

LE BOISÉ DU GOLF

Plan d'harmonie

Règlements et conditions de développement

Version du 10 août 2026

AVERTISSEMENT DE RÉDACTION. Le présent document est une version de travail. Il doit être révisé et intégré par un notaire ou un avocat du Québec aux promesses et actes de vente avant de pouvoir créer des obligations opposables, notamment pour la restriction de revente, la faculté de rachat et la pénalité de 10 %.

Normes essentielles

Norme	Exigence
Valeur minimale	1 800 000 \$ pour la résidence, terrain exclu
Plain-pied	3 500 pi ² hors-sol minimum
Deux étages	2 500 pi ² hors-sol minimum au rez-de-chaussée et 5 000 pi ² hors-sol au total; aucun minimum distinct pour le deuxième étage
Exclusions	Sous-sol, garage, terrasse, balcon, cabanon et autres dépendances
Garage	Au moins deux (2) portes de garage
Échéance	Début des travaux dans les trois (3) ans et achèvement dans les cinq (5) ans suivant l'acquisition
Construction	Entente de construction clé en main obligatoire avec Mavi Bâtiments
Non-revente	Objectif commercial à mettre en œuvre par un mécanisme notarié valide
Rachat	Intention : prix initial du terrain moins 10 %, sous réserve de validation légale

1. OBJET ET PORTÉE

- 1.1 Les présents règlements ont pour objet de préserver le caractère prestigieux du quartier « Le Boisé du Golf », d'assurer la qualité des constructions et de maintenir une harmonie architecturale, visuelle et paysagère dans l'ensemble du développement.
- 1.2 Ils s'appliquent à tout terrain compris dans le Projet et désigné dans les promesses ou actes de vente.

- 1.3 Les présents règlements s'ajoutent aux lois, règlements municipaux, normes de construction et exigences de toute autorité compétente. En cas de conflit avec une disposition impérative, cette dernière a priorité.

2. DÉFINITIONS

Acquéreur ou Propriétaire. toute personne qui acquiert ou détient un droit de propriété sur un Terrain assujetti aux présents règlements

Date d'acquisition. la date de publication de l'acte de vente du Terrain au registre foncier, ou toute autre date de départ expressément fixée dans cet acte

Mavi Bâtiments. l'entreprise désignée pour réaliser les Travaux selon l'entente obligatoire prévue aux présentes; sa dénomination légale complète et ses numéros de licence doivent être confirmés dans le contrat de construction

Projet. le développement résidentiel « Le Boisé du Golf »

Promoteur ou Vendeur. Les Industries Mavi inc., responsable du développement et de la vente des Terrains

Terrain. tout lot du Projet assujetti aux présents règlements

Travaux. l'ensemble des travaux de construction, de finition extérieure et d'aménagement paysager prévus aux plans et devis approuvés

3. APPROBATION DES PLANS ET DEVIS

- 3.1 Avant toute commande importante, demande de permis ou construction, l'Acquéreur doit soumettre au Vendeur les plans et devis complets de la résidence et obtenir son approbation écrite et sa signature.
- 3.2 L'approbation porte notamment sur l'implantation, la volumétrie, le modèle et le style architectural, les matériaux de revêtement, les couleurs, les ouvertures, la conception du garage, l'éclairage extérieur, les niveaux de terrain et l'aménagement paysager.
- 3.3 Toute modification aux plans, devis, matériaux, couleurs, aménagements ou éléments architecturaux approuvés doit également recevoir l'approbation écrite et signée du Vendeur avant sa réalisation.
- 3.4 L'approbation du Vendeur vise uniquement l'harmonie du Projet. Elle ne remplace aucun permis, autorisation, analyse technique ou approbation professionnelle exigé par la loi.
- 3.5 Le Vendeur doit rendre sa décision dans les **quinze (15) jours ouvrables** suivant la réception d'un dossier complet, sauf délai différent convenu par écrit. L'approbation ne doit pas être refusée ou

retardée de façon abusive, et tout refus doit indiquer les principaux motifs ainsi que les corrections demandées.

4. NORMES MINIMALES DE CONSTRUCTION

- 4.1 **Valeur minimale.** Toute résidence principale construite dans le Projet doit représenter une valeur minimale de construction de **un million huit cent mille dollars (1 800 000 \$), terrain exclu**. La méthode servant à établir cette valeur, notamment le traitement des taxes, honoraires, allocations, travaux de terrain et aménagements, doit être précisée dans le contrat clé en main et approuvée par le Vendeur.
- 4.2 **Résidence de plain-pied.** La résidence principale doit comporter une superficie minimale de **trois mille cinq cents pieds carrés (3 500 pi²) hors-sol**.
- 4.3 **Résidence de deux étages.** La résidence principale doit comporter une superficie minimale de deux mille cinq cents pieds carrés (2 500 pi²) hors-sol au rez-de-chaussée et une superficie hors-sol totale d'au moins cinq mille pieds carrés (5 000 pi²). Aucun minimum distinct ne s'applique à la superficie du deuxième étage, sous réserve du respect de la superficie totale exigée.
- 4.4 **Éléments exclus.** Le sous-sol, le garage, les terrasses, les balcons, le cabanon et toute autre dépendance, construction accessoire ou aire extérieure sont exclus du calcul de la superficie minimale hors-sol.
- 4.5 **Méthode de calcul.** La méthode de mesurage des superficies doit être indiquée aux plans signés par le professionnel responsable et acceptée par le Vendeur avant l'approbation finale.
- 4.6 **Garage.** Toute résidence doit comporter un garage muni d'au moins **deux (2) portes de garage**. La superficie du garage ne peut être incluse dans la superficie minimale hors-sol.

Matériaux nobles

- 4.7 **Définition.** Aux fins du présent plan d'harmonie, l'expression « matériaux nobles » désigne des matériaux authentiques, durables et de qualité supérieure, choisis pour leur apparence, leur pérennité et leur capacité à vieillir harmonieusement.
- 4.8 **Matériaux reconnus.** Sont notamment considérés comme des matériaux nobles la pierre naturelle, dont le granit, le calcaire, l'ardoise et la pierre locale; la brique d'argile de qualité architecturale; le béton architectural et les éléments de béton préfabriqué haut de gamme; le verre architectural; ainsi que le cuivre, le zinc, l'acier et l'aluminium architectural lorsqu'ils sont utilisés comme éléments de finition ou d'accent.
- 4.9 **Matériaux non reconnus.** Le vinyle, les panneaux de plastique, les blocs de béton apparents, les imitations de pierre de qualité courante et les revêtements métalliques de type industriel ne sont

pas considérés comme des matériaux nobles et ne peuvent être utilisés comme revêtement principal.

4.10 **Matériaux secondaires.** Le bois naturel, le bois d'ingénierie, le fibrociment, l'acrylique et les matériaux composites peuvent être autorisés uniquement comme matériaux secondaires ou décoratifs, sous réserve de l'approbation écrite du Vendeur.

4.11 **Approbation.** Le choix, la couleur, la texture, la proportion et l'agencement de tous les matériaux extérieurs doivent être approuvés par le Vendeur avant le début des Travaux.

4.12 **Numéro civique.** Le numéro de l'adresse civique doit être gravé ou encastré dans la pierre de la résidence et installé à proximité de la porte d'entrée principale, directement sous un luminaire mural. Il doit être clairement visible depuis la voie publique et s'intégrer harmonieusement à l'architecture de la résidence.

5. ENTENTE CLÉ EN MAIN AVEC MAVI BÂTIMENTS

5.1 La construction de la résidence doit obligatoirement faire l'objet d'une **entente clé en main avec Mavi Bâtiments**, sous réserve que l'entreprise détienne les licences, accréditations et assurances exigées pour les Travaux.

5.2 Le contrat clé en main doit préciser au minimum l'étendue des Travaux, les inclusions et exclusions, les allocations, les taxes, les frais professionnels, les contingences, les changements, l'échéancier, les modalités de paiement, les assurances et les garanties applicables.

5.3 Aucun autre entrepreneur général ne peut être substitué à Mavi Bâtiments sans l'autorisation écrite préalable du Vendeur. Mavi Bâtiments peut toutefois retenir les sous-traitants nécessaires conformément au contrat clé en main et aux lois applicables.

5.4 L'obligation de retenir Mavi Bâtiments demeure conditionnelle au maintien de ses licences, accréditations, assurances et capacité d'exécuter le mandat. En cas d'indisponibilité, d'insolvabilité, de perte de licence ou de défaut non attribuable à l'Acquéreur, le délai de construction est suspendu pendant la période raisonnablement nécessaire au choix écrit d'un entrepreneur de remplacement qualifié.

6. DÉLAI D'EXÉCUTION ET ACHÈVEMENT

6.1 **Début des Travaux.** Les Travaux de construction doivent débuter au plus tard trois (3) ans suivant la Date d'acquisition du Terrain et être entièrement terminés au plus tard cinq (5) ans suivant cette même date.

6.2 Aux fins des présents règlements, l'achèvement comprend au minimum la résidence habitable et conforme, les finis extérieurs, le garage, les accès, la remise en état du Terrain et l'aménagement

paysager prévus aux plans approuvés, ainsi que l'obtention des autorisations finales exigées par l'autorité compétente.

- 6.3 Les délais de début et d'achèvement sont prolongés, jour pour jour, pour les retards documentés résultant d'une force majeure, d'un retard d'autorisation malgré les démarches diligentes de l'Acquéreur, d'un retard du Vendeur dans le processus d'approbation ou d'un défaut de l'entrepreneur imposé non attribuable à l'Acquéreur. L'Acquéreur doit aviser le Promoteur par écrit sans délai et fournir les pièces justificatives pertinentes. Toute autre prolongation doit être accordée expressément par écrit.

7. OBJECTIF DE NON-REVENTE ET MÉCANISME DE RACHAT

- 7.1 L'intention commerciale du Promoteur est d'empêcher la revente spéculative d'un Terrain avant l'achèvement complet des Travaux. Le présent document de travail ne crée toutefois pas, à lui seul, une interdiction absolue d'aliéner le Terrain.
- 7.2 Le mécanisme définitif doit être choisi et rédigé par le notaire dans les promesses et actes de vente. Selon la situation, il peut notamment prendre la forme d'une faculté de rachat publiée, d'une clause résolutoire publiée, d'un droit de préférence ou de toute autre structure permise par la loi. Ces mécanismes ne doivent pas être confondus.
- 7.3 Avant tout transfert projeté, le Propriétaire doit en aviser le Promoteur par écrit et remettre une copie des présents règlements à l'acquéreur éventuel. Tout transfert doit prévoir l'engagement exprès du nouvel acquéreur de respecter les obligations légalement transmissibles.
- 7.4 Si les Travaux ne sont pas entièrement terminés dans le délai de cinq (5) ans, l'intention est de permettre au Promoteur de reprendre le Terrain selon le mécanisme notarié retenu, sous réserve de toutes les conditions, formalités, publications et limites temporelles prévues par la loi.
- 7.5 L'intention économique à examiner est que le prix de reprise corresponde au prix d'acquisition initial payé pour le Terrain, **diminué de dix pour cent (10 %)**. Pour les présentes, le « coûtant du Terrain » désigne le prix d'acquisition initial avant frais de financement, sauf stipulation différente dans l'acte notarié. Cette formule n'est pas une clause pénale exécutoire dans le présent document et doit être validée ou remplacée selon le statut des parties et les lois applicables.

8. VÉHICULES RÉCRÉATIFS, REMORQUES ET ÉQUIPEMENTS

- 8.1 Aucun Propriétaire ne peut placer, garder ou laisser sur son Terrain un véhicule récréatif, notamment un véhicule motorisé, une roulotte, une caravane, une tente-roulotte, un bateau, une motoneige ou un équipement de même nature.

- 8.2 Aucune remorque, aucun véhicule lourd ou mi-lourd, aucune dépanneuse, aucun tracteur ni aucune autre machinerie ou pièce d'équipement ne peut être laissé en permanence sur un Terrain.
- 8.3 Lorsque leur présence temporaire est permise, elle ne peut excéder **deux (2) jours consécutifs**. Cette limite ne s'applique pas à l'équipement utilisé activement dans le cadre de Travaux approuvés, ni aux livraisons, urgences ou opérations de déneigement raisonnablement nécessaires.

9. CONTENANTS À REBUTS ET PROPRETÉ DES LIEUX

- 9.1 Tous les contenants à rebuts, à ordures, à recyclage, à compost ou autres contenants similaires doivent être placés à l'arrière ou sur le côté de la résidence et dissimulés derrière un écran approprié, de façon à préserver l'harmonie et l'esthétique du Projet.
- 9.2 Les contenants peuvent être placés en bordure de rue uniquement pendant la période raisonnablement nécessaire à la collecte municipale. Durant les Travaux, tout conteneur de chantier doit être installé à l'endroit approuvé et maintenu propre.
- 9.3 Le Terrain doit être maintenu propre, sécuritaire et exempt d'objets, de matériaux ou d'équipements désagréables à la vue lorsqu'ils ne sont pas requis pour des Travaux en cours.

10. APPLICATION ET DISPOSITIONS GÉNÉRALES

- 10.1 **Inspection.** Sur préavis raisonnable, le Vendeur ou le Promoteur peut accéder au Terrain, à une heure raisonnable, afin de vérifier la conformité des Travaux aux plans approuvés et aux présents règlements, en limitant les inconvénients et les dommages.
- 10.2 **Dérogation écrite.** Toute dérogation doit être expressément autorisée par écrit et signée par le Vendeur ou le Promoteur. Une dérogation accordée pour un Terrain ne constitue pas un précédent.
- 10.3 **Absence de renonciation.** Le défaut ou le retard d'exiger le respect d'une disposition ne constitue pas une renonciation à l'appliquer ultérieurement.
- 10.4 **Divisibilité.** Si une disposition est déclarée invalide, illégale ou inexécutoire, les autres dispositions demeurent en vigueur dans toute la mesure permise par la loi.
- 10.5 **Modification.** Toute modification aux présents règlements doit être faite par écrit selon les modalités prévues dans les actes de vente et les documents constitutifs applicables.
- 10.6 **Opposabilité.** Le notaire doit déterminer quelles restrictions peuvent être constituées et publiées comme droits réels ou servitudes, et lesquelles demeurent de nature contractuelle. La simple

remise ou annexion des présents règlements ne garantit pas, à elle seule, leur opposabilité aux acquéreurs subséquents.

11. ACCEPTATION

L'Acquéreur reconnaît avoir reçu, lu et compris le présent projet de règlements d'harmonie. Les obligations définitives sont celles qui seront reproduites ou incorporées dans les documents contractuels signés et, lorsque requis, publiées au registre foncier.

PROMOTEUR / VENDEUR

ACQUÉREUR

Nom :

Nom :

Date et lieu :

Date et lieu :