

Sherbrooke, le 1 avril 2023

RÈGLEMENTS D'HARMONIE POUR LE PROJET « QUARTIER ÉQUESTRE »

L'acheteur s'engage et s'oblige à respecter les règlements suivants pour ce qui est des unifamiliales, des jumelés et des multi-logements, à savoir :

Premièrement ; Avant toute construction, les plans et devis devront être **approuvés** et **signés** par le vendeur et notamment, le choix des matériaux, les couleurs, ainsi que le modèle d'architecture afin que ceux-ci soient en harmonie avec le développement Le Quartier Équestre.

Deuxièmement : Les résidences unifamiliales(excluant la valeur du terrain) doivent avoir une valeur minimale de 600 000 \$. La proportion maison/garage devra être de 60% maison et 40% garage; ce dernier ne devra pas dépasser la ligne de la façade de plus d'un mètre. La grandeur de la résidence habitable doit avoir un minimum de 1292,00 pieds carrés par étage ou 120 mètres carrés (excluant le garage). Avant toute construction (la résidence, le hangar, la remise, l'atelier, le cabanon, etc.), les plans et les devis devront être approuvés et signés par le vendeur. Le choix des matériaux, la couleur et le modèle d'architecture devront également être approuvés par le vendeur afin d'être en harmonie avec les critères du projet « LE QUARTIER ÉQUESTRE ».

Troisièmement : Pour les rues : Des Paddocks, Des Étriers, Boulevard René-Levesque

L'Acquéreur s'engage à payer toute taxe municipale spéciale, pour travaux permanents ou pour «amélioration locale par règlement d'emprunt » (ouverture de rue, ouvrage de rétention, ouvrage de rétention, etc.), passée, présente et future, affectant ou qui affecteront les Immeubles (ci-après une « Taxe d'infrastructure »). L'Acquéreur s'engage à faire toutes les démarches auprès de la Ville de Sherbrooke afin d'obtenir les montants exacts de la Taxe d'infrastructure affectant actuellement les Immeubles et toutes les informations utiles à cet égard.

Pour toutes les constructions au sein du projet « LE QUARTIER ÉQUESTRE » :

1. Un certificat d'implantation devra être fourni au vendeur dès que possible. De plus, l'acheteur s'engage à respecter les clauses suivantes :
 - a) L'implantation du bâtiment devra être minimalement à huit (8) mètres de la rue. Dans une courbe, le vendeur en déterminera la distance;
 - b) L'acheteur devra préserver les éléments naturels du site, si possible, et intégrer le bâtiment au contexte naturel;
 - c) L'acheteur devra respecter, si possible, l'orientation et l'alignement des bâtiments existants construits sur d'autres lots;
 - d) Les matériaux de revêtement utilisés devront être des matériaux naturels et ce, sur les quatre (4) façades : pierres, brique, bois (excluant notamment : clin de vinyle, etc.); **et avec un maximum de (2) matériaux sur l'immeuble.**
 - e) L'acheteur devra adopter un traitement architectural (pente de toit, matériaux de revêtement, ouvertures, etc.) identique ou similaire à celui de la résidence pour les garages, hangars, remises, ateliers ou cabanons. Aucune remise/cabanon en plastique ou autre finition similaire ne sera permise;
 - f) L'acheteur devra utiliser des matériaux naturels pour les murs ou murets de soutènement et les voies d'accès vers l'arrière de la maison (pavés, dalles et blocs de pierres);
 - g) L'acheteur devra conserver une bande naturelle végétale d'un minimum de trois (3) mètres à l'arrière du lot et d'un minimum de deux mètres et demi (2,5) sur les lignes latérales;
 - h) Tout plan d'ensemble pour l'aménagement du terrain (stationnement, voie d'accès, remblais et plantations) devra être approuvé par le vendeur et fourni avant le début des travaux;
 - i) L'acheteur devra prioriser un aménagement paysager de type naturel aux abords de la résidence et favoriser la plantation d'écrans de verdure, d'arbres et d'arbustes indigènes. De plus, en façade, tout propriétaire devra planter à une certaine distance, déterminée par le vendeur (afin de faire une haie d'honneur dans la rue) au minimum un (1) arbre par deux cents mètres carrés (200 m²) de superficie de terrain acquis, parmi les choix proposés par le vendeur;
 - j) Le numéro de l'adresse civique sera sur la plaque de porcelaine remise à l'acheteur lors de l'achat du terrain et devra être apposée près de la porte d'entrée, à droite idéalement, sous un luminaire mural;
 - k) Chacun des propriétaires de terrain du projet « LE QUARTIER ÉQUESTRE » ne pourra utiliser d'ampoules de couleur dans les luminaires muraux et lampadaires extérieurs.

- 1) Chaque immeuble devra avoir au minimum un éclairage de sa façade de maison.

2. Chacun des propriétaires de terrain du projet « LE QUARTIER ÉQUESTRE » devra aviser le vendeur de la date du début des travaux de construction. La hauteur de la fondation devra être approuvée par le vendeur.
3. Aucun des propriétaires de terrain du projet « LE QUARTIER ÉQUESTRE » ne peut garder, laisser ou placer sur sa propriété des objets désagréables à la vue ; à cette fin, chacun desdits propriétaires devra en tout temps maintenir fermée la porte du garage de sa propriété.
4. Aucune clôture qui pourrait servir de séparation entre deux propriétés du projet «LE QUARTIER ÉQUESTRE » ne pourra être placée sur la ligne de division desdits immeubles. Le promoteur privilégie les arbres ou arbustes naturels.
5. Aucun des propriétaires de terrain du projet « LE QUARTIER ÉQUESTRE » ne devra placer, garder ou laisser sur son terrain un véhicule récréatif (p. ex. : motorisé, roulotte, bateau, etc.), sauf pour la période estivale. De même, aucune remorque, véhicule lourd ou mi-lourd, dépanneuse, tracteur, motoneige ou tout autre machinerie ou équipement ne devra être laissé, en permanence ou temporairement, sur son terrain.
6. Tous les contenants à rebuts, à ordures ou autres contenants devront être placés à l'arrière ou sur le côté de chacune des résidences du projet « LE QUARTIER ÉQUESTRE » et derrière un écran, de façon à maintenir l'harmonie et l'esthétisme du projet.
7. Chacun des propriétaires d'une résidence ou d'un jumelé du projet « LE QUARTIER ÉQUESTRE » dans laquelle un foyer aura été installé devra placer et garder le bois de chauffage à l'arrière de sa résidence, de façon à ne pas nuire à la vue des propriétaires voisins, à l'harmonie et à l'esthétisme du projet.
8. À la signature de l'acte d'achat, l'acheteur aura un (1) an pour la réalisation d'un projet de construction, et d'une durée de douze (12) mois à compter du début du projet pour l'aménagement. À compter de la fin des travaux, l'acheteur aura un (1) an pour asphaltier/paver son entrée.
9. L'acheteur s'oblige, lorsqu'il débutera sa construction et pendant toute la durée de celle-ci, à avoir sur les lieux un conteneur à rebuts. Lors de la construction, le contracteur, le cas échéant, devra s'acquitter de cette obligation et être en mesure de démontrer qu'il y satisfait, à la demande du vendeur.
10. Dès que le vendeur aura terminé les travaux finaux de bordure de rue, tout ajustement de terrain à l'intérieur de l'emprise de rue et de terrassement seront aux frais de l'acheteur.
11. L'acheteur sera responsable des bris de bordure de rue et de pavé d'asphalte causés pendant la construction et ces bris devront être réparés aux frais de l'acheteur.
12. Tout nettoyage de rue qui serait requis suite aux travaux de construction de l'acheteur sera effectué à ses frais.
13. Aucun déversement de terre, de roc ou de souche ne devra être fait sur un terrain autre que celui de l'acheteur.
14. Le vendeur se réserve le droit de limiter l'affichage publicitaire dans le projet « LE QUARTIER ÉQUESTRE » pendant la durée de la construction.
15. En ce qui concerne les bâtiments multi-logements, le plan d'implantation et d'intégration architecturale (P.I.I.A.) de la Ville de Sherbrooke pour le boulevard René-Lévesque devra être respecté.
16. L'acheteur s'engage, au cas où il vendrait ou céderait ses droits dans l'immeuble faisant l'objet du présent acte, ou au cas où il les hypothéquait à faire assumer expressément par tel acheteur ou cessionnaire toutes les clauses et conditions contenues aux termes des présents règlements d'harmonie. Dès que tout acheteur subséquent ou cessionnaire aura pris l'engagement de respecter toutes les clauses et conditions contenues à la présente clause de règlements d'harmonie, tout vendeur sera alors automatiquement dégagé de toute responsabilité à cet égard.

Advenant le cas où l'acheteur, ses ayants-droits, ses successeurs ou tout autre acheteur ou cessionnaire subséquent serait en défaut de respecter l'une ou l'autre des dispositions des présents règlements d'harmonie, tout propriétaire d'une résidence ou d'un jumelé du projet « LE QUARTIER ÉQUESTRE », immédiatement adjacente à la propriété, aura un intérêt suffisant pour prendre toute poursuite et/ou toute procédure visant à forcer l'acheteur, ses ayants-droits, ses successeurs ou tout autre acheteur ou cessionnaire subséquent à respecter lesdits règlements moyennant une mise en demeure préalable de dix (10) jours.

De plus, en cas de défaut par l'acheteur ou ses successeurs en titre de respecter l'une ou l'autre des clauses et conditions contenues à la présente clause de règlements d'harmonie, le vendeur pourra exiger du défaillant une pénalité de CENT DOLLARS (100,00 \$) par jour et ce, après avoir servi une mise en demeure préalable de dix (10) jours.

De même, MARJEAN INC., promoteur du projet « LE QUARTIER ÉQUESTRE », aura un intérêt suffisant pour prendre toute poursuite et/ou toute procédure visant à forcer l'acheteur aux présentes, ses ayants-droits, ses successeurs, ou tout autre acheteur ou cessionnaire subséquent, à respecter lesdits règlements.

Jean-Claude Nadeau
(représentant compagnie Marjean Inc.)

Acheteur :