



RÈGLEMENT DU PROJET IMMOBILIER

Secteur résidentiel du Golf le Champêtre

Le Club de golf Domaine Champêtre Inc. est le promoteur du Projet immobilier du secteur résidentiel du Golf le Champêtre dans la municipalité de Sainte-Anne-des-Plaines.

Le Golf Le Champêtre a édicté le Règlement du projet immobilier (« **Règlement** ») dans le but d'assurer la pérennité du caractère champêtre du secteur, l'homogénéité du développement et la mise en valeur du cadre paysager. Le Règlement doit être annexé à l'acte de vente de chaque lot et les acheteurs sont réputés y avoir adhéré dès la signature.

Le Règlement peut être modifié par le promoteur de temps à autre et est en sus de toute loi, règlement, code ou autre règle établie et en vigueur sur le territoire du secteur résidentiel du Golf Le Champêtre.

CONSTRUCTION

1. Tous les lots ne peuvent recevoir qu'une seule habitation résidentielle unifamiliale et isolée. La construction d'une habitation jumelée ou contiguë n'est pas permise.
2. L'architecture de l'habitation doit s'intégrer au caractère champêtre du secteur et préserver l'homogénéité du développement. La construction projetée doit maintenir l'importance des saillies (perrons, balcons, corniches, galeries, etc.) et l'aménagement du site doit préserver le couvert forestier.
3. Les seuls matériaux autorisés comme revêtement extérieur sur la totalité de la superficie des murs de tout bâtiment sont les suivants :
 - a) la brique;
 - b) la pierre naturelle ou reconstituée;
 - c) le bois massif véritable tel que Goodfellow, Maibec ou autre équivalent.

Les revêtements d'ingénierie tels que CanExel ne sont pas autorisés.

4. Toute construction projetée doit respecter les marges suivantes :
 - a) la distance minimale de la limite avant du lot est de 15,24 mètres (50 pieds);
 - b) la distance minimale des limites arrières et latérales du lot est de 9,14 mètres (30 pieds);
 - c) aucun déboisement ne peut être effectué à moins de 6.1 mètres (20 pieds) de la limite qui sépare un lot voisin;
5. L'habitation projetée doit respecter les dimensions suivantes :
 - a) pour un bâtiment d'un seul étage, la superficie de plancher minimale requise est de 148,63 mètres carrés (1600 pieds carrés) en excluant le garage et le sous-sol;
 - b) pour un bâtiment de deux étages, la superficie de plancher minimale requise est de 167,22 mètres carrés (1800 pieds carrés), soit 111,48 mètres carrés (1200 pieds carrés) minimum au rez-de-chaussée et de 55,74 mètres carrés (600 pieds carrés) minimum à l'étage, en excluant le garage et le sous-sol;
 - c) la largeur minimale du bâtiment est de 15,24 mètres (50 pieds);
 - d) la hauteur maximale du bâtiment est de 10,97 mètres (36 pieds);

Club de golf Domaine Champêtre Inc.

401, montée Morel
Sainte-Anne-des-Plaines, QC, J0N 1H0
450-478-1112
info@golfchampetre.com

--	--

Acheteur

Vendeur

RÈGLEMENT DU PROJET IMMOBILIER

Secteur résidentiel du Golf le Champêtre

- e) la hauteur maximale de toute porte de garage est de 3 mètres (9,8 pieds).
6. Les plans de construction et d'implantation de tout bâtiment projeté devront avoir été approuvés par le promoteur avant d'être soumis à la municipalité pour l'émission du permis de construction. Le promoteur se réserve le droit, à sa seule et entière discrétion, d'exiger toute modification pour que les dispositions du Règlement soient respectées.
7. Toute construction projetée doit respecter les délais suivants :
- a) les travaux doivent débuter dans un délai de 36 mois suivant l'acte de vente;
 - b) la finition extérieure doit être terminée à l'intérieur d'un délai de 12 mois suivant le début des travaux;
 - c) le terrassement et l'aménagement paysager doivent être terminés à l'intérieur d'un délai de 24 mois suivant le début des travaux.
8. Tous les lots qui partagent une limite avec le terrain de golf sont assujettis aux règles suivantes :
- a) aucun ouvrage ne peut être entrepris s'il est susceptible d'altérer ou de déstabiliser une installation du club de golf telle qu'un muret, une clôture, une conduite souterraine ou autre;
 - b) l'accès aux lacs est interdit en tout temps;
 - c) un droit de passage sur une largeur de 6,1 mètres (20 pieds) à la limite avec le terrain de golf doit être consenti en tout temps à l'exploitant du terrain de golf pour permettre l'entretien des installations.
9. Aucune installation aérienne ne peut être érigée. Tous les services doivent être souterrains.
10. Aucune installation temporaire telle qu'un abri d'auto ou autre ne peut être érigée.
11. Aucune antenne parabolique ou tout appareil de cette nature ne peut être installé.
12. Aucune piscine hors-terre ne peut être installée. Toute piscine doit être creusée.
13. Aucune enseigne, affiche ou pancarte ne peut être érigée ou installée.
14. Tout véhicule récréatif motorisé ou tractable ainsi que toute remorque doit être garé à une distance minimale de 6,1 mètres (20 pieds) de la limite avant du lot ou dissimulé derrière une haie ou autre aménagement paysager.

ENGAGEMENT ET RECONNAISSANCE

15. Tout propriétaire s'engage à assurer la pérennité du Règlement. En conséquence, tout acte d'aliénation ultérieure du lot devra prévoir (i) l'engagement du cessionnaire à respecter le Règlement, (ii) l'engagement du cessionnaire à faire respecter le Règlement par tout ayant-droit ultérieur, (iii) l'engagement du cessionnaire d'obtenir les mêmes déclarations de tous ses éventuels ayants cause.
16. Tout propriétaire d'un lot reconnaît et accepte que l'Immeuble est situé à proximité d'un golf et convient de tolérer les inconvénients y liés, notamment mais sans limitation, les inconvénients relatifs à l'arrosage d'eau ou de produits herbicides et pesticides ainsi qu'au bruit et la circulation générés par l'entretien et l'opération du terrain de golf. Le propriétaire reconnaît également les risques et blessures éventuelles pouvant être causés par les balles de golf et il dégage le propriétaire du terrain de golf et ses utilisateurs de toute responsabilité à cet égard.

Club de golf Domaine Champêtre Inc.

401, montée Morel
Sainte-Anne-des-Plaines, QC, J0N 1H0
450-478-1112
info@golfchampetre.com

--	--

Acheteur

Vendeur

RÈGLEMENT DU PROJET IMMOBILIER

Secteur résidentiel du Golf le Champêtre

CONTRAVENTION, RECOURS ET PÉNALITÉS

17. Commet une infraction tout propriétaire d'un lot qui :
- occupe ou utilise ou permet l'occupation ou l'utilisation d'une partie de lot, un terrain ou une construction en contravention à l'une ou l'autre des dispositions du Règlement;
 - érige ou permet l'érection d'une construction en contravention à l'une ou l'autre des dispositions du Règlement;
 - agit ou autorise des agissements en contravention à l'une ou l'autre des dispositions du Règlement.
18. Le fait de tolérer une infraction à l'une ou l'autre des dispositions du Règlement ne constitue pas une renonciation par le promoteur à son droit d'exercer les recours qui sont prévus dans ce même règlement.
19. Le promoteur peut, sans y être obligé, procéder à la correction de toute infraction dix (10) jours après avoir transmis un avis écrit au propriétaire du lot sur lequel l'infraction est commise. Les frais encourus seraient alors à la charge du propriétaire du lot et payables sur réception des factures.
20. À défaut par le propriétaire d'un lot de respecter l'une ou l'autre des dispositions du Règlement, le promoteur aurait le droit d'obtenir des injonctions provisoires, interlocutoires et permanentes afin d'enjoindre ce propriétaire de respecter toute et chacune des dispositions du Règlement et de remédier à toute infraction. En plus de son droit à l'injonction, le promoteur aurait le droit d'exiger la somme de cinq cent dollars (500\$) par jour de contravention à titre de dommages et intérêts partiels et minimaux, sans préjudice de ses autres droits et recours.
21. Nonobstant ce qui précède, tout propriétaire d'un lot qui ne respecte pas les délais de construction qui sont prescrits à l'article 6 du Règlement devra payer au promoteur les pénalités suivantes :
- deux mille dollars (2000\$) par année à compter du troisième anniversaire de l'acte de vente jusqu'à ce que les travaux de construction soient débutés;
 - deux mille dollars (2000\$) par année à compter du premier anniversaire du début des travaux de construction jusqu'à ce que la finition extérieure soit terminée;
 - deux mille dollars (2000\$) par année à compter du deuxième anniversaire du début des travaux de construction jusqu'à ce que le terrassement et l'aménagement paysager soient terminés.
22. Tout frais encouru par le promoteur pour toute procédure légale ou processus de collection et de recouvrement sera à la charge du propriétaire du lot sur lequel l'infraction est commise et payable sur réception des factures. Des frais d'administration au taux de 2% par mois, soit 26,8% par année, seront appliqués sur tout compte en souffrance.
23. Le promoteur se réserve le droit, à sa seule et entière discrétion, de modifier le Règlement ou de ne pas enjoindre les propriétaires des lots avoisinants de se conformer aux dispositions du Règlement, le tout sans recours en faveur du propriétaire de quel que lot que ce soit et sans libérer ce propriétaire de sa propre obligation de respecter les conditions auxquelles il s'est engagé.
24. Le promoteur ne reconnaît aucune responsabilité ni obligation quant au respect de l'une ou l'autre des dispositions du Règlement par quiconque et se réserve le droit de céder, en tout ou en partie, le suivi de leur application à la municipalité ou à tout autre mandataire.

Version 20210224

Club de golf Domaine Champêtre Inc.

401, montée Morel
Sainte-Anne-des-Plaines, QC, J0N 1H0
450-478-1112
info@golfchampetre.com

--	--

Acheteur

Vendeur