

PORTFOLIO

Association du LAC WOLFRED Chalets haut-de-gamme Timber Block



PRÉPARÉ PAR VOTRE
COURTIER IMMOBILIER

CHANTALE TARDIF

b 514.532.0632
b-chef 514.287.7434, poste 121
ctardif@sothebysrealty.ca
sothebysrealty.ca
chantaletardif.com



Cette information provient de sources que nous jugeons fiables, mais doit être vérifiée par les acheteurs potentiels et peut être sujette à modification ou retrait.
This information is from sources which we deem reliable, but must be verified by prospective purchasers and may be subject to change or withdrawal.

« Ce document est la propriété intellectuelle de Chantale Tardif, Courtier immobilier et toute reproduction, à des fins personnelles ou commerciales, est strictement interdite sans son autorisation écrite

TABLE DES MATIÈRES

Table des matières	2
1 Club du Lac-Walfred	3
2 Règlements de construction	4
2. Fonctionnement de l'Association du Lac-Walfred	5
2.1 Gestion de l'Association	5
2.2 Location du chalet et occupation par les propriétaires	5
2.3 Déclaration de copropriété	6
2.4 Revenus et Dépenses	6
2.5 Entretien, réparations et ménage	9
2.6 Animaux	9
2.7 Activités de plein air	9
2.8 Dépôt de sécurité	10
2.9 Paysagement, rénovations et changements au mobilier	10
2.10 Application des taxes à l'achat	10
3 Chalet à vendre - 130 rue du Lac-Walfred S.	11
3.1 Description générale	12
3.2 Description des pièces	13
3.3 Caractéristiques de la construction	14
3.4 Coûts d'opération annuels	14
3.5 Inclusions et exclusions	14
4 Chalet à vendre - 149 rue du Lac-Walfred S.	15
4.1 Description générale	16
4.2 Description des pièces	17
4.3 Aménagement paysager	17
4.4 Caractéristiques de la construction	18
4.5 Liste des rénovations	18
4.6 Coûts d'opération annuels	18
4.7 Inclusions et exclusions	19
5 Emplacement géographique et transport	19
6 Atlas des lacs	21
7 Ville de Sainte-Marguerite-du-lac-masson	22
8 Services et loisirs	22

1 CLUB DU LAC-WALFRED

Vous recherchez un pied-à-terre à vocation locative dans les Laurentides avec possibilité d'utilisation personnelle mais vous n'avez pas le temps et l'énergie d'en assurer la gestion et l'entretien?

A une heure de Montréal, le Club du Lac Walfred (www.clublacwalfred.com) est un domaine privé avec accès à un lac écologique, à 25 minutes du Mont St-Sauveur et 50 minutes du Mont-Tremblant. Géré par l'Association du club du Lac-Walfred à travers un syndicat de copropriété pour les espaces communs, il comprend 12 résidences de construction Timber Block, construites entre 2015 et 2016.

Ce concept de chalets locatifs, dont la gestion se fait à travers www.hebergia.ca, permet aux propriétaires de bénéficier d'un environnement exceptionnel en pleine nature, avec la possibilité de l'utiliser personnellement, sans autre restriction de dates que les périodes déjà louées.

L'adhésion au programme de location est facultative, mais il est important de noter que selon la déclaration de copropriété (qui gère l'entretien du chemin privé, des quais et la bonne entente des résidents, mais non l'immeuble lui-même) la promotion de location de votre chalet ne peut se faire qu'à travers celui-ci. Autrement dit, il n'est pas permis à un nouveau propriétaire de gérer lui-même la location de son chalet, à travers des plates-formes électroniques autres que celle utilisée par l'Association (Hébergia.ca).

Présentement, 9 des 12 chalets luxueux du club sont à vocation locative.

Important de noter que la quiétude et la tranquillité des lieux sont sévèrement préservés par l'application de règlements de location, d'utilisation et d'activités très strictes.



2 RÈGLEMENTS DE CONSTRUCTION

1. L'acheteur mandate irrévocablement le vendeur afin de consentir, pour et en son nom, toutes servitudes d'utilités publiques (Hydro-Québec, Bell Canada ou autres) concernant le terrain faisant l'objet de la présente promesse d'achat;
2. Le plan de maison devra être accepté par le vendeur avant la construction;
3. L'acheteur s'engage à tenir son terrain exempt de tous débris, détritus et le garder propre en tout temps de l'année;
4. Aucuns travaux ne seront permis le weekend (du vendredi 17h00 au lundi 7h30);
5. Les travaux de constructions sont autorisés du lundi au vendredi, de 7h30 à 17h00;
6. Aucune obligation de construire dans un délai fixe;
7. Un délai de 10 mois est accordé pour terminer la construction une fois celle-ci débutée.
8. Une roulotte est permise uniquement pour le temps de la construction;
9. Certaines conditions d'usage et de développement sont prévues pour l'ensemble du projet Lac Walfred; l'acheteur devra s'en enquérir et s'y conformer;
10. Toute forme d'hébergement temporaire est interdite;
11. Aucun appareil à gaz ou à moteur ne seront permis le weekend (du vendredi 17h00 au lundi 7h30); mis-à-part en transit;
12. Aucune musique extérieure n'est permise;
13. L'acheteur s'engage à faire partie de l'Association des propriétaires du Domaine ainsi que du Syndicat de copropriété;
14. Accès au lac : ce ne sont PAS des accès notariés, mais bien un accès reconnu VIA l'Association du lac Walfred
15. Seules les embarcations sans moteur sont permises sur le Lac;
16. L'acheteur s'engage et s'oblige à ce que les présentes clauses soient annexées ou reproduites à l'acte de vente notarié;
17. Tout non-respect des exigences énumérées ci-haut sera pénalisé par un montant de 100 \$ par jour, payable à l'association du Club Lac Walfred.

2. FONCTIONNEMENT DE L'ASSOCIATION DU LAC-WALFRED

Les informations incluses dans le portfolio expliquant le concept de l'Association du Lac Walfred sont fournies à titre indicatif seulement. Les données financières et autres doivent être vérifiées avec l'Association elle-même.

2.1 GESTION DE L'ASSOCIATION

Membre	Chalet
Sonia Lamoureux et Stéphane Lussier Co-présidents	514-649-9326 sonia.lamoureux73@gmail.com 514-968-9033
Karen Renaud, CPA	Comptable externe 450-939-4542 comptabilite@clublacwalfred.com

Les membres du conseil d'administration sont élus annuellement parmi les propriétaires.

2.2 LOCATION DU CHALET ET OCCUPATION PAR LES PROPRIÉTAIRES

Les chalets font partis d'un plan de location dont les réservations sont gérées par le site www.hebergia.ca. C'est donc cette entreprise qui, selon le marché de la location qu'elle connaît très bien, établit les prix de location des chalets. Par le biais d'un bail immobilier signé avec l'Association du Lac Walfred (et renouvelé automatiquement chaque année), cette dernière obtient le droit de louer la propriété à des vacanciers, en se tenant responsable d'en assumer les réservations et l'entretien. Voici un extrait du bail concernant les droits d'occupation des propriétaires :

2. DROITS DE RÉSERVATION

2.1 Au cas où le propriétaire désirerait occuper le Chalet, le propriétaire pourra, sujet à la disponibilité, utiliser le Chalet. Par contre, en utilisant le Chalet pour une période donnée, le propriétaire renonce de par le fait aux revenus de location de cette même période donnée. Cette période prend fin quand le Chalet est de nouveau disponible et prêt à la location et le propriétaire est responsable d'aviser que le Chalet est disponible.

Le propriétaire reconnaît que ce droit est sujet à : i) ce que le Chalet soit disponible et ii) à ce que le propriétaire avise le locataire au moins 48 heures à l'avance de toute journée d'occupation par le propriétaire et iii) à ce que le propriétaire n'utilise aucune publicité pour relouer ou sous-louer l'unité. Cependant, le locataire emploiera des efforts raisonnables afin d'accommoder le propriétaire si ce dernier donne un avis de moins de 48 heures.

Autrement dit, les propriétaires ne reçoivent pas de revenus pour les journées où ils occupent leur chalet.

La distribution se fait selon le nombre de jours accessibles à la location pendant le mois et il y a une légère différence de pourcentage de redistribution selon les caractéristiques du chalet (bord-de-l'eau ou non, nombre de chambres, etc.).

De plus, le ménage au départ du propriétaire sera effectué par l'équipe en place et facturé au propriétaire. Le montant du ménage est présentement établi à 145\$.

2.3 DÉCLARATION DE COPROPRIÉTÉ

La propriété est assujettie à une déclaration de copropriété pour l'entretien des espaces communs (clôture électrique, déneigement des rues privées et des allées de maison, etc., mais pas des marches et balcons).

Retrait du programme de location : l'Association demande un avis de 6 mois pour se retirer du programme de location mais s'il s'agit d'un transfert de propriété, le 6 mois ne **s'applique pas**. Le **nouveau** propriétaire peut se retirer immédiatement, à moins que son chalet ne soit déjà loué à des dates ultérieures et que la location ne soit pas transférable à un autre chalet.

Le retrait est d'une durée minimale d'un an et un préavis de 3 mois est requis pour réintégrer le programme.

À NOTER qu'il n'est **PAS PERMIS** qu'un propriétaire s'étant retiré du plan de location se mette à faire de la location court terme par ses propres moyens.

Les procès-verbaux : ils combinent à la fois l'Association des propriétaires et le Syndicat de copropriété.

Syndicat de copropriété : ne concerne pas les chalets et s'applique uniquement au chemin et son portail, aux quais et à une bande de terrain de 10 pieds qui fait le tour du domaine.

2.4 REVENUS ET DÉPENSES

Les **revenus** proviennent des locations générées par la firme www.hebergia.ca. Ils sont partagés (pool de location) entre les 9 chalets locatifs du Club du Lac Walfred, selon la quote-part qui leur est attribuée dans la Déclaration de copropriété.

Ils sont loués sur la base des besoins/demandes de la clientèle (3 ou 4 chambres) et sur un plan de rotation, afin d'assurer une « usure » normale et égale pour tous les immeubles.

Cela signifie donc que même si un chalet n'est pas loué durant un week-end, il participera aux revenus locatifs étant donné qu'il est disponible à la location.

Hebergia.ca prélève 14% des ventes pour couvrir les frais de marketing et gestion des locations.

Les frais de copropriétés et de gestion administrative mensuels sont de :

- 965\$ pour frais de copropriété
- 403,44\$ pour la maintenance

Si le propriétaire décide de se retirer du plan de location, les frais mensuels sont réduits à **255\$ par mois**.

Revenus potentiels

Il est très difficile de donner un aperçu des revenus potentiels à l'avance, car trop de facteurs les influencent :

- Le nombre de jours par année que le propriétaire occupe pour son usage personnel
- L'emplacement du chalet (lac ou non)
- La grandeur du chalet (nombre de cac)
- La période de l'année, etc.

Parmi les autres dépenses à la charge du propriétaire :

- Frais de copropriété mensuels
- Frais d'électricité
- Frais de communication (câble et Internet)
- Taxes municipales et scolaires
- Assurance-habitation

Pour avoir une idée des coûts de location (revenus), se référer à des comparables sur le site www.hebergia.ca.

Pour plus de détails, veuillez contacter le président de l'Association du Lac-Walfred.

Répartition des frais de la co-propriété :

1. Membre du programme de location (1 368,44\$/mois):

- Assurances
- Permis de location - CITQ
- Frais comptable et tenue de livre
- Fond de prévoyance
- Frais bancaire
- Fournitures de soins personnels et ménager (savon, papier toilette, etc.)
- Buanderie
- Ménage des chalets pour chaque location (*180\$ par séjour est déduit des revenus du propriétaire lorsqu'il l'utilise à des fins personnelles*)
- Entretien et réparation des bâtiments si bris ou dommage de la part d'un locataire
- Entretien des SPAS et produits

- Entretien des quais
- Entretien du portail électrique
- Déneigement de la rue privée, des stationnements, marches et balcons
- Tonte de pelouse

2. Non-membre du programme de location (255\$/mois) :

- Entretien du portail électrique
- Déneigement de la rue privée, des stationnements
- Tonte de pelouse

Extrait du bail : À noter qu'il est obligatoire pour tout acheteur, incluant les acheteurs de terrain, de signer le bail avec l'Association du Lac-Walfred.

Frais pour terrain en construction : les frais de copropriété sont applicables seulement lorsque la construction de l'immeuble est complétée. Entre-temps, seul le frais de déneigement pour la rue principale est appliqué, soit environ 1100\$/année.

4. LOYER

4.1 Le locataire versera au propriétaire, comme loyer pour la location de l'unité, 0\$ mais, versera un montant variable qui correspond au montant net de la part des revenus du pool de location de l'Association du Club Lac Walfred qui correspond au Chalet du propriétaire moins les dépenses, frais divers et de gestion et d'entretien du Chalet et du site. Si le montant net est négatif, le propriétaire est tenu de payer le solde pour ramener l'état de compte à 0\$ sur réception de celui-ci. Dans le cas où celui-ci n'acquitte pas le montant dû, le locataire se réserve le droit de prendre les montants à même les revenus du pool de location et d'exclure en tout ou en partie ce propriétaire du pool de location jusqu'à les montants soient acquittés.

4.2 À la condition que le propriétaire soit inscrit aux fins de la taxe sur les produits et services (la « TPS ») et de la taxe de vente du Québec (la « TVQ ») et que ces inscriptions soient toujours valides, le locataire paie au propriétaire, en plus du montant prévu au paragraphe 3.1, les taxes applicables.

4.3 Du partage des revenus du pool de location remis à chaque propriétaire seront exclus les revenus ou le partage des revenus de chaque journée réservé et/ou occupé par celui-ci. L'ajustement sera fait pour chaque journée et l'Association du Club Lac Walfred fournira un rapport de l'occupation pour chaque journée du mois dans son rapport mensuel.

6.4 Le propriétaire est responsable du paiement des frais du téléphone, de l'électricité, propane et/ou tout autres frais d'utilités publiques et des frais de câblodistribution engagés à l'égard de l'unité, étant entendu que le propriétaire n'est pas responsable du paiement des appels interurbains du locataire et de tout sous-locataire.

2.5 ENTRETIEN, RÉPARATIONS ET MÉNAGE

En gros, le locataire (l'Association) est responsable de s'assurer que la propriété reste « louable » en tout temps et s'occupe donc de nettoyer les lieux, après chaque visite.

Les dépenses **d'usure normale** de la propriété sont aux frais du propriétaire (entretien du revêtement, toiture, chauffe-eau, mobilier usé etc.), mais si un bris survient lors d'une location, le dommage est directement facturé au client, entre autres par le biais du dépôt de sécurité qui leur est exigé à la location.

Extrait du bail :

2.8 Le locataire doit examiner l'état de l'unité et de son mobilier à la fin de chaque période d'occupation et sans délai aviser le propriétaire de tout dommage subi par l'unité ou son mobilier. Si le locataire juge que l'unité ne convient pas à des fins de location pour quelques raisons que ce soit à tout moment pendant la durée du présent bail, le locataire devra aviser le propriétaire de cet état et pourra prendre les mesures qui sont raisonnablement nécessaires pour corriger cet état, étant entendu que ces mesures seront prises à même le fond de prévoyance ou des budgets d'entretiens divers prévus par l'Association du Club Lac Walfred pour des réparations ou remplacements exigés par suite de l'usure normale afin d'assurer que l'unité respecte toujours le standard d'une unité (chalet) de première classe. Si les fonds étaient insuffisants, le propriétaire sera facturé et devra payer au plus tard au même moment que le prochain état de compte.

Teinture du bois extérieur: le contracteur recommande de la faire aux 5 ans (appx 2,000\$), un entretien tout à fait normal avec ce genre de matériau.

Chalet 3 chambres (Mistral et Monsoon) Environ 6 750\$ + tx

Chalet 4 chambres (Chinook et Alizée) Environ 7 500\$

Il faut aussi considérer la teinture des balcons.

2.6 ANIMAUX

L'interdiction d'avoir des animaux sur les lieux s'applique aux clients en location seulement et non les propriétaires eux-mêmes. Les animaux doivent cependant toujours être maintenus en laisse.

2.7 ACTIVITÉS DE PLEIN AIR

Seuls les propriétaires ont le droit de circuler en VTT ou en motoneige pour accéder aux pistes et sentier fédéraux qui passent tout près du portail d'entrée. A proximité, se trouvent également le club de golf de l'Estérel ainsi que le Centre de ski de fond Estérel.

Embarcations : il n'est PAS possible, pour les propriétaires ayant un accès au lac de laisser en permanence kayak, ponton, etc. au quai commun.

2.8 DÉPÔT DE SÉCURITÉ

Un montant de 1 600 \$ est exigé afin de pallier un manque potentiel dans le fonds de prévoyance et exigé après être passé chez le notaire. Il est remboursé au moment de la vente.

C'est un règlement interne administratif de location de l'Association du Club comme le montant de frais de copropriété. Ceci est voté par le groupe de l'Association et géré par la trésorerie.

Ceci n'est pas indiqué dans le bail et ni dans la déclaration de copropriété. C'est la trésorière qui rembourse le montant selon la dette du propriétaire au moment de la vente.

Le nouveau propriétaire devra émettre le 1600\$ à l'Association pour pouvoir faire partie du pool de location. C'est un coût unique de départ.

2.9 PAYSAGEMENT, RÉNOVATIONS ET CHANGEMENTS AU MOBILIER

À partir du moment où un propriétaire se retire du programme de location, il peut faire les modifications selon ses goûts (toujours avec approbation de la Ville pour l'extérieur), mais entre-temps, les demandes particulières comme un gazebo, piscine creusée, etc. doivent être approuvées par l'Association.

Construction d'un garage : il faut consulter la ville de Ste-Marguerite, mais l'association l'accepterait sans problème, s'il n'est accessible pas aux clients en location.

Ajout de quai : afin de protéger le lac, un nombre limité de permis de quai a été attribué au Club du lac Walfred, ce qui explique les quais partagés. Il n'est donc pas permis de s'en faire construire un autre, pour son usage privé.

2.10 APPLICATION DES TAXES À L'ACHAT

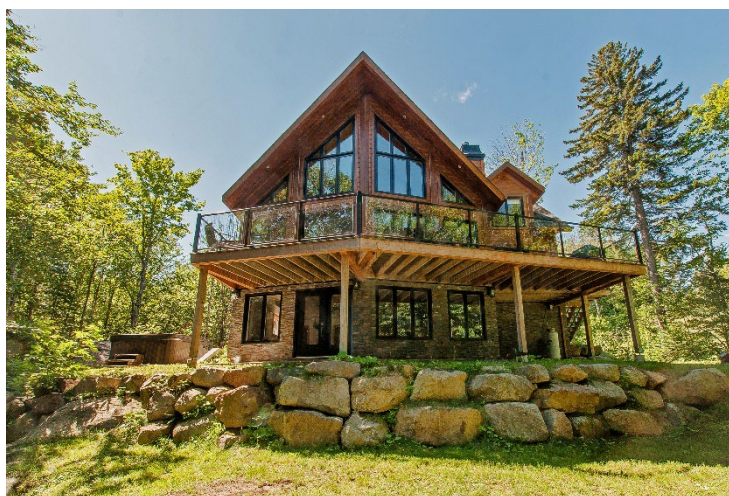
Si l'Acheteur désire poursuivre la vocation de location, il devra avoir ses numéros de taxes pour en informer la gestion de l'Association. Le notaire effectuera une procédure « entrant-sortant » qui fera en sorte que l'Acheteur n'aura pas à sortir ce montant de ses poches.

Les taxes de vente seront par contre applicables si l'Acheteur se retire de programme de location pour en faire sa résidence personnelle.

Il est **IMPORTANT** de consulter un fiscaliste pour connaître la portée de s'inscrire aux taxes ou non.

3 CHALET À VENDRE - 130 RUE DU LAC-WALFRED S.

724 000 \$⁺ tx



Chambres à coucher	3	Année de construction	2015
Salles de bain	3	Superficie approx. du terrain	77 229 pi.ca.
Évaluation municipale	872 200\$	Taxes municipales / scolaires	5051\$ / 421\$

Cette information provient de sources que nous jugeons fiables, mais doit être vérifiée par les acheteurs potentiels et peut être sujette à modification ou retrait.

This information is from sources which we deem reliable, but must be verified by prospective purchasers and may be subject to change or withdrawal.

3.1 DESCRIPTION GÉNÉRALE

Résidence haut de gamme 2015

comprenant 3 chambres et 3 salles de bain
située dans un domaine privé avec accès à
un lac écologique, à 25 minutes du Mont St-
Sauveur et 50 minutes du Mont-Tremblant.
Domaine sécuritaire et privé (barrière
électrique) à moins d'une heure de Montréal.
Cette propriété conviendra autant à des
propriétaires occupants, comme résidence
secondaire ou à des gens à la recherche de
revenus locatifs, puisqu'elle fait partie d'un
club de location de chalets luxueux, via
l'Association du Lac- Walfred. Il est
cependant possible de se détacher de ce
plan, par un avis de 6 mois.



Très confortable, on retrouve une belle intimité pour chacun des occupants.

L'immense aire ouverte du rez-de-chaussée comprend la salle à manger et salon, où l'on retrouve
foyer au bois à combustion

lente, plafonds de 19 pieds, portes-fenêtres donnant accès à la terrasse et une luminosité
exceptionnelle. La chambre à

coucher principale s'y trouve également et possède sa propre salle de bain attenante avec bain et
douche.

La cuisine, ergonomique, offre comptoirs de quartz, îlot avec évier double en inox et comptoir-
lunch pouvant accueillir jusqu'à
5 personnes.

À l'étage, une 2e chambre sur la mezzanine (facile à fermer au besoin), une belle 3e chambre à
coucher et une salle de bain
complète avec douche vitrée.

A l'entrée du domaine, un quai commun est accessible pour les habitants du 130.

EXTRA:

ce chalet est de plus grandes dimensions que les autres modèles et possède beaucoup d'extras:

- ardoise à l'extérieur
- terrasse du rez-de-jardin en béton au lieu de gravier
- lucarne dans la chambre de l'étage
- rampes en aluminium et verre
- balcons en composite
- foyer au bois à combustion lente avec manteau d'ardoise jusqu'au plafond
- beau paysagement
- une fenêtre de plus dans la salle à manger
- seul chalet avec garage intégré pour une voiture, etc.*

À noter: Les GPS ne donnent PAS le bon emplacement, l'entrée sur la rue du Lac-Walfred SUD
se fait par le chemin Masson (et non par le ch. Entrelacs).

Date d'occupation possible : 30 jours suivants une promesse d'achat acceptée.

3.2 DESCRIPTION DES PIÈCES

3.2.1 Rez-de-chaussée

Pièce	Dimensions en pi	Description
Salon	13,10 x 13,4	Plancher de bois, foyer au bois, plafond cathédrale
Cuisine	13,5 x 13,4	Plancher de céramique, comptoirs de granite, îlot avec évier double en inox, comptoir-lunch, rangement pour bouteilles de vin et garde-manger avec tablettes coulissantes
Salle à manger	13,8 x 13,4	Plancher de bois
Chambre principale	19,4 x 11,10	Plancher de bois
Salle de bain attenante	13,1 x 7,10	Plancher de céramique, douche indépendante

3.2.2 Deuxième étage

Pièce	Dimensions en pi	Description
Chambre à coucher	9,2 x 17,7	Plancher de bois, mezzanine
Chambre à coucher	15,9 x 11,8	Plancher de bois
Salle de bain	2,3 x 7,7	Plancher de céramique, douche vitrée

3.2.3 Rez-de-jardin

Pièce	Dimensions en pi	Description
Salle familiale	12,3 x 17,7	Plancher de bois
Salle de jeux	13,5 x 19,8	Plancher de bois, table de billard
Salle de bain	11,8 x 8,11	Plancher de céramique, laveuse-sécheuse
Salle mécanique	6,6 x 11,9	Plancher de bois

3.2.4 Autres installations

Pièce	Dimensions en pi	Description
Garage	11,3 x 18,5	Pour 1 voiture
Atelier	10,2 x 12	À mène le garage
SPA		
Terrain	Boisé et paysager	

3.3 CARACTÉRISTIQUES DE LA CONSTRUCTION

Item	Description
Allée	Non-pavée, 4 espaces de stationnement
Approvisionnement en eau	Puits artésien
Énergie pour le chauffage	Électricité
Équipements/Services	Adoucisseur d'eau, climatiseur central
Fenestration	PVC, manivelle-battant
Fondation	Béton coulé
Foyer/poêle	Poêle au bois
Laveuse-sécheuse	Salle de bain du rez-de-jardin
Mode de chauffage	Thermopompe
Particularités du site	Cul-de-sac, villégiature/chalet
Proximité des services	Golf, ski de fond, ski alpin
Restrictions et permissions	Location court terme permise
Revêtement de la toiture	Bardeaux d'asphalte
Revêtement du bâtiment	Bois rond
Rez-de-jardin	6 pieds et plus, totalement aménagé
Système d'égouts	Fosse septique, champ d'épuration

3.4 COÛTS D'OPÉRATION ANNUELS

<u>Description</u>	<u>Coût</u>
Hydro-Québec	3 900 \$
Système d'alarme	210 \$
Taxes municipales	5 050 \$
Taxes scolaires	590 \$
Total	11 884 \$

3.5 INCLUSIONS ET EXCLUSIONS

3.5.1 Inclusions

- Entièrement meublé et équipé pour la location court terme.

3.5.2 Exclusions

- Effets personnels

4 CHALET À VENDRE - 149 RUE DU LAC-WALFRED S.

675 000 \$⁺ tx



Chambres à coucher	3	Année de construction	2016
Salles de bain	3	Superficie approx. du terrain	86 453 pi.ca.
Évaluation municipale	688 100\$	Taxes municipales / scolaires	3 834\$ / 421\$

Cette information provient de sources que nous jugeons fiables, mais doit être vérifiée par les acheteurs potentiels et peut être sujette à modification ou retrait.
This information is from sources which we deem reliable, but must be verified by prospective purchasers and may be subject to change or withdrawal.

4.1 DESCRIPTION GÉNÉRALE

Luxeux chalet en bois rond Timberblock, (modèle Northcliff) (2016), comprenant 3 chambres et 3 salles de bain, réparties sur les 3 étages (dont un rez-de-jardin). Domaine sécuritaire et privé (barrière électrique) à moins d'une heure de Montréal. Cette propriété conviendra autant à des propriétaires occupants, comme résidence secondaire ou à des gens à la recherche de revenus locatifs, puisqu'elle fait partie d'un club de location de chalets luxueux, via l'Association du Lac- Walfred. Il est cependant possible de se détacher de ce plan, par un avis de 6 mois.



Magnifique intérieur à aire ouverte avec plafond cathédrale de 19 pieds de hauteur. Très confortable, on retrouve 1 chambre par étage, octroyant une belle intimité pour chacun des occupants.

L'immense aire ouverte du rez-de-chaussée comprend la salle à manger et le salon, où l'on retrouve cuisinière au gaz, portes-fenêtres donnant accès à la terrasse et une luminosité exceptionnelle. On y retrouve également la chambre à coucher principale, avec sa salle de bain attenante.

La cuisine, ergonomique, offre comptoirs de granite, îlot avec évier double en inox, comptoir-lunch pouvant accueillir jusqu'à 5 personnes, rangement pour vos bouteilles de vin et un garde-manger avec tablettes coulissantes (accessible seulement aux propriétaires).

La mezzanine offre une grande chambre à coucher ouverte sur le rez-de-chaussée, avec un coin détente et sa salle de bain attenante.

Au rez-de-jardin, qui permet d'accéder au SPA, on retrouve une grande salle familiale avec portes-fenêtres donnant sur une terrasse, une chambre à coucher et une 2e salle de bain.

Plusieurs rangements verrouillés permettent aux propriétaires d'y laisser leurs effets personnels durant la location.

A l'entrée du domaine, un quai commun est accessible pour les habitants du 149.

EXTRA:

Tous les balcons et escaliers sont en aluminium, ne nécessitant plus AUCUN entretien. Grâce à ce matériau, le proprio a pu rendre étanche la terrasse où est situé le SPA et ajouter une aire de vie supplémentaire. Les balustrades en verre, pour ne rien cacher de la nature environnante.

Unique à ce chalet, en mai 2022, une véranda de appx. 9 X 10 pi. a été installée adjacente à la chambre des maîtres. Grâce à un système de fenêtre coulissante de haut en bas, vous pourrez ainsi jouir de toutes vos soirées estivales... moustiques en moins.

À noter: Les GPS ne donnent PAS le bon emplacement, l'entrée sur la rue du Lac-Walfred SUD se fait par le chemin Masson (et non par le ch. Entrelacs).

Date d'occupation possible : 30 jours suivants une promesse d'achat acceptée.

4.2 DESCRIPTION DES PIÈCES

4.2.1 Rez-de-chaussée

Pièce	Dimensions en pi	Description
Salon	13 x 16 (irr.)	Plancher de bois, poêle au gaz, plafond cathédrale
Cuisine	13 x 14	Plancher de céramique, comptoirs de granite, îlot avec évier double en inox, comptoir-lunch, rangement pour bouteilles de vin et garde-manger avec tablettes coulissantes
Salle à manger	13 x 16 (irr.)	Plancher de bois
Chambre principale	12 x 13,6	Plancher de bois
Salle de bain attenante	7,6 x 14	Plancher de céramique, douche indépendante

4.2.2 Deuxième étage

Pièce	Dimensions en pi	Description
Chambre à coucher	18 x 11 (irr.)	Plancher de bois, mezzanine
Salle de bain	4,8 x 10,4	Plancher de céramique, bain-douche

4.2.3 Rez-de-jardin

Pièce	Dimensions en pi	Description
Salle familiale	18 x 27 (irr.)	Plancher flottant, table de billard
Chambre à coucher	11 x 13	Plancher flottant
Salle de bain	7,3 x 14	Plancher de céramique, laveuse-sécheuse

4.2.4 Autres installations

Pièce	Dimensions en pi	Description
Véranda	9 x 10	Construction mai 2022

4.3 AMÉNAGEMENT PAYSAGER

Particularité	Description
Orientation de la cour	Ouest
Piscine	Spa
Terrain	Boisé et paysager

4.4 CARACTÉRISTIQUES DE LA CONSTRUCTION

Item	Description
Allée	Non-pavée, 6 espaces de stationnement
Approvisionnement en eau	Puits artésien
Énergie pour le chauffage	Électricité
Équipements/Services	Adoucisseur d'eau, climatiseur central
Fenestration	PVC, manivelle-battant
Fondation	Béton coulé
Foyer/poêle	Poêle au gaz
Laveuse-sécheuse	Salle de bain du rez-de-jardin
Mode de chauffage	Plinthes électriques
Particularités du site	Cul-de-sac, villégiature/chalet
Proximité des services	Golf, ski de fond, ski alpin
Restrictions et permissions	Location court terme permise
Revêtement de la toiture	Bardeaux d'asphalte
Revêtement du bâtiment	Bois rond
Rez-de-jardin	6 pieds et plus, totalement aménagé
Système d'égouts	Fosse septique, champ d'épuration

4.5 LISTE DES RÉNOVATIONS

Année	Description
2022	Ajout d'une véranda par la compagnie SunSpace

4.6 COÛTS D'OPÉRATION ANNUELS

<u>Description</u>	<u>Coût</u>
Bell Fibre	3 264\$
Hydro-Québec	4 148\$
Système d'alarme	217\$
Taxes municipales	3 834\$
Taxes scolaires	421\$
Total	11 884 \$

4.7 INCLUSIONS ET EXCLUSIONS

4.7.1 Inclusions

- Entièrement meublé et équipé pour la location court terme.

4.7.2 Exclusions

- Meubles et effets personnels

5 EMPLACEMENT GÉOGRAPHIQUE ET TRANSPORT

À une heure de Montréal et à 20 minutes de toutes les commodités et commerces.





6 ATLAS DES LACS

Lac Walfred

[✉ Contacter l'Atlas](#)

Description du lac et du bassin versant

Identification :
Nom du lac : Walfred
Coordonnées géographiques : 74°04'15.807"O – 46°03'16.734"N
Numéro RSVL : 838
MRC : [Les Pays-d'en-Haut](#)
Municipalité : [Sainte-Marguerite-du-Lac-Masson](#)
OBV :
[Organisme de bassin versant de la rivière du Nord \(ABRINORD\)](#)

Données morphométriques et hydrologiques :
Superficie du lac : 0 km²
Volume du lac : 0 m³
Profondeur maximale : 0 m
Profondeur moyenne : 0 m
Altitude : 0 m
Superficie du bassin versant incluant les lacs : 0 km²
Temps de renouvellement : N/D
Ratio de drainage : 0,00

Règlements, politiques et usages

Municipalité Sainte-Marguerite-du-Lac-Masson : [Règlements](#) [Environnement](#)
MRC Les Pays-d'en-Haut : [Règlements](#) [Politiques](#)

Études et rapports

Il n'y a rien dans cette section pour l'instant

Vie associative

Aucune association n'est rattachée à ce lac.

Photos

Il n'y a pas de photo associée à ce lac pour l'instant

Cartes bathymétriques

Il n'y a pas de carte bathymétrique associée à ce lac pour l'instant

Autres cartes

Il n'y a pas d'autre carte associée à ce lac pour l'instant

Références et outils

Groupe de recherche interuniversitaire en limnologie et en environnement aquatique :
GRIL - site internet :
https://oraprdnt.uqtr.quebec.ca/pls/public/gscw030?owa_no_site=1272

MDDEFP :
Direction régionale (Montréal, Laval, Lanaudière et Laurentides) :
http://www.mddefp.gouv.qc.ca/ministere/rejoindre/adr_reg.htm#mtl-laval-laurent
Réseau de surveillance volontaire des lacs :
<http://www.mddefp.gouv.qc.ca/eau/rsvl/>
Section rivières et lacs :
<http://www.mddefp.gouv.qc.ca/eau/flrivlac/riv-lac.htm>
Urgence Environnement :
<http://www.mddefp.gouv.qc.ca/ministere/rejoindre/urgence.htm>

Publications CRE :
Publications CRE Laurentides :
<http://www.crelaurentides.org/index.php/documents/eau-lacs>

Trousse des lacs :
Carnet de santé :
<http://www.troussedeslacs.org/carnet.html>
Fiches théoriques :
[http:// http://www.troussedeslacs.org/fiches.html](http://http://www.troussedeslacs.org/fiches.html)
Glossaire :
<http://www.troussedeslacs.org/pdf/glossaire.pdf>

Bande riveraine : il est interdit de modifier ou altérer (même les plantations) une bande riveraine de 5 mètres (environ 17 pieds) de large.

7 VILLE DE SAINTE-MARGUERITE-DU-LAC-MASSON

Avec ses 53 lacs, ses montagnes et ses paysages magnifiques, s'établir dans cette belle ville constitue un pas vers la quiétude et le mieux-être.

Située à quelques kilomètres des grands centres, Sainte-Marguerite-du-Lac-Masson offre un milieu de vie rural avec une variété de services de proximité. Tout au long de l'année, vous pourrez pratiquer plusieurs activités sportives et de plein air, assister aux festivités du lac Masson et activités culturelles, en plus de participer à la vie communautaire de notre belle collectivité.

Du plaisir et des activités à toutes les saisons!

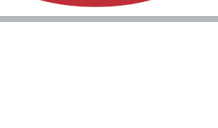
Les principaux attraits :

- Le territoire enchanteur et verdoyant de Sainte-Marguerite-du-Lac-Masson !
- Les nombreuses activités estivales, dont les sports nautiques, l'équitation, le golf, le vélo, etc.
- Le lac Masson et sa patinoire féerique en hiver.
- Les événements flamboyants, lors des festivités du «Lac Masson en Fête» en été comme en hiver.
- La vie communautaire active et diversifiée.
- La pratique des activités hivernales, soit le patinage, la raquette, la motoneige, etc.
- La tranquillité et l'air pur des montagnes !

8 SERVICES ET LOISIRS

À proximité vous y trouverez : Aventures plein air, Parc Linéaire, Parc Doncaster, Patinage, Polar Bears Club et plus!

Ski alpin

	40 min.
	35 min.
	25 min.
	40 min.
	50 min.