

ASPECTS JURIDIQUES

Renouvellement des baux de forces hydrauliques

Une présentation de

Julie Belley Perron
Avocate-conseil

5 février 2020

BLG
Borden Ladner Gervais

Plan de présentation

- Processus de renouvellement
- Bail modèle
- Ouvrages
- Droits superficiaires
- Droits d'inondation
- Consultations autochtones
- Expiration du bail
- Autres particularités

Processus de renouvellement

- Les baux prévoient un délai dans lequel un avis doit être transmis par le « preneur » afin de renouveler le bail
 - Ce délai est usuellement de 6 mois
- À la suite de l'envoi de l'avis, le MERN ouvrira un dossier
- Vous recevrez un bail modèle

Bail modèle

- Plusieurs aspects doivent être personnalisés dans le bail, entre autres :
 - Contexte historique;
 - Détails de votre décret;
 - Particularités liées à la propriété des ouvrages sur votre site;
 - Lots nécessaires à vos opérations c. ceux loués;
 - Coordonnées en amont et en aval de la force hydraulique;
 - Bénéficiez-vous d'un réservoir géré par l'état?;
 - Qu'en est-il de votre contrat d'achat d'électricité avec Hydro-Québec?

Ouvrages

- Barrage
- Centrale hydro-électrique
- Propriétaire ou locataire
- Terres privées ou du domaine publique de l'état
- Définition de « l'aménagement hydro-électrique » doit refléter votre réalité

Droits superficiaires

- Importance des droits superficiaires :
 - Au niveau des financements;
 - Au niveau du titre.

- Reconnaissance de ceux-ci :
 - Processus encore en élaboration par le gouvernement;
 - Nécessite un nouvel arpentage;
 - Création d'un nouveau lot vertical;
 - Nécessitera un dépôt au registre foncier;
 - Similaire au parc éolien.

Droits d'inondation

- Vérification des droits d'inondation par rapport à la cote de sécurité

Représentations et garanties au bail

- Vos droits :
 - Sont-ils suffisants?
 - Sont-ils valides?
- Prévoir du temps pour la négociation de ceux-ci

Consultations autochtones

- Certains renouvellements impliquent des communautés autochtones
- Droit de consultation a évolué
- Direction des affaires autochtones doit être consultée
- Délai à prévoir

Expiration du bail

Les clauses standards prévoient deux options :

- Reprise des ouvrages à l'expiration;
- Remise en état.

En cas de non renouvellement de votre bail actuel :

- Obligation de maintien en cas d'abandon?
 - Obligations en vertu du CCQ
 - Obligations en vertu du bail
 - Statut de vos droits de propriété

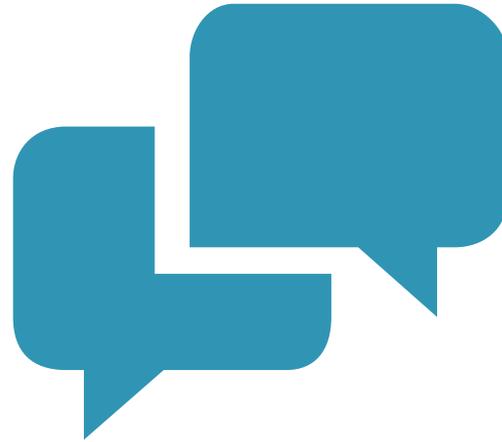
Autres particularités

- Nouveau montant forfaitaire
- Durée et renouvellement
- Avez-vous des droits historiques qui devraient perdurer?

Ce ne sont pas tous des enjeux opérationnels, il y a plusieurs enjeux juridiques

Planifier votre échéancier

Gérer les attentes des tiers



Des questions?

Merci

Pour de plus amples renseignements, veuillez communiquer avec :

Julie Belley Perron

Avocate-conseil

514.954.2528

jbelleyperron@blg.com



Les présents renseignements sont de nature générale et ne sauraient constituer un avis juridique, ni un énoncé complet de la législation pertinente, ni un avis sur un quelconque sujet. Personne ne devrait agir ou s'abstenir d'agir sur la foi de ceux-ci sans procéder à un examen approfondi du droit après avoir soupesé les faits d'une situation précise. Nous vous recommandons de consulter votre conseiller juridique si vous avez des questions ou des préoccupations particulières. Borden Ladner Gervais S.E.N.C.R.L. S.R.L. (BLG) ne garantit pas l'exactitude, la validité ni l'exhaustivité des renseignements contenus dans la présente publication. Il est interdit de reproduire, même partiellement, le présent bulletin sans l'autorisation écrite préalable de BLG.

© 2019 Borden Ladner Gervais S.E.N.C.R.L. S.R.L.

BLG
Borden Ladner Gervais