) au plus tard trente (30) jours après la première date d'expiration.

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

## 9. 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 de l'option ou tout cessionnaire à celui-ci 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 les cinq dixième de un pour cent ( 0.5 %) des revenus bruts que le superficière ou tout cessionnaire tire de la vente de cette électricité. Ce montant sera partagé entre tous les auteurs d'options regroupés du présent projet, au prorata de la superficie approximative de la propriété définie dans le présent contrat sur la superficie totale des propriétés pour lesquelles un contrat d'octroi d'option aura été signé dans le cadre du présent projet.

## 10. 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 du propriétaire et 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 au propriétaire et auteur de l'option, de résilier l'option et sa levée, le cas échéant, et, dans un tel cas, la somme versée au

propriétaire et auteur de l'option aux termes des présentes pourra être remboursée au titulaire de l'option, sur simple demande que celui-ci, sans que les parties n'aient d'autre recours l'une contre l'autre.

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

Par les présentes, il est convenu et entendu entre les parties que le titulaire de l'option a et aura en tout temps, le droit de céder à quiconque, sans le consentement du propriétaire et auteur de l'option, 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 et auteur de l'option.

En cette éventualité, le cessionnaire sera investi de tous les droits du titulaire de l'option et il pourra lever celle-ci en lieu et place du présent titulaire.

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

La présente option comporte la totalité de l'entente négociée entre le propriétaire et auteur de l'option et le titulaire de celle-ci.

Les parties déclarent qu'ils ont soigneusement examiné le projet d'acte de droit de propriété superficielle figurant à l'annexe A, qu'ils en comprennent toutes les implications légales et financières et qu'ils 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 notarié de droit de superficie qui sera préparé conformément au projet figurant à l'annexe A.

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 toute et chacune des clauses, conditions et obligations contenues à l'acte de droit de propriété superficielle figurant à l'annexe A 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 droit de propriété superficielle figurant à l'annexe A ne pourront être modifiées que du consentement mutuel des deux (2) parties.

#### **13. ALIÉNATION DE LA PROPRIÉTÉ**

En cas de vente totale ou partielle de la propriété, le propriétaire et auteur de l'option 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 l'option, de manière à ce que les droits présentement conférés au titulaire ne soient nullement mis en péril.

#### **14. LOIS DU QUÉBEC**

Le présent contrat d'octroi d'option est régi par les lois du Québec.

#### **15. SUCCESEURS ET AYANTS DROIT**

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

#### **16. INTERPRÉTATION**

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

#### **17. MODIFICATIONS SUBSÉQUENTES**

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

**18. EXIGENCES SPÉCIFIQUES DU PROPRIÉTAIRE**

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

---

---

---

---

---

---

---

---

**CONSENTEMENT DU CONJOINT DU PROPRIÉTAIRE**

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

FAIT À \_\_\_\_\_ le \_\_\_\_\_

**AUTEUR DE L'OPTION (Propriétaire)**

Signature de l'auteur de l'option : \_\_\_\_\_ Signature du témoin : \_\_\_\_\_

Signature de l'intervenant : \_\_\_\_\_ Signature du témoin : \_\_\_\_\_  
(conjoint-e de l'auteur de l'option)

**TITULAIRE DE L'OPTION (Ressources Terravent Corp., 202 Joseph Carrier, Vaudreuil, Qc, J7V 5V5)**

Nom du représentant autorisé : \_\_\_\_\_

Signature du représentant autorisé : \_\_\_\_\_ Signature du témoin : \_\_\_\_\_

**ACTE DE PROPRIÉTÉ SUPERFICIAIRE  
(articles 1110 et ss. C.c.Q.)**

**L'AN DEUX MILLE** , le

**DEVANT Maître XXX, notaire pratiquant au XXX.**

**COMPARAISSENT :**

**ci-après appelée : « LE PROPRIÉTAIRE »  
ou « LE TRÉFONCIER ».**

**ET**

**« Ressources Terravent Corp., 202 Joseph Carrier, Vaudreuil, Qc,  
J7V 5V5**

**ci-après appelée : « 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 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 DE XXX**

**L'immeuble du tréfoncier est délimité par le périmètre compris entre les points  
XXX tel que démontré par un liseré de couleur violette, au plan général no.  
XXX de XXX, arpenteur-géomètre, en date du XXX, dont l'original demeure  
annexé à la minute des présentes après avoir été signé pour identification et  
reconnu véritable par les comparants, en présence des notaires ayant reçu  
leurs signatures respectives et cet immeuble peut être décrit comme il suit, à  
savoir :**

**DESCRIPTION CADASTRALE**

**XXX**

**XXX**

**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 superficière sur ou sous l'emprise décrite comme il suit, à savoir :

### DROIT DE PROPRIÉTÉ SUPERFICIAIRE À ÉTABLIR EN FAVEUR DU SUPERFICIAIRE

3. Description technique de xxx parcelle de terrain comprise dans les limites de la propriété du tréfoncier ci-avant décrite(s) comme faisant partie du lot xxx, Circonscription foncière de xxx en vue d'établir un droit de propriété superficière sur l'immeuble indiqué par un liséré de couleur xxx au plan N° XXX de xxx, arpenteur-géomètre, accompagnant sa description technique préparée le xxx, sous le numéro xxx de ses minutes ; copies certifiées dudit plan et de la description technique susdite demeurant annexées à la minute des présentes après avoir été signées pour identification et reconnues véritables par les parties en présence du notaire ayant reçu leurs signatures respectives.

### DESCRIPTION DE LA PARCELLE AFFECTÉE DU DROIT DE PROPRIÉTÉ SUPERFICIAIRE

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

#### PARCELLE XXX

ci-après appelée(s) : « L'EMPRISE »

#### DROIT EXCLUSIF DE CONSTRUIRE DES INSTALLATIONS

4. Droit de construire. Le propriétaire donne au superficière 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.

Cette renonciation est faite pour un terme de cinquante (50) années à compter de la date de clôture des présentes.

À l'expiration de ce terme, le superficiaire pourra requérir du propriétaire un ou plusieurs renouvellement(s) successif(s) de cette renonciation, d'une durée de dix (10) années chacun, pour une considération que les parties détermineront à ce moment.

#### 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 (article 1183 C.c.Q.)

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 à l'entreprise du superficiaire, afin que celui-ci 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, conformément à l'article 1183 du Code civil du Québec, 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.

Les servitudes établies par les présentes n'auront pas pour effet de restreindre de quelque façon que ce soit les autres droits de propriété du propriétaire, tant en ce qui concerne la construction de bâtiments qu'en toute autre matière.

11. **Publication des servitudes.** Pour fins de publication au Registre foncier des servitudes accessoires établies ci-avant par destination du propriétaire, conformément à l'article 1183 du Code civil du Québec, le ou les immeuble(s) décrit(s) au paragraphe troisième (3<sup>e</sup>) 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<sup>er</sup>) du présent acte, appelé(s) « LA PROPRIÉTÉ » sera considéré comme étant « LE FONDS SERVANT » desdites servitudes.

12. **Successeurs.** Les servitudes accessoires mentionnées aux présentes (appelées collectivement, les *servitudes*) créées par destination du propriétaire, conformément à l'article 1183 du Code civil du Québec, 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 spécifique à ces fins.

#### UTILISATION

15. **Activités de mise en valeur.** Le superficiaire peut user du droit de propriété superficielle qui lui a été accordé par le propriétaire aux termes des présentes (le *droit de propriété superficielle*) 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 superficielle conformément aux dispositions du présent contrat, si le superficiaire désire conserver son droit de propriété superficielle 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.

### PAIEMENTS

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 cinq cents dollars (500.00\$) 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 deux cents dollars (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.

### RÉMUNÉRATION ADDITIONNELLE

19. a) En considération de la signature des présentes, le superficiaire s'engage à verser au propriétaire une rémunération additionnelle égale à la plus élevée de :

i) cinq dixièmes de un pour cent (0,5 %) des revenus bruts que le superficiaire tire de la vente d'électricité produite par ces éoliennes ou ;

ii) la somme de MILLE DOLLARS (1,000.00 \$) par année par éolienne de 1500kw ou plus; ou

iii) la somme de SIX CENTS DOLLARS (600.00\$) par année par éolienne de moins de 1500kw.

b) si une partie de la propriété est située dans la zone finale du projet, que des installations éoliennes soient ou non installées sur la propriété, mais seulement lorsque les éoliennes installées dans la zone du projet commencent à générer un revenu de la vente d'électricité, 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 somme étant calculée au prorata basée sur la superficie de la propriété et la superficie de toutes les propriétés ayant fait l'objet d'un contrat d'octroi d'option dans le cadre du présent projet.

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 (1<sup>er</sup>) jour de janvier deux mille xxx (200x) et se terminant le trente et unième (31<sup>er</sup>) jour de décembre deux mille xxx (200x), et sera ajusté annuellement le premier (1<sup>er</sup>) jour de janvier de chaque année subséquente par le taux d'indexation prévu ci-après.

d) La rémunération additionnelle prévue à l'alinéa c) sera indexée annuellement le premier (1<sup>er</sup>) 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 (1<sup>er</sup>) 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 (1<sup>er</sup>) 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 la réception par le superficiaire du paiement de l'électricité livrée, mais au plus une fois par mois.

20. Propriété d'une entreprise de service public. Si des installations éoliennes mises en place sur la propriété appartiennent directement ou indirectement, en totalité ou en partie, à une entreprise de service public ou à un autre acheteur ou utilisateur d'énergie, plutôt que de toucher sa quote-part des revenus conformément à l'article précédent, le propriétaire se fait payer une somme équivalant à celle qui lui aurait par ailleurs été versée aux termes de cet article.

21. 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

22. 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 superficielle ou aux servitudes prévues 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

23. 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 superficielle 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.** La propriété n'est pas soumise à un décret de zone agricole désignée, étant située dans une zone dite (blanche), non soumise aux prescriptions de la *Loi sur la Protection du Territoire et des Activités Agricoles du Québec*.

**OU**

f) **Autorisation de la C.P.T.A.Q.** 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.

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 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

24. 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 ou 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 ou forestières du propriétaire sur la propriété.

#### CESSION/DROIT DE REMÉDIER

25. **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.

26. **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.

27. **Droit de remédier aux défauts.** Pour éviter la résiliation du droit de propriété superficiaire 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 cessionnaire, 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.

28. **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 superficiaire 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.

29. **Nouveau droit de propriété superficiaire.** Si le droit de propriété superficiaire 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, 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 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 un autre cessionnaire détenait un droit à la date de la résiliation.

30. 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 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 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 (60) jours mentionnée ci-dessus qui est accordée pour instituer une telle procédure est prolongée pour l'équivalent de la durée de cette interdiction.

31. 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

**32. 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 superficiaire en faveur du propriétaire tréfoncier seront entièrement à la charge du superficiaire et celui-ci s'engage et s'oblige d'avance à les acquitter à l'entière exonération du propriétaire tréfoncier.

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

**33. 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 superficiaire suite à l'arrivée des événements suivants, à savoir :-

(i) la survenance d'un défaut important dans l'exécution des obligations du superficiaire prévues au présent acte.

(ii) l'envoi par le propriétaire tréfoncier au superficiaire 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 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 de la réception de l'avis écrit et mené à bien la correction du défaut.

34. **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

35. **Régime matrimonial.** Le propriétaire déclare xxx

#### DISPOSITIONS DIVERSES

36. **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.

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 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 superficière 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.

37. **Confidentialité.** Le propriétaire conserve de la façon la plus confidentielle, au profit uniquement du superficière, tous les renseignements relatifs aux modalités financières ou aux paiements prévus au présent acte, aux plans d'emplacement ou de produits du superficière,

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.

38. **Successeurs 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, successeurs et ayants droit. La mention au présent acte du terme *superficiaire* comprend les cessionnaires en possession de la propriété.

39. **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 :                   XXX  
   xxx  
   xxx (Québec)  
   XXX

Au superficiaire :                   Ressources Terravent Corp., 202 Joseph  
 Carrier, Vaudreuil, Qc, J7V 5V5

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.

40. **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 superficière 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 superficière 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.

41. **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.

42. **Invalldité partielle.** Si par jugement définitif et sans appel d'un tribunal compétent une disposition du présent acte est invalldée, annulée ou déclarée inexécutoire, les autres dispositions des présentes continuent de produire leurs pleins et entiers effets à l'égard des parties.

43. **Crédit d'impôt.** Si aux termes d'une loi applicable le superficière 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 superficière 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 superficière à l'égard de la propriété en un droit à peu près semblable qui ferait en sorte que le superficière ait droit au crédit, à l'avantage ou à l'encouragement fiscal.

#### CONSENTEMENT DU CONJOINT

44. **Non applicable.**

ci-après appelée : « LE PREMIER INTERVENANT ».

#### CONSENTEMENT DES CRÉANCIERS HYPOTHÉCAIRES

#### INTERVENTION

45. **ET INTERVIENT ÉGALEMENT AUX PRÉSENTES**

**Non applicable.**

ci-après appelée : « LE DEUXIÈME INTERVENANT ».

46. **Conditions spéciales.** Lors de la signature, le (XXX date) d'une option d'acquérir un droit de propriété superficière, le tréfoncier a requis du superficière certaines conditions précises qui sont énumérées à l'annexe C annexé au présent acte après avoir été signé pour identification et reconnu véritable par les parties, en présence du notaire ayant reçu leur signature respective.

Concernant les obligations mentionnées à l'annexe C, le tréfoncier s'engage et s'oblige expressément à les remplir en faveur du superficiaire, tel que les parties en ont convenu lors de la signature de l'option le XXX.

Sans limiter la généralité de ce qui précède, les parties déclarent que le présent acte est fait en exécution de l'option signée entre elles, le XXX et sauf incompatibilité, les comparants confirment par les présentes les ententes qui y sont contenues et qui n'ont pas été reproduites aux présentes, le tout, à toutes fins que de droit.

Les parties annexent aux présentes le contrat d'octroi d'option signé entre elles le ou vers le XXX ; une copie photostatique dudit contrat d'octroi d'option demeure annexée à la minute des présentes après avoir été signée pour identification et reconnue véritable par les parties, en présence du notaire soussigné.

DONT ACTE à Varennes, sous le numéro

des minutes du notaire soussigné.

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

XXX, à xxx, ce \_\_\_\_\_ jour de \_\_\_\_\_ 2003,  
en présence de Me XXX, notaire pratiquant au

ayant reçu sa signature sous l'autorité de l'article 50 (1) de la Loi sur le Notariat.

\_\_\_\_\_  
XXX

Je soussigné(e), Me XXX, notaire pratiquant au

atteste avoir reçu la signature de XXX, à XXX, province de Québec, ce  
jour de \_\_\_\_\_ 2003, sous l'autorité de l'article 50 (1) de la Loi  
sur le Notariat. J'atteste également que :-

1. J'ai vérifié l'identité, la qualité et la capacité du ou desdits signataire(s) du présent acte.
2. Le présent document traduit la volonté exprimée par le ou les signataire(s).

Attesté à XXX, le

\_\_\_\_\_  
Me XXX, notaire

Le superficiaire, àXXXXXXXX, en présence de Me XXXX, notaire, en date de clôture des présentes.

Ressources Terravent Corp., 202 Joseph Carrier, Vaudreuil, Qc, J7V 5V5

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

\_\_\_\_\_  
ME XXXX, notaire

**ANNEXE A**

**XXX**

**LISTE DES CHARGES ET PRIORITÉS**

**ANNEXE B**  
**ZONE DU PROJET**



