

Développement de projets d'énergie en terres privées et en terres du domaine de l'État

Me Danielle Drolet

Me Marie-Pier Gosselin

Présentation



© cartierenergie.com



© lesaffaires.com

- Groupe de pratique en énergie de McCarthy Tétrault : différents secteurs d'expertise (Acquisition/financement/environnement/ fiscalité/et le plus important : immobilier)
- Notre expérience au cours des 10 dernières années : principalement le développement et financement de projets de parcs éoliens au Québec
- Conseillers juridiques des promoteurs et parfois des prêteurs

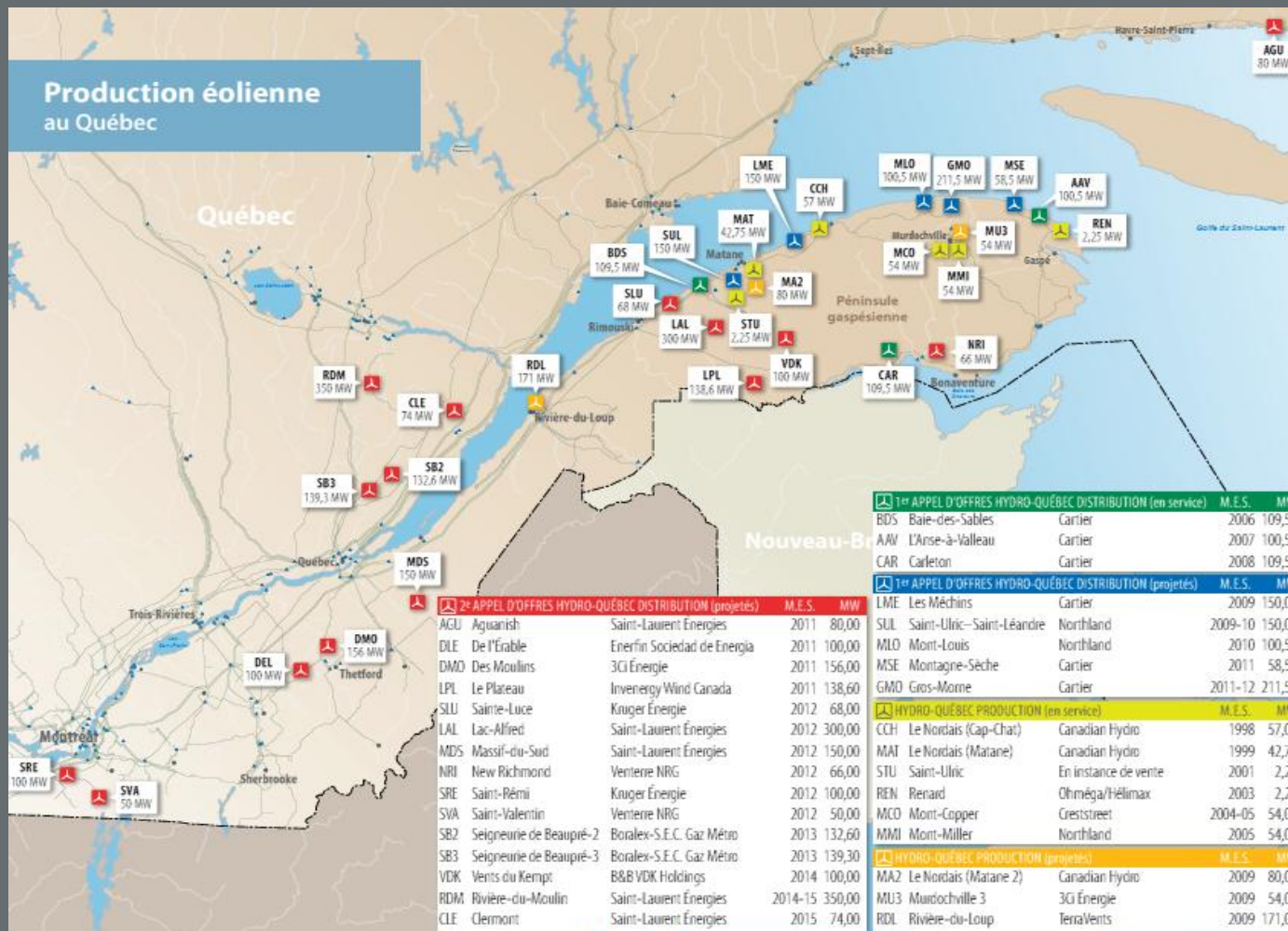
Introduction

Sommaire de la présentation

- Carte des parcs éoliens et historique
- Étapes de développement d'un projet d'énergie
 1. Signature des contrats d'octroi d'option
 2. Appel d'offre ou contrat de gré à gré : Contrat d'approvisionnement en électricité
 3. Mise en place du projet et du plan d'implantation
 4. Acquisition des droits
 5. Financement
- Distinction terres privées / publiques

Introduction

Les parcs éoliens au Québec



© Hydro-Québec Distribution

Introduction

Historique du développement éolien au Québec



© radio-canada.ca

Contrats de
gré à gré

2003
Appel d'offres
1 000 MW

2005
Appel d'offres
2 000 MW

2009
Appel d'offres
500 MW

Historique

- Contrats de gré à gré : 4 (Le Nordais, Mont-Miller, Mont-Copper et Site nordique Corus)
- Appel d'offres 2003 pour 1000 MW : Gaspésie et MRC de Matane seulement
- Appel d'offres 2005 pour 2000 MW : de la Montérégie à la péninsule gaspésienne en passant par le Saguenay et les Bois-Francs
- Appel d'offres 2009 pour 500 MW
 - 250 MW réservé au milieu communautaire
 - 250 MW réservé aux nations autochtones
- Appel d'offres 2013 ???

1. Signature des contrats d'octroi d'option

TERRES PRIVÉES

- Ententes avec les municipalités et MRC
- Contrat d'octroi d'option
- Multiples facteurs expliquant l'importance de ce contrat
- Négociation avec plusieurs propriétaires

1. Signature des contrats d'octroi d'option

TERRES PRIVÉES

- Contrat d'octroi d'option
 - Durée de l'option
 - Variable selon l'appel d'offres ou la signature de contrat de gré à gré
 - Maximum de 5 ans selon le Cadre de référence, sauf conditions du CAÉ
 - Joindre ou non un modèle d'acte de propriété superficielle et /ou servitudes

1. Signature des contrats d'octroi d'option

- ↯ Caractère personnel des options
 - ↯ Opposabilité à l'acquéreur subséquent
 - ↯ Recours
- ↯ Paiement de la compensation collective en cas de transfert de la propriété
- ↯ Déclarations des charges dans l'option
- ↯ Intervention du conjoint?
- ↯ Exigences particulières
- ↯ Description de la propriété

1. Signature des contrats d'octroi d'option

TERRES PUBLIQUES



- Programme d'attribution des terres du domaine de l'État pour l'implantation d'éoliennes (QC)
- Délégation de gestion territoriale à une MRC
- Lettre d'intention
- Réserve de superficie

2. Contrat d'approvisionnement en électricité

- Appel d'offres / Contrat de gré à gré
 - Point de départ du développement
 - Micro-vérifications
 - Obtention des autorisations (CPTAQ, permis environnementaux, décret, etc.)
 - Examen des titres, etc.
 - Période de plus ou moins 5 ans avant la mise en service commerciale

3. Mise en place du projet et du plan d'implantation

- Emplacement des éoliennes
- Arpentage
- Positionnement et analyse de vents
- Contraintes physiques
- Bureau d'audience publique sur l'environnement
- Commission de protection du territoire agricole



©<http://www.iqdho.com/>

4. Acquisition des droits

TERRES PRIVÉES

- Acte de propriété superficière et de servitudes
- Cadre de référence relatif à l'aménagement de parcs éoliens en milieux agricole et forestier
- Négociation avec les propriétaires
- Chemins d'accès / collecteur
- Permission d'occupation du domaine public d'une municipalité



4. Acquisition des droits

Actes de propriété superficielle et de servitudes

- ↪ Clauses faisant l'objet de négociation
 - ↪ Droit d'utilisation du propriétaire de la propriété (ex: agriculture, excavation, chasse, barrières, etc.)
 - ↪ Renouvellement
 - ↪ Droit général de passage sur la propriété
 - ↪ Clause d'assurances
 - ↪ Taxes (augmentation de la valeur)

4. Acquisition des droits

Permission d'occupation du domaine public des municipalités

- Distinction entre les domaines public et privé des municipalités
- Articles 29.19 et ss. *Loi sur les cités et villes* et 14.16.1 et ss. *Code municipal*

Article 29.19 *Loi sur les cités et villes*

29.19 Quant à l'occupation de son domaine public, toute municipalité peut, par règlement, prévoir :

1. les fins auxquelles l'occupation est autorisée inconditionnellement ou peut l'être moyennant le respect de certaines conditions;
2. les conditions qui doivent être remplies pour que l'occupation soit autorisée, notamment le paiement d'un prix en un ou plus d'un versement;
3. les modalités selon lesquelles l'occupation est autorisée lorsque les conditions exigées sont remplies, notamment l'adoption d'une résolution ou la délivrance d'un permis;
4. les règles relatives à la durée et à la fin prématurée de l'occupation autorisée, notamment celles qui concernent la révocation de l'autorisation;
5. a) les circonstances dans lesquelles tout ou partie des constructions ou des installations se trouvant sur le domaine public conformément à l'autorisation peuvent, malgré celles-ci, en être enlevées définitivement ou temporairement;
b) les règles relatives à l'enlèvement prévu au sous-paragraphe a);
6. a) les catégories d'occupation aux fins du présent paragraphe;
b) les règles relatives à l'inscription, dans un registre tenu à cette fin, de toute occupation autorisée qui appartient à toute catégorie qu'elle précise;
c) les règles relatives à la délivrance d'extraits certifiés conformes du registre prévu au sous-paragraphe b)

[...]

4. Acquisition des droits

TERRES PUBLIQUES

- Baux et servitudes
 - Contrat standard
 - Arpentage
 - Renouvellement
- Possibilité de délégation de gestion aux MRC



© innergex.com

Sommaire de certaines différences

PRIVÉ vs PUBLIC

TERRES PRIVÉES	TERRITOIRE PUBLIC
Nombre élevé de propriétaires	Un seul cocontractant
Peu d'encadrement	Programme d'attribution des terres du domaine de l'État pour l'implantation d'éoliennes
Contrat d'octroi d'option	Lettre d'intention / Réserve de superficie
Actes de propriété superficière et de servitudes	Baux
Renouvellement à négocier	Possibilité de renouvellement en place
Vérification des titres	Droits et contraintes

5. Financement

- Financement et prêteurs
- Taux
- Suretés



©newswire.ca

- Opinion sur les titres (TERRES PRIVÉES)
- Rapport de recherches sur les droits et contraintes (TERRES PUBLIQUE)

Conclusion



© boreaconstruction.com

Questions ?



© cartier-energie.ca



©boreaconstruction.com

VANCOUVER

Suite 1300, 777 Dunsmuir Street
P.O. Box 10424, Pacific Centre
Vancouver (Colombie-Britannique) V7Y 1K2
Tél. : 604-643-7100
Télé. : 604-643-7900
Sans frais : 1-877-244-7711

CALGARY

Suite 3300, 421 7th Avenue SW
Calgary (Alberta) T2P 4K9
Tél. : 403-260-3500
Télé. : 403-260-3501
Sans frais : 1-877-244-7711

TORONTO

Box 48, Suite 5300
Toronto Dominion Bank Tower
Toronto (Ontario) M5K 1E6
Tél. : 416-362-1812
Télé. : 416-868-0673
Sans frais : 1-877-244-7711

MONTRÉAL

Bureau 2500
1000, rue De La Gauchetière Ouest
Montréal (Québec) H3B 0A2
Tél. : 514-397-4100
Télé. : 514-875-6246
Sans frais : 1-877-244-7711

QUÉBEC

Le Complexe St-Amable
1150, rue de Claire-Fontaine, 7^e étage
Québec (Québec) G1R 5G4
Tél. : 418-521-3000
Télé. : 418-521-3099
Sans frais : 1-877-244-7711

ROYAUME-UNI & EUROPE

125 Old Broad Street, 26th Floor
London EC2N 1AR
ROYAUME-UNI
Tél. : +44 (0)20 7786 5700
Télé. : +44 (0)20 7786 5702

