

Projet d'aménagement d'un parc éolien à  
Saint-Ulric, Saint-Léandre et Saint-Damase

Bas Saint-Laurent

6211-09-007

Borden Ladner Gervais s.r.l.  
Avocats • Agents de brevets  
et de marques de commerce  
1000, rue de La Gauchetière Ouest  
Bureau 900, Montréal (Québec) H3B 5H4  
tél. : (514) 879-1212 téléc. : (514) 954-1905  
www.blgcanada.com

Le 24 mai 2006

Bureau d'audiences publiques  
sur l'environnement  
Édifice Lomer-Gouin  
575, rue Saint-Amable, bureau 2.10  
Québec (Québec)  
G1R 6A6

**Sylvie Bouvette**  
tél. direct : (514) 954-2507  
courriel : sbouvette@blgcanada.com

À l'attention de Mme Renée Poliquin,  
coordonnatrice du secrétariat de la commission

Objet : Projet d'aménagement d'un parc éolien à Saint-Ulric, Saint-Léandre et  
Saint-Damase par Northland Power inc.

Messieurs,

La présente vise à répondre à votre lettre en date du 12 mai 2006 adressée à  
Monsieur Victor Pergat, vice-président de Northland Power inc., notre cliente.

Votre question était la suivante :

« Advenant le cas où des sites d'emplacement demeurent  
inoccupés après la mise en place des éoliennes de Saint-Ulric et  
Saint-Léandre par Northland Power inc., un autre promoteur  
pourrait-il le cas échéant prendre possession de ces secteurs et y  
ériger des éoliennes? »

Afin de bien répondre à votre question, nous devons déterminer si le promoteur  
détient uniquement une option avec le propriétaire ou s'il a signé un droit de  
propriété superficière. Prière de noter que les réponses qui suivent sont données  
uniquement sur la base des conventions types utilisées présentement par  
Northland Power inc. comme promoteur pour ces projets.

Dans le cas où le promoteur ne détient qu'une option en vertu d'une *convention  
d'octroi d'option*, ces options sont d'une durée de trois ans renouvelable pour une  
période additionnelle de trois ans. Si les options ne sont pas levées à l'intérieur de  
ces délais, elles deviennent caduques (l'article 2 précise qu'en ce cas l'option est  
« *nulle et sans effet* »). En conséquence, dans un tel cas, le promoteur n'a alors  
plus aucun droit sur les terrains qui étaient sujets à l'option et les propriétaires de  
ces terrains peuvent donc offrir ces mêmes terrains à tout autre promoteur ou tiers.

Si par contre l'option est levée dans les délais, le promoteur et le propriétaire  
doivent signer un *acte de propriété superficière* dans les 60 jours qui suivent.



BORDEN  
LADNER  
GERVAIS

Lorsqu'un tel acte est dûment signé et publié au bureau de la circonscription foncière pertinente, le promoteur devient propriétaire de toute installation éolienne et de transmission (ce qui comprend les éoliennes elles-mêmes) qui serait érigée sur l'emplacement qui y est décrit. Le droit octroyé par le propriétaire du terrain est exclusif au promoteur. Il bénéficie aussi de servitudes variées dont des servitudes de vent et visant l'absence d'entrave à son droit. Même si aucune installation éolienne n'est installée sur l'emplacement, l'emplacement demeure assujéti au droit de propriété superficière pour la durée convenue (soit de 50 ans plus des renouvellements possible de 10 ans chacun). Dans un tel cas et à moins qu'il ne soit mis fin à ce droit de propriété superficière (par exemple suite à un défaut de paiement, terminaison du droit par le promoteur ou expiration du terme), un autre promoteur ne pourra pas prendre possession du terrain faisant l'objet du droit de propriété superficière puisqu'il a déjà été octroyé. Il est à noter que l'emplacement faisant l'objet du droit de propriété superficière sera souvent beaucoup plus petit que le secteur global couvert par la demande du promoteur au stade des audiences publiques; cependant, les servitudes accessoires créées feront en sorte de ne pas permettre à un tiers d'entraver les droits du promoteur sur le terrain du propriétaire tel qu'il sera décrit dans l'*acte de propriété superficière* (ce qui sera souvent tous les lots contigus que détient le propriétaire du terrain) et donc un autre promoteur ne pourrait pas prendre possession du résidu du terrain qui fait l'objet des servitudes, pourvu qu'elles soient valablement créées.

Nous espérons que ceci répond à votre question. N'hésitez pas à communiquer avec la soussignée le cas échéant.

Veuillez agréer, Messieurs, l'expression de nos salutations distinguées.

BORDEN LADNER GERVAIS s.r.l.



Sylvie Bouvette

/ahd

c.c. Northland Power inc.