

# Charte éco-civique

- : déclaration de principes
- : servitude de passage, publique, pour le domaine
- : commerce
- : animaux
- : éclairage de rue, boîte à déchets
- : sous-bois, entretien, maintient
- : lac artificiel, réglementation spécifique
- : clôture – portique d’entrée, pavillon
- : entrée (driveway) (chemin d’accès)
- : coupe d’arbre, couvert végétal, pesticide
- : antenne parabolique
- : bâtiment principal - délai de construction
- : ornements décoratifs
- : détritrus – déchets
- : élément épurateur
- : caractère résidentiel
- : déboisement
- : terrassement
- : véhicules récréatifs
- : approbation des plans
- : entrepreneur général
- : dépendances – abri d’auto
- : marge de recul
- : affichage
- : pénalité
- : clause interprétative
- : nullité
- : règle transitoire
- : association éco civique du Mont Baldy
- : préférence d’achat A E M B

# Association éco-civique du Mont Baldy

Budget quote-part 1- 30

**Les forêts précèdent les peuples et les déserts les suivent.**

Charte éco-civique  
Pour l'association éco-civique du Mont Baldy, l'AEMB et  
Développements 2 JLR Inc.

Principe à accorder toutes les servitudes nécessaires et requises pour l'installation et ou l'entretien des services publics et notamment, mais sans restreindre la portée de ce qui précède, les équipements d'éclairage et les équipements permettant l'alimentation en électricité en eau le cas échéant et d'accès aux services de télécommunication sur une ou des parties situées le long des lignes arrières avant ou latérales de l'immeuble acquis ou à l'endroit jugé, par le promoteur, le plus propice.

De plus, chaque propriétaire de terrains en faisant l'acquisition d'un terrain et en déclarant avoir pris connaissance du présent acte (charte) donne mandat *irrévocable* au promoteur (2 JLR) de signer et/ou consentir, en son nom toutes servitudes requises afin de donner suite aux clauses et stipulations prévues par la suite.

Il est expressément entendu que toute entente à intervenir entre les propriétaires de terrains et les compagnies de fourniture de services ayant pour but de raccorder tels terrains au réseau d'électricité et au réseau téléphonique et/ou de communication sera l'affaire personnelle de chaque propriétaire de terrains.

En conséquence, toutes *sommes* qui peuvent être exigée de l'une ou l'autre des compagnies de services susmentionnées et notamment mais sans restreindre la généralité de ce qui précède tout dépôt qui pourra être exigé sera la *responsabilité* personnelle du propriétaire de terrain, le tout à la parfaite décharge du promoteur et/ou vendeur.

De plus, chaque propriétaire de terrains en faisant l'acquisition d'un terrain et en déclarant avoir pris connaissance du présent acte (charte) donne mandat *irrévocable* au promoteur (2JLR) de signer et/ou consentir, en son nom toutes servitudes requises, le tout afin de donner suite aux clauses et stipulations prévues par la suite.

Il est expressément entendu que toute entente à intervenir entre les propriétaires de terrains et les compagnies de fourniture de services ayant pour but de raccorder tels terrains au réseau d'électricité et au réseau téléphonique et ou de communication sera l'affaire personnelle de chaque propriétaire de terrains. En conséquence, toute somme qui peut être exigée de l'une ou L'autre des compagnies de services susmentionnées et notamment mais sans restreindre la généralité de ce qui précède tout dépôt qui pourra être exigé sera la *responsabilité* personnelle du propriétaire de terrain, le tout à la parfaite décharge du promoteur et/ou vendeur.

#### Servitudes concernant le domaine

Consentir à accorder si besoin est les servitudes nécessaires et requises pour l'installation ou l'entretien des services privés dont se dotera l'association éco civique du Mont Baldy, de temps à autre et en tout temps et notamment, mais sans restreindre la portée de ce qui précède, consentir et accorder toutes les servitudes nécessaires à l'aménagement au maintien et a l'entretien du réseau de sentiers pédestres tel que propose au schéma d'aménagement.

L'assiette de toute servitude établie en vertu de la présente clause d'une largeur maximale de 5 mètres devra toutefois être à une distance minimale de 12 mètres (douze) du bâtiment principal érigé sur l'immeuble.

#### ENTRETIEN CHEMIN, RUE,

Contribuer à l'entretien des routes (chemin – rue) du domaine de même qu'à leur déneigement et à l'entretien des fossés les bordant, s'engageant ainsi à défrayer toutes factures y relative, le tout dans une proportion de 1/30 la présente clause pourra ne pas s'appliquer ou ne s'appliquer que partiellement si la Ville de Ste-Adèle prenait à sa charge une partie ou la totalité de ces frais.

Participer à l'entretien et au maintien des installations du domaine dans une quote-part de 1/30, il est entendu qu'un résident peut le cas échéant ``acheter`` sa quote-part en payant sur montant à être déterminer, à l'**AEMB**.

#### UTILISATION – SENTIER ET INSTALLATION

Limiter l'usage aux activités pédestres à la pratique du ski de fond de la raquette le tout en respectant la réglementation qui est ou pourrait être mise en vigueur par l'association éco civique du Mont Baldy. Il est expressément entendu que l'accès au réseau est limité voir autre article.

#### RÉGLEMENTATION SPÉCIFIQUE LAC PRIVÉ

- Respecter et se conformer à toute réglementation émise par l'**AEMB** en ce qui à trait au droit de pêche, à l'utilisation des installations en bordure du lac au plantation ou autre.

#### ANIMAUX

Ne pas ériger de dépendance sur ledit immeuble servant à l'hébergement d'animaux ou de volailles dans un but d'élevage ou de commercialisation.  
La chasse est interdite sur le territoire du domaine.

#### DÉBOISEMENT

Ne pas déboiser plus de dix pour cent (10%) du lot ainsi acquis à l'exception du chemin d'accès et de la superficie de la maison. Soumettre son plan de déboisement au promoteur. Le minimum de couvert végétal devra être enlevé, la pelouse (gazon) devra être limiter aux alentours de la maison, Il est expressément entendu que les différents sites représentant les chemins de pierres de la colonisation sont à préservé

### CHEMIN D'ACCÈS (DRIVEWAY)

De construire le chemin d'accès permettant l'accès au bâtiment principal ou sa dépendance en respectant un tracé sinueux de façon que les bâtiments soit le moins visible possible de la rue. Il est entendu que tout plan du chemin d'accès doit être approuvé par le promoteur.

### DÉPENDANCES ET BÂTIMENTS

De ne pas construire aucune dépendance à l'exception d'un garage détaché (ou d'un cabanon) lequel devra être construit avec des matériaux identiques ou semblables à ceux utilisés pour la construction du bâtiment principal. -Permettre l'installation d'abri d'auto

### MARGE DE REcul

De construire le bâtiment principal en respectant une marge de recul d'au moins 15 mètres par rapport à l'entreprise de la rue contiguë à l'immeuble qui lui donne accès.

### AFFICHAGE

De ne permettre sur le dit immeuble aucun affichage de tout constructeur général ou de sous-contractants en construction ou autres sauf sur approbation écrite et préalable du promoteur et/ou de l'association.

De *permettre* l'installation sur le dit immeuble toute enseigne servant à annoncer le résident et/ou tout *service professionnel ou para-professionnel*.

De réglementer la dimension et le contenu de l'affichage permis pour conserver une homogénéité.

### DÉTRITUS

De s'abstenir de laisser sur l'immeuble vendu des débris ou de la ferraille et ne laisser en aucun temps séjourner des véhicules automobiles ou pièces d'automobiles ou camion, ni laisser entreposer ou séjourner des matériaux de construction.

### DÉVERSEMENT DE DÉCHETS PROHIBÉ

Ne pas déverser de déchets sur l'immeuble ou dans les fossés pouvant berner le dit immeuble.

### CLÔTURES ET PORTIQUE D'ENTRÉE

Ne pas ériger de clôture sauf s'il s'agit de clôture en mailles recouvertes de couverture végétale.

Contribuer et participer à *l'entretien* du portique et/ou *porte d'entrée du domaine* qui sera initialement aménagé aux frais du promoteur quote-part 1/30.

### APPROBATION DES PLANS

Soumettre pour approbation écrite par le promoteur au moins trente (30) jours avant la mise en chantier, tout plan concernant.

- La coupe de bois
- Le chemin d'accès
- L'implantation de résidence principale et de toute dépendance.
- L'installation de fosse sceptique
- Le terrassement et l'aménagement paysager

Le promoteur se réservant un droit de regard sur le type de matériaux utilisés, le type de construction, le type d'architecture, le choix de l'emplacement des bâtiments, du chemin d'accès.

**Sont expressément approuvés comme matériaux, le bois, la brique, le granit, le marbre, le travertin, la maçonnerie, la pierre, l'agrégat.**

### ÉLÉMENT ÉPURATEUR

D'ériger sur l'immeuble un élément épurateur aux emplacements qui seront déterminés en fonctions des normes du **MENVIQ**, et/ou de la Ville de Sainte Adèle et/ou de l'**AEMB**.

*Sous réserve du droit inhérent pour le promoteur et/ou l'**AEMB** de construire dans le futur tout type de construction permise par le zonage actuel ou futur de la municipalité ou de la **MRC** et notamment sans limiter la généralité de ce qui précède des maisons en rangée ou des condominiums.*

### DÉLAI DE CONSTRUCTION

De construire ou de faire construire à l'intérieur d'un délai de trente (10 mois).

### Entrepreneur GÉNÉRAL

Pour la réalisation des travaux de construction retenir les services d'un ou des entrepreneurs généraux approuvés par le promoteur et/ou **L'AEMB**, lequel ne pourra refuser son approbation sans motif raisonnable l'auto construction par le propriétaire acquéreur, pourra être permise par le promoteur et/ou l'**AEMB**.

### TERRASSEMENT

Compléter tout terrassement requis dans un délai de 6 mois de la fin des travaux de construction du bâtiment principal.

### ASSOCIATION – L'AEMB

Participer à l'**AEMB**, ladite association à but non lucratif, comptera autant de membres que de lots développés ou à être développés sur le Domaine. Il sera convenu au moins 30 jours à l'avance, par procès-verbal la tenue de toute réunion et ou rencontre de l'**AEMB**, le cas échéant l'association pourra se doter d'une quelconque forme de parlement, de son propre registre de procédures et ce sans limiter la portée de celle-ci.

En conséquence le nombre de membre potentiel sera de trente (30) dans sa phase initiale lorsque plus d'une personne fera l'acquisition, en copropriété, d'un lot, ils devront désigner celui ou celle qui exercera le droit de vote (par procuration) à l'assemblée de l'**AEMB**, quant à ce lot accepter à l'avance que ladite Association se fasse rétrocéder par le promoteur **2 JLR** la totalité des aménagements terrains et/ou infrastructures servant à l'usage commun des membres de l'**AEMB**.

Il est entendu que la date ou le promoteur **2 JLR** cédera ou transférera sans frais lesdits aménagements à l'**AEMB**, *s'effectuera à l'option du promoteur **2 JLR*** L'association étant alors dans l'obligation d'agir à titre de cessionnaire.

### PRÉFÉRENCE D'ACHAT

Dans l'éventualité où un propriétaire décidait de revendre ou autrement aliéner l'immeuble qu'il a acquis du promoteur avant qu'une résidence n'y soit construite, le promoteur et/ou vendeur aura avant tout autre la préférence de s'en porter acquéreur.

Par conséquent tout propriétaire désirant vendre le terrain qu'il a acquis s'engage à aviser le promoteur et/ou vendeur par écrit, de toute offre qui pourra faire lui-même en matière de bonne foi en lui faisant parvenir une copie d'une telle offre.

Le promoteur et/ou vendeur aura un délai de quinze (15) jours de la réception de cet avis pour informer le propriétaire de son intention d'acheter ou non le dit immeuble contenu dans l'offre.

L'acte de vente ou de cession faisant suite à ladite offre d'achat devra toutefois être signée dans les trois 30 mois suivant la date initiale de l'offre à défaut de quoi la présente clause revivra et l'offre d'achat ou toute nouvelle offre devra à nouveau être portée à la connaissance du promoteur et/ou vendeur.

### PÉNALITÉS

À défaut par tout membre propriétaire du domaine et de L'**AEMB** de se conformer à toutes et chacune des clauses de la présente charte, le promoteur et/ou vendeur et/ou l'**AEMB** pourra exiger à titre de dommages et intérêt une indemnité égale à *cent (100\$) dollars par jour que durera l'infraction*.

Nonobstant le mécanisme de pénalité qui précède, le promoteur et/ou vendeur et/ou l'**AEMB** aura toujours la possibilité d'exercer tout autre recours lui résultant des présentes ou prévu par la loi. Notamment de prendre une injonction contre tout propriétaire ou toute personne qui ne se conforme pas à toutes et chacune des clauses, termes et conditions, des présentes, de façon à l'obliger à respecter *rigoureusement* les obligations termes et conditions prévus ou à venir dans la présente charte.

Il est de plus expressément convenu que le promoteur et/ou vendeur et/ou l'**AEMB** aura le droit, après avoir servi un avis écrit de cinq (5) jours à cet effet au propriétaire – membre, d'entrer sur la propriété de ce dernier sur laquelle des constructions ou des manquements à l'une ou l'autre des clauses prévus à la présente charte auraient été érigés et/ou réalisés et/ou maintenus à l'encontre de ce qui est prévu dans le présent acte et ainsi d'enlever toutes construction, répréhensibles ou faire cesser tout manquement aux présentes le tout sans préjudice à tous recours prévus par la loi. Notamment *l'injonction* et tous recours en dommages contre le propriétaire – membre le tout au frais de ce dernier.

Toutes les clauses, termes et conditions prévus aux termes de la présente charte et sans restreindre la portée de ce qui précède les clauses de pénalité ci-haut décrites



*s'appliqueront également à tout détenteur subséquent de tout immeuble faisant partie du Domaine de même qu'à leurs droits, huissiers légaux et successeurs.* Les propriétaires seront responsables de la conduite de leur famille, invités ou locataires le cas échéant.

Tout *bail* qui pourra être consenti à un locataire, qu'il s'agisse d'une location à long terme ou à court terme devra contenir une clause stipulant que le locataire a pris connaissance des présentes et qu'il s'engage à respecter toutes et chacune des obligations termes et conditions.

#### CLAUSE INTERPRÉTATIVE

Selon que le contexte le requiert, tout mot écrit au masculin comprend le genre féminin et tout mot écrit au singulier comprend le pluriel.

Lorsqu'il est fait référence à une quote-part de 1/30, aux termes des présentes, cette probation doit être considérée comme étant approximative. En conséquence les fractions pourront être réajustées à la hausse ou à la baisse en fonction des terrains réellement disponible pour fins de vente.

#### NULLITÉ

La nullité de l'une ou l'autre des clauses du présent contrat n'entraînera pas la nullité de l'ensemble des clauses contenu dans le présent acte.

#### RÈGLE TRANSITOIRE

Pour les fins du remboursement des quote-part, le promoteur et/ou vendeur sera considéré comme étant propriétaire individuellement de tous et chacun des terrains faisant partie du projet mais non encore vendu. De plus, jusqu'à ce que la totalité des terrains soit vendue, le promoteur et/ou vendeur aura droit à un vote pour chaque terrain qui fera encore partie de son stock invendu et ce au sein de l'**AEMB**. Nonobstant les règles transitoires ci-haut prévu au paragraphe précédent, l'acquéreur s'engage à payer au promoteur et/ou vendeur annuellement, la somme de trois-cent dollars (300.00 \$) à titre de contribution pour l'entretien des rues et à l'enlèvement de la neige. De plus cette somme sera indexée au coût de la vie. Cette somme est payable tant et aussi longtemps que le promoteur et/ou vendeur n'aura pas transféré ses droits à la Ville de Sainte Adèle.

## DÉCLARATION

Développements 2 JLR INC. entend exploiter l'immeuble sus décrit à l'occasion d'un projet de villégiature intégré à un ensemble résidentiel de haute qualité lequel comportera environ 30 terrains de plus de 3000 mètres carrés.

Lesquels terrains seront nettoyés et débroussaillés avec leur(s) ponceau(x) installés donnant accès à la rue contiguë. Le comparant entend établir par les présentes, par destination, du père de famille, sur et au bénéfice de l'immeuble ci-dessus décrit et de chacune des futures subdivisions qui en seront issues, une servitude réciproque et perpétuelle de restriction de construction.

De mettre en place une réglementation permettant d'harmoniser les rapports entre les différents propriétaires des lots qui seront vendus. Cette réglementation édifiant des préceptes nouveaux en matière d'éco civisme de respect des biens de la terre. Le tout afin que tout propriétaire subséquent de toute ou partie des dits immeubles de même que leurs successeurs ou ayants droit, soit tenus de respecter toutes et chacune des clauses, termes et conditions de la présente charte.

## Domaine du Mont Baldy-Règlements

### UTILISATION – SENTIER ET INSTALLATION

Limiter l'usage aux activités pédestres à la pratique du ski de fond, de la raquette le tout en respectant la réglementation qui est ou pourrait être mise en vigueur par le promoteur du Mont Baldy. Il est expressément entendu que l'accès au réseau est limité.

### ANIMAUX

Ne pas ériger de dépendance sur ledit immeuble servant à l'hébergement d'animaux ou de volailles dans un but d'élevage ou de commercialisation.

### DÉBOISEMENT

Ne pas déboiser plus de dix pour cent (10%) du lot ainsi acquis à l'exception du chemin d'accès et de la superficie de la maison. Soumettre son plan de déboisement au promoteur. Le minimum de couvert végétal devra être enlevé, la pelouse (gazon) devra être limiter aux alentours de la maison, Il est expressément entendu que les différents sites représentant les chemins de pierres de la colonisation sont à préserver.

### CHEMIN D'ACCÈS (DRIVEWAY)

De construire le chemin d'accès permettant l'accès au bâtiment principal ou sa dépendance en respectant un tracé sinueux de façon que les bâtiments soit le moins visible possible de la rue. Il est entendu que tout plan du chemin d'accès doit être approuvé par le promoteur.

### CHEMIN D'ACCÈS (DRIVEWAY)

De construire le chemin d'accès permettant l'accès au bâtiment principal ou sa dépendance en respectant un tracé sinueux de façon que les bâtiments soit le moins visible possible de la rue. Il est entendu que tout plan du chemin d'accès doit être approuvé par le promoteur.

### DÉPENDANCES ET BÂTIMENTS

De ne pas construire aucune dépendance à l'exception d'un garage détaché (ou d'un cabanon) lequel devra être construit avec des matériaux identiques ou semblables à ceux utilisés pour la construction du bâtiment principal. -Permettre l'installation d'abri d'auto

### MARGE DE REcul

De construire le bâtiment principal en respectant une marge de recul d'au moins 15 mètres par rapport à l'entreprise de la rue contiguë à l'immeuble qui lui donne accès.

Domaine du Mont Baldy-Règlements

CARACTÈRE RÉSIDENTIEL

Respecter en tout temps le caractère résidentiel du Domaine et toute réglementation en la matière pouvant être adoptée de temps à autre par le promoteur.

APPROBATION DES PLANS

Soumettre pour approbation écrite par le promoteur au moins trente (30) jours avant la mise en chantier, tout plan concernant la coupe de bois, le chemin d'accès, l'implantation de la résidence principale et de toute dépendance, l'installation de la fosse septique et de l'élément épurateur, le terrassement et l'aménagement paysager. Le promoteur se réservant un droit de regard sur le type de matériaux utilisés, le type de construction, le type d'architecture, le choix de l'emplacement des bâtiments, du chemin d'accès.

DÉLAI DE CONSTRUCTION

De construire ou de faire construire à l'intérieur d'un délai de 10 mois

Entrepreneur GÉNÉRAL

Pour la réalisation des travaux de construction retenir les services d'un ou des entrepreneurs généraux approuvés par le promoteur, lequel ne pourra refuser son approbation sans motif raisonnable. L'auto construction par le propriétaire acquéreur, est permise par le promoteur.

TERRASSEMENT

Compléter tout terrassement requis dans un délai de 6 mois de la fin des travaux de construction du bâtiment principal.

PRÉFÉRENCE D'ACHAT

Dans l'éventualité où un propriétaire décidait de revendre ou autrement aliéner l'immeuble qu'il a acquis du promoteur avant qu'une résidence n'y soit construite, le promoteur aura avant tout autre la préférence de s'en porter acquéreur.

Par conséquent tout propriétaire désirant vendre le terrain qu'il a acquis s'engage à aviser le promoteur par écrit, de toute offre qui pourra faire lui-même en matière de bonne foi en lui faisant parvenir une copie d'une telle offre.

Domaine du Mont Baldy-Règlements

CLAUSE INTERPRÉTATIVE

Toutes les clauses, termes et conditions prévus aux termes de la présente charte et sans restreindre la portée de ce qui précède les clauses de pénalité ci-haut décrites *s'appliqueront également à tout détenteur subséquent de tout immeuble faisant partie du Domaine de même qu'à leurs droits, huissiers légaux et successeurs.* Les propriétaires seront responsables de la conduite de leur famille, invités ou locataires le cas échéant.

NULLITÉ

La nullité de l'une ou l'autre des clauses du présent contrat n'entraînera pas la nullité de l'ensemble des clauses contenu dans le présent acte.

DÉCLARATION

Développements 2 JLR INC. entend exploiter l'immeuble sus décrit à l'occasion d'un projet de villégiature intégré à un ensemble résidentiel de haute qualité lequel comportera environ 30 terrains de plus de 2500 mètres carrés.

Lesquels terrains seront nettoyés et débroussaillés avec leur(s) ponceau(x) installés donnant accès à la rue contigu! Le comparant entend établir par les présentes, par destination, du père de famille, sur et au bénéfice de l'immeuble ci-dessus décrit et de chacune des futures subdivisions qui en seront issues, une servitude réciproque et perpétuelle de restriction de construction.

De mettre en place une réglementation permettant d'harmoniser les rapports entre les différents propriétaires des lots qui seront vendus. Cette réglementation édifiant des préceptes nouveaux en matière d'éco civisme de respect des biens de la terre. Le tout afin que tout propriétaire subséquent de toute ou partie des dits immeubles de même que leurs successeurs ou ayants droit, soit tenus de respecter toutes et chacune des clauses, termes et conditions de la présente charte.