

CONDITIONS SPÉCIALES PH-15-18-19

Projet domiciliaire **LES PROMENADES DU BOISÉ MIRABEL**

Cette annexe fait partie intégrante à la promesse de vente (l'offre d'achat).

1. Seulement une maison familiale devra être construite sur chaque lot, exclusivement pour usage comme résidence privée ; ladite résidence ne sera jamais utilisée pour fin commerciale ou sociale. Aucune pancarte ou annonce commerciale ne peut être installée sur ledit terrain sans la permission écrite du vendeur.
2. **La maison à construire devra avoir une superficie habitable (excluant garage et sous-sol) d'un minimum de 1 600 pieds carrés pour un bungalow, « un (1) étage ou un étage et demi (1 ½) » et devra avoir une façade minimum de cinquante (50) pieds incluant le garage. Les pentes de toit devront avoir un minimum de 10/12 et les pentes de toit latérales et arrières devront avoir un minimum de 8/12. Pour la construction d'un cottage, « soit deux (2) étages » la superficie habitable (excluant garage et sous-sol) sera d'un minimum de 2 000 pieds carrés et devra avoir une façade minimum de quarante quatre (44) pieds.**
De plus, la maison à construire devra avoir un minimum de 50 % de la façade en maçonnerie (brique ou pierre). Dans le cas d'un coin de rue, le côté de la maison devra avoir aussi un minimum de 50 % en maçonnerie (brique ou pierre).
3. **Pour la construction d'une maison et/ou tout autre bâtiment adjacent sur ledit terrain, ils devront être situés à un minimum de 40 pieds de la ligne de rue (marge de recul). La maison, incluant le garage, devra être située à un minimum de 20 pieds des lignes latérales. Un bâtiment adjacent, construit dans la cour arrière, devra être situé à un minimum de 15 pieds de la ligne latérale et de la ligne arrière du terrain et ces mêmes marges sont applicables pour le champ d'épuration et la piscine. Si ledit terrain est bordé par un cours d'eau, l'acheteur devra respecter la bande de protection riveraine minimale de 10 mètres de la ligne des hautes eaux (voir plan ci-annexé). Aucune intervention n'est permise dans la bande de protection riveraine du cours d'eau, à moins d'avoir obtenu au préalable un permis de la municipalité.**
Dans le cas d'un terrain sur un coin de rue, la maison, la clôture et/ou tout autre bâtiment adjacent devront être situés à un minimum de 40 pieds de la ligne latérale du côté de la rue. Aucune modification ne sera permise sans l'autorisation écrite du vendeur.
4. **Les plans de construction et d'implantation de la maison de l'acheteur doivent être approuvés par écrit par le vendeur avant la signature de l'acte de vente ou avant l'émission du permis de construction de la ville de Mirabel et doivent respecter les normes minimales définies, telles que décrites dans cette promesse de vente.**
La construction devra commencer le : _____
L'extérieur de ladite maison incluant le crépi devra être complété au plus tard six (6) mois après la date du commencement de la construction, sinon l'acheteur sera dans l'obligation de payer au vendeur une pénalité de 200 \$ par mois en retard.
5. Les animaux domestiques sont permis. La garde des animaux sauvages ou de ferme est interdite sur ladite propriété.
6. Une fois la construction de la maison complétée, aucun dépôt extérieur de matériaux d'aucune sorte n'est permis sur ce terrain. Aucune roulotte n'est permise sur ce terrain.
7. Le vendeur ne sera pas responsable pour la détermination des limites du terrain et le clôturage dudit terrain par l'arpenteur.
8. **L'acheteur devra installer un ponceau en plastique dans le fossé à l'entrée de la propriété selon les normes de la ville de Mirabel.** De plus, l'acheteur ou ses successeurs devra faire protéger le fossé de drainage, à partir de la rue en façade du terrain, contre l'érosion avec du gazon ou de la pierre ou canaliser selon les normes de la ville de Mirabel dans les 12 mois suivant la date d'occupation de la maison. Si le niveau final en façade du terrain vendu est plus haut que le niveau final de la rue, l'acheteur ou ses successeurs sera dans l'obligation de faire canaliser le fossé en façade du terrain à ses frais selon les normes de la ville de Mirabel.
9. Le vendeur ne sera pas responsable de l'état des routes ou d'aucun accident qui pourrait survenir avant la cession desdites routes à la ville de Mirabel.
10. L'acheteur ne clôturera pas ladite propriété à moins de 40 pieds de la rue le long des lignes latérales et sujettes aux servitudes d'utilité publique qui pourront exister ou être créées par la suite.
11. **L'acheteur devra conserver un maximum d'arbres en façade et ne coupera pas les arbres sans la permission écrite du vendeur sur les lignes latérales de dix (10) pieds, ainsi que la marge arrière de vingt-cinq (25) pieds. Si le terrain est bordé par un cours d'eau, respecter la bande de protection riveraine minimale de 10 mètres de la ligne des hautes eaux.** Au moment de défricher le terrain, l'acheteur devra libérer le terrain des branches et des arbres coupés sur ledit terrain, soit en les brûlant, en obtenant un permis de brûlage émis par la ville de Mirabel, ou en les faisant ramasser avec une déchiqueteuse et ce, dans un délai de 10 jours suivant la coupe des arbres. Si les branches sont toujours sur le terrain après ce délai de 10 jours, le promoteur des terrains se réserve le droit de les faire ramasser aux frais de l'acheteur. Au moment de l'excavation du terrain pour la construction de la maison, l'acheteur devra libérer son terrain des souches à ses frais et ce, à l'extérieur de notre projet domiciliaire ou les enterrer sur son terrain. L'acheteur devra faire l'entretien de la propriété : maintenir la pelouse en bon état et couper la haie située dans la partie latérale avant de la propriété à un maximum de trois (3) pieds de hauteur. **La pelouse en façade de la maison devra être installée dans les douze (12) mois suivant la prise de possession ou occupation de la propriété. Sinon, l'acheteur sera dans l'obligation de payer au vendeur une pénalité de 200 \$ par mois en retard.**
12. L'acheteur devra donner la permission pour l'installation des utilités publiques et des fossés de drainage en accordant une servitude à la demande du vendeur ou de la compagnie d'utilité publique ou la ville de Mirabel, le long des lignes des lots. L'acheteur subroge au vendeur le droit de signer des actes de servitudes requises.
13. L'acheteur aura accès au réseau d'aqueduc municipal selon les règlements de la ville de Mirabel. Les installations sanitaires, selon les normes de la ville incluant le règlement 1706 ou des autorités compétentes, seront aux frais de l'acheteur. L'acheteur devra protéger le champ d'épuration contre l'érosion dans un délai de 12 mois maximum après la construction de la maison ou la prise de possession de celle-ci et ce avec de la végétation (gazon).
14. Toutes les conditions seront applicables aux successeurs des acheteurs.
15. Les infrastructures d'aqueduc local, de la fondation de rue et de l'éclairage sont payées par le promoteur et sont incluses dans le prix de vente.