

TRANSACTION VISANT À ÉVITER UN LITIGE ET PERMETTRE LA RÉALISATION D'UN PROJET PORTEUR POUR LES PARTIES

ENTRE

VILLE DE LAC-DELAGE, personne morale de droit public, ayant son bureau au 24, rue du Pied-des-Pentes, Lac-Delage (Québec), G3C 5A4, ici représentée par Mme Karine Chalifour et M. Alexandre Morin, membres du conseil municipal et M. François Morneau, directeur général et greffier-trésorier, dûment autorisés aux termes de la résolution numéro _____, adoptée le _____ 2026 et jointe en **Annexe A**,

Ci-après appelée : « **LA VILLE** »

ET

LES ÉVÉNEMENTS SENTIERS ACTIFS, faisant affaires sous le nom **EMPIRE 47**, personne morale de droit privé, ayant son siège social au 26, rue du Pied-des-Pentes, Lac-Delage (Québec), G3C 5A2, ici représentée par _____, aux termes d'une résolution du conseil d'administration adoptée le _____ et jointe en **Annexe B**,

Ci-après : « **E47** »

ET

MANOIR DU LAC-DELAGE INC., personne morale de droit privé, ayant son siège social au 40, avenue du Lac, Lac-Delage (Québec), G3C 5C4, ici représentée par _____, aux termes d'une résolution du conseil d'administration adoptée le _____ et jointe en **Annexe C**,

Ci-après appelée : « **LE MANOIR** »

ET

LES IMMEUBLES DES MONTS INC., personne morale de droit privé, ayant son siège social au 337, Philip-Toosey, Stoneham-et-Tewkesbury (Québec), G3C 2V3, ici représentée par _____, aux termes d'une résolution du conseil d'administration adoptée le _____ et jointe en **Annexe D**,

Ci-après appelée : « **IDM** »

PRÉAMBULE

ATTENDU que LA VILLE a intenté contre E47, LE MANOIR ET IDM un recours judiciaire au dossier 200-17-035049-238 de la Cour supérieure visant à faire cesser des usages et de retirer des constructions, qu'elle estime non conformes à la réglementation;

ATTENDU que E47, LE MANOIR et IDM contestent le recours judiciaire de LA VILLE et ont déposé une défense qui indique que les usages exercés sur les lots en litige ainsi que les constructions en place sont autorisés;

ATTENDU que les parties ont à de multiples reprises requis et obtenu de la Cour supérieure une suspension du dossier judiciaire afin de permettre à E47, LE MANOIR et IDM d'élaborer un projet qui vise à pérenniser les activités d'E47, moyennant certains ajustements requis à la réglementation d'urbanisme;

ATTENDU que les parties ont convenu de poursuivre leurs échanges dans le cadre d'un échéancier précis pour élaborer un projet qui serait jugé satisfaisant par les parties et pour s'assurer de la réalisation de celui-ci en fonction des ajustements qui seront éventuellement apportés à la réglementation d'urbanisme pour régler définitivement le litige qui oppose actuellement les parties;

ATTENDU que LA VILLE est disposée à se désister de son recours judiciaire pour permettre aux parties de réaliser les étapes nécessaires à la mise en place d'un projet structurant conforme, à terme, à la réglementation d'urbanisme et, dans l'intervalle, que LA VILLE tolère les activités qu'elle estime dérogatoires en tenant compte des mesures de mitigation prévues à la présente transaction;

ATTENDU que le désistement sans frais des procédures judiciaires ne pourra être interprété comme une renonciation de LA VILLE de réintroduire les procédures judiciaires si un projet de pérennisation des activités d'E47 conforme à la réglementation de LA VILLE, sujets aux ajustements qui y seront éventuellement apportés, n'est pas mise en œuvre conformément à la présente transaction;

ATTENDU que E47, LE MANOIR, IDM et LA VILLE souhaitent collaborer dans un esprit de respect mutuel, de transparence et de dialogue constructif afin de favoriser un climat de confiance et d'harmonie avec les citoyens;

EN CONSÉQUENCE, LES PARTIES CONVIENNENT CE QUI SUIV :

1. ENGAGEMENTS DE E47

1.1. Première étape : Dépôt d'un projet à LA VILLE

E47 qui réalise des activités sur les terrains de IDM et du MANOIR s'engage, avec l'approbation préalable des propriétaires des terrains, à élaborer un projet structurant de ses activités, sur le territoire de LA VILLE au plus tard le 30 juin 2027, ci-après appelé : « LE PROJET ».

Une fois LE PROJET soumis à LA VILLE, cette dernière aura un délai de quatre-vingt-dix (90) jours pour y apporter des commentaires et confirmer, le cas échéant, son accord à la réalisation du PROJET, sous réserve, s'il y a lieu, de la mise en place des amendements requis à la réglementation d'urbanisme. Toute modification au PROJET devra être approuvée préalablement par LE MANOIR et IDM.

LE PROJET soumis à LA VILLE devra contenir les éléments suivants:

- les activités commerciales et récréatives souhaitées de E47
- les installations requises pour supporter les activités commerciales et récréatives sur le territoire LA VILLE et/ou de Stoneham
- l'estimation budgétaire des coûts pour la réalisation
- un échéancier prévisionnel pour la réalisation

LE PROJET devra également prévoir le retrait du conteneur adjacent au bâtiment de location. Dans l'éventualité où le PROJET prévoit le raccordement au réseau d'égout de LA VILLE, il devra également prévoir le retrait des toilettes chimiques permanentes.

Voici la liste des activités/usages qui pourront être inclus dans le PROJET, sous réserve du droit du MANOIR et d'IDM, à leur seule discrétion, d'interdire certaines activités ou certains usages sur leurs terrains respectifs :

- Sentiers de vélo de montagne et de fatbike
- Sentiers de randonnée pédestre et de raquette
- Sentiers de ski de fond / ski hors-piste
- Activités de bien-être (ex. Yoga)
- Escalade

- Présence de chiens en laisse en lien avec les activités
- Location d'espaces pour les membres (ex. casiers pour fatbike)
- Location d'équipements sportifs en lien avec les activités
- Navette motorisée électrique en sentiers pour les clients
- Cours et guidage en lien avec les activités
- Camp de jour en lien avec les activités
- Atelier de réparation et entretien d'équipements en lien avec les activités
- Vente d'équipements, de vêtements et de souvenirs en lien avec les activités.
- Restauration (avec permis d'alcool)
- Service de garderie (ex : Halte des fins Renard 3-5 ans)
- Location de salles pour événements de groupe
- Accueil de groupe pour activités récréotouristiques et corporatives
- Événements sportifs (ex. compétition de vélo avec exposants)
- Atelier d'entretien mécanique (pour les équipements de E47)
- Service de premiers soins
- Bâtiments d'accueil
- Lave-vélo
- Jardins
- Aires de repos
- Espaces sanitaires permanents et temporaires
- Modules d'entraînement et zones d'apprentissage extérieurs (ex. Air bag)
- Stationnement
- Utilisation de conteneurs maritimes recouverts au besoin
- Bâtiments d'entreposage (pour les besoins de E47)
- Salle de spectacle
- Exposition

1.2. Deuxième étape : Financement et réalisation du PROJET

Dans l'éventualité où LA VILLE accepte LE PROJET soumis, et sous réserve des ajustements raisonnables convenus entre les parties, E47 s'engage à effectuer les démarches nécessaires au financement de son PROJET. Le dépôt des demandes de financement devra se réaliser dans les 12 mois suivant l'acceptation du Projet par la Ville. Suite à l'obtention du financement du Projet, un échéancier réaliste sera fixé par les parties pour la réalisation du projet.

2. MESURES DE MITIGATION D'ICI LA RÉALISATION DU PROJET

E47 s'engage à mettre en place et maintenir d'ici la réalisation du PROJET les mesures de mitigation et d'information prévues ci-après :

- 2.1. Déposer à LA VILLE dans les trente (30) jours suivant la signature de la présente une carte des sentiers existants sur le territoire de LA VILLE;
- 2.2. Déposer préalablement à LA VILLE et obtenir un permis pour tout nouveau sentier qui serait aménagé, avec l'approbation préalable des propriétaires concernés, IDM et/ou MANOIR, sur le territoire de LA VILLE. La procédure administrative sera inspirée des meilleures pratiques implantées par des municipalités encadrant la gestion de sentiers;
- 2.3. Présenter à LA VILLE dans les soixante (60) jours suivant la signature de la présente transaction le plan de gestion interne d'E47 des eaux de ruissellement situées sur le territoire de LA VILLE, lequel sera élaboré avec la collaboration de LA VILLE;
- 2.4. Maintenir une gestion proactive des eaux de ruissellement en informant LA VILLE des mesures mises en place;
- 2.5. Définir dans les trente (30) jours suivant la signature de la présente la capacité maximale du stationnement de l'accueil sur le territoire de LA VILLE pour en limiter l'utilisation à cette capacité;
- 2.6. Maintenir un plan de gestion de l'achalandage visant à réduire l'utilisation de l'accueil sur le territoire de LA VILLE lors des périodes de fort achalandage, notamment par des mesures destinées aux usagers afin de les inciter à utiliser le stationnement de l'accueil à Stoneham (P2);
- 2.7. Prioriser l'utilisation du stationnement de l'accueil sur le territoire de LA VILLE pour les familles, les locations de vélos, les utilisateurs de la piste à rouleau, les randonneurs et les autres clientèles pour lesquels cet accueil demeure le plus approprié, en prenant les mesures nécessaires pour que les clubs de vélos utilisent le stationnement de l'accueil sur le territoire de Stoneham (P2);
- 2.8. Maintenir en permanence un stationnement à Stoneham communément appelé « P2 » ou tout autre emplacement si ce dernier n'est plus disponible;
- 2.9. Indiquer sur son site Internet le stationnement à prioriser, soit le stationnement à Stoneham (P2), sauf en ce qui concerne les familles, les

locations de vélos, les utilisateurs de la piste à rouleau, les randonneurs et les autres clientèles pour lesquels l'accueil de LA VILLE (P1) demeure le plus approprié.

- 2.10. Dans l'éventualité où le nouveau stationnement de l'accueil à Stoneham est réalisé avec l'obtention des droits de passage requis, E47 s'engage à aménager un sentier reliant, par la forêt, l'accueil de Stoneham au réseau de sentiers d'E47;
- 2.11. Mettre en place et participer à un comité de suivi de la présente entente et de sa mise en oeuvre avec les représentants qui seront désignés par LA VILLE pour la représenter à ce comité. Le comité devra se rencontrer au minimum 1 fois par mois jusqu'à l'acceptation du Projet par la Ville et conviendra de la fréquence de ses rencontres par la suite. LE MANOIR peut assister et participer aux rencontres du comité de suivi, volontairement et à sa demande, notamment lorsque des questions touchant sa propriété y sont abordées;
- 2.12. Rendre l'accès aux randonnées pédestres, à la raquette sans frais pour les résidents de LA VILLE et, pour leur part IDM et MANOIR accepte qu'il en soit ainsi comme propriétaire des lieux jusqu'à l'expiration du droit conféré à E47 d'utiliser les lieux à cette fin. Ce consentement ne crée pour IDM et LE MANOIR aucune obligation d'entretien, de surveillance ni de responsabilité;
- 2.13. Rendre l'accès sans frais à la pump track pour les résidents de LA VILLE lors des journées où la pump track est ouverte et les sentiers de vélos sont fermés et, pour sa part MANOIR accepte qu'il en soit ainsi comme propriétaire des lieux jusqu'à l'expiration du droit conféré à E47 d'utiliser les lieux à cette fin. Ce consentement ne crée pour LE MANOIR aucune obligation d'entretien, de surveillance ni de responsabilité;
- 2.14. Tenir une rencontre statutaire annuelle avec LA VILLE afin de partager le bilan des activités de la dernière année ainsi que les perspectives d'achalandage et les orientations pour l'année à venir.

3. ENGAGEMENTS DE LA VILLE

- 3.1. Sous réserve des engagements d'E47, LA VILLE accepte de tolérer jusqu'à la réalisation du PROJET selon les modalités prévues à la présente entente les usages et les installations qu'elle juge actuellement comme étant non conformes;
- 3.2. Déposer au dossier 200-17-035049-238 de la Cour supérieure un désistement, chaque partie payant ses frais, ce qui facilitera l'exécution de la présente entente.
- 3.3. Si LA VILLE donne son accord au PROJET qui lui sera soumis dans le délai imparti, elle s'engage à initier les modifications nécessaires à la réglementation d'urbanisme dès que le financement du PROJET aura été confirmé afin que LE PROJET puisse se réaliser dans le délai imparti prévu à cette fin ou tout autre délai que LA VILLE pourrait juger opportun d'accorder en temps utile en fonction du moment où dès que le financement du PROJET sera confirmé;
- 3.4. Collaborer avec les autres parties à l'entente pour le dépôt et l'appui des demandes de financement auprès des différents paliers de gouvernement afin de permettre la réalisation du PROJET;
- 3.5. Fournir à E47 le code d'accès à ses toilettes publiques pour le bénéfice de ses employés et le bénéfice des groupes d'enfants d'E47 moyennant une entente préalable sur le partage des coûts d'opération et d'entretien.
- 3.6. Fournir à E47 la possibilité de réserver la salle communautaire pour ses activités conformément à la politique de réservation de la salle communautaire de LA VILLE.

4. EN CAS DE DÉFAUT

Tout différend en lien avec l'interprétation et/ou l'exécution de la présente entente devra être soumis en priorité au comité de suivi formé conformément au paragraphe 2.11. Une partie peut convoquer en tout temps une rencontre de ce comité en transmettant un avis écrit à cette fin. Suivant la réception de cet avis, les parties s'engagent à tout faire pour que le comité se rencontre le plus rapidement possible, au plus tard dans les quinze (15) jours suivant la réception de cet avis.

Le comité aura pour rôle de concilier les parties et formuler une recommandation commune aux parties dans le but de tenter de régler leur problème à l'amiable.

Aucune partie ne peut intenter une procédure judiciaire relativement à un différend visé par la présente transaction sans avoir préalablement participé au processus de conciliation au sein du comité de suivi.

Ainsi, tout différend, litige ou réclamation découlant de la présente transaction ou s'y rapportant, notamment quant à son interprétation, son exécution, sa validité, sa résiliation ou ses effets, doit être soumis au comité de suivi avant que l'une ou l'autre des parties ne puisse entreprendre une procédure judiciaire.

La partie qui souhaite soumettre un différend au comité de suivi transmet à l'autre partie un avis écrit décrivant sommairement l'objet du différend. Les parties s'engagent à participer au processus de conciliation du comité de suivi de bonne foi et à fournir les renseignements raisonnablement nécessaires à la résolution du différend. Les parties conviennent que dans l'éventualité où l'une d'entre elle était en défaut de respecter ses obligations prévues à la présente entente, et en cas d'échec du processus de conciliation obligatoire au sein du comité de suivi, elles pourront exercer tout recours judiciaire ou tout autre recours prévu par la loi. Malgré le désistement qui sera déposé au dossier 200-17-035049-238, LA VILLE pourra ainsi réintroduire son recours judiciaire après avoir constaté l'échec du processus de conciliation obligatoire ci-avant écrit. Les parties conviennent que l'ensemble des procédures, pièces interrogatoires, engagements, déclarations et admissions effectuées dans le cadre du dossier numéro 200-17-035049-238 pourront être produits et utilisés dans toute instance ultérieure opposant les mêmes parties et portant sur les mêmes faits ou sur des faits connexes. Les parties renoncent à s'opposer à leur production au seul motif du présent désistement.

5. TRANSACTION

La présente entente constitue une transaction suivant l'article 2631 du *Code civil du Québec* visant à définir les étapes devant conduire à la réalisation d'un projet en conformité avec la réglementation d'urbanisme, sujet à des ajustements à ladite réglementation, pour éviter la renaissance du litige entre les parties tel que relaté aux procédures judiciaires au dossier 200-17-035049-238.

La présente transaction est faite sans préjudice ni admission dans le seul but de régler un litige à l'amiable.

EN FOI DE QUOI, LES PARTIES ONT SIGNÉ À LAC-DELAGE, CE ____ IÈME
JOUR DE _____ 2026

POUR LA VILLE :

Karine Chalifour
Membre du conseil municipal

Alexandre Morin
Membre du conseil municipal

François Morneau
Directeur général et greffier-trésorier

POUR E47 :

POUR LE MANOIR :

POUR IDM :
