

## Syndicat de copropriété

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

Mar 2022-11-08 16:25

Bonjour à tous les membres de l'APCLV,

Le 14 octobre dernier, vous avez reçu la Déclaration de copropriété divise d'un immeuble Projet Camping Lac Vert, préparée par le notaire Jean François Venne Pronovost suite à la décision de modifier la forme juridique de l'APCLV en un syndicat de copropriété. Comme indiqué, veuillez trouver ci-bas la foire aux questions, document préparé par le notaire, qui répond à toutes les questions des membres.

La signature officielle du document par les membres du CA de l'APCLV est prévue en novembre 2022.

Merci de votre collaboration.

Conseil d'administration

Association des propriétaires du Camping Lac Vert

---

FAQ – Projet de copropriété Camping Lac Vert

1. Q : Avons-nous effectué une révision, par un notaire indépendant, de ce document pour s'assurer que tout est bien? (adressé au CA du camping). Sinon, pourquoi? Selon mes connaissances, nous sommes dans cette situation due à l'avocat que nous utilisons.

R : La situation actuelle résulte d'un changement d'approche de la Municipalité suivant la rénovation cadastrale. Par ailleurs, le notaire qui a rédigé le projet est un notaire spécialisé en copropriété qui a déjà fait des projets similaires. Le conseil d'administration de l'Association des propriétaires du Camping Lac Vert (APCLV) représente l'ensemble des propriétaires aux fins du mandat au notaire et le notaire donne ses conseils au conseil d'administration de l'APCLV, qui est son client.

2. Q : Si nous sommes maintenant gouvernés par les mêmes normes qu'une copropriété divise d'un immeuble (CONDO), quels sont les impacts sur notre copropriété? Par exemple: les taxes municipales, nos frais de condo, règlements, permis issus par la municipalité, préparations des documents légaux, coût d'avocat et de comptabilité, etc. Je pose cette question, car nous ne sommes pas une copropriété typique comme les autres en général.

R : La conversion en copropriété divise a été faite en préservant au maximum les règles actuelles du camping. Les taxes des terrains sont en fonction de leur valeur, laquelle n'est pas modifiée par la copropriété. Les règlements usuels du camping sont les mêmes qu'en ce moment, avec certaines adaptations. Les frais communs du syndicat de copropriété seront établis en suivant les mêmes cotisations votées par les membres. Bref, l'administration du projet en copropriété se poursuivra comme l'est actuellement l'Association des copropriétaires du Camping Lac Vert depuis 2008. De plus, la Municipalité a confirmé que la conversion en copropriété allait régulariser la situation quant aux demandes de permis.

3. Q : Va-t-il y avoir des exceptions / exclusions selon les normes pour notre copropriété, car nous ne sommes pas typiques comme les autres copropriétés?

R : La loi ne fait pas de différence entre une copropriété de camping et une copropriété plus traditionnelle. Cependant, la déclaration de copropriété a été rédigée sur mesure selon les spécificités du camping Lac Vert.

4. Q : En faisant la lecture de la déclaration de copropriété dans les items concernant les baux, il ne semble avoir aucune obligation au locateur de donner une copie des locataires de sa ou ses parties privatives. Mis à part certaines obligations concernant le respect des règlements. Aucun article du document ne couvre cette obligation pour tenir les registres à jour.

R : La déclaration prévoit, notamment que le locataire doit recevoir une copie des règlements et une preuve à cet effet doit être fournie par le propriétaire qui loue. (art.76). Un registre avec le nom des locataires et leurs coordonnées doivent être obtenus (art. 101.2). Une copie du bail n'est pas requise, seulement certaines informations sont requises (noms des locataires, numéro du terrain loué, coordonnées, durée de la location, preuve de réception des règlements)

5. Q : 110.4. Le membre propriétaire doit, par écrit, aviser le conseil d'administration du syndicat de toute permission et de tout retrait de permission d'exercice du droit d'usage par le biais du Contrat de location d'un emplacement de camping et/ou d'une installation et que cette permission soit accordée pour une saison complète. Tant que la permission d'exercer subsiste, le propriétaire, les membres de sa famille et leurs invités ne peuvent pas bénéficier du droit d'usage lié au terrain (partie privative). Quel recours a le syndicat, devant une sous-location qui porterait préjudice envers les copropriétaires.

R : En cas de non-respect des règlements par le locataire, le bail peut être résilié (art.77). De plus, les clauses pénales sont applicables (art. 106).

6. Q : Je regarde le document reçu récemment et je ne comprends pas la section Modification future à la déclaration de copropriété pour division ultérieure des lots transitoires (1.7 à 1.7.4). Ces lots deviennent un seul lot. Donc, une roulotte par lot doit-être installée. Le lot doit-être vendu comme un seul lot et ne peut-être subdivisé. Ai-je bien compris? Quel est l'avantage pour le propriétaire? Il est très difficile de suivre les numéros de cadastres sans avoir le schéma. Est-ce que le schéma avec les nouveaux numéros peut être partagé avec les propriétaires?

R : En raison de la rénovation cadastrale, les différents lots de Camping Lac Vert inc. (les terrains non vendus par le promoteur) ont été fusionnés lorsque ces terrains sont adjacents. Le résultat est que plusieurs lots appartenant à Camping Lac Vert Inc. ont désormais un seul numéro de cadastre, ce qui empêche de vendre les terrains individuellement. La déclaration de copropriété prévoit un processus intérimaire où ces terrains fusionnés (les lots transitoires) vont pouvoir être individualisés. Suivant la décision de la Municipalité, il n'est pas possible de séparer les terrains en ce moment. Après la conversion en copropriété divise, la Municipalité pourra autoriser l'individualisation de ces terrains. En conséquence, le CA du Syndicat de copropriété du Camping Lac Vert devra mettre à jour la déclaration et ces clauses ne seront alors plus pertinentes.

7. Q : Est-ce qu'on pourrait expliquer davantage les articles 1.7.1 à 1.7.4. Je ne comprends pas ce que cela veut dire et à quoi on se réfère.

R : Suivant la rénovation cadastrale, les terrains appartenant à Camping Lac Vert Inc. ont été regroupés en un seul lot lorsqu'ils sont adjacents. Il en résulte quelques grands terrains composés de plusieurs lots de camping à vendre par Camping Lac Vert Inc. Pour permettre la vente de ces terrains, les terrains doivent être redivisés en lots. Pour cette raison, la déclaration de copropriété prévoit un mécanisme où, suivant le morcellement de ces grands terrains, la déclaration devra être mise à jour et les frais pour cette mise à jour seront assumés par Camping Lac Vert Inc.

8. Q: J'aurais aussi besoin de plus d'explications sur la responsabilité des arbres sur les terrains privés. Je crois comprendre que tout abattage d'arbre conclu dangereux par ceux responsables d'établir l'état de santé des arbres est aux frais du copropriétaire s'il est sur son terrain? Nous n'avions pas parlé de cela lors de la rencontre. Cela pourrait être très coûteux selon le nombre et la grosseur du terrain. Si c'est la responsabilité du copropriétaire, est-ce que sa disposition est aussi aux frais du copropriétaire? Est-ce qu'il pourrait le vendre ou il doit remettre le bois après l'abattage à quelqu'un en particulier. Si de l'aide financière est disponible pour enlever un arbre, comment établit-on la décision ou non de porter aide financière? L'article 110.27 parle de l'entretien général des arbres sur les terrains incombe aux propriétaires. Qu'est-ce qu'entretien général veut dire?

R : Le CA du Syndicat de copropriété aura la responsabilité d'évaluer périodiquement la santé des arbres situés dans le camping. Lorsqu'un arbre montrera des signes de maladie ou s'il devient dangereux de l'avis des spécialistes mandatés par le CA, le CA pourra exiger des copropriétaires concernés qu'ils procèdent à l'émondage ou l'abattage de l'arbre, le tout selon la recommandation des experts. Les frais d'émondage et d'abattage seront aux frais des copropriétaires concernés. Le professionnel devra être approuvé par le CA (il devra notamment avoir une assurance professionnelle jugée adéquate). Le bois appartiendra au copropriétaire.

9. Q : Est-ce qu'il a un endroit qui stipule que le conseil d'administration (CA) ne peut faire une dépense dépassant un X montant d'argent si cette dépense n'est pas prévue dans le budget de l'année courante. Si le CA a besoin de faire une dépense dépassant un X montant, ceci devrait être voté par les propriétaires dans une réunion spéciale. Ceci est une protection pour tous.

R : La déclaration de copropriété prévoit à l'article 35.39 que les administrateurs devront faire adopter un code d'éthique et de gestion. Ce code doit être approuvé en assemblée des copropriétaires. Il devra prévoir les règles de conduite chez les administrateurs (par exemple éviter de se placer en conflit d'intérêts) et des règles de gestion. Les règles de gestion prévoiront, notamment, dans quelle mesure et comment les dépenses doivent être approuvées. Un projet de code d'éthique et de gestion existe déjà et sera soumis aux propriétaires pour approbation lors de la première assemblée au printemps 2023.

10. Q : Bonjour, j'aimerais savoir s'il est marqué quelque part que les salles de bain (homme et femme) qui font partie du bâtiment de Benoit Larose ou Camping Lac Vert que ce soit un endroit que nous gardions toujours un droit utilisation. Je vous demande ceci, car depuis l'achat du terrain de la part de Michel Larose et par la suite de Benoit Larose nous avons toujours eu accès au sdb, mais adviendrait que ceci serait vendu à X personne et que cette personne ne voudrait plus qu'on se sert de ces salles de bain. Je crois que nous devrions avoir un endroit qui dit que nous aurons toujours accès au sdb comme d'autres parties communes.

R : Le bâtiment appartenant à Camping Lac Vert Inc. n'est pas inclus dans la copropriété et n'est pas sujet à la déclaration. C'est donc une propriété privée et son propriétaire est libre d'exploiter son commerce dans le respect de la réglementation municipale. Par ailleurs, considérant qu'il y a des coûts associés pour l'utilisation des salles de bains l'hiver et qu'il est clair que les utilisateurs sont ceux de la section 3 saisons, le CA demandera un vote à tous les membres lors de l'AGA du printemps 2023 pour demander au propriétaire du bâtiment de conserver les salles de bain opérationnelles en hiver moyennant le paiement d'une compensation. L'ensemble des copropriétaires prendront la décision.