

Numéro inscription :	23 012 562	Circ. foncière :	Deux-Montagnes
DHM de présentation :	2017-04-19 14:05		

Registre des mentions

**SERVITUDE DE NON-CONSTRUCTION
ET À DES FINS DE CONSERVATION**

L'AN DEUX MILLE DIX-SEPT, le dix-neuf avril

DEVANT Me Serge LÉVEILLÉ, notaire à **Saint-Jérôme**, province de Québec, Canada.

COMPARAÎT :

LES PROMENADES DU BOISÉ MIRABEL INC. compagnie légalement constituée suivant de la Partie 1A de la *Loi sur les compagnies*, ayant son siège au 4999 rue Sainte-Catherine Ouest, Westmount (QC) H3Z 1T3, représentée aux présentes par **Annie OUMET**, dûment autorisée à signer la présente servitude aux termes de la résolution du conseil d'administration en date du trois décembre deux mille quatorze (3 décembre 2014), dont copie de cette résolution demeure annexée à la minute 30 425 du notaire soussigné.

Ci-après appelée la « COMPARANTE »;

PRÉAMBULE

ATTENDU QUE la COMPARANTE désire promouvoir la conservation et la protection des écosystèmes naturels au bénéfice de la collectivité;

ATTENDU QUE l'immeuble de la COMPARANTE, désigné comme FONDS SERVANT, possède des caractéristiques écologiques, biologiques, floristiques et fauniques qui justifient sa conservation;

ATTENDU QU'il est de l'intention de la COMPARANTE de préserver le caractère naturel, ainsi que les relations écosystémiques du FONDS SERVANT de façon perpétuelle;

ATTENDU QUE la présence de milieux naturels protégés sur le FONDS SERVANT contribue à une meilleure qualité de l'eau du bassin versant et contribue à créer un milieu de vie de qualité pour l'ensemble des résidents du voisinage;

1. La COMPARANTE a présenté une demande de certificat d'autorisation pour un projet de développement de

nature résidentielle nature commerciale nature industrielle

en vertu du deuxième alinéa de l'article 22 de la *Loi sur la qualité de l'environnement* (L.R.Q., c. Q-2).

2. La COMPARANTE consent volontairement à compenser la destruction ou la perte d'un milieu humide causée par la réalisation de son projet de développement en grevant d'une servitude de non-construction et à des fins de conservation une partie de cet immeuble présentant des caractéristiques naturelles de valeur écologique égale ou supérieure à celle du milieu détruit.

3. La COMPARANTE désire compenser la perte de superficies humides causé par deux projets de développement distincts (No/Ref : 7430-15-01-03216-10 et 7430-15-01-03225-10) en grevant d'une servitude de non-construction et à des fins de conservation une partie de cet immeuble présentant des caractéristiques naturelles de valeur écologique égale ou supérieur à celle du milieu détruit.

4. INCLUSION DU PRÉAMBULE

Le PRÉAMBULE fait partie de la présente entente.

5. PROPRIÉTÉ DE LA COMPARANTE

La COMPARANTE est propriétaire des FONDS SERVANT et FONDS DOMINANT dont les désignations suivent:

Désignation du fonds servant :

Projet Est :

Un immeuble situé à Mirabel, province de Québec, composé de cinq (5) parcelles de terrain connues et désignées comme étant :

A) Le lot **CINQ MILLIONS NEUF CENT QUARANTE-TROIS MILLE DEUX CENT HUIT (5 943 208)** au **Cadastre du Québec**, circonscription foncière de **Deux-Montagnes**;

B) Le lot **CINQ MILLIONS NEUF CENT QUARANTE-TROIS MILLE DEUX CENT CINQUANTE-TROIS (5 943 253)** au **Cadastre du Québec**, circonscription foncière de **Deux-Montagnes**;

C) Le lot **CINQ MILLIONS NEUF CENT QUARANTE-TROIS MILLE DEUX CENT CINQUANTE-QUATRE (5 943 254)** au **Cadastre du Québec**, circonscription foncière de **Deux-Montagnes**;

D) Le lot **CINQ MILLIONS NEUF CENT QUARANTE-TROIS MILLE DEUX CENT CINQUANTE-CINQ (5 943 255)** au **Cadastre du Québec**, circonscription foncière de **Deux-Montagnes**;

E) Le lot **CINQ MILLIONS NEUF CENT QUARANTE-TROIS MILLE DEUX CENT SOIXANTE (5 943 260)** au **Cadastre du Québec**, circonscription foncière de **Deux-Montagnes**.

L'ensemble du fonds servant pour le projet Est totalise une superficie de CENT MILLE VINT-NEUF MÈTRES CARRÉS (100 029 m²).

Le tout tel que décrit dans une description technique et montré sur un plan préparé par **Labre et associés**, arpenteur géomètre, en date du 19 décembre 2016, portant le numéro E35885 minute : 8 573 dont copie demeure annexée aux présentes après avoir été reconnue véritable et signée par les parties en présence du notaire soussigné.

Projet Ouest:

Un immeuble situé à Mirabel, province de Québec, composé de cinq (5) parcelles de terrain connues et désignées comme étant :

A) Le lot **SIX MILLIONS VINGT ET UN MILLE TROIS CENT QUARANTE-NEUF (6 021 349)** au **Cadastre du Québec**, circonscription foncière de **Deux-Montagnes**;

B) Le lot **SIX MILLIONS VINGT ET UN MILLE TROIS CENT CINQUANTE (6 021 350)** au **Cadastre du Québec**, circonscription foncière de **Deux-Montagnes**;

C) Le lot **SIX MILLIONS VINGT ET UN MILLE TROIS CENT CINQUANTE ET UN (6 021 351)** au **Cadastre du Québec**, circonscription foncière de **Deux-Montagnes**;

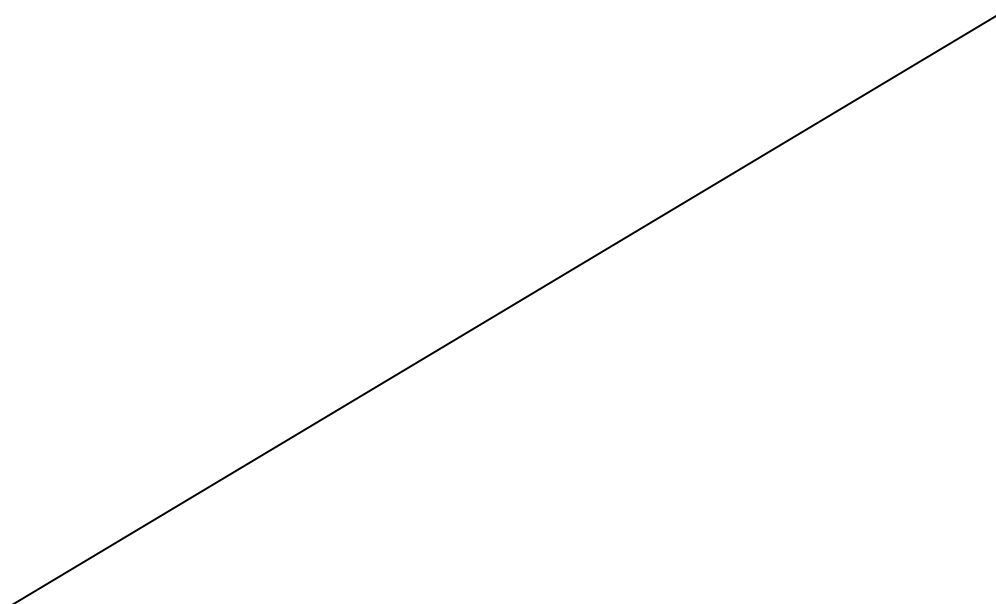
D) Le lot **SIX MILLIONS VINGT ET UN MILLE TROIS CENT CINQUANTE-DEUX (6 021 352)** au **Cadastre du Québec**, circonscription foncière de **Deux-Montagnes**;

E) Le lot **SIX MILLIONS VINGT ET UN MILLE TROIS CENT CINQUANTE-TROIS (6 021 353)** au **Cadastre du Québec**, circonscription foncière de **Deux-Montagnes**.

L'ensemble du fonds servant pour le projet Ouest totalise une superficie de DIX-SEPT MILLE SEPT-CENTS-QUATRE-VINT-HUIT MÈTRES CARRÉS (17 788 m²).

Le tout tel que décrit dans une description technique et montré sur un plan préparé par **Labre et associés**, arpenteur géomètre, en date du 20 décembre 2016, portant le numéro E36580 minute : 8 574 de ses minutes dont copie demeure annexée aux présentes après avoir été reconnue véritable et signée par les parties en présence du notaire soussigné.

Ces immeubles étant ci-après appelé le « **fonds servant** ».



Désignation du fonds dominant :

Projet Est :

Un immeuble situé à Mirabel, province de Québec, composé de cinq (5) parcelles de terrain connues et désignées comme étant :

A) Le lot **CINQ MILLIONS NEUF CENT QUARANTE-TROIS MILLE DEUX CENT HUIT (5 943 208)** au **Cadastre du Québec**, circonscription foncière de **Deux-Montagnes**;

B) Le lot **CINQ MILLIONS NEUF CENT QUARANTE-TROIS MILLE DEUX CENT CINQUANTE-TROIS (5 943 253)** au **Cadastre du Québec**, circonscription foncière de **Deux-Montagnes**;

C) Le lot **CINQ MILLIONS NEUF CENT QUARANTE-TROIS MILLE DEUX CENT CINQUANTE-QUATRE (5 943 254)** au **Cadastre du Québec**, circonscription foncière de **Deux-Montagnes**;

D) Le lot **CINQ MILLIONS NEUF CENT QUARANTE-TROIS MILLE DEUX CENT CINQUANTE-CINQ (5 943 255)** au **Cadastre du Québec**, circonscription foncière de **Deux-Montagnes**;

E) Le lot **CINQ MILLIONS NEUF CENT QUARANTE-TROIS MILLE DEUX CENT SOIXANTE (5 943 260)** au **Cadastre du Québec**, circonscription foncière de **Deux-Montagnes**.

L'ensemble du fonds dominant pour le projet Est totalise une superficie de CINQUANTE ET UN MILLE HUIT-CENT DIX MÈTRES CARRÉS ET SIX DIXIÈME (51 810,6 m²).

Projet Ouest :

Un immeuble situé à Mirabel, province de Québec, composé de cinq (5) parcelles de terrain connues et désignées comme étant :

A) Le lot **SIX MILLIONS VINGT ET UN MILLE TROIS CENT QUARANTE-NEUF (6 021 349)** au **Cadastre du Québec**, circonscription foncière de **Deux-Montagnes**;

B) Le lot **SIX MILLIONS VINGT ET UN MILLE TROIS CENT CINQUANTE (6 021 350)** au **Cadastre du Québec**, circonscription foncière de **Deux-Montagnes**;

C) Le lot **SIX MILLIONS VINGT ET UN MILLE TROIS CENT CINQUANTE ET UN (6 021 351)** au **Cadastre du Québec**, circonscription foncière de **Deux-Montagnes**;

D) Le lot **SIX MILLIONS VINGT ET UN MILLE TROIS CENT CINQUANTE-DEUX (6 021 352)** au **Cadastre du Québec**, circonscription foncière de **Deux-Montagnes**;

E) Le lot **SIX MILLIONS VINGT ET UN MILLE TROIS CENT CINQUANTE-TROIS (6 021 353)** au **Cadastre du Québec**, circonscription foncière de **Deux-Montagnes**.

L'ensemble du fonds dominant pour le projet Ouest totalise une superficie de QUARANTE-NEUF MILLE QUATRE-CENT-SOIXANTE-DIX-HUIT MÈTRES CARRÉS ET TROIS DIXIÈME (49 478,3 m²).

Ces immeubles étant ci-après appelé le « **fonds dominant** ».

6. DROITS AFFECTANT LE FONDS SERVANT

La COMPARANTE déclare que le fonds servant n'est l'objet d'aucune servitude et est libre de toute hypothèque, priorité ou charge quelconque.

7. TITRES DE PROPRIÉTÉ

LA COMPARANTE est propriétaire de l'immeuble ci-dessus décrit comme étant le "**fonds servant**" pour l'avoir acquis aux termes des actes dont copies ont été publiées avant ce jour au bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière de Deux-Montagnes, sous les numéros suivants : 273 293, 297 858, 317 372, 319 120, 321 673, 339 563, 16 362 467, 19 511 282, 20 224 997, 21 634 473 et 21 686 292.

La COMPARANTE est propriétaire de l'immeuble ci-dessus décrit comme étant le "**fonds dominant**" pour l'avoir acquis aux termes des actes dont copies ont été publiées avant ce jour au bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière de Deux-Montagnes, sous les numéros suivants : 273 293, 297 858, 317 372, 319 120, 321 673, 339 563, 16 362 467, 19 511 282, 20 224 997, 21 634 473 et 21 686 292.

8. PROTECTION DU TERRITOIRE ET DES ACTIVITÉS AGRICOLES

Les parties déclarent que le fonds servant n'est pas situé dans une zone agricole au sens de la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles* (L.R.Q., c. P-41.1).

9. CONSTITUTION DE LA SERVITUDE

La COMPARANTE constitue, par les présentes et par destination du propriétaire, sur le fonds servant (tel que désigné à l'article 5 des présentes), une servitude réelle et perpétuelle au bénéfice du fonds dominant (tel que désigné à l'article 5 des présentes) prohibant tout genre de construction, d'ouvrage, ou de plantation de même que toute activité ou intervention qui pourrait avoir pour effet ou être susceptible de modifier directement ou indirectement les caractéristiques naturelles du fonds servant décrites à l'article 10 des présentes.

10. CARACTÉRISTIQUES NATURELLES DU FONDS SERVANT

En date des présentes, les caractéristiques naturelles du fonds servant sont constituées de :

Projet Est :

Le fond servant est principalement composé de trois milieux terrestres, soit une forêt mixte, une forêt feuillue et dans une moindre mesure, une érablière à érable à sucre.

La totalité de ces milieux se trouvent en lien direct avec le fond servant et ont pour fonction de créer une zone tampon terrestre au pourtour des milieux

humides, cours d'eau et bande riveraine du fond dominant. La création d'une zone tampon permet de diminuer l'impact de l'urbanisation à proximité.

Projet Ouest :

Le fond servant est principalement composé de deux milieux terrestres, soit une forêt mixte et une forêt feuillue.

La totalité de ces milieux se trouvent en lien direct avec le fond servant et ont pour fonction de créer une zone tampon terrestre au pourtour des milieux humides, cours d'eau et bande riveraine du fond dominant. La création d'une zone tampon permet de diminuer l'impact de l'urbanisation à proximité.

11. DURÉE

La servitude perdurera advenant l'arrivée de tout fait ou catastrophe naturelle ayant pour effet de détruire ou d'anéantir les caractéristiques naturelles du fonds servant ci-dessus décrite. Toute nouvelle succession écologique ou tout nouvel assemblage naturel étant alors substitué au milieu naturel actuel.

12. USAGES

Aucun usage actuel n'est en vigueur.

13. ACTIVITÉS PROHIBÉES

La COMPARANTE, ses successeurs et ayant droits, s'engagent à ne pas exercer ni autoriser de même qu'à prendre les moyens raisonnables pour que ne soient pas tolérés les interventions ou les activités suivantes sur le fonds servant, sauf lorsqu'elles visent à contrôler les espèces exotiques envahissantes ou les espèces nuisibles selon les prescriptions des lois et règlements en vigueur :

- a) Les travaux de remplissage, de creusement, de drainage ou d'assèchement, de dérivation ou de captage d'eau de surface ou souterraine;
- b) Le lotissement, le morcellement ou la subdivision;
- c) L'aménagement de chemins ou de routes;
- d) L'extraction de matières minérales ou organiques ou autres travaux de modification du sol;
- e) L'érection, la construction, l'installation ou le dépôt d'infrastructures, de bâtiments, de roulottes, de tentes, de tentes-roulottes ou tous autres types d'habitations ou d'abris, dépendances ou bâtiments;
- f) L'introduction de toutes espèces végétales ou animales;
- g) L'utilisation d'engrais, de pesticides ou de phytocides;
- h) Le dépôt de déchets, de matières résiduelles fertilisantes ou autres matériaux ou produits dangereux;
- i) La circulation en véhicule motorisé;
- j) La présence d'animaux domestiques;
- k) Le camping;
- l) L'allumage de feux ou de combustibles;
(Options m) à r), à adapter selon la fragilité ou la valeur écologique du site)
- m) La circulation à pied ou à vélo sur les sentiers balisés;
- n) La récolte, la cueillette, le fauchage, la destruction ou la coupe de la végétation, incluant le bois au sol et les arbres dépérissants ou morts, les champignons ou les fruits sauvages;

- o) La pêche;
- p) La chasse ou le piégeage;
- q) L'aménagement de sentiers;
- r) La circulation sur l'eau avec des embarcations motorisées ou non motorisées.

13.1 EXCLUSIONS

Les activités interdites décrites à l'article 13 alinéas sont permises pour les travaux liés à l'abattage d'arbres dans les cas suivants :

1. L'arbre est dangereux pour la sécurité des personnes;
2. L'arbre est atteint d'une maladie incurable et il y a lieu d'éliminer cet arbre afin que cette maladie ne s'étende pas à d'autres arbres;
3. L'arbre cause des dommages à la propriété publique ou privée.

Les activités susmentionnées doivent être effectuées en utilisant des moyens réduisant au minimum les impacts sur le milieu naturel.

14. DÉROGATION AUX ACTIVITÉS

À la demande écrite de la COMPARANTE, le ministère du Développement durable, de l'Environnement et de la Lutte contre les changements climatiques peut autoriser une activité prohibée.

Une dérogation ne peut être accordée par le ministère du Développement durable, de l'Environnement et de la Lutte contre les changements climatiques que dans l'un des cas suivants :

- l'activité projetée aura pour effet d'augmenter le niveau de protection ou d'apporter un avantage pour le fonds servant;
- l'activité projetée est unique, rare ou exceptionnelle et elle n'est pas susceptible de mettre en péril les caractéristiques naturelles du fonds servant.

La COMPARANTE devra produire au ministère du Développement durable, de l'Environnement et de la Lutte contre les changements climatiques, sur demande, tout document ou renseignement pertinent à l'analyse de sa demande de dérogation.

Le ministère du Développement durable, de l'Environnement et de la Lutte contre les changements climatiques délivrera une autorisation écrite à la COMPARANTE dans laquelle il détermine les conditions et la durée de la dérogation.

Cette dérogation n'a pas pour effet de remplacer ou d'écarter l'application d'autres lois ou d'autres régimes d'autorisation, notamment ceux prévus à la *Loi sur les espèces menacées ou vulnérables* (L.R.Q., c. E-12.01), la *Loi sur la qualité de l'environnement* (L.R.Q., c. Q-2) ou la *Loi sur la conservation et la mise en valeur de la faune* (L.R.Q., c. C-61.1).

15. OBLIGATIONS DE LA COMPARANTE

15.1 Entretien

Malgré l'article 13, la COMPARANTE s'engage, au besoin, à dégager, à ses frais, les lignes du périmètre du fonds servant de toute végétation.

15.2 Affichage

Malgré les articles 13 et 13.1 la COMPARANTE dispose d'un délai maximal de 12 mois à compter de la date de signature des présentes pour apposer, à ses

frais, sur le fonds servant des repères permanents et visibles, tels que des piquets, permettant d'identifier que ce terrain fait l'objet de mesures de protection. Elle se porte responsable, à ses frais, de l'entretien et du remplacement des repères, au besoin.

15.3 Responsabilités

La COMPARANTE, ses successeurs et ayants droit, conservent toutes leurs responsabilités civiles et doivent assumer tous les frais liés à leurs droits de propriété, à leurs actions ou à l'entretien du fonds servant.

Aucune clause contenue dans la présente servitude ne doit être interprétée comme permettant de mettre en cause la responsabilité du ministère du Développement durable, de l'Environnement et de la Lutte contre les changements climatiques à l'égard de tiers pour les fautes ou omissions imputables à la COMPARANTE ou à toute personne à qui elle aurait permis l'accès au fonds servant.

16. FORCE MAJEURE

La COMPARANTE n'encourra aucune responsabilité pour tout dommage ou changement aux limites, à la configuration ou aux caractéristiques naturelles du fonds servant, causé notamment par les mouvements de sol, l'érosion, le feu, les inondations, les tremblements de terre, les déversements accidentels ou autres accidents d'origine humaine.

De plus, la COMPARANTE n'encourra aucune responsabilité si elle entreprend, autorise ou tolère, en toute bonne foi, toute action prohibée par les présentes, dans le cadre d'opérations d'urgence pour prévenir ou réduire les dommages pouvant être causés au fonds servant ou visant à porter secours à une personne dont la vie est en danger.

17. OPPOSABILITÉ AUX TIERS

À compter de sa publication sur le Registre foncier, la servitude liera tous les acquéreurs subséquents du fonds servant.

La COMPARANTE s'engage à dénoncer la servitude à tout éventuel propriétaire, locataire ou titulaire de droits réels sur une partie ou la totalité du fonds servant.

18. AUTORISATIONS

La servitude ne dispense pas la COMPARANTE d'obtenir, le cas échéant, les autorisations ou autres permis requis en vertu des lois et règlements fédéraux, provinciaux ou municipaux, auxquels le fonds servant est assujéti.

19. MODIFICATION À LA SERVITUDE

Toute modification au contenu de la servitude devra faire l'objet d'une entente écrite avec le ministère du Développement durable, de l'Environnement et de la Lutte contre les changements climatiques et être dûment publiée sur le Registre foncier. Toute demande de modification de la servitude par la COMPARANTE devra concourir à augmenter le niveau de protection ou à apporter un avantage pour le fonds servant.

20. INTERPRÉTATION

Toutes les clauses contenues à la présente entente de conservation sont indépendantes les unes des autres et la nullité d'une ou de certaines d'entre elles ne sauraient entraîner la nullité de la totalité de l'entente. Chacune des clauses non invalidées continue de produire ses effets.

Ce présent acte de servitude doit être lu en y faisant les changements de genre (masculin/féminin) et de nombre (singulier/pluriel) tel que requis par le contexte. Toute référence à une personne inclut, si nécessaire, une corporation, une société ou une fiducie.

21. ANNEXES

Tous les documents, résolutions et addenda annexés aux présentes en constituent les annexes et en font partie.

DONT ACTE à Saint-Jérôme, sous le numéro trente-deux mille cinq cent cinquante et un (32 551) des minutes du notaire soussigné.

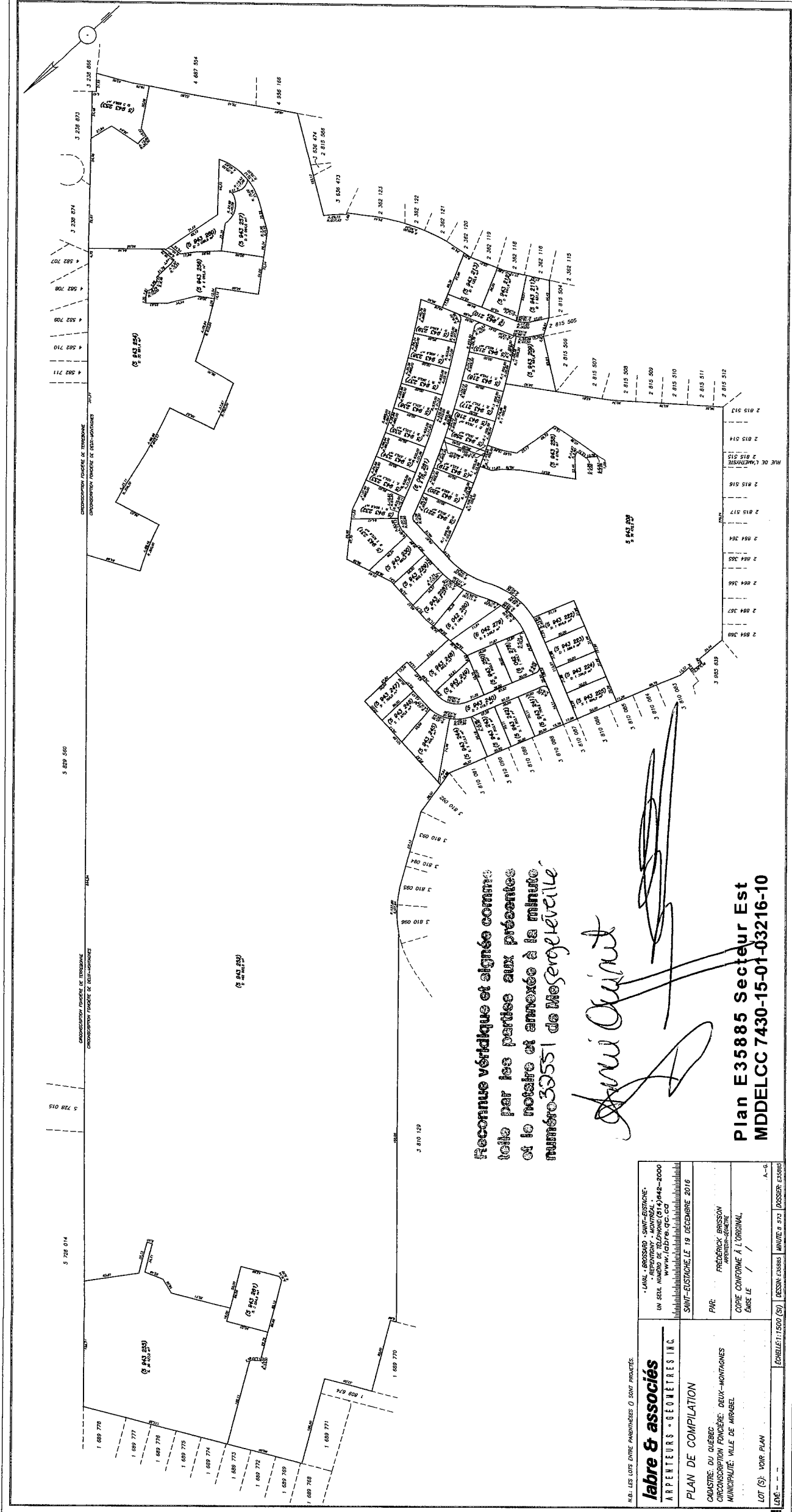
LECTURE FAITE, la COMPARANTE signe en présence du notaire soussigné.

LES PROMENADES DU BOISÉ MIRABEL INC.

Par: _____
Annie OUMET

Me Serge LÉVEILLÉ, notaire

Copie conforme à la minute demeurée en mon étude.

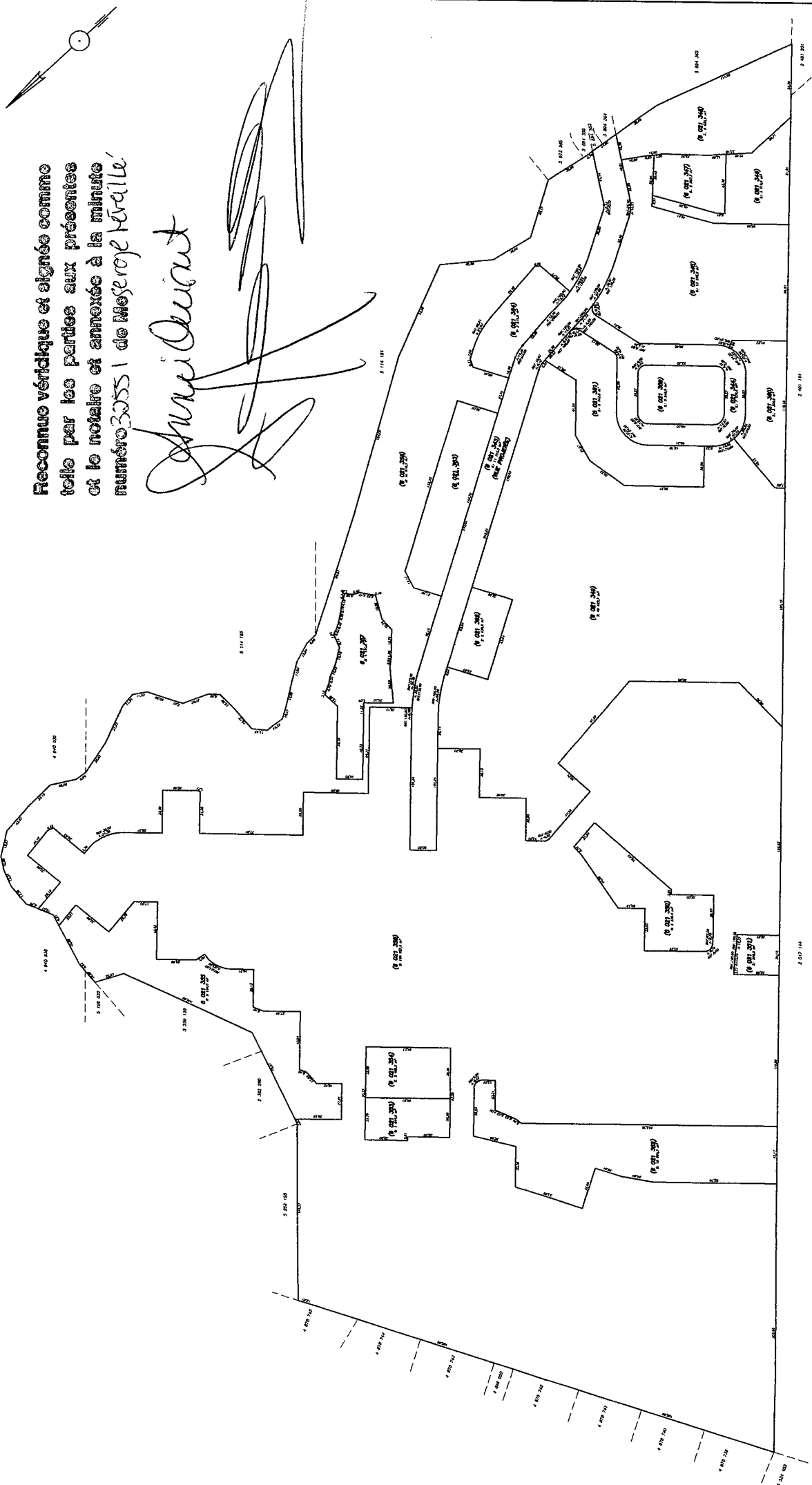


Reconnue véritable et alignée comme
 telle par les parties aux présentes
 et le notaire et annexée à la minute
 numéro 33551 de Mesergelèveille

André Ouint

**Plan E35885 Secteur Est
 MDDELCC 7430-15-01-03216-10**

N.B.: LES LOTS ENTRE PARENTHÈSES () SONT PROJETS. labre & associés ARPENTEURS - GÉOMÈTRES INC. CADASTRE DU QUÉBEC CIRCONSCRIPTION FONCIÈRE DEUX-MONTAGNES MUNICIPALITÉ: VILLE DE MIRABEL LOT (S): VOIR PLAN LAYÉ: ---		*LIVEL BROUARD - SAINT-EUSTACHE* UN SEUL NUMÉRO DE TÉLÉPHONE (514) 942-2000 WWW.LABRE.GC.CA SAINT-EUSTACHE, LE 19 DÉCEMBRE 2016 PAR: FREDERICK BRISSON ARPENTEUR-GÉOMÈTRE COPIE CONFORME À L'ORIGINAL BASÉ LE: / / ÉCHELLE: 1:1500 (S) Dessin: J.S.S. Minute: S. 513 Dossier: E35885 A-G
--	--	---



Reconnu véridique et aligné comme
telle par les parties aux présentes
et le notaire et annexée à la minute
numéro 3551 de Mesereye Hévalle

Amiducant

**Plan E36580 Secteur Ouest
MDDELCC 7430-15-01-03225-10**

LABRE & ASSOCIÉS ARCHITECTES • GÉOMÈTRES INC. 1444, BRASSARD - SAINT-ESTACHE UN SEUL BUREAU DE TÉLÉPHONE (514) 542-2000 WWW.LABRE.GC.QC SAINT-ESTACHE LE 20 DÉCEMBRE 2016		PAR: FREDÉRIC BRASSON ARCHITECTE-GEOMETRE
PLAN DE COMPILATION CADASTRE DU QUÉBEC CIRCONSCRIPTION FONCIÈRE DEUX-MONTAGNES MUNICIPALITÉ: VALLE DE MIRABEL		COPIE CONFORME À L'ORIGINAL BASÉ LE: / /
LOT (S): VOIR PLAN	ÉCHELLE: 1:500 (S)	DRESSÉ: E36580 MINUTE: 0 574 DOSSIER: E36580

Signatures numériques

Reproduction du nom des signataires du document numéro 23 012 562 et du document joint

Serge Leveille

Nom du signataire du document 23 012 562

Serge Leveille

Nom du signataire du document joint 001

Énergie et Ressources
naturelles

Québec 

**ÉTAT CERTIFIÉ D'INSCRIPTION
DE DROIT
AU REGISTRE FONCIER DU QUÉBEC**

Je certifie que la réquisition présentée le 2017-04-19 à 14:05 a été inscrite au Livre foncier de la circonscription foncière de Deux-Montagnes sous le numéro 23 012 562.

Identification de la réquisition

Mode de présentation :	Acte
Forme :	Notariée en minute
Notaire instrumentant :	Me Serge Léveillé
Numéro de minute :	32 551