



VERSANT
MØNT-GABRIEL



NORMES DE CONSTRUCTION
ANNEXE

1. PLANS DE CONSTRUCTION ET D'IMPLANTATION

a) Avant de se procurer un permis de construction de la municipalité, tout acheteur devra soumettre ses plans de construction et d'implantation à Développement 2MC pour acceptation par cette dernière. L'acceptation des plans par Développement 2MC devra se faire par écrit. Cette approbation par Développement 2MC ne pourra, de quelque façon que ce soit et à quelque titre que ce soit, être interprétée comme impliquant la responsabilité de Développement 2MC. Développement 2MC se réserve le droit de refuser un plan, un style de maison ou une couleur de revêtement qu'il pourrait juger, à son entière discrétion, comme n'étant pas acceptable. Nonobstant l'acceptation des plans par Développement 2MC, l'acheteur devra respecter les normes et exigences des autorités compétentes ayant juridiction sur ledit terrain. Le style architectural autorisé est d'inspiration nordique, qui comprend les courants scandinave, farmhouse et champêtre, comme démontré par les images présentées dans le guide architectural du promoteur.

b) L'acheteur s'engage à ne pas débiter ou préparer le site de construction avant d'avoir obtenu au préalable tous les permis nécessaires en vertu de toute loi ou réglementation applicable. De plus, l'acheteur s'engage à tenir Développement 2MC indemne de toute réclamation, perte, dommage, frais, poursuite découlant ou étant liés au défaut de l'acheteur de respecter ses engagements ou du fait de l'acheteur d'exécuter ou de faire exécuter ses travaux sans avoir obtenu lesdits permis.

c) Développement 2MC se réserve le droit d'apporter des modifications aux critères de conception architecturale ou tout autre aspect de ce document, et ce sans préavis ni responsabilité de sa part, ceci dans le but de permettre une certaine évolution du projet d'ensemble. À l'exception des lots 88, 89, 90, 91 et 96 qui devront respecter les Normes de construction originales.

2. RESTRICTION D'UTILISATION ET D'ORDRE GÉNÉRAL

a) Aucune coupe de bois ne pourra être effectuée dans le premier trois (3) mètres de la marge latérale du terrain sans autorisation écrite et préalable de Développement 2MC.

b) Le terrain de l'acheteur ne devra, en aucun temps, être utilisé et entretenu comme dépotoir. Les débris de toute ordure, y compris ceux provenant des travaux de construction et/ou de terrassement, devront être mis dans des contenants sanitaires, lesquels devront toujours être tenus propres et salubres et localisés de façon à faciliter la tâche des éboueurs.

- c) Toute clôture, garage ou addition à une maison déjà construite ou en voie de construction devra être acceptée par Développement 2MC sous les mêmes termes et conditions que celles mentionnées à l'article 1 a) ci-dessus.
- d) Chaque acheteur qui aura obtenu la permission d'ériger un garage adjacent ou séparé de sa maison ne pourra se servir dudit garage comme atelier de réparation ou de transformation.
- e) L'entrée électrique de toute maison à être construite sur le terrain devra être souterraine ainsi que tout raccordement à un bâtiment secondaire.
- f) Les abris pour automobile (style Tempo) sont interdits sur le développement de Développement 2MC.
- g) Les cordes à linge sont également interdites.
- h) Les bacs fournis par la municipalité pour les ordures et le recyclage ne devront être laissés au chemin uniquement lors des journées attirées à la collecte des déchets et des matières recyclables.
- i) L'utilisation du terrain ou des bâtiments qui peuvent y être construits à titre de ferme ou de lieu d'élevage d'animaux, incluant sans limiter, poulailler, chenil, étable ou écurie est strictement interdite.
- j) Les chiens devront être tenus en laisse en tout temps dans le développement de Développement 2MC.
- k) Il est interdit de mettre des pancartes à vendre dans les fenêtres. Il ne peut avoir plus qu'une pancarte par maison. La taille ne devrait pas dépasser deux (2) pieds par deux (2) pieds.
- l) Les lots numéros 88, 89, 90, 91 et 96 sont assujettis à une zone de non-déboisement additionnelle. Chaque acquéreur s'engage à respecter ladite zone et à ne pas y effectuer de travaux de coupe, d'abattage ou de défrichement. Toute intervention touchant la coupe d'arbres sur ces lots devra être préalablement autorisée et supervisée par le promoteur Développement 2MC. Aucune dérogation aux Normes de Construction ne pourra être permise sur ces lots.
- m) L'acheteur s'engage à se connecter au réseau d'aqueduc à l'exception des terrains 86, 88, 89, 90 et 91, qui devront être approvisionnée par un puits artésien, ceux-ci sont toutefois considérés par la ville comme des terrains desservie par l'aqueduc municipal (protection incendie).

3. RESTRICTION DE DÉPLACEMENT

Il est interdit de circuler dans l'ensemble du développement de Développement 2MC en motocross, en véhicule tout terrain (VTT) (à trois ou quatre roues) et en motoneige.

4. MATÉRIAUX DE CONSTRUCTION

a) Seuls sont permis comme matériaux de construction extérieurs le bois, la pierre naturelle ou non et l'acrylique. Seuls les matériaux de haute qualité décorative devront être choisis et utilisés avec l'approbation de Développement 2MC, telle approbation étant à la seule discrétion de Développement 2MC, et ne pouvant être interprétée comme impliquant, de quelque façon que ce soit et à quelque titre que ce soit, la responsabilité de Développement 2MC.

b) Toute construction de maison devra avoir comme superficie habitable minimale excluant le garage simple :

| | |
|------------|------------|
| Cottage : | 1 800 P.C. |
| Bungalow : | 1 250 P.C. |

c) Il est obligatoire que toute maison construite comprenne un minimum de garage simple proportionnel à la maison.

d) Pour des raisons d'esthétique, le mur avant de la fondation ne devra pas dépasser le sol de plus de dix-huit (18) pouces, et un aménagement paysager devra être prévu afin qu'il soit le plus discret possible. Les fondations arrières devront être recouvertes de revêtements extérieurs.

e) Si des murets de soutènement étaient requis, ces derniers pourront être composés de pierres naturelles ou d'autres matériaux mais devront être approuvé au préalable par Développement 2MC.

f) L'éclairage extérieur devra être restreint aux éléments architecturaux de ladite résidence ou des éléments de l'aménagement paysager. Développement 2MC se réserve le droit de faire modifier tout éclairage jugé non conforme.

g) Afin de préserver le caractère boisé du site et de favoriser une intégration harmonieuse des constructions dans leur environnement naturel, l'emprise au sol du bâtiment principal, incluant les constructions physiquement attachées (garage, véranda, etc.), ne doit en aucun cas excéder dix pour cent (10 %) de la superficie totale du terrain

5. STATIONNEMENT ET ENTREPOSAGE

Seul sera permis le stationnement de véhicules personnels sur le terrain de l'acheteur. Aucun véhicule récréatif (incluant sans limiter tout véhicule motorisé, roulotte, tente-roulotte ou autres) ne pourra être stationné sur le terrain de l'acheteur plus de 3 jours. Il est également prohibé sur ledit terrain l'entreposage, le remisage ou l'emmagasinement de matériaux de quelque nature que ce soit.

6. DÉLAI DE CONSTRUCTION ET FINITION EXTÉRIEURE

- a) L'acheteur devra parachever la construction extérieure de la maison au plus tard douze (12) mois à compter de la date des premiers travaux d'excavation ou de construction sur le terrain.
- b) L'aménagement paysager du devant de la maison devra être complété dans l'année suivant la fin de la construction extérieure de la maison.

7. ENGAGEMENTS DE L'ACHETEUR

- a) Les terrains vendus et dont la construction n'a pas encore débuté, doivent demeurer dans leur état naturel et libres d'installations de tout genre, de matériaux de construction, de déchets solides, de cendres. De plus ces terrains doivent être entretenues de tous débris d'arbres cassés.
- b) L'acheteur dégage par les présentes Développement 2MC, ses administrateurs, représentants et ayant droits de toute réclamation, demande, perte, dommage, frais et poursuite découlant ou étant lié au défaut de l'acheteur ou de tout voisin de l'acheteur de respecter l'une ou l'autre des dispositions prévues aux présentes et ce, sans pour autant libérer ce dernier de sa propre obligation de respecter les conditions auxquelles il s'est engagé.
- c) L'achat d'un terrain engage l'acquéreur par un acte notarié à y construire une habitation et de terminer au moins l'extérieur (habitation et aménagement paysager) dans une période déterminée. Les délais de construction ne devront pas dépasser deux (2) ans à compter de la date de signature de l'acte de vente.

8. **NUISANCES**

Il est convenu que les représentants de Développement 2MC auront le droit, moyennant un préavis écrit de cinq (5) jours transmis à l'acheteur, de pénétrer sur le terrain de l'acheteur où toute structure et/ou nuisance aura été érigée ou maintenue en contravention à l'une des dispositions des présentes et aura le droit d'enlever, aux frais de l'acheteur, telle structure et/ou nuisance sans responsabilité ni possibilité de recours quelconques contre Développement 2MC suite à une telle intervention.

9. **ASSOCIATION DE PROPRIÉTAIRES**

L'acheteur consent et s'engage à devenir membre de l'Association des Propriétaires du Versant Mont-Gabriel et à acquitter sa cotisation de 150\$ annuelle, pour les frais administratifs et d'entretien paysager général.

Il est entendu que la part de chaque acheteur dans l'Association est indissociable du terrain vendu.

10. **RESPECT ET ASSUMATION DES CLAUSES**

a) Toutes les servitudes ainsi que toutes les clauses spéciales relatives à la présente vente seront respectées intégralement et assumées totalement par tout acquéreur ou propriétaire subséquent et feront partie intégrante des titres de l'immeuble présentement vendu et ne pourront être annulés en cas de revente ou d'aliénation dudit immeuble; tout acquéreur subséquent devant y consentir, s'y conformer, assumer personnellement lesdites obligations et observer les conditions énumérées ci-dessus.

b) En cas de défaut de l'acheteur de se conformer à l'une ou l'autre des conditions des présentes et notamment de respecter chacune des clauses prévues, l'acheteur paiera à Développement 2MC, à titre de dommages-intérêts liquidés, une somme de quatre cents dollars (400.00\$) pour chaque mois d'infraction au présent engagement, plus tous les frais judiciaires et extrajudiciaires engagés par Développement 2MC pour prendre recours et faire cesser les dommages. Ces recours de Développement 2MC sont cumulatifs et non alternatifs.

11. ABSENCE DE RENONCIATION AUX DROITS

Aucun défaut ou retard de la part de Développement 2MC dans l'exercice de tout droit en vertu des présentes ne constitue une renonciation ou une infirmation de ce droit. Aucun exercice unique ou partiel de ce droit n'empêche tout exercice supplémentaire ou autre exercice de ce droit, ou l'exercice de tout autre droit. Aucune renonciation à un tel droit n'est exécutoire à moins d'avoir été consignée dans un document écrit signé par la partie renonçant à ce droit. Aucune renonciation à quelque droit que ce soit n'est présumée être une renonciation à tout autre droit en vertu des présentes.

12. DISPOSITIONS INDÉPENDANTES

Dans l'éventualité où une partie des présentes ou de toute modification ou de tout addenda aux présentes est réputée illégale, nulle ou sans effet, les parties restantes des présentes demeureront pleinement en vigueur. Si n'importe laquelle des modalités de la présente convention entre en conflit avec toute loi ou règle de droit applicable, ladite modalité sera réputée inopérante dans la mesure où elle entre en conflit avec cette loi ou règle de droit, et elle sera réputée avoir été modifiée de manière à être conforme à cette loi ou règle de droit.

13. Droit de premier refus

Si l'acheteur décidait de vendre ou autrement aliéner l'immeuble présentement vendu, Développement 2MC aura, avant toute autre personne, la préférence de s'en porter acquéreur au même prix que celui énoncé aux présentes (plus les taxes de vente, si applicables), à la condition qu'aucun bâtiment ni soit érigé.

Par conséquent, l'acheteur s'engage à aviser Développement 2MC, par écrit, de toute offre qui pourrait lui être faite ou qu'il pourra faire lui-même en lui faisant parvenir une copie de telle offre. Développement 2MC bénéficiera d'un délai de trente (30) jours à compter de la réception de cet avis pour informer l'acheteur de son intention d'acheter l'immeuble au même prix que celui des présentes. À défaut par Développement 2MC d'informer l'acheteur dans ledit délai et de la façon précitée de son intention de se prévaloir de ce droit d'achat, l'acheteur aura le droit de donner suite à l'offre en question.

14. Mandat

L'acheteur, par les présentes, nomme Développement 2MC son mandataire spécial en le subrogeant et le substituant dans tous ses droits relatifs à la signature de tout document concernant la négociation, l'exécution, la modification, la signature et la création de toutes servitudes d'utilité publique avec Bell et Hydro-Québec, toute compagnie de câblo-distribution ou de gaz naturel sur une ou des parties situées le long des lignes avant, arrières et/ou latérales de l'emplacement vendu. Par ailleurs, l'acheteur promet de ratifier comme il ratifie par les présentes tous les actes posés par son mandataire dans le présent mandat et ce, lors de la signature de tout acte légal concernant le terrain présentement vendu.

L'acheteur, par les présentes, nomme Développement 2MC son mandataire spécial en le subrogeant et le substituant dans tous ses droits relatifs à la signature de tout document concernant la négociation, l'exécution, la modification, la signature et la création de toutes servitudes d'utilité publique ou de développement avec les autorités compétentes, municipales ou autres sur une ou des parties situées le long des lignes avant, arrières et/ou latérales de l'emplacement vendu.

L'acheteur nomme également Développement 2MC son mandataire spécial en le subrogeant et le substituant dans tous ses droits relatifs à la négociation, l'exécution, la signature et la création de toutes servitudes concernant les critères de design, d'architectures et d'aménagements pour l'ensemble du projet.

À cet effet, l'acheteur promet de ratifier comme il ratifie par les présentes tous les actes posés par son mandataire dans les présents mandats et ce, lors de la signature de tout acte légal concernant le terrain présentement vendu.

15. Dispositions finales

- a) L'acheteur s'engage à inclure les présentes clauses à l'acte de vente sous forme de servitudes réelles et perpétuelles.
- b) L'acheteur reconnaît avoir lu et accepté les présentes.

Signé à _____, ce _____

ACHETEUR

TÉMOIN

ACHETEUR

TÉMOIN

ACHETEUR

TÉMOIN