

318

DA8

Projet de parc éolien Saint-Cyprien à Saint-Cyprien-de-Napierville

6211-24-075

Annexe A

Contrats types

Annexe A1

Octroi d'option

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

ENTRE :

(le « Titulaire »)

ET :

(le « Propriétaire »
ou « Auteur de l'option »)

LES PARTIES CONVIENNENT DE CE QUI SUIT, À SAVOIR :

1. DÉFINITION DU PROJET

(définition – Projet)

2. OPTION D'ACQUÉRIR UN DROIT DE PROPRIÉTÉ SUPERFICIAIRE

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

DESCRIPTION CADASTRALE DE LA PROPRIÉTÉ

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

(description)

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

3. DURÉE DE L'OPTION EXCLUSIVE

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

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

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

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

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

4. LEVÉE DE L'OPTION PAR LE TITULAIRE

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

(adresse du Propriétaire)

5. ACTE DE PROPRIÉTÉ SUPERFICIAIRE

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

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

6. TITRES DE PROPRIÉTÉ

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

7. DÉCLARATIONS ET GARANTIES

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

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

8. EXAMEN PHYSIQUE DE LA PROPRIÉTÉ

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

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

Lors des accès à la Propriété, le Titulaire agira de façon responsable en respectant les principes énoncés dans 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 mât(s) 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 _____ (____ \$) par hectare de terre de la Propriété assujettie à l'Option; ou (ii) une somme annuelle de _____ (____ \$), 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 Superficière 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 Superficière 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.

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 :

22. 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 ____^e jour du mois de _____ 200_.

Titulaire :	Date :

Par : _____	
Représentant autorisé	

Auteur de l'option :	Date :

Signature de l'Auteur de l'option	

Signature de l'intervenant (conjoint(e) de l'Auteur de l'option)	

Levée de l'Option par le Titulaire	Date :
Par : _____	
Représentant autorisé	

Annexe A2

Acte de propriété superficière

**ACTE DE PROPRIÉTÉ SUPERFICIAIRE
(C.c.Q., art. 1110 et suivants)**

L'AN DEUX MILLE _____ , le _____

DEVANT _____ , notaire pratiquant au _____

COMPARAISSENT :

(ci-après appelé(e) : le « Propriétaire »)

ET :

_____, (*description de la société*), ayant son siège social au _____, ici représentée et agissant par l'entremise de _____, se déclarant dûment autorisé aux fins des présentes suivant résolution du conseil d'administration adoptée le _____ dont une copie certifiée demeure annexée à la minute des présentes après avoir été signée pour identification et reconnue véritable par le représentant, en présence du notaire soussigné.

(ci-après appelée : le « Superficiaire »)

Par les présentes, le Propriétaire et le Superficiaire consentent à créer et à constituer un Droit de propriété superficière sous réserve des conditions et obligations suivantes, à savoir :

PROPRIÉTÉ DU FONDS

1. Le Propriétaire déclare qu'il est le propriétaire absolu de ou des immeuble(s) décrit(s) comme il suit :

DÉSIGNATION DE LA PROPRIÉTÉ

(*description*)

(ci-après appelée : la « Propriété »)

CRÉATION DU DROIT DE PROPRIÉTÉ SUPERFICIAIRE

2. Par les présentes le Propriétaire consent à établir un droit de propriété superficière sur ou sous les parcelles de terrain situées sur la Propriété pouvant être plus spécifiquement décrite comme il suit, à savoir :

(désignation de la(les) parcelle(s) affectée(s) du droit de propriété superficière)

(ci-après appelée : l'« Emprise »)

DROIT EXCLUSIF DE CONSTRUIRE DES INSTALLATIONS

3. **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, le long et au travers de l'Emprise les installations suivantes (ci-après appelées collectivement, les « Installations éoliennes ») : éoliennes, installations du réseau collecteur d'énergie électrique, installations de stockage d'énergie, équipements de télécommunication, installations de production d'énergie à être exploitées conjointement avec de grandes installations éoliennes, routes, tours d'observation météorologique et équipements de mesure des vents, bâtiments de contrôle, chantiers d'entretien, parcs de stationnement et installations et équipements connexes.

4. **Définition du Projet.**

(description du Projet conforme au libellé inscrit dans l'Octroi d'option)

5. **Installations du réseau collecteur d'énergie électrique.** Aux fins du présent acte, l'expression « Installations du réseau collecteur d'énergie électrique » 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 du réseau collecteur 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;
- un ou plusieurs poste(s) de transformation ou installations de commutation à partir desquelles l'énergie produite par les éoliennes peut être reliée au réseau de transport d'électricité d'Hydro-Québec ou d'un autre acheteur d'énergie électrique.

6. **Durée de la propriété superficière.** Le Propriétaire renonce en faveur du Superficiaire, ici 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, le long et au travers de l'Emprise.

La durée de la propriété superficière est établie pour un terme de _____ (__) années à compter de la date de signature des présentes.

À l'expiration de ce terme, le Superficiaire pourra requérir du Propriétaire un renouvellement d'une durée de _____ (__) années pour une considération que les parties détermineront à ce moment.

À l'expiration de la propriété superficière, et nonobstant les dispositions prévues aux articles 1116 et 1117 du *Code civil du Québec*, le Superficiaire renonce au droit d'acquérir la propriété du tréfonds. De plus, à défaut d'une entente particulière entre le Propriétaire et le Superficiaire, le Superficiaire s'engage à enlever à ses frais les Installations éoliennes, les constructions, les ouvrages et les plantations qu'il a faits et à remettre le tréfonds dans son état original.

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, 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, le long et au travers de l'Emprise, et que le Superficiaire pourra à son seul gré pendant la durée de la propriété superficière 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 (art. 1111 C.c.Q)

9. **Servitudes nécessaires.** Par les présentes, le Propriétaire établit, conformément à l'article 1111 du *Code civil du Québec*, sur le ou les immeubles(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) au paragraphe 2 connu(s) comme étant l'Emprise, des Installations éoliennes décrites aux paragraphes 3 et 5 (ceux-ci constituant collectivement le « Fonds dominant »), les servitudes d'accès présents et à venir 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 superficière créé aux termes du présent acte à l'égard des Installations éoliennes. 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.

10. **Services publics.** Dans le cadre de l'exercice des droits du Superficiaire, celui-ci agissant raisonnablement, peut à son seul gré accorder à toute entreprise de service public ou autre de même nature le droit de construire, d'exploiter et d'entretenir des installations de transport d'électricité, 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 s'engage à signer les documents requis à cette fin.

UTILISATION

11. **Activités de mise en valeur.** Le Superficiaire peut user du droit de propriété superficiaire qui lui est accordé par le Propriétaire par les présentes (le « Droit de propriété superficiaire ») aux fins de la conversion de l'énergie éolienne, de l'accumulation et de la transmission d'énergie électrique et d'activités connexes (ci-après appelées les « Activités de mise en valeur »), notamment afin de :
- a) déterminer la possibilité de convertir l'énergie éolienne sur la Propriété, notamment au moyen de l'étude de données sur la vitesse et la direction des vents et d'autres données météorologiques, ainsi que d'extraire des échantillons de sols;
 - b) construire, mettre en place, utiliser, remplacer, déménager, enlever, entretenir et exploiter les Installations éoliennes sur ainsi qu'au-dessus, au-dessous, 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.
12. **Utilisation de la Propriété.** 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.
13. **Installations du réseau collecteur d'énergie électrique.** En cas de résiliation du Droit de propriété superficiaire conformément aux dispositions du présent contrat, si le Superficiaire désire conserver son Droit de propriété superficiaire relativement à la mise en place et à l'entretien des Installations du réseau collecteur d'énergie électrique uniquement, il doit verser au Propriétaire une somme égale à la juste valeur marchande ou à la juste valeur locative de l'Emprise au gré du Superficiaire. 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 professionnel reconnu. 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 du réseau collecteur d'énergie électrique 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

14. **Paiements.** À la signature de l'Acte de propriété superficielle et par la suite, le Superficiaire versera les sommes suivantes au Propriétaire :

(résumé de l'ensemble des paiements et autres compensations applicables au présent contrat)

TAXES

15. **Taxes foncières.** Toutes taxes foncières attribuables aux Installations éoliennes sont à la charge du Superficiaire.

Toute augmentation des taxes foncières prélevées à l'égard de la Propriété et qui est attribuable à la mise en place d'Installations éoliennes dans l'Emprise est à la charge du Superficiaire.

Toutes les autres taxes foncières, surtaxes et autres taxes et paiements relatifs à la Propriété sont à la charge du Propriétaire.

De plus, le Superficiaire transmettra au service d'évaluation foncière de la municipalité concernée tous les documents nécessaires à la mise à jour des rôles.

DÉCLARATIONS ET OBLIGATIONS DU PROPRIÉTAIRE

16. 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 nécessaire et libre 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 nécessaires 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 sur les mutations immobilières 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 dans l'Emprise;
 - ii) l'accès aux Installations éoliennes;
 - iii) les Activités de mise en valeur;
 - iv) toute autre activité autorisée selon les 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 ou d'autres structures qui pourraient 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 qui agira raisonnablement 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 celles dûment publiées.
- 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*.
- 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

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 _____, aux termes du dossier numéro _____, 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 [à compléter au besoin], le tout conformément au Projet soumis par le Superficiaire auprès de ladite Commission, dont le présent acte fait partie.

- g) **En règle.** La Propriété ne contrevient à aucune loi ou ordonnance ni à aucun règlement fédéral, provincial ou municipal ou émanant de tout autre organisme gouvernemental ou de réglementation susceptible d'entraver les activités du Superficiaire.
- 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 tous dommages et 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

17. Par les présentes, le Superficiaire s'engage auprès du Propriétaire à respecter et à mettre en application les principes énoncés dans le *Cadre de référence en matière d'aménagement de parcs éoliens en milieux agricole et forestier* et dont les parties déclarent avoir pris connaissance. Sans limiter la généralité de ce qui précède, le Superficiaire s'engage auprès du Propriétaire à exécuter les obligations qui suivent :
- a) **Indemnisation.** Le Superficiaire indemnise le Propriétaire de tous dommages matériels et blessures corporelles résultant de l'exploitation ou des activités du Superficiaire sur la Propriété y compris l'Emprise.
 - b) **Choix des emplacements dans l'Emprise.** 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 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 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

- 18. **Définitions.** Dans le présent acte, « Cessionnaire » désigne ce qui suit :
 - a) une ou plusieurs personnes participant au financement d'Installations éoliennes, notamment comme prêteur, investisseur, acheteur ou locataire;
 - b) un acheteur d'Installations éoliennes ou du Droit de propriété superficière.
- 19. **Cession.** Le Superficiaire et tout Cessionnaire ont le droit, sans être obligés d'obtenir le consentement du Propriétaire, de : 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 superficière, l'un ou la totalité des droits dans le Droit de propriété superficière ou dans le présent acte, l'un ou la totalité des droits du Superficiaire dans l'Emprise ou dans l'une ou la totalité des Installations éoliennes que le Superficiaire ou toute autre partie peut maintenant ou ultérieurement mettre en place dans l'Emprise. Le Superficiaire ou tout Cessionnaire doit donner au Propriétaire un avis de 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 mais a plutôt pour effet de ne pas lier le Propriétaire à l'égard du Cessionnaire visé jusqu'à ce que cet avis lui ait été dûment donné.

20. **Droit de remédier aux défauts.** Pour éviter la résiliation du Droit de propriété superficière 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, 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 notamment en payant tous les frais attribuables aux Installations éoliennes sur lesquelles il détient un droit.
21. **Acquisition des droits.** L'acquisition de la totalité ou de toute partie des droits du Superficiaire ou du Cessionnaire sur 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 quelconque des obligations prévues au présent acte; au moment de l'acquisition ou du transfert, le Propriétaire doit reconnaître ce cessionnaire ou cette autre personne comme ayant droit du Superficiaire ou du Cessionnaire à la suite de l'envoi de l'avis de cession prévu à l'article 19.
22. **Nouveau Droit de propriété superficière.** Si le Droit de propriété superficière est résilié par suite d'un défaut 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 remédier à ce défaut et payer les frais et autres charges que le Superficiaire ou le 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 superficière visant l'Emprise, acte aux frais du Superficiaire ou du Cessionnaire (i) dont la durée est égale à la durée du Droit de propriété superficière qui restait avant la résiliation; (ii) qui contient les mêmes obligations, ententes, conditions, dispositions et restrictions que le présent acte (sauf pour les exigences qui auront été remplies par le Superficiaire ou par le Cessionnaire avant la résiliation du Droit de propriété superficière) et (iii) qui vise la partie des Installations éoliennes à l'égard desquelles le Superficiaire ou le Cessionnaire détenait un droit à la date de la résiliation.
23. **Période de correction prolongée.** Si le Superficiaire ou un Cessionnaire ne peut corriger son défaut d'exécuter une obligation prévue au présent acte, le défaut sera réputé 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 l'Emprise ou de la totalité ou de toute partie des Installations éoliennes ou de la totalité ou de toute partie du Droit de propriété superficière, 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 l'Emprise ou de la totalité ou d'une partie des Installations éoliennes ou de la totalité ou d'une partie du Droit de 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.

24. **Attestations, etc.** Le Propriétaire signe les certificats concernant l'état du Droit de propriété superficière 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

25. **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 superficière à l'égard de la totalité ou d'une partie de l'Emprise, à tout moment, à son seul gré, pourvu qu'il assume seul les frais d'abandon de la propriété superficière.

Pour se prévaloir de cette faculté de mettre fin à la propriété superficière, le Superficiaire devra envoyer au Propriétaire un avis écrit par courrier recommandé mentionnant son désir de mettre fin au Droit de propriété superficière et mentionnant que tous frais ou honoraires découlant de cet abandon de propriété superficière seront à sa charge exclusive.

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

Le Propriétaire s'engage et s'oblige d'avance à signer l'acte d'abandon de la propriété superficière que lui consentira le Superficiaire en application du présent article, mais seulement si tous les travaux d'enlèvement et de remise en état de la Propriété prévus à l'article 6 ont été exécutés.

Les frais d'avis ainsi que les frais occasionnés par la préparation et la publication de l'acte d'abandon de propriété superficière en faveur du Propriétaire 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.

Cet abandon de propriété superficière ne décharge aucunement le Superficiaire ou les Cessionnaires des obligations prévues aux présentes et qui ne seraient pas exécutées avant la date d'abandon du Droit de propriété superficière.

26. **Droit de résiliation du Propriétaire.** Sauf pour les réserves exprimées aux présentes, les parties ont convenu que le Propriétaire peut mettre fin au Droit de propriété superficière dans les éventualités suivantes :
- (i) la survenance d'un défaut important dans l'exécution des obligations du Superficiaire prévues au présent acte;
 - (ii) à la suite d'un défaut dénoncé par le Propriétaire au Superficiaire au moyen d'un avis écrit détaillé et n'ayant pas été corrigé dans les soixante (60) jours suivant la réception de l'avis par le Superficiaire 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 suivant la réception de l'avis écrit.
27. **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 l'Emprise, le Superficiaire doit prendre les mesures suivantes :
- (i) signer et faire publier à ses frais et au profit du Propriétaire un acte d'abandon de droit superficière comportant une quittance mutuelle et réciproque des obligations contenues aux présentes de part et d'autre;
 - (ii) avoir au préalable enlevé toutes les Installations éoliennes ou toute partie de ces installations à l'égard de laquelle le Droit de propriété superficière a été éteint. Afin de garantir l'enlèvement des Installations éoliennes suite à l'extinction du droit superficière, des garanties seront fournies par le Superficiaire conformément aux exigences du contrat d'approvisionnement en électricité entre le Superficiaire et Hydro-Québec.

ÉTAT CIVIL ET RÉGIME MATRIMONIAL

28. **Régime matrimonial.** Le Propriétaire déclare...
- (déclaration)

DISPOSITIONS DIVERSES

29. **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 notamment un incendie, un tremblement de terre, une tornade, une inondation ou tout autre accident grave et imprévisible; une grève ou un conflit de travail important; une guerre, des désordres ou toute autre forme de violence; ou toute autre condition semblable à ce qui précède, incontrôlable ou indépendante de la volonté d'une partie aux présentes. Aucune

disposition des présentes ne décharge le Superficiaire de ses obligations prévues aux présentes quant aux paiements à faire au Propriétaire.

30. **Confidentialité.** Selon la volonté des parties, tous les renseignements relatifs aux présentes portant sur les modalités de financement et les paiements prévus au présent acte, demeurent confidentiels.
31. **Successeurs et ayants droit.** 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 subséquent ainsi que de leurs héritiers, cessionnaires, successeurs et ayants droit. La mention au présent acte du terme « Superficiaire » comprend le Cessionnaire en possession de l'Emprise.
32. **Avis.** Les avis et autres communications qui doivent ou peuvent être transmis aux termes du présent acte, notamment les paiements à verser au Propriétaire, doivent être faits par écrit et sont réputés avoir été donnés dès qu'ils sont remis en personne au Propriétaire, au Superficiaire ou à un Cessionnaire, ou encore cinq (5) jours après avoir été mis à la poste, par courrier recommandé de première classe et affranchi, de la façon suivante :

Au Propriétaire :

Au Superficiaire :

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.

33. **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 de propriété superficière ne peut être modifié que par un document signé par les parties prenantes au présent acte. 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.

34. **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 gain de cause d'un tribunal, ou obtient du 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.
35. **Invalidité partielle.** Si par jugement final d'un tribunal compétent une disposition du présent acte est invalidée, annulée ou déclarée inexécutoire, les autres dispositions des présentes continuent de produire leurs pleins et entiers effets à l'égard des parties.
36. **Crédit d'impôt.** Si aux termes d'une loi applicable le Superficiaire n'a plus droit à un crédit, à un avantage ou à un encouragement fiscal relatif aux dépenses au titre de l'énergie de substitution, le Superficiaire peut, à son gré, faire en sorte que le Propriétaire et lui-même modifient le présent acte ou le remplacent par un autre document de manière à convertir le droit du Superficiaire à l'égard de la Propriété en un droit à peu près semblable qui ferait en sorte que le Superficiaire ait droit au crédit, à l'avantage ou à l'encouragement fiscal à la condition expresse que les droits du Propriétaire n'en soient nullement affectés.

CONSENTEMENT DU CONJOINT

37. **[Si applicable.]** Aux présentes intervient _____, ci-après appelé(e) : le « Premier Intervenant », conjoint(e) du Propriétaire qui ratifie et confirme que le régime matrimonial et l'état civil du Propriétaire sont correctement décrits aux présentes, et après avoir lu les présentes, consent sans réserve à toutes les conditions du présent acte.

CONSENTEMENT DES CRÉANCIERS HYPOTHÉCAIRES

INTERVENTION

ET INTERVIENT ÉGALEMENT AUX PRÉSENTES

38. **[Si applicable.]** Aux présentes intervient _____, ci-après appelé : le « Deuxième Intervenant », qui déclare qu'il est créancier hypothécaire de la Propriété en vertu des actes suivants;

(description des actes)

et qu'après avoir lu les présentes consent sans réserve à toutes les conditions du présent acte et à ses annexes, renonce expressément à l'égard desdites hypothèques en faveur du Superficiaire (et de ses ayants droit), qui accepte, au bénéfice d'accession, relatif aux Installations éoliennes à être construites ou mises en place sur, au-dessus, au-dessous, le long ou au travers de l'Emprise, et autant que besoin peut être donne mainlevée desdites hypothèques à l'égard desdites Installations éoliennes et aux Installations du réseau collecteur d'énergie électrique.

39. **Conditions spéciales.** Lors de la signature, le (*date*), d'une option d'acquérir un droit de propriété superficiaire, le Propriétaire a requis du Superficiaire certaines exigences particulières qui sont énumérées et reproduite en annexe après avoir été signée pour identification et reconnue véritable par les parties, en présence du notaire ayant reçu leurs signatures respectives.

En ce qui concerne les exigences mentionnées en annexe du présent acte, le Superficiaire s'engage et s'oblige expressément à les satisfaire en faveur du Propriétaire, tel que les parties en ont convenu lors de la signature de l'Option le (*date*).

DONT ACTE à _____, sous le numéro _____ des minutes du notaire soussigné.

ET LECTURE FAITE, les parties signent à _____, province de Québec, avec et en présence du notaire soussigné.

Superficiaire

Par :

Propriétaire

Par :

M^e _____, notaire