

CONDITIONS SPÉCIALE
(GUIDE DE CONSTRUCTION)

La présente vente est soumise aux conditions particulières suivantes que l'Acquéreur s'engage à respecter.

1. INTRODUCTION:

1.1 Les objectifs du projet immobilier sont de favoriser dans un décor élégant la quiétude, la tranquillité, le repos et le respect des autres propriétaires, de leur famille immédiate et de leurs invités.

1.2 Un élément important sera de préserver une forêt et un environnement sain, respectant les caractéristiques régionales et de la présence de la flore et de la faune au bénéfice des propriétaires.

1.3 Tous les droits de propriété et la jouissance des lieux s'exerceront dans le respect du caractère naturel, respectueux des espèces indigènes et sauvages et dans le respect des droits de bon voisinage.

1.4 Tous les droits de propriété et la jouissance des lieux seront exercés en tenant compte des objectifs du projet immobilier.

2. USAGE:

2.1 Le terrain doit être utilisé et doit être réservé aux fins de construction ou d'érection d'une résidence de type unifamiliale uniquement.

2.2 Le Terrain (y compris un lot constituant deux sites) doit conserver sa largeur, sa profondeur et sa superficie d'origine et ne doit à aucun moment être fractionné ou morcelé. Aucun terrain ne pourra, à aucun temps et d'aucune façon, être divisée ou subdivisée, ni faire l'objet à aucun temps d'une vente partielle, ni d'une quelconque façon l'objet d'un démembrement du droit de propriété. Pour éviter un usage intensif des rives du lac, les propriétaires ne peuvent concéder aucun droit de passage, droit d'accès au lac ou au ruisseau, même par tolérance, ni aucune servitude sur le Terrain, sauf usage d'utilité publique.

2.3 Les propriétaires peuvent louer leur propriété sur la base d'un (1) mois ou plus. Les locations à long terme sont autorisées.

2.4 La construction doit respecter les marges de recule avant de vingt mètres (20 m), latérales de huit mètres (8 m) et arrière de vingt mètres (20 m) et toutes autres marges plus strictement définies par la municipalité.

2.5 La construction d'une résidence sera réalisée par les Acheteurs à leurs frais dans les dix (10) ans suivant la signature du présent document, et la finition extérieure devra être terminée dans les douze (12) mois de son début.

2.6 Lorsque la réglementation municipale locale en vigueur le permet, un bureau des services professionnels peut être maintenu à l'intérieur de la résidence située sur le terrain.

2.7 Les normes suivantes s'appliquent à tous les terrains. Toutes les résidences ne peuvent pas avoir plus de deux (2) étages au-dessus du niveau du sol. Toutes les résidences doivent comprendre les espaces habitables hors-sol suivantes: un minimum de mille six cents pieds carrés (1600 pieds carrés), dont la superficie au rez-de-chaussée sera égale ou supérieure à huit cent vingt-cinq pieds carrés (825,0 pieds carrés). Les toits en pentes doivent avoir une pente entre 6-12 et 12-12 et il doit être recouvert de bardeaux de cèdre, de bardeaux d'asphalte ou de tôle émaillée. Toutes les constructions doivent être faites de matériaux solides, c'est-à-dire: bois, bois traité, pierre naturelle, pierre artificielle. Les couleurs extérieures doivent être sobres. L'installation des items suivants est prohibée, la signalétique promotionnelle, les lumières extérieures de type néon, éoliennes, cordes à linge et garages temporaires.

2.8 Toutes les constructions sur un terrain de type garages, gazebo et autres, doivent respecter le style et le thème de l'habitation et être plus petits que l'habitation de construction principale. Il est entendu que toute dépendance (maison d'hôtes) devra aussi être plus petits et être de style conforme à l'esthétique de la maison et être construite au moyen de matériaux semblables et de même qualité que ceux de la maison.

2.9 Toutes les constructions de type piscines, jardins d'eau et courts de tennis, doivent être conçues et construites de manière à respecter la tranquillité, la paix et la diffusion du bruit et de l'éclairage. Des clôtures de protection, si nécessaire, devront assurer la sécurité sur les lieux.

2.10 Un quai peut être installé sur les terrains au bord du lac. Sa superficie totale doit être inférieure à vingt mètres carrés (20,00 m²). Le quai sera situé à l'intérieur de la projection du plan d'eau des limites de propriété d'un terrain riverain et respectera les marges de retrait latéral de huit mètres (8,00 m) de la Propriété.

2.11 Tout l'éclairage extérieur sur un terrain doit être discret et installé de manière à ne pas perturber les voisins ou les autres résidents. Les lumières décoratifs tel que les lumières de Noël ou d'Halloween doivent être enlevés dans les soixante (60) jours suivant leur installation.

2.12 La Propriété conservera, à l'exclusion des zones de construction, au moins quatre-vingts pour cent (80%) de sa superficie boisée. Clairière maximal de vingt pour cent (20%) autorisé.

2.13 Sauf tel que permis par le promoteur, aucune construction ou aménagement paysager n'est permis dans un rayon de dix mètres (10,00 m) du bord d'un lac ou d'un ruisseau.

2.14 Toute excavation sur le Terrain est interdite autre que ce qui est requise pendant la phase de construction de la résidence incluant les services d'infrastructure requis ainsi que pour une piscine, un jardin d'eau, un puits et fosse septique. À l'exception des clôtures de protection qui doivent entourer le périmètre des piscines et des courts de tennis, aucune autre clôture ne sera autorisée sur ou entre les terrains.

2.15 Aucune demande de changement de zonage ne pourra être initiée par les l'Acquéreurs ou leurs successeurs et ayants droit.

2.16 Toutes les activités récréatives sur le terrain doivent avoir lieu entre 8h00 et 23h00. Il est interdit d'utiliser des outils bruyants tels qu'une scie à chaîne, des scies de toutes sortes, etc. avant 8h00 et après 20h00 en semaine et le week-end, sauf pendant les travaux de construction. Il est interdit d'avoir un atelier d'usinage sur le Terrain.

2.17 La chasse et la trappe sont interdits sur le terrain. Toute utilisation d'armes à feu est interdite.

2.18 Chaque propriétaire a le droit d'utiliser des petites embarcations à petit moteur (préférentiellement des moteurs discrets électriques) qui ont été nettoyées conformément aux normes établies pour éviter la contamination des lacs. Aucun propriétaire ne peut autoriser l'accès au Lac Lacoste à des tiers sauf à titre temporaire. Le lancement d'embarcations n'est autorisé que dans les zones désignées.

2.19 Il est interdit d'installer de l'asphalte, sauf dans la mesure autorisée par le développeur. Le polyéthylène réfléchissant est interdit.

2.20 L'utilisation des véhicules suivants sur les routes ainsi que sur le terrain est interdite: motorisés à essence hors-route tel que motocross, véhicules de type tout-terrain à deux roues, trois roues, quatre roues, motoneiges et tous les véhicules récréatifs propulsés par un moteur à essence, sauf lorsque des sentiers appropriés seront mis en place dans le seul but de permettre aux motoneiges et aux véhicules tout-terrain d'accéder aux sentiers qui pourraient exister à l'extérieur de la propriété. Il est également interdit d'utiliser fréquemment des hydravions, des avions de type ultra-légers ou des hélicoptères. Les véhicules récréatifs motorisés électriques sont autorisés.

2.21 Les Acquéreurs s'engage et s'oblige, lors de la revente du Terrain faisant l'objet des présentes, à obtenir du futur Acheteur son engagement écrit dans l'acte de revente, des engagements stipulés dans la rubrique « Conditions Spéciales \ Guide de Construction ».

3. SYSTÈME D'EAU:

L'installation d'un système d'épuration, puit artésien ou autre système de pompe ou septique devront se faire en stricte conformité avec les normes et règlements des autorités locales (ville ou municipalité) et les lois environnementales régissant la province de Québec.

4. AMÉNAGEMENT FORESTIER:

4.1 Toute déforestation, y compris le déboisement ou l'abattage d'arbres, ne peut excéder vingt pour cent (20%) de la superficie du terrain à l'exclusion du chantier et de son allée d'accès.

4.2. Dans le cas où il est nécessaire de couper des arbres ou en cas de coupe excessive, un plan de reboisement sera soumis au promoteur pour approbation. Si un accord mutuel ne peut être conclu, le promoteur peut reboiser aux frais des propriétaires.

5. COMITÉ DE RÉVISION:

Un comité de révision formé de représentants nommés par le promoteur ou résidents du développement du Lac Lacoste étudiera toutes les demandes et demandera les approbations et avis requis

6. SERVITUDE:

6.1. Les conditions et restrictions ci-dessus stipulées lient et obligent les Acheteurs, leurs héritiers, ainsi que tous les acheteurs ou utilisateurs ultérieurs de la Propriété.

6.2. Pour garantir l'exécution, le respect et l'observation de toutes les clauses ci-dessus stipulées relatives aux «CONDITIONS SPÉCIALES / GUIDE DE CONSTRUCTION» des présentes, une servitude réelle et perpétuelle est par les présentes créée à l'encontre du Terrain ci-dessus décrit et actuellement vendu, qui devient le maintenant terrain servant, en faveur d'un terrain qui appartenait à la famille Lacoste, lequel terrain devient le terrain dominant, et est décrit comme suit:

Description - Terres dominantes

Un certain terrain connu et désigné au cadastre officiel du canton de Marchand, circonscription foncière de Labelle, comme étant composé comme suit:

a) Une partie du lot numéro TRENTE-NEUF A, dans la gamme G (Pt.39A, gamme G) de figure irrégulière, mesurant trente-cinq mètres et quatre-vingt-neuf centimètres (35,89 m) suivant une direction de $124^{\circ} 52'30''$ vers le NORD, trente mètres et quarante-huit centimètres (30,48 m) suivant une direction de $219^{\circ} 11'40''$ vers l'EST et seize mètres et soixante-six centimètres (16,66 m) suivant une direction de $347^{\circ} 57'00''$ et vingt-huit mètres et soixante-quatre centimètres (28,64 m) suivant une direction de $346^{\circ} 27'11''$ vers le SUD-OUEST le long d'une ligne brisée. Ladite partie de lot est délimitée vers le NORD par une partie du lot 40C dudit rang et canton, ci-après décrits, vers l'EST par une partie du lot 39A dudit rang et canton et vers le SUD-OUEST par un chemin public (montré à l'original). Cette partie du lot a une superficie superficielle de cinq cent trente-neuf mètres carrés et un dixième (539,1 m²).

b) Une partie du lot numéro 40C, dans la gamme G (Pt. 40C, gamme G) de figure irrégulière, mesurant quatre-vingt-huit mètres et soixante-dix-sept centimètres (88,77 m) suivant une direction de $124^{\circ} 57' 41''$ et cent vingt-sept mètres et quarante-huit centimètres (127,48 m) suivant une direction de $117^{\circ} 22'15''$ vers le NORD le long d'une ligne brisée, soixante mètres et quatre-vingt-seize centimètres (60, 96 m) suivant une direction de $219^{\circ} 56'26''$ vers l'EST, vingt-cinq mètres et soixante-neuf centimètres (25,69 m) suivant une direction de $310^{\circ} 12'35''$ et cent vingt-six mètres et dix centimètres (126,10 m) suivant une direction de $304^{\circ} 52'30''$ vers le SUD le long d'une ligne brisée, trois mètres et cinquante-neuf centimètres (3,59 m) suivant une direction de $346^{\circ} 27' 11''$, dix-neuf mètres et quarante centimètres (19,40 m) suivant une direction de $343^{\circ} 57'26''$, vingt mètres et quinze centimètres (20,15 m) suivant une direction de $340^{\circ} 11'38''$, dix-huit mètres et neuf centimètres (18,09 m) suivant une direction de $338^{\circ} 11'24''$ et dix mètres et quarante-quatre centimètres (10,44 m) suivant une direction de $337^{\circ} 27'46''$ vers le SUD-OUEST le long d'une ligne brisée. Ladite partie de lot est délimitée vers le NORD par une partie du lot 40C dudit rang et canton, vers l'EST par une partie du lot 39A du rang H dudit canton, vers le SUD par des parties du lot 39A dudit rang et Canton, l'un d'eux décrit ci-dessus, et vers le SUD-OUEST par un chemin public (illustré à l'original). Cette partie de lot a une superficie superficielle de huit mille six cent vingt-quatre mètres carrés et cinq dixièmes (8 624,5 m²).

Le tout sans aucun bâtiment érigé dessus.

PLAN Le tout tel qu'il ressort d'un plan et d'une description technique préparés par Isabelle Labelle, arpenteuse-géomètre du Québec, le 26 juin deux mille sept (26 juin 2007), respectivement sous les numéros 3955 de ses plans et 4331 de ses archives.