

# Déclarations, Clauses, Conditions, Restrictions et Normes de Qualité Architecturale

Règlements Communautaires Édition novembre 2024

## Table des Matières

<b>1</b>	<b>Mission</b>	<b>1</b>
1.1	Objectifs des règlements et des normes de qualité architecturale	1
1.2	Qu'est-ce qu'une clause restrictive ?	1
1.3	Bénéfices des normes de qualité architecturale	2
<b>2</b>	<b>L'Association des propriétaires du Domaine Balmoral et la Municipalité de Morin-Heights – Relation</b>	<b>2</b>
2.1	Accord entre la Municipalité et l'APDB	2
2.2	Permis de construction – Processus d'approbation	2
2.3	Moyens de contrôle	3
<b>3</b>	<b>“Voisin – Partenaire” - Restrictions et directives</b>	<b>3</b>
3.1	Membres et cotisations	3
3.2	Pollution visuelle ou par le bruit : Obligations des propriétaires	4
3.3	Circulation automobile	5
3.4	Animaux domestiques	5
3.5	Environnement	5
3.6	Entretien et Divers	6

# 1 Mission

L'association des Propriétaires du Domaine Balmoral, (référée ci-après comme APDB), en partenariat avec la Municipalité de Morin-Heights et Golfmont, ont élaboré et instauré des règlements et normes de qualité architecturale pour promouvoir l'aspect visuel des propriétés du Domaine et aussi pour établir une politique de 'bon voisinage' dans l'intérêt de notre communauté. Parmi les documents disponibles à tous les résidents, nous retrouvons les règlements généraux, le code d'éthique et les normes de qualité architecturale, qui seront décrits en détail dans ce document.

Nous sommes privilégiés de vivre ici, i.e. à proximité du Club de Golf Le Balmoral, près des centres de ski alpin et de ski de fonds, de pistes cyclables, etc. et c'est pourquoi le Domaine Balmoral continue d'attirer des individus qui recherchent un environnement et un cadre de vie de grande qualité.

Il est essentiel que tous les résidents du Domaine Balmoral, présents et futurs, connaissent les déclarations, clauses, conditions, restrictions et normes de qualité architecturale, contenues dans les règlements de l'APDB de façon à ce que le principe de PROPRIÉTAIRES – PARTENAIRES soit compris par tous. Les membres du Conseil ne peuvent agir seuls! Il faut que tous les résidents fassent leur part afin que le Domaine Balmoral devienne une voix importante au sein de la Municipalité de Morin-Heights, des communautés avoisinantes ainsi qu'avec nos partenaires économiques.

La vente de propriétés et de terrains à de nouveaux propriétaires exige que ces derniers soient en accord et liés par les clauses de cette servitude et des règlements. De plus, ils deviennent membres de l'APDB et doivent respecter les règlements et payer la cotisation annuelle.

## 1.1 *Objectifs des règlements et des normes de qualité architecturale*

Les règlements et normes de qualité architecturale constituent un document légal gouvernant les droits de propriétés et les obligations de tous les propriétaires du Domaine Balmoral.

Ces règlements et normes de qualité architecturale ont pour objectif d'aborder des préoccupations spécifiques en décrivant de façon détaillée et avec plus de précision les styles d'ajout et de modification aux propriétés qui sont permis. Le but est de s'assurer que tous les propriétaires connaissent les normes de qualité architecturale, les restrictions et les responsabilités d'entretien, de façon à minimiser toute confusion et dérogations aux normes.

## 1.2 *Qu'est-ce qu'une clause restrictive ?*

Une clause restrictive est en fait un accord contractuel permettant, ou ne permettant pas, de poser certaines actions. Dans le cas du processus d'examen du projet de construction – il s'agit de s'abstenir de construire ou de modifier une propriété de façon significative sans avoir obtenu l'autorisation de l'autorité en place. Dans le cas du Domaine Balmoral,

cette autorité comprend les membres du conseil de l'APDB, le Comité de contrôle des normes de qualité architecturale (CCA) et les droits transférés à l'APDB par Golfmont (les droits spécifiques aux standards d'architecture, aux restrictions, et aux problèmes d'entretien). Ces comités sont composés de propriétaires du Domaine, incluant des consultants professionnels (architectes) si nécessaire. Les membres du CCA sont nommés par les membres du conseil de l'APDB.

### *1.3 Bénéfices des normes de qualité architecturale*

Un système de principes de qualité architecturale bien conçu et bien administré produira des bénéfices substantiels tant économiques qu'esthétiques et ce pour toute la communauté. Au lieu de devenir un fardeau pour les résidents, des contrôles de qualité architecturale viendront améliorer notre qualité de vie et rendront notre communauté encore plus attrayante.

La clé du succès dans l'établissement de normes de qualité architecturale, de guide d'entretien et de restrictions est de mettre en place des normes raisonnables qui ont le soutien de toute la communauté de les mettre en application de façon juste et équitable.

## **2 L'Association des propriétaires du Domaine Balmoral et la Municipalité de Morin-Heights – Relation**

### *2.1 Accord entre la Municipalité et l'APDB*

Aucune construction ne doit être mise en chantier avant d'avoir obtenu tous les permis de la Municipalité ainsi que l'acceptation préalable de l'APDB et de Golfmont. Toute nouvelle application pour permis de construction sera soumise à l'APDB et la Municipalité devra informer le demandeur que l'application devra obtenir l'approbation de l'APDB avant de pouvoir émettre le permis de construction. **Rappelons aussi que le déboisement d'un terrain fait l'objet de l'obtention d'un permis à cet effet.**

### *2.2 Permis de construction – Processus d'approbation*

Le demandeur d'un permis de construction doit contacter le consultant en architecture nommé par l'APDB. Le nom du consultant sera fourni par les bureaux de la Municipalité de Morin-Heights. Les documents seront révisés dans les 5 jours ouvrables suivant la demande.

Toute modification ou addition substantielle à une propriété existante doit aussi obtenir l'approbation de l'APDB avant de débiter la construction.

## 2.3 Moyens de contrôle

Conformément et dans le respect des articles de constitution délivrés le 9 juillet 1996, les membres du Conseil d'Administration de l'APDB, représentant les résidents membres et agissant au mieux des intérêts de ses membres, ont dûment et légalement adopté des changements aux normes de qualité architecturale et guide de construction de la Communauté.

Les déclarations, clauses, conditions, restrictions et normes de qualité architecturale de l'APDB lui donne le droit d'appliquer les recours sur les violations de ses clauses, incluant les violations aux normes de qualité architecturale, aux restrictions et aux normes d'entretien, détaillées dans ce document. Les procédures d'exécution incluront le placement de liens affectés à la propriété et de poursuites légales contre les propriétaires en contravention de ces règlements. Les membres du Conseil de l'APDB peuvent prendre et prendront les mesures légales pour assurer la conformité avec les règles, cependant, les mesures légales seront appliquées en dernier recours. Nous devons espérer que les différences au niveau de la qualité architecturale, des restrictions et des questions d'entretien seront résolues de façon satisfaisante sans devoir recourir à des actions légales coûteuses.

L'objectif est de s'assurer que tous les propriétaires connaissent les standards de qualité architecturale, les restrictions et les responsabilités d'entretien, de façon à minimiser toute confusion et contravention aux normes, et à maximiser conformité et compréhension. Il doit être noté que les normes de qualité architecturale, d'entretien et de restrictions sont actuellement enregistrées en titre légal comme une servitude de Golfmont, tel que spécifié dans un acte de servitude, minute numéro 280388, en date du 16 septembre, 1996, un droit légal grevant vos biens, (voir en annexe – servitude minute numéro 280388), applicable au propriétaire du Domaine Balmoral.

## 3 “Voisin – Partenaire” - Restrictions et directives

La plupart des questions relatives aux restrictions spécifiques sont celles mandatées et appliquées par la Municipalité (Règlements municipaux) et sont celles étayées dans ce document. Les lignes directrices additionnelles sont celles émises par l'APDB en accord avec les membres du conseil et sont incorporées dans ce document. **L'APDB est d'avis que le respect des règlements communautaires ainsi que les directives énoncées dans le Guide de construction a bien meilleur gout. Soyons fiers de notre communauté !!**

### 3.1 Membres et cotisations

1. La municipalité fournit ses services à toutes les propriétés (voie, enlèvement de la neige, etc.). Par conséquent, les cotisations s'appliquent à chaque terrain.
2. Le conseil d'administration de l'Association établit le montant des cotisations annuelles et

spéciales des membres. **Le taux est fixé à 150 \$ par résidence et/ou terrain si la cotisation est payée avant le 1<sup>er</sup> janvier, 200 \$ le 1<sup>er</sup> janvier jusqu'au 31 mars, et 300 \$ le 1<sup>er</sup> avril et après.** Les cotisations impayées seront envoyées à une agence de recouvrement.

3. Le présent règlement lie tous les propriétaires du Domaine Balmoral.

### **3.2 Pollution visuelle ou par le bruit : Obligations des propriétaires**

1. L'Association ainsi que Golfmont ne tolèrent plus l'utilisation de pancartes immobilières comme méthode de vente. La prolifération de pancartes "À Vendre" dans le Domaine a une influence négative sur la valeur de la propriété. Des alternatives à la pancarte devant la maison, tels accès au site internet de l'Association ou réseaux sociaux sont suggérés. Un onglet sur le site internet du Domaine Balmoral sera disponible à cet effet.
2. Aucune maison mobile motorisée, roulotte, motoneige, moto marine, véhicule tout terrain, embarcation, ou tente ne peut être installé ou aménagé sur une propriété. La présence d'un motorisé peut être tolérée pour une période maximale de 72 heures. La Municipalité et l'APDB appliqueront le règlement de manière stricte. La circulation de motoneige et de véhicule récréatif sur le terrain du Balmoral et sur ses rues est prohibée.
3. La tonte de pelouses et l'utilisation d'outils de défrichage mécaniques ou électriques tels que tronçonneuses, déchiqueteuses et souffleuses, sont prohibées les samedis après-midi, les dimanches et jours fériés. Pour toute urgence qui requiert l'usage de tels outils, veuillez aviser l'APDB ainsi que vos voisins quant à la nature des travaux.
4. L'usage de haut-parleurs extérieurs est prohibé en tout temps à moins qu'il n'y ait eu délivrance préalable d'un permis de la municipalité (règlement municipal).
5. Les cordes à linge sont prohibées et pour l'installation d'antenne parabolique, le propriétaire doit avoir obtenu par écrit le consentement de l'APDB.
6. Les abris d'auto de type « Tempo » sont prohibés i.e. les structures en plastique ou en métal utilisées durant l'hiver.
7. Les piscines hors-terre sont prohibées. Les clôtures environnantes à la piscine doivent être transparentes.
8. Les protections hivernales des arbres et arbustes doivent être discrètes. L'utilisation de filets à mailles invisibles ou vertes est recommandée alors que les couleurs claires ou fluorescents devraient être évitées.
9. Les ajouts aux maisons tels que des cabanons demandent l'obtention d'une approbation de l'APDB avant que la construction ne débute. Les ajouts doivent être harmonisés à la propriété au niveau de la couleur et du style de construction.

10. Vous avez une plainte à formuler. Veuillez communiquer par internet à l'adresse de l'APDB ([www.info@domainebalmoral.ca](mailto:www.info@domainebalmoral.ca)) et veuillez l'adresser à un des membres de la direction.

### **3.3 Circulation automobile**

1. La vitesse maximale sur les chemins du Domaine Balmoral est de 40 kilomètres heure. (Règlement municipal).
2. Le stationnement de véhicules automobiles sur les chemins du Domaine Balmoral est prohibé en tout. (Règlement municipal).

### **3.4 Animaux domestiques**

1. Il est interdit de laisser un chien gambader dans le Domaine et sur les terrains privés des autres propriétaires. Aucun animal domestique n'est toléré sur le terrain du club de golf.
2. Il est obligatoire de ramasser les excréments de chien partout sur le Domaine et de déposer le sac d'excréments dans votre bac à déchets.
3. Il est interdit de laisser un chien aboyer de façon à troubler la paix et la tranquillité des autres propriétaires.

### **3.5 Environnement**

1. La coupe d'arbres
  - a. La coupe d'arbres est sujette à une application stricte du règlement municipal. La coupe d'arbres n'est permise qu'à condition que ces arbres soient coupés de façon sélective, en égard au maintien de l'apparence naturelle de la région et après l'obtention d'un permis émis par la Municipalité après la visite d'un inspecteur municipal. La coupe d'arbres doit être conforme aux lois et règlements municipaux ainsi qu'aux limitations en place dans les titres de propriétés. (Règlement municipal).
  - b. les terrains adjacents au parcours du golf: les limitations précisées aux titres de propriétés exigent une marge de 50 pi (15.24 m). Toute coupe d'arbres dans cette marge est prohibée. Le présent règlement sera appliqué de manière stricte et les arbres coupés devront être remplacés aux frais du propriétaire.
2. Les cordes de bois et résidus doivent être cachés de la vue. L'empilage du bois de chauffage doit être faite dans un abri approprié.
3. Il est fortement recommandé de faire ramoner les cheminées au minimum à tous les deux ans.

4. Les feux en plein air exigent un permis délivré par la Municipalité. (Règlement municipal).
5. Déchets, ordures ou rebuts de toutes sortes ne doivent en aucune circonstance être jetés ou laissés en bordure du chemin ou en quelque autre endroit sur le Domaine Balmoral. Les ordures et les matières résiduelles doivent être placées dans les bacs en plastique solide fournis par la Municipalité. Sauf le jour même ou le soir précédent la collecte, les bacs doivent être remisés dans un endroit non visible de la voie publique ou dans une structure réservée exclusivement au remisage des bacs. Enlever les bacs de la rue constitue une question de sécurité et démontre que quelqu'un occupe la résidence.

### **3.6 Entretien et Divers**

1. Réfection des routes
  - a. Réfection des routes – de nouvelles routes ont été et seront construites sur le Domaine Balmoral. S'il y a du dommage aux routes causé par un contracteur (travaux d'aménagement ou de construction) engagé par un résident pour des travaux sur sa propriété, le résident sera responsable des coûts de réparation de la route. Il est important d'en informer le contracteur au préalable.
  - b. Le propriétaire sera facturé directement par la Municipalité ou le propriétaire fournira à la Municipalité les informations détaillées sur le contracteur (Nom de la compagnie du contracteur, adresse, numéro de téléphone, nom du contact avec rapport écrit fournissant le plus d'information possible). Si la Municipalité approuve le rapport, elle enverra la facture directement au contracteur. Il est fortement recommandé que lorsque de l'équipement lourd est utilisé, qu'il soit placé sur la propriété autant que possible. Le coût de réparation de routes peut s'avérer très élevé.
2. Toute pelouse doit être entretenue de façon régulière et avoir bonne apparence incluant la bordure de rue et le fossé face à la propriété de chacun.
3. Les propriétaires doivent prévenir la pousse d'herbes nuisibles (herbe à poux, etc.) et de mauvaises herbes.
4. Les propriétaires dont l'eau est fournie par la Municipalité doivent respecter les restrictions annuelles édictées par la Municipalité. Les propriétés avec des puits ne sont pas soumises à ce règlement. (Règlement municipal).
5. Nettoyage des fosses septiques – le cas échéant

#### **Nettoyage périodique obligatoire - Mandaté par la Municipalité**

Pour les résidents permanents: à chaque 2 ans. Pour les résidents saisonniers (180 jours par année ou moins) : chaque 4 ans.

**Le reçu doit être acheminé à la Municipalité. La plupart des compagnies de nettoyage font parvenir le reçu automatiquement au département de planification urbaine mais si elle ne le fait pas, vous devez le faire parvenir à la municipalité. À vérifier avec sa compagnie de nettoyage.**

6. Terrains vacants – les arbres tombés et les débris constituent un risque d’incendie et doivent être enlevés des terrains vacants, surtout les arbres visibles de la voie publique. En cas de non-respect, veuillez aviser l’APDB de cette situation qui verra à communiquer avec le propriétaire. Le propriétaire du terrain vacant doit entretenir la portion du terrain adjacent à la rue.
7. Les propriétaires sont tenus d’afficher l’adresse civique de leur propriété de telle sorte que celle-ci soit visible de la rue, des deux côtés, afin de faciliter le travail des policiers, service des incendies et des ambulanciers. (Règlement municipal).

Conformément et dans le respect des articles de constitution délivrés le 9 juillet, 1996, les membres du Conseil d’Administration de l’Association des Propriétaires du Domaine Balmoral, représentant les résidents membres et agissant au mieux des intérêts de ses membres, ont dûment et légalement adopté des changements aux Normes de qualité architecturale, et guide de construction de la Communauté. Ces règlements ont été approuvés par les membres du Conseil le 18 janvier, 2014. Les nouvelles modifications ont été approuvés lors de l’Assemblée annuelle tenue au mois juillet 2020.

Au nom des membres du conseil d’administration de L’Association des Propriétaires du  
Domaine Balmoral

Michel Castonguay  
Président, APDB