



**PROVINCE DE QUÉBEC
MUNICIPALITÉ DE LAC-BEAUPORT**

PROTOCOLE D'ENTENTE, intervenu à Lac-Beauport, le 3 juillet 2025.

ENTRE : **MUNICIPALITÉ DE LAC-BEAUPORT**, personne morale de droit public légalement constituée en vertu du *Code municipal du Québec*, ayant son bureau au 65, chemin du Tour-du-Lac, Lac-Beauport (Québec) G3B 0A1, ici représentée par François Boily, maire, et Richard Labrecque, directeur général et greffier-trésorier, dûment autorisés aux termes d'une résolution du conseil municipal adoptée en date du 9 juin 2025 sous le numéro 157-2025;

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

ET : **CLUB MONT TOURBILLON INC.**, société par actions dûment régie par la *Loi sur les sociétés par actions* (Québec), ayant son siège au 55, montée du Golf, Lac-Beauport (Québec) G3B 0K3, ici représentée par Michel Noël, président, dûment autorisé aux fins des présentes tel qu'il le déclare;

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

(la Municipalité et le Promoteur sont collectivement nommés les « **Parties** »)

ATTENDU QU'un jugement de la Cour supérieure a été rendu le 16 septembre 2024, déclarant notamment que la demande de permis déposée le 4 janvier 2021 et complétée jusqu'au 22 novembre 2022 du Promoteur pour la construction d'un immeuble de quatre étages abritant au maximum 90 unités de condominium et d'un espace commercial pour l'usage du golf au rez-de-jardin (ci-après la « **Demande de permis** ») était substantiellement complète et conforme, sous réserve de convenir d'un protocole d'entente sur le réaménagement et une servitude d'aggravation des eaux ainsi que d'une entente pour la réalisation d'un réseau d'aqueduc privé et usine de traitement des eaux usées, d'une garantie financière et d'un certificat d'autorisation du ministère de l'Environnement, de la Lutte contre les changements climatiques, de la Faune et des Parcs pour un réseau d'aqueduc privé (ci-après le « **Jugement** »);

ATTENDU QUE suivant le Jugement, le Promoteur a manifesté à la Municipalité son intention de procéder à la construction d'un immeuble de quatre étages abritant au maximum 90 unités de condominium et d'un espace commercial pour l'usage du golf au

rez-de-jardin sur le lot projeté 6 659 277 du Cadastre du Québec, circonscription foncière de Québec, conformément au Jugement, à la Demande de permis et à la réglementation applicable à la Municipalité (ci-après le « **Projet Horizon sur le Golf** »);

ATTENDU QUE le Permis de construction, le Permis de stationnement (tels que ces termes sont ci-après définis) et le permis de lotissement numéro 2024-10012 ont été octroyés de façon conditionnelle par la Municipalité en faveur du Promoteur pour le Projet Horizon sur le Golf (ci-après collectivement les « **Permis** »);

ATTENDU QU'en conformité notamment avec le Jugement, la Municipalité requiert qu'un protocole d'entente intervienne pour encadrer notamment les droits et obligations des Parties relativement à certains travaux d'infrastructures municipales nécessaires pour permettre le Projet Horizon sur le Golf, le tout selon les termes, modalités et conditions prévus au présent protocole d'entente (ci-après le « **Protocole** »).

PAR CONSÉQUENT, LES PARTIES CONVIENNENT DE CE QUI SUIT :

1. INTERPRÉTATION

1.1 Le préambule ainsi que les annexes qui sont jointes au Protocole en font partie intégrante et président à son interprétation :

- Annexe 3.1.6 – Lettre d'analyse
- Annexe 3.1.7 – Permis
- Annexe 3.1.8 – Modifications du Permis de construction
- Annexe 3.1.9 – Modifications du Permis de stationnement
- Annexe 3.1.11 – Plan projet de lotissement
- Annexe 3.1.13 – Plan Servitude projetée des Glacis
- Annexe 3.1.14 – Plan Servitude projetée du Golf
- Annexe 3.1.15 – Plans et devis TV
- Annexe 3.1.18 – Répartition TV
- Annexe 3.1.22 – Projet d'acte de Servitude projetée des Glacis
- Annexe 3.1.23 – Projet d'acte de Servitude projetée du Golf
- Annexe 5.4.2 – Projet d'acte de servitude d'aggravation des eaux

2. OBJET DU PROTOCOLE

2.1 Le Protocole a pour objet de préciser les obligations, délais et droits respectifs des Parties ainsi que la répartition des coûts pour la conception et la réalisation des travaux d'infrastructures municipales comprenant notamment :

2.1.1 Les Travaux de voirie; et

2.1.2 L'Entrée de service définitive;

(tels que ces termes sont ci-après définis) le tout, tel que plus amplement détaillé ci-après.

3. DÉFINITIONS

3.1 Dans le Protocole, à moins que le contexte n'implique le contraire, les mots et expressions suivants ont le sens qui leur est ci-après attribué :

3.1.1 « **Durée** » a le sens qui lui est attribué à l'article 4 du Protocole;

3.1.2 « **Entrée de service définitive** » a le sens qui lui est attribué au sous-paragraphe 6.1.1 du Protocole;

3.1.3 « **Entrée de service des Glacis** » signifie l'implantation par le Promoteur d'une entrée de service d'aqueduc sous l'emprise publique en passant par les chemins du Tour-du-Lac, de la Corniche et des Glacis, tel que partiellement illustré sur le Plan Servitude projetée des Glacis, devant passer sous les lots 1 498 169, 1 498 170, 1 498 171, 1 498 172, 2 197 437, 3 812 918 et le lot actuel 4 622 529 du Cadastre du Québec, ou tout nouveau lot découlant du Plan projet de lotissement à être déposé, suivant la signature de toute Servitude de passage, et devant ultimement se raccorder à l'immeuble projeté du Projet Horizon sur le Golf. Ladite Entrée de service des Glacis devra inclure, si nécessaire, un poste de suppression, lequel devra se trouver dans l'assiette de la Servitude projetée des Glacis;

3.1.4 « **Entrée de service du Golf** » signifie l'implantation par le Promoteur d'une entrée de service d'aqueduc sous l'emprise publique en passant par le chemin du Tour-du-Lac et la montée du Golf, tel qu'illustré sur le Plan Servitude projetée du Golf, devant passer sous les lots 1 498 088, 1 498 168, 1 498 169, 1 498 170, 1 498 171, 1 498 172 et 3 607 065 du Cadastre du Québec, ou tout nouveau lot découlant du Plan projet de lotissement à être déposé, suivant la signature d'une servitude de passage, et devant ultimement se raccorder à l'immeuble projeté du Projet Horizon sur le Golf. Ladite Entrée de service du Golf devra inclure, si nécessaire, un poste de suppression, lequel devra se trouver dans l'assiette de la Servitude projetée du Golf;

3.1.5 « **Force majeure** » signifie tout événement imprévisible et irrésistible échappant au contrôle d'une Partie contre lequel celle-ci ne peut pas se protéger ou se prémunir; cela comprend notamment et sans limiter la portée de ce qui précède : tout sinistre provoqué par la nature, épidémie, incendie, accident, guerre (qu'elle soit déclarée ou non), insurrection, émeute, acte de terrorisme, grève illégale, arrêt ou ralentissement de travail spontané, lock-out, panne de lignes de télécommunications ou d'électricité pour une durée prolongée, intervention par les forces armées militaires ou civiles, ou obéissance à un acte de gouvernement ou à une ordonnance d'un tribunal ou d'une autorité publique;

3.1.6 « **Lettre d'analyse** » désigne la lettre d'analyse des travaux relatifs à l'entrée de service conformément au REAFIE, préparée par Simon Simard,

ingénieur exerçant chez Apex Expert Conseil Inc., et datée du 2 avril 2025, laquelle est jointe en **Annexe 3.1.6**;

- 3.1.7 « **Permis** » a le sens qui lui est attribué au préambule du Protocole, lesquels sont joints en **Annexe 3.1.7**;
- 3.1.8 « **Permis de construction** » désigne le permis de construction numéro 2024-00688 octroyé de façon conditionnelle par la Municipalité en faveur du Promoteur pour le Projet Horizon sur le Golf, lequel sera modifié par la Municipalité dans un délai raisonnable suivant la signature du Protocole conformément aux dispositions de l'**Annexe 3.1.8**;
- 3.1.9 « **Permis de stationnement** » désigne le permis de stationnement numéro 2025-00042 octroyé de façon conditionnelle par la Municipalité en faveur du Promoteur pour le Projet Horizon sur le Golf, lequel sera modifié par la Municipalité dans un délai raisonnable suivant la signature du Protocole conformément aux dispositions de l'**Annexe 3.1.9**;
- 3.1.10 « **Pertes** » a le sens qui lui est attribué au sous-paragraphe 10.5.1 du Protocole;
- 3.1.11 « **Plan projet de lotissement** » désigne le plan préparé par Maxime Daoust-Hébert, arpenteur-géomètre, en date du 1^{er} novembre 2024, sous le numéro 2359 de ses minutes, lequel est joint en **Annexe 3.1.11**;
- 3.1.12 « **Plan Servitude projetée définitive** » a le sens qui lui est attribué au sous-paragraphe 6.1.1 du Protocole;
- 3.1.13 « **Plan Servitude projetée des Glacis** » désigne le plan illustrant le positionnement de la Servitude projetée des Glacis, préparé par Martin Pageau, arpenteur-géomètre exerçant chez DLT Arpenteurs Géomètres, en date du 20 mars 2025, sous le numéro 6913 de ses minutes, lequel est joint en **Annexe 3.1.13**;
- 3.1.14 « **Plan Servitude projetée du Golf** » désigne le plan illustrant le positionnement de la Servitude projetée du Golf, préparé par Martin Pageau, arpenteur-géomètre exerçant chez DLT Arpenteurs Géomètres, en date du 25 avril 2025, sous le numéro 6941 de ses minutes, lequel est joint en **Annexe 3.1.14**;
- 3.1.15 « **Plans et devis TV** » désigne les plans et devis relatifs aux Travaux de voirie préparés par Simon Simard, ingénieur exerçant chez Apex Expert Conseil Inc., portant le numéro C2503008 et datés du 3 juillet 2025, lesquels sont joints en **Annexe 3.1.15**;
- 3.1.16 « **Projet Horizon sur le Golf** » a le sens qui lui est attribué au préambule du Protocole, lequel vise précisément le lot 6 659 277 du Cadastre du Québec;
- 3.1.17 « **REAFIE** » signifie le *Règlement sur l'encadrement d'activités en fonction de leur impact sur l'environnement* (RLRQ, c. Q-2, r. 17.1);

- 3.1.18 « **Répartition TV** » désigne la répartition des responsabilités et des coûts afférents aux Travaux de voirie entre le Promoteur et la Municipalité établie dans la lettre préparée par Olivier Lafond, ingénieur exerçant chez Apex Expert Conseil Inc., et datée du 3 juillet 2025, laquelle est jointe en **Annexe 3.1.18**;
- 3.1.19 « **Servitude d'aggravation des eaux** » a le sens qui lui est attribué au sous-paragraphe 5.4.2 du Protocole;
- 3.1.20 « **Servitude de passage** » signifie toute servitude de passage requise pour la portion de l'Entrée de service des Glacis devant passer sous les lots privés du secteur Glacis et être consentie par les propriétaires desdits lots en faveur du Promoteur;
- 3.1.21 « **Servitude projetée définitive** » a le sens qui lui est attribué au sous-paragraphe 6.5.1 du Protocole;
- 3.1.22 « **Servitude projetée des Glacis** » signifie le projet d'acte établissant la servitude afférente à l'Entrée de service des Glacis, lequel est joint en **Annexe 3.1.22**;
- 3.1.23 « **Servitude projetée du Golf** » signifie le projet d'acte établissant la servitude afférente à l'Entrée de service du Golf, lequel est joint en **Annexe 3.1.23**;
- 3.1.24 « **Travaux de voirie** » signifie l'ensemble des travaux de réaménagement de la voirie devant être exécutés par le Promoteur et la Municipalité sur la rue municipale de la montée du Golf, conformément aux Plans et devis TV;
- 3.1.25 « **TV de la Municipalité** » a le sens qui lui est attribué au sous-paragraphe 5.1.2 du Protocole; et
- 3.1.26 « **TV du Promoteur** » a le sens qui lui est attribué au sous-paragraphe 5.1.1 du Protocole.

4. DURÉE DU PROTOCOLE

Le Protocole entre en vigueur au jour de sa signature et se termine au plus tard le 1^{er} avril 2027, à moins qu'il ne se termine plus tôt conformément aux dispositions des présentes (la « **Durée** »).

5. TRAVAUX DE VOIRIE

5.1 Description des Travaux de voirie

- 5.1.1 Le Promoteur s'engage à réaliser les Travaux de voirie sous sa responsabilité, lesquels sont plus amplement décrits et identifiés comme tels à l'**Annexe 3.1.18** du Protocole (les « **TV du Promoteur** »).

- 5.1.2 La Municipalité s'engage à réaliser les Travaux de voirie sous sa responsabilité, lesquels sont plus amplement décrits et identifiés comme tels à l'**Annexe 3.1.18** du Protocole (les « **TV de la Municipalité** »).

5.2 Échéancier

- 5.2.1 Le Promoteur s'engage à débiter les TV du Promoteur au plus tard le 15 septembre 2025, lesquels devront être finalisés au plus tard le 30 septembre 2025.
- 5.2.2 Il est entendu entre les Parties que la Municipalité débutera les TV de la Municipalité dans la semaine du 1^{er} octobre 2025.
- 5.2.3 En cas de retard dans l'exécution des TV du Promoteur, pour quelque raison que ce soit, une pénalité de 1 000 \$ par jour pour chaque jour de retard sur le calendrier prévu au sous-paragraphe 5.2.1 sera imposée au Promoteur par la Municipalité. Le Promoteur est mis en demeure par le simple écoulement du temps prévu au Protocole pour l'exécution de ses obligations. Ladite pénalité sera payable sans délai par le Promoteur sur réception d'une demande de paiement de la Municipalité.
- 5.2.4 Les TV du Promoteur ne peuvent débiter avant :
- a) la signature du Protocole par toutes les Parties; et
 - b) la remise à la Municipalité des garanties financières prévues au paragraphe 10.1.

Il est de la responsabilité du Promoteur de s'assurer que ces autorisations/documents soient obtenus et remis à la Municipalité afin que les TV du Promoteur puissent débiter à la date prévue.

- 5.2.5 Le Promoteur s'engage à fournir à la Municipalité, au plus tard 30 jours suivant la finalisation des TV du Promoteur, une copie papier des plans « tels que construits » des travaux réalisés. Ces plans devront également être fournis à la Municipalité en format électronique CAD.

5.3 Répartition des coûts

- 5.3.1 À l'exception des dispositions prévues au sous-paragraphe 5.3.2, tous les coûts reliés directement ou indirectement aux Travaux de voirie, notamment les coûts de main d'œuvre, de fourniture des matériaux, les services professionnels, incluant les coûts de surveillance et de chantier (ingénieur, arpenteur-géomètre, notaire, avocats et autres) et les taxes doivent être acquittés par le Promoteur auprès des fournisseurs à la complète libération de la Municipalité.
- 5.3.2 À l'exception des TV de la Municipalité, la Municipalité n'assume aucun frais relié aux Travaux de voirie.

5.4 Responsabilité des Parties

- 5.4.1 Le Promoteur s'engage à mandater un ingénieur pour procéder à la surveillance des TV du Promoteur et à en assumer les frais et honoraires.
- 5.4.2 Conformément au Jugement, le Promoteur s'engage à signer un acte de servitude d'aggravation des eaux notamment sur les lots 6 659 279, 6 659 280 et 6 659 281 du Cadastre du Québec (fonds servant) en faveur du lot 6 659 278 du Cadastre du Québec (fonds dominant), selon le projet reproduit en **Annexe 5.4.2** du Protocole et sujet aux adaptations requises par la Municipalité (la « **Servitude d'aggravation des eaux** »), ou tout autre acte de servitude découlant des TV du Promoteur qui pourrait être requis par la Municipalité.

6. ENTRÉE DE SERVICE

6.1 Choix du Promoteur quant à l'Entrée de service définitive

- 6.1.1 Jusqu'au 1^{er} mai 2026, le Promoteur pourra, à son entière discrétion, choisir de réaliser soit les travaux afférents à l'Entrée de service des Glacis ou ceux relatifs à l'Entrée de service du Golf (l'« **Entrée de service définitive** »), le tout conformément à l'emplacement identifié au Plan Servitude projetée des Glacis ou au Plan Servitude projetée du Golf (le « **Plan Servitude projetée définitive** »).
- 6.1.2 L'exercice du choix du Promoteur conformément au sous-paragraphe 6.1.1 s'effectuera au moyen d'un avis écrit transmis à la Municipalité indiquant l'option retenue par le Promoteur. À défaut d'exercer ce choix dans le délai ci-avant indiqué, le Promoteur sera réputé avoir choisi l'Entrée de service du Golf.

6.2 Description de l'Entrée de service définitive

- 6.2.1 Le Promoteur s'engage à réaliser l'Entrée de service définitive conformément aux plans et devis définitifs à être préparés par un ingénieur, lesquels devront être approuvés par la Municipalité dans l'emprise identifiée au Plan Servitude projetée définitive.
- 6.2.2 Il est entendu entre les Parties que l'implantation de l'Entrée de service définitive sera principalement réalisée par forage horizontal.

6.3 Échéancier des travaux

- 6.3.1 Le Promoteur s'engage à transmettre pour approbation à la Municipalité les plans et devis définitifs des travaux de l'Entrée de service définitive ainsi qu'un calendrier de ces travaux au moins 90 jours avant la date de début de la réalisation de l'Entrée de service définitive.
- 6.3.2 Tant et aussi longtemps que les travaux de démolition du club-house du Golf Mont Tourbillon ainsi que les travaux de l'Entrée de service définitive n'auront pas été complétés, le Promoteur reconnaît qu'aucun certificat d'occupation ne sera émis pour le bâtiment principal projeté du Projet Horizon sur le Golf.

- 6.3.3 Le Promoteur s'engage à finaliser les travaux afférents à l'Entrée de service définitive au plus tard le 1^{er} avril 2027, et ce, dans le respect du calendrier des travaux qui sera soumis pour approbation à la Municipalité par le Promoteur.
- 6.3.4 En cas de retard dans l'exécution des travaux afférents à l'Entrée de service définitive par le Promoteur, pour quelque raison que ce soit, une pénalité de 1 000 \$ par jour pour chaque jour de retard sur le calendrier des travaux et/ou leur date de fin tels que prévus aux sous-paragraphes 6.3.1 et 6.3.3 sera imposée par la Municipalité. Le Promoteur est mis en demeure par le simple écoulement du temps prévu au Protocole pour l'exécution de ses obligations. Ladite pénalité sera payable sans délai par le Promoteur sur réception d'une demande de paiement de la Municipalité.
- 6.3.5 Les travaux relatifs à l'Entrée de service définitive ne peuvent débuter avant :
- a) la signature du Protocole par toutes les Parties;
 - b) l'approbation par la Municipalité des plans et devis définitifs des travaux d'Entrée de service définitive et du calendrier des travaux conformément aux sous-paragraphes 6.3.1 et 6.3.3;
 - c) l'obtention du permis de branchement par le Promoteur pour l'Entrée de service définitive;
 - d) l'obtention de toutes les autorisations des autorités gouvernementales requises, le cas échéant, et la remise d'une copie à la Municipalité;
 - e) l'obtention d'un certificat d'autorisation pour l'Entrée de service définitive conformément au Jugement, ou à défaut, une lettre ou d'un courriel officiel attestant du non-assujettissement délivré par le ministère de l'Environnement, de la Lutte contre les changements climatiques, de la Faune et des Parcs;
 - f) la remise à la Municipalité des garanties financières prévues au paragraphe 10.1;
 - g) dans l'éventualité où l'Entrée de service définitive correspond à l'Entrée de service des Glacis, la remise à la Municipalité d'une copie de toute Servitude de passage signée et dûment publiée; et
 - h) la remise à la Municipalité d'une copie de la Servitude projetée définitive signée et dûment publiée, telle que prévue au sous-paragraphe 6.5.1.

Il est de la responsabilité du Promoteur de s'assurer que ces autorisations/documents soient obtenus et remis à la Municipalité afin que les travaux relatifs à l'Entrée de service définitive puissent débuter à la date prévue.

6.4 Répartition des coûts

- 6.4.1 Tous les coûts reliés directement ou indirectement à l'Entrée de service définitive, notamment les coûts de main d'œuvre, de fourniture des matériaux, les services professionnels (ingénieur, arpenteur-géomètre, notaire, avocats et autres) et les taxes doivent être acquittés par le Promoteur auprès des fournisseurs à la complète libération de la Municipalité.
- 6.4.2 La Municipalité n'assume aucun frais relié à l'Entrée de service définitive.

6.5 Responsabilité des Parties

Servitude projetée définitive :

- 6.5.1 Selon l'exercice du choix du Promoteur quant à l'Entrée de service définitive prévue au sous-paragraphe 6.1.1, les Parties conviennent de conclure un acte de servitude similaire au projet de Servitude projetée des Glacis (**Annexe 3.1.22**) ou de Servitude projetée du Golf (**Annexe 3.1.23**), sujet aux adaptations requises par la Municipalité (la « **Servitude projetée définitive** ») et conformément à l'emplacement identifié au Plan Servitude projetée définitive.
- 6.5.2 À cette fin, le Promoteur s'engage à donner le mandat à un arpenteur-géomètre pour la préparation de la description technique de la Servitude projetée définitive. Tous les frais et honoraires professionnels découlant (i) de la préparation de la description technique et (ii) de la rédaction et de la publication de la Servitude projetée définitive seront assumés par le Promoteur.

Travaux de construction du poste de surpression :

- 6.5.3 Si applicable, le Promoteur sera responsable de procéder aux travaux de construction du ou des postes de surpression visés à l'Entrée de service définitive, le cas échéant, lesquels doivent se trouver dans l'assiette de la Servitude projetée définitive, conformément au calendrier des travaux établis ci-avant.

Travaux d'entretien et de réparation de l'Entrée de service définitive :

- 6.5.4 Le Promoteur sera responsable de l'entretien de l'Entrée de service définitive ainsi que de la qualité, la quantité et la pression de l'eau y circulant. Tous les travaux d'entretien ou de réparation de l'Entrée de service définitive obligeant le Promoteur ou ses mandataires à travailler à l'intérieur de l'emprise publique devront être préalablement autorisés par écrit par la Municipalité.
- 6.5.5 Dans l'éventualité où la Municipalité se voit obligée de prendre en charge et d'entretenir l'Entrée de service définitive, tous les frais et coûts afférents seront à la charge du Promoteur ou tout éventuel propriétaire foncier du

Projet Horizon sur le Golf, conformément aux modalités prescrites à la Servitude projetée définitive.

- 6.5.6 Dans la mesure où le Promoteur vend ou cède des unités de condominium de l'immeuble projeté du Projet Horizon sur le Golf, celui-ci s'engage à dénoncer la Servitude projetée définitive, à ce que tout éventuel propriétaire soit solidairement responsable des obligations ci-avant énoncées et à en faire mention dans toute promesse de vente ou acte notarié.

Libre circulation :

- 6.5.7 Durant la durée des travaux liés à la réalisation de l'Entrée de service définitive, le Promoteur s'engage à minimiser au maximum les entraves à la libre circulation des véhicules, piétons et cyclistes sur les chemins publics.

Remise en état des lieux :

- 6.5.8 Suivant la réalisation de l'Entrée de service définitive, le Promoteur s'engage à remettre en état les lieux au plus tard le 1^{er} avril 2027, le tout à sa charge et à son entière responsabilité. À défaut pour le Promoteur de respecter cet engagement, la pénalité prévue au sous-paragraphe 6.3.4 lui sera imposée par la Municipalité.

Aucune responsabilité de la Municipalité :

- 6.5.9 Il est entendu entre les Parties que la Municipalité n'assume aucune responsabilité quant à l'Entrée de service définitive.

7. UTILISATION DE L'EAU DU RÉSEAU D'AQUEDUC

Le Promoteur reconnaît que l'utilisation de l'eau circulant dans l'Entrée de service définitive, est strictement réservée au Projet Horizon sur le Golf. À cette fin, le Promoteur s'engage irrévocablement à ne pas utiliser l'eau provenant de l'Entrée de service définitive pour l'entretien et l'irrigation du terrain du Golf Mont Tourbillon ou pour brancher tout autre citoyen commercial ou résidentiel de la Municipalité, étant toutefois entendu que l'utilisation de l'eau circulant dans l'Entrée de service définitive est autorisée pour les locaux commerciaux de l'immeuble projeté du Projet Horizon sur le Golf (incluant les activités du club-house dont notamment le lavage des voitures de golf).

8. MODIFICATION DES PLANS ET DEVIS

Toutes modifications aux plans sous la responsabilité du Promoteur et devant faire l'objet d'une approbation par la Municipalité selon le Protocole devront être également approuvées au préalable par écrit par la Municipalité.

9. ASSURANCES

Le Promoteur s'engage à maintenir en vigueur une assurance responsabilité civile pour un montant minimum de 5 000 000 \$, par sinistre, pour la durée des TV du Promoteur et

de la réalisation de l'Entrée de service définitive. De plus, le Promoteur s'engage à maintenir en vigueur toute autre assurance utile et d'un montant approprié couvrant ses engagements prévus au Protocole.

10. CONDITIONS ESSENTIELLES

10.1 Conditions financières

À la signature du Protocole, le Promoteur remettra les documents suivants à la Municipalité :

10.1.1 Le Promoteur s'engage à déposer, au moins 10 jours ouvrables avant le début des TV du Promoteur et de la réalisation de l'Entrée de service définitive, un cautionnement d'exécution ainsi qu'un cautionnement garantissant le paiement de la main-d'œuvre et des matériaux, chacun égal à 50 % du coût des TV du Promoteur et de l'Entrée de service définitive, afin d'assurer l'exécution des obligations du Promoteur, et maintenir ces cautionnements en vigueur jusqu'à l'accomplissement complet des obligations du Promoteur aux termes du Protocole.

10.1.2 Les cautionnements doivent mentionner la Municipalité à titre de seul bénéficiaire et permettre à la Municipalité d'encaisser ces garanties sur demande, nonobstant tout litige entre les Parties.

10.2 Signature et dépôt de certains autres documents

10.2.1 Au plus tard 10 jours suivant la signature du Protocole, le Promoteur s'engage à signer les Permis.

10.2.2 Au plus tard 45 jours suivant la signature du Protocole, le Promoteur s'engage à ce qui suit :

- a) Céder gratuitement à la Municipalité, par acte notarié, les parties de lots nécessaires afin que la rue de la montée du Golf soit conforme au Plan projet de lotissement (**Annexe 3.1.11**);
- b) Déposer et publier le Plan projet de lotissement (**Annexe 3.1.11**) au Cadastre du Québec; et
- c) Remettre à la Municipalité une copie signée et dûment publiée de la Servitude d'aggravation des eaux.

10.3 Installation d'un réservoir

10.3.1 Conformément aux obligations prévues aux Permis, le Promoteur s'engage à installer un réservoir d'au moins 300 000 litres d'eau à moins de 45 mètres de l'immeuble projeté du Projet Horizon sur le Golf, lequel devra respecter les normes de protection incendie et dont les plans devront être approuvés par le Service de la protection contre l'incendie de la Municipalité. À défaut pour le Promoteur de respecter cet engagement, la pénalité prévue au sous-paragraphe 6.3.4 lui sera imposée par la

Municipalité. Aucun certificat d'occupation ne sera émis tant et aussi longtemps que les obligations notamment indiquées au présent sous-paragraphe ne seront pas respectées.

- 10.3.2 Le Promoteur pourra toutefois être libéré de l'engagement prévu au sous-paragraphe 10.3.1 dans l'éventualité où il démontre par des tests de débit et de pression d'eau, réalisés par une firme indépendante, avant la date de fin des travaux de construction de l'immeuble projeté du Projet Horizon sur le Golf et avant l'émission de tout certificat d'occupation, qu'il respecte les normes applicables dont notamment celles du code du bâtiment et NFPA, en capacité de pression et débit d'eau spécifiquement réservé pour le fonctionnement simultané des gicleurs et du combat incendie, incluant l'aménagement d'une borne incendie privée à moins de 45 mètres de l'immeuble projeté du Projet Horizon sur le Golf.

10.4 Représentations et garanties du Promoteur

Le Promoteur représente et garantit ce qui suit à la Municipalité en date de signature du Protocole et reconnaît que ces représentations et garanties sont des conditions essentielles pour la Municipalité sans lesquelles cette dernière n'aurait pas contracté :

- 10.4.1 La réalisation de l'Entrée de service définitive se qualifie à titre d'activité visée à l'article 184 du REAFIE, de sorte qu'elle bénéficie d'une exemption d'autorisation en vertu du REAFIE, le tout selon la Lettre d'analyse (**Annexe 3.1.6**);
- 10.4.2 Il n'est pas un non-résident canadien au sens des lois fiscales provinciales et fédérales;
- 10.4.3 Il est propriétaire de l'immeuble connu et désigné comme étant le lot numéro 6 659 277 du Cadastre du Québec, circonscription foncière de Québec par bons et valables titres de propriété;
- 10.4.4 Il a les pleins pouvoirs et la capacité nécessaire pour remplir toutes ses obligations contenues au Protocole;
- 10.4.5 Le Promoteur est en règle en vertu des lois de la province de Québec, avec pleins pouvoirs et autorité pour exercer ses activités, posséder tous ses biens et actifs et pour exécuter le Protocole, et toutes les obligations créées par les présentes ont été dûment autorisées par toutes les actions corporatives requises et l'exécution du Protocole ou l'accomplissement de ses obligations aux termes du Protocole ne viole pas ou ne contrevient pas à aucun contrat, entente ou autre convention existant et liant le Promoteur;
- 10.4.6 Le Protocole constitue une obligation valide et exécutoire du Promoteur dont la Municipalité peut requérir l'exécution forcée selon ses modalités et dispositions; et
- 10.4.7 Le Promoteur n'est pas (i) une personne insolvable, selon la signification donnée à cette expression dans la *Loi sur la faillite et l'insolvabilité* ou la

Loi sur les arrangements avec les créanciers des compagnies (Canada), (ii) n'a pas fait de cession en faveur de ses créanciers ou une proposition de faillite à ses créanciers ou à toute catégorie de ceux-ci, (iii) n'a pas été visé par une ordonnance de séquestre ou une ordonnance similaire, ou (iv) n'a pas initié de procédures concernant un compromis ou un arrangement avec ses créanciers ou pour sa liquidation ou dissolution.

10.5 Indemnisation

10.5.1 Le Promoteur s'engage à tenir la Municipalité quitte et indemne quant à tout dommage qu'elle pourrait subir et quant à tout dommage, responsabilité, perte, réclamation, dépense, poursuite ou obligation (y compris de tout honoraire raisonnable et déboursé des professionnels et avocats) (les « **Pertes** ») payés, subis ou encourus ou autrement supportés, directement ou indirectement, par la Municipalité découlant du Protocole.

10.5.2 Le Promoteur s'engage à payer à la Municipalité un montant correspondant à telles Pertes, le tout en capital, intérêts et frais.

11. INTERVENTION DES INTERVENANTS

11.1 Suites Mont Tourbillon inc. intervient au Protocole pour confirmer son engagement à respecter les obligations qui la concernent.

11.2 Synchro inc. intervient au Protocole puisqu'elle agissait en vertu d'une procuration pour la demande de permis de construction au profit du Promoteur, déclare en avoir pris connaissance et déclare qu'elle en est satisfaite aux termes du Jugement.

12. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

12.1 Résiliation

Sur résolution du conseil, la Municipalité peut unilatéralement résilier le Protocole pour un des motifs suivants :

12.1.1 Le Promoteur fait faillite, cession de ses biens, fait une proposition concordataire à ses créanciers ou, de façon générale, se prévaut de toute loi en faveur des débiteurs insolubles pendant la Durée;

12.1.2 Dans l'éventualité où le 1^{er} octobre 2025, la construction du bâtiment principal projeté du Projet Horizon sur le Golf n'est pas débutée;

12.1.3 Le Promoteur refuse ou omet de se conformer à l'une ou l'autre de ses obligations prévues au Protocole et ne remédie pas à ce défaut dans les 7 jours de la réception d'un avis écrit de la Municipalité détaillant les défauts. Lorsqu'applicable, le Promoteur devra entreprendre les travaux correctifs auxdits défauts invoqués et soumettre un échéancier à la Municipalité à l'intérieur du délai de 7 jours consenti;

12.1.4 De plein droit, sans autre avis ou délai, en cas de non-respect des échéanciers prévus aux sous-paragraphes 5.2.1 et 6.3.3 de plus de 60 jours (à moins d'un retard pour des motifs de Force majeure); ou

12.1.5 De plein droit, sans autre avis ou délai, si les TV du Promoteur ou la réalisation de l'Entrée de service définitive sont interrompus sur une période de 60 jours consécutifs, sauf en cas d'interruption pour un cas de Force majeure.

La résiliation du Protocole n'entraîne aucune forme de dédommagement ou de contrepartie en faveur du Promoteur.

13. DISPOSITIONS FINALES

13.1 Renonciation et droits cumulatifs

Tous les droits mentionnés au Protocole sont cumulatifs et non alternatifs. Aucune renonciation à l'application d'une disposition de ce Protocole ne sera valable, à moins d'être effectuée par écrit par la Partie qu'elle lie. Aucune renonciation quant à l'exercice de tout droit à l'égard d'un événement quelconque ne constitue une renonciation à l'exercice de tout tel droit à l'égard de tout autre événement ni quant à l'exercice de tout autre droit.

13.2 Portée et cession

Le Protocole lie les Parties ainsi que leurs représentants légaux respectifs. Le Promoteur ne peut céder, en tout ou en partie, les obligations résultant de la réalisation du Protocole sans le consentement écrit de la Municipalité.

13.3 Nullité d'une disposition

Il est convenu entre les Parties que si l'une des dispositions contenues dans le Protocole est annulée ou déclarée illégale, ledit Protocole demeure en vigueur et seule la disposition ainsi déclarée nulle ou illégale est réputée non écrite.

13.4 Délais

Les délais indiqués dans le Protocole sont de rigueur. Toute référence à une date ne correspondant pas à un jour ouvrable, y compris lors de la computation de tout délai prévu au Protocole ou de l'établissement d'une date d'échéance, doit s'interpréter comme signifiant le premier jour ouvrable qui suit cette date.

13.5 Documents additionnels

Les Parties s'engagent à signer et exécuter tout acte ou document qui pourrait être nécessaire ou utile pour donner effet aux dispositions du Protocole.

13.6 Lois applicables

Le Protocole sera régi et interprété conformément aux lois de la province de Québec et aux lois du Canada qui y sont applicables.

13.7 Signatures

Ce Protocole peut être signé en plusieurs exemplaires et par l'apposition d'une signature électronique et transmis par télécopieur ou en format numérique (PDF, image ou autre), chacun de ces exemplaires constituant un original une fois qu'il aura été ainsi signé et transmis, et l'ensemble de ces exemplaires constituant un seul et même document.

[Les signatures apparaissent à la page suivante.]

EN FOI DE QUOI les Parties ont signé aux lieu et date indiqués en en-tête des présentes.

MUNICIPALITÉ DE LAC-BEAUPORT

Signé par :

François Boily

Par : François Boily, maire

DocuSigned by:

Richard Labrecque

Par : Richard Labrecque, directeur
général et greffier-trésorier

CLUB MONT TOURBILLON INC.

Signé par :

Michel Noël

Par : Michel Noël, président

INTERVENTION

Synchro inc., par son représentant dûment autorisé aux fins des présentes ainsi qu'il l'atteste en signant cette intervention, intervient au Protocole puisqu'elle agissait en vertu d'une procuration pour la demande de permis de construction au profit du Promoteur, déclare en avoir pris connaissance et déclare qu'elle en est satisfaite aux termes du Jugement.

SYNCHRO INC.

Signed by:


Par : Georges-Alexandre Nadeau-Blouin, président

INTERVENTION

Suites Mont Tourbillon inc., par son représentant dûment autorisé aux fins des présentes ainsi qu'il l'atteste en signant cette intervention, propriétaire du lot projeté 6 659 280, s'engage à signer l'acte de servitude d'écoulement des eaux nécessaire aux termes du Protocole et tout autre document utile ou nécessaire.

SUITES MONT TOURBILLON INC.

Signé par :

Michel Noël

Par : 0E392C88F8A6428...
Michel Noël, administrateur

ANNEXE 3.1.6
LETTRE D'ANALYSE

Voir le document ci-joint.



989 route des Rivières, suite 111
Lévis (Québec) G7A 0P6
Cell : 418-999-7021
www.apexconseil.ca

Le 2 Avril 2025

Monsieur Michel Noël,
55 Montée du Golf,
Lac-Beauport (Québec) G3B 0K5

Par courriel : michelnoel2009@gmail.com

**Objet : Analyse du raccordement au réseau d'eau potable du projet de Mont-Tourbillon en vertu du REAFIE
Dossier Apex : C2503008**

Monsieur Noël,

Nous vous transmettons par la présente lettre notre analyse réglementaire concernant le projet de raccordement d'un bâtiment de condominiums au réseau municipal d'eau potable de la municipalité de Lac-Beauport, conformément au *Règlement sur l'encadrement d'activités en fonction de leur impact sur l'environnement* (ci-après désigné « REAFIE »).

1. Particularités du projet

- Branchement d'un service d'aqueduc sur une distance approximative de 1 660 mètres entre le chemin du Canton et le projet de condominiums ;
- Alimentation d'un seul bâtiment principal ;
- Installation d'un poste de surpression, lequel demeurera la propriété de la copropriété des condos du Mont-Tourbillon.

2. Analyse des articles 177 à 187 du REAFIE

Afin d'assurer la conformité réglementaire du projet en lien avec l'établissement, la modification ou l'extension d'un système d'aqueduc, une analyse complète des articles 177 à 187 du *Règlement sur l'encadrement d'activités en fonction de leur impact sur l'environnement* (REAFIE) a été réalisée. Cette section encadre les diverses modalités d'autorisation, de déclaration de conformité ou d'exemption relatives aux systèmes d'aqueduc au Québec.

De façon générale :

- Les articles 177 à 179 énoncent les dispositions générales et les normes de réalisation applicables aux travaux, notamment l'obligation de se conformer aux standards BNQ 1809-300 (conduites d'aqueduc) et BNQ 3660-950 (réseaux d'aqueduc). Les travaux projetés respecteront rigoureusement ces normes.
- Les articles 180 à 187 précisent les conditions sous lesquelles un projet est assujéti à une autorisation ministérielle (AM), une déclaration de conformité (DC) ou bénéficie d'une exemption (E), selon la nature et l'ampleur des travaux.

L'analyse détaillée de chacun de ces articles, présentée dans le tableau synthèse en Annexe A, démontre que le projet de branchement proposé est entièrement exempté de l'obligation de déposer une demande d'autorisation ministérielle ou une déclaration de conformité, en vertu de l'article 184 du REAFIE. Celui-ci prévoit spécifiquement l'exemption de tout ajout ou remplacement de conduite et d'équipement visant à desservir un seul bâtiment, à condition que les normes techniques du BNQ soient respectées, ce qui est le cas ici.

Aucun des autres articles (181, 182, 183, 185, 186, 187) ne s'applique au projet, car :

- Le système de branchement n'est pas destiné à devenir propriété municipale ;
- Il ne s'agit pas d'un système de traitement d'eau ;
- Le poste de surpression envisagé n'est pas intégré au réseau municipal ;
- Le projet ne constitue ni une extension ni une modification d'un système d'aqueduc existant relevant d'un organisme public.

3. Conclusion

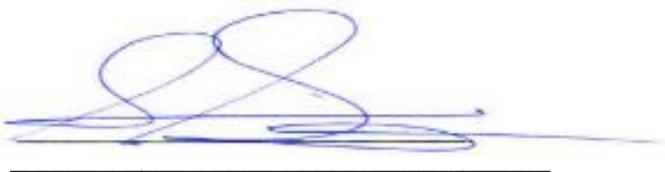
En nous fondant sur l'analyse réglementaire réalisée et en considérant les caractéristiques propres au projet, il est établi que le raccordement proposé, lequel vise exclusivement l'alimentation d'un seul bâtiment, par l'intermédiaire d'une conduite dédiée et d'un poste de surpression, ne constitue ni une extension ni une modification du système d'aqueduc municipal. Les infrastructures prévues, qui demeureront la propriété exclusive de la copropriété du Mont-Tourbillon, correspondent à la notion de branchement de service individuel telle que définie à l'article 184 du *Règlement sur l'encadrement d'activités en fonction de leur impact sur l'environnement* (REAFIE). Par conséquent, ce projet bénéficie d'une exemption réglementaire et n'est assujéti ni à une autorisation ministérielle ni à une déclaration de conformité.

Par ailleurs, il est impératif que le promoteur ou l'organisme responsable obtienne une servitude de passage permanente pour l'ensemble du tracé de la conduite et des installations connexes (poste de surpression inclus), lorsque celles-ci traversent un ou plusieurs lots privés ou publique. Cette servitude doit être dûment enregistrée au registre foncier afin d'assurer la pérennité des droits d'accès, d'entretien et d'exploitation liés à ces infrastructures.

Finalement, il est important de préciser que l'analyse réglementaire présentée dans la présente lettre repose sur les dispositions du *Règlement sur l'encadrement d'activités en fonction de leur impact sur l'environnement (REAFIE)*, telles qu'en vigueur au 30 novembre 2024. Toute modification au projet initial pourrait toutefois remettre en question les conclusions formulées. Par exemple, l'intégration des installations au réseau municipal, le raccordement d'autre usager sur le tracé de la conduite lors de la construction et dans le futur ou encore un transfert de propriété des infrastructures vers la municipalité sont autant de facteurs susceptibles d'altérer le statut réglementaire du projet. Dans un tel contexte, une réanalyse complète au regard de la version du REAFIE en vigueur au moment des modifications serait nécessaire afin de vérifier si une déclaration de conformité ou une autorisation ministérielle devient requise.

Nous demeurons disponibles pour toute précision complémentaire.

Veillez agréer, Monsieur, l'expression de nos meilleurs sentiments.



Simon Simard, ing.
PDG - Directeur de l'ingénierie
Apex Expert Conseil

C.C. M. Jean-Sébastien Noël,

Annexe A

Analyse détaillée des articles 180 à 187 du REAFIE

Article	Type d'assujettissement	Bève description	Applicabilité au projet
180	AM – Autorisation ministérielle	- Liste les éléments requis dans une demande d'autorisation ministérielle : <ul style="list-style-type: none"> • Plans et devis • Nature et localisation des travaux • Mesures de protection • Conformité au schéma d'aménagement 	Non applicable : le projet est exempté d'une telle autorisation (voir article 184)
181	DC – Déclaration de conformité	- Vise l'établissement ou l'extension d'un système d'aqueduc - Exclut les infrastructures de traitement - Valide si la conduite appartient (ou est destinée à appartenir) à une municipalité	Non applicable : la conduite demeurera sous propriété privée et ne sera pas cédée à la municipalité. Une servitude sera demandée pour son tracé final.
182	DC – Déclaration de conformité	- Couvre la modification d'un système d'aqueduc par : <ul style="list-style-type: none"> • Ajout d'une station de pompage, de surpression, de rechloration ou d'un réservoir - Condition : ne pas modifier le traitement de l'eau ni la capacité du système	Non applicable : le poste de surpression ne fait pas partie du système municipal et ne modifie pas la capacité d'aqueduc de la municipalité. Dans notre cas, il s'agit de surpresser le branchement unique au même titre qu'un poste de surpression installé en sous-sol d'un immeuble de grande hauteur.

183	DC – Contenu obligatoire	- Précise les informations à inclure dans une déclaration de conformité : <ul style="list-style-type: none"> • Renseignements techniques • Documents requis 	Non applicable : aucune déclaration n'est requise
184	E – Exemption	- Exempte les travaux suivants : <ul style="list-style-type: none"> • Ajout ou remplacement d'une conduite et de tout autre équipement destiné à desservir un seul bâtiment. - Condition : respect des normes BNQ (ex. : BNQ 1809-300)	Applicable : le projet dessert un seul lot et un seul bâtiment. Il respecte les exigences techniques du BNQ
185	E – Exemption	- Exempte les travaux d'aqueduc dans un campement industriel temporaire	Non applicable : projet résidentiel permanent
186	E – Exemption	- Exempte la modification (remplacement ou déplacement) d'éléments existants d'un système d'aqueduc	Non applicable : le projet ne vise pas un système existant
187	E – Exemption	- Exempte les dispositifs de traitement installés dans un bâtiment privé pour : <ul style="list-style-type: none"> • Corriger une problématique locale de qualité de l'eau • Réseaux d'eau souterraine destinée à la vente 	Non applicable : aucune composante de traitement n'est prévue

ANNEXE 3.1.7

PERMIS

Voir les documents ci-joints.



Municipalité de Lac-Beauport
Service des permis et inspections
65, chemin du Tour-du-Lac
Lac-Beauport, Québec
G3B 0A1 Téléphone: (418) 849-7141
Télécopieur: (418) 849-0361

COPIE DU SERVICE DE L'URBANISME

Permis

Demande débutée le: 19/11/2024 Demande complétée le: 12/12/2024 No demande: 2024-00740
Saisie par: JoéThériault
Type de permis: **Construction bâtiment principal** No permis: **2024-00688**
Nature: H4-Multifamilale (6 logements et plus) Résidentiel

Identification

Propriétaire

CLUB MONT-TOURBILLON INC.
55 MONTEE DU GOLF
LAC-BEAUPORT (QUEBEC)
G3B 0K3 Tél.:

Demandeur

SYNCHRO INC.
YVAN BLOUIN
200-2511, CHEMIN ST-FOY
QUEBEC (QC)
G1V 1T7 Tél.: (418) 651-0220

Courriel: yvan@yvanblouinarchitecte.com

Emplacement

Matricule: 4503-42-1548-0-000-0000 Code d'utilisation: 7412 Code d'utilisation projetée: 7412
Adresse: 55 MONTEE DU GOLF Frontage: 0,00 m
Zones: RI-311 Profondeur: 0,00 m
Lot distinct: Superficie: 566 509,30 m²
Code de zonage: Blanc Nombre de logements: 84
Secteur d'inspection: Année construction: 2025
District électoral: Nombre d'étages: 4,00
Arrondissement: Aire de plancher m²: 11227
Service: Nombre d'unités touchées: 84
Cadastre: 4622529 sup.:313434.6 m² 4399443 sup.:240006.7 m² 2597328 sup.:13068 m²

Travaux

Exécutant des travaux

Synchro immobilier
2511 Ch Ste-Foy #200
Québec, Québec
G1V 1T7 Tél (418) 651-0220
Télec.:
No RBQ: No NEQ:

Responsable

Tél.: (418) 651-0220
Date début des travaux: __/__/__
Date prévue fin des travaux: 01/02/2027
Date fin des travaux: __/__/__

Renseignements comptables

Valeur des travaux: 0,00 \$ No facture:
Montant du permis: 0,00 \$
Montant du dépôt garantie: 5 000,00 \$ No reçu:

Initiales: _____

No demande: 2024-00740

No permis: 2024-00688

1/8

Construction bâtiment principal**Projet**

Construction



Agrandissement



Transformation

Unités de logement

Unités de logement créées:

84

Tenure de l'immeuble:

Unités de logement supprimées:

Superficie bâtiment:

Bâtiment principal:

2853 M²

Bâtiment secondaire rattaché:

Superficie brute:

Superficie des étages:

Superficie totale:

11227 M²

(Aire de plancher)

Nombre de chambres

Existantes:

Futures:

312

Dimensions du bâtiment

Façade:

111.2 M

Arrière:

105.3 M

Côté gauche:

31 M

Côté droit:

36 M

Hauteur

Bâtiment:

14.4 M

Sous-sol:

2.692 M

Rez-de-chaussée:

2.692 M

Sous-sol (au-dessus du sol):

Étages:

2.692 M

Nombre d'étages:

4,00

Implantation (distance)

Avant:

15.64 M²

Arrière:

21.91 M²

Latérale droite:

15.10 M²

Latérale gauche:

16.9 M²

Élément épurateur:

VOIR PLAN- MINISTÈRE

Fosse septique:

VOIR PLAN-MINISTÈRE

C.O.S. Coefficient d'occupation du sol:

0.37

C.E.S. Coefficient d'emprise au sol:

0.11

R.P.T. rapport plancher/terrain:

Terrain adjacent à une rue publique ou rue privée conforme aux règlements de lotissement:

Construction bâtiment principal**Nombre d'issues**

Rez-de-chaussée:

Sous-sol:

Étages:

Empattement

Profondeur:

Largeur:

Épaisseur:

Fondation:

Nb fenêtres dans fondation:

Type de toit:

Pente du toit:

Détecteur

Mur coupe-feu: DéTECTEUR de fumée: DéTECTEUR de monoxyde:

Soliveau

Dimension	Portée	Distance	Croix
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>

Murs extérieurs

Dimension	Distance
<input type="text"/>	<input type="text"/>
<input type="text"/>	<input type="text"/>
<input type="text"/>	<input type="text"/>

Cloisons portantes

Dimension	Distance
<input type="text"/>	<input type="text"/>
<input type="text"/>	<input type="text"/>
<input type="text"/>	<input type="text"/>

Cloisons non portantes

Dimension	Distance
<input type="text"/>	<input type="text"/>
<input type="text"/>	<input type="text"/>
<input type="text"/>	<input type="text"/>

Finition intérieure

	Plancher	Plafond	Murs
Sous-sol:	<input type="text" value="Béton"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
Rez-de-chaussée:	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text" value="Gypse 5/8 TYPE X"/>
Étages:	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text" value="Gypse 5/8 TYPE X"/>

Finition extérieure

Façade:

Toit:

Côtés:

Arrière:

Couleur:

Stationnement

Cases intérieures:

Cases extérieures:

Emplacement:

Exemption:

Cheminée

Matériau	Hauteur au dessus du toit	Emplacement
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text" value="Non défini"/>
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text" value="Non défini"/>
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text" value="Non défini"/>

Foyer et poêle

Matériau	Combustible
<input type="text"/>	<input type="text"/>
<input type="text"/>	<input type="text"/>
<input type="text"/>	<input type="text"/>

Balcon, patio, galerie, marquise, etc.

Type	Grandeur	Couverture	Emplacement
Balcon	<input type="text"/>	<input type="text"/>	Cour avant
Marquise	<input type="text"/>	<input type="text"/>	Cour avant
Non défini	<input type="text"/>	<input type="text"/>	Non défini

Plomberie

Aqueduc:

Égout:

Clapet de retenue:

Équipement de chauffage

Électricité

Documents requis	Requis	Reçu	Date réception
Relevé topographique par un arpenteur	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	10/12/2024
Plan projet d'implantation par un arpenteur	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	10/12/2024
Plan à l'échelle du bâtiment (PDF)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	19/11/2024
Plan d'aménagements	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	19/11/2024
Relevé des arbres à conserver et à abattre	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	19/11/2024
Niveau des remblais/déblais (excavation)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	19/11/2024
Plan de drainage des eaux de surface	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	19/11/2024
Règlement 09-207-29	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	10/12/2024
Résolution 277-2011	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	10/12/2024
Procès-verbal CCU 19 mai 2021	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	10/12/2024
Résolution 376-2024 (lotissement 2024)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	10/12/2024

Description des travaux:

Ce permis est délivré suite au jugement du juge Martin Dallaire dans la cause 200-17-033264-227 daté du 16 septembre 2024. Il est donc délivré en stricte conformité et respect intégral de la demande de permis No 2021-00763 daté du 2 août et du jugement émis par l'Honorable Martin Dallaire dans le cadre du dossier de Cour supérieure # 200-17-033264-227. Toute modification ne figurant pas sur cette demande de permis devra être traitée selon les règlements en vigueur au moment de la demande modification.

Le permis doit notamment respecter la réglementation applicable et est délivré conformément à la description suivante du projet :

- a) Construction d'un bâtiment multifamilial pouvant compter jusqu'à 84 unités de logements de type condominium (réparti en 30 unités de 2 chambres et 48 unités d'une chambre) aux étages et aménagement d'un aire de restauration de 50 places au rez-de-chaussée et installation pour golfeurs, le tout alimenté par un aqueduc dont l'alimentation provient des eaux municipales (assujéti à un certificat d'autorisation du ministère car le nombre de logement est différent de celui du projet initial, tel que mentionné dans le document d'Apex Expert-Conseil en date du 19 décembre 2024);
- b) Le bâtiment a un maximum de 4 étages avec un remblai d'au moins 50% du rez-de-jardin (règlement 09-207 définitions 97 et 191) ou conformément aux plans déposés par le demandeur et considéré conforme par le jugement # 200-17-033264-227;
- c) Aménagement de stationnements comprenant 254 places dont 111 intérieures et 143 extérieures;
- d) Aménagement des équipements de traitement des eaux usées et sa localisation hors du bassin versant du lac Beauport conforme au Certificat d'autorisation du MDDELCC No/réf 7330-03-00840-01 du 22 décembre 2022 et devra être mise à jour avec un nouveau certificat d'autorisation du MDDELCC pour concorder avec le nombre de logement tel que mentionné dans le document d'Apex Expert-Conseil.
- e) Aménagement d'une conduite d'aqueduc d'eau potable entre le chemin St-James et le 55 montée du Golf. (Plans conformes aux directives municipales);
- f) Émission d'un certificat d'autorisation du MDDELCC devant être obtenu et fourni à la Municipalité avant le début des travaux;

- g) Installation d'un réservoir de 300 000 litres¹ sur le site conformément aux normes de protection incendie et dont l'accès est situé à moins de 45 mètres de l'immeuble;
- h) Aucune construction ouvrage, aménagement, remblais ou déblais dans l'emprise municipale, ainsi que dans les bandes de protection et secteur à forte pente tel que démontré dans le plan projet d'implantation par M. Maxime Daoust-Hébert, arpenteur-géomètre, révisé le 20 décembre 2025, portant le numéro 2373 de ses minutes;
- i) Tout ajout, retrait ou modification au permis délivré ou ses conditions devront (1) être conformes à la réglementation en vigueur au moment de la demande de modification et (2) être préalablement approuvés par la municipalité.

Le permis est donc délivré de façon conditionnelle au respect des conditions ci-après énoncées et à la réception de la documentation appropriée par la Municipalité pour le confirmer. Pour fins de clarté, la Municipalité n'autorise pas le début des travaux de construction avant que les conditions ci-après énoncées soient intégralement respectées.

1. Respecter le plan projet d'implantation par M. Maxime Daoust-Hébert, arpenteur-géomètre, révisé le 20 décembre 2025, portant le numéro 2373 de ses minutes, conforme à la réglementation démontrant l'absence de construction ouvrage, aménagement, remblais ou déblais dans l'emprise municipale, ainsi que dans les bandes de protection et secteur à forte pente;
2. Fournir des plans de génie civil conforme aux directives municipales pour le prolongement de la conduite d'aqueduc entre le chemin St-James et le 55 montée du Golf pour fins d'approbation par la Municipalité conformément aux commentaires formulés par M. Gustavo Carréno transmis à M. Guillaume Lirette en date du 25 mai 2021;
3. Fournir le certificat d'autorisation du MDDELCC avant le début des travaux pour l'aménagement d'une conduite d'eau potable (nous vous référons à la demande de certificat d'autorisation du 17 juin 2021 formulée par Apex). Ces plans devront respecter les pressions et débits minimaux édictés par le Service incendie pour la protection des constructions projetées ou à défaut inclure l'installation d'un réservoir de protection incendie de 300 000 litres¹ sur le site dont l'accès est situé à moins de 45 mètres de l'immeuble;
4. Convenir des protocoles d'entente devant être à la satisfaction de la Municipalité pour :
 - a. Le réaménagement de la montée du Golf en façade des lots à construire ou à aménager;
 - b. Le prolongement de la conduite d'aqueduc privée sous l'emprise municipale;
 - c. La servitude d'aggravation des eaux en faveur de la municipalité ou des autres lots privés impactés.
5. À défaut du respect intégral des éléments ci-avant mentionné, les travaux ne pourront débuter. Nous vous rappelons également que le permis est valide pour une durée de 12 mois à compter de son émission;

Nous vous rappelons également que les travaux de construction à venir devront respecter l'ensemble de la réglementation municipale applicable, dont notamment la hauteur du bâtiment projeté et la limitation aux remblais / déblais à 1,2 mètre, ce à quoi vous vous êtes engagés à respecter devant le Juge Martin Dallaire.

Note 1 : Le réservoir de 300 000 litres peut être remplacé par une alimentation en eau avec un débit et une pression qui respecte les normes prescrites par les divers organismes (code du bâtiment, NFPA, etc.) afin d'assurer un débit et une pression conforme au fonctionnement des gicleurs et à la protection incendie pour le combat incendie simultanément.

ANALYSE RÉGLEMENTAIRE

ZONAGE RI-311 USAGE DE CLASSE H4

SUPERFICIE IMPERMÉABLE MAXIMALE 6258.98 M² ((30 264.8 M² X 0.15) + 275 = 4814.72 AUGMENTÉ DE 30%)

PROJET: 6 011.0 M²

SUPERFICIE MINIMAL À CONSERVER À L'ÉTAT NATUREL: 15 132.4 M² (TERRAIN/2)

ARBRES MINIMAUX: 89 - RÉGL. DE ZONAGE

Commentaires:

BARRIÈRES À SÉDIMENTS - IMPORTANT

Veillez noter que des mesures devront être prises pour contrer l'érosion et la sédimentation, (barrières à sédiments, recouvrement des monticules de terre d'une toile imperméable, d'un tapis végétal ou d'une couche de paillis etc) et ce, dès le jour où le sol est mis à nu et devront être entretenues et maintenues efficaces et fonctionnelles jusqu'à la réalisation complète des travaux d'aménagement.

Des inspections auront lieu dès le début des travaux pour vérifier l'application de ces mesures et les contrevenants seront sujets à des constats d'infraction.

OCCUPATION TEMPORAIRE DU DOMAINE PUBLIC

Pour toute occupation temporaire du domaine public, vous devez faire une demande permis supplémentaire en décrivant l'ensemble de la superficie utilisée et d'acquitté les frais qui s'y rattache.

AVIS IMPORTANT

Un ponceau doit être installé dans le fossé du chemin avant le début des travaux de construction. Veuillez faire

inspecter ce ponceau par le service des travaux publics.

Pour une résidence desservie par le réseau d'aqueduc et d'égout, veuillez faire inspecter et accepter les raccordements avant leur remblai en téléphonant au service des travaux publics au 849-7141, poste 243.

Pour une résidence munie d'une installation septique, veuillez fournir la date prévue pour la construction du système, en téléphonant au service des permis et inspections, au 849-7141, poste 222.

Veuillez aviser le service des permis et inspections lorsque :

- L'excavation pour les fondations est terminée.
- Les fondations sont coulées et le drain agricole installé
- La charpente est érigée
- Les travaux sont terminés (avant l'occupation)

Pour toute nouvelle construction, vous devez produire un certificat de localisation dès que les fondations sont érigées.

Veuillez prendre note que le permis de construction devient nul si :

- La construction n'est pas commencée dans les douze mois de la date de l'émission du permis
- Les travaux sont interrompus pendant une période continue de six mois
- De plus, tous les permis ou certificats émis deviennent nuls et sans effet dans les cas suivants :

si leur détenteur ne respecte pas les dispositions relatives aux règlements d'urbanisme

- S'ils ont été émis sous de fausses représentations ou informations,
- S'il y a une modification aux travaux ou activités autorisés ou à tout document ayant été soumis pour obtenir un permis ou un certificat. Toutefois, cette disposition ne s'applique pas lorsque les modifications effectuées ont été préalablement approuvées avant leur exécution.

SERVICE INCENDIE DE LAC-BEAUPORT

Lors de l'analyse préliminaire du premier projet, le service incendie a procédé à des recommandation pour l'acceptabilité du projet. Un élément est mis de l'avant:

- Un réservoir de 64 000 gallons.

N.B. Toute nouvelle résidence doit être munie de détecteurs de fumée branchés à un circuit électrique conformément aux normes du Code national du bâtiment et de pare-étincelles sur les cheminées.

Clause :

L'émission du présent certificat et/ou permis par la Municipalité de Lac-Beauport, n'exonère par le bénéficiaire de celui-ci d'obtenir toutes autres autorisations nécessaires et préalables aux travaux prévus.

Signature du demandeur

Je soussigné(e) SYNCHRO INC., déclare par la présente que les renseignements donnés ci-contre sont complets et exacts et que, si le permis m'est accordé, je me conformerai aux conditions du présent permis de même qu'aux dispositions des lois et règlements pouvant s'y rapporter.

Signé à Municipalité de Lac-Beauport

Ce _____

Signé par: _____

Permis

Date émission: 12/12/2024

En vigueur jusqu'au: 12/12/2025

No permis:

2024-00688

Responsable du dossier: JoéThériault

Signature: _____





Municipalité de Lac-Beauport
Service des permis et inspections
65, chemin du Tour-du-Lac
Lac-Beauport, Québec
G3B 0A1 Téléphone: (418) 849-7141
Télécopieur: (418) 849-0361

COPIE DU SERVICE DE L'URBANISME

Demande certificat d'autorisation

Demande débutée le: 11/12/2024 Demande complétée le: __/__/__ No demande: 2024-00759
Saisie par: JoéThériault
Type: **Stationnement** **No certificat:**
Nature: H4-Multifamilale (6 logements et plus) Résidentiel

Identification

Propriétaire

CLUB MONT-TOURBILLON INC.
55 MONTEE DU GOLF
LAC-BEAUPORT (QUEBEC)
G3B 0K3 Tél.:

Demandeur

SYNCHRO INC.
YVAN BLOUIN
200-511, CHEMIN ST-FOY
QUÉBEC (QC)
G1V 1T7 Tél.: (418) 651-0220

Courriel:

Emplacement

Matricule: 4503-42-1548-0-000-0000 Code d'utilisation: 7412 Code d'utilisation projetée: 7412
Adresse: 55 MONTEE DU GOLF Frontage: 0,00 m
Zones: RI-311 Profondeur: 0,00 m
Lot distinct: Superficie: 566 509,30 m²
Code de zonage: Blanc Nombre de logements:
Secteur d'inspection: Année construction:
District électoral: Nombre d'étages: 1,00
Arrondissement: Aire de plancher m²:
Service: Nombre d'unités touchées:
Cadastre: 2597328 sup.:13068 m² 4399443 sup.:240006.7 m² 4622529 sup.:313434.6 m²

Travaux

Exécutant des travaux

CLUB MONT-TOURBILLON INC.
55 MONTEE DU GOLF
LAC-BEAUPORT (QUEBEC)
G3B 0K3 Tél
Télec.:
No RBQ: No NEQ:

Responsable

CLUB MONT-TOURBILLON INC.
Tél.:
Date début des travaux: __/__/__
Date prévue fin des travaux: 23/10/2025
Date fin des travaux: __/__/__

Renseignements comptables

Valeur des travaux: 0,00 \$ No facture:
Montant du permis: 0,00 \$
Montant du dépôt garantie: 0,00 \$ No reçu:

Initiales: _____

No demande: 2024-00759

No certificat:

1/2

Documents requis	Requis	Reçu	Date réception
Plan de localisation des cases de stationnement, allées d'accès	☑	☑	11/12/2024
PIIA RÉSOLUTION 277-2021	☑	☑	11/12/2024
Plan de gestion des eaux pluviales	☑	☑	11/12/2024

Description des travaux:

Ce permis est délivré suite au jugement du juge Martin Dallaire dans la cause 200-17-033264-227 daté du 16 septembre 2024. Il est donc délivré en stricte conformité et respect intégral de la demande de permis No 2021-00764 daté du 2 août et du jugement émis par l'Honorable Martin Dallaire dans le cadre du dossier de Cour supérieure # 200-17-033264-227. Toute modification ne figurant pas sur cette demande de permis devra être traitée selon les règlements en vigueur au moment de la demande modification.

AIRE DE STATIONNEMENT POUR UN BÂTIMENT MULTIFAMILIAL, RESTAURATION ET ACTIVITÉ DU GOLF POUR 143 PLACES EXTÉRIEUR

SUPERFICIE DE 150 M² ET PLUS

Commentaires:

Clause :

L'émission du présent certificat et/ou permis par la Municipalité de Lac-Beauport, n'exonère par le bénéficiaire de celui-ci d'obtenir toutes autres autorisations nécessaires et préalables aux travaux prévus.

Signature du demandeur

Je soussigné(e) SYNCHRO INC., déclare par la présente que les renseignements donnés ci-contre sont complets et exacts et que, si le certificat m'est accordé, je me conformerai aux conditions du présent certificat de même qu'aux dispositions des lois et règlements pouvant s'y rapporter.

Signé à Municipalité de Lac-Beauport

Ce _____

Signé par: _____

Certificat

Date émission: _____

En vigueur jusqu'au: _____

No certificat:

Responsable du dossier: JoéThériault

Signature: 



Municipalité de Lac-Beauport
 Service des permis et inspections
 65, chemin du Tour-du-Lac
 Lac-Beauport, Québec
 G3B 0A1 Téléphone: (418) 849-7141
 Télécopieur: (418) 849-0361

COPIE DU SERVICE DE L'URBANISME

Demande de permis de lotissement

Demande débutée le: 12/11/2024	Demande complétée le: __/__/__	No demande: 2024-10013
Saisie par: Sandra Corso		
Nature: Lotissement		No permis: <input style="width: 100px; height: 20px;" type="text"/>

Identification

Propriétaire CLUB MONT-TOURBILLON INC. 55 MONTEE DU GOLF LAC-BEAUPORT (QUEBEC) G3B 0K3	Demandeur VRSB Maxime Daoust-Hébert 6780, 1re Avenue, bureau 250 Québec (Québec) G1H 2W8 (418) 628-5544 Courriel: m.daousthebert@groupevrbs.com
---	--

Emplacement

Matricule: 4503-42-1548-0-000-0000 Adresse: 55, MONTEE DU GOLF Zones: Code de zonage: Blanc Secteur d'inspection: Arrondissement: Service:	Frontage: 0,000 m Profondeur: 0,000 m Superficie: 566 509,300 m ² Nombre de logements: 0 District électoral: Code d'utilisation: 7412 Code d'utilisation projetée: 7412
--	--

Arpenteur

Arpenteur-géomètre VRSB 6780, 1re Avenue, bureau 250 Québec (Québec) G1H 2W8 Téléphone: (418) 628-5544 Télécopieur: (418) 628-6279	Responsable: Maxime Daoust-Hébert Téléphone: (418) 628-5544 No du plan (dossier): No des minutes: Date du plan (dossier): __/__/__
Règlements / Articles	

Documents requis	Requis	Reçu	Date réception
Plan cadastral	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	09/12/2024

Lots concernés (Rénovation)

Partie	Lot	Frontage	Profondeur	Superficie
	1497295	0,00	0,00	0,00
	1498088	0,00	0,00	0,00

	2568600		0,00		0,00		0,00
	2597328		0,00		0,00		13 068,00 m ²
	4399443		0,00		0,00		240 006,70 m ²
	4622529		0,00		0,00		313 434,60 m ²

Lots projetés									
Lot	Frontage / Prof.		Superficie		Irr.	Vocation / Matricule	Cédé	No Civ./ Zone	Voie publique
6659277	0,00	m	30 264,80	m ²	<input checked="" type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	0	
	0,00	m						-1	
6659278	0,00	m	8 958,00	m ²	<input checked="" type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	0	
	0,00	m						-1	
6659279	0,00	m	239 094,00	m ²	<input checked="" type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	0	
	0,00	m						-1	
6659280	0,00	m	29 004,00	m ²	<input checked="" type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	0	
	0,00	m						-1	
6659281	0,00	m	12 405,00	m ²	<input checked="" type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	0	
	0,00	m						-1	
6659282	0,00	m	286 422,90	m ²	<input checked="" type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	0	
	0,00	m						0	

Renseignements comptables			
Superficie totale		Évaluation	
Superficie des lots concernés	566 509,300 m ²	Évaluation des lots concernés:	877 200,00 \$
Superficie des lots projetés:	606 148,700 m ²	Coût projeté unitaire :	0,00 \$ m ²
		Évaluation des lots projetés:	0,00 \$

Coût du permis			
Montant du permis:	0,00 \$	No facture:	
Montant du dépôt de garantie:	0,00 \$	No reçu:	
		Montant total:	0,00 \$

Description de l'opération cadastrale:

ANCIEN LOT: 1 497 295, 2 568 600, 2 597 328, 4 399 443, 1 498 088 ET 4 622 529

SIX (6) NOUVEAU NUMÉRO DE LOT: 6 659 277 À 6 659 282

Commentaires

MODIFICATION DES NUMÉROS DU LOTISSEMENT DE 2021
VOIR JUGEMENT COUR SUPÉRIEUR NO 200-17-033264-227
VOIR RÉOLUTION 376-2024

Signature du demandeur

Je soussigné(e) VRSB, déclare par la présente que les renseignements donnés ci-contre sont complets et exacts et que, si le permis m'est accordé, je me conformerai aux conditions du présent permis de même qu'aux dispositions des lois et règlements pouvant s'y rapporter.

Signé à Municipalité de Lac-Beauport

Ce _____

Signé par: _____

Permis

Date émission: __/__/____

No permis

Responsable du dossier:

JoéThériault

Signature :



ANNEXE 3.1.8

MODIFICATIONS DU PERMIS DE CONSTRUCTION

Dans un délai raisonnable suivant la signature du Protocole, la Municipalité modifiera le Permis de construction de la façon suivante :

- La date d'émission du Permis de construction sera le 1^{er} octobre 2025;
- Le Permis de construction sera en vigueur jusqu'au 1^{er} octobre 2026*;
- La finition intérieure prévue dans la section « Construction bâtiment principal » pour les murs du rez-de-chaussée et des étages sera remplacée pour « Gypse »; et
- La date de révision du plan d'implantation par M. Maxime Daoust-Hébert inscrite aux points h) et 1. dans la section « Description des travaux » sera remplacée par le 20 décembre 2024.

**Conformément à la réglementation applicable, dans l'éventualité où la construction du bâtiment principal n'est pas entièrement terminée dans un délai de 12 mois à partir de la date d'émission du permis de construction, la Municipalité pourra prolonger la durée du permis pour une période maximale de 6 mois supplémentaires.*

ANNEXE 3.1.9

MODIFICATIONS DU PERMIS DE STATIONNEMENT

Dans un délai raisonnable suivant la signature du Protocole, la Municipalité modifiera le Permis de stationnement de la façon suivante :

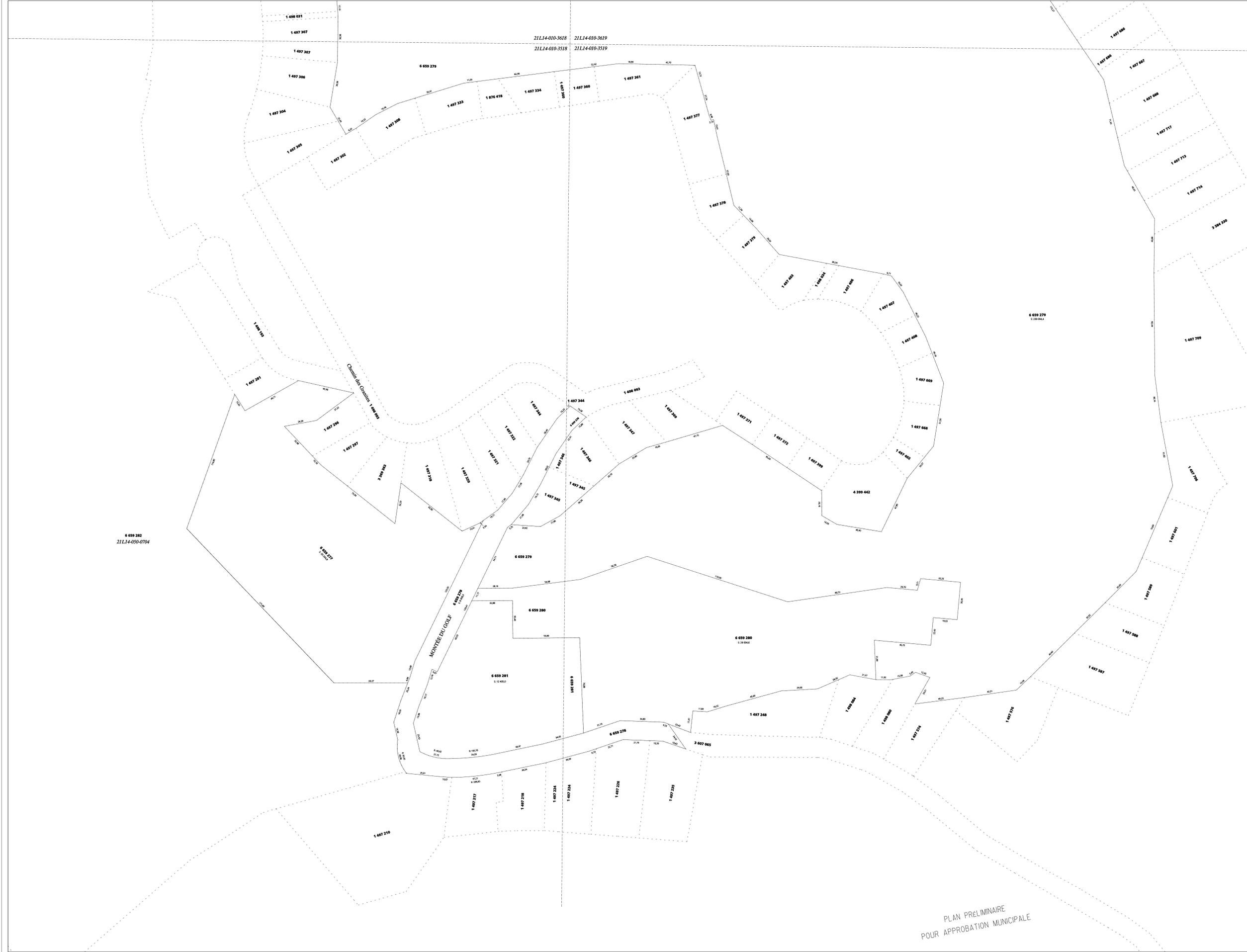
- La date d'émission du Permis de stationnement sera le 1^{er} octobre 2025;
- Le Permis de stationnement sera en vigueur jusqu'au 1^{er} octobre 2026*; et
- La date prévue de fin des travaux inscrite dans la section « Travaux » sera remplacée par le 1^{er} octobre 2026*.

**Conformément à la réglementation applicable, la Municipalité pourra prolonger la durée du permis pour une période maximale de 6 mois supplémentaires.*

ANNEXE 3.1.11

PLAN PROJET DE LOTISSEMENT

Voir le document ci-joint.



FEUILLET
IDE 3

Un document joint complète ce plan cadastral.
Les mesures indiquées sur ce document sont exprimées en
unités du système international.

DOSSIER: 1403343

References aux feuillets cartographiques:
2L14-00-358

Projection: NAD
Fuseau: 7
Echelle: 1:1000

PLAN CADASTRAL PARCELLAIRE
CADASTRE DU QUEBEC

Circumscription foncière: Québec
Municipalité: Lac-Bouchard (Municipalité)

Fait conformément aux dispositions de l'article 1043, c.l.c.o.

Préparé à: Québec

Signé numériquement par: Maxime Daoust-Hebert
a.g. Matricule 2540

Minute: 2359 date du novembre 2024
Dossier a.g.: 26838

PLAN PRELIMINAIRE
POUR APPROBATION MUNICIPALE

Copie authentique de l'original

Pour le ou la ministre

ANNEXE 3.1.13

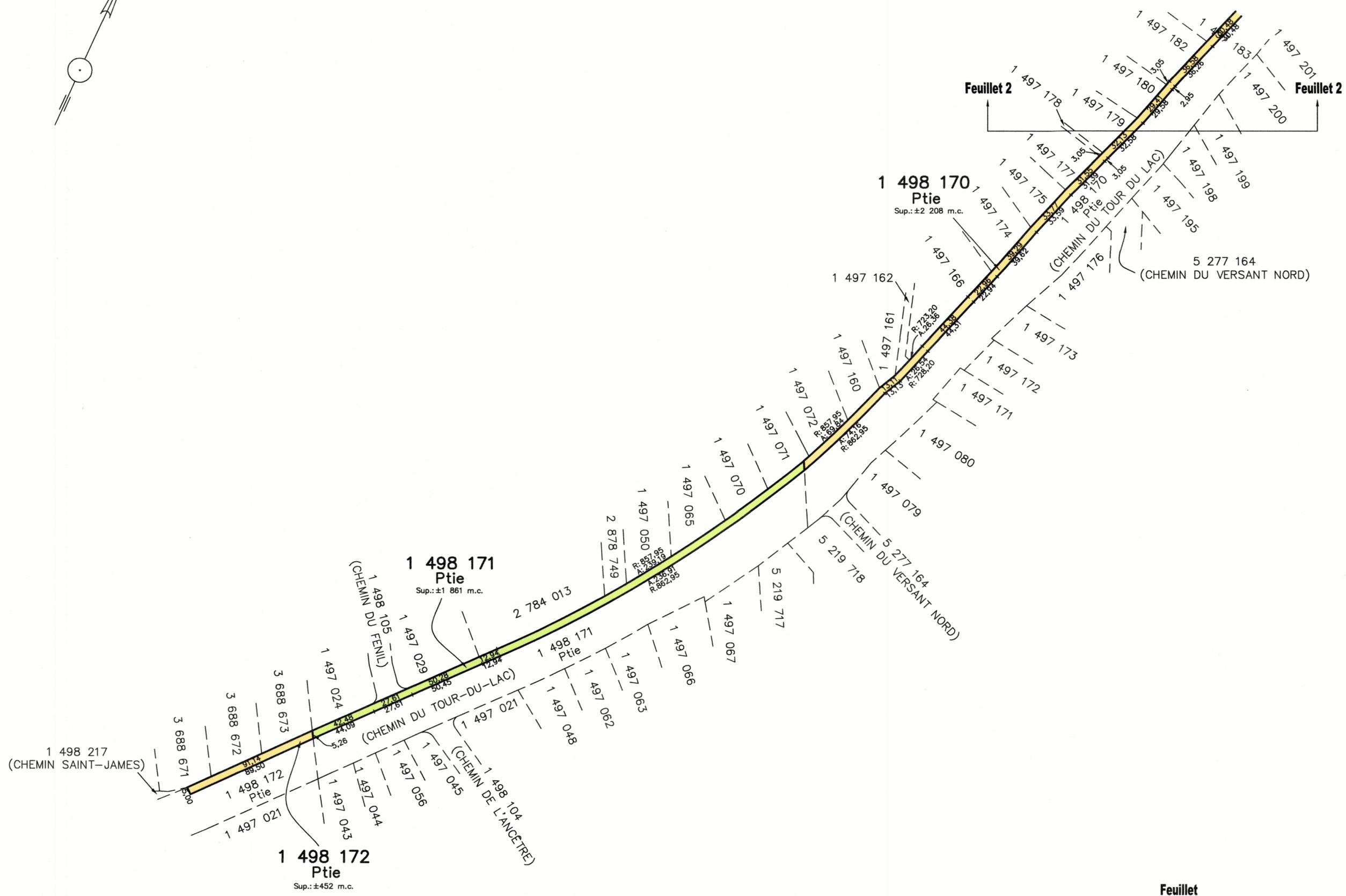
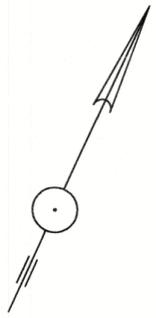
PLAN SERVITUDE PROJÉTÉE DES GLACIS

Voir le document ci-joint.

ANNEXE 3.1.14

PLAN SERVITUDE PROJÉTÉE DU GOLF

Voir le document ci-joint.



Note: Ce plan a été confectionné à partir de l'extraction cadastrale.
 Note: Aucune analyse foncière n'a été réalisée.
 Note: LES MESURES INDIQUÉES SUR CE PLAN SONT EN MÈTRES (SI)

Feuille
 1 2
 ÉCHELLE : 1:2000

PLAN MONTRANT

D'UNE PARTIE DES LOTS
**1 498 088, 1 498 168,
 1 498 169 et 3 607 065**
 CADASTRE:
DU QUÉBEC
 CIRCONSCRIPTION FONCIÈRE:
QUÉBEC
 MUNICIPALITÉ:
LAC-BEAUPORT

Québec, le 25 avril 2025

préparé par: 
MARTIN PAGEAU
 arpenteur-géomètre

VRAIE COPIE DE LA MINUTE ORIGINALE
 CONSERVÉE DANS LE GREFFE

Québec, le.....

 arpenteur-géomètre

MANDAT: 2025-112-2
 DESSINÉ PAR : MY.B. MINUTE : 6941



650, Graham-Bell, bureau 101
 Québec (Québec) G1N 4H5
 Tél.: (418) 684-0005 Fax: (418) 684-8895
 Ligne directe: 1-877-646-0005
 Courriel: info@dltarpenteur.com



PLAN MONTRANT

D'UNE PARTIE DES LOTS
1 498 088, 1 498 168,
1 498 169 et 3 607 065
 CADASTRE:
DU QUÉBEC
 CIRCONSCRIPTION FONCIÈRE:
QUÉBEC
 MUNICIPALITÉ:
LAC-BEAUPORT

Québec, le 25 avril 2025

préparé par: 
MARTIN PAGEAU
 arpenteur-géomètre

VRAIE COPIE DE LA MINUTE ORIGINALE
 CONSERVÉE DANS LE GREFFE

Québec, le.....

 arpenteur-géomètre

MANDAT: 2025-112-2
 DESSINÉ PAR : MY.B. MINUTE : 6941



650, Graham-Bell, bureau 101
 Québec (Québec) G1N 4H5
 Tél.: (418) 684-0005 Fax.: (418) 684-8895
 Ligne directe: 1-877-646-0005
 Courriel: info@dltarpeur.com

Note: Ce plan a été confectionné à partir de l'extraction cadastrale.
 Note: Aucune analyse foncière n'a été réalisée.
 Note: LES MESURES INDIQUÉES SUR CE PLAN SONT EN MÈTRES (SI)

Feuillet

 ÉCHELLE : 1:2000

ANNEXE 3.1.15
PLANS ET DEVIS TV

Voir le document ci-joint.

PROJET : MONT-TOURBILLON
DÉPLACEMENT DE LA MONTÉE DU GOLF

NUMÉRO : C2503008
TYPE : GÉNIE CIVIL - CONCEPTION DE RUE
POUR PROTOCOLE D'ENTENTE RÉV 02 : 2025-07-03



LOCALISATION DES TRAVAUX

LISTE DES PLANS

FEUILLETS	DESCRIPTION :
C00	PAGE FRONTISPICE
	<u>CIVIL</u>
C01	LÉGENDE
C02	ÉTAT DES LIEUX
C03	VUE EN PLAN ET PROFIL PROJETÉ 0+060 À 0+230
C04	VUE EN PLAN ET PROFIL FOSSÉ NORD & DÉTAILS TYPES
C05	COUPES ET DÉTAILS

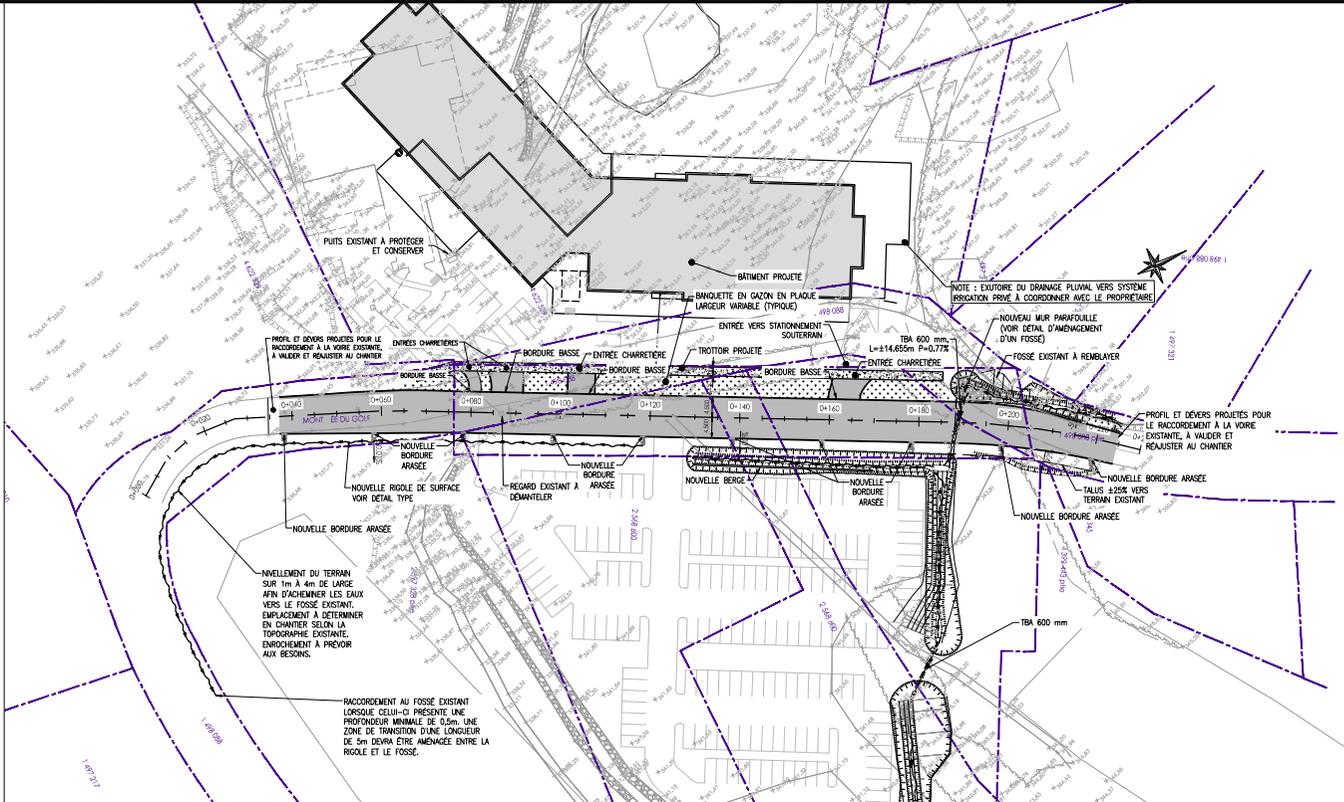
CLIENT :

MONT-TOURBILLON INC.

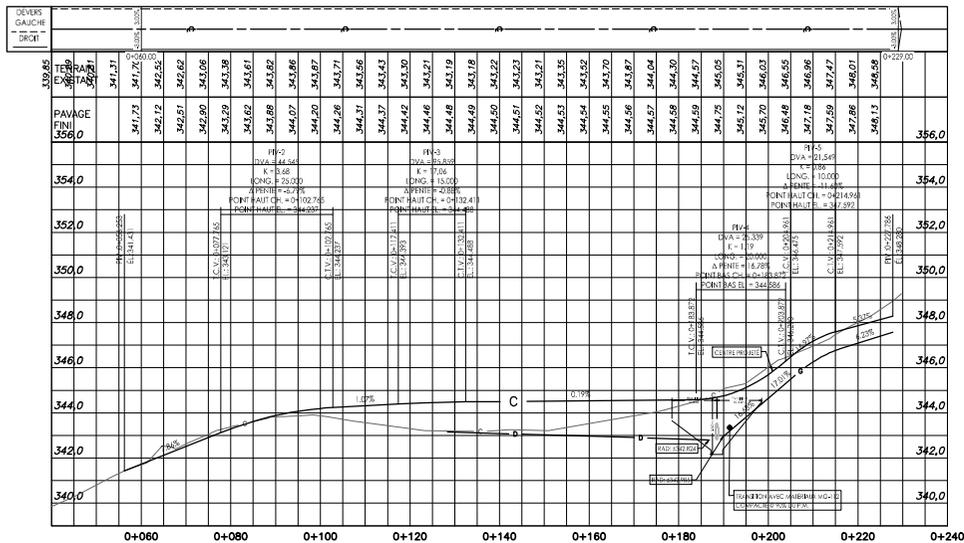
CONSULTANT:



APEX EXPERT CONSEIL
989, Route des Rivières
Suite 111
LEVIS (QC) G7A 0P6
www.apexconseil.ca



- NOTES GÉNÉRALES:
1. LES ARBRES DANS LA ZONE DES TRAVAUX DOIVENT ÊTRE PROTÉGÉS ET CONSERVÉS SAUF INDICATION CONTRAIRE AU CHANTIER.
 2. AVANT D'ENTRER, L'ENTREPRENEUR DOIT PROCÉDER À TOUTES LES RECHERCHES DES ORGANISMES CONCERNÉS AFIN DE LOCALISER PRÉCISEMENT LES OUVRAGES SOUTERRAINS EXISTANTS.
 3. LE POSITIONNEMENT DES CONDUITES EST À TIRE INDICATEUR. LA LOCALISATION PRÉCISE DOIT ÊTRE EFFECTUÉE PAR L'ENTREPRENEUR AVANT LE DÉBUT DES TRAVAUX. TOUTES LES RABÈRES ET LES DIMENSIONS DES CONDUITES À INTERCEPTER DOIVENT ÊTRE VÉRIFIÉES ET LES INFORMATIONS INCLUANT DIAMÈTRES, PENTES, FACTEURS ET FABRICATION DES MATÉRIAUX, DOIVENT ÊTRE TRANSMISES À L'INGÉNIEUR AVANT LE DÉBUT DES TRAVAUX (PHASE PRÉPARATOIRE).
 4. L'ENTREPRENEUR EST RESPONSABLE DE L'IMPLANTATION DES CONDUITES, DES REGARDS ETC. LA POSITION PEUT ÊTRE DIFFÉRENTE DE CELLE INDICÉE AUX PLANS EN FONCTION DU DIAMÈTRE DES CONDUITES ET DE LA GÉOMÉTRIE DES REGARDS.
 5. TOUTES LES CONDUITES, HUBBARDS ET REGARDS RINCHUS IMPLANTÉS PAR LES TRAVAUX SONT À ENLEVER. LES CONDUITES DEVENANT EN USAGE DOIVENT ÊTRE RACCORDÉES.
 6. TOUTS LES REGARDS ET VANNES SONT À AJUSTER AU NIVEAU FINI.
 7. RACCORDEMENT AU PAVAGE EXISTANT. TRAIT DE SCIE ET PLANAGE SUR 600mm.
 8. SI DES IMPLANTATIONS D'ARBRES SONT PRÉVUS AUX POINTS DES FRANCHES DRAINANTES ET CONDUITES, PRÉVOIR DES ESPÈCES DRAINANTES OU ARBRES À FAIBLE PROFONDEUR RACINE AFIN DE PROTÉGER LES INFRASTRUCTURES.



01	01000000	POUR PHOTOLOGIE (PHOTIEUR)	P.01
02	02000000	POUR PHOTOLOGIE (PHOTIEUR)	P.02
03	03000000	POUR PHOTOLOGIE (PHOTIEUR)	P.03
04	04000000	POUR PHOTOLOGIE (PHOTIEUR)	P.04
05	05000000	POUR PHOTOLOGIE (PHOTIEUR)	P.05
06	06000000	POUR PHOTOLOGIE (PHOTIEUR)	P.06
07	07000000	POUR PHOTOLOGIE (PHOTIEUR)	P.07
08	08000000	POUR PHOTOLOGIE (PHOTIEUR)	P.08
09	09000000	POUR PHOTOLOGIE (PHOTIEUR)	P.09
10	10000000	POUR PHOTOLOGIE (PHOTIEUR)	P.10
11	11000000	POUR PHOTOLOGIE (PHOTIEUR)	P.11
12	12000000	POUR PHOTOLOGIE (PHOTIEUR)	P.12
13	13000000	POUR PHOTOLOGIE (PHOTIEUR)	P.13
14	14000000	POUR PHOTOLOGIE (PHOTIEUR)	P.14
15	15000000	POUR PHOTOLOGIE (PHOTIEUR)	P.15
16	16000000	POUR PHOTOLOGIE (PHOTIEUR)	P.16
17	17000000	POUR PHOTOLOGIE (PHOTIEUR)	P.17
18	18000000	POUR PHOTOLOGIE (PHOTIEUR)	P.18
19	19000000	POUR PHOTOLOGIE (PHOTIEUR)	P.19
20	20000000	POUR PHOTOLOGIE (PHOTIEUR)	P.20

APRÈS SYRRET CONSEIL
989, Route des Rivières
Suite 111
LEVIS (QC) G7A 0P6
www.apreresconseil.ca

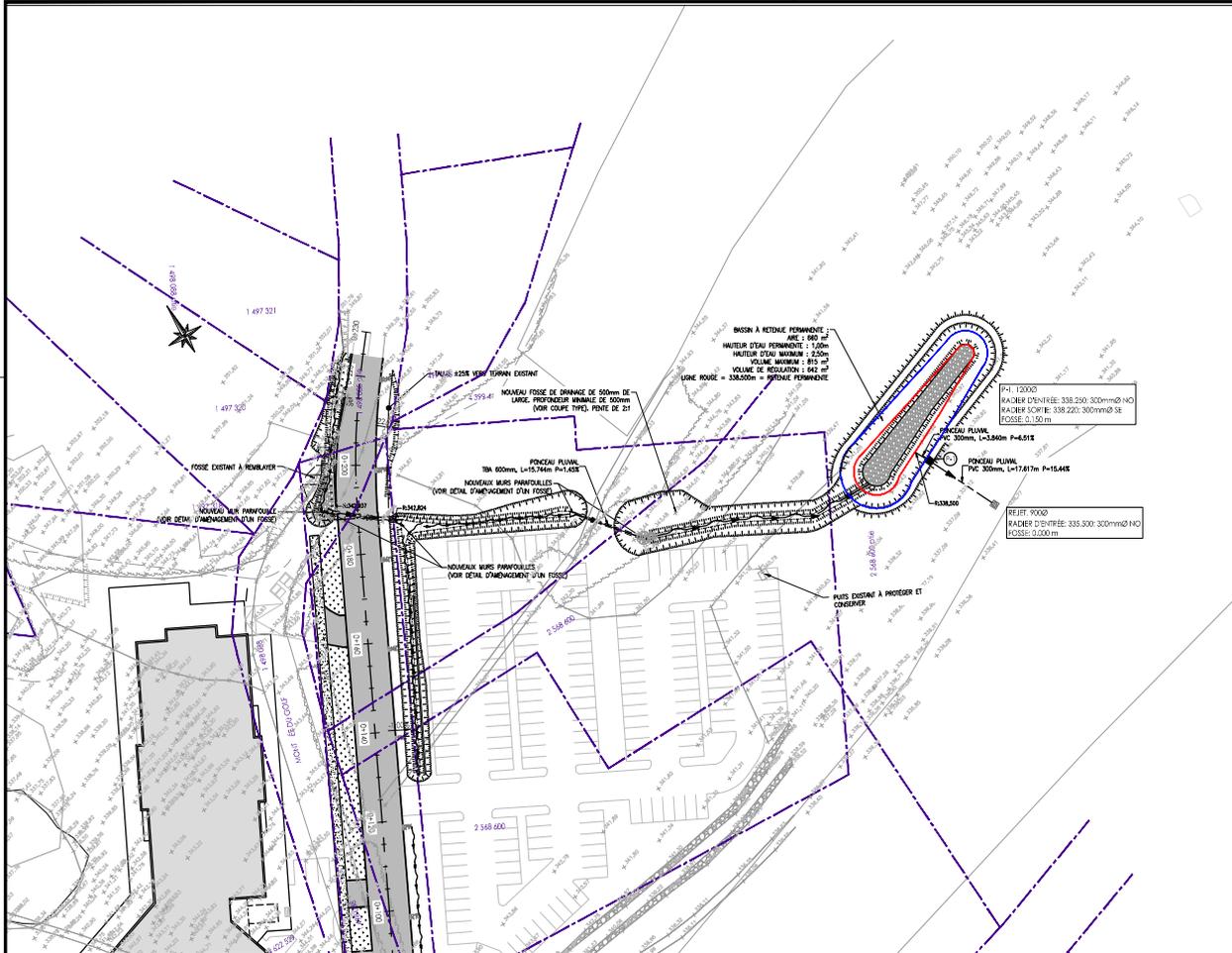


CLIENT:
PROJET:
MONT-TOURBILLON
DÉVELOPPEMENT IMMOBILIER
LAC BEAUPORT, QC

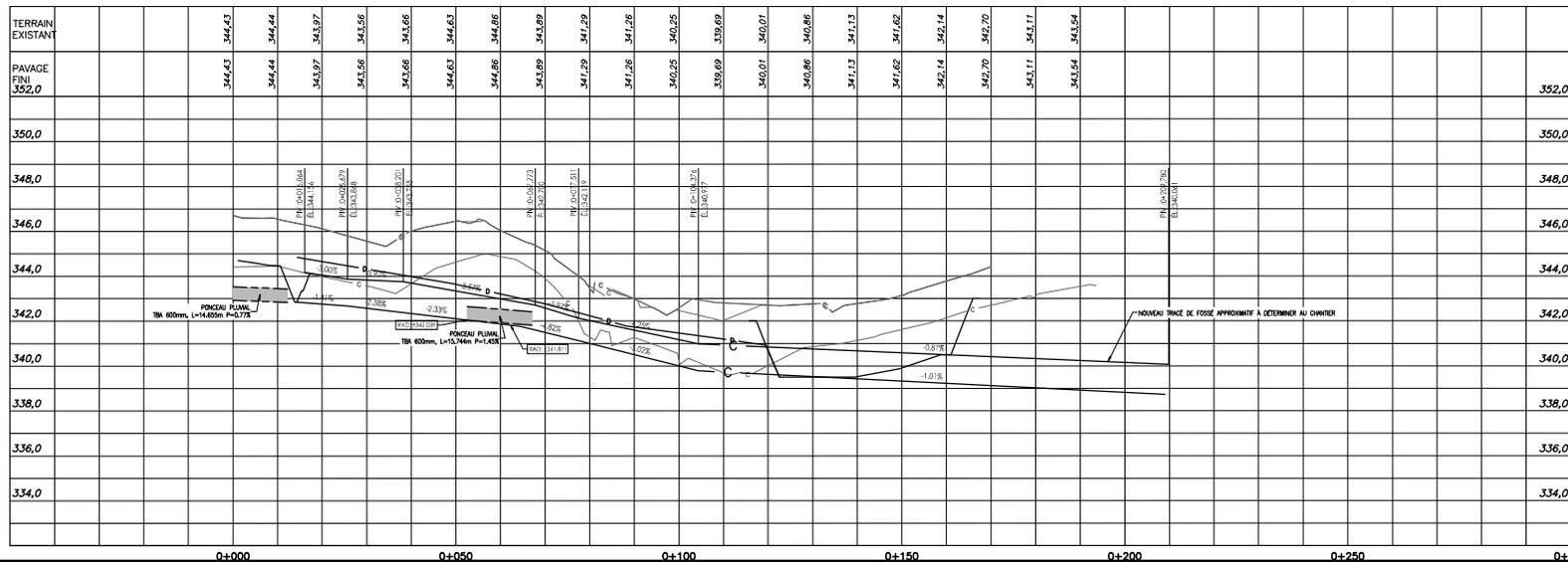
CIVIL
TITRE:
VUE EN PLAN ET
PROFIL PROJÉTÉ
0+060 à 0+230

Création 2024-05-24 N° PROJET APPEX : C-8030308
Échelle: 1:500
Hor: 1 = 500
Vert: 1 = 100
Dessiné: P. Caron, tech.
Approuvé: S. Simard, Ing.
Conçu: D. Lafond, Ing.
C03 DE C05 03

Ne pas utiliser pour construction



Fossé_Nord



Ne pas utiliser pour construction



- NOTES GÉNÉRALES:
1. LES ARRÊTÉS DANS LA ZONE DES TRAVAUX DOIVENT ÊTRE PROTÉGÉS ET CONSERVÉS SAUF INDICATION CONTRAIRE AU CHANTIER.
 2. AVANT D'ENTRER, L'ENTREPRENEUR DOIT PROCÉDER À TOUTES LES RECHERCHES AUX BUREAUX CONCERNÉS AFIN DE LOCALISER PRÉCISEMENT LES OUVRAGES SOUTERRAINS EXISTANTS.
 3. LE POSITIONNEMENT DES CONDUITES EST À BIEN INDICATIF. LA LOCALISATION PRÉCISE DOIT ÊTRE EFFECTUÉE PAR L'ENTREPRENEUR AVANT LE DÉBUT DES TRAVAUX. TOUS LES RADIUS ET LES DIAMÈTRES DES CONDUITES À ANTICIPER DOIVENT ÊTRE VÉRIFIÉS ET LES DIMENSIONS INCLUANT DIAMÈTRES, RADIUS ET FABRICATION DES MATÉRIAUX, DOIVENT ÊTRE TRANSMIS À L'INGÉNIEUR AVANT LE DÉBUT DES TRAVAUX (PHASE PRÉPARATOIRE).
 4. L'ENTREPRENEUR EST RESPONSABLE DE L'IMPLANTATION DES CONDUITES, DES REGARDIS ET LA POSITION PEUT ÊTRE DIFFÉRENTE DE CELLE INDICÉE AUX PLANS EN FONCTION DU DIAMÈTRE DES CONDUITES ET DE LA GÉOMÉTRIE DES REGARDIS.
 5. TOUTES LES CONDUITES, REGARDIS ET REGARDIS RINÇÉS INOPÉRANT PAR LES TRAVAUX SONT À ENLEVER. LES CONDUITES DEVANT ÊTRE EN USAGE DOIVENT ÊTRE BACCORRÉES.
 6. TOUTES LES REGARDIS ET VANNES SONT À AJUSTER AU NIVEAU FINI.
 7. RACCORDEMENT AU PAVAGE EXISTANT: TRAITÉ DE SCIE ET FINI SUR 600mm.
 8. SI DES IMPLANTATIONS D'ARRETS SONT PRÉVUS AUX POINTS DES TRANCHÉES DRAINANTES ET CONDUITES, PRÉVOIR DES ESPÈCES D'ARRETS OU ARBRES À FAIBLE PROFONDEUR, RACINE AFIN DE PROTÉGER LES INFRASTRUCTURES.

NO	DESCRIPTION	UNITÉ	QUANTITÉ	UNITAIRE	TOTAL
01	TRAVAIL GÉNÉRAL				
02	TRAVAIL DE DÉMOLITION				
03	TRAVAIL DE FONDATION				
04	TRAVAIL DE MUR				
05	TRAVAIL DE PLANCHER				
06	TRAVAIL DE TOITURE				
07	TRAVAIL DE CLAPPEMENT				
08	TRAVAIL DE PEINTURE				
09	TRAVAIL DE VITRIFICATION				
10	TRAVAIL DE VERRE				
11	TRAVAIL DE BOIS				
12	TRAVAIL DE MÉTAL				
13	TRAVAIL DE CÉRAMIQUE				
14	TRAVAIL DE PIERRE				
15	TRAVAIL DE VERRE				
16	TRAVAIL DE BOIS				
17	TRAVAIL DE MÉTAL				
18	TRAVAIL DE CÉRAMIQUE				
19	TRAVAIL DE PIERRE				
20	TRAVAIL DE VERRE				
21	TRAVAIL DE BOIS				
22	TRAVAIL DE MÉTAL				
23	TRAVAIL DE CÉRAMIQUE				
24	TRAVAIL DE PIERRE				
25	TRAVAIL DE VERRE				
26	TRAVAIL DE BOIS				
27	TRAVAIL DE MÉTAL				
28	TRAVAIL DE CÉRAMIQUE				
29	TRAVAIL DE PIERRE				
30	TRAVAIL DE VERRE				

APPEL D'OFFRE CONSEIL
 989, Route des Érables
 Suite 111
 LEVIS (QC) G7A 0P6
 www.apexinc.ca



CLIENT :
 MONT-TOURBILLON
 DÉVELOPPEMENT IMMOBILIER
 LAC BEAUPORT, QC

PROJET :
 MONT-TOURBILLON
 DÉVELOPPEMENT IMMOBILIER
 LAC BEAUPORT, QC

TITRE :
 VUE EN PLAN ET PROFIL
 FOSSE NORD
 & DÉTAILS TYPES

Création : 2021-02-24 N° PROJET APPEX : C-0803008
 Échelle : Hor. 1 = 500 Vert. 1 = 100
 Dessiné : P. Caron, tech. Conçu : D. Lafond, Ing.
 Vérifié : S. Simard, Ing. Approuvé :
 CODE C05 05

FORMAT B - métrique 1:500 - 737 (Espace client: 635 x 669)

ANNEXE 3.1.18

RÉPARTITION TV



Propriétaire: Municipalité de Lac-Beauport
 Municipalité: Lac-Beauport
 Projet: Réfection de la montée du golf
 Date: 3 juillet 2025
 Numéro de projet: C2503008

Estimation préliminaire - Proposition de répartition promoteur/municipalité

Article	Description de l'ouvrage	Unité de mesure	Quantité approx.	Prix unitaire	Montant total	Répartition promoteur		Répartition municipalité	
						%	Montant	%	Montant
1.	Montée du golf								
1.1.	Égout pluvial								
1.1.1.	Ponceau								
1.1.1.1.	- 300 mm ø	m.l.	22	375,00 \$	8 250,00 \$	100%	8 250,00 \$	0%	0,00 \$
1.1.1.2.	- 600 mm ø	m.l.	31	500,00 \$	15 500,00 \$	100%	15 500,00 \$	0%	0,00 \$
1.1.2.	Aménagement d'extrémité de ponceau incluant mûr parafouille au besoin	unité	4	2 500,00 \$	10 000,00 \$	100%	10 000,00 \$	0%	0,00 \$
1.1.3.	Fossée à remblayer	m.l.	30	15,00 \$	450,00 \$	100%	450,00 \$	0%	0,00 \$
1.1.4.	Fossée à profiler	m.l.	225	40,00 \$	9 000,00 \$	100%	9 000,00 \$	0%	0,00 \$
1.1.5.	Rigole à profiler	m.l.	180	20,00 \$	3 600,00 \$	100%	3 600,00 \$	0%	0,00 \$
1.1.6.	Mise en forme du bassin (Remblai/Déblai) et ensemencement hydraulique type H-1	global	1	150 000,00 \$	150 000,00 \$	100%	150 000,00 \$	0%	0,00 \$
1.1.7.	Regard de contrôle	unité	1	10 000,00 \$	10 000,00 \$	100%	10 000,00 \$	0%	0,00 \$
1.1.8.	Buse et grillage de protection	unité	2	3 500,00 \$	7 000,00 \$	100%	7 000,00 \$	0%	0,00 \$
1.1.9.	Enrochement	m²	350	50,00 \$	17 500,00 \$	100%	17 500,00 \$	0%	0,00 \$
	Sous-total Égout pluvial				231 300,00 \$		231 300,00 \$		0,00 \$
1.2.	Voirie								
1.2.1.	Excavation et préparation de l'infrastructure	m²	2090	15,00 \$	31 350,00 \$	100%	31 350,00 \$	0%	0,00 \$
1.2.2.	Matériaux granulaires								
1.2.2.1.	- MG 112, épaisseur 300 mm, sous-fondation	m³	875	45,00 \$	39 375,00 \$	0%	0,00 \$	100%	39 375,00 \$
1.2.2.2.	- MG 20, épaisseur 200 mm, fondation	m³	500	52,00 \$	26 000,00 \$	0%	0,00 \$	100%	26 000,00 \$
1.2.3.	Enrobé bitumineux								
1.2.3.1.	- ESG-14 (144 kg/m²), épaisseur 60 mm	t.m.	260	170,00 \$	44 200,00 \$	0%	0,00 \$	100%	44 200,00 \$
1.2.3.2.	- ESG-10 (96 kg/m²), épaisseur 40 mm	t.m.	180	170,00 \$	30 600,00 \$	0%	0,00 \$	100%	30 600,00 \$
1.2.4.	Bordure de béton	m.l.	380	50,00 \$	19 000,00 \$	0%	0,00 \$	100%	19 000,00 \$
1.2.5.	Trottoir de béton	m.l.	110	175,00 \$	19 250,00 \$	0%	0,00 \$	100%	19 250,00 \$
1.2.6.	Retrait du pavage existant	m²	1020	12,00 \$	12 240,00 \$	100%	12 240,00 \$	0%	0,00 \$
	Sous-total Voirie				222 015,00 \$		43 590,00 \$		178 425,00 \$
1.3.	Réfection et construction des arrières								
1.3.1.	Réfection des entrées privées								
1.3.1.1.	- Entrées privées pavées	m²	130	170,00 \$	22 100,00 \$	0%	0,00 \$	100%	22 100,00 \$
1.3.2.	Bordures privées	m.l.	38	225,00 \$	8 550,00 \$	0%	0,00 \$	100%	8 550,00 \$
1.3.3.	Gazon en plaque	m²	970	20,00 \$	19 400,00 \$	0%	0,00 \$	100%	19 400,00 \$
	Sous-total Réfection et construction des arrières				50 050,00 \$		0,00 \$		50 050,00 \$
1.4.	Divers travaux								
1.4.1.	Abatage des arbres et pulvérisation des souches	unité	20	400,00 \$	8 000,00 \$	100%	8 000,00 \$	0%	0,00 \$
1.4.2.	Démantèlement et désaffectation du réseau pluvial existant	global	1	7 500,00 \$	7 500,00 \$	100%	7 500,00 \$	0%	0,00 \$
1.4.3.	Marquage et signalisation	global	1	1 500,00 \$	1 500,00 \$	0%	0,00 \$	100%	1 500,00 \$
	Sous-total Divers travaux				17 000,00 \$		15 500,00 \$		1 500,00 \$
	Sous-total "Montée du golf" :				520 365,00 \$		290 390,00 \$		229 975,00 \$
	Imprévu :			10%	52 036,50 \$	56%	29 039,00 \$	44%	22 997,50 \$
	Contingente :			12%	62 443,80 \$	100%	62 443,80 \$	0%	0,00 \$
	Sous-total avec imprévu et contingences :				634 845,30 \$		381 872,80 \$		252 972,50 \$
	TPS			5%	31 742,27 \$		19 093,64 \$		12 648,63 \$
	TVQ			9,975%	63 325,82 \$		38 091,81 \$		25 234,01 \$
	Grand total :				729 913,38 \$		439 058,25 \$		290 855,13 \$

ANNEXE 3.1.22

PROJET D'ACTE DE SERVITUDE PROJETÉE DES GLACIS

Voir le document ci-joint.

ACTE DE SERVITUDES

L'AN DEUX MILLE VINGT-CINQ (2025), ce [●] ([●]^e) jour de [●].

DEVANT Maître [●], notaire de la province de Québec, pratiquant à [●], province de Québec.

COMPARAISSENT :

MUNICIPALITÉ DE LAC-BEAUPORT, personne morale de droit public légalement constituée en vertu du *Code municipal du Québec*, ayant son bureau au 65, chemin du Tour-du-Lac, Lac-Beauport, province de Québec, G3B 0A1, agissant et représentée par M. François Boily, maire, et M. Richard Labrecque, directeur général et greffier-trésorier, dûment autorisés aux termes d'une résolution du conseil municipal adoptée en date du 9 juin 2025 sous le numéro 157-2025, dont copie certifiée conforme de cette résolution demeure annexée à la minute des présentes après avoir été reconnue véritable et signée pour identification par lesdits représentants avec et en présence du notaire soussigné.

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

ET :

CLUB MONT TOURBILLON INC., société par actions dûment régie par la *Loi sur les sociétés par actions* (Québec) et suivant les lois de la province de Québec, ayant son siège au 55, montée du Golf, Lac-Beauport, province de Québec, G3B 0K3, laquelle est représentée par M. Michel Noël, président, dûment autorisé aux fins des présentes tel qu'il le déclare.

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

(la Municipalité et le Promoteur sont ci-après collectivement désignés les « **Parties** » ou individuellement, la « **Partie** »)

LESQUELLES, POUR EN VENIR À L'ÉTABLISSEMENT DES SERVITUDES ET DROITS ACCESSOIRES FAISANT L'OBJET DES PRÉSENTES, DÉCLARENT CE QUI SUIT :

ATTENDU QU'un jugement de la Cour supérieure a été rendu le 16 septembre 2024, déclarant notamment que la demande de permis déposée le 4 janvier 2021 et complétée jusqu'au 22 novembre 2022 du Promoteur pour la construction d'un immeuble de quatre étages abritant au maximum 90 unités de condominium et d'un espace commercial pour l'usage du golf au rez-de-jardin (ci-après la « **Demande de permis** ») était substantiellement complète et conforme, sous réserve de convenir d'un protocole d'entente sur le réaménagement et une servitude d'aggravation des eaux ainsi que d'une entente pour la réalisation d'un réseau d'aqueduc privé et usine de traitement des eaux usées, d'une garantie financière et d'un certificat d'autorisation du ministère de l'Environnement, de la Lutte contre les changements climatiques, de la Faune et des Parcs pour un réseau d'aqueduc privé (ci-après le « **Jugement** »);

ATTENDU QUE suivant le Jugement, le Promoteur a manifesté à la Municipalité son intention de procéder à la construction d'un immeuble de quatre étages abritant au maximum 90 unités de condominium et d'un espace commercial pour l'usage du golf au rez-de-jardin sur le lot projeté SIX MILLIONS SIX CENT CINQUANTE-NEUF MILLE DEUX CENT SOIXANTE-DIX-SEPT (6 659 277) du Cadastre du Québec, circonscription foncière de Québec, conformément au Jugement, à la Demande de permis et à la réglementation applicable à la Municipalité (ci-après le « **Projet Horizon sur le Golf** »);

ATTENDU QU'en conformité notamment avec le Jugement, la Municipalité requiert qu'un protocole d'entente intervienne pour encadrer notamment les droits et obligations des Parties relativement à certains travaux d'infrastructures municipales nécessaires pour permettre le Projet Horizon sur le Golf, le tout selon les termes, modalités et conditions prévus au protocole d'entente conclu entre les Parties le [●] 2025 (ci-après le « **Protocole** »);

ATTENDU QUE le présent acte de servitudes sera joint en annexe du Protocole afin d'en faire partie intégrante;

ATTENDU QUE le Promoteur est propriétaire de tous les éléments d'actif relatifs à l'implantation du Projet Horizon sur le Golf dans la Municipalité;

ATTENDU QUE la Municipalité consent à créer et constituer sur le Fonds servant (tel que ce terme est ci-après défini) les servitudes réelles et exclusives ci-après mentionnées dont notamment une servitude d'aqueduc pour la construction, l'installation, le maintien, l'agrandissement, la réparation et le remplacement, sans limitation, de l'Entrée de service (tel que ce terme est ci-après défini) pour le Projet Horizon sur le Golf, le tout sous réserve des conditions et obligations énoncées aux présentes.

CECI ÉTANT DÉCLARÉ, LES PARTIES CONVIENNENT DE CE QUI SUIT :

1. DÉFINITIONS

À moins de dispositions contraires, les mots et expressions suivants ont le sens qui leur est attribué en regard de chacun d'eux :

- 1.1 « **Entrée de service** » signifie l'implantation par le Promoteur d'une entrée de service d'aqueduc sous l'emprise publique en passant par les chemins du Tour-du-Lac, de la Corniche et des Glacis, tel qu'illustré sur le Plan Servitude projetée, devant passer sous le Fonds servant (tel que ce terme est ci-après défini), suivant la signature d'une servitude de passage, et devant ultimement se raccorder à l'immeuble projeté du Projet Horizon sur le Golf. Ladite Entrée de service devra inclure, si nécessaire, un poste de surpression devant se trouver dans l'assiette des Servitudes constituées aux présentes; et
- 1.2 « **Plan Servitude projetée** » désigne le plan illustrant le positionnement de la Servitude projetée, préparé par Martin Pageau, arpenteur-géomètre exerçant chez DLT Arpenteurs Géomètres, en date du 20 mars 2025, sous le numéro 6913 de ses minutes, lequel est joint en Annexe 1.2.

Les termes définis dans le Protocole, mais non définis aux présentes, ont le même sens qui leur est donné dans le Protocole.

2. DESCRIPTION DES IMMEUBLES

2.1 La Municipalité déclare être la seule et unique propriétaire des immeubles ci-après décrits comme suit :

2.1.1 Une partie du lot UN MILLION QUATRE CENT QUATRE-VINGT-DIX-HUIT MILLE CENT SOIXANTE-NEUF (1 498 169 ptie) du Cadastre du Québec, circonscription foncière de Québec, représentant une superficie totale de plus ou moins neuf cent trente-neuf (939) mètres carrés;

2.1.2 Une partie du lot UN MILLION QUATRE CENT QUATRE-VINGT-DIX-HUIT MILLE CENT SOIXANTE-DIX (1 498 170 ptie) du Cadastre du Québec, circonscription foncière de Québec, représentant une superficie totale de plus ou moins deux mille deux cent huit (2 208) mètres carrés;

2.1.3 Une partie du lot UN MILLION QUATRE CENT QUATRE-VINGT-DIX-HUIT MILLE CENT SOIXANTE ET ONZE (1 498 171 ptie) du Cadastre du Québec, circonscription foncière de Québec, représentant une superficie totale de plus ou moins mille huit cent soixante et un (1 861) mètres carrés;

2.1.4 Une partie du lot UN MILLION QUATRE CENT QUATRE-VINGT-DIX-HUIT MILLE CENT SOIXANTE-DOUZE (1 498 172 ptie) du Cadastre du Québec, circonscription foncière de Québec, représentant une superficie totale de plus ou moins quatre cent cinquante-deux (452) mètres carrés;

2.1.5 Une partie du lot DEUX MILLIONS CENT QUATRE-VINGT-DIX-SEPT MILLE QUATRE CENT TRENTE-SEPT (2 197 437 ptie) du Cadastre du Québec, circonscription foncière de Québec, représentant une superficie de plus ou moins sept cent cinquante-huit (758) mètres carrés; et

2.1.6 Une partie du lot TROIS MILLIONS HUIT CENT DOUZE MILLE NEUF CENT DIX-HUIT (3 812 918 ptie) du Cadastre du Québec, circonscription foncière de Québec, représentant une superficie totale de plus ou moins soixante-deux (62) mètres carrés.

(ci-après collectivement désignés le « **Fonds servant** »)

Ces parties de lots sont identifiées par leur numéro sur le Plan Servitude projetée, dont copie est annexée aux présentes après avoir été reconnue véritable et signée pour identification par les Parties avec et en présence du notaire soussigné.

2.2 Le Promoteur déclare être le seul et unique propriétaire de l'immeuble ci-après décrit, à savoir :

DESCRIPTION :

- 2.2.1 Les ouvrages et constructions qui sont et seront construits, érigés ou mis en place sur, au-dessus, au-dessous, le long et à travers l'immeuble ci-après décrit comme étant la fiche immobilière ouverte sous le numéro d'ordre SIX MILLIONS SIX CENT CINQUANTE-NEUF MILLE DEUX CENT SOIXANTE-DIX-SEPT (6 659 277) du cadastre du Québec, circonscription foncière de Québec et que cet immeuble correspond en tout à celui qui a justifié l'établissement de ladite fiche.

(ci-après désigné le « **Fonds dominant** »)

3. SERVITUDES ET DROITS OCTROYÉS

- 3.1 La Municipalité constitue, par les présentes, à l'encontre du Fonds servant, et en faveur du Fonds dominant, les servitudes réelles et exclusives suivantes, que le Promoteur accepte : servitudes d'aqueduc et d'accès aux infrastructures d'aqueduc présentes et à venir (les « **Servitudes** »). Sans limiter la généralité de ce qui précède, les Servitudes créées aux termes du présent article permettent plus spécifiquement :

- 3.1.1 la construction principalement par forage horizontal, l'installation, l'entretien, l'inspection, le maintien, la réparation et le remplacement par le Promoteur de l'Entrée de service, incluant tout équipement, matériel, pièce, conduit, connexion et interconnexion nécessaire à l'Entrée de service pour le Projet Horizon sur le Golf.

- 3.2 Sous réserve de l'approbation préalable de la Municipalité d'un échancier des travaux envisagés par le Promoteur, lequel doit être envoyé à la Municipalité par le Promoteur au moins 90 jours, sauf en cas de réparation urgente, de la date envisagée de début desdits travaux, et sous réserve du respect par le Promoteur de ses obligations à l'article 5 des présentes, les Servitudes permettent l'accès, à pieds ou en véhicule de tout genre, à l'Entrée de service devant desservir uniquement et strictement le Projet Horizon sur le Golf via le Fonds servant, et ce, tant pour le Promoteur, que pour ses employés, agents, mandataires, représentants ou toute autre personne autorisée par le Promoteur; lesquelles Servitudes visent toute éventualité où le Promoteur nécessiterait un accès sous le Fonds servant, lui octroient le droit d'entreprendre tout travaux afin d'avoir accès à l'Entrée de service et lui octroient un droit d'accès à toutes fins nécessaires ou relatives à l'exercice et à la jouissance des droits octroyés par les présentes.

- 3.3 Nonobstant toutes autres dispositions du présent acte, les Parties reconnaissent que les Servitudes établies par les présentes grèvent le Fonds servant.

Les Servitudes établies par les présentes n'auront pas pour effet de restreindre de quelque façon que ce soit les autres droits de propriété de la Municipalité, tant en ce qui concerne la construction de bâtiments qu'en toute autre matière.

- 3.4 Sauf en ce qui concerne les routes et chemins d'accès, la Municipalité reconnaît par les présentes que le Promoteur est et demeurera en tout temps propriétaire

de l'Entrée de service, et la Municipalité renonce en faveur du Promoteur au bénéfice de l'accession en ce qui concerne l'Entrée de service construite sous le Fonds servant.

Nonobstant ce qui précède, la Municipalité se réserve le droit de demander, à sa discrétion, la cession par le Promoteur en sa faveur, par acte de cession formel, de l'Entrée de service (l'« **Installation cédée** ») auquel cas le Promoteur sera tenu de céder l'Installation cédée sans contrepartie monétaire. Le Promoteur assumera la totalité des frais découlant de la cession. L'Installation cédée devra être libre de toute charge ou hypothèque qui pourrait la grever et le Promoteur s'engage à la céder, le cas échéant, avec la garantie légale du vendeur.

- 3.5 Les Servitudes créées aux termes des présentes sont consenties à titre perpétuel à compter de la date de signature du présent acte de servitudes (le « **Terme** »).

4. DÉCLARATIONS ET OBLIGATIONS DE LA MUNICIPALITÉ

- 4.1 Par les présentes, la Municipalité déclare et garantit qu'elle est le propriétaire inscrit des lots composant le Fonds servant et que ceux-ci sont libres de toutes priorités, hypothèques, charges, servitudes, droit d'utilisation, baux et engagements de quelque nature que ce soit.

5. DÉCLARATIONS ET OBLIGATIONS DU PROMOTEUR

Par les présentes, le Promoteur fait les déclarations et donne les garanties suivantes et s'engage à exécuter les obligations qui suivent, lesquelles sont rattachées au Fonds dominant :

- 5.1 Le Promoteur s'engage à indemniser la Municipalité de tous dommages matériels et préjudices corporels causés à la Municipalité résultant de l'exploitation, l'entretien ou travaux du Promoteur pour l'Entrée de service sur le Fonds servant;
- 5.2 Dans l'éventualité où la Municipalité se voit obligée de prendre en charge et d'entretenir l'Entrée de service, tous les frais et coûts afférents seront à la charge du propriétaire du Fonds dominant;
- 5.3 Le Promoteur ne contrevient à aucune loi ou ordonnance ni à aucun règlement ayant trait à la fabrication, à la production, à l'utilisation, à l'entreposage, à l'émission réelle ou imminente, au rejet, au dépôt, à l'élimination, au transport ou à la présence d'un contaminant ou d'une substance, d'une matière, incluant une matière résiduelle, ou d'un déchet qui est classé comme matière ou déchet dangereux ou toxique, ou qui est visé par les lois ou règlements actuels ou futurs, sur, sous ou dans l'Entrée de service et le Fonds dominant; le Promoteur s'engage à indemniser la Municipalité en cas de violation par lui-même ou par ses mandataires, employés, consultants ou entrepreneurs à cet égard;
- 5.4 En exploitant l'Entrée de service, le Promoteur s'efforcera raisonnablement de ne pas perturber les activités de la Municipalité sur le Fonds servant et s'engage à

minimiser dans la mesure du possible les entraves à la libre circulation des véhicules, piétons et cyclistes sur les chemins publics;

- 5.5 Le Promoteur reconnaît que les parties de lots composant le Fonds servant constituent une voie publique et s'engage, en cas de toute altération ou modification de celle-ci résultant de la construction, l'installation, l'entretien, l'inspection, le maintien, la réparation et le remplacement de l'Entrée de service, à restaurer, à sa charge, la voie publique dans son état initial;
- 5.6 Le Promoteur s'engage à donner un préavis écrit d'au moins 90 jours, sauf en cas de travaux d'urgence, à la Municipalité et à coordonner tous les travaux de construction, d'installation, d'entretien, d'inspection, de maintien, d'agrandissement, de réparation et de remplacement de l'Entrée de service avec la Municipalité, en particulier ceux affectant l'usage de la voie publique se trouvant sur le Fonds servant. Le Promoteur devra obtenir l'approbation préalable de la Municipalité pour toute intervention susceptible d'impacter la voie publique, et s'assurer que les travaux respectent les règlements municipaux en vigueur et ne perturbent pas les activités de la Municipalité ou des usagers de la voie publique; Par ailleurs, le Promoteur reconnaît que tous travaux d'entretien de l'Entrée de service sont à sa charge, à l'entière exonération de la Municipalité; et
- 5.7 Le Promoteur s'engage à effectuer l'entretien de l'Entrée de service et à maintenir un débit, une pression et une qualité d'eau conformes aux dispositions réglementaires, à ses frais pour le Terme.

6. TAXES

- 6.1 Toutes taxes foncières attribuables à l'Entrée de service, le cas échéant, sont à la charge du Promoteur. De plus, le Promoteur transmettra au service d'évaluation foncière de la Municipalité tous les documents nécessaires à la mise à jour des rôles, le cas échéant.
- 6.2 La Municipalité fournit au Promoteur les renseignements nécessaires à ce dernier pour qu'il demande des crédits ou des remboursements d'impôt, le cas échéant, relativement aux paiements qu'il doit faire en vertu des présentes.

7. AVIS

Les avis et autres communications qui doivent ou peuvent être transmis aux termes du présent acte doivent être faits par écrit et sont réputés avoir été donnés dès qu'ils sont remis en personne à la Municipalité ou au Promoteur, ou par courrier électronique, ou encore à leur date de réception ou à la date indiquée dans l'accusé de réception, lorsque mis à la poste en courrier recommandé affranchi, de la façon suivante :

À la Municipalité : **MUNICIPALITÉ DE LAC-BEAUPORT**
À l'attention de M. François Boily
65, chemin du Tour-du-Lac
Lac-Beauport (Québec) G3B 0A1

Au Promoteur : **CLUB MONT TOURBILLON INC.**
À l'attention de M. Michel Noël
55, montée du Golf
Lac-Beauport (Québec) G3B 0K3

Toute Partie peut modifier son adresse aux fins du présent article en envoyant un avis écrit du changement à l'autre Partie de la façon prévue ci-dessus.

8. SUCCESSEURS ET AYANTS DROIT

Les Servitudes, obligations et droits octroyés au Promoteur en vertu du présent acte sont stipulés au profit exclusif du Promoteur et, dans la mesure où cela est prévu dans le cadre d'une cession ou de tout autre transfert, au profit de tout cessionnaire subséquent ainsi que de leurs cessionnaires, successeurs et ayants droit. La mention au présent acte du « **Promoteur** » comprend tout cessionnaire de l'Entrée de service ou du Protocole ou du Fonds dominant.

9. NOMBRE ET GENRE

Chaque fois que le singulier ou le masculin est utilisé, il doit être interprété comme si le pluriel ou le féminin ou le neutre, selon le cas, avait été utilisé, lorsque le contexte ou aux présentes l'exigent, et le présent acte sera interprété comme si les modifications grammaticales et terminologiques nécessaires à cet effet avaient été effectuées.

10. DISPOSITIONS DIVERSES

- 10.1 **Frais.** Les frais des présentes, copies et publication seront supportés exclusivement par le Promoteur.
- 10.2 **Nullité d'une disposition.** Chaque disposition des présentes est indépendante et distincte de sorte que, si l'une quelconque de ces dispositions est déclarée nulle ou non exécutoire, ceci n'affectera aucunement la validité des autres dispositions des présentes qui conserveront tout leur effet.
- 10.3 **Lois applicables.** Le présent acte est régi par les lois du Québec et par les lois du Canada qui y sont applicable.
- 10.4 **Entente intégrale.** Le présent acte forme l'entente intégrale entre la Municipalité et le Promoteur au sujet des questions sur lesquelles il porte. Toute entente ou déclaration concernant les droits de servitudes 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 ne peut être modifié que par un document signé par les propriétaires des Fonds servant et Fonds dominant. 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.

[Signatures sur la page suivante]

DONT ACTE à _____, province de Québec, sous le numéro
(_____) des minutes du notaire soussigné.

ET LECTURE FAITE, les représentants des Parties ont signé avec et en présence dudit notaire.

MUNICIPALITÉ DE LAC-BEAUPORT

Par : _____
François Boily, maire

Par : _____
Richard Labrecque, directeur général et
greffier-trésorier

CLUB MONT TOURBILLON INC.

Par : _____
Michel Noël, président

Me [●], notaire

ANNEXE 1.2
PLAN SERVITUDE PROJÉTÉE

Voir le plan ci-joint.

ANNEXE 3.1.23

PROJET D'ACTE DE SERVITUDE PROJETÉE DU GOLF

Voir le document ci-joint.

ACTE DE SERVITUDES

L'AN DEUX MILLE VINGT-CINQ (2025), ce [●] ([●]^e) jour de [●].

DEVANT Maître [●], notaire de la province de Québec, pratiquant à [●], province de Québec.

COMPARAISSENT :

MUNICIPALITÉ DE LAC-BEAUPORT, personne morale de droit public légalement constituée en vertu du *Code municipal du Québec*, ayant son bureau au 65, chemin du Tour-du-Lac, Lac-Beauport, province de Québec, G3B 0A1, agissant et représentée par M. François Boily, maire, et M. Richard Labrecque, directeur général et greffier-trésorier, dûment autorisés aux termes d'une résolution du conseil municipal adoptée en date du 9 juin 2025 sous le numéro 157-2025, dont copie certifiée conforme de cette résolution demeure annexée à la minute des présentes après avoir été reconnue véritable et signée pour identification par lesdits représentants avec et en présence du notaire soussigné.

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

ET :

CLUB MONT TOURBILLON INC., société par actions dûment régie par la *Loi sur les sociétés par actions* (Québec) et suivant les lois de la province de Québec, ayant son siège au 55, montée du Golf, Lac-Beauport, province de Québec, G3B 0K3, laquelle est représentée par M. Michel Noël, président, dûment autorisé aux fins des présentes tel qu'il le déclare.

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

(la Municipalité et le Promoteur sont ci-après collectivement désignés les « **Parties** » ou individuellement, la « **Partie** »)

LESQUELLES, POUR EN VENIR À L'ÉTABLISSEMENT DES SERVITUDES ET DROITS ACCESSOIRES FAISANT L'OBJET DES PRÉSENTES, DÉCLARENT CE QUI SUIT :

ATTENDU QU'un jugement de la Cour supérieure a été rendu le 16 septembre 2024, déclarant notamment que la demande de permis déposée le 4 janvier 2021 et complétée jusqu'au 22 novembre 2022 du Promoteur pour la construction d'un immeuble de quatre étages abritant au maximum 90 unités de condominium et d'un espace commercial pour l'usage du golf au rez-de-jardin (ci-après la « **Demande de permis** ») était substantiellement complète et conforme, sous réserve de convenir d'un protocole d'entente sur le réaménagement et une servitude d'aggravation des eaux ainsi que d'une entente pour la réalisation d'un réseau d'aqueduc privé et usine de traitement des eaux usées, d'une garantie financière et d'un certificat d'autorisation du ministère de l'Environnement, de la Lutte contre les changements climatiques, de la Faune et des Parcs pour un réseau d'aqueduc privé (ci-après le « **Jugement** »);

ATTENDU QUE suivant le Jugement, le Promoteur a manifesté à la Municipalité son intention de procéder à la construction d'un immeuble de quatre étages abritant au maximum 90 unités de condominium et d'un espace commercial pour l'usage du golf au rez-de-jardin sur le lot projeté SIX MILLIONS SIX CENT CINQUANTE-NEUF MILLE DEUX CENT SOIXANTE-DIX-SEPT (6 659 277) du Cadastre du Québec, circonscription foncière de Québec, conformément au Jugement, à la Demande de permis et à la réglementation applicable à la Municipalité (ci-après le « **Projet Horizon sur le Golf** »);

ATTENDU QU'en conformité notamment avec le Jugement, la Municipalité requiert qu'un protocole d'entente intervienne pour encadrer notamment les droits et obligations des Parties relativement à certains travaux d'infrastructures municipales nécessaires pour permettre le Projet Horizon sur le Golf, le tout selon les termes, modalités et conditions prévus au protocole d'entente conclu entre les Parties le [●] 2025 (ci-après le « **Protocole** »);

ATTENDU QUE le présent acte de servitudes sera joint en annexe du Protocole afin d'en faire partie intégrante;

ATTENDU QUE le Promoteur est propriétaire de tous les éléments d'actif relatifs à l'implantation du Projet Horizon sur le Golf dans la Municipalité;

ATTENDU QUE la Municipalité consent à créer et constituer sur le Fonds servant (tel que ce terme est ci-après défini) les servitudes réelles et exclusives ci-après mentionnées dont notamment une servitude d'aqueduc pour la construction, l'installation, le maintien, l'agrandissement, la réparation et le remplacement, sans limitation, de l'Entrée de service (tel que ce terme est ci-après défini) pour le Projet Horizon sur le Golf, le tout sous réserve des conditions et obligations énoncées aux présentes.

CECI ÉTANT DÉCLARÉ, LES PARTIES CONVIENNENT DE CE QUI SUIT :

1. DÉFINITIONS

À moins de dispositions contraires, les mots et expressions suivants ont le sens qui leur est attribué en regard de chacun d'eux :

- 1.1 « **Entrée de service** » signifie l'implantation par le Promoteur d'une entrée de service d'aqueduc sous l'emprise publique en passant par le chemin du Tour-du-Lac et la montée du Golf, tel qu'illustré sur le Plan Servitude projetée, devant passer sous le Fonds servant (tel que ce terme est ci-après défini), suivant la signature d'une servitude de passage, et devant ultimement se raccorder à l'immeuble projeté du Projet Horizon sur le Golf. Ladite Entrée de service devra inclure, si nécessaire, un poste de surpression devant se trouver dans l'assiette des Servitudes constituées aux présentes; et
- 1.2 « **Plan Servitude projetée** » désigne le plan illustrant le positionnement de la Servitude projetée, préparé par Martin Pageau, arpenteur-géomètre exerçant chez DLT Arpenteurs Géomètres, en date du 25 avril 2025, sous le numéro 6941 de ses minutes, lequel est joint en Annexe 1.2.

Les termes définis dans le Protocole, mais non définis aux présentes, ont le même sens qui leur est donné dans le Protocole.

2. DESCRIPTION DES IMMEUBLES

2.1 La Municipalité déclare être la seule et unique propriétaire des immeubles ci-après décrits comme suit :

- 2.1.1 Une partie du lot UN MILLION QUATRE CENT QUATRE-VINGT-DIX-HUIT MILLE QUATRE-VINGT-HUIT (1 498 088 ptie) du Cadastre du Québec, circonscription foncière de Québec, représentant une superficie totale de plus ou moins mille cinq cent quatre-vingt-onze (1 591) mètres carrés;
- 2.1.2 Une partie du lot UN MILLION QUATRE CENT QUATRE-VINGT-DIX-HUIT MILLE CENT SOIXANTE-HUIT (1 498 168 ptie) du Cadastre du Québec, circonscription foncière de Québec, représentant une superficie totale de plus ou moins huit cent cinquante-deux (852) mètres carrés;
- 2.1.3 Une partie du lot UN MILLION QUATRE CENT QUATRE-VINGT-DIX-HUIT MILLE CENT SOIXANTE-NEUF (1 498 169 ptie) du Cadastre du Québec, circonscription foncière de Québec, représentant une superficie totale de plus ou moins trois mille six cent trente-quatre (3 634) mètres carrés;
- 2.1.4 Une partie du lot UN MILLION QUATRE CENT QUATRE-VINGT-DIX-HUIT MILLE CENT SOIXANTE-DIX (1 498 170 ptie) du Cadastre du Québec, circonscription foncière de Québec, représentant une superficie totale de plus ou moins deux mille deux cent huit (2 208) mètres carrés;
- 2.1.5 Une partie du lot UN MILLION QUATRE CENT QUATRE-VINGT-DIX-HUIT MILLE CENT SOIXANTE ET ONZE (1 498 171 ptie) du Cadastre du Québec, circonscription foncière de Québec, représentant une superficie totale de plus ou moins mille huit cent soixante et un (1 861) mètres carrés;
- 2.1.6 Une partie du lot UN MILLION QUATRE CENT QUATRE-VINGT-DIX-HUIT MILLE CENT SOIXANTE-DOUZE (1 498 172 ptie) du Cadastre du Québec, circonscription foncière de Québec, représentant une superficie totale de plus ou moins quatre cent cinquante-deux (452) mètres carrés;
et
- 2.1.7 Une partie du lot TROIS MILLIONS SIX CENT SEPT MILLE SOIXANTE-CINQ (3 607 065 ptie) du Cadastre du Québec, circonscription foncière de Québec, représentant une superficie totale de plus ou moins deux mille neuf cent vingt et un (2 921) mètres carrés.

(ci-après collectivement désignés le « **Fonds servant** »)

Ces parties de lots sont identifiées par leur numéro sur le Plan Servitude projetée, dont copie est annexée aux présentes après avoir été reconnue

véritable et signée pour identification par les Parties avec et en présence du notaire soussigné.

- 2.2 Le Promoteur déclare être le seul et unique propriétaire de l'immeuble ci-après décrit, à savoir :

DESCRIPTION :

- 2.2.1 Les ouvrages et constructions qui sont et seront construits, érigés ou mis en place sur, au-dessus, au-dessous, le long et à travers l'immeuble ci-après décrit comme étant la fiche immobilière ouverte sous le numéro d'ordre SIX MILLIONS SIX CENT CINQUANTE-NEUF MILLE DEUX CENT SOIXANTE-DIX-SEPT (6 659 277) du cadastre du Québec, circonscription foncière de Québec et que cet immeuble correspond en tout à celui qui a justifié l'établissement de ladite fiche.

(ci-après désigné le « **Fonds dominant** »)

3. SERVITUDES ET DROITS OCTROYÉS

- 3.1 La Municipalité constitue, par les présentes, à l'encontre du Fonds servant, et en faveur du Fonds dominant, les servitudes réelles et exclusives suivantes, que le Promoteur accepte : servitudes d'aqueduc et d'accès aux infrastructures d'aqueduc présentes et à venir (les « **Servitudes** »). Sans limiter la généralité de ce qui précède, les Servitudes créées aux termes du présent article permettent plus spécifiquement :

- 3.1.1 la construction principalement par forage horizontal, l'installation, l'entretien, l'inspection, le maintien, la réparation et le remplacement par le Promoteur de l'Entrée de service, incluant tout équipement, matériel, pièce, conduit, connexion et interconnexion nécessaire à l'Entrée de service pour le Projet Horizon sur le Golf.

- 3.2 Sous réserve de l'approbation préalable de la Municipalité d'un échancier des travaux envisagés par le Promoteur, lequel doit être envoyé à la Municipalité par le Promoteur au moins 90 jours, sauf en cas de réparation urgente, de la date envisagée de début desdits travaux, et sous réserve du respect par le Promoteur de ses obligations à l'article 5 des présentes, les Servitudes permettent l'accès, à pieds ou en véhicule de tout genre, à l'Entrée de service devant desservir uniquement et strictement le Projet Horizon sur le Golf via le Fonds servant, et ce, tant pour le Promoteur, que pour ses employés, agents, mandataires, représentants ou toute autre personne autorisée par le Promoteur; lesquelles Servitudes visent toute éventualité où le Promoteur nécessiterait un accès sous le Fonds servant, lui octroient le droit d'entreprendre tout travaux afin d'avoir accès à l'Entrée de service et lui octroient un droit d'accès à toutes fins nécessaires ou relatives à l'exercice et à la jouissance des droits octroyés par les présentes.

- 3.3 Nonobstant toutes autres dispositions du présent acte, les Parties reconnaissent que les Servitudes établies par les présentes grèvent le Fonds servant.

Les Servitudes établies par les présentes n'auront pas pour effet de restreindre de quelque façon que ce soit les autres droits de propriété de la Municipalité, tant en ce qui concerne la construction de bâtiments qu'en toute autre matière.

- 3.4 Sauf en ce qui concerne les routes et chemins d'accès, la Municipalité reconnaît par les présentes que le Promoteur est et demeurera en tout temps propriétaire de l'Entrée de service, et la Municipalité renonce en faveur du Promoteur au bénéfice de l'accession en ce qui concerne l'Entrée de service construite sous le Fonds servant.

Nonobstant ce qui précède, la Municipalité se réserve le droit de demander, à sa discrétion, la cession par le Promoteur en sa faveur, par acte de cession formel, de l'Entrée de service (l'« **Installation cédée** ») auquel cas le Promoteur sera tenu de céder l'Installation cédée sans contrepartie monétaire. Le Promoteur assumera la totalité des frais découlant de la cession. L'Installation cédée devra être libre de toute charge ou hypothèque qui pourrait la grever et le Promoteur s'engage à la céder, le cas échéant, avec la garantie légale du vendeur.

- 3.5 Les Servitudes créées aux termes des présentes sont consenties à titre perpétuel à compter de la date de signature du présent acte de servitudes (le « **Terme** »).

4. DÉCLARATIONS ET OBLIGATIONS DE LA MUNICIPALITÉ

- 4.1 Par les présentes, la Municipalité déclare et garantit qu'elle est le propriétaire inscrit des lots composant le Fonds servant et que ceux-ci sont libres de toutes priorités, hypothèques, charges, servitudes, droit d'utilisation, baux et engagements de quelque nature que ce soit.

5. DÉCLARATIONS ET OBLIGATIONS DU PROMOTEUR

Par les présentes, le Promoteur fait les déclarations et donne les garanties suivantes et s'engage à exécuter les obligations qui suivent, lesquelles sont rattachées au Fonds dominant :

- 5.1 Le Promoteur s'engage à indemniser la Municipalité de tous dommages matériels et préjudices corporels causés à la Municipalité résultant de l'exploitation, l'entretien ou travaux du Promoteur pour l'Entrée de service sur le Fonds servant;
- 5.2 Dans l'éventualité où la Municipalité se voit obligée de prendre en charge et d'entretenir l'Entrée de service, tous les frais et coûts afférents seront à la charge du propriétaire du Fonds dominant;
- 5.3 Le Promoteur ne contrevient à aucune loi ou ordonnance ni à aucun règlement ayant trait à la fabrication, à la production, à l'utilisation, à l'entreposage, à l'émission réelle ou imminente, au rejet, au dépôt, à l'élimination, au transport ou à la présence d'un contaminant ou d'une substance, d'une matière, incluant une matière résiduelle, ou d'un déchet qui est classé comme matière ou déchet dangereux ou toxique, ou qui est visé par les lois ou règlements actuels ou futurs, sur, sous ou dans l'Entrée de service et le Fonds dominant; le Promoteur

s'engage à indemniser la Municipalité en cas de violation par lui-même ou par ses mandataires, employés, consultants ou entrepreneurs à cet égard;

- 5.4 En exploitant l'Entrée de service, le Promoteur s'efforcera raisonnablement de ne pas perturber les activités de la Municipalité sur le Fonds servant et s'engage à minimiser dans la mesure du possible les entraves à la libre circulation des véhicules, piétons et cyclistes sur les chemins publics;
- 5.5 Le Promoteur reconnaît que les parties de lots composant le Fonds servant constituent une voie publique et s'engage, en cas de toute altération ou modification de celle-ci résultant de la construction, l'installation, l'entretien, l'inspection, le maintien, la réparation et le remplacement de l'Entrée de service, à restaurer, à sa charge, la voie publique dans son état initial;
- 5.6 Le Promoteur s'engage à donner un préavis écrit d'au moins 90 jours, sauf en cas de travaux d'urgence, à la Municipalité et à coordonner tous les travaux de construction, d'installation, d'entretien, d'inspection, de maintien, d'agrandissement, de réparation et de remplacement de l'Entrée de service avec la Municipalité, en particulier ceux affectant l'usage de la voie publique se trouvant sur le Fonds servant. Le Promoteur devra obtenir l'approbation préalable de la Municipalité pour toute intervention susceptible d'impacter la voie publique, et s'assurer que les travaux respectent les règlements municipaux en vigueur et ne perturbent pas les activités de la Municipalité ou des usagers de la voie publique; Par ailleurs, le Promoteur reconnaît que tout travaux d'entretien de l'Entrée de service sont à sa charge, à l'entière exonération de la Municipalité; et
- 5.7 Le Promoteur s'engage à effectuer l'entretien de l'Entrée de service et à maintenir un débit, une pression et une qualité d'eau conformes aux dispositions réglementaires, à ses frais pour le Terme.

6. TAXES

- 6.1 Toutes taxes foncières attribuables à l'Entrée de service, le cas échéant, sont à la charge du Promoteur. De plus, le Promoteur transmettra au service d'évaluation foncière de la Municipalité tous les documents nécessaires à la mise à jour des rôles, le cas échéant.
- 6.2 La Municipalité fournit au Promoteur les renseignements nécessaires à ce dernier pour qu'il demande des crédits ou des remboursements d'impôt, le cas échéant, relativement aux paiements qu'il doit faire en vertu des présentes.

7. AVIS

Les avis et autres communications qui doivent ou peuvent être transmis aux termes du présent acte doivent être faits par écrit et sont réputés avoir été donnés dès qu'ils sont remis en personne à la Municipalité ou au Promoteur, ou par courrier électronique, ou encore à leur date de réception ou à la date indiquée dans l'accusé de réception, lorsque mis à la poste en courrier recommandé affranchi, de la façon suivante :

À la Municipalité : **MUNICIPALITÉ DE LAC-BEAUPORT**
À l'attention de M. François Boily
65, chemin du Tour-du-Lac
Lac-Beauport (Québec) G3B 0A1

Au Promoteur : **CLUB MONT TOURBILLON INC.**
À l'attention de M. Michel Noël
55, montée du Golf
Lac-Beauport (Québec) G3B 0K3

Toute Partie peut modifier son adresse aux fins du présent article en envoyant un avis écrit du changement à l'autre Partie de la façon prévue ci-dessus.

8. SUCCESSEURS ET AYANTS DROIT

Les Servitudes, obligations et droits octroyés au Promoteur en vertu du présent acte sont stipulés au profit exclusif du Promoteur et, dans la mesure où cela est prévu dans le cadre d'une cession ou de tout autre transfert, au profit de tout cessionnaire subséquent ainsi que de leurs cessionnaires, successeurs et ayants droit. La mention au présent acte du « **Promoteur** » comprend tout cessionnaire de l'Entrée de service ou du Protocole ou du Fonds dominant.

9. NOMBRE ET GENRE

Chaque fois que le singulier ou le masculin est utilisé, il doit être interprété comme si le pluriel ou le féminin ou le neutre, selon le cas, avait été utilisé, lorsque le contexte ou aux présentes l'exigent, et le présent acte sera interprété comme si les modifications grammaticales et terminologiques nécessaires à cet effet avaient été effectuées.

10. DISPOSITIONS DIVERSES

- 10.1 **Frais.** Les frais des présentes, copies et publication seront supportés exclusivement par le Promoteur.
- 10.2 **Nullité d'une disposition.** Chaque disposition des présentes est indépendante et distincte de sorte que, si l'une quelconque de ces dispositions est déclarée nulle ou non exécutoire, ceci n'affectera aucunement la validité des autres dispositions des présentes qui conserveront tout leur effet.
- 10.3 **Lois applicables.** Le présent acte est régi par les lois du Québec et par les lois du Canada qui y sont applicable.
- 10.4 **Entente intégrale.** Le présent acte forme l'entente intégrale entre la Municipalité et le Promoteur au sujet des questions sur lesquelles il porte. Toute entente ou déclaration concernant les droits de servitudes 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 ne peut être modifié que par un document signé par les propriétaires des Fonds servant et Fonds dominant. 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.

[Signatures sur la page suivante]

DONT ACTE à _____, province de Québec, sous le numéro
(_____) des minutes du notaire soussigné.

ET LECTURE FAITE, les représentants des Parties ont signé avec et en présence dudit notaire.

MUNICIPALITÉ DE LAC-BEAUPORT

Par : _____
François Boily, maire

Par : _____
Richard Labrecque, directeur général et
greffier-trésorier

CLUB MONT TOURBILLON INC.

Par : _____
Michel Noël, président

Me [●], notaire

ANNEXE 1.2
PLAN SERVITUDE PROJETÉE

Voir le plan ci-joint.

ANNEXE 5.4.2

PROJET D'ACTE DE SERVITUDE D'AGGRAVATION DES EAUX

Voir le document ci-joint.

ACTE DE SERVITUDE

L'AN DEUX MILLE VINGT-CINQ (2025), ce [●] ([●]^e) jour de [●].

DEVANT Maître [●], notaire de la province de Québec, pratiquant à [●], province de Québec.

COMPARAISSENT :

MUNICIPALITÉ DE LAC-BEAUPORT, personne morale de droit public légalement constituée en vertu du *Code municipal du Québec*, ayant son bureau au 65, chemin du Tour-du-Lac, Lac-Beauport, province de Québec, G3B 0A1, agissant et représentée par M. François Boily, maire, et M. Richard Labrecque, directeur général et greffier-trésorier, dûment autorisés aux termes d'une résolution du conseil municipal adoptée en date du 9 juin 2025 sous le numéro 157-2025, dont copie certifiée conforme de cette résolution demeure annexée à la minute des présentes après avoir été reconnue véritable et signée pour identification par lesdits représentants avec et en présence du notaire soussigné.

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

ET :

CLUB MONT TOURBILLON INC., société par actions dûment régie par la *Loi sur les sociétés par actions* (Québec) et suivant les lois de la province de Québec, ayant son siège au 55, montée du Golf, Lac-Beauport, province de Québec, G3B 0K3, laquelle est représentée par M. Michel Noël, président, dûment autorisé aux fins des présentes tel qu'il le déclare.

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

ET :

SUITES MONT TOURBILLON INC., société par actions dûment régie par la *Loi sur les sociétés par actions* (Québec) et suivant les lois de la province de Québec, ayant son siège au 55, montée du Golf, Lac-Beauport, province de Québec, G3B 0K3, laquelle est représentée par M. Michel Noël, administrateur, dûment autorisé aux fins des présentes tel qu'il le déclare.

(ci-après désignée « **SMT** »)

(la Municipalité, le Promoteur et SMT sont ci-après collectivement désignés les « **Parties** » ou individuellement, la « **Partie** »)

LESQUELLES, POUR EN VENIR À L'ÉTABLISSEMENT DE LA SERVITUDE RÉELLE FAISANT L'OBJET DES PRÉSENTES, DÉCLARENT CE QUI SUIT :

ATTENDU QU'un jugement de la Cour supérieure a été rendu le 16 septembre 2024, déclarant notamment que la demande de permis déposée le 4 janvier 2021 et complétée jusqu'au 22 novembre 2022 du Promoteur pour la construction d'un immeuble de quatre étages abritant au maximum 90 unités de condominium et d'un espace commercial pour

l'usage du golf au rez-de-jardin (ci-après la « **Demande de permis** ») était substantiellement complète et conforme, sous réserve de convenir d'un protocole d'entente sur le réaménagement et une servitude d'aggravation des eaux ainsi que d'une entente pour la réalisation d'un réseau d'aqueduc privé et usine de traitement des eaux usées, d'une garantie financière et d'un certificat d'autorisation du ministère de l'Environnement, de la Lutte contre les changements climatiques, de la Faune et des Parcs pour un réseau d'aqueduc privé (ci-après le « **Jugement** »);

ATTENDU QUE suivant le Jugement, le Promoteur a manifesté à la Municipalité son intention de procéder à la construction d'un immeuble de quatre étages abritant au maximum 90 unités de condominium et d'un espace commercial pour l'usage du golf au rez-de-jardin sur le lot projeté SIX MILLIONS SIX CENT CINQUANTE-NEUF MILLE DEUX CENT SOIXANTE-DIX-SEPT (6 659 277) du Cadastre du Québec, circonscription foncière de Québec, conformément au Jugement, à la Demande de permis et à la réglementation applicable à la Municipalité (ci-après le « **Projet Horizon sur le Golf** »);

ATTENDU QU'en conformité notamment avec le Jugement, la Municipalité requiert qu'un protocole d'entente intervienne pour encadrer notamment les droits et obligations des Parties relativement à certains travaux d'infrastructures municipales nécessaires pour permettre le Projet Horizon sur le Golf, le tout selon les termes, modalités et conditions prévus au protocole d'entente conclu entre la Municipalité et le Promoteur le [●] 2025 (ci-après le « **Protocole** »);

ATTENDU QUE le présent acte de servitude d'aggravation des eaux sera joint en annexe du Protocole afin d'en faire partie intégrante; et

ATTENDU QUE le Promoteur et SMT consentent à créer et constituer sur le Fonds servant (tel que ce terme est ci-après défini) la présente servitude réelle et exclusive d'aggravation des eaux en faveur de la Municipalité, le tout sous réserve des conditions et obligations énoncées aux présentes.

CECI ÉTANT DÉCLARÉ, LES PARTIES CONVIENNENT DE CE QUI SUIT :

1. DESCRIPTION DES IMMEUBLES

1.1 Le Promoteur déclare être le seul et unique propriétaire des immeubles ci-après décrits comme suit :

1.1.1 Le lot SIX MILLIONS SIX CENT CINQUANTE-NEUF MILLE DEUX CENT SOIXANTE-DIX-NEUF (6 659 279) du Cadastre du Québec, circonscription foncière de Québec; et

1.1.2 Le lot SIX MILLIONS SIX CENT CINQUANTE-NEUF MILLE DEUX CENT QUATRE-VINGT-UN (6 659 281) du Cadastre du Québec, circonscription foncière de Québec.

(ci-après désignés le « **Fonds servant Promoteur** »)

1.2 SMT déclare être la seule et unique propriétaire de l'immeuble ci-après décrit, à savoir :

- 1.2.1 Le lot SIX MILLIONS SIX CENT CINQUANTE-NEUF MILLE DEUX CENT QUATRE-VINGTS (6 659 280) du Cadastre du Québec, circonscription foncière de Québec.

(ci-après désigné le « **Fonds servant SMT** »)

(le Fonds servant Promoteur et le Fonds servant SMT sont ci-après collectivement désignés le « **Fonds servant** »)

- 1.3 La Municipalité déclare être la seule et unique propriétaire de l'immeuble ci-après décrit, à savoir :

- 1.3.1 Le lot SIX MILLIONS SIX CENT CINQUANTE-NEUF MILLE DEUX CENT SOIXANTE-DIX-HUIT (6 659 278) du Cadastre du Québec, circonscription foncière de Québec.

(ci-après désigné le « **Fonds dominant** »)

2. SERVITUDE D'AGGRAVATION DES EAUX

- 2.1 Conformément au Protocole, le Promoteur et SMT constituent, par les présentes, par destination du propriétaire, sur le Fonds servant ci-dessus désigné aux paragraphes 1.1 et 1.2 en faveur du Fonds dominant ci-dessus désigné au paragraphe 1.3 :

2.1.1 une servitude réelle et perpétuelle permettant l'aggravation de l'écoulement naturel des eaux dans l'éventualité où des travaux d'urbanisation ou d'autres ouvrages d'utilité publique, soit notamment mais non limitativement l'aménagement de fossés, de conduites ou d'autres équipements pour l'évacuation des eaux (pluie ou cours d'eau) ou la construction de rues, aggravent cet écoulement naturel; et

2.1.2 l'aggravation de l'écoulement naturel des eaux faisant l'objet de la présente servitude devra en tout temps être faite dans le respect des lois et règlements applicables.

- 2.2 Nonobstant toutes autres dispositions du présent acte, les Parties reconnaissent que la servitude établie par les présentes grève l'ensemble du Fonds servant.

3. DISPOSITIONS DIVERSES

- 3.1 **Frais.** Les frais des présentes, copies et publication seront supportés exclusivement par le Promoteur.

- 3.2 **Nullité d'une disposition.** Chaque disposition des présentes est indépendante et distincte de sorte que, si l'une quelconque de ces dispositions est déclarée nulle ou non exécutoire, ceci n'affectera aucunement la validité des autres dispositions des présentes qui conserveront tout leur effet.

- 3.3 **Nombre et genre.** Chaque fois que le singulier ou le masculin est utilisé, il doit être interprété comme si le pluriel ou le féminin ou le neutre, selon le cas, avait

été utilisé, lorsque le contexte ou aux présentes l'exigent, et le présent acte sera interprété comme si les modifications grammaticales et terminologiques nécessaires à cet effet avaient été effectuées.

- 3.4 **Successesseurs et ayant droits.** La servitude octroyée à la Municipalité en vertu du présent acte est stipulée au profit exclusif de la Municipalité et, dans la mesure où cela est prévu dans le cadre d'une cession ou de tout autre transfert, au profit de tout cessionnaire subséquent ainsi que de leurs cessionnaires, successeurs et ayant droits. La mention au présent acte de la « **Municipalité** » comprend tout cessionnaire du Fonds dominant.
- 3.5 **Lois applicables.** Le présent acte est régi par les lois du Québec et par les lois du Canada qui y sont applicable.
- 3.6 **Entente intégrale.** Le présent acte forme l'entente intégrale entre les Parties au sujet des questions sur lesquelles il porte. Toute entente ou déclaration concernant les droits de servitudes 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 ne peut être modifié que par un document signé par les propriétaires des Fonds servant et Fonds dominant. 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.

[Signatures sur la page suivante]

DONT ACTE à _____, province de Québec, sous le numéro
(_____) des minutes du notaire soussigné.

ET LECTURE FAITE, les représentants des Parties ont signé avec et en présence dudit notaire.

MUNICIPALITÉ DE LAC-BEAUPORT

Par : _____
François Boily, maire

Par : _____
Richard Labrecque, directeur général et
greffier-trésorier

CLUB MONT TOURBILLON INC.

Par : _____
Michel Noël, président

SUITES MONT TOURBILLON INC.

Par : _____
Michel Noël, administrateur

Me [●], notaire