

APCLV syndicat de copropriété

Camping Lac Vert <ca.campinglacvert@gmail.com>

Mar 2022-05-10 20:24

Cc : Anik Morin <dg@val-des-bois.ca>; Roxane Blanchard <insp@val-des-bois.ca>; Mario Patry <mpatry@pmegatineau.ca>; Lianne Boudreau <lboudreau@pmegatineau.ca>



10 mai 2022

Bonjour à tous les membres de l'APCLV,

Les notaires Mario PATRY et Jean-François VENNE-PRONOVOST seront présents à l'AGA samedi 14 mai 2022, 14h pour répondre à vos questions et faire signer la procuration.

SUJET : APCLV transfert d'une corporation sans but lucratif à un syndicat de copropriété

Le 25 avril 2022, les membres du CA de l'APCLV ont rencontré Me Mario Patry et deux autres notaires ainsi que les représentantes de la Municipalité de Val des Bois, Anik Morin, directrice générale et Roxane Blanchard, inspectrice et responsable de l'urbanisme pour comprendre et régler la situation de litige entre la Municipalité de Val des Bois et les nombreux propriétaires de lots au Camping Lac Vert, lesquels font partie de l'Association de propriétaires du Camping Lac Vert (APCLV), une corporation sans but lucratif.

En 2007, lors de la mise en oeuvre du projet de morcellement et de vente des lots individuels du Camping Lac Vert, le promoteur Camping Lac Vert Inc., par l'entremise de son notaire Me Mario Patry, a choisi de constituer une corporation sans but lucratifs (Association APCLV) pour réaliser le projet de vente de lots individuels. La majorité des lots sont ainsi vendus de Camping Lac Vert Inc. à des personnes physiques ou morales; depuis ce temps, certains lots ont été revendus entre personnes physiques ou morales et toutes les transactions ont été dûment enregistrées et consignées auprès de la Municipalité.

En 2018, le gouvernement du Québec a mis en oeuvre la réforme cadastrale, à la suite de laquelle la Municipalité refuse d'émettre des permis de construction sur le morcellement des lots est dorénavant considéré non conforme au Règlement de lotissement actuellement en vigueur. La Municipalité demande que les parties privatives et les parties communes soient

identifiées avec des numéros de cadastre distincts dans une copropriété suivant les règles établies au Code civil du Québec.

Afin de régulariser la situation, la Municipalité ainsi que Me Mario Patry, instigateur du projet original de création d'une Association des propriétaires du Camping Lac Vert (APCLV), suggèrent de transformer la forme juridique de l'APCLV d'une corporation sans but lucratif en un syndicat de copropriété divise.

Les membres du CA de l'APCLV acceptent cette proposition commune de la Municipalité et du notaire dans le cas où cette mesure aura pour conséquence l'émission normale et effective de permis de construction pour les propriétés et l'enregistrement effectif de toutes les transactions de lots cadastrés faisant partie du plan d'aménagement Camping Lac Vert Inc.

Pour changer la forme juridique de l'APCLV d'une corporation sans but lucratif à un syndicat de propriété, tous les membres (ou une majorité de membres) de l'association doivent y consentir et signer la déclaration de copropriété devant notaire. Si un membre refuse de se joindre au syndicat de copropriété, il devra, seul, faire face à la Municipalité et aux possibles conséquences, notamment le risque que la Municipalité demande à la Cour supérieure des ordonnances afin de le forcer à régulariser la situation ou encore le blocage d'une revente de lot. Si le membre décide de joindre le syndicat de copropriété après sa création, il devra payer les honoraires du notaire, soit entre 2000\$ et 3000\$, taxes et frais de publication en sus. Par contre, en vue de l'entente actuelle entre le notaire Mario Patry et l'APCLV, des frais de 100\$ par lot seront facturés à chaque membre propriétaire pour le changement de forme juridique.

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ANNUELLE 14 MAI 2022, 14H

Le notaire et ses collègues seront présents à l'AGA du 14 mai prochain pour que vous, membres de l'APCLV, puissiez signer une procuration donnant le droit aux notaires de signer la déclaration de copropriété à vos noms. Les notaires seront sur place pour éviter que chaque membre ait à se déplacer chez le notaire.

Veillez avoir avec vous, samedi :

Deux pièces d'identité gouvernementale (permis de conduire, passeport, carte d'assurance maladie, carte de résident permanent...)

Toutes les informations par rapport à votre état civil et régime matrimonial (ex. célibataire, si vous êtes mariés, date du mariage, nom du conjoint, lieux du mariage, est-ce qu'un contrat a été signé avec un notaire (« pre-nup », en avoir une copie si oui) si séparé : la date de la séparation, **si divorcé : amener certificat/jugement de divorce**).

Nous vous remercions de votre collaboration.

CA, APCLV

p.s. Un résumé de ce communiqué suivra.