

CONVENTION ESPACE ÉCOGÎTE

ENTRE : TerraVie – FFC

200, chemin Duncan Sud
Montcalm QC J0T 2V0

ET

Ci-après désigné le « **Détenteur** »

ATTENDU QUE le **Détenteur** entend bénéficier d'un droit d'utilisation (voir l'Annexe I ci-joint) de la superficie d'une demi-acre (ci-après l'« **Espace écogîte** »), faisant partie des terrains hors de la Réserve naturelle du Lac du Brochet dans la municipalité de Montcalm dont **TerraVie - Fonds foncier communautaire** (ci-après « **TerraVie - FFC** ») est propriétaire.

EN CONSÉQUENCE, LES PARTIES CONVIENNENT CE QUI SUIT: En considération d'un droit d'utilisation d'un Espace écogîte, le Détenteur s'engage à verser à TerraVie-FFC, la somme de : 10 000 \$ (dix milles dollars) en argent comptant ou par chèque libellé à l'ordre de « TerraVie-FFC ». Par le fait même, et condition essentielle à la présente, le Détenteur s'engage à devenir et/ou demeurer membre actif de TerraVie-FFC tel que défini à l'Annexe I. De plus, le Détenteur reconnaît avoir pris connaissance et s'engage à respecter les *Règlements* de TerraVie-FFC (disponibles sur demande), la *Charte*, les *Principes fondamentaux* et la *Charte écologique* de TerraVie-FFC (voir Annexe II), de même que le *Guide organisationnel et juridique* de TerraVie-FFC.

En contrepartie du versement de la somme de 10 000 \$ (dix milles dollars), TerraVie-FFC accorde au Détenteur, à perpétuité, le droit d'utilisation, tel que décrit à l'Annexe I, d'un Espace écogîte situé à l'intérieur d'une partie des terrains désignés « Hameau 2 » et « Hameau 3 » et autres futurs hameaux désignés (voir le plan en Annexe III) et ce, selon les termes et modalités prévus à l'Annexe I. Il est également possible de transférer une convention résidentielle en convention écogîte sans aucun frais. Ces conventions écogîtes feront partie d'un plan d'aménagement valorisant la construction de *différents* écogîtes répondant à des aspects particuliers d'une construction écologique et d'énergie alternative permettant ainsi de développer un volet éducatif et de sensibilisation auprès du public, comme par exemple l'organisation de visites guidées avec explications sur la spécificité de chaque écogîte.

Cette entente est transmissible aux héritiers quant à l'Espace écogîte déterminé et/ou, sur demande, pour l'utilisation d'un autre Espace écogîte situé sur un terrain appartenant à TerraVie-FFC. La demande de changement d'emplacement d'un Espace écogîte sur un autre terrain de TerraVie sera possible dans la mesure où des terrains sont disponibles lors de la demande de changement et se fera dans l'ordre de réception des demandes, et s'il y a lieu, aux frais de la personne qui fait la demande. L'attribution des Espaces écogîtes se fera en priorité parmi les membres résidents existants de TerraVie-FFC en fonction de leur ancienneté.

En cas de tout défaut de respecter les termes et conditions des présentes et de ses Annexes, de même qu'en cas d'abandon volontaire ou de non-respect des *Règlements*, de la *Charte*, des *Principes fondamentaux* et la *Charte écologique* de TerraVie-FFC, après un avis écrit de 30 jours du conseil d'administration envoyé par courrier recommandé, la présente convention sera résiliée de plein droit, sans autre avis ni délai, avec un remboursement de 80 % du montant de (dix milles) 10 000,00 \$ versé par le Détenteur, moins tous les Frais, tel que définis à l'Annexe I. Cette somme sera versée au Détenteur uniquement lors du paiement par un futur signataire de la *Convention espace écogîte* d'un droit d'utilisation de l'Espace écogîte ainsi délaissé. Si entre-temps, des bâtisses ou d'autres constructions sont érigées dans l'Espace écogîte, celles-ci devront être vendues selon le montant le plus élevé de la valeur municipale ou de la valeur attribuée par un évaluateur agréé aux frais du vendeur et/ou acheteur. L'évaluateur agréé sera choisi par TerraVie-FFC. Les Annexes I, II et III font partie intégrante de la présente *Convention espace écogîte*.

Signé à _____, le _____

Représentant autorisé de **TerraVie-FFC**

Détenteur

Témoin _____

ANNEXE I

Définition d'un écogîte

- Un écogîte est un lieu d'hébergement pour les voyageurs qui répond à des critères écologiques pour son fonctionnement. Il s'agit d'un lieu utilisant les énergies renouvelables (*électricité solaire, éolienne ou hydraulique*), qui favorise le développement durable, qui limite au maximum la production de déchets (*tri des déchets*) et qui veille à une consommation faible de différentes ressources (*utilisation d'eau de pluie...*). Un écogîte est un lieu qui se veut respectueux de l'environnement et qui favorise un tourisme vert durable.

Le droit d'utilisation d'un Espace écogîte :

- Construction d'un écogîte.
- L'utilisation de la route d'accès actuelle (chemin Duncan), des accès piétonniers par des sentiers, un sentier d'accès pour véhicule tout terrain pour accéder durant les constructions (à venir), une passerelle piétonnière, une passerelle d'accès pour véhicule tout terrain (à venir), l'accès à la yourte, au jardin et aux aires communes, aux sentiers dans l'aire protégée du Lac du Brochet, à la rivière, au lac, aux espaces du Relais et du Centre éducatif.

Les obligations du Détenteur :

- Construire l'écogîte selon les normes et modalités établies dans le *Guide de construction de l'Écogîte* (à venir), en *conformité* avec les lois et les règlements, notamment les règlements municipaux, ayant trait à la construction et dans le respect de la *Charte écologique* de TerraVie-FFC.

Note : TerraVie-FFC établira un plan d'aménagement d'ensemble (le « **Plan d'aménagement** ») avec la participation du Comité Écogîte, des membres détenteurs des *Conventions espace écogîte* et des professionnels et ce, avant le début de toute construction. Les plans d'architecture des écogîtes devront être présentés à TerraVie-FFC selon les critères établis (à venir). Les demandes de permis municipaux se feront par TerraVie-FFC. Les actions majeures de construction ne pourront pas avoir lieu durant la période de location active.

- Prendre toutes les mesures nécessaires pour construire un écogîte dans un délai maximum de 3 ans à partir du moment où la construction devient légalement possible.
- Payer les coûts reliés à la construction de l'écogîte.
- Payer les charges associées à l'écogîte.
- Se conformer aux normes d'entretien et de gestion des écogîtes prescrites dans le *Guide de construction de l'écogîte*

Note : L'écogîte ne doit pas être utilisé pour habitation personnelle plus de 36 jours (ou nuitée) par année et doit respecter une vocation d'écotourisme. Le reste de l'année, l'écogîte devra être disponible à la location, au prix du marché, par l'entremise d'un système de gestion qui sera mis en place et géré par le Conseil d'administration de TerraVie-FFC. Le détenteur de la *Convention espace écogîte* déterminera les périodes de disponibilité de son écogîte pour la location. Un pourcentage de 35 % des revenus provenant de la location des écogîtes sera versé à TerraVie-FFC notamment, sans restreindre ce qui suit, les frais d'administration, d'aménagement d'accès à l'Espace écogîte, de construction d'aires communes et d'un bloc sanitaire (toilette à compost/douche/eau) et d'embellissement du site (les « **Frais d'implantation** »). Si l'écogîte n'est pas loué, aucun Frais d'implantation ne sera redevable.

- Payer les frais annuels du fonds terrien (au prorata parte) versés à TerraVie-FFC afin de couvrir les taxes foncières municipales ainsi que les assurances.
- Payer les frais annuels de gestion de l'organisme, versés à TerraVie-FFC notamment pour les charges administratives/légales.

Note : Au début du mois de décembre de chaque année, TerraVie-FFC communiquera par écrit aux détenteurs le montant des frais annuels. À titre d'exemple, pour l'année 2016- 2017, les frais annuels de gestion s'élèvent à 150 \$, les frais annuels du fonds terrien pour les taxes et assurances à 100 \$ et 35\$ pour les frais d'adhésion à titre de membre actif lesquels sont payables le 1^{er} janvier de chaque année. Toute somme due suite à un retard de paiement des frais ci-avant mentionnées portera intérêts au taux de 12 % annuellement.

- Être membre actif en règle de TerraVie - FFC, avec les obligations prévues aux *Règlements généraux* de TerraVie - FFC et, notamment, sans restreindre ce qui suit, effectuer 60 heures de travail bénévole annuellement en participant aux activités de divers comités, aux événements, aux activités globales de TerraVie-FFC, aux activités communautaires et autres activités sur les terrains.
- Effectuer 40 heures de travail bénévole annuellement sur les terrains avoisinant les Espaces écogîtes, telles que délimitées par TerraVie-FFC.

Note : Le détenteur d'une *Convention espace écogîte* pourra partiellement s'acquitter de son obligation d'implication bénévole en versant à TerraVie-FFC un montant d'argent calculé en raison de 10 \$ pour chaque heure de bénévolat manquée.

Autres dispositions

Dans le cas où le détenteur devient insolvable, s'il fait cession de ses biens suite au dépôt d'une requête en faillite ou autres, la convention prend fin dans un délai de trente (30) jours s'il n'y a pas de changements à la situation.

En cas de terminaison, TerraVie s'engage à rembourser 80 %, selon l'entente initiale, à qui de droit.

S'il y a un bâtiment écogîte, TerraVie aura un premier droit d'acquisition du bâtiment du détenteur en défaut, du créancier ou du liquidateur.

Les obligations de TerraVie:

- Percevoir les sommes dues par le Détenteur à titre d'assurances et de taxes du fonds terrien des Espaces écogîte, et verser ces sommes aux entités responsables.
- Assurer une présence permanente sur les lieux.
- Faire un plan d'aménagement d'ensemble.
- Faire la gestion des écogîtes et voir à leur mise en marché incluant la publicité, de concert avec le Détenteur.
- Planifier et réaliser les infrastructures du site tels que décrit à la section « Le droit d'utilisation d'un Espace écogîte ».
- Assurer l'entretien des infrastructures du site.
- Consulter les Détenteurs sur l'aménagement du site.
- Consulter les Détenteurs avant d'engager de nouvelles dépenses qui auront des répercussions financières sur eux.
- Fournir un espace de stationnement par *Convention espace écogîte* aux abords du chemin Duncan, sur les terrains de TerraVie-FFC, tel qu'établi dans le Plan d'aménagement.
- Collaborer au développement des écogîtes par un apport d'expertises diverses, de références techniques, par l'aide du Comité Écogîte et par le bénéfice d'aides collectives venant des ateliers et des stages, et ce, selon les ressources disponibles. L'entraide par le réseautage de matériaux recyclés.
- Participer à l'embellissement du site notamment par la restauration et l'intégration de multiples espèces végétales et fournir une carte détaillée du site.

Autre disposition (Charte de TerraVie)

En cas de liquidation de TerraVie, les biens de la corporation sont dévolus à une autre personne morale enregistrée comme organisme de bienfaisance et ayant une vocation se rapprochant le plus possible à celle de TerraVie et du fait même est lié à la présente Convention selon les mêmes termes et conditions.

ANNEXE II

CHARTRE

La terre est une entité vivante en évolution. Toute forme de vie sur terre est un élément important de cette entité vivante. Par conséquent, à titre d'individu, nous devons demeurer conscients d'être tous membres d'une communauté globale, nous rappeler sans cesse que nous partageons une mission et une responsabilité communes pour l'avenir de notre planète. Chacun de nous y joue un rôle dans son évolution; nous devons faire face à nos responsabilités et à nos obligations.

La capacité de récupération de la communauté de la vie et le bien-être de l'humanité dépendent de la préservation d'une biosphère saine comprenant tous les systèmes écologiques, une grande variété de plantes et d'animaux, la fertilité de la terre, la pureté de l'air et de l'eau. La protection de la vitalité, de la diversité et de la beauté de la terre est une responsabilité individuelle et collective.

TerraVie - Fonds Foncier Communautaire est une corporation sans but lucratif qui favorise un regroupement de résidents, d'organismes communautaires et d'individus désireux d'unir leurs efforts en vue de détenir des terrains, de les soustraire à la spéculation du marché et de permettre sur un maximum de 25 %, l'aménagement de collectivités viables, le développement de maisons abordables et écologiques ainsi que d'écogîtes tout en préservant au maximum les ressources naturelles. Elle adopte, à tous les niveaux, une planification et une réglementation en matière de développement durable qui intègrent à tout projet la conservation et la restauration de l'environnement.

TerraVie est accessible au public et est géré selon ses politiques et règlements par un conseil d'administration élu. Le but de la FFC est d'offrir aux individus et aux familles les trois avantages principaux suivants :

- 1) la garantie d'une protection écologique du territoire ;
- 2) une reconnaissance équitable de l'investissement humain ;
- 3) un bien transmissible aux générations futures.

Objets

Il s'agit d'activités à caractère strictement non lucratif et sans intention de la part des membres de la corporation de faire des gains pécuniaires. Tous les profits ou autres accroissements de la corporation sont employés à favoriser l'accomplissement des buts visés à des fins purement écologiques et sociales. TerraVie s'engage à respecter les droits de l'homme tels que définis par la Déclaration universelle des droits de l'Homme de 1948 et la Charte de la terre (ONU).

Les objets pour lequel la corporation est constituée sont les suivants :

1. Préserver, protéger et restaurer l'environnement, les ressources naturelles et les espèces menacées ;
2. Acquérir, détenir et administrer à perpétuité des terrains, des bâtisses ou des tréfonds ;

3. Élaborer et offrir des programmes favorisant la protection et la préservation de l'environnement notamment par l'implantation de collectivités viables (sur un maximum de 25 % de la superficie de la terre) en développement durable et écologique ;
4. Promouvoir l'éducation du public, les habitudes de vie saines et la recherche pour la conservation de la nature et l'usage approprié des ressources naturelles, humaines, physiques et environnementales ;
5. Diffuser de l'information sur l'environnement pour le public en général et pour d'autres groupes de conservation ;
6. Étudier l'environnement et le développement durable y compris les collectivités viables et les habitations écologiques et publier les résultats des recherches;
7. Dédier et offrir des terrains à l'usage de coopératives, d'organismes sans but lucratif qui développent et gèrent des logements écologiques en propriété superficière en privilégiant des personnes à revenu faible ou modique, ou des personnes âgées ou handicapées ;
8. À ces fins, favoriser le regroupement d'organisations communautaires et d'individus désireux d'unir leurs efforts pour atteindre les objectifs de la corporation ;
9. À ces fins, recevoir des dons, des legs et d'autres contributions en nature, en argent, en valeurs mobilières ou immobilières, les administrer et organiser des campagnes de souscriptions dans le but de recueillir des fonds à des fins environnementales et sociales.

Obligations

1. Agir toujours dans l'intérêt écologique et communautaire ;
2. Adopter des règles claires et réalistes ;
3. S'allier des partenaires fermement engagés dans la conservation de l'environnement.
4. Assurer une gestion équitable des ressources naturelles de la terre afin que chaque individu soit responsable écologiquement de son héritage commun (la terre) ;
5. Assurer un équilibre entre les droits et les besoins de l'individu et ceux de la communauté ;
6. Veiller à ce que les écogîtes et tous bâtiments connexes érigés sur ces terrains soient construits de façon écologique.

PRINCIPES FONDAMENTAUX

Pour le respect de la Terre et de toute forme de vie, la corporation et ses membres:

- reconnaissent le lien d'interdépendance de tous les êtres vivants ainsi que la valeur de toute forme de vie, quelle qu'en soit son utilité pour l'être humain.
- reconnaissent la dignité propre à chaque personne et le potentiel intellectuel, artistique, éthique et spirituel de tout être humain.
- affirment que la liberté, la connaissance et le pouvoir entraînent la responsabilité d'agir pour le bien commun.
- appuient la justice sociale et économique, en permettant à chacun d'utiliser les moyens d'assurer sa subsistance d'une manière à la fois utile et écologiquement durable.
- adoptent une planification et une réglementation en matière de développement durable à tous les niveaux.
- reconnaissent que le privilège de gérer et d'utiliser les ressources naturelles entraîne une responsabilité environnementale.
- gèrent l'utilisation des ressources renouvelables en utilisant des procédés qui respectent les cycles de régénération et qui protègent la santé des écosystèmes.
- adoptent des modes de vie qui mettent l'accent sur la qualité de vie et la modération matérielle.
- agissent avec modération et efficacité en utilisant les sources d'énergie et favorise l'utilisation d'énergies renouvelables.
- réduisent, réutilisent et recyclent les matériaux dans les systèmes de production et de consommation, et s'assurent que les déchets résiduels peuvent être assimilés par les écosystèmes.
- excluent et éliminent les organismes génétiquement modifiés ou exogènes nuisibles aux espèces indigènes et à l'environnement.
- font porter le poids de la preuve à ceux qui soutiennent qu'une activité proposée ne causera pas de dommages significatifs et obligent la partie responsable à assumer entièrement les dommages causés à l'environnement.
- encouragent le développement, l'adoption et le transfert équitable de technologies sans danger pour l'environnement.
- créent et sauvegardent des aires protégées, incluant des territoires sauvages.
- participent à la régénération des espèces et des écosystèmes en voie d'extinction.
- transmettent aux générations futures les valeurs, les traditions et les institutions qui encouragent la prospérité à long terme des communautés humaines et écologiques de la Terre.

CHARTRE ÉCOLOGIQUE

TerraVie préserve à long terme :

- la protection et le bien-être des terrains ;
- en permettant des loyers abordables ;
- l'usage coopératif ou communautaire des terrains détenus.

Terre

L'agriculture, l'horticulture doivent être pratiqués de façon écologique en considérant la capacité de régénération du sol, de la flore et de la faune, en utilisant des engrais verts, en pratiquant le compostage, la rotation des cultures, le compagnonnage et le contrôle des insectes nuisibles et des herbes indésirables par des méthodes douces et écologiques. Aucun pesticide ou engrais chimique ne peut être utilisé sur les terres.

Infrastructures

Toutes infrastructures (telles voies d'accès, sentiers pédestres, etc.) sur les terres doivent se réaliser dans le plus grand respect du milieu naturel et de ses habitants, incluant les sentiers des forêts afin de ne pas détruire les microsystemes.

Bâtiments

L'architecture retenue doit s'intégrer de façon harmonieuse au paysage d'ensemble par l'utilisation de matériaux naturels, non polluants, durables, renouvelables, récupérés ou recyclés.

Eau

Aucune substance organique et chimique dangereuse ne peut être rejetée dans les eaux et sur le terrain afin de préserver la qualité des cours d'eau et de la nappe phréatique.

Forêt

L'écosystème forestier doit être préservé, entretenu et, si nécessaire, amélioré en pratiquant des récoltes compatibles avec l'évolution et la succession naturelle des peuplements permettant le maintien de la biodiversité.

Énergie

L'autosuffisance énergétique est privilégiée ainsi que des sources les moins polluantes possibles.

Entretien domestique

Aucun produit domestique polluant ne peut être utilisé (tels les pesticides, les solvants, les nettoyeurs chimiques, les savons et détergents non biodégradables); seul l'usage de produits d'entretien naturels ou biodégradables qui ne comporte aucun risque pour l'environnement est permis.

Gestion des déchets

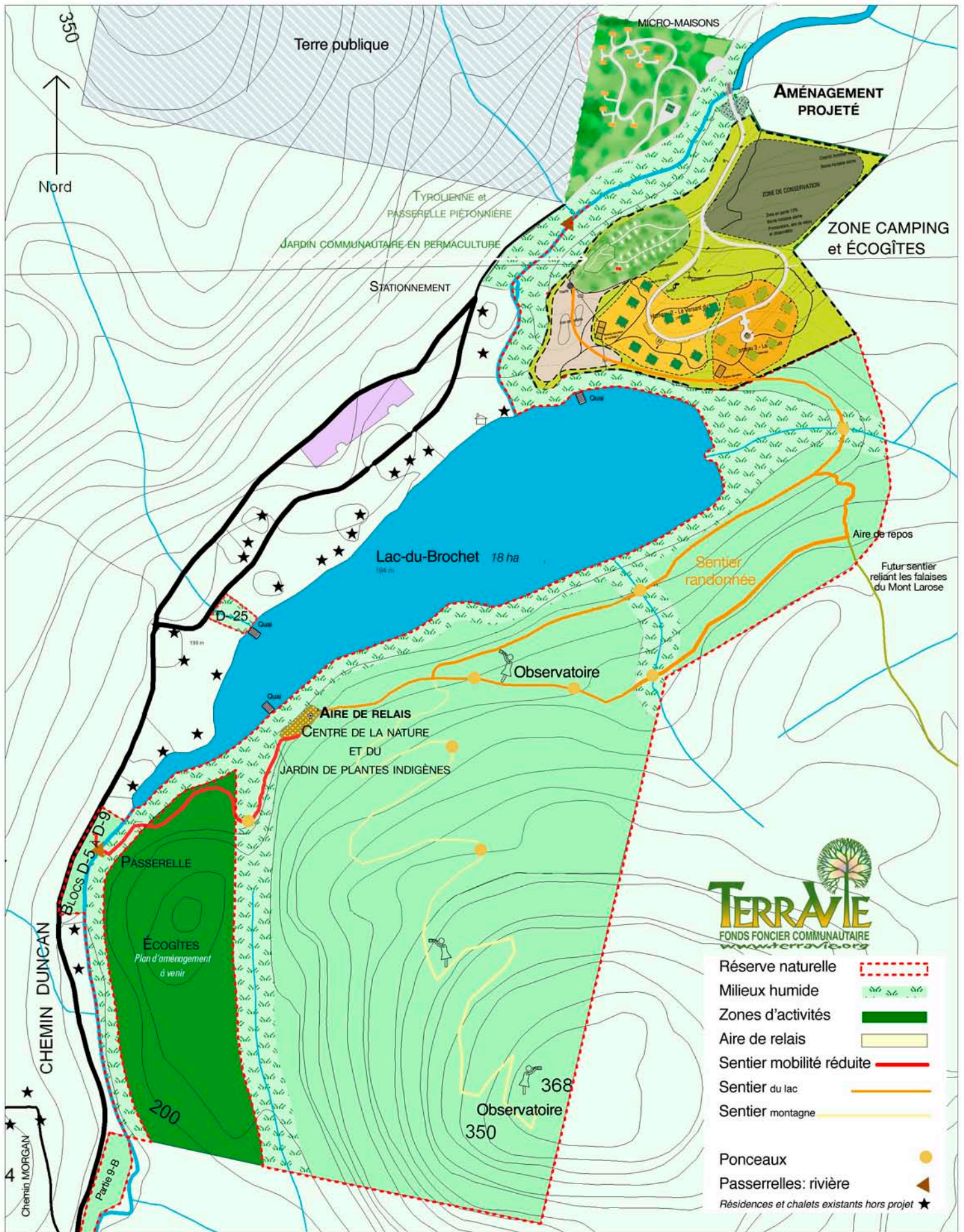
La gestion des déchets domestiques doit se faire de façon écologique par la réduction à la source, la récupération et le compostage. Le traitement des eaux grises doit se faire par le biais de systèmes écologiques. Les toilettes sèches ou à compost sont fortement conseillées.

Bruit et équilibre sonore

La tranquillité des lieux doit être respectée. Aucun bruit incommode, irritant, énervant ou gênant ne doit déranger le milieu naturel entre le coucher et le lever du soleil.

Activités prohibées

L'utilisation de véhicules motorisés à des fins récréatives est interdite sur le site. Le piégeage et la chasse sont interdits. En cas de nuisance, la relocalisation des animaux pourra être utilisée.



Superficie de la réserve : 71,2 ha
 Superficie d'activités : 41 ha

TerraVie 2018-01-08

250 mètres

Lac du Brochet, Montcalm (Weir)