

OCTROI D'OPTION

OCTROI D'OPTION intervenu à _____, province de Québec, le _____ 200__.

ENTRE :

AIR ENERGY TCI Inc.
381 Notre Dame Ouest, Suite 102
Montréal (Québec)
H2Y 1V2

(le « Titulaire »)

ET

(le « Propriétaire »)

LES PARTIES CONVIENNENT DE CE QUI SUIT, À SAVOIR :

1. DÉFINITION DU PROJET

Le Titulaire recherche un emplacement et un droit d'accès pour les fins de construire, d'ériger, d'entretenir, de réparer, de remplacer, de retirer ou d'installer sur, sous ou à travers l'emplacement ou au-dessus ou le long de ce dernier les installations suivantes (ci-après désignées collectivement sous le nom de « **Parc éolien** »): éoliennes, installations de stockage d'énergie, équipements de télécommunications, installations de production d'énergie à être exploitées conjointement avec de grandes installations éoliennes, routes et équipement de mesure des vents, bâtiments de contrôle, chantiers d'entretien, parcs de stationnement et installations et équipements connexes.

Le Titulaire utilise le Parc éolien aux fins de la création de l'énergie éolienne, de l'accumulation et de la transmission d'énergie électrique et autres activités connexes (ci-après désignées ensemble le « **Projet** »), y compris, plus particulièrement afin de :

- 1.1 déterminer les possibilités de créer l'énergie éolienne sur l'emplacement, notamment en étudiant les données sur la vitesse et la direction des vents et autres données météorologiques et en prélevant des échantillons de sol;
- 1.2 construire, mettre en place, utiliser, remplacer, déplacer, enlever, entretenir et exploiter le Parc éolien sur, sous, à travers l'emplacement ou au-dessus ou le long de ce dernier;
- 1.3 entreprendre toutes autres activités, qu'elles soient accomplies par le Titulaire ou par un tiers qu'il autorise, que le Titulaire juge raisonnablement nécessaires, utiles ou opportunes pour accomplir les activités précitées;

1.4 le Titulaire a le droit exclusif de convertir toutes les ressources éoliennes de l'emplacement.

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 »).

3. DESCRIPTION CADASTRALE DE LA PROPRIÉTÉ

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

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

4. 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 vingt-quatre (24) 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 douze (12) mois, à moins que le Titulaire n'envoie au Propriétaire, de la façon prévue à l'article 4, au moins trente (30) jours avant la date d'expiration mentionnée ci-dessus, un avis indiquant que l'Option expire à la date d'expiration.

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

Si le Titulaire ne lève pas l'Option dans les délais impartis, celle-ci devient nulle et sans effet. Dans l'éventualité où l'Option n'est pas exclusive, les articles 2, 3 et 12 des présentes seront modifiés en conséquence.

5. 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 l'adresse tel que mentionné ci-haut.

6. 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 de payer les honoraires et débours de tout juriste qu'elle engagera relativement à la négociation et la conclusion relativement à la conclusion de la transaction prévue aux présentes. Les honoraires du notaire et les frais de publication de l'Acte de propriété superficière ou l'Acte de servitudes seront assumés par le Titulaire.

7. 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.

8. DÉCLARATIONS ET GARANTIES

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

- 8.1 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;
- 8.2 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 ;
- 8.3 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 ;
- 8.4 que son état civil actuel est : .

9. 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 l'Annexe 9 de l'Appel d'offres de Hydro-Québec Distribution A/O 2005-03, intitulé *Cadre de référence en matière d'aménagement de parcs éoliens en milieux agricole et forestier* et produit par le Groupe des affaires corporatives de Hydro-Québec, daté originalement le 4 novembre 2005 (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 par le Cadre de référence.

10. INSTALLATION D'ÉQUIPEMENT DE SURVEILLANCE DES VENTS

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

L'installation de chaque mât météorologique sera réalisée en respectant les dispositions prévues au Cadre de référence et fera notamment l'objet d'une compensation qui sera versée par le Titulaire au Propriétaire telle que définie au Cadre de référence. Le versement initial de la compensation sera effectué avant le début des travaux de construction du mât météorologique. Les versements annuels subséquents, le cas échéant, seront effectués à la date d'anniversaire du versement initial.

L'installation de chaque mât météorologique doit être réalisée dans le respect des dispositions prévues au Cadre de référence et fait notamment l'objet d'une rémunération d'un montant de MILLE DEUX CENT CINQUANTE DOLLARS (1 250,00 \$) par mât météorologique par an qui est versée par le Titulaire au Propriétaire.

Ou

La compensation telle que définie aux articles 5.2.2.1 et 5.2.2.2 du Cadre de référence, soit :

(a) Milieu agricole

En milieu agricole, le titulaire compense l'encombrement occasionné par le mât météorologique pour tenir compte de la superficie cultivable perdue, des coûts additionnels de contournement et des frais d'entretien de l'espace non cultivé.

La compensation est de 20% par année du montant obtenu, soit :

$$C_{MA} = S_M \times V_M \times 20\%$$

où :

C_{MA} est la compensation annuelle pour la présence d'un mât météorologique ;

S_M est la superficie (en hectares) du quadrilatère formé par les points d'attache au sol du mât météorologique ;

V_M est la valeur marchande du terrain agricole à l'hectare.

(b) Milieu forestier

En milieu forestier, la compensation annuelle pour la présence d'un mât météorologique est de 20% du montant de 100,00 \$ accordé par point d'appui et par point d'ancrage. Ce montant ne peut cependant pas excéder 100,00 \$ par année par mât. De plus, le propriétaire forestier reçoit 100% de la valeur du bois debout coupé.

Le versement initial de la rémunération est effectué lors de l'érection du mât météorologique. Les versements annuels subséquents, s'il y a lieu, sont effectués aux dates anniversaires du versement initial.

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

1) le mât météorologique est démantelée ;

ou

2) le Titulaire lève l'Option.

Dans l'éventualité qu'il soit déterminé que tout mât météorologique est un bien immeuble au sens du *Code Civil du Québec*, le Propriétaire reconnaît que le mât est et demeure la propriété exclusive du Titulaire. À cet égard, le Propriétaire doit à la demande du Titulaire, céder son droit d'accession en regard à tout tel mât météorologique au bénéfice du Titulaire et convient de signer tout document nécessaire aux fins de donner plein effet à ce paragraphe. Titulaire sera responsable de tous les frais relatifs à la préparation, de signature et d'enregistrement de tout tel document.

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 superficielle.

11. COMPENSATION POUR LA SIGNATURE DE L'OCTROI D'OPTION

11.1 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 à l'Article 5.2.1.2 du Cadre de référence soit le plus élevé des deux montants suivants :

(a) une somme annuelle de 0,40 \$ par hectare de terre de la propriété assujettie à l'option, ou ;

(b) une somme annuelle de 300,00 \$.

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.

11.2 Outre le paiement qui précède, si cette Option est renouvelée conformément aux dispositions de l'article 4, le Titulaire paiera au Propriétaire un montant égal à la somme annuelle accordée à l'article 11.1.

12. COMPENSATIONS ET PAIEMENTS RELATIFS À L'EXERCICE DU DROIT DE PROPRIÉTÉ SUPERFICIAIRE

À la signature de l'Acte de propriété superficière, le Titulaire 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 Titulaire 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.

13. 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 exclusive 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 et tel que formulé à l'article 9 de l'Acte de propriété superficière.

14. INTÉRÊTS

Pour toute somme due au Propriétaire par le Titulaire, des intérêts tel que définie à l'article 28 de la *Loi sur le Ministère du Revenu*. L'intérêt est calculé de la date que la dette est due.

15. 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.

16. 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.

17. 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), ou à l'Acte de servitude

(dont un modèle est joint en annexe B 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.

Advenant quelque modification aux lois, réglementation, de la jurisprudence ou de l'interprétation des autorités gouvernementales affectant les droits conférés par l'Acte d'option ou l'Acte de propriété superficière, selon le cas, avant la signature de celles-ci, les parties s'engagent de négocier de bonne foi et avec célérité les modifications et d'enregistrer celles-ci pour préserver l'essentiel des droits conférés par ces mêmes actes.

18. 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.

19. LOIS DU QUÉBEC

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

20. SUCESSEURS ET AYANTS DROITS

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

21. 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.

22. MODIFICATIONS SUBSÉQUENTES

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

23. 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 :

24. 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.

25. RÉSILIATION

Le présent Acte d'option est résilié soit aux conditions suivantes : (a) à l'expiration de l'Option ; ou (b) soit à la signature de l'Acte de propriété superficielle selon laquelle condition se réalise la première.

26. CONFIDENTIALITÉ

Sous réserve de l'article 15 ci-dessus, le Propriétaire ne divulgue à des tiers aucun renseignement ayant trait au Parc éolien, au présent Octroi d'option ou au Contrat de location. Cette clause de confidentialité demeure en vigueur même si le Titulaire ne lève pas l'Option.

27. ARBITRAGE

Tout litige ou différend découlant de la présente Option et de son interprétation est tranché par arbitrage en vertu du *Code de procédure civile* du Québec, à l'exclusion des tribunaux sauf pour les litiges et différends pouvant être présentés devant la Cour du Québec, Division des petites créances, ou qui peuvent devenir admissibles lorsque le demandeur choisit de réduire sa réclamation, auquel cas ledit tribunal a pleine autorité d'entendre le litige ou différend. Tout arbitrage en vertu de cet alinéa se tient à Montréal, Québec. L'arbitrage peut avoir lieu devant un arbitre si les parties le désirent et s'ils s'entendent sur le choix de l'arbitre.

28. 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 Titulaire 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 à l'adresse tel que stipulé ci-haut et/ou :

Au Titulaire :

AIR ENERGY TCI INC.
381 Notre Dame Ouest, suite 102
Montréal (Québec)
H2Y 1V2

Aux soins de: Brett O'Connor Directeur des Opérations
Télécopieur : (514) 842-6434

AVEC UNE COPIE À :

Heenan Blaikie
1250 boul. René Lévesque Ouest, bureau 2500
Montréal (Québec)
H3B 4Y1

Aux soins de : Me Ilan Dunsky
Télécopieur : (514) 921-1711

29. INTÉGRALITÉ

Cet Octroi d'option énonce l'intégralité de l'entente entre les parties et remplace tout autre document, contrat, promesse écrite ou verbale précédente entre les parties en égard à son objet.

- 30. Force majeure.** Si l'exécution de l'Option 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 ou 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 Titulaire de ses obligations prévues aux présentes quant aux paiements à faire au Propriétaire.

- 31. Entente intégrale ; modifications.** Le présent acte forme l'entente intégrale entre le Propriétaire et le Titulaire au sujet des questions sur lesquelles il porte. Toute entente ou déclaration concernant la Propriété, l'Option 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, sauf dans l'Acte de propriété superficielle, est nulle et sans effet. La présente Option ne peut être modifiée 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.

FAIT À _____, le ____^e jour du mois de _____ 200__.

Titulaire: Air Energy TCI Inc.

Par: _____

Signature du représentant autorisé

Nom du représentant autorisé + Titre

Signature du témoin

Propriétaire:

Par: _____ #TVQ _____

Signature du Propriétaire

#TPS _____

Nom du propriétaire ou représentant (lettres moulées)

Signature du témoin

Signature du conjoint

Nom du conjoint (lettres moulées)

Signature du témoin

Levée de l'Option par le Titulaire:

Date: _____

Par: _____

Signature du Représentant autorisé

Signature du témoin

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 »)

ATTENDU QUE le Propriétaire et le Superficiaire ont signé le _____200__ un octroi d'option (le 'Octroi d'option') qui accorde au Superficiaire une option exclusive visant la création de droits de propriétés superficiaires et de servitudes réelles en faveur du Superficiaire en regards de la propriété ci-après définie ;

ATTENDU QUE le _____200__ le Superficiaire a levé l'option prévue à l'Octroi d'option;

ATTENDU QUE les parties conviennent par les présentes, le Propriétaire et le Superficiaire consentent à créer et à constituer un Droit de propriété superficiaire 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 : numéro de lot et cadastre*)

(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 Superficiaire 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, parc de stationnement et installations et équipements connexes.
4. **Définition du Projet.**

Aux fins de l'Appel d'offres de la production et de la vente d'électricité par le Superficiaire à Hydro-Québec Distribution en vertu d'un contrat potentiel d'approvisionnement d'électricité suite à l'Appel d'offres A/O 2005-03 de Hydro-Québec Distribution (le 'Contrat d'approvisionnement d'électricité'), le Superficiaire recherche un emplacement et des droit d'accès pour les fins de construire, d'ériger, d'entretenir, de réparer, de remplacer, de retirer ou d'installer sur, sous ou à travers l'emplacement ou au-dessus ou le long de ce dernier les installations suivantes (ci-après désignées collectivement sous le nom de « Parc éolien ») : éoliennes, installations de stockage d'énergie, équipements de télécommunications, installations de production d'énergie à être exploitées conjointement avec de grandes installations éoliennes, routes et équipement de mesure des vents, bâtiments de contrôle, chantiers d'entretien, parcs de stationnement et installations et équipements connexes.

Le Superficiaire utilise le Parc éolien aux fins de la création de l'énergie éolienne, de l'accumulation et de la transmission d'énergie électrique et autres activités

connexes (ci-après désignées ensemble le « **Projet** »), y compris, plus particulièrement afin de :

- (a) déterminer les possibilités de créer l'énergie éolienne sur l'emplacement, notamment en étudiant les données sur la vitesse et la direction des vents et autres données météorologiques et en prélevant des échantillons de sol;
- (b) construire, mettre en place, utiliser, remplacer, déplacer, enlever, entretenir et exploiter le Parc éolien sur, sous, à travers l'emplacement ou au-dessus ou le long de ce dernier;
- (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; et,
- (d) le Superficiaire a le droit exclusif de convertir toutes les ressources éoliennes de l'emplacement.

Les « installations éoliennes » sont définies comme étant les installations suivantes : éoliennes, installations du réseau collecteur d'énergie électrique, installations de stockage d'énergie, équipements de télécommunication, installations de production d'énergie à être exploités conjointement avec de grandes installations éoliennes, routes, tours d'observation météorologique et équipements de mesure des vents, bâtiments de contrôle, chantiers d'entretien, parc de stationnement et installations et équipements connexes.

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 postes 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 vingt-cinq (25) 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 cinq (5) 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 sauf spécifiquement en ce qui a trait à quelque socle de béton de quelque éolienne qui sera laissée en place et ensevelie d'un (1) mètre de sol du niveau de la terre tel que stipulé à l'article 3.4.7. du Cadre de référence relatif à l'aménagement de parcs éoliens en milieu agricole et forestier produit par Hydro-Québec Distribution sous son Appel d'offres 2005/03 (le 'Cadre de Référence').

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.

9.1 Par les présentes, le Propriétaire établit, conformément à l'article 1111 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) 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 présentes 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.

9.2 Les activités du Propriétaire et tous les droits que le Propriétaire accorde à une personne ou à une entité quelconque, de faire quoi que ce soit sur la Propriété, ne doivent pas entraver, notamment :

- (a) la construction, l'installation, l'entretien, la maintenance, l'exploitation ou le remplacement du Parc éolien sur la Propriété;
- (b) l'accès au Parc éolien;
- (c) les activités de mise en valeur; ou,
- (d) toute autre activité autorisée en vertu du présent Acte de propriété superficière.

9.3 De plus, le Propriétaire s'engage à ne pas installer d'éoliennes ou autres structures sur la Propriété qui pourraient avoir une incidence sur la vitesse ou la direction des vents qui soufflent sur l'Emprise et qui pourraient ainsi réduire la capacité de production ou l'efficacité du Parc éolien. Sans limiter la portée générale de ce qui précède, le Propriétaire ne doit pas :

- (a) ériger des bâtiments de quelque sorte que ce soit sur la Propriété à moins de 300 mètres de toute turbine construite sur la Propriété; et,
- (b) planter des arbres ou permettre la plantation d'arbres sur la Propriété à moins de 500 mètres de toute turbine construite sur la Propriété.

9.4 Le Propriétaire se réserve le droit d'ériger des bâtiments sur la Propriété mais doit obtenir au préalable le consentement écrit du Superficiaire au sujet de leur emplacement, lequel doit agir raisonnablement quant à ce consentement.

Le Propriétaire désirant planter ou faire planter des arbres ou arbustes à moins de 500m d'une turbine, doit obtenir le consentement écrit du Superficiaire. Le Superficiaire doit répondre de façon positive ou négative à la demande écrite du Propriétaire dans les soixante (60) jours, sans être tenu de justifier sa réponse. Le Superficiaire doit agir raisonnablement quand à ce consentement.

9.5 Sous réserve des droits accordées au Superficiaire par les présentes notamment dans cet article 9, 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 superficière qui lui est accordé par le Propriétaire par les présentes (le « Droit de propriété superficière ») 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 superficière conformément aux dispositions du présent contrat, si le Superficiaire désire conserver son Droit de propriété superficière 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 matières 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 superficière et par la suite, le Superficiaire versera les sommes suivantes, le cas échéant et sans duplication, au Propriétaire le tout en conformité avec le Cadre de référence.

14.1 Compensation pour le droit de propriété superficière (C₃)

En contrepartie de l'acquisition du Droit de propriété superficière, le Superficiaire verse au Propriétaire la compensation établie à l'article 5.2.3 du Cadre de référence, soit :

14.1.1 En Milieu agricole

La compensation versée relativement à tout terrain visé par le droit de propriété superficière en milieu agricole est établie selon la formule suivante :

$$C_{DS} = (S_O \times R) + V_C$$

où :

C_{DS} est la compensation pour le droit de propriété superficière ;

S_O est la superficie visée par le droit de propriété superficière ;

R est la rente de la propriété à l'hectare ;

V_C est la valeur des cultures perdues sur la superficie visée, établie par un spécialiste, pour la durée du droit de propriété superficière.

Le calcul de la rente est établi selon la formule suivante :

$$R = \{ [1 - (1 + T)^{-D}] \div T \} \times (V_M \times 1,5 \times T)$$

où :

R est la rente de la propriété à l'hectare ;

D est la durée du droit de propriété superficière ;

V_M est la valeur marchande du terrain agricole à l'hectare ;

T est le taux d'actualisation de 3,5% tel qu'appliqué selon l'*Entente sur le passage des lignes de transport en milieux agricole et forestier*.

La compensation peut être versée, au gré du propriétaire, sous forme d'un paiement unique payable au moment de la signature de l'acte de propriété superficière ou encore sous forme d'un paiement annuel. L'option du paiement annuel peut être convertie en un paiement unique à la fin de toute période de cinq ans ou à l'occasion d'un transfert du droit de propriété superficière.

14.1.2 En Milieu forestier

La compensation pour le droit de propriété superficière dans une forêt privée à vocation de production forestière est établie selon la formule suivante :

(a) *Fonds forestier*

La compensation relative au fonds forestier visé par le droit de propriété superficière est établie selon la formule suivante :

$$C_{DS} = S_O \times R$$

où :

C_{DS} est la compensation pour le droit de propriété superficière ;

S_O est la superficie visée par le droit de propriété superficière ;

R est la rente de la propriété à l'hectare.

Le calcul de la rente est établi selon la formule suivante :

$$R = \{ [1 - (1 + T)^{-D}] \div T \} \times (V_M \times 1,5 \times T)$$

où :

- R est la rente de la propriété à l'hectare ;
- D est la durée du droit de propriété superficière ;
- V_M est la valeur marchande du terrain agricole à l'hectare ;
- T est le taux d'actualisation de 3,5%¹.

(b) Bois debout

La compensation relative à au bois debout repose sur le volume recensé au moment de l'inventaire forestier par un expert indépendant choisi par les parties.

(c) Récoltes à venir (érablières)

La compensation relative à des récoltes à venir pour des érablières visé par le droit de propriété superficière est établie selon par un expert indépendant choisi par les parties. Toutefois, le principe selon lequel la valeur des érablières exploitées est déterminée au moyen des techniques reconnues, en fonction d'un diamètre minimal d'entaillage de 20 centimètres. La méthode du revenu sera employé pour déterminer la valeur à l'entaille, en calculant le revenu net actualisé selon une perte annuelle à perpétuité et un taux d'actualisation de 3,5%. Le revenu net est établi d'après les valeurs suivantes :

- récolte annuelle moyenne de sirop d'érable des cinq dernières années ;
- prix moyen ajusté des cinq dernières années ;
- revenu brut ;
- frais variables d'exploitation reconnus par le Centre de référence en agriculture et agroalimentaire du Québec (CRAAQ) et propres à l'érablière. Les frais fixes, tels que les frais généraux et les amortissements, n'entrent pas dans le calcul du revenu net.

Dans le cas des érablières non exploitées, on établit la compensation à l'aide de la méthode du revenu en utilisant les données reconnues par le CRAAQ. Pour être désignées « érablières non exploitées », les érablières doivent offrir une possibilité d'entaillage égale ou supérieure à 150 entailles à l'hectare au moment de l'évaluation. Le calcul du revenu net repose sur les mêmes procédés qu'avec les érablières exploitées, à l'exception des frais fixes, qui entrent dans le revenu net des érablières non exploitées.

Enfin, dans le cas des érablières potentielles, on établit la compensation à l'aide de la méthode du revenu en utilisant les données reconnues par le CRAAQ. Pour être désignées « érablières potentielles », les érablières doivent être en régénération et offrir une densité de 150 érables à l'hectare. On considère le revenu net à perpétuité, qu'on actualise pour tenir compte du nombre d'années qu'il reste avant d'obtenir un diamètre de 20 centimètres. Le calcul du revenu net repose sur les mêmes valeurs qu'avec les érablières non exploitées.

Pour tous les types d'érablières, la valeur à l'entaille est fondée sur la situation de l'ensemble de l'érablière.

(d) Dommages en bordure de l'emprise

Pour les dommages en bordure de l'emprise, le superficiaire verse une compensation de 100% de la valeur du bois, calculée pour une bande de 5 mètres de part et d'autre de l'emprise. Quand il s'agit d'une érablière, la compensation est égale à 100% de la valeur du produit associé à une bande de 12,5 mètres de part et d'autre de l'emprise. Cette compensation donne au superficiaire le droit de couper, sans compensation additionnelle, tous les arbres pouvant nuire à l'exploitation du parc éolien et situés dans cette bande.

Si, à cause de l'implantation des installations et équipements nécessaires à l'exploitation du parc éolien, le propriétaire subit des dommages en bordure de l'emprise qui dépassent la valeur de la compensation prévue au paragraphe précédent, le superficiaire les évalue et accorde au propriétaire une compensation correspondant aux dommages excédentaires.

Les éléments donnant lieu à une compensation sous cet article 14.1 sont indépendants et ne donnent lieu à aucune autre compensation en vertu de l'article 14.6 ou de toute autre disposition du présent Acte de propriété superficiaire.

14.2 Compensation pour les dommages permanents à l'extérieur de l'emprise (C₄)

En milieu agricole, le superficiaire compense les dommages permanents occasionnés aux récoltes à l'extérieur de l'emprise par les installations et équipements nécessaires à l'exploitation du parc éolien. Au moment de la signature de l'Acte de propriété superficiaire, le propriétaire devra choisir l'une ou l'autre des formules de compensation suivantes : une compensation établie selon une méthode simplifiée (formule A) ou une évaluation, faite par un spécialiste, des coûts réels des dommages subis (formule B).

(a) Formule A

La compensation selon la formule A est calculée de la façon suivante :

$$C_{DP} = V_M \times S_T$$

où :

- C_{DP} est la compensation pour les dommages permanents à l'extérieur de l'emprise ;
- V_M est la valeur marchande du terrain agricole à l'hectare ;
- S_T est la superficie totale (en hectares) de l'emprise (superficie minimale de 1 ha).

Cette compensation est versée sous forme de paiement unique payable au moment de la signature de l'acte de propriété superficière.

(b) *Formule B*

La compensation tient compte de la superficie cultivable perdue à l'extérieur de l'emprise, des coûts additionnels liés au contournement et des frais d'entretien de l'espace non cultivé. Cette compensation peut être versée de deux façons :

- sous forme de paiement unique, calculé selon un taux d'actualisation de 3,5% pour la durée du droit de propriété superficière, payable au moment de la signature de l'acte de propriété superficière ;
- sous forme de paiement annuel.

Si les parties s'entendent pour un paiement annuel, le montant du paiement est révisable tous les cinq ans, en tenant compte du choix des cultures. On fixe l'annuité en multipliant le montant à établir pour un paiement unique, calculé selon un taux d'actualisation de 3,5%, par le taux fixé à l'article 28 de la *Loi sur le ministère du Revenu* pour les créances de l'État. L'annuité est transférable à l'acquéreur éventuel du terrain visé. L'option du paiement annuel peut être convertie en un paiement unique à la fin de toute période de cinq ans ou à l'occasion d'un transfert du droit de propriété.

Les éléments donnant lieu à une compensation sous cet article 14.2 sont indépendants et ne donnent lieu à aucune autre compensation en vertu de l'article 14.6 ou de toute autre disposition du présent Acte de propriété superficière.

14.3 Paiements additionnels (C₅)

14.3.1 Paiements annuels liés à la présence d'éoliennes sur la propriété

Si des éoliennes sont installées dans l'emprise, le superficière verse, pour la durée du droit de propriété superficière, la somme plus élevée de :

- une somme fixe de trois mille dollars (3 000,00 \$) par mégawatt installé (indexée selon l'indice des prix à la consommation fixé par Statistique Canada) ;

ou

- Un pourcent (1 %) des revenus bruts que le superficiaire tire de la vente d'électricité provenant de chacune des éoliennes situées dans l'emprise.

Nonobstant le précédent, le paiement annuel minimum sous ce paragraphe 14.3.1 versé par le Superficiaire au Propriétaire sera de cinq mille dollars (5,000.00 \$).

14.3.2 Paiements annuels collectifs

Les propriétaires dont l'option n'a pas été levée ont droit, au même titre que le propriétaire dont l'option a été levée, à un paiement collectif annuel.

Lorsque les éoliennes commencent à engendrer un revenu lié à la vente d'électricité, le superficiaire verse, pour la durée du droit de propriété superficiaire, une somme annuelle établie selon la formule suivante :

$$C_C = (S_P \div S_{TP}) \times R_B \times 1.0 \%$$

où :

C_C est le paiement annuel collectif ;

S_P est la superficie de la propriété visée à l'octroi d'option ;

S_{TP} est la superficie totale des propriétés visées aux octrois d'option du parc éolien ;

R_B est le revenu brut annuel que le titulaire ou le superficiaire tire de la vente de l'électricité produite par le parc éolien ;

En contrepartie du versement du paiement annuel collectif, le propriétaire dont l'option n'est pas levée s'engage à ne pas entraver la vitesse ou la direction des vents en superficie de la propriété en plaçant des éoliennes ou toute autre structure qui pourrait diminuer le rendement ou l'efficacité des installations éoliennes du promoteur.

14.4 Compensation pour l'espace de travail temporaire (C_6)

Lorsque le promoteur doit utiliser un espace de travail temporaire dans une portion de terrain située en dehors de l'emprise, aux fins de l'entreposage de matériel ou de l'exécution de travaux de construction en lien avec le parc éolien, une compensation est versée pour cet usage temporaire.

Pendant la première année d'utilisation de l'espace de travail temporaire, la compensation est de 50% de la valeur marchande du terrain agricole visé (V_M), sans limite minimale de temps d'utilisation. En milieu forestier, la valeur marchande est celle du fonds forestier dénudé (à 50%) et le propriétaire reçoit la valeur du bois debout effectivement coupé. Après un an, la compensation est dans les deux cas, de 5% par mois de la valeur marchande (V_M). La compensation totale ne peut être inférieure à 500,00 \$.

Les compensations pour les dommages directs sont payées en plus de la compensation pour l'espace de travail temporaire et selon les règles applicables aux éléments C_7 et C_8 .

14.5 Compensation pour la perte de récolte en dehors de l'emprise et durant la période de construction (C_7)

On calcule la compensation pour perte de récolte en multipliant, pour chaque récolte, la quantité perdue par le prix du marché local ou régional. À défaut de marché local ou régional, on se fonde sur les prix et les taux de rendement établis par la Financière agricole du Québec. La compensation minimale versée est de cinq cents dollars (500,00 \$).

Si une perte de récolte causée par les travaux de construction se produit dans les années suivant la mise en service du parc éolien, le représentant du superficiaire évalue les pertes et en paie la valeur calculée sur la même base générale. Si la perte de récolte persiste malgré les ressources et les efforts raisonnables engagés par le propriétaire, le superficiaire en détermine la cause en collaboration avec le propriétaire et tente d'apporter une solution permanente visant à restaurer la productivité du terrain aussi vite que possible.

Dans le cas d'une perte de récolte de produits biologiques, la compensation doit également tenir compte du délai prévu avant la remise en culture, suivant les prescriptions du programme de certification applicable.

14.6 Compensation pour les inconvénients liés aux travaux de construction (C_8)

La compensation pour les inconvénients liés aux travaux de construction concerne les pertes, les dommages accidentels et les autres inconvénients subis par le propriétaire à l'intérieur ou en dehors de l'emprise à la suite des travaux exécutés par le superficiaire ou par les entrepreneurs dans le cadre de la construction du parc éolien.

Elle couvre, par exemple, la nécessité de faire traverser l'emprise par les animaux de ferme durant la construction, les nuisances ou dommages causés aux pâturages adjacents au chantier, la perte d'arbres donnant de l'ombre ainsi que les dommages causés aux clôtures, aux chemins forestiers, aux bâtiments et aux autres installations.

La compensation en milieu forestier est calculée de la même façon que pour l'élément C_4 .

TAXES

15. **Taxes foncières.** Toutes taxes foncières attribuables aux Installations éoliennes et au Réseau collecteur 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 superficière 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 prêle 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 matériels 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 pars 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:

17.1 Indemnisation.

(a) Le Superficiaire doit en tout temps tenir le Propriétaire indemne et à couvert de toute réclamation, demande, frais et dommages intérêts et de toute action, poursuite ou toute autre procédure intentée, formulée ou exigée par qui que ce soit et de quelque façon que ce soit, et ayant pour fondement ou cause l'exécution des présentes ou toute action prise, ou toute chose faite ou maintenue dans l'application de celle-ci, ou l'exercice de quelque manière que ce soit des droits prévus aux présentes sauf dans le cas des demandes en dommages intérêts résultant de la

négligence du Propriétaire ou de l'un de ses employés, mandataires ou préposés agissant ou non dans l'exercice de ses fonctions ou de son emploi, sous réserve que:

- (i) Le Superficiaire se verra accorder le droit par le Propriétaire de défendre et régler le différend, et le Propriétaire s'engage à collaborer avec le Superficiaire à cet effet;
- (ii) Le Superficiaire ne sera aucunement responsable des dommages indirects ou spéciaux y compris toute perte de revenu d'affaire ou autre que pourrait subir le Propriétaire.

(b) Le Superficiaire s'engage à indemniser le Propriétaire contre toute amende, dommage ou frais qui pourraient lui être imputés par suite d'un manquement à une loi ou un règlement en relation avec la conduite ou l'exploitation de la Tour, des Antennes et l'Équipement du Superficiaire à l'intérieur de la Propriété en vertu des présentes.

(c) Le Superficiaire s'engage à défendre et indemniser le Propriétaire dans toute action, poursuite, revendication, réclamation de quelque nature qu'elle soit, par quiconque, découlant ou résultant de la conduite ou de l'exploitation du Projet à l'intérieur des Propriété en vertu des présentes ainsi qu'à procéder à la radiation de tout privilège ou hypothèque légale ayant pu être publié contre la propriété du Propriétaire à la suite de travaux ou d'ouvrages effectués à la demande ou pour le compte du Superficiaire, sous réserve que:

- (i) Le Superficiaire se verra accorder le droit par le Propriétaire de défendre et régler le différend, et le Propriétaire s'engage à collaborer avec le Superficiaire à cet effet;
- (ii) Le Superficiaire ne sera aucunement responsable des dommages indirects ou spéciaux y compris toute perte de revenu d'affaire ou autre que pourrait subir le Propriétaire.

17.2 Le Superficiaire assurera sa responsabilité civile et celle de ses employés, préposés, agents ou entrepreneurs pour dommages corporels, y compris le décès et les dommages matériels, pour un montant minimum de UN MILLION CINQ CENT MILLE dollars (1 500 000,00 \$) par événement. La police d'assurance du Superficiaire devra inclure le Propriétaire à titre d'assuré additionnel et le Superficiaire ne pourra annuler ou substantiellement modifier la police d'assurance sans donner un préavis de trente (30) jours au Propriétaire. Sur demande, le Superficiaire fera parvenir au Propriétaire, un certificat attestant ladite assurance.

- 17.3 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.
- 17.4 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.
- 17.5 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 superficiaire.
- 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 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 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 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 lesquels 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 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 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 superficiaire.** Si le Droit de propriété superficiaire est résilié par la 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 ou au Cessionnaire, selon le cas, un nouvel Acte de propriété superficiaire visant l'Emprise, acte aux frais du Superficiaire ou du Cessionnaire (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 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 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 la totalité ou de toute partie des Installations éoliennes ou de la totalité ou de toute partie du Droit de propriété superficielle, 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 Droits de propriété superficielle, 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 superficielle 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 oeuvre 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 superficielle 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 superficielle.

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

Cet avis sera accompagné d'un projet d'acte d'abandon de propriété superficielle 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 autre 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 détaillée 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 de 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 propriété 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 ...

DISPOSITIONS DIVERSES

29. **Force majeure.** Si l'exécution du Droit de propriété superficielle 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 ou 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 superficielle 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 reproduites 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 ces exigences particulières 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*).

40. **Résiliation.** Le présent Acte d'option est résilié soit aux conditions suivantes : (a) à l'expiration de l'Option ; ou (b) soit à la signature de l'Acte de propriété superficielle selon laquelle se réalise la première.
41. **Confidentialité.** Sous réserve de l'article 15 ci-dessus, le Propriétaire ne divulgue à des tiers aucun renseignement ayant trait au Parc éolien, au présent Acte de propriété superficielle. Cette clause de confidentialité demeure en vigueur même si le Superficiaire ne lève pas l'Option.
42. **Arbitrage.** Tout litige ou différend découlant de la présente Acte de propriété superficielle et de son interprétation est tranché par arbitrage en vertu du *Code de procédure civile* du Québec, à l'exclusion des tribunaux sauf pour les litiges et différends pouvant être présentés devant la Cour du Québec, Division des petites créances, ou qui peuvent devenir admissibles lorsque le demandeur choisit de réduire sa réclamation, auquel cas ledit tribunal a pleine autorité d'entendre le litige ou différend. Tout arbitrage en vertu de cet alinéa se tient à Montréal, Québec. L'arbitrage peut avoir lieu devant un arbitre si les parties le désirent et s'ils s'entendent sur le choix de l'arbitre.
43. **Successeur et ayants droits.** Les droits et obligations des parties en vertu des présentes lieront solidairement entre eux, leurs successeurs et ayants droits.
44. **INTERPRÉTATION.** Les titres n'ont pour effet que de faciliter les références et ne doivent pas servir à l'interprétation du présent Acte de propriété superficielle.
45. **Modifications subséquentes.** Toute modification à une disposition quelconque des présentes doit être constatée par écrit et signée par les parties concernées.
46. **Intégralité.** Cet Acte de propriété superficielle énonce l'intégralité de l'entente entre les parties et remplace tout autre document, contrat, promesse écrite ou verbale précédente entre les parties en égard à son objet.
47. **Meilleures offres.** Si le Superficiaire bonifie le calcul des paiements pour l'Octroi d'option ou au chapitre de l'Acte de propriété superficielle à quelque autre propriétaire et ce dans le cadre du même projet éolien, le Propriétaire bénéficiera de ce même calcul bonifié rétroactivement à la date initiale applicable de l'acte ou de l'option et pour la durée entière de ces ententes.

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 :

Me _____, notaire

ANNEXE C

La présente annexe reproduit les consignes d'Hydro Québec Dans le document de l'Appel d'offres A/0 2005-03 *Annexe 9-Cadre de référence relatif à l'aménagement de parcs éoliens en milieux agricole et forestier*, les termes de l'Acte de propriété superficière et des politiques internes de Air Energy TCI.

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

3.3.2. Chemis de ferme et accès

Avant d'utiliser ou d'établir un chemin d'accès, le promoteur doit obtenir l'autorisation du propriétaire du terrain touché. Les modalités d'utilisation de l'accées sont comprises dans l'entente conclue avec le propriétaire.

Le promoteur veille à indiquer clairement les accès au chantier. Il met en place et entretient l'infrastructure associée aux accès sont comprise dans l'entente conclue avec le propriétaire.

Lorsque l'usage d'un accès provoque le soulèvement de poussières nuisibles aux personnes ou à l'environnement, des mesures sont mises en oeuvre pour réduire la quantité de poussières.

À la fin des travaux, les chemins sont remis dans un état similaire ou supérieure à leur état original. Un délai d'un an, correspondant à un cycle de gel-dégel, doit s'écouler avant que le promoteur soit libéré de sa responsabilité de remise en état, Ce délai est lié à un usage normal de l'accès.

Une protection est apportée aux chemins asphaltés afin de les endommager, De plus, les chemins asphaltés sont maintenus propres en tout temps.

Si des matérieux sont nécessaires pour combler les ornières, ils doivent être de même nature (grosseur et type) que les matériaux constituant le chemin. Ces matériaux sont apportés par le promoteur ou prélevés sur des sites approuvés par le propriétaire.

3.3.3 Clôtures et barrières

Après entente préalable avec le propriétaire, le promoteur installe des barrières ou des clôtures temporaires aux différents endroits où cette mesure est nécessaire à la protection des cultures, du bétail et de la propriété. Les clôtures longeant les accès publics doivent être munies de barrières rigides destinées à interdire l'accès au chantier en dehors des heures de travaux.

Le promoteur veille à ce que l'entrepreneur chargé des travaux maintienne les barrières en bon état et constamment fermées.

Toute clôture ou barrière coupée, enlevée, endommagée ou détruite est immédiatement réparée ou remplacée avec des matériaux de même qualité ou de qualité supérieure aux matériaux d'origine.

À la fin des travaux, le promoteur retire les barrières temporaires, à moins d'entente contraire avec le propriétaire.

3.3.4 Drainage de surface

Le promoteur fait un relevé de tous les éléments de drainage présents sur les terrains visés par les travaux. Au besoin, il installe des ponts ou des ponceaux, aménage des passages à gué ou modifie le drainage de façon à assurer un écoulement normal et continue dans tous les fossés, rigoles ou autres canaux touchés par les travaux.

3.3.5 Drainage souterrain

Avant le début des travaux, le promoteur repère les réseaux de drainage souterrain présents dans le secteur d'intervention, en s'appuyant sur les indications données par le propriétaire.

Pendant la construction, le promoteur s'assure que les voies de circulation ne sont pas aménagées au-dessus de drains.

Lorsque le terrain a une faible capacité portante, une protection est apportée aux endroits où les chemins croisent les drains.

En cas de rupture de drain causée par des travaux d'excavation, le promoteur doit assurer l'écoulement continu dans les drains amont et installer un bouchon dans le drain aval afin de prévenir toute obstruction permanente ou temporaire. Un jalon est laissé en place tant que le drain n'est pas réparé.

Avant le remblayage de l'excavation, le promoteur répare les drains endommagés et s'assure du fonctionnement normal du système de drainage touché, le tout selon les normes MAPAQ relatives aux drains. Lorsqu'il y a eu des ornières et qu'il y a un risque d'écrasement des drains, le propriétaire peut exiger la vérification de leur état par excavation.

Lorsqu'un drain doit être réparé, le promoteur avise le propriétaire pour que celui-ci puisse être présent durant la réparation. Si l'envergure des travaux l'exige, le promoteur ou le propriétaire peut demander que la réparation soit confiée à un entrepreneur spécialisé. Tous les travaux de réparation doivent être approuvés par les deux parties avant le remblayage.

Lorsque les travaux ont des incidences sur un plan de drainage souterrain non encore réalisé, le promoteur fait modifier à ses frais le plan de drainage par son concepteur.

Le printemps et l'automne suivant les travaux, le promoteur retourne sur les lieux avec le propriétaire afin de vérifier le bon fonctionnement du réseau de drainage touché par les travaux.

3.3.6. Circulation

Cette mesure s'applique uniquement aux terres cultivées.

Les chemins d'accès sont déterminées en fonction du moindre impact sur les activités du producteur agricole et sont normalement situés en bordure des champs. Ils respectent le plus possible l'orientation des lots, des concessions ou de tout autre élément cadastral et évitent les tracés en oblique par rapport à l'orientation des cultures.

Le promoteur détermine à l'avance la voie de circulation que devra emprunter l'entrepreneur sur les terrains. Ces chemins d'accès sont, dans certains cas (zone sensible, entente particulière avec le propriétaire ou autre), balisés sur le terrain.

Le promoteur s'assure que les chemins d'accès ne constituent pas un obstacle empêchant le propriétaire ou l'occupant d'accéder aux parcelles avoisinantes. Les ornières sont nivelées dès qu'elles entravent la bonne marche de l'exploitation agricole.

Selon la saison et la nature du sol, le promoteur restreint l'accès des véhicules et des engins dont le poids est trop élevé pour circuler sans perturber le terrain.

À la fin des travaux, le promoteur retire les ouvrages temporaires et remet le terrain dans son état original selon les exigences précisées dans la section 3.3.2 sur les chemins de ferme et les accès.

3.4.6. Restauration des lieux

Au terme des travaux de construction, le promoteur prend des mesures pour restaurer les terrains perturbés afin qu'ils retrouvent le plus rapidement possible leur état d'origine.

Dans un premier temps, on nivelle le terrain et on comble les ornières de façon à obtenir une surface de travail uniforme.

En milieu agricole, des échantillons de sol sont prélevés à différents endroits après les travaux afin de mesurer la fertilité du nouveau sol. Selon les résultats, le promoteur met en oeuvre une ou plusieurs des mesures suivantes en vue de favoriser la reprise rapide des cultures :

- travailler le sol au moyen d'une charrue ou d'un chisel sur la profondeur désirée par le propriétaire (maximum de 25 centimètres);
- ameublir le sol sur la profondeur désirée par le propriétaire (maximum de 15 centimètres) en utilisant des techniques appropriées à ce sol (pulvérisateur, rotoculteur ou herse à dents);
- effectuer le passage d'un chisel à la profondeur désirée par le propriétaire (maximum de 40 centimètres);
- si les conditions de sol et le système de drainage souterrain le permettent, effectuer le passage d'une sous-soleuse (on utilisera de préférence un tracteur sur chenille pour effectuer cette opération. La sous-soleuse doit être munie de coutres à espacement variables pour s'adapter aux différents sols. Les socs des coutres doivent avoir la forme de pattes d'oie) à la profondeur

désirée; on attendra deux saisons de croissance avant de vérifier si le terrain est revenu à son niveau de rendement original;

- enfouir des matières organiques, du fumier ou de l'engrais chimique afin de rétablir la fertilité du terrain, en tenant compte des recommandations du Centre de référence en agriculture et agroalimentaire du Québec (CRAAQ) et de la rotation des cultures pratiquée par le propriétaire;
- épierrier le terrain jusqu'aux pierres de 8 centimètres de diamètre ou jusqu'à ce que les conditions soient comparables à celles du sol environnant.

Tous ces travaux sont exécutés dans les meilleures conditions de terrain et peuvent être effectués plus qu'une fois.

Suivant la période où les travaux de restauration sont effectués, le terrain peut être réensemencé selon les critères du propriétaire.

Le cas échéant, le promoteur doit retirer les ouvrages et installations temporaires, tels que les clôtures, les ponts et les fossés et remettre le terrain et les installations existantes dans leur état original.

Aux endroits où la perturbation du sol due aux travaux de construction entraîne des risques d'érosion, des mesures sont prises pour stabiliser les superficies touchées. Ces mesures font appel à une ou à plusieurs des méthodes suivantes :

- talus de retenue;
- diffuseurs
- sillons ou fossés de dérivation perpendiculaires à la pente afin de canaliser les eaux de ruissellement vers des zones de végétation;
- nivellement et terrassement;
- gabions, sacs de sable, grillages ou tapis;
- toute autre mesure jugée acceptable par le professionnel agricole;
- réensemencement;
- paillis.

Des plans types explicatifs avec des devis techniques sont fournis pour les aménagements les plus courants. Le promoteur fait préparer des plans pour les réaménagements particuliers.

À la fin des travaux, le promoteur (ou son représentant) et le propriétaire visitent les terrains visés par les travaux de même que les chemins d'accès afin de s'assurer que tous les débris ont été retirés et que les lieux ont été remis en état à la satisfaction du propriétaire.

3.4.7. Démantèlement

À l'expiration de la propriété superficière, et 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 et les ouvrages qu'il a faits et à remettre le tréfonds dans son état original. La partie supérieure (épaisseur de 1 mètre) des socles en béton sera enlevée et le reste des socles sera recouvert d'une couche de terre végétale. La superficie sera restaurée pour la production agricole ou reboisée selon l'entente conclue avec le propriétaire.

B. Acte de propriété superficiaire

Droit de bâtir des bâtiments agricoles

9.3 De plus, le Propriétaire s'engage à ne pas installer d'éoliennes ou autres structures sur la Propriété qui pourraient avoir une incidence sur la vitesse ou la direction des vents qui soufflent sur les Lieux loués et qui pourraient ainsi réduire la capacité de production ou l'efficacité du Parc éolien. Sans limiter la portée générale de ce qui précède, le Propriétaire ne doit pas :

(a) ériger des bâtiments de quelque sorte que ce soit sur la Propriété à moins de 300 mètres de toute turbine construite sur les Lieux loués;

(b) planter des arbres ou permettre la plantation d'arbres sur la Propriété à moins de 500 mètres de toute turbine construite sur les Lieux loués.

9.4 Le Propriétaire se réserve le droit d'ériger des bâtiments sur la Propriété mais doit obtenir au préalable le consentement écrit du Superficiaire au sujet de leur emplacement, lequel doit agir raisonnablement quant à ce consentement.

Le propriétaire désirant planter ou faire planter des arbres ou arbustes à moins de 500m d'une turbine, doit obtenir le consentement écrit du locataire. Le locataire doit répondre de façon positive ou négative à la demande écrite du propriétaire dans les soixante (60) jours, sans être tenu de justifier sa réponse. Le locataire doit agir raisonnablement quand à ce consentement.

9.5 Sous réserve des droits accordées au Superficiaire par les présentes notamment dans cet article 9, 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.

C. Politique de Air Énergy TCI

1. Indications du propriétaire

Le propriétaire aura l'option d'indiquer ses préférences pour l'emplacement des éoliennes et des chemins sur un plan de ses propriété.