



N° de résolution  
ou annotation

**PROVINCE DE QUÉBEC**  
**MUNICIPALITÉ DE SAINT-ALPHONSE-RODRIGUEZ**  
**M.R.C. DE MATAWINIE**

**RÈGLEMENT NUMÉRO 951-2023**

**RÈGLEMENT NUMERO 951-2023**  
**DÉCRÉTANT UNE DÉPENSE DE 561 078 \$ ET UN EMPRUNT DE 561 078 \$**  
**POUR L'ACQUISITION D'UN IMMEUBLE POUR FINS DE DÉVELOPPEMENT RÉCRÉATIF DE**  
**LA MUNICIPALITÉ DE SAINT-ALPHONSE-RODRIGUEZ**

ATTENDU QU' un avis de motion a été donné et un projet de règlement a été déposé à la séance ordinaire du 9 mai 2023;

QU'UN règlement portant le numéro 951-2023 intitulé « *Règlement numéro 951-2023 décrétant une dépense de 561 078 \$ et un emprunt de 561 078 \$ pour l'acquisition d'un immeuble pour fins de développement récréatif de la municipalité de Saint-Alphonse-Rodriguez* », soit et est adopté et qu'il est statué par ce règlement, ce qui suit, à savoir :

**ARTICLE 1 PRÉAMBULE ET ANNEXES**

Le préambule et les annexes du présent règlement en font partie intégrante comme si au long reproduit et ne peuvent en être dissociés.

**ARTICLE 2 AUTORISATION**

Le Conseil est autorisé à acquérir un immeuble constituant une partie des lots numéros P-19, P-20, P-21, P-22, P-23, P-24, P-25 et P-26 du Rang 5, Canton de Cathcart, tel qu'il appert à l'Annexe A, afin de développer un parc régional axé sur l'escalade, selon le plan d'aménagement réalisé par la Coopérative Les Mille Lieux, déposé en mars 2023, lequel fait partie intégrante du présent règlement comme Annexe B.

**ARTICLE 3 TRAVAUX**

Le Conseil est autorisé à dépenser une somme de 561 078 \$ pour les fins du présent règlement.

**ARTICLE 4 EMPRUNT**

Aux fins d'acquitter les dépenses prévues par le présent règlement, le Conseil est autorisé à emprunter 561 078 \$ sur une période de trente (30) ans.

**ARTICLE 5 COMPENSATION POUR LES TRAVAUX**

Pour pourvoir aux dépenses engagées pour l'ensemble des travaux relativement aux intérêts et au remboursement en capital des échéances annuelles de l'emprunt, il est exigé et il sera prélevé chaque année, durant le terme de l'emprunt, de chaque propriétaire d'un immeuble sur le territoire de la Municipalité, une compensation pour chaque immeuble dont il est propriétaire.

Le montant de cette compensation est établi annuellement en divisant le total des dépenses engagées relativement aux intérêts et au remboursement en capital des échéances annuelles de l'emprunt par le nombre d'immeubles sur le territoire de la Municipalité.

**ARTICLE 6 AFFECTATION**

S'il advient que le montant d'une affectation autorisée par le présent règlement est plus élevé que le montant effectivement dépensé en rapport avec cette affectation,



N° de résolution  
ou annotation

**PROVINCE DE QUÉBEC**  
**MUNICIPALITÉ DE SAINT-ALPHONSE-RODRIGUEZ**  
**M.R.C. DE MATAWINIE**

**RÈGLEMENT NUMÉRO 951-2023**

le Conseil est autorisé à faire emploi de cet excédent pour payer toute autre dépense décrétée par le présent règlement et pour laquelle l'affectation s'avérerait insuffisante.

**ARTICLE 7 SUBVENTION**

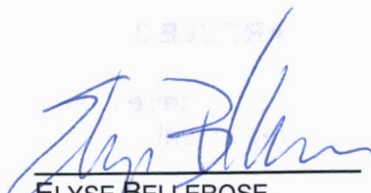
Le Conseil affecte à la réduction de l'emprunt décrété par le présent règlement toute contribution ou subvention pouvant lui être versée pour le paiement d'une partie ou de la totalité de la dépense décrétée par le présent règlement et plus particulièrement la subvention à être versée par Hydro-Québec dans le cadre du Programme pour la mise en valeur des milieux naturels.

**ARTICLE 8 ENTRÉE EN VIGUEUR**

Le présent règlement entre en vigueur conformément à la Loi.

|                                     |             |      |
|-------------------------------------|-------------|------|
| AVIS DE MOTION                      | 09 MAI      | 2023 |
| DÉPÔT DU PROJET DE RÈGLEMENT        | 09 MAI      | 2023 |
| ADOPTION DU RÈGLEMENT               | 13 JUIN     | 2023 |
| AVIS PUBLIC – DEMANDE DE RÉFÉRENDUM | 21 JUIN     | 2023 |
| APPROBATION PAR LES PHV             | 29 JUIN     | 2023 |
| LECTURE DU CERTIFICAT               | 29 JUIN     | 2023 |
| DÉPÔT DU CERTIFICAT                 | 11 JUILLET  | 2023 |
| APPROBATION DU MAMH                 | 18 OCTOBRE  | 2023 |
| PUBLICATION                         | 28 NOVEMBRE | 2023 |
| ENTRÉE EN VIGUEUR                   | 28 NOVEMBRE | 2023 |

  
ISABELLE PERREAULT  
MAIRESSE

  
ÉLYSE BELLÉROSE  
DIRECTRICE GÉNÉRALE ET  
GREFFIÈRE-TRÉSORIÈRE

## ENTENTE DE PRINCIPE

**ENTRE :**        **Municipalité de Saint-Alphonse-Rodriguez**, personne morale de droit public, ayant son siège social au 101, rue de la Plage, à Saint-Alphonse-Rodriguez, province de Québec, J0K 1W0, ici agissant et représentée par Isabelle Perreault, mairesse et Elyse Bellerose, directrice générale et secrétaire-trésorière par intérim, dûment autorisées à agir aux présentes tel qu'elles le déclarent ;

ci-après désignée la « **Municipalité** »)

**ET :**            **PROPRIÉTAIRE**, M. Roger Dupuis, homme d'affaires, résidant et domicilié au 1961, route 343, St-Alphonse-Rodriguez, province de Québec, J0K 1W0 ;

(ci-après désignée le « **Propriétaire** »)

---

**ATTENDU QUE** le Propriétaire détient un immeuble décrit en annexe A aux présentes, d'une superficie d'environ 409 acres (ci-après l'« **Immeuble** »)

**ATTENDU QU'**un ensemble de parois rocheuses pouvant se prêter avantageusement à une mise en valeur à des fins de centre d'escalade se trouve sur l'Immeuble ;

**ATTENDU QUE** la Municipalité souhaite mettre en place un parc régional comportant un volet escalade important (le « **Projet** »), sur son territoire ;

**ATTENDU QUE** chacune des Parties désire mettre en place des conditions gagnantes favorisant la mise en valeur des parois d'escalade et plus généralement le déploiement du Projet ;

**PAR CONSÉQUENT, LES PARTIES CONVIENNENT DE CE QUI SUIT :**

**1.        PRÉAMBULE**

Le préambule fait partie intégrante de la présente entente et ne peut en être dissocié.

**2.        OBJET**

- 2.1 Les Parties confirment leur intérêt commun à permettre la mise en valeur de l'Immeuble aux fins du Projet et souhaitent collaborer pour permettre à la Municipalité d'élaborer une stratégie de mise en valeur de l'Immeuble qui soit conforme aux objectifs de la Municipalité en matière de parcs, de loisirs et de développement touristique et qui soit bénéfique aux deux parties, le tout selon les conditions et les engagements contenus aux présentes.

**3.        DÉFINITION DU PROJET**

- 3.1 La Municipalité souhaite s'allier avec un ou des groupes spécialistes de l'escalade pour évaluer le potentiel et assurer la mise en valeur des parois présentes sur l'Immeuble à des fins de centre récréatif axé sur l'escalade. À cette fin, différentes études de faisabilité et d'opportunité doivent être réalisées. La Municipalité souhaite disposer d'une période d'environ deux ans pour lui permettre de compléter l'examen du projet et de mettre en place les partenariats et les structures d'exploitation requises. Pendant cette période, la Municipalité et



ses partenaires souhaitent avoir accès à l'Immeuble pour procéder à ces examens et pour réaliser un projet pilote.

#### 4. PÉRIODE DE FAISABILITÉ

- 4.1 Il est convenu d'accorder à la Municipalité, à compter du 1<sup>er</sup> juillet 2019, une période de vingt-quatre (24) mois (la « Période de faisabilité »), pour procéder à la réalisation des études qu'elle jugera utiles pour évaluer la faisabilité du Projet, incluant :
- a) Définition du programme technique et fonctionnel du Projet ;
  - b) Évaluation de la faisabilité technique et financière du Projet ;
  - c) Validation de l'intérêt de partenaires pour le Projet et ses volets spécialisés ;
  - d) Délimitation de l'aire de l'Immeuble devant faire partie du Projet (l'« Aire ») ;
  - e) Réalisation d'un projet pilote.
- 4.2 Pendant la période de faisabilité, la Municipalité et les personnes qu'elle autorise, incluant le public dans le cadre du projet pilote, auront accès au site en contrepartie du paiement d'un loyer et en respectant les conditions de location définies à l'article 5 ci-après.
- 4.3 Avant la fin de la Période de faisabilité, la Municipalité avisera le Propriétaire par écrit si elle souhaite aller de l'avant avec le Projet, auquel cas les parties procéderont à la vente de l'Immeuble selon les conditions de l'option d'achat définie ci-après. À défaut par la Municipalité de signifier au Propriétaire son intérêt à poursuivre le projet avant la fin de la Période de faisabilité et son intention d'exercer son option d'achat, la Municipalité sera présumée avoir mis fin au projet et la présente entente prendra alors fin, sans droits ni recours d'une partie contre l'autre, sauf pour la location de l'immeuble qui demeurera en vigueur pour la durée et selon les conditions prévues à l'article 5.
- 4.4 La Période de faisabilité pourra être prolongée à la demande de la Municipalité transmise par écrit au moins 30 jours avant la fin de la durée en cours, pour une ou des périodes de 12 mois, jusqu'à concurrence d'un total de 24 mois pendant lesquelles les conditions d'occupation de l'Immeuble prévues à l'article 5 continueront à s'appliquer.

#### 5. LOCATION DE L'IMMEUBLE

- 5.1 Pendant la Période de faisabilité et toute prolongation dûment exercée, le Propriétaire loue l'immeuble aux conditions ci-après :

5.1.1 Durée : le bail débutera le 1<sup>er</sup> juillet 2019 et sera pour une durée équivalente à la Période de faisabilité et de toute prolongation de celle-ci.

5.1.2 Loyer : Le loyer sera de 6 000 \$ par année, payable comme suit :

- a) 3 000 \$ à la signature des présentes pour la période du 1<sup>er</sup> juillet au 31 décembre 2019 ;
- b) 6 000 \$ le 1<sup>er</sup> juillet 2020 pour l'année 2020 ;
- c) 3 000 \$ le 1<sup>er</sup> juillet 2021 pour la période du 1<sup>er</sup> janvier au 30 juin 2021, sauf si la Période de faisabilité est prolongée, auquel cas la Municipalité paiera le loyer pour l'année entière.

INITIALES

|              |              |
|--------------|--------------|
| Municipalité | Propriétaire |
|--------------|--------------|

En cas d'exercice d'une option de prolongation de la durée par la municipalité, les dispositions de l'alinéa 5.1.2c) s'appliqueront au 1<sup>er</sup> juillet de l'année suivante avec les ajustements de date requis.

5.1.3 Usage de l'immeuble : La Municipalité utilisera l'Immeuble et aura accès à l'ensemble de celui-ci pour la réalisation des études de faisabilité qu'elle jugera utile à l'évaluation du Projet ainsi que pour la réalisation de son projet pilote. L'accès à l'Immeuble sera également permis à toute personne impliquée par la Municipalité dans le cadre de la réalisation des études de faisabilité. La Municipalité pourra de même permettre au public d'accéder à l'immeuble dans le cadre du projet pilote.

5.1.4 Accès : l'accès à l'immeuble se fera par le chemin privé existant à la limite sud de l'Immeuble tel qu'illustré au plan joins à l'annexe A (aux présentes le « **Chemin d'accès** »).

5.1.5 À la fin de la location, si la Municipalité n'exerce pas son option d'achat, l'Immeuble sera remis au Propriétaire en bon état, étant entendu que la Municipalité pourra pendant la période de location, effectuer certains aménagements et travaux préparatoires aux parois et accès à celles-ci, incluant le débroussaillage et un aménagement de sentiers et que ces travaux seront laissés au bénéfice du Propriétaire sans dédommagements de part ou d'autre.

## 6. PROMESSE DE VENTE

6.1 En tout temps pendant la Période de faisabilité, la Municipalité pourra transmettre au Propriétaire, un avis écrit de son intention de procéder à la réalisation du Projet et d'acquérir l'Immeuble. Le Propriétaire s'engage alors à vendre l'Immeuble conformément aux dispositions qui suivent.

6.1.1 Délimitation de l'Aire : l'option d'achat de la Municipalité pourra porter sur la totalité ou sur une partie de l'Immeuble. Dans le cas où l'option ne porterait que sur une partie de l'Immeuble, l'avis devra identifier la partie de l'Immeuble sur lequel l'option est exercée. Dans un tel cas, la Municipalité devra faire en sorte que les parcelles de l'Immeuble qui sont conservées par le Vendeur soient accessibles à partir du Chemin d'accès.

6.1.2 L'Immeuble ou la partie de l'Immeuble acquis par la Municipalité comprendra le Chemin d'accès que la Municipalité s'engage à entretenir. Le Vendeur disposera d'une servitude réelle et perpétuelle d'accès en faveur de sa propriété située au sud du Chemin d'accès et identifiée comme le Terrain #1 au plan annexe A ainsi qu'en faveur des parcelles de l'Immeuble qu'il pourra conserver suite à la décision de la Municipalité.

6.1.3 Prix de vente : le prix de vente sera de 1 000 \$ de l'arpent soit un total de 488 000,00 \$ dans le cas où la Municipalité se porte acquéreur des 488 arpents.

6.1.3.1 La superficie officielle sera déterminée à la suite de la confection d'une description technique et d'un plan par un arpenteur-géomètre mandaté, à ses frais, par la municipalité de Saint-Alphonse-Rodriguez.

6.1.4 Le paiement du prix de vente se fera la signature de l'acte de vente.

6.1.5 La Municipalité procédera à ses frais à l'opération cadastrale requise pour permettre la vente.

6.1.6 La transaction sera reçue par le notaire désigné par la Municipalité qui sera responsable du paiement de ses honoraires.

6.1.7 Le Vendeur déclare qu'il n'a pas retenu les services d'un courtier.

INITIALES

|                                                                                                       |                                                                                                       |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <br>Municipalité | <br>Propriétaire |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|

6.1.8 La vente devra intervenir dans les 30 jours de la conclusion de l'opération cadastrale et de l'inscription des lots visés au cadastre.

6.1.9 Les parties feront à l'acte de vente les déclarations usuelles pour un vendeur et pour un acheteur.

## 7. EXCLUSIVITÉ

7.1 Pendant la Période de faisabilité, le Propriétaire s'engage à :

- a) Ne pas vendre, céder ou autrement aliéner et ne pas mettre en vente l'Immeuble ;
- b) Permettre l'accès à l'Immeuble à la Municipalité, ses employés et les personnes que celle-ci autorise, ainsi qu'aux représentants de la Fédération québécoise de la montagne et de l'escalade (la « FQME ») aux fins d'étudier le site et les parois d'escalade identifiées et d'y faire les travaux préparatoires que les représentants de la FQME jugeront utile de faire, aux frais de la FQME ;
- c) Poursuivre de bonne foi et avec diligence les discussions avec la Municipalité afin de délimiter la partie de l'Immeuble devant faire l'objet de la vente.

## 8. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

8.1 La Municipalité se réserve le droit de céder en tout ou en partie les droits issus de la présente entente à une organisation ayant entre autres pour objet la réalisation de projets comparables au Projet ;

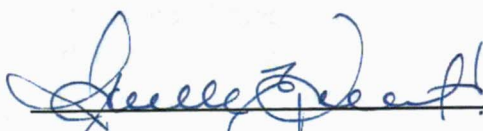
8.2 La présente entente lie, à compter de sa signature, chacune des parties signataires de même que leurs successeurs, héritiers, exécuteurs, cessionnaires et ayants droit.

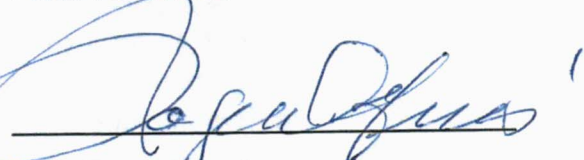
8.3 La présente entente d'exclusivité est régie par les lois de la province de Québec.

EN FOI DE QUOI, LES PARTIES ONT SIGNÉ À SAINT-ALPHONSE-RODRIGUEZ, CE  
26 NOVEMBRE 2019.

MUNICIPALITÉ

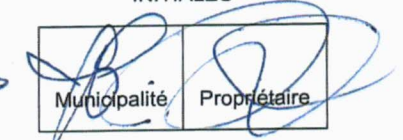
PROPRIÉTAIRE

  
Par : Isabelle Perreault, mairesse

  
Par : Roger Dupuis

  
Par : Elyse Bellerose, directrice générale

INITIALES

   
Municipalité Propriétaire

# Annexe A

## Délimitation du terrain à acquérir

Limites:



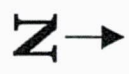
Chemin d'accès:



Superficie: 488 arpents

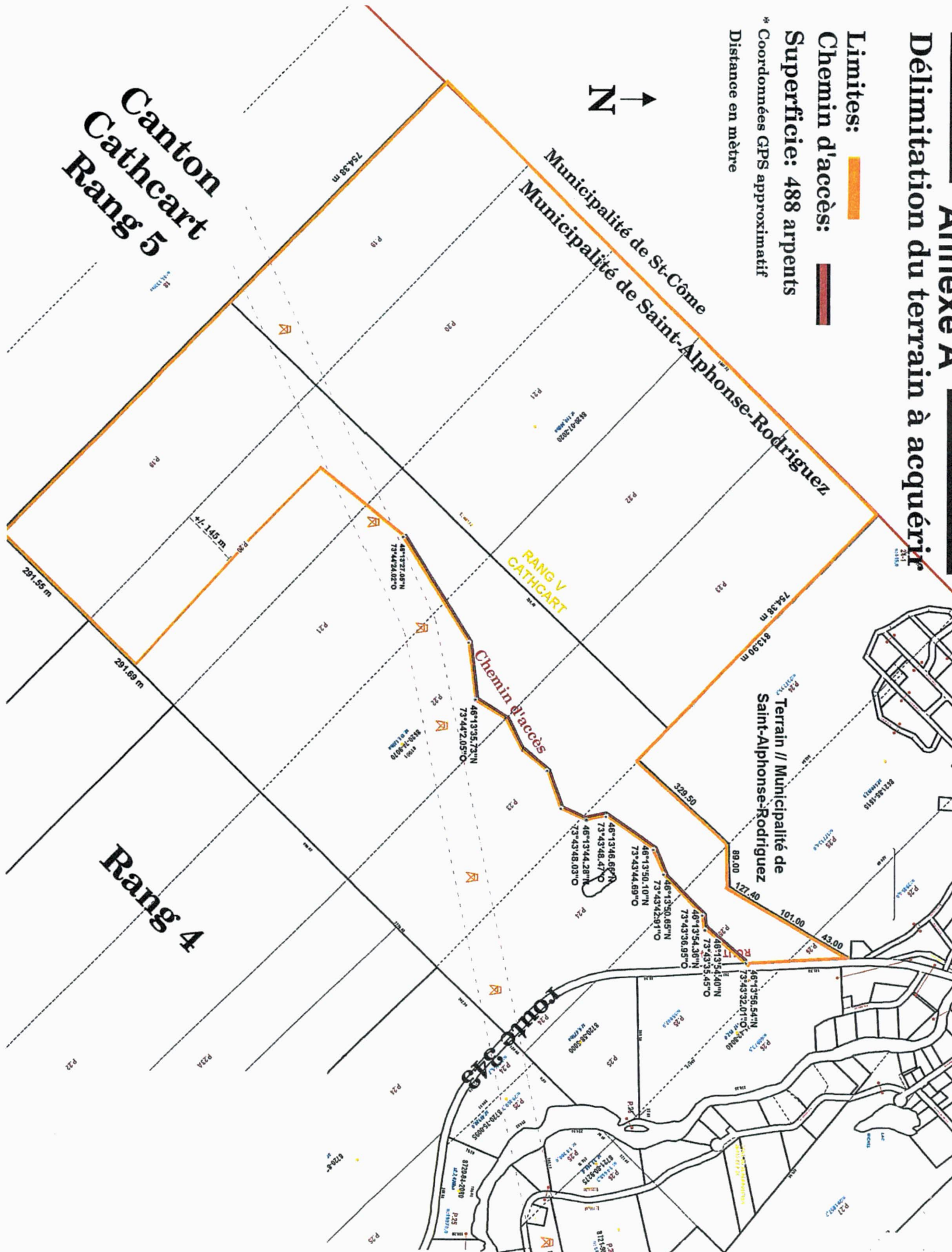
\* Coordonnées GPS approximatif

Distance en mètre



Municipalité de St-Côme  
Municipalité de Saint-Alphonse-Rodriguez

Canton  
Cathcart  
Rang 5





**Saint-Alphonse-Rodriguez**

*votre monde en pleine nature*

**Municipalité de Saint-Alphonse-Rodriguez**

101, rue de la Plage, Saint-Alphonse-Rodriguez (Québec) J0K 1W0

Téléphone : 450 883-2264 Télécopieur : 450 883-0833

Courriel : [info@munsar.ca](mailto:info@munsar.ca) Web : [www.munsar.ca](http://www.munsar.ca)

**EXTRAIT DE PROCÈS-VERBAL**

**SÉANCE ORDINAIRE DU CONSEIL TENUE LE 19 NOVEMBRE 2019**

SONT PRÉSENTS :  
M<sup>ME</sup> ISABELLE PERREAULT, MAIRESSE  
M. PIERRE LAVALLÉE, DISTRICT N° 1  
M. JEAN OUELLET, DISTRICT N° 2  
M. CHARLES-ANDRÉ PAGÉ, DISTRICT N° 3  
M<sup>ME</sup> DELPHINE GUINANT, DISTRICT N° 4  
M. RÉMI BÉLANGER, DISTRICT N° 5  
M<sup>ME</sup> MIREILLE ASSELIN, DISTRICT N° 6

EST AUSSI PRÉSENTE :  
M<sup>ME</sup> ELYSE BELLEROSE, DIRECTRICE GÉNÉRALE  
ET SECRÉTAIRE-TRÉSORIÈRE PAR INTÉRIM

**RÉSOLUTION 2019-11-450 OFFRE D'ACHAT D'UNE PARTIE DE TERRAIN – ACQUISITION D'UNE PAROI D'ESCALADE**

ATTENDU QU' une paroi d'escalade d'une qualité exceptionnelle est présente sur le territoire de la Municipalité;

ATTENDU QUE le propriétaire actuel, monsieur Roger Dupuis, est prêt à vendre une partie de son immeuble pour le développement du projet;

ATTENDU QUE les démarches peuvent être longues avant de finaliser le montage financier avec des partenaires, subventions, et commanditaires;

EN CONSÉQUENCE  
IL EST PROPOSÉ PAR LE CONSEILLER PIERRE LAVALLÉE  
ET RÉSOLU :

QUE le préambule de la présente résolution en fait partie intégrante et ne peut en être dissocié;

D'accepter la contre-offre de monsieur Roger Dupuis, reçue le 7 novembre 2019, au montant de 488 000 \$ plus les taxes applicables, s'il y a lieu, afin de garantir l'acquisition de l'immeuble à des fins de paroi d'escalade, étant une partie des lots numéros P 19, P 20, P 21, P 22 P 23, P 24, P25 et P 26 du Rang 5, Canton de Cathcart;

D'acquitter les coûts de 3 000 \$ pour la location du site pour la période du 1<sup>er</sup> juillet au 31 décembre 2019;

D'acquitter les coûts de 6 000 \$ pour la location du site pour la période du 1<sup>er</sup> janvier au 31 décembre 2020, le montant étant payable le 1<sup>er</sup> juillet 2020;

D'acquitter les coûts de 3 000 \$ pour la location du site pour la période du 1<sup>er</sup> janvier au 30 juin 2021, le montant étant payable le 30 juin 2021;

QUE la vente de l'immeuble, s'il y a lieu, devra être réalisée le ou avant le 1<sup>er</sup> juillet 2021;

QUE cette dépense soit imputée au poste budgétaire 02 470 02 512;

D'autoriser la mairesse et le directeur général et secrétaire-trésorier ou le greffier à signer les documents afférents à ce dossier.

**ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ**

COPIE CERTIFIÉE CONFORME, CE 20 NOVEMBRE 2019

ELYSE BELLEROSE  
DIRECTRICE GÉNÉRALE ET SECRÉTAIRE-TRÉSORIÈRE PAR INTÉRIM

