

**RÈGLEMENTS GÉNÉRAUX CONCERNANT
LES PROPRIÉTÉS VENDUES PAR
LA SOCIÉTÉ D'AMÉNAGEMENT DU LAC CLAIR INC.**

(ci-après désignée «la Société»)

Le lac Clair constitue un site remarquable tant par sa beauté naturelle que par la qualité de son plan d'eau, la qualité de ses boisés et la qualité de ses berges. Afin de préserver ces propriétés uniques du lac Clair, il est impératif que les interventions (constructions, ouvrages, travaux), par suite de l'occupation du lac, soient soumises à des normes. C'est dans cette perspective que les présents règlements généraux sont édictés.

1. *Force obligatoire des règlements généraux*

Les règlements généraux constituent une servitude réelle sur chacune des propriétés vendues au lac Clair. Ces règlements généraux feront partie intégrante du contrat notarié et il y sera indiqué que l'acquéreur et tous ses successeurs ou ayants-droits devront s'y conformer obligatoirement de même qu'à toutes modifications subséquentes de ces règlements dûment approuvées selon les modalités prévues aux présents règlements généraux.

2. *Objectifs des règlements généraux*

- Maintenir la qualité du lac en accordant une protection adéquate de ses rives
- Prévenir la dégradation et l'érosion des rives en favorisant la conservation de leur caractère naturel
- Sauvegarder le caractère boisé et esthétique du lac
- Conserver le caractère paisible des lieux
- Assurer la jouissance complète des propriétés dans le respect de l'environnement
- Procurer un développement harmonieux assurant la sauvegarde de la valeur des propriétés

3. *Protection de l'environnement*

Une zone de protection de la rive est établie: cette zone consiste en une bande de terre de quinze (15) mètres qui s'étend, sans tenir compte de la pente, vers l'intérieur des terres à partir de la ligne naturelle des hautes eaux.

Dans cette zone de protection de la rive, sont interdits formellement toutes les constructions, tous les ouvrages et tous les travaux à l'exception des éléments suivants:

- Un sentier ou un escalier d'une largeur maximale d'un mètre, permettant d'accéder à la rive, fait en diagonale si la topographie le permet
- Une percée visuelle sur le lac d'une largeur maximale de cinq (5) mètres, sans coupe d'arbres, par un émondage soigneux
- Une cueillette des branches mortes et une coupe d'assainissement qui consiste en l'abattage et la récolte d'arbres morts ou fortement endommagés ou gravement malades
- La mise en place des équipements destinés à l'approvisionnement en eau depuis le lac

Hormis les exceptions précédentes, le couvert forestier et le boisé, peu importe sa densité, doivent demeurer intacts dans cette zone de protection de la rive pour respecter le principe «des rives saines pour un lac sain».

Une autre zone de protection est établie: il s'agit d'une bande de terre de dix (10) mètres à partir des lignes latérales et arrière du terrain. Dans cette zone de protection, sont interdits formellement toutes les constructions, tous les ouvrages et tous les travaux à l'exception des éléments suivants:

- Une cueillette des branches mortes et une coupe d'assainissement qui consiste en l'abattage et la récolte d'arbres morts ou fortement endommagés ou gravement malades
- Dans la zone de protection de la ligne arrière du terrain, l'aménagement d'un chemin permettant l'accès depuis la route desservant le terrain jusqu'à l'aire de construction de l'habitation

Hormis les exceptions précédentes, le couvert forestier et le boisé, peu importe sa densité, doivent demeurer intacts dans cette zone de protection latérale et arrière du terrain dans la double perspective d'éviter l'érosion du terrain et de conserver des écrans de verdure.

Seul le déboisement des aires requises pour l'implantation des bâtiments, du stationnement, d'un jardin ou des installations sanitaires (fosse septique, champ d'épuration) est autorisé. Pour le déboisement général du terrain dans les zones permises, le propriétaire doit se référer aux normes de la MRC de Portneuf.

Lorsque des travaux de stabilisation d'une rive s'imposent, le propriétaire doit au préalable obtenir un certificat d'autorisation de la municipalité où se situe son terrain.

Dans l'esprit des présents règlements généraux, la Société met à la disposition des propriétaires qui ont des embarcations une rampe de mise à l'eau située à l'entrée principale du lac. Les remorques des embarcations devront être remisées sur les terrains des propriétaires. Toutes les embarcations des propriétaires doivent porter l'identification du lac Clair.

4. Normes concernant les bâtiments et les ouvrages

Délai de construction

Le propriétaire s'engage à construire une résidence, selon les normes décrites dans les présents règlements généraux, dans un délai de cinq (5) ans. La finition extérieure de la résidence devra être complétée dans l'année de sa construction. Toute prolongation de ce délai devra être autorisée annuellement par la Société.

Normes de localisation

Le bâtiment principal, y compris toute galerie, escalier ou structure permanente rattachée à ce bâtiment, les bâtiments secondaires, les installations sanitaires ou tout autre élément doivent être localisés à une distance d'au moins vingt (20) mètres de la rive et ne pas empiéter dans les zones de protection (10 mètres) latérale et arrière du terrain dont fait état le point 3 des présents règlements généraux.

Permis et autorisations

Avant la construction de tous bâtiments, le propriétaire s'engage à:

- Obtenir tous les permis, autorisations ou approbations requises de toute autorité compétente
- Présenter à la Société le plan de la résidence ainsi que le plan de localisation de celle-ci sur le terrain. Il en est de même des bâtiments secondaires
- Obtenir, outre les permis requis de toute autorité compétente, l'autorisation de la Société pour procéder à des activités de dynamitage

Bâtiment principal

Il ne peut y avoir qu'un seul bâtiment principal par terrain et celui-ci doit être construit selon les dimensions suivantes: une surface habitable minimale de 84 mètres carrés (904 pieds carrés) au total, dont un minimum de 56 mètres carrés (603 pieds carrés) au sol. En plus du sous-sol, le bâtiment peut être construit sur un, un et demi ou deux étages. Les côtés du bâtiment principal doivent avoir un minimum de sept (7) mètres (23 pieds).

Bâtiments secondaires

Les bâtiments secondaires (garages ou remises) doivent être construits avec des matériaux dont la forme, la couleur ou la nature s'apparentent le plus possible à la finition extérieure du bâtiment principal. Ces bâtiments ne peuvent servir à des fins de logement. La totalité de la surface de l'ensemble des bâtiments secondaires ne peut excéder 25 % de la superficie du bâtiment principal.

Matériaux

Revêtement: les matériaux permis pour le revêtement des bâtiments sont les suivants: bois (ou bois traité ou aggloméré de bois imitant le bois naturel, ou simili-bois de même apparence, pour les surfaces latérales ou arrières), crépi, pierre, déclin de vinyle ou d'aluminium.

Interdiction: les matériaux interdits pour le revêtement des bâtiments sont les suivants: papier goudronné ou minéralisé, tôle non architecturale, non finie, non peinte, blocs de béton à l'état brut, bois ou matériaux à base de fibre de bois non traité ou non peint. Pour la toiture, la tôle non émaillée est prohibée.

Cheminées: toute cheminée ou conduite faisant saillie à un mur extérieur doit être recouverte d'un revêtement de même nature que celui autorisé pour le revêtement du bâtiment principal.

Signalisation

La Société met à la disposition du propriétaire un panneau d'identification que celui-ci peut installer à l'entrée de son terrain. Le propriétaire fournira alors à la Société le nom qui doit y être inscrit. Le propriétaire peut également utiliser son propre panneau d'identification en autant que celui-ci soit esthétique, fait d'un revêtement durable et dont les inscriptions ne sont pas apposées à la main.

Barrière

Une barrière bloquant la voie d'accès au terrain pourra être érigée. Il est toutefois interdit de construire une barrière qui entoure la totalité de la propriété.

Débarcadères

Les débarcadères sont permis. Ceux-ci comprennent le quai et, le cas échéant, la passerelle permettant d'accéder au quai depuis la rive. Ils doivent être constitués de plates-formes flottantes ou reposer sur pilotis afin d'assurer en tout temps la libre circulation de l'eau. À cet effet, tout «encoffrement» est prohibé. De plus, les matériaux utilisés pour ces débarcadères doivent être laissés à leur état naturel: aucune peinture, teinture ou apprêt ne doit y être appliqué. Le bois

traité en usine est également interdit. Pour assurer la durabilité de ces ouvrages, le cèdre ou des matériaux synthétiques sont recommandés. De plus, les matériaux de support pour les plates-formes flottantes doivent être durables et ne pas être susceptibles de détériorer la qualité de l'eau.

La dimension des débarcadères ne doit pas être supérieure à vingt (20) mètres carrés. Pour sa part, la passerelle dont la superficie est comprise dans l'aire de vingt (20) mètres carrés, doit respecter les dimensions suivantes: un maximum d'un (1) mètre de largeur et un maximum de cinq (5) mètres de longueur.

Éclairage extérieur

L'utilisation de tout système d'éclairage de rue, à vapeur de sodium ou de mercure, est prohibé.

Services sanitaires

Le coût des équipements requis pour l'approvisionnement en eau et pour l'évacuation et le traitement des eaux usées est à la charge du propriétaire.

Le propriétaire, préalablement à la construction de sa résidence, doit obligatoirement obtenir auprès d'une firme spécialisée reconnue par l'Association un certificat de conformité relatif aux équipements sanitaires, consécutivement à une étude du sol si requise, lequel certificat est délivré après la détermination du type d'équipements, leur localisation sur le terrain et consécutivement à la surveillance de leur installation.

Les installations septiques (fosse septique et champ d'épuration) doivent être en tout temps efficaces pour préserver la qualité de l'eau du lac, doivent être conformes aux normes gouvernementales et municipales établies à cette fin et doivent être autorisées par les autorités compétentes. Il en est de même pour les équipements d'approvisionnement en eau.

Une fosse septique utilisée d'une façon saisonnière doit être vidangée au moins une fois tous les quatre ans et une fosse septique utilisée à longueur d'année doit être vidangée au moins une fois tous les deux ans, le tout conformément au Règlement sur l'évacuation et le traitement des eaux usées des résidences isolées (L.R.Q., c. Q-2, r.8 et ses modifications futures).

5. Obligations du propriétaire

Association

Du fait de son acquisition d'un terrain au lac Clair, le propriétaire devient membre de l'Association des propriétaires du lac Clair. Cette association a un double rôle. Elle assure la gestion des aires communes, de l'entretien des routes, du

gardiennage et de la surveillance, de l'enlèvement des ordures, de certains équipements communs et de tout autre mandat que la Société lui confie. L'Association est aussi un organisme de consultation et de surveillance. Les comptes de l'Association sont gérés par la Société et les propriétaires peuvent en prendre connaissance. La Société détient en tout temps la moitié du vote total de l'Association.

Frais annuels

Le propriétaire déboursera à la Société, sur présentation de pièces justificatives, le montant établi annuellement pour défrayer les coûts suivants: gestion des aires communes, entretien des chemins, gardiennage et surveillance, enlèvement des ordures, équipements communs, dont la gestion relève de l'Association. Pour chaque propriétaire, ce montant ne pourra toutefois être supérieur à un montant équivalent à un pour cent (1%) de ces coûts.

Le propriétaire paiera également à la Société, sur présentation de pièces justificatives, le montant établi annuellement entre l'Association et la Société pour défrayer le coût de déneigement de la route donnant accès au lac et celui de la route ceinturant le lac.

Les montants mentionnés précédemment apparaissent au feuillet présentant les frais annuels assumés par le propriétaire, lequel feuillet est réputé faire partie intégrante des présents règlements généraux bien qu'il n'y soit pas annexé.

Le propriétaire assume seulement les frais d'exploitation, étant bien entendu que tous les coûts d'investissement et de développement reliés aux infrastructures du lac sont à la charge de la Société.

Adhésion

Pour des raisons pratiques, c'est la Société qui assume la direction de l'Association. Le montant des frais d'adhésion est déterminé annuellement par la Société et l'Association et est versé à l'Association. Ce montant est inscrit au feuillet dont il est question dans la rubrique «frais annuels» des présents règlements généraux.

Interdiction de subdiviser

Le propriétaire ne pourra subdiviser, ni «resubdiviser» le terrain sans l'approbation écrite de la Société. Cette obligation lie tous les successeurs éventuels.

Droit de premier refus

Le propriétaire ne pourra vendre, céder ou autrement aliéner son immeuble, en tout ou en partie, sans avoir obtenu au préalable l'approbation écrite de la Société. Toutefois, cette dernière ne saurait refuser la transaction sans motif valable. Si la Société exerce son droit de premier refus, elle s'engage à offrir le même montant au propriétaire que celui contenu dans l'offre écrite qui lui aura été présentée par un acheteur éventuel.

Dans le cas où une institution financière reprenait possession de l'immeuble, la Société aura alors automatiquement un droit de premier refus sur la vente dudit immeuble.

Droit de passage et servitudes

L'acquéreur (ou ses ayants droits) s'engage à accorder à la Société, à demande, les servitudes nécessaires de passage sur une lisière de terrain le long d'une ou de plusieurs lignes de propriété, afin de permettre l'installation, l'entretien ou le remplacement de toutes sortes de conduits, fils, câbles ou tuyaux pour fins d'utilité publique, pour le service de la propriété ou des immeubles voisins.

Pour de telles fins, le vendeur aura droit de transporter ledit droit de passage, en totalité ou en partie, à des gouvernements ou à des compagnies pour fins d'utilité publique. En aucun cas, le propriétaire ne peut accorder de droit de passage ou de servitude sur sa propriété à quiconque sans avoir au préalable reçu l'autorisation écrite de la Société.

Stationnement

Chaque propriétaire doit prévoir, à l'intérieur de son terrain, l'espace suffisant pour garer sa ou ses voitures. Le stationnement est interdit le long de la route ceinturant le lac, sauf pour les visiteurs qui verront alors à placer leurs voitures dans une zone sécuritaire de façon à ne pas occasionner de danger, surtout la nuit.

Taxes

Le propriétaire est tenu d'acquitter pour sa propriété toutes les taxes municipales, scolaires, spéciales ou autres.

Propreté des lieux

L'acheteur devra tenir sa propriété propre et claire de toutes structures ou nuisances érigées ou entretenues contrairement aux dispositions des présents règlements généraux.

Interdits spécifiques

Dans le but de conserver le caractère esthétique des lieux et sa tranquillité, dans le but aussi de sauvegarder la qualité du développement du lac Clair, le propriétaire reconnaît et accepte les interdits suivants:

- Les pelouses
- La circulation sur le lac en hiver avec des VTT et des motoneiges
- L'installation sur le lac de toute construction, notamment les abris pour embarcation, à l'exception des débarcadères conformes aux exigences des présents Règlements généraux
- Une apparence négligée du terrain et des bâtiments qui nuirait à la valeur de la propriété et des immeubles environnants
- L'installation au bord de l'eau d'objets dont la taille, la nature ou la couleur constituent une distraction visuelle pour l'harmonie des rives
- Les bruits excessifs (tonte de gazon, scie mécanique ou autre bruit comparable) en dehors des horaires suivants: du lundi au samedi de 8h30 à 17h00 pour la période du 15 mai au 15 octobre
- Les moteurs à essence pour les embarcations, ainsi que tous les types de seadoo et les hydravions. Seuls les moteurs électriques d'une puissance maximale par embarcation de 74 lbs de poussée sont permis.
- Les maisons mobiles, les roulettes et les véhicules désaffectés ainsi que leur transformation en bâtiment
- Les abris, de style «Tempo», pour la période du 1^{er} mai au 1^{er} novembre. En dehors de cette période, un seul abri est permis.
- Laver des objets dans le lac ou s'y laver
- Le déversement sur le terrain et dans le lac de quelque substance que ce soit
- Les pesticides, les engrais chimiques ou tout autre produit semblable
- L'implantation et l'exploitation de commerces de nature récréo-touristique
- Les embarcations, en provenance de l'extérieur du lac Clair, non lavées avec une solution à base d'eau de javelle
- Les spas et les piscines dans le bassin versant du lac Clair

Aires communes

La Société détermine la nature, le lieu ainsi que les conditions qui autorisent les propriétaires à bénéficier des aires communes, dont le belvédère surplombant le lac Long.

Pêche

La pêche est permise dans le respect des normes du gouvernement du Québec (permis exigé) et des décisions de l'Association notamment quant au quota annuel. Les prises devront être enregistrées auprès de la Société.

Location

Le propriétaire qui loue son habitation s'engage à faire respecter par le locataire toutes les dispositions applicables des présents règlements généraux.

Pénalités et recours

À défaut par le propriétaire de se conformer aux dispositions des présents règlements généraux, il se rend passible d'une pénalité de cent dollars (100,00\$) pour chaque journée où se poursuit le cas de défaut. Cette pénalité devient exigible suivant les modalités suivantes:

- Le défaut est constaté par la Société et au moins deux propriétaires du Comité de gestion de l'Association
- La Société transmet au propriétaire un avis écrit énonçant le cas de défaut
- La Société et le propriétaire conviennent d'un délai pour que ce dernier remédie au cas de défaut
- S'il n'y a pas d'entente quant au délai, la Société le détermine et le communique par écrit au propriétaire
- La pénalité devient immédiatement exigible à l'expiration du délai accordé au propriétaire pour lui permettre de remédier au cas de défaut

Le montant ainsi réclamé au propriétaire par la Société est versé à l'Association.

Si la situation constatée de défaut cause un préjudice grave à la Société ou aux autres propriétaires, le propriétaire mis en défaut accepte que la Société a le droit de se porter acquéreur de sa propriété au prix de la valeur marchande prévalant à ce moment-là. Ce prix sera alors établi par deux firmes d'expert en évaluation.

6. Modification des règlements généraux

Les présents règlements généraux pourront de temps à autre être modifiés par la Société après consultation des membres de l'Association. Ces modifications devront refléter le respect des objectifs décrits dans les présents règlements généraux.

7. Dispositions finales

En plus de son engagement à respecter les présents règlements généraux, l'acquéreur conserve l'obligation de se conformer à toutes les lois, règlements ou exigences de niveau fédéral, provincial, municipal ou autres relativement au terrain, aux bâtiments ou autres immobilisations non explicitement nommés dans les présents règlements généraux.

Lors de la signature d'un acte notarié de vente d'un terrain au lac Clair, la version la plus récente des règlements généraux sera annexée au contrat de vente et fera partie des conditions de vente. À cet effet, l'acquéreur reconnaît en avoir pris connaissance, en comprendre toutes et chacune des dispositions et accepte de s'y conformer de même qu'à toutes modifications subséquentes de ces règlements dûment approuvées selon les modalités prévues aux présents règlements généraux et ce, dans le meilleur intérêt écologique du lac et pour la sauvegarde économique des investissements qui y sont consacrés par l'ensemble de la communauté du lac.

Les présents Règlements généraux, adoptés conformément à ses dispositions, sont en vigueur depuis le 17 juillet 2004.

SOCIÉTÉ D'AMÉNAGEMENT DU LAC CLAIR INC**FRAIS ANNUELS****ASSUMÉS PAR CHAQUE PROPRIÉTAIRE****2004**

1. Frais d'adhésion à l'Association
50.00 \$

2. Frais d'entretien de la route et surveillance
250.00 \$

3. Frais de déneigement de la route
250.00 \$

NOTE : Le présent feuillet est réputé faire partie intégrante des Règlements généraux.

Fait le 17 juillet 2004