

CONVENTION DU DOMAINE DE LA RIVIÈRE MADISSON

Préambule

Le Domaine de la Rivière Madisson offre un environnement naturel semi-boisé où coule la magnifique Rivière Madisson. Ce Domaine est un type de site recherché par les amateurs de grands espaces et de tranquillité absolue, sans être loin des services urbains. Afin de maintenir la qualité, la tranquillité et la viabilité de ce Domaine, il est nécessaire de créer une association de propriétaires, d'établir son fonctionnement et de créer certains règlements.

1. DÉFINITIONS

Chemin

Le Chemin de la Rivière Madisson étant le lot 5 894 152 du cadastre du Québec;

Domaine

Le Domaine de la Rivière Madisson situé à Sainte-Cécile-de-Whitton comprenant les Immeubles;

Entretien

Tous les frais relatifs aux travaux d'entretien, de réparation et de réfection ou de maintien en bon état ainsi que de déneigement le cas échéant;

Immeuble(s)

Les lots 3 481 228, 5 894 152, 5 894 153, 5 894 154, 5 894 155, 5 894 156, 5 894 157, 5 894 158, 5 894 159 et 5 901 406 du cadastre du Québec, circonscription foncière de Frontenac ainsi que tout autre lot qui découlerait d'un lotissement, de la modification par subdivision ou autrement, du numérotage, de l'annulation ou du remplacement de la numérotation et/ou de l'obtention d'une nouvelle numérotation des lots mentionnés ci-dessus.

Parc

Le parc de la Rivière Madisson étant un espace situé aux abords de la Rivière Madisson et défini comme étant le lot 5 894 156 du cadastre du Québec, circonscription foncière de Frontenac.

Propriétaire(s)

Tout propriétaire d'un ou des Immeuble(s) situés sur le Domaine, et ce, à quelque moment que ce soit pendant la durée de la présente convention.

2. COMPOSITION DE L'ASSOCIATION DE PROPRIÉTAIRES

- 2.1 La présente association a pour but la représentation des intérêts des Propriétaires du Domaine, la gestion et l'entretien du Chemin et du Parc ainsi que la gestion de projets pour l'aménagement du Chemin et du Parc ;
- 2.2 La durée de l'association est illimitée et comprend les Propriétaires du Domaine.
- 2.4 Les Propriétaires dès l'acquisition d'un Immeuble deviennent obligatoirement membre de cette association, et ce, afin de maintenir la qualité, la tranquillité et la viabilité du Domaine ;

3. FONCTIONNEMENT ET ADMINISTRATION DU DOMAINE

3.1 CHARGE DE L'ADMINISTRATION

- 3.1.1 Steve St-Hilaire est par les présentes nommé gérant de l'association de Propriétaires du Domaine et reste en fonction jusqu'à la première assemblée générale des Propriétaires qui aura lieu dans l'année suivant la survenance de l'évènement mentionné ci-après, soit qu'il existe au moins 5 Propriétaires différents des Immeubles du Domaine. À compter de la première assemblée générale des Propriétaires, ci-dessus, les Propriétaires pourront élire Steve St-Hilaire à titre de gérant ou encore déterminer un autre gérant.
- 3.1.2 Le gérant n'est pas tenu de faire inventaire, de souscrire une assurance ou de fournir une autre sûreté pour garantir ses obligations.

3.2 DURÉE DES FONCTIONS

- 3.2.1 Le mandat du gérant est fixé pour une durée de cinq (5) ans et est renouvelé sur décision expresse des Propriétaires en ce sens lors d'une assemblée des Propriétaires
- 3.2.2 L'ancien gérant demeure en fonction jusqu'à ce que le nouveau gérant commence son mandat.

3.3 PRÉSOMPTION

- 3.3.1 Dans le cas où un gérant n'aurait pas été nommé, le Propriétaire qui administre le Chemin et le Parc à la connaissance des autres Propriétaires et sans opposition de leur part est présumé avoir été nommé gérant.

3.4 RÉMUNÉRATION

3.4.1 Le gérant de l'association ne reçoit aucune rémunération, cette charge étant acceptée et exercée bénévolement.

3.5 POUVOIRS DU GÉRANT

3.5.1 Outre les pouvoirs prévus aux articles 1301 à 1305 du *Code civil du Québec*, tout pouvoir devant être exercé par le gérant requiert une décision prise à la majorité des Propriétaires.

3.6 OBLIGATIONS DU GÉRANT

3.6.1 Outre les obligations qui peuvent lui être imposées de temps à autre par décision de l'assemblée des Propriétaires, le gérant doit :

- Veiller à maintenir une assurance responsabilité pour le Chemin et pour le Parc;
- Déterminer les montants à percevoir pour les frais d'entretien du Chemin et du Parc, ces montants devront être approuvés par l'assemblée des Propriétaires;
- Veiller à l'accomplissement des décisions de l'assemblée des Propriétaires;
- convoquer l'assemblée des Propriétaires une fois l'an;
- Préparer l'ordre du jour, le budget et le bilan;
- Rendre compte une fois l'an des frais reliés au Chemin et au Parc;
- Percevoir les montants payables par les Propriétaires;
- Ouvrir un compte bancaire et effectuer des opérations;
- Tenir une comptabilité régulière des recettes et déboursés effectués au cours de son mandat et la faire vérifier une fois par année par un vérificateur si l'assemblée des Propriétaires en fait la demande à la majorité;
- Conserver les pièces justificatives de toutes les opérations effectuées;
- Préparer les projets de règlements.

3.7 DESTITUTION DU GÉRANT

Le gérant est démis de ses fonctions après un avis de trente (30) jours en cas de faute grave de gestion qui met en péril les intérêts des Propriétaires.

4. ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DES PROPRIÉTAIRES

4.1 DÉCISIONS

- 4.1.1 Les décisions relatives au Chemin et du Parc se prennent en assemblée.
- 4.1.2 Toutefois, les décisions écrites signées par tous les Propriétaires valent celles prises en assemblée.
- 4.1.3 L'assemblée générale des Propriétaires doit être tenue au moins une (1) fois par année.
- 4.1.4 L'assemblée générale est convoquée par le gérant.
- 4.1.5 Un avis de convocation doit être envoyé aux Propriétaires quinze (15) jours avant la tenue de l'assemblée et doit être accompagné de l'ordre du jour;
- 4.1.6 Tout Propriétaire peut, dans les cinq (5) jours de la réception de l'avis de convocation, faire inscrire toute question à l'ordre du jour.
- 4.1.7 Le quorum est constitué de la majorité des Propriétaires, étant entendu que s'il existe plus d'un Propriétaire pour un Immeuble, une seule voix leur est attribuée. Si le quorum n'est pas atteint, l'assemblée est alors ajournée à une autre date, dont avis est donné à tous les Propriétaires.
- 4.1.8 Il est tenu, lors de l'assemblée, une feuille de présences sur laquelle est indiqué le nom, l'adresse de chacun des Propriétaires. Cette feuille doit être signée par chaque Propriétaire ou son mandataire.
- 4.1.9 L'assemblée doit se prononcer, entre autres, sur la gestion du ou des gérant(s) précédent(s), la nomination du ou des nouveaux gérant(s), la rémunération du ou des gérant(s), les montants à percevoir pour les frais d'entretien du Chemin et du Parc, les projets de travaux et les règlements.

4.2 DÉCISIONS

- 4.2.1 Toutes les décisions courantes et les décisions pour lesquelles aucune majorité n'est prévue se prennent à la majorité des Propriétaires. Notamment mais non limitativement, sont prises à cette majorité les décisions visant à :
 - nommer un ou des gérants;
 - approuver les montants à percevoir pour les frais d'entretien du Chemin et du Parc
 - réglementer l'usage, la jouissance et le fonctionnement du Domaine;
 - destituer un gérant;

4.2.2 Seront également prises à la majorité les décisions relatives à la modification de la présente convention;

4.3 EXERCICE DU DROIT DE VOTE

4.3.1 Chaque Propriétaire dispose en assemblée d'une voix étant entendu que s'il existe plus d'un Propriétaire pour un Immeuble, une seule voix leur est attribuée.

4.3.2 Le Propriétaire qui n'a pas acquitté sa part pour les frais d'entretien du Chemin et du Parc depuis trois (3) mois est privée de son droit de vote. Il peut néanmoins assister à l'assemblée et y exprimer son opinion.

4.3.3 Tout Propriétaire peut par écrit nommer un mandataire pour l'exercice de son droit de vote. Ce mandataire peut être un Propriétaire ou non. La désignation d'un mandataire doit avoir lieu lorsque le Propriétaire d'un Immeuble est une personne morale.

4.3.4 Une copie du procès-verbal de l'assemblée doit être remise à chacun des Propriétaires.

4.3.5 Les décisions valablement prises obligent l'ensemble des Propriétaires, qu'ils aient assisté ou non à l'assemblée.

5. CONDITIONS RELATIVES À LA JOUISSANCE, À L'USAGE ET À L'ENTRETIEN DES IMMEUBLES DES PROPRIÉTAIRES

Chacun des Propriétaires a le droit de jouir comme bon lui semble de son Immeuble, à la condition d'en respecter la destination, le plan d'aménagement (PAE), le Plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) et la présente convention ainsi que toutes les modifications qui peuvent lui être apportées, de ne pas nuire aux autres Propriétaires et de ne rien faire qui puisse compromettre l'harmonie du Domaine.

5.1 TRANQUILLITÉ

5.1.1 La jouissance et l'usage des Immeubles des Propriétaires sont toutefois assujettis aux conditions suivantes :

a) Les Propriétaires et occupants ainsi que les locataires doivent veiller à ce que la tranquillité du Domaine ne soit, en aucun moment, troublé par leurs agissements, ceux des personnes de leur famille, de leurs invités ou des gens à leur service.

b) Les Propriétaires et occupants ainsi que les locataires doivent se conformer aux règlements municipaux concernant le maintien de la paix publique, le bruit et le bon ordre.

5.2 RESTRICTIONS AU DROIT D'USAGE ET DE JOUISSANCE ET OBLIGATIONS DES PROPRIÉTAIRES

- 5.2.1 Ne pas utiliser leur Immeuble à des fins commerciales ou professionnelles;
- 5.2.2 Ne pas procéder à la location de leur Immeuble sans l'autorisation préalable du gérant et sans que les locataires s'engagent à respecter la présente convention et la réglementation y afférente. En tout temps, le Propriétaire sera responsable de son locataire.

5.3 ANIMAUX

- 5.3.1 Les Propriétaires ne peuvent avoir, ni garder aucun animal dangereux, malodorant, malpropre ou bruyant.
- 5.3.2 Seul un animal communément reconnu comme un animal domestique est accepté sur les Immeubles des Propriétaires.
- 5.3.3 Au maximum trois (3) chiens non dangereux et sous surveillance pourront être tolérés sur les Immeubles des Propriétaires ;
- 5.3.4 À l'extérieur des bâtiments, dans le Chemin et dans le Parc, tout animal doit être tenu en laisse.
- 5.3.5 Tout déchet ou excrément doit être ramassé et les lieux nettoyés sur le-le-champ par le Propriétaire ou le locataire dans le Chemin et dans le Parc.
- 5.3.6 Tout Propriétaire, locataire ou occupant qui garde sur son Immeuble un animal domestique déclaré nuisible par le gérant du Domaine, doit dans un délai de deux (2) semaines à compter de la réception d'un avis écrit du gérant et selon ce que dernier aura décidé, soit se défaire définitivement de cet animal ou soit le garder à l'intérieur en tout temps.
- 5.3.7 Toute contravention aux règles concernant les animaux est sujette aux clauses pénales prévues ci-dessous.

6. CONDITIONS RELATIVES AU CHEMIN DE LA RIVIÈRE MADISSON ET DU PARC DU DOMAINE

6.1 RÈGLES RELATIVES AU CHEMIN

- 6.1.1 Les Propriétaires ont l'entière jouissance du Chemin de la Rivière Madisson et de l'espace aménagé à des fins de parc sur le bord de la rivière, soit le lot 5 94 156 du cadastre du Québec, circonscription foncière de Frontenac, pour en faire usage selon les fins auxquels ils sont destinés, tout en ne faisant pas obstacle à l'exercice du même droit par les autres Propriétaires et sous réserve des limitations ci-après énoncées, à savoir :
 - a) Chaque Propriétaire est personnellement responsable des dégradations causées au Chemin et au Parc du Domaine, et d'une manière générale, de tous les dommages résultant d'un

usage abusif ou d'une utilisation non conforme à leur destination, que ce soit par son fait, par le fait de son locataire, d'un membre de sa famille, de son personnel ou des personnes se rendant chez lui ou à qui il donne accès;

- b) Les Propriétaires, locataires et les occupants ne peuvent de quelque façon que ce soit s'approprier ou occuper exclusivement le Chemin et le Parc du Domaine.
- c) Aucun véhicule moteur ni aucune motocyclette ou bicyclette ne peuvent circuler ailleurs que sur les voies d'accès et le Chemin ;
- d) Aucun véhicule moteur ni aucune motocyclette ou bicyclette ne peuvent circuler dans le Parc ;
- e) De façon générale, les Propriétaires, les locataires, les membres de leur famille, leurs invités, les occupants et toute autre personne se trouvant sur les lieux doivent en tout temps respecter les dispositions du présent Règlement;

6.2 ENTRETIEN DU CHEMIN DE LA RIVIÈRE MADISSON

- 6.2.1 Chaque propriétaire, une fois l'an, soit le premier (1^{er}) janvier de chaque année, doit payer le montant établi pour l'entretien du Chemin et du Parc par l'association de Propriétaires au gérant.
- 6.2.2 Tout montant dû impayé portera intérêt au taux annuel de vingt-cinq pourcent (25 %).
- 6.2.3 Pour l'année 2020, le montant dû par les Propriétaires est de trois cents dollars (300,00 \$).

6.3.1 RÈGLES RELATIVE AU PARC DU DOMAINE

- 6.3.2 La surveillance et le contrôle du Parc relève du gérant du Domaine. Toutefois, cela ne dispense pas un agent de la paix de veiller au respect de l'ordre et de la paix publique et de prendre à cette fin toutes les mesures ressortissantes à sa compétence;
- 6.3.3 Les heures d'ouverture du Parc du Domaine sont de 7h00 à 21h00. Il est interdit de se trouver dans le Parc du Domaine lorsque celui-ci est fermé.
- 6.3.4 Il est interdit à tout Propriétaire, occupant ainsi qu'à tout locataire, membres de leur famille, leurs invités de
 - a) De crier, de proférer des menaces à quiconque et ou de faire toute action indécente ou obscène;
 - b) De pêcher et de jeter quoi que ce soit dans le Parc ou la Rivière Madisson ainsi que dans les fossés du Chemin;

- c) De promener des animaux domestiques sans les tenir en laisse dans le Chemin et dans le Parc;
- d) D'allumer des feux, tel que des feux de camp;
- e) De pratiquer le tir ou la chasse;
- f) De vendre ou d'offrir en vente quoi que ce soit;
- g) De poser des enseignes, placards, affiches ou annonces à quelques fins que ce soit sans la permission écrite du gérant.

7. CLAUSES PÉNALES

Outre, toute infraction passible d'être émise par un agent de la paix, si la présente convention et les règlements y afférents ne sont pas respectés, le conseil d'administration ou le gérant pourra émettre une pénalité selon les directives suivantes :

- Pour un premier manquement à la présente convention, une somme de 250 \$;
- Pour toute récidive, une somme de 500 \$;

Et ce, dans le cas où le manquement persiste cinq jours après la réception d'une mise en demeure du gérant au Propriétaire.

8. OPPOSABILITÉ

- 8.1 Aucune vente, non plus qu'aucun transfert des droits de quelque nature que ce soit, ne pourra être réalisé sans que tous les ayants droit d'un Propriétaire, à quelque titre que ce soit, se soient engagés expressément, sous peine de nullité, à respecter la présente convention et à s'y soumettre comme s'ils y avaient eux-mêmes adhérents.
- 8.2 Tout Propriétaire s'engage à lier cette convention dans tout transfert de droits de quelque nature que ce soit et s'engage à ce que tout acquéreur subséquent fasse de même;
- 8.3 Tout Propriétaire qui ne respecterait pas les engagements mentionnés ci-dessus au point 8.1 et 8.2 devra verser à 9224-9960 Québec inc. une pénalité de CINQ MILLE DOLLARS (5 000,00 \$) à titre de dommages et intérêts liquidés payables à demande, sous réserve de toute autre action que la société 9224-9960 Qc inc. pourrait entreprendre. Le montant sera ajusté à chaque année au taux IPC (indice des prix à la consommation) de la dernière année complétée au moment de verser la pénalité.

9. INTERPRÉTATION

- 9.1 Cette convention ne doit en aucun moment être interprétée comme créant une société entre les Propriétaires.
- 9.2 Les intitulés, dans la présente convention, n'ont pour objet que de faciliter les références et ne doivent pas servir à l'interprétation du contrat.
- 9.3 Dans le présent acte, lorsque le contexte l'exige, tout mot écrit au singulier comprend aussi le pluriel et vice versa, et tout mot écrit au genre masculin comprend le féminin, et tout mot signifiant des personnes comprend également les sociétés, les compagnies et les corporations et vice versa.

Cette convention est signée à Sainte-Cécile-de-Witton par les propriétaires actuels des Immeubles, en date du _____.

Mme Lorraine Falardeau _____

M. Michel Carrière _____

Perco-Design (9924-9960 Qc inc.) _____