



## **Organisation et gestion du site Benny Farm**

**Espaces publics, privés  
et semi-privés**

**Le 25 septembre 2003**

# ORGANISATION ET GESTION DU SITE BENNY FARM

## INTRODUCTION

Le présent rapport est divisé en quatre parties :

1. Espaces publics, privés et semi-privés
2. Instruments juridiques
3. Exemples de projets résidentiels
4. Recommandations et prochaines étapes

Dans la première partie, nous analysons les différents régimes des propriétés pouvant s'appliquer au site Benny Farm, soit les terrains publics, privés et semi-privés. Nous abordons également les questions se rapportant à l'intégration et à la gestion de tout le site.

Dans la deuxième partie, nous présentons deux instruments juridiques possibles qui peuvent être utilisés pour s'assurer de l'intégration de l'ensemble du projet au niveau du style architectural et de la qualité de l'aménagement et faire en sorte que les différentes zones soient bien entretenues.

Dans la troisième partie, nous donnons des exemples d'autres projets résidentiels dans la région de Montréal.

Finalement, nous formulons nos recommandations préliminaires sur le régime juridique le plus approprié pour le site Benny Farm et sur la façon de procéder.

### 1. ESPACES PUBLICS, PRIVÉS ET SEMI-PRIVÉS

En tenant compte du plan du site préparé par Saia et Barbarese/Claude Cormier en août 2003 (le « plan du site »), le site peut être divisé en trois régimes de propriété : public, privé et semi-privé.

#### 1.1 Espaces publics

##### a) *Définition*

Si la Ville procède à l'acquisition d'une partie du coin nord-est du site pour que s'y établisse un centre récréatif communautaire, cette zone deviendra un espace public.

Le plan du site Benny Farm comprend une nouvelle route à l'ouest du boulevard Cavendish. Cette route est le prolongement de l'avenue Prince of Wales. Elle sera transférée à la Ville et deviendra publique. L'allée située à la limite ouest du site demeurera privée.

b) ***Intégration et gestion***

La Ville sera propriétaire des espaces publics. En vertu de la *Charte de la Ville de Montréal*, L.R.Q. ch. C-11.4, il incombe à l'arrondissement de gérer et d'entretenir les parcs locaux et les réseaux de routes locales.

Afin de s'assurer de l'intégration du centre récréatif public, s'il se réalise, la Société immobilière du Canada (SIC) et la Ville peuvent conclure une entente d'aménagement, aux termes de laquelle les normes d'aménagement paysager et d'architecture pourraient être établies. Dans le projet Angus, décrit ci-après, un grand parc a été transféré à la Ville et celle-ci a pris en charge tous les frais se rapportant aux travaux d'aménagement paysager effectués conformément au plan accepté par le promoteur et la Ville.

1.2 **Espaces privés**

a) ***Définition***

La partie privée du site comprendra les immeubles et les terrains pour les maisons unifamiliales, les immeubles de location, les immeubles établis en copropriété divise (propriétés en condominium)<sup>1</sup> et les immeubles en coopérative.

Les aires de stationnement établies dans les limites d'un terrain et utilisées uniquement pour l'immeuble situé sur le même terrain seront des aires de stationnement privées. Les aires de stationnement partagées par les occupants de différents terrains seront semi-privées.

Certains jardins et terrains situés à l'avant et à l'arrière des immeubles peuvent être également considérés comme privés s'ils sont utilisés uniquement par les propriétaires, les copropriétaires ou les locataires des immeubles respectifs de chaque terrain où ils sont situés.

Si le CLSC est situé sur le site, l'immeuble qui l'abrite et le terrain sur lequel celui-ci est construit seront privés. Le centre récréatif, s'il est construit, peut être considéré public si la Ville en est le propriétaire et le gestionnaire, ou privé si, par exemple, le YMCA en est le propriétaire.

b) ***Intégration et gestion***

La responsabilité de la gestion et l'entretien des espaces privés sera assumée par leurs propriétaires respectifs. Une fois subdivisées, les parcelles de terrain devraient donc être vendues afin d'être aménagées par des promoteurs tiers. L'arrondissement a soulevé la question du non-respect de l'intégration globale du projet une fois que le terrain sera morcelé. Cette question peut être réglée grâce à la création d'un régime de condominium horizontal ou au moyen de servitudes. Dans ce cas, un régime privé pour l'intégration du site peut être réalisé. Les

---

<sup>1</sup> Les condominiums privés seront divisés en parties exclusives, aires communes et aires communes réservées.

projets résidentiels Bois-Franc, Angus et Cité-Jardin de Fonteneau décrits ci-après fournissent de bons exemples de ces instruments juridiques, lesquels sont décrits ci-après avec plus de détails.

### 1.3 **Semi-privé**

#### a) *Définition*

Les sentiers de circulation pourraient devenir semi-privés s'ils sont conçus uniquement à l'intention des résidents de Benny Farm. S'ils sont semi-privés, l'utilisation partagée de ces sentiers peut être limitée à tous les résidents de Benny Farm ou seulement à ceux habitant dans l'enceinte de chaque groupe d'immeubles.

Certaines aires de stationnement peuvent être également semi-privées si elles sont utilisées par les occupants des immeubles sur différents terrains.

Le jardin communautaire est destiné à une utilisation partagée par tous les résidents de Benny Farm et peut, par conséquent, être considéré comme semi-privé. Certains terrains à l'avant et à l'arrière des immeubles, s'ils ne sont pas privés, peuvent également devenir semi-privés. Dans ce cas, l'usage de l'espace jardin que constituent ces terrains serait partagé par certains utilisateurs.

#### b) *Intégration et gestion*

Une question importante abordée par l'arrondissement portait sur l'intégration et l'entretien à long terme des espaces semi-privés. La nature semi-privée des sentiers et des aires de stationnement, les normes d'esthétique et les responsabilités en matière d'entretien peuvent être assurées par la création d'un régime de copropriété divise ou des servitudes réciproques. Ces deux options sont décrites ci-après.

## 2. **INSTRUMENTS JURIDIQUES**

### 2.1 **Copropriété divise horizontale (condominium)**

Le régime juridique de copropriété divise pourrait être adopté afin de régler les problèmes se rapportant à l'intégration de l'aménagement paysager et de la gestion permanente et de l'entretien des zones privées et des aires communes (partie semi-privée) du site.

La copropriété divise du site serait établie par la publication au bureau de la publicité des droits d'une déclaration de copropriété dont les modalités prévoiraient la division de la propriété en fractions déterminées comme privées et communes. La déclaration pourrait être rédigée et enregistrée par la SIC avant la vente du terrain. La déclaration de copropriété lierait les propriétaires ultérieurs.

Les modalités de la déclaration prévoiraient que le site serait composé d'aires privées, d'aires communes et d'aires communes réservées. Une description technique de toutes les parties doit être préparée par un arpenteur. La vente de chaque partie privative inclura la part des parties communes et le droit d'utiliser les parties communes à usage restreint, lorsque cela s'applique.

La déclaration devrait mentionner expressément que certains immeubles devant être érigés dans les parties privatives pourraient être assujettis à une publication ultérieure d'une déclaration de copropriété divise, cette fois, verticalement. En d'autres mots, vous pouvez créer un immeuble de condominiums sur un site qui est organisé comme un condominium horizontal.

La valeur relative de chaque partie privative est fixée et définie dans la déclaration. La valeur relative de chaque fraction dépend de la nature, de la destination, de l'emplacement et des dimensions des parties privatives.

Selon la façon dont sera divisé le site, les zones privées peuvent être définies comme les terrains à bâtir et les terrains où les bâtiments existants seront rénovés.

Les aires communes comprendraient les sentiers de circulation et pourraient comprendre certaines aires de stationnement et certains espaces verts. Chaque copropriétaire possède un droit indivis de propriété dans les parties communes. La part de chaque propriétaire des parties communes est proportionnelle à la valeur relative de sa fraction. Certaines aires communes peuvent être utilisées uniquement par un ou plusieurs copropriétaires. Ces parties, connues comme aires communes à usage restreint, peuvent comprendre certains sentiers et terrains à l'avant et à l'arrière de l'immeuble et des aires de stationnement. L'utilisation des aires communes à usage restreint et les obligations s'y rattachant peuvent être définies dans la déclaration.

Au moment de la publication de la déclaration de copropriété, les copropriétaires en tant qu'organisme constituent une personne morale connue sous le nom de syndicat. La loi prévoit que le mandat du syndicat consiste à préserver l'ensemble de la propriété, entretenir et gérer les parties communes, protéger les droits des copropriétaires et prendre toutes les mesures d'intérêt commun. La déclaration prévoit également la création d'un conseil d'administration du syndicat, ses pouvoirs et obligations et la procédure applicable au processus de décision et de vote des copropriétaires.

Les règlements internes portant sur les règles de jouissance, d'utilisation et d'entretien des parties privatives, communes et à usage restreint font partie intégrante de la déclaration de copropriété. Les règlements internes portent sur l'exploitation et l'administration de la copropriété (composition du conseil d'administration, la nomination de celui-ci, le remplacement des membres et leur rémunération) et les procédures d'évaluation et de collecte des cotisations pour les charges communes. La déclaration peut prévoir, par exemple, qu'un contrat d'aménagement paysager sera donné chaque année pour tout le site et que chaque

propriétaire doit contribuer aux coûts de ce contrat en proportion de sa fraction respective. Un fonds de prévoyance peut être également créé pour les coûts de remplacement et les réparations majeures des parties communes.

À l'instar des servitudes, la déclaration de copropriété lie les copropriétaires et leurs successeurs. De plus, en vertu de l'article 2724 du *Code civil du Québec* (« CCQ »), si un copropriétaire refuse de se conformer à la déclaration de copropriété, par exemple, en ne payant pas sa part des coûts, la créance du syndicat à l'égard du paiement des charges communes et des contributions peut donner lieu à une hypothèque légale imputée à la propriété du copropriétaire en défaut.

## 2.2 Servitudes réciproques

La servitude est une charge imposée sur une propriété, le fonds servant, en faveur d'une autre propriété, le fonds dominant. La servitude est un droit réel et peut être créé pour une période fixe ou à caractère perpétuel. Les modalités d'une servitude peuvent comprendre les droits et conditions d'utilisation du fonds servant et les obligations d'entretenir le fonds servant d'une certaine façon.

La servitude peut être créée pendant que la SIC est propriétaire des terrains en anticipation de sa division et de la vente à des tiers.

À l'égard des sentiers de circulation, le régime juridique de servitude pourrait être appliqué afin de préciser les utilisateurs, les conditions d'utilisation et les obligations d'entretien des sentiers. Le régime de servitudes prévoirait que le sentier serait établi comme fonds servant accordant des droits de passage aux propriétaires des autres lots (définis comme fonds dominants). Ainsi, il serait créé une série de servitudes réciproques.

En plus de prévoir l'utilisation partagée du sentier, les servitudes peuvent comprendre l'obligation pour les propriétaires de terrains du fonds servant d'entretenir les sentiers, d'enlever la neige et les autres obstacles. Une convention d'exploitation peut être signée par tous les propriétaires afin d'assurer la gestion et l'entretien du sentier. Aux termes des modalités de la convention d'exploitation, un contrat d'aménagement paysager peut être donné tous les ans, dont les coûts seraient partagés entre les propriétaires, conformément à une répartition en pourcentage qui peut être déterminée pour chaque lot. La servitude pourrait se rapporter à la convention d'exploitation. De cette manière, les coûts de gestion et d'entretien seraient minimisés et on s'assurerait d'une approche intégrée pour l'aménagement paysager.

Tout comme l'avenue McGill College, qui possède des normes spéciales d'aménagement paysager, un organisme sans but lucratif pourrait être créé afin de superviser l'entretien de l'aménagement paysager. La convention d'exploitation pourrait s'inspirer de cet organisme pour en créer un désigné à titre de « gestionnaire de l'exploitation ». Chacun des propriétaires pourrait être

représenté au conseil d'administration de l'organisme sans but lucratif avec des droits de vote fixés conformément à une répartition au pourcentage (comme dans le cas de l'Association des propriétaires de l'avenue McGill College).

En plus d'exiger des propriétaires d'entretenir les terrains et de donner accès à ceux-ci, lorsque cela est applicable, les servitudes pourraient être également utilisées pour s'assurer de l'intégration sur tout le site des éléments initiaux d'aménagement paysager et des normes d'architecture pour les immeubles. Des exemples de dispositions à cet effet sont formulés dans la partie 3.

Comme mentionné précédemment, les servitudes créent des droits réels et grèvent les terrains. Contrairement à un simple contrat qui lie uniquement les parties immédiates à celui-ci, les servitudes sont rattachées aux terrains et les obligations qui en découlent lient les propriétaires ultérieurs.

Dans le cas où un propriétaire d'un terrain du fonds servant omet de respecter les obligations prévues aux termes de la servitude, les propriétaires d'un terrain du fonds dominant pourraient saisir le tribunal afin de faire respecter les obligations.

### 3. **EXEMPLES DE PROJETS RÉSIDENTIELS**

Plusieurs projets résidentiels à Montréal ont recours à la copropriété divise ou aux servitudes ou à une combinaison de ces instruments afin de préciser les différents usages des terrains et afin de prévoir l'entretien permanent. Nous avons choisi trois projets résidentiels qui peuvent servir de modèle pour Benny Farm, soit Bois-Franc à Saint-Laurent, les Sentiers de Brossard sur la rive-sud et Angus à Rosemont.

#### 3.1 **Bois-Francs, Saint-Laurent**

Le projet Bois-Franc a été instauré en 1993 par un consortium immobilier dirigé par les Services immobiliers Bombardier. Le projet couvre une vaste zone et comporte plusieurs phases. Le projet Bois-Franc est en grande partie terminé. Nouveau Saint-Laurent est la prochaine phase importante qui est partiellement terminée. Il est prévu qu'éventuellement le club de golf Challenger deviendra un projet résidentiel. Veuillez vous reporter au plan et aux images de Bois-Franc reproduits à l'annexe A.

Le site Web nous apprend que « Bois-Franc est l'endroit par excellence pour vivre dans la nature. Une multitude de parcs de quartiers, de placettes et de squares résidentiels parsèment le projet. De fait, les espaces verts occupent 12 % du développement. Même le long des rues, plus de 20 000 arbres adultes seront plantés. Cette nature généreuse contribue à faire de Bois-Franc une authentique ville verte. » ([www.boisfranc.com](http://www.boisfranc.com))

Le projet Bois-Franc maximise l'usage combiné des servitudes et de la copropriété divise afin de s'assurer de l'intégration des styles architecturaux et de l'aménagement paysager et garantit un entretien permanent.

Un exemple de clause de servitude standard qui est incluse dans un acte de vente de propriété de Bois-Franc fournit un exemple intéressant des détails que peut comporter la servitude. La disposition de l'aménagement paysager est reproduite ci-après.

1. *« Il est interdit d'effectuer toute modification que ce soit, à l'aménagement paysager de la cour avant, qui va à l'encontre du concept d'aménagement paysager tel qu'approuvé par les autorités de la Ville de Saint-Laurent, y inclus :*

*a) de créer un mur écran entre deux propriétés voisines ou de séparer un chemin piéton ou entrée charretière commune;*

*b) d'ajouter des murs de soutènement ou bacs de plantations ou de modifier la forme, les matériaux ou les couleurs de ceux qui existent déjà;*

*c) d'enlever ou de changer la couleur d'une clôture décorative existante; d'installer une clôture décorative lorsque non prévue aux plans d'aménagement paysager;*

*d) de paver la cour avant par quelque matériau que ce soit lorsque ne faisant pas partie d'un plan d'aménagement paysager intégré;*

*e) de couper un arbre existant ou de planter un arbre lorsque la distance limitative ne le permet pas selon les règles de l'art;*

*f) de cultiver un jardin potager dans la cour avant.*

*Il est interdit d'effectuer toute modification à l'aménagement paysager de la cour arrière et latérale qui va à l'encontre du concept d'aménagement paysager tel qu'approuvé par les autorités de la Ville de Saint-Laurent, y inclus :*

*a) de délimiter des aires d'agrément extérieures autrement que par des clôtures en mailles de chaînes avec de part et d'autre, des haies arbustives en quinconce d'une hauteur maximum de (5) cinq pieds;*

*b) d'installer des bâtiments accessoires de type cabanon autres que ceux d'un maximum d'un (1) étage qui s'apparentent à l'allure générale de l'unité d'habitation et au caractère de la cour arrière. »*

2. *« Il est obligatoire :*
- a) *de permettre en tout temps et de laisser libre, l'accès à une servitude de passage;*
  - b) *de maintenir en bon état les aires qui font l'objet d'une servitude commune; ».*

Un petit groupe de résidences sur l'île de la Brunante à Bois-Franc forment un condominium. Les règlements internes de la déclaration de copropriété prévoit que les copropriétaires doivent respecter les normes d'architecture et le plan d'aménagement paysager du projet. Toute modification apportée aux parties privatives, non autorisée par les règlements internes ou les servitudes, doit être présentée au conseil du syndicat pour approbation.

Les normes s'appliquent également aux aires communes. L'aménagement paysager des jardins, des terrains à l'avant et à l'arrière des résidences doit être maintenu dans leur état original.

Le stationnement pour les visiteurs ne doit être utilisé que sur une base occasionnelle.

Des copropriétaires partagent les coûts d'entretien des aires communes (y compris la cour arrière figurant à l'annexe A).

En plus de la déclaration de copropriété, les propriétés de l'île de la Brunante sont également assujetties à la servitude mentionnée ci-dessus.

Bois-Franc fournit un exemple de projet résidentiel fortement réglementé. Il représente peut-être plus que ce que désire Benny Farm, mais il illustre comment les servitudes et la copropriété divisée peuvent être utilisées au maintien d'un environnement de qualité à caractère « perpétuel ».

### 3.2 **Les Sentiers de Brossard**

Alors que les projets Angus et Bois-Franc sont des projets relativement récents et visent des ménages qui ont des revenus moyens ou moyens-élevés, le projet des Sentiers de Brossard a été instauré à la fin des années 1970 et est doté d'unités résidentielles à prix raisonnable situées dans un environnement fortement doté d'espaces verts, de sentiers et d'installations communautaires (court de tennis, terrains de jeu et piscine). Veuillez vous reporter aux images reproduites à l'annexe B.

Au début, les zones semi-privées du projet, dont les sentiers et les installations communautaires, étaient régies par des servitudes. Les servitudes ont créé des droits de passage et d'utilisation de ces zones en faveur des résidents des Sentiers de Brossard (anciennement connus sous le nom de « Construction Neuf Château »). De plus, les servitudes prévoyaient que les propriétaires du fonds

servant devaient [TRADUCTION] « entretenir le fonds servant et les ajouts à celui-ci dans le même bon état qu’au moment de la réalisation, en tenant compte de l’usure normale ». Voilà une servitude très simple et, à notre connaissance, il n’y avait pas de convention d’exploitation.

La propriété était également organisée en copropriété divise qui, à l’instar des exemples d’Angus et de Bois-Franc, comportait des obligations relativement détaillées en matière de préservation de l’esthétique du projet et de son entretien. La disposition suivante se rapporte au travail d’aménagement paysager et au partage des frais.

*« L’entretien ordinaire de la cour arrière sera à la charge du copropriétaire qui en a l’usage exclusif. Néanmoins, la coupe des pelouses arrières sera faite par les administrateurs et fera partie des dépenses communes, bien que la taille du gazon le long des clôtures et des fondations est la responsabilité du propriétaire d’une partie exclusive et sera faite à ses propres frais. »*

En 1985, le propriétaire du fonds dominant a renoncé aux servitudes, probablement parce que leurs modalités étaient redondantes à la lumière de la déclaration de copropriété.

### 3.3 **Projet résidentiel Angus, Rosemont**

Le site Angus couvre environ 223 000 mètres carrés de terrains à Rosemont. Le projet d’aménagement comprend des unités résidentielles, industrielles et commerciales. Le promoteur de la partie résidentielle et commerciale du projet est le Chemin de fer Canadien Pacifique (CFCP). La Société de développement Angus (SDA) est un organisme paramunicipal sans but lucratif qui a été créé afin de réaliser la partie industrielle du site. Veuillez vous reporter aux plans et images du projet Angus reproduits à l’annexe C jointe aux présentes (les immeubles oranges sont résidentiels et les immeubles verts sont industriels).

Dans la partie résidentielle du site, il est offert plusieurs genres d’habitations : maisons en rangée, condominiums, triplex. De grands parcs, des petits parcs de voisinage et des espaces verts, et des sentiers sont aménagés partout sur le site. Les aires de stationnement sont en bonne partie souterraines et sont, en règle générale, groupées afin de desservir plusieurs unités d’habitation.

Les parcs, les espaces verts et les terrains sur lesquels sera aménagée une piste cyclable ont été transférés à la Ville conformément à la convention de développement conclue entre CFCP, SDA et la Ville. Les modalités de la convention de développement prévoyaient le transfert des parcs et des espaces verts à la Ville par étape, selon la progression du projet et non pas en un seul transfert.

Les grands parcs ont été transférés à la Ville une fois terminée la restauration environnementale sans frais et sans garantie quant à la qualité environnementale.

La Ville a convenu d'effectuer les travaux d'aménagement paysager pour les grands parcs à ses frais conformément aux plans convenus entre les parties. Les petits parcs ont été aménagés par le CFCP, à ses frais, conformément aux plans et ont ensuite été transférés à la Ville. Une fois effectuée les transferts, la Ville est devenue responsable de l'entretien de tous les parcs.

L'intégration globale et la qualité de la partie résidentielle du site Angus reposaient sur le respect par les promoteurs et les propriétaires du style harmonieux des immeubles au point de vue de l'architecture et des éléments d'aménagements paysagers ainsi que l'entretien à long terme des zones privées (aménagements paysagers et immeubles). CFCP a recouru au régime des servitudes et à la copropriété divise afin de régler ces questions.

Initialement, des plans architecturaux des divers types d'habitations ont été préparés pour normaliser les styles architecturaux des immeubles et favoriser l'intégration harmonieuse du projet. Lorsque des parties de terrains étaient vendues à des promoteurs, les terrains étaient assujettis à une servitude régissant les styles architecturaux.

Les modalités des déclarations de copropriété qui régissent certaines parties du projet prévoient que les parties du site sont divisées en parties privées, aires communes et aires communes à usage restreint. Les aires communes à usage restreint comprennent les cours arrières et les aires de stationnement. Les aires communes comprennent les stationnements pour les visiteurs. Les règlements internes qui font partie des déclarations de copropriété prévoient plusieurs règles strictes au sujet de l'entretien des aires communes et privées et interdisent toute modification aux bâtiments sans l'approbation du conseil d'administration du syndicat. Les règles sont relativement détaillées et comprennent des dispositions sur les obligations des copropriétaires de maintenir en bon état les éléments paysagers.

### 3.4 **Cité-Jardin de Fonteneau**

Le projet Cité-Jardin de Fonteneau a été instauré au début des années 1990 dans l'est de Montréal. À l'instar de la proposition de Benny Farm, Cité-Jardin de Fonteneau prévoit des habitations à prix abordable et est conçu sur le modèle d'une cité jardin du 19<sup>e</sup> siècle qui intègre des domaines publics, privés et semi-privés. Elle comporte des réseaux de sentiers pédestres, des voies pour les véhicules et des jardins. Veuillez vous reporter au plan et aux images reproduits à l'annexe D des présentes.

À l'instar des trois autres projets décrits ci-dessus, les servitudes et les condominiums étaient utilisés afin de prévoir l'utilisation partagée des sentiers et des jardins et de leur entretien.

Aux termes de la déclaration de copropriété, le budget prévoit un compte distinct d'exploitation pour l'aménagement paysager permanent, les travaux d'entretien et les comptes d'électricité pour l'éclairage des sentiers et des garages.

Les servitudes prévoient des droits partagés d'utilisation et de passage sur des parties du projet et certaines normes sur l'harmonie architecturale et l'esthétique des immeubles et des normes d'aménagement paysager. On compte des espaces verts ouverts pour l'utilisation partagée de tous les résidents. Un bassin d'eau et un terrain de jeu ont été construits dans cette zone commune.

Les frais d'entretien et de réparation des zones semi-privées sont partagés entre tous les propriétaires de terrains du fonds dominant conformément à la fraction respective par propriétaire.

#### 4. **RECOMMANDATIONS**

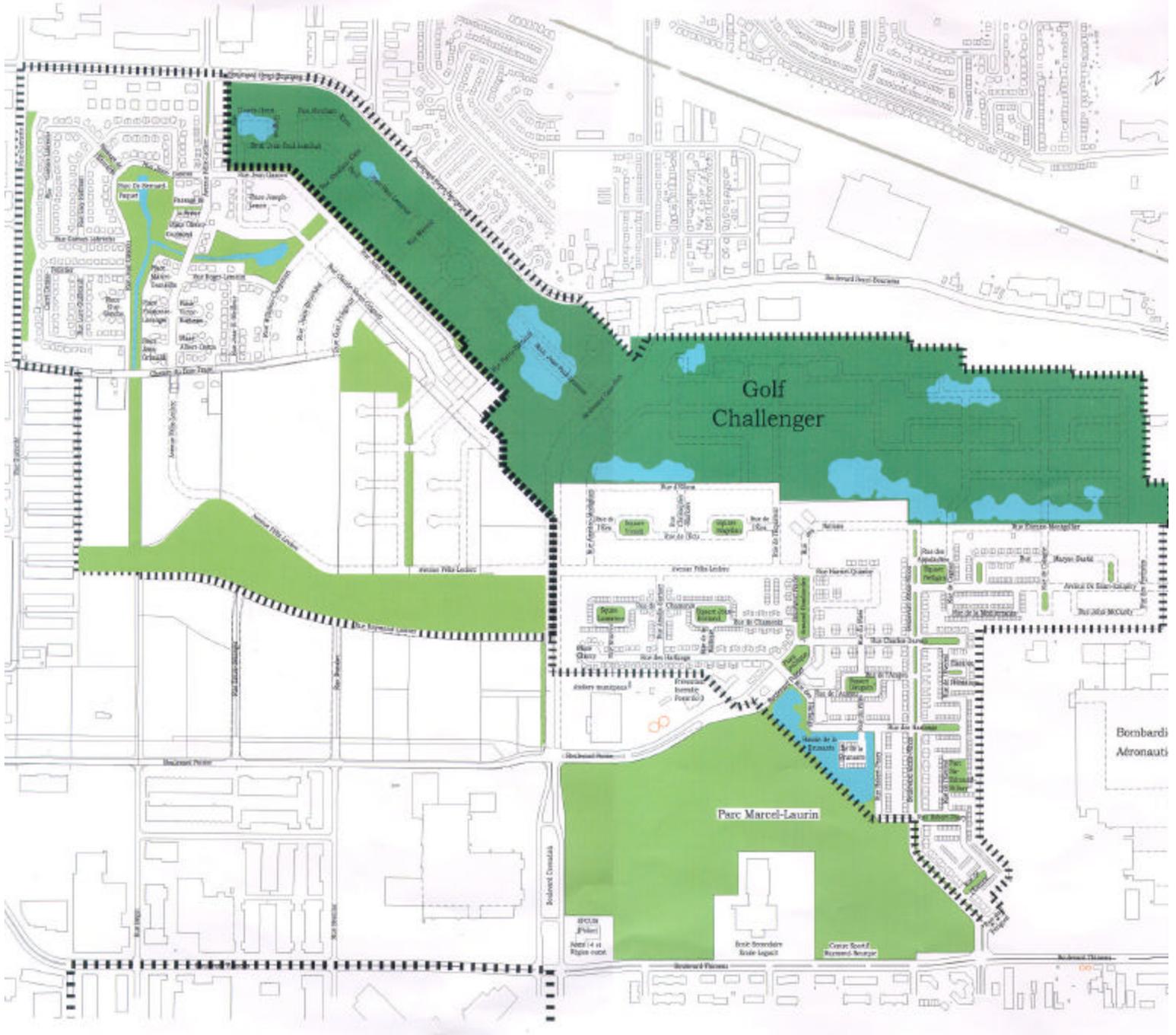
Les régimes juridiques décrits ci-dessus fournissent une réponse aux questions se rapportant à l'intégration initiale et aux normes de qualité de l'aménagement paysager et des immeubles, tant privés, publics que semi-privés, et peuvent garantir l'entretien à long terme du site. Non seulement les obligations relatives à l'entretien peuvent-elles être comprises dans les servitudes ou dans les déclarations de copropriété, mais un mécanisme de partage des coûts entre les propriétaires peut être également instauré.

Avant de décider des instruments juridiques qui doivent être utilisés, nous devons d'abord relever les parties du site qui seront transférées à la Ville. Il ne sera pas nécessaire d'inclure les zones publiques dans une déclaration de copropriété ou dans des servitudes. Nous pouvons conclure une entente avec la Ville, afin de prévoir des normes pour les immeubles et l'aménagement paysager comme cela a été fait dans le cas d'Angus.

Si nous procédons au moyen des condominiums horizontaux, la première étape sera d'enregistrer un plan cadastral mentionnant les lots privés et communs et la déclaration de copropriété. Un syndicat qui gèrera le site, est créé aux termes de la déclaration de copropriété et tous les copropriétaires du site seront représentés. De cette façon, il n'est pas nécessaire de créer une nouvelle organisation pour surveiller la gestion et l'aménagement continu de Benny Farm.

On pourrait recourir à des servitudes de concert avec le régime de condominium horizontal afin de prévoir l'usage et l'entretien partagés des aires de stationnement. Si cela est souhaité, des normes architecturales et d'aménagement paysager peuvent être instaurées aux termes des servitudes réciproques.

# ANNEXE A BOIS-FRANC





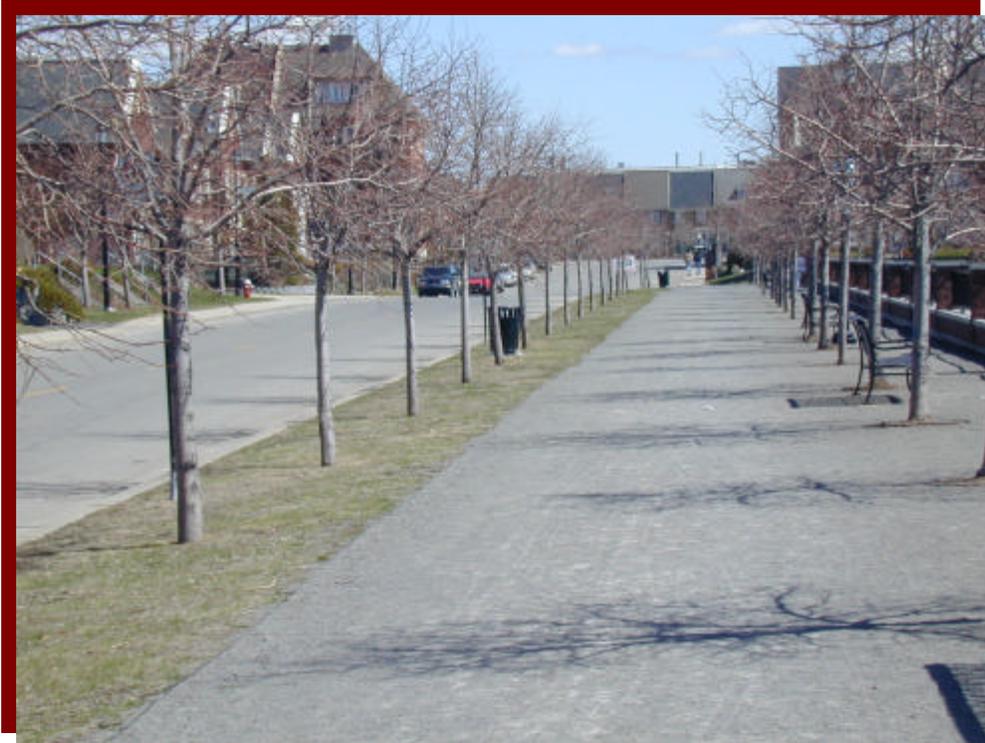
**Bois Franc**  
Rear courtyards



**Bois Franc**  
Shared inner courtyard



**Bois Franc**  
Pedestrian/bike path and park



**Bois Franc**  
Tree lined esplanade



**Bois Franc**

Architectural styles for townhouses and landscaping details

**ANNEXE B**  
**LES SENTIERS DE BROSSARD**





**Les Sentiers de Brossard**



**Les Sentiers de Brossard**



**Les Sentiers de Brossard**

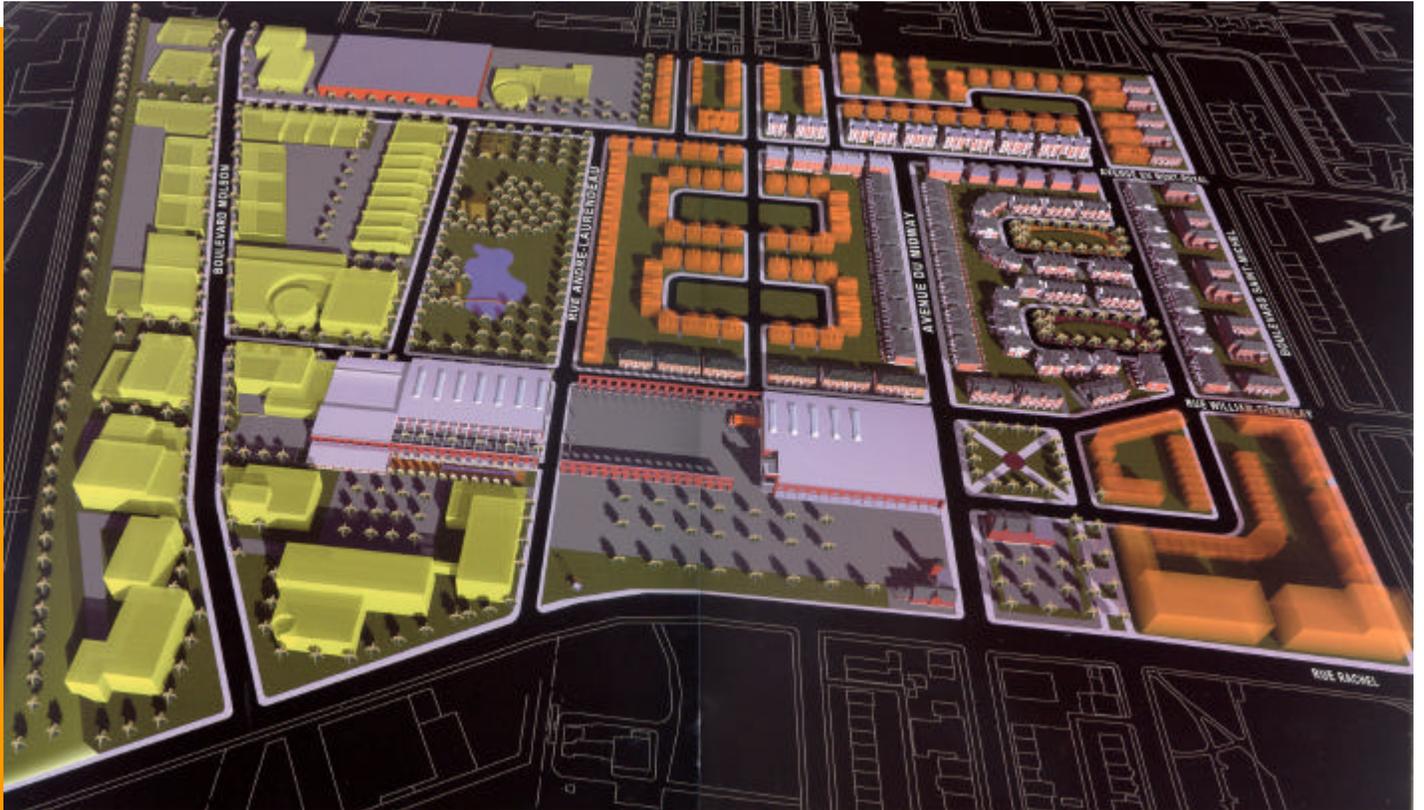


**Les Sentiers de Brossard**



**Les Sentiers de Brossard**

**ANNEXE C  
ANGUS**



**Angus**



**Angus**  
Architecture



**Angus**  
Small park

**ANNEXE D**  
**CITÉ-JARDIN DE FONTENEAU**

