

# Lac Balzac

## RÈGLEMENTS

**Règlements établissant les critères d'implantation de toutes propriétés ainsi que les règles pour assurer la tranquillité sur le Territoire des Lacs.**

### **PRÉAMBULE**

ATTENDU QUE qu'il existe une entente entre le Territoire des Lacs Inc. et l'Association du Territoire des Lacs Inc. et que tous les membres sont liés contractuellement par ladite entente;

ATTENDU Qu'une servitude fût enregistrée contre les terrains du Territoire stipulant certaines normes, restrictions et obligations quant au développement et l'utilisation du Territoire;

ATTENDU QU'il y a lieu pour les membres du Territoire d'établir les critères d'implantation de toutes propriétés ainsi que les règles pour assurer la tranquillité sur le Territoire des Lacs.

### **GÉNÉRALITÉS**

- 1- Ce règlement crée une relation de nature contractuelle entre l'Association et ses membres.
- 2- Tout membre qui transfère, cède ou loue sa propriété par quelque moyen que ce soit, doit en aviser l'Association et produire l'acte qui en fait foi.

### **DÉFINITIONS**

- 3- «Membre» signifie tout propriétaire d'un immeuble (terrain) dans le Territoire des Lacs;
- 4- «Territoire» signifie le Territoire tel que définie à l'article deux (2) du règlement numéro 1;
- 5- «Fin de semaine» signifie du vendredi 17h00 au lundi matin 07h00, un jour férié, du jour précédent à 17h00, au jour suivant, à 07h00.

## IMPLANTATION ET TRAVAUX

- 6- Aucun lot ne devra contenir moins de cinq (5) acres de superficie, à moins que ce soit pour l'Association ou pour l'usage commun des propriétaires.
- 7- La ligne de lot sur le bord d'un lac doit avoir un minimum de deux cent soixante (260) pieds ou quatre vingt (80) mètres.
- 8- Après l'acquisition de son terrain, il n'y a aucune obligation pour un propriétaire de construire une résidence. Néanmoins, si un propriétaire décide de construire une telle résidence et qu'il obtient un permis de construction à cet effet, ce propriétaire devra avoir terminé toute sa construction dans l'année qui suit la date d'émission de son permis de construction. Toutefois, l'extérieur de la construction et le terrassement et/ou aménagement paysager doivent être terminés dans les six (6) mois de la date d'émission du permis de construction.
- 9- Aucun bâtiment ou logement temporaire (tente, roulotte) n'est permis sur le Territoire. Cependant, pendant toute période de construction, et pour une durée maximale de douze (12) mois débutant à la date de l'émission du permis de construction, un bâtiment ou logement temporaire sera permis.
- 10- Aucun revêtement mural extérieur ne doit être de plastique, de vinyle, aluminium ou imitation de bois.
- 11- Une seule maison principale pourra être construite sur chaque lot, étant entendu cependant qu'une maison principale additionnelle pourra être construite si le lot contient au moins dix (10) acres, et une troisième, si le lot contient au moins quinze (15) acres et ainsi de suite. Toute construction devra se trouver à un minimum de soixante quinze (75) pieds de toute marge latérale et à un minimum de cent (100) pieds d'un front de lac, exception faite des quais.
- 12- Avant de demander un permis de construction, le propriétaire devra avoir remis à l'Association un plan d'arpenteur indiquant la localisation de la résidence, les plans de construction. Les plans de toute construction devront être soumis au comité d'architecture de l'Association avant qu'aucune construction ne soit commencée sur le lot. Toute construction est prohibée sans l'approbation de l'Association qui s'engage par les présentes à transmettre ses commentaires dans un délai raisonnable. L'Association se réserve le droit de refuser tout projet de construction en tout ou en partie. Les motifs du refus devront être raisonnables et dans ses délibérations, le comité d'architecture de l'Association devra tenir plus compte de la qualité des matériaux que de l'apparence des bâtiments, lesquels devront de toute façon demeurer loin de la vue des propriétés avoisinantes et des lacs.
- 13- Tout propriétaire de lot individuel devra laisser un rideau d'arbres alentour de sa propriété

de façon à ce que sa résidence principale et ses dépendances ne soient pas visibles ni au lac ni des propriétés voisines, il pourra toutefois écimer un certain nombre d'arbres de façon à pouvoir voir le lac à condition que cela ne nuise pas à l'apparence sauvage et naturelle du front du lac, le but de cette restriction étant de maintenir un aspect naturel et sauvage au lac en perpétuité. Nonobstant la généralité de ce qui précède, tout propriétaire pourra couper les arbres qu'il souhaite à l'intérieur de sa propriété hors de la visibilité des voisins ou du lac de façon à pouvoir établir des jardins ou des aires récréatives, pourvu que soixante (60) % du boisé soit conservé sur chaque lot. En tout temps, tout propriétaire devra conserver boisé une bande de trente (30) pieds à partir de toute marge latérale.

- 14- Sous réserve des droits des propriétaires existants à ce jour de construire selon les règlements municipaux, toute construction devra avoir une superficie minimale au sol de mille (1,000) pieds carrés et reposer sur une fondation en béton. Toutes les installations sanitaires seront situées à une distance minimale de cent (100) pieds du lac ou de tout cours d'eau, une attestation de conformité de la ville devra être remise à L'Association. Aucune construction fixe ne sera construite à moins de cent (100) pieds d'un lac.
- 15- Tous les droits acquis existants à ce jour seront conservés autant pour les usages et les constructions existantes, que pour le droit de construire. Néanmoins, si une construction protégée par droit acquis est détruite, les droits acquis cesseront.
- 16- Toute construction, rénovation, réparation, émondage et abattage d'arbres, devront être effectués pendant la semaine, du lundi au vendredi, entre 07h00 et 17h00.
- 17- Toute résidence devra avoir une valeur minimale de deux cent cinquante mille dollars (250 000 \$), excluant la valeur de terrain et les aménagements extérieurs.
- 18- Un seul quai flottant, d'une longueur maximale de vingt (20) pieds, est permis par propriétaire. Tout quai doit être situé à une distance de cent (100) pieds de toute ligne de lot séparant deux propriétés contiguës. Aucun radeau ou quai flottant non rattaché à la rive ne sera permis sur les lacs du territoire. La couleur et la construction des quais seront déterminées par le comité architectural de l'Association.
- 19- Toute construction de nouvelles routes communes sur le Territoire, préalablement approuvée par l'Association sur recommandation de son comité architectural qui aura examiné les plans ainsi que le tracé, devra respecter la réglementation du Territoire, avoir une largeur minimum de vingt six (26) pieds, un fossé de huit (8) pieds de chaque côté du chemin, des calvettes de vingt-quatre (24) pouces minimum en acier galvanisé aux endroits requis. Le chemin ne contiendra aucune végétation et sa base sera de roche:0-2½" pour huit (8) pouces minimum et le dessus de 0-¾" pour quatre (4) pouces minimum. Toute nouvelle route devra avoir été acceptée par l'Association avant que cette dernière voit à l'entretien de celle-ci. Toute route non conforme restera la propriété du propriétaire qui verra à en assumer son entretien et réparation et l'accès à cette route sera interdit.

- 20- Lors de toute nouvelle construction de résidence, des frais de construction de deux mille dollars (2 000 \$) seront payables à l'Association par le nouveau propriétaire pour voir à l'entretien et à la réparation des chemins communs. Tout dommage au-delà de deux mille dollars (2000.00 \$) sera la responsabilité du nouveau propriétaire.

## **TRANQUILLITÉ SUR LE TERRITOIRE**

- 21- Aucun lot individuel ne devra être utilisé à des fins autres que résidentielles et récréatives privées.
- 22- La tonte de gazon est interdite les fins de semaine, sauf le samedi, entre 09h00 et 12h00, et 14h00 et 17h00, et par le propriétaire seulement.
- 23- Aucune lumière directe ou indirecte sur ou vers les lacs n'est permise.
- 24- Toute pollution, déchet, entreposage est interdit sur le Territoire.
- 25- Aucun véhicule récréatif, moto-marine, ponton, hydravion, hélicoptère, véhicule tout-terrain, motoneige ne sera permis sur les lacs ou sur le Territoire. Néanmoins, les véhicules tout-terrain seront permis sur les propriétés privées, mais strictement pour aider à l'entretien de la propriété durant la semaine. L'Association aura toutefois le droit de réserver certaines zones désignées pour l'utilisation de tels véhicules, à condition que soixante et quinze (75)% des propriétaires présents à une assemblée spéciale convoquée à cet effet autorisent une telle utilisation, le tout suivant les conditions fixées par l'Association.
- 26- Les déchets devront être remisés aux endroits prévus par l'Association à cet effet et aucun déchet ne pourra être laissé dans un endroit visible des espaces communs du territoire ou des propriétés avoisinantes. Tous les déchets devront être placés dans des sacs en plastique résistants.
- 27- Aucune enseigne ne sera permise sur une propriété privée autre qu'une enseigne approuvée par le comité d'architecture de l'Association.
- 28- Aucun moteur autre qu'un moteur électrique ne sera permis sur les lacs.
- 29- Aucun feu ou feux d'artifices ne seront permis sur le Territoire sans le consentement du représentant autorisé de L'Association et de la municipalité.
- 30- La chasse et l'usage des armes à feu sont strictement prohibés.
- 31- Les animaux domestiques sont permis mais doivent être gardés sur la propriété privée et ne

pas nuire au voisin, ni être entendu de façon déraisonnable par celui-ci. Si les animaux quittent la propriété, ils doivent être accompagnés ou tenus en laisse, mais en aucune circonstance, ils doivent être errants.

- 32- Aucun entreposage extérieur ne sera permis sur le Territoire.
- 33- Les bâtiments accessoires seront permis et ces derniers devront respecter le style du bâtiment principal.
- 34- Aucune musique ne sera permise à l'extérieur des résidences qui risquerait d'être entendu des propriétés voisines ou des espaces communs. Pour toute occasion spéciale ou fête, avis d'un tel événement devra être donné à l'Association et aux voisins immédiats.
- 35- La pêche est permise mais l'utilisation d'appâts vivants ne venant pas d'un lac où la pêche est effectuée, est strictement prohibée.
- 36- Le ski de fond et la randonnée doivent être faits sur les espaces communs. Pour traverser une partie privée, l'autorisation du propriétaire devra avoir été préalablement obtenue.
- 37- Constituent des nuisances et sont prohibés :
  - a. Le fait de causer ou de permettre que soit causé un bruit excessif de façon à incommoder le voisinage;
  - b. Le fait de faire usage ou de permettre qu'il soit fait usage d'un instrument ou d'un appareil qui produit un bruit excessif de façon à incommoder le voisinage;
- 38- Il est défendu à toute personne sur le territoire de troubler la paix et la tranquillité publiques en criant, jurant, chantant, insultant ou injuriant les gens, en se battant, organisant ou participant à un attroupement, à un spectacle brutal ou dépravé, et de refuser de cesser le trouble lorsque requise de se faire par le gardien du Territoire.
- 39- Le gardien du Territoire qui croit, en s'appuyant sur des motifs raisonnables, que la tranquillité d'une personne qui se trouve dans un bâtiment d'habitation est troublée par un bruit que ce gardien estime excessif compte tenu de l'heure, du lieu et de toute autre circonstance, peut ordonner à quiconque cause cette nuisance de la faire cesser immédiatement.
- 40- Il est défendu à toute personne de gêner ou entraver les piétons ou la circulation en stationnant un véhicule, en rôdant ou flânant dans un endroit public et de refuser, sans excuse suffisante, de circuler, lorsque requise de ce faire par le gardien du territoire.

## PÉNALITÉ

- 41- Toute personne qui enfreint le présent règlement et commet une première infraction, recevra un avis écrit à cet effet. Pour une seconde infraction, tout contrevenant sera passible d'une amende d'au moins cent dollars (100 \$) et d'au plus mille dollars (1000 \$), payable à l'Association.

Si une même personne enfreint plus de trois (3) fois une même disposition du règlement dans une période de six (6) mois, l'amende est d'au moins deux cents dollars (200 \$) et d'au plus deux mille dollars (2 000 \$).

- 42- L'Association pourra adopter des amendes pour les différentes violations. Au cas de violations répétées et après au moins quatre (4) avis par écrit au propriétaire concerné, les autres propriétaires pourront décider à la majorité des propriétaires présents en personne ou par procuration, lors d'une assemblée spéciale de l'association convoquée à cet effet, de racheter la propriété du propriétaire en violation, lequel propriétaire devra vendre sa propriété. Le rachat devra s'effectuer au prix et aux conditions déterminées de gré à gré, si non au prix du marché et aux conditions déterminées par arbitrage.

L'association et le propriétaire concerné nommeront alors chacun un arbitre dans les sept (7) jours et les deux arbitres nommés en choisiront un troisième dans les sept (7) jours suivants. La décision arbitrale devra être rendue dans les trente (30) jours, les règles d'arbitrages étant déterminées par les arbitres eux-mêmes. L'association ou l'un des copropriétaires pourra s'adresser au tribunal compétent pour faire imposer les termes du présent article et pour nommer un arbitre unique au cas où le propriétaire en violation refuserait de donner suite au présent article et de nommer un arbitre.

LE TERRITOIRE DES LACS INC.

Par: