

PRÉAMBULE DU PRÉSENT RÈGLEMENT D'HARMONIE

Le Boisé Haven a adopté un règlement d'harmonie auquel sont assujettis tous les propriétaires d'immeubles situés au sein du projet immobilier.

Le présent règlement d'harmonie constitue une obligation inhérente à l'acquisition de tout terrain au sein du DÉVELOPPEMENT. Il s'inscrit dans le cadre de la réglementation en vigueur de la municipalité de Magog, notamment le Règlement de zonage et de lotissement 3458-2024 (6 mars 2025) pour la zone H547.

*Liens pour référence :

[Règlement de zonage et de lotissement](#)

[Plan de Zonage](#)

[Grille des usages permis](#)

ARTICLE 1 – IMPLANTATION ET CONCEPTION DU BÂTIMENT

1. Validation préalable de l'implantation

L'ACHETEUR s'engage à soumettre au PROPRIÉTAIRE, pour validation et approbation préalable, les plans d'implantation du bâtiment et de ses dépendances. Cette démarche vise à assurer la conformité de chaque construction avec l'aménagement d'ensemble du DÉVELOPPEMENT.

2. Conception architecturale

Les plans doivent respecter un style scandinave, maison de ferme moderne ou contemporaine, conformément aux exemples fournis en annexe.

3. Distance minimale par rapport à la rue

Le bâtiment et ses dépendances doivent être érigés à une distance minimale de cinquante (50) pieds (15 mètres) de la rue, sauf autorisation expresse du PROPRIÉTAIRE.

4. Préservation de l'esthétique naturelle

L'implantation du bâtiment doit préserver la prédominance de la nature et minimiser la visibilité du bâtiment depuis la rue, dans la mesure du possible.

ARTICLE 2 – CONSTRUCTION

1. Délai de conception et de construction

L'ACHETEUR dispose d'un délai de **trois (3) ans** suivant la signature de l'acte notarié pour engager la conception des plans, obtenir les permis de construction et signer un contrat de construction avec l'un des intervenants désignés.

En cas de défaut par l'acheteur ou ses successeurs en titre de respecter les délais de construction ci-devant stipulés, le vendeur pourra dès lors exiger du défaillant une pénalité de CENT DOLLARS (100,00 \$) par jour de retard et ce, après avoir servi une mise en demeure préalable de dix (10) jours. De plus, le vendeur pourra intenter contre le défaillant toute poursuite et/ou toute procédure visant à forcer l'acheteur, ses ayants droit, ses successeurs, ou tout autre acheteur ou cessionnaire subséquent, à respecter le présent engagement.

Plus précisément, pour chaque terrain acquis dans le DÉVELOPPEMENT, l'ACHETEUR s'engage à :

a) Retenir les services d'un intervenant du **Groupe Desrochers Montpetit Inc.** ou **Habitation KYO**; pour la construction, de **FMD Excavation** pour les travaux d'excavation/paysagement et de **Géopros Lapointe inc.** pour le forage du puit artésien.

b) Octroyer un mandat de construction pour une résidence en formule « **clés en main** », comprenant notamment, mais non limitativement, les travaux d'excavation, d'aménagement paysager, les installations septiques, les fondations, la charpente, les divisions intérieures, l'isolation, la pose de gypse, l'électricité, la plomberie, la mécanique du bâtiment, la toiture, les portes et fenêtres extérieures, tous les travaux de finition intérieure et extérieure.

c) Compléter les travaux de revêtement extérieur, des dépendances et de l'aménagement du terrain dans un délai maximal de **douze (12) mois** suivant l'émission du permis de construction par la municipalité. Les matériaux autorisés incluent le bois, la pierre, la brique, l'agrégat, le béton, l'enduit acrylique ou les revêtements métallisés. L'utilisation de clin de vinyle en plastique est strictement interdite.

3. Traitement architectural des dépendances

Les garages, hangars, remises, ateliers ou cabanons doivent adopter un traitement architectural similaire à celui de la résidence principale. Aucune structure en plastique ou de finition similaire n'est autorisée.

ARTICLE 3 – AMÉNAGEMENT

1. Préservation de la végétation

L'ACHETEUR s'engage à conserver un maximum de végétation existante sur le terrain.

2. Allée d'accès

L'allée principale d'accès au bâtiment doit être indirecte et conçue de manière à préserver l'esthétique du développement.

3. Installation de ponceaux

L'ACHETEUR doit installer, à ses frais, un ou plusieurs ponceaux en acier ou en plastique. Ces ponceaux doivent être entourés de gravier ou de pierres naturelles et maintenus en bon état pour assurer l'écoulement naturel des eaux.

4. Stationnements

Les stationnements doivent être aménagés à une distance minimale de dix (10) mètres de l'emprise de la rue. Les allées et stationnements doivent être recouverts de gravier.

5. Branchement électrique

Le branchement électrique du bâtiment doit être aéro-souterrain.

6. Clôtures

Aucune contribution ne peut être exigée du promoteur pour les clôtures mitoyennes tant que celui-ci est propriétaire des terrains contigus. Les clôtures doivent être minimalistes ou constituées d'arbustes naturels.

ARTICLE 4 – USAGE

1. Propreté du terrain

Aucun objet de construction, ferraille ou rebus ne doit être laissé à la vue, sauf pendant les périodes de construction ou de rénovation.

2. Abris temporaires

Aucun abri auto temporaire (« tempo ») n'est autorisé du 15 avril au 15 novembre.

3. Activités commerciales

Toute activité commerciale ou échange de services rémunéré doit être préalablement autorisé par le PROPRIÉTAIRE. Les activités générant de la circulation quotidienne sont interdites, sauf pour les travailleurs autonomes offrant des services professionnels ou de santé, sous réserve des conditions suivantes :

a) Un maximum de trois (3) véhicules clients est autorisé simultanément ;

b) Un affichage publicitaire de type plaque, d'une superficie maximale de 2 pieds carrés, peut être installé sur le bâtiment principal.

4. Logement accessoire

Un logement accessoire est permis conformément aux normes en vigueur dans le règlement de zonage.

5. Interdictions spécifiques

a) L'usage de feux d'artifice est strictement interdit ;

b) Les feux extérieurs doivent être réalisés dans un foyer sécuritaire conforme au règlement municipal de Magog ;

c) Le tir à l'arme à feu ou à l'arbalète est prohibé en tout temps ;

d) Le niveau de bruit doit être maintenu à un niveau raisonnable pour ne pas nuire aux voisins ;

e) L'utilisation de machines-outils électriques ou motorisées est interdite du lundi au vendredi entre 20h00 et 8h00, le samedi et le dimanche à partir de 16h00, sauf pour les travaux de construction ou les urgences de courte durée.

ARTICLE 5 – ENTRETIEN

1. Ajustements de terrain

Tout ajustement de terrain ou réparation de bordure de rue requis après les travaux finaux du vendeur sera aux frais de l'ACHETEUR.

2. Nettoyage de rue

Tout nettoyage de rue nécessaire suite aux travaux de construction sera effectué aux frais de l'ACHETEUR.

ARTICLE 6 – CONTRAVENTIONS

1. Frais

Advenant le cas où l'acheteur, ses ayants droit, ses successeurs ou tout autre acheteur ou cessionnaire subséquent seraient en défaut de respecter l'une ou l'autre des dispositions des présents règlements d'harmonie, tout propriétaire d'une résidence du projet, immédiatement adjacent à la propriété, aura un intérêt suffisant pour prendre toute poursuite et/ou toute procédure visant à forcer l'acheteur, ses ayants droit, 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, le défaillant pourrait se voir imposer une pénalité de cent dollars (100,00 \$) par jour d'infraction, suivant la réception d'une mise en demeure de dix (10) jours l'informant de l'imposition de cette clause pénale.

2. Premier Refus

L'ACHETEUR ne pourra pas vendre l'immeuble acquis aux présentes, sans l'avoir offert au préalable, par écrit, au vendeur au prix présentement payé, avant les taxes applicables et acquittées par l'acheteur. Une fois la construction de la résidence complétée sur le présent terrain, cette clause de premier refus deviendra nulle.

ARTICLE 7 – INTERPRÉTATION

1. Reconnaissance de l'ACHETEUR

L'ACHETEUR reconnaît avoir reçu et compris le présent règlement d'harmonie avant l'acquisition de tout terrain dans le DÉVELOPPEMENT.

2. Complémentarité avec la réglementation municipale

Le présent règlement s'ajoute à toute réglementation municipale en vigueur.

3. Dépôt

Lors d'une promesse d'achat acceptée par les vendeurs, l'acheteur s'engage de verser dans un délai de 72 heures suivant la levée des conditions, un dépôt non remboursable de 15% de la valeur du terrain plus taxes applicables. Le paiement devra être effectué par traite bancaire ou virement bancaire. Le dépôt sera fait à 9529-4278 Québec Inc.

4. Publicité

Le PROPRIÉTAIRE se réserve le droit de limiter l'affichage publicitaire dans le projet pendant la durée de la construction.

5. Vente et succession

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 tels acheteur ou cessionnaire toutes les clauses et conditions contenues aux termes du présent règlement 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.

6. Notaire

Afin de conclure l'acte d'achat, les acheteurs devront mandater les services de Me. Benoit Raymond, notaire, 2424, rue King Ouest, Sherbrooke, QC, J1J 2E8.

J'AFFIRME AVOIR RECU COPIE DU RÈGLEMENT D'HARMONIE POUR LE PROJET ET M'ENGAGE À LE RESPECTER:

Fait à Magog, ce _____

Client 1

Client 2

Propriétaire

ANNEXE - INSPIRATIONS ARCHITECTURALES



IDYLLIQUE - HABITATION KYO



HORTENSIA - HABITATION KYO



MODÈLE A1 - ANCRÉ ARCHITECTURE



MODÈLE A10 - ANCRÉ ARCHITECTURE



MODÈLE A4 - ANCRÉ ARCHITECTURE



MODÈLE A5 - ANCRÉ ARCHITECTURE



BORÉALE - HABITATION KYO



MONTAGNARDE - HABITATION KYO