

CONDITIONS SPÉCIALES RÉGISSANT LES PROPRIÉTÉS DU DOMAINE DEAUVILLE SUR LE LAC LONG

Le vendeur est le promoteur d'un domaine connu sous le nom de « Domaine Deauville sur le Lac Long » (le « Domaine ») situé au cœur d'une des plus belles régions du Québec et il désire, pour lui-même de même que pour les résidants du Domaine, en préserver le caractère paisible et champêtre.

Le vendeur et l'acheteur désirent servir le bien commun de tous les résidants du Domaine;

L'acheteur et le vendeur désirent assurer la qualité de vie des résidants du Domaine;

L'acheteur et le vendeur désirent assurer une mise en valeur harmonieuse du Domaine, dans le souci du respect et de la préservation de l'environnement;

L'acheteur et le vendeur désirent protéger la valeur des constructions et des investissements réalisés par eux-mêmes à ce jour et à venir;

L'acheteur et le vendeur désirent conserver au Domaine son caractère exclusif et résidentiel;

Ceci étant exposé les parties conviennent de ce qui suit:

1. Le vendeur, accordera à l'acheteur dans son acte d'acquisition un accès au lac Long pour des fins récréatives et d'activités nautiques, incluant le droit de mettre à l'eau autrement qu'à l'aide d'un engin motorisé une embarcation non interdite aux termes des présentes mais sans droit d'entreposage ou remisage permanent ou temporaire. Quant au lac Deauville tous les propriétaires bénéficieront d'un accès public au dit lac pour les mêmes fins.

2. Afin de garantir le respect des conditions spéciales, une servitude en faveur d'un immeuble appartenant au vendeur sera créée dans l'acte d'acquisition de l'acheteur.

Lesdites conditions sont comme suit :

2.0 Il est interdit d'implanter, d'ériger ou d'utiliser, à des fins autres que résidentielles, tout lot ou partie de lot ou toute résidence construite ou à construire sur l'immeuble et, notamment, à des fins de commerce, d'affaires, d'industrie, pour l'exercice de toute profession ou pour toute location commerciale; il est interdit d'implanter; d'ériger ou d'utiliser toute construction ou résidence autre qu'une résidence de type unifamiliale isolée; il est interdit d'aménager quelque unité de location que ce soit: il est interdit d'y exploiter une entreprise, y compris par l'exercice par une ou plusieurs personnes, d'une activité organisée, qu'elle y soit ou non à caractère commercial consistant dans la production ou la réalisation de biens, leur administration ou leur aliénation, ou dans la prestation de services; l'exercice d'une profession est toutefois permis pourvu que la réglementation municipale le permette.

2.1 Il est interdit d'ériger une construction dont la fondation a moins de 1500 pi² (139,5 m²) en bordure des lacs et de moins de 1250 pi² (116 m²) en périphérie.

2.2 Il est interdit d'ériger une construction utilisant un parement de bois rond, un déclin d'aluminium ou de vinyle sur les murs extérieurs de l'immeuble et de ses dépendances et accessoires.

2.3 Il est interdit de construire un immeuble non pourvu d'une entrée charretière comportant une courbe permettant d'atténuer l'impact visuel de la résidence par rapport à la route.

2.4 Il est interdit d'ériger sur le terrain de l'immeuble acquis tout mur ou muret de soutènement fait de tout matériau autre que des pierres de joints cimentés.

2.5 Il est interdit d'ériger une clôture ou un mur dont la hauteur excède plus de six pieds et six pouces (6'6") (2 mètres) sur une longueur continue maximale de cinquante pieds (50') (15,24 mètres), sauf si en cascade.

2.6 Il est interdit d'ériger un mur en cascade sauf si l'assise dudit mur est d'une largeur minimale de six pieds et six pouces (6' 6") (2 mètres).

2.7 Il est interdit d'installer une clôture à moins qu'elle ne soit composée de sections de perches décoratives de couleur naturelle ou de planches de bois ajourées peintes en blanc ou de la couleur d'accent.

2.8 Il est interdit de laisser un espace sous un balcon ou un perron supérieur à dix-huit pouces (18") (45,72 centimètres) à moins qu'il ne soit obstrué à l'aide d'un treillis peint de la couleur du revêtement ou de la couleur d'accent ou caché complètement par des arbustes plantés de façon continue.

2.9 Il est interdit d'installer une structure de jeux occupant plus de mille pieds carrés (1000 pi²) (92,9 m²) de superficie de sol, de s'abstenir d'installer sur le toit de l'immeuble ou ailleurs sur l'immeuble toute antenne, tour ou pylône de réception pour télévision, radio ou données à l'exception de mini-antennes de type assiette d'un diamètre maximum de trente-six pouces (36") (91,44 centimètres).

2.10 Il est interdit de modifier l'impact visuel de l'immeuble tel qu'il peut être vu à partir de la route ou du lac en y installant toute surface ou piscine, à moins que ce soit avec un aménagement paysagé à l'aide de plantations ou matériaux autorisés par le vendeur conformément à l'article 15 ci-dessous.

2.11 Il est interdit de couper un arbre sain d'un diamètre de plus de huit pouces (8") (20 centimètres) sans l'autorisation préalable du vendeur.

2.12 Il est interdit de modifier la topographie actuelle de l'immeuble afin de ne pas altérer le caractère naturel du milieu et les conditions de drainage qui prévalent sur les propriétés avoisinantes et le propriétaire doit s'abstenir de modifier la continuité des drainages canalisés et naturels déjà établis.

2.13 Il est interdit d'installer et de faire fonctionner tout luminaire de type projecteur « spotlight » et d'installer et de faire fonctionner des luminaires sur poteaux excédant huit pieds (8') (2,44 mètres) de hauteur et comportant une projection vers le ciel; l'éclairage incorporé à une maison est permis pourvu que la projection lumineuse soit dirigée vers le sol.

2.14 Il est interdit d'installer une thermopompe ou autre équipement similaire qui n'est pas adjacent à la résidence construite ou à la piscine ou à toute autre dépendance sur l'immeuble et qui soit visible de la voie publique et de permettre que telle thermopompe ou autre équipement émette un bruit constituant une nuisance pour le voisinage.

2.15 Il est interdit de faire fonctionner le dimanche, tout équipement d'entretien ou autre équipement émettant un bruit constituant une nuisance pour le voisinage, sauf aux fins de construction ou d'amélioration de l'immeuble et durant un laps de temps n'excédant pas une période normale pour des travaux de ce genre.

2.16 Il est interdit de laisser à l'extérieur de l'immeuble tout rebut, si ce n'est dans une boîte à rebuts domestiques en bois fermée et grillagée ou dans les bacs fournis à cet effet par la municipalité, le cas échéant.

2.17 Il est interdit de laisser sur l'immeuble toute machinerie, tente, tente-roulotte, maison mobile, habitation amovible ou temporaire ou tout véhicule motorisé de nature similaire, sauf pour la durée de la construction de l'immeuble.

2.18 Il est interdit de permettre que du matériel lourd, un camion, un tracteur, ou un bélier mécanique ne séjournent sur l'immeuble, sauf aux fins de construction ou d'amélioration de l'immeuble et durant un laps de temps n'excédant pas une période normale pour des travaux de ce genre.

2.19 Il est interdit d'installer tout panneau indicateur, banderole ou affiche à des fins promotionnelles, sur la résidence située sur l'immeuble, sur ses dépendances, ou sur le terrain même (sauf ceux exigés par la loi ou placés par le vendeur avec l'autorisation de l'acheteur ou les affiches « À vendre » ou « À louer » placées par l'acheteur).

2.20 Il est interdit d'utiliser tout bateau à moteur à essence et toute moto-marine sur le lac Long et sur le lac Deauville.

2.21 Il est interdit de mettre à l'eau toute embarcation marine dont le fond extérieur n'aurait pas été lavé au préalable afin d'éviter de souiller les lacs.

2.22 Il est interdit de maintenir sur l'immeuble ou d'utiliser, au-dessus ou sur le lac Long et sur le lac Deauville, au-dessus de l'immeuble ou au-dessus du Domaine tout appareil aérien, notamment un avion, un hydravion, un hélicoptère, un aéronef, un appareil U.L.M. (ultra léger motorisé).

2.23 Il est interdit de circuler sur l'immeuble, sur les terrains avoisinants, sur les routes et sentiers, de même qu'à tout endroit faisant partie du Domaine avec tout véhicule tout terrain (V.T.T.), qu'il comporte deux (2), trois (3) ou quatre (4) roues, avec toute motoneige: ou avec tous autres véhicules semblables ou émettant un bruit excessif ou anormal.

2.24 Il est interdit de faire usage d'arme à feu, d'arc, d'arbalète ou de toute autre arme sur l'immeuble, sur les lots avoisinants, sur le lac Long et sur le lac Deauville, sur tout chemin ou sentier et dans l'ensemble du Domaine.

Les engagements de l'acheteur envers le vendeur et ses successeurs en titre consistent de plus dans les prestations suivantes :

3. L'acheteur s'engage à soumettre à l'approbation préalable du vendeur, de la manière prévue à l'article 15, tout plan d'implantation, de construction et d'aménagement sur l'immeuble, tant sur la localisation que l'aspect extérieur du projet, et ce afin d'assurer une mise en valeur harmonieuse des constructions et de conserver au Domaine son caractère exclusif et résidentiel.

4. L'acheteur s'oblige de conserver un écran végétal entre lui et ses voisins d'un minimum de dix (10) mètres de largeur, sauf pour les entrées charretières si ce n'est possible autrement, et seulement dans la mesure de rendre possible l'aménagement de l'entrée charretière; tous les travaux dans l'emprise de dix (10) mètres de largeur doivent être approuvés au préalable par le vendeur.

5. Si le terrain vendu a front sur une étendue d'eau, l'acheteur s'oblige, s'il choisit d'aménager un quai ou qu'un quai est installé, à faire en sorte que le quai, qu'il s'agisse d'un quai flottant ou non, soit d'une longueur n'excédant pas vingt pieds (20') (9,14 mètres) et d'une largeur n'excédant pas dix pieds (10') (3,05 mètres).

6. L'acheteur est tenu à l'obligation de passer par l'entremise du propriétaire du réseau électrique et téléphonique existant ou à venir pour accéder à de tels services. À cet effet, l'acheteur mandate expressément le vendeur afin de signer toutes servitudes en faveur de Bell Canada et de Hydro-Québec, pour et en son nom, y compris sur les lignes frontales, arrières et latérales dudit immeuble. De plus, la présente condition continuera de lier tout acheteur subséquent dudit immeuble et à cet effet l'acheteur s'engage expressément à inclure les clauses appropriées dans tout contrat d'aliénation dudit immeuble. Advenant le cas où l'acheteur ne se raccorderait pas directement sur le réseau du propriétaire mentionné ci-haut, l'acheteur s'engage à en informer le vendeur et à lui remettre sur réception, sans avis ni mise en demeure, toute somme équivalente à celle versée par Hydro-Québec et constituant une remise reliée directement au branchement à ce service. Cette somme devra être au moins équivalente au montant crédité par Hydro-Québec au vendeur lors du branchement d'un abonné au réseau électrique.

7. L'acheteur réparera, à ses frais, tout dommage causé à tout site faisant partie du Domaine s'il a causé ces dommages lors de travaux de construction, d'aménagement, de modification ou de raccordement applicables.

8. Sous réserve de la réglementation applicable, l'acheteur ne pourra diviser ni subdiviser aucun lot ou partie de lot formant l'immeuble sans avoir obtenu l'autorisation préalable et écrite du vendeur de la manière prévue à l'article 15 du présent document.

9. L'acheteur s'abstiendra de vendre, de céder ou d'aliéner l'immeuble ou des droits dans ce dernier sans faire assumer expressément par tout acheteur ou cessionnaire toutes les conditions, prohibitions, prestations et servitudes mutuelles contenues aux présentes.

10. À défaut par l'acheteur de respecter l'une ou l'autre des conditions spéciales, prohibitions, prestations et servitudes mutuelles mentionnées au présent acte, le vendeur, en plus de tous ses autres droits et recours, pourra obtenir toute injonction, y compris une injonction provisoire ou interlocutoire, pour faire cesser tout défaut après que l'acheteur ait été avisé par écrit par le vendeur à son adresse apparaissant aux présentes.

11. L'acheteur fera en sorte que tous les occupants de l'immeuble, y compris, sans limiter ce qui précède, les membres de sa famille, de même que tous ses visiteurs et invités, se conforment à toutes et chacune des obligations de l'acheteur décrites aux présentes.

12. Le présent acte lie les parties ainsi que leurs héritiers, successeurs, cessionnaires, administrateurs, représentants légaux et ayants droit.

13. Toutes les parties du présent acte sont divisibles. Si, pour une raison quelconque, une disposition était jugée illégale ou inopérante, les autres dispositions demeureront en vigueur, en faisant les adaptations nécessaires.

14. Aucune omission par le vendeur d'exercer tout droit ou recours qui lui est accordé par les présentes ou par toute loi ou d'insister sur l'observation stricte par quiconque de toute obligation ou condition des présentes, ni aucune coutume ou acquiescement s'écartant de ses dispositions, ne pourra constituer une renonciation aux droits du vendeur d'en exiger la stricte observation.

15. Toute demande faite au vendeur ou son successeur en application des présentes devra être faite par écrit au vendeur ou son successeur à l'adresse apparaissant à l'offre d'achat ou à toute autre adresse mentionnée par le vendeur. Le vendeur ou son successeur devra alors rendre une réponse par écrit, dans un délai de dix (10) jours de la réception de la demande. Il pourra, à sa seule discrétion, accorder ou refuser la demande, il devra cependant expliquer les motifs justifiant sa décision.

16. Aucun des termes et conditions des présentes ne peut être interprété comme une restriction pour le vendeur de procéder à des aménagements, de construire, installer ou placer sur ses immeubles les structures qu'il juge à propos ou d'y exploiter les activités de son choix pourvu que telles aménagements, constructions, installations, ou activités soient conformes à la réglementation municipale en vigueur.