

Village Liberté sur Berges
Rencontre des présidents du Village
Le mercredi 8 mai 2019, À 19H15, AU CLUBHOUSE
ORDRE DU JOUR

1. Constitution de la réunion

- a. Étaient présents : Voir Annexe A pour la liste des présences ; 21 syndicats sur 28.
- b. Richard Lacroix agit comme président et Alain Lapointe comme secrétaire ;
- c. L'ordre du jour est accepté après l'ajout de varia aux points 2d et 3d ;
- d. Objectifs de la réunion :
 - 1. Suite à la popularité de l'an passé
 - 2. Le Club-House ne peut et ne veut pas prendre de responsabilités qui sont celles des syndicats
 - 3. Une concertation seulement, les décisions relevant de chaque syndicat
 - 4. Le Club-House ne donne pas de conseil aux syndicats et surtout n'interprète pas la déclaration de copropriété et les modes de gestion des syndicats. À chacun leur choix et leurs risques.
 - 5. Pour accélérer la rencontre :
 - Le président du CH fera une courte introduction sur chaque point lorsque requis
 - Éviter les répétitions
 - Aucun consensus ne sera recherché, c'est une invitation à la concertation et à la réflexion

2. Sujets concernant le Club-House

a. Attentes lors d'une vente d'une unité de votre syndicat

- 1. Contexte :
 - Chaque unité du village comporte une action ordinaire et une action de Cat. B : difficultés avec certains notaires et important pour intégrer dans l'acte de vente le transfert d'actions et obligations de paiement ce qui assure la pérennité du Club-House
 - Situation très particulière et inconnue de plusieurs notaires
- 2. Distribution et explications sur le document de l'Annexe B
 - Le président du Club-House sollicite la collaboration ses présidents en suivant les instructions de cette annexe.

b. Opinions sur la réglementation d'utilisation du Club House

- 1. Le conseil est en train de réviser le règlement d'utilisation du Club-House et le président présente quelques sujets en révision. Il sollicite les commentaires et suggestion de l'assemblée.
- 2. Voici les commentaires reçus :
 - La possibilité d'utiliser la partie centrale du Club-House (Foyer) lors d'une réservation du bistro et/ou de la salle à manger
 - Permettre l'utilisation du balcon et de la salle de réunion lors d'une réservation du bistro et/ou de la salle à manger
 - Une meilleure définition sur la notion de résident notamment pour l'attribution des puces : Limitation, sauf dans certains cas, du nombre de puces à deux par unité.
 - L'emphase sur le sens communautaire et/ou civique dans l'utilisation du Club-House
 - Suggestion de remettre une copie des règlements du Club-House lors de la vente d'une unité
 - Pas de changements pour le nombre d'invités à la piscine et au Club-House (4 par unités)
 - Lorsqu'il y a constat d'infraction aux règlements, chaque copropriétaire a le devoir d'aviser la personne en question et au besoin, en avisant le président du Club-House

c. Opinions sur les mécanismes de diffusion de l'information

- 1. Le président rappelle que le Club-House utilise plusieurs outils pour la diffusion d'information : communiqué par courriel, babillard TV, WWW, la piscine-parloir. Il demande si cela convient.
 - Pas de changement notable de suggéré
 - Évaluer le coût pour sécuriser l'accès au site du Village

d. Varia : Sécurité

- Présence accrue de non-résidents qui circulent dans le Village et un cas rapporté d'intrusion de domicile ;
- Le tissu social dans et autour du Village change ;
- Évaluer la possibilité d'installation de caméra à l'extérieur (vers la rue "principale" St-Maurice) et à l'intérieur du Club-House ;
- Ajouter des affiches confirmant la surveillance vidéo ;
- Discussion concernant l'affiche à l'intérieur du Club-House qui montre "conçu pour les 50 ans et plus". Cette affiche ne doit pas être modifiée, car il faut qu'il soit clair que l'aménagement du Village et du Club-House n'est pas fait pour des jeunes enfants ou des adolescents;
- Des intrus sur le balcon : à quelques occasions des non-résidents s'installent sur le balcon pour admirer l'environnement. On demande d'installer une affiche indiquant "Propriété privée".

3. Sujets concernant une coordination des syndicats

a. État du règlement sur la location à court terme (Airbnb)

1. Un sondage montre que tous les syndicats présents (21/28) ont déjà adopté le règlement qui interdit la location d'unité pour moins de douze mois ;
2. Rappel de faire annuellement à chaque assemblée générale un rappel de l'existence de ce règlement non inscrit dans la déclaration de propriétés

b. Obligations relatives aux rapports d'impôt

1. Ce sujet fait suite à une question posée à la rencontre des présidents l'an passé. Voir l'Annexe C produite par Jacqueline Martin concernant les obligations fiscales des syndicats : un rapport d'impôt doit être produit par toute personne morale dont nos syndicats. Aucun impôt à payer et peu de risque de pénalité.
2. Trois actes légaux sont requis annuellement :
 - La mise à jour annuelle au registre des entreprises et le paiement (35\$)
 - Les 2 rapports d'impôts
 - Et la déclaration de renseignements des OSBL (possibilité d'exemption selon certaines conditions)

c. Nouvelles règles régissant les syndicats de copropriété (impact de la loi 141)

- Ce sujet vient de plusieurs questions provenant de différents syndicats en relation avec les récentes lois 141 et la réaction de certaines compagnies d'assurance;
- Rappel : c'est le Code Civil (C.c.Q.) qui gère les copropriétés à son chapitre trois, article 1038 à 1109
- Le C.c.Q a été modifié récemment par la loi 141 (dont certains articles sont en vigueur et d'autres le seront selon un certain échéancier), et devait être modifié substantiellement par le défunt projet 401 et le sera par l'actuel projet de loi 16 déposé le 3 avril 2019.
- L'objectif est de vous informer ...en vous laissant le soin de faire vos interprétations et de prendre vos décisions
- Voir Annexe D pour plus de détails sur ces changements.
- Chaque syndicat est responsable de se conformer à cette nouvelle législation

d. Varia : Dérogation à la déclaration de copropriété

- Le président signale qu'il a reçu une demande de M. Paul Messier pour en discuter, en son absence, un sujet;
- Voir Annexe E, courriel de Paul Messier daté du 7 mai 2019;
- Ce document est bien accueilli par les présidents qui partagent cet avis.

4. Sujets concernant une coordination des rues privées

a. Le nettoyage des égouts pluviaux

- Coût en appel d'urgence pour un syndicat cet automne: 1300\$ pour deux égouts
- Le nettoyage doit être fait au 2-3 ans

- On pourrait se regrouper pour le faire faire en été,
- Si possible s'entendre avec la Ville de Brossard et Carole Belley pourrait être une bonne ressource dans ce dossier

b. Le déglçage (abrasifs) au besoin des rues privées

- Suggéré par Johanne Pion
- Risque de non-couverture par les assurances en cas de chute et de poursuite, car négligence évidente
- Risque élevé de poursuite par des tiers qui tomberait dans la rue privée et coûts substantiels
- Évaluation de PROGAZON d'environ 125\$ par rue privée par visite, divisée en deux syndicats pour un abrasif. Nettoyage en fin de saison non compris. Une concertation des 5 rues privées pourrait être faite lorsque requis.
- Chaque syndicat propriétaire de rue privée a une responsabilité civile et devra au besoin, faire la démonstration des mesures prises (factures, registre des actions, photos) pour agir "en bon père de famille".

5. Levée de la réunion

ANNEXES :

- Annexe A : Liste de présence et sondage sur le règlement sur la location courte terme
- Annexe B : Informations aux présidents des 28 syndicats
- Annexe C : Obligations relatives aux rapports d'impôt
- Annexe D : Nouvelles règles régissant les syndicats
- Annexe E : Courriel de Paul Messier daté du 7 mai 2019

Assemblée des syndicats du VLSB				
Num	Syndicat	Représentant	Accompagnateur	Statut Location C.T.
1	Syn 1-5			0
2	Syn 6-10	HÉLÈNE BOUDREAU	Lucie Rym	0
3	Syn 11-15	Lucie	Lucie Rym	
4	Syn 16-20	RICHARD TANCÈDE		0
5	Syn 21-25	ALAIN PICARD	Alain Picard	0
6	Syn 26-30	Zine Mouchet		0
7	Syn 31-34	ALAIN LAPOMTE	—	0
8	Syn 35-40			
9	Syn 51-55	CHRISTIAN DESTARDINS		0
10	Syn 56-62	MICHELLE ROUSSIN		0
11	Syn 63-67	Diderance		0
12	Syn 68-72	A. CHAMPAGNE	POUR DANIEL FLEURY	0
13	Syn 73-77	Lucie Rym		0
14	Syn 78-82	Stanguay		0
15	Syn 83-86			
16	Syn 87-90			vac.
17	Syn 91-95	Neyra Claude	Selles Bernard.	0
18	Syn 96-101	Michele		0
19	Syn 102-107	C. YVES		0
20	Syn 108-113			0
21	Syn 114-119	R. LEBLANC		0
22	Syn 120-125	Lucie		0
23	Syn 126-133			
24	Syn 134-137	Michele		0
25	Syn 138-140			
26	Syn 141-148			
27	Syn 149-152			
28	Syn 153-155	Pierre Brouff		0

Havre du Village Liberté sur Berges Inc. Informations aux présidents des 28 syndicats du Village

Afin de faciliter la gestion courante du Club-House et de permettre le transfert légal des actions associées à chacune des 145 unités du Village et pour améliorer l'accueil des nouveaux actionnaires, le Club-House sollicite votre collaboration :

Lors de la mise en vente d'une unité:

- Informer notre gestionnaire (* - voir plus bas) par courriel que l'une de vos unités sera mise en vente en identifiant celle-ci par son adresse et le nom du copropriétaire.
 - Une fois informé, le Club-House portera une attention particulière au processus en informant le propriétaire des modalités de cession/transfert de ses actions de la Compagnie et des informations qu'il doit fournir à son courtier et aux acheteurs éventuels relativement aux transferts d'actions et à l'obligation de participation aux frais communs d'exploitation du Club-House

- Informer votre copropriétaire également actionnaire du Club-House qu'il doit:
 - Informer notre gestionnaire (*) qu'il met son unité en vente
 - Informer son agent immobilier et ses acheteurs éventuels
 1. qu'une action ordinaire et une action de catégorie B accompagnent impérativement la propriété en vente
 2. qu'il y a des frais communs mensuels d'exploitation du Club-House (*actuellement 85\$ par mois*)
 - Exiger de son agent immobilier qu'il inscrive dans l'offre de vente les deux (2) éléments suivants :
 1. dans la section "inclusions et exclusions" ou ailleurs : le transfert des actions ordinaires et de catégorie B
 2. séparément les frais communs mensuels du Club-House et les frais de copropriété mensuels de votre syndicat

Lors de la vente effective d'une unité

- Puisque le notaire instrumentant la vente appelle systématiquement le président du syndicat pour faire certaines vérifications légales d'usage, nous vous prions, lors de cet appel, de l'informer de la structure particulière reliée, à l'unité vendue (**présence dans votre syndicat ET obligation d'être actionnaire de la Compagnie par un transfert d'actions, tel qu'inscrit dans le premier acte de vente et lors des ventes successives**). Notez que cette structure est peu connue des notaires et que certains habitués à un fonctionnement récurrent la refusent à moins d'une demande expresse de leur client, d'une inscription à l'offre de vente ou à une exigence du vendeur.

- Lui fournir le nom et les coordonnées de notre gestionnaire (*) afin que nous l'informions du processus de transfert d'action et de l'obligation de paiement des frais communs mensuels des frais d'exploitation du Club-House.

- Lui demander de nous contacter afin qu'il vérifie s'il y a un solde à payer (comme pour vos frais de copropriété)

- Sachez que le Club-House,
 1. vérifie systématiquement, avant d'émettre les actions, l'acte de vente notarié et agit en conséquence s'il y a des erreurs ou omissions relatives aux obligations des nouveaux actionnaires envers le Club-House
 2. doit accepter le transfert d'actions par une résolution dûment adoptée par son Conseil d'administration
 3. enregistre les noms des nouveaux actionnaires dans ses registres et aux livres des minutes de la Compagnie

Lors de l'arrivée du nouveau copropriétaire

- Vous êtes invité à lui faire visiter le Club-House et lui expliquer son fonctionnement
- L'informer qu'il doit passer au bureau avant deux semaines afin que
 - les puces d'accès au Club-House soient mises à jour au nom des nouveaux actionnaires ou résidents (les anciennes puces seront rendues invalides après ce délai)
 - sa fiche d'identification auprès du gestionnaire (*) soit complétée
 - ses informations sur le site WWW soient mises à jour selon leur choix.

Lors de la location d'une unité de votre syndicat:

- Informer notre gestionnaire (*) de la location d'une unité afin que l'on :
 - informe les locataires de la réglementation du Club-House
 - avise les actionnaires propriétaires de l'unité louée que leurs puces seront désactivées ou reconfigurées au nom des locataires et qu'ils ne peuvent plus bénéficier des services du Club-House
 - mettre à jour la fiche d'identification des résidents, leurs puces d'accès et le site WWW

Nous vous remercions de votre collaboration

(*) Contact du gestionnaire du Club-House

Présence au bureau tous les mercredis de 13h30 à 16h00

Mme Louise Desroches, Gestionnaire

Gestior Inc.

70, de la Barre, Bureau 114

Longueuil, Qc

J4K 5J3

ldesroches@gestior.com

Tel . : 450-444-2868 poste 229

Cel. : 514-971-2868

Fax : 450-674-5826

Tel . au CH : (450) 812-9525

Havre du Village Liberté sur Berges
Rencontre 2019 des présidents du Village
Obligations relatives aux rapports d'impôt

Résultats d'une recherche effectuée par Mme Marin du syndicat VLSB 153-155

Au Village, certains syndicats soumettent des déclarations de revenus aux deux paliers de gouvernement, soient la T2 abrégée au fédéral et la CO-17.SP au Québec. Que dire de la nécessité de produire ces déclarations?

Selon le guide T4012 de la T2 :

Toutes les sociétés (résidentes au Canada), y compris les organismes sans but lucratif, les sociétés exonérées d'impôt et les sociétés inactives, doivent produire une déclaration T2 pour chaque année d'imposition, même si elles n'ont pas d'impôt à payer.

Concordance au Québec : article 1000

Y a-t- des pénalités associées à la non-production ou la production tardive des déclarations de revenus?

Selon l'article 1045 de La *Loi sur les impôts du Québec* :

Quiconque omet de faire une déclaration fiscale au moyen du formulaire prescrit et dans les délais prescrits conformément aux articles 1000, 1001, 1003 ou 1004, encourt une pénalité égale à 5% de l'impôt impayé pour chaque mois entier, jusqu'à concurrence de 12 mois, au cours de la période commençant au moment où cette déclaration doit être produite et se terminant au moment où elle est effectivement produite.

Concordance fédérale : article 162(1)

Des intérêts peuvent s'ajouter aux pénalités.

Les syndicats du village étant des OSBL (organismes sans but lucratif) n'ont pas d'impôt à payer et ainsi aucune pénalité n'est engendrée par cet article sur la *Loi des impôts du Québec*.

Par contre, l'article 59 de la *Loi sur l'administration fiscale* pourrait théoriquement venir imposer une pénalité sur les syndicats pour la non-production de la CO-17.SP :

Quiconque omet de faire une déclaration ou un rapport en la manière et à l'époque prescrites par une loi fiscale, par un règlement pris en vertu d'une telle loi ou par une ordonnance du ministre, ou de se conformer à une demande faite en vertu de l'article 39, encourt une pénalité de 25 \$ par jour que dure l'omission, jusqu'à concurrence de 2 500 \$.

Concordance fédérale :162(7)

Théoriquement, car après quelques discussions avec Revenu Canada et Revenu Québec, il semble que les pénalités pour non-production dans le cas d'OSBL sont rares sauf dans les cas les demandes péremptoires auxquelles l'OSBL ne se serait pas conformé. On suggère de soumettre « quelques » années de déclarations. (Aux syndicats de décider).

Aux deux gouvernements, un OSBL(comme nos syndicats) a aussi l'obligation de produire une "Déclaration de renseignements" (T1044 au fédéral ET TP-997.1 au Québec) sauf s'il répond à l'un des critères suivants : revenus ou intérêts annuels de 10 000\$ (excluant les frais de copropriété) OU un actif de plus de 200 000\$ OU s'il a été tenu de produire ces formulaires pour une année antérieure).

PRATICO-PRATIQUE
AU QUÉBEC:

Les syndicats remplissent les conditions pour utiliser le formulaire CO-17.SP.

Le formulaire CO-17.SP permet à une société sans but lucratif exonérée d'impôt sur le revenu de s'acquitter en une seule démarche des obligations suivantes :

- produire une déclaration de revenus;
- produire une déclaration de renseignements en tant que société exonérée d'impôt sur le revenu;
- payer les droits annuels d'immatriculation exigibles en vertu de la Loi sur la publicité légale des entreprises (RLRQ, chapitre P-44.1

Le formulaire CO-17.SP peut être complété à même le site de Revenu Québec.

La CO-17.SP doit être soumise au plus tard six mois après la fin d'année du syndicat par contre si vous incluez votre paiement pour les droits d'immatriculation, le tout doit être soumis au plus tard deux mois après. Tout retard du paiement des droits attire des intérêts. L'alternative serait de payer les droits d'immatriculation en ligne lors de la mise à jour annuelle.

Le formulaire CO-17.SP et les documents à y joindre doivent être présentés dans l'ordre suivant :

- le chèque ou le mandat fait à l'ordre du ministre du Revenu du Québec;
- le formulaire CO-17.SP;
- les états financiers.
- La déclaration de revenus et de renseignements et les documents annexés doivent être transmis à l'adresse suivante:

Revenu Québec
C. P. 3000, succursale Place-Desjardins
Montréal (Québec) H5B 1A4

Liens :

Lien pour la CO-17.SP : <https://www.revenuquebec.ca/fr/services-en-ligne/formulaires-et-publications/details-courant/co-17.sp/>

Lien pour le Guide : <https://www.revenuquebec.ca/fr/services-en-ligne/formulaires-et-publications/details-courant/co-17.sp.g/>

AU FÉDÉRAL :

Les syndicats satisfont aux conditions pour l'utilisation de la T2 Abrégée.

On peut compléter la T2 Abrégée sur le site même de Revenu Canada.

Les trois annexes suivantes doivent être jointes à la déclaration :

- l'annexe 100, Renseignements du bilan, indiquant la situation financière de la société à la fin de l'année d'imposition;
- l'annexe 125, Renseignements de l'état des résultats, indiquant les revenus et les dépenses pour l'année;
- l'annexe 141, Liste de contrôle des notes, pour toutes notes afférentes aux états financiers et pour identifier l'auteur des états financiers.

Poster la T2 Abrégée ainsi que les trois annexes au plus tard six mois après la fin d'année à :

Centre fiscal de l'Île-du-Prince-Édouard
275 Pope Road
Summerside PE C1N 6A2

Liens:

Lien pour la T2 Abrégée : <https://www.canada.ca/content/dam/cra-arc/formspubs/pbg/t2short/t2short-fill-17f.pdf>

Lien pour l'annexe 100: <https://www.canada.ca/content/dam/cra-arc/formspubs/pbg/t2sch100/t2sch100-fill-18f.pdf>

Lien pour l'annexe 125: <https://www.canada.ca/content/dam/cra-arc/formspubs/pbg/t2sch125/t2sch125-fill-14f.pdf>

Lien pour l'annexe 141: <https://www.canada.ca/fr/agence-revenu/services/formulaires-publications/formulaires/t2sch141.html>

Havre du Village Liberté sur Berges

Rencontre 2019 des présidents du Village

Nouvelles règles régissant les syndicats

La loi 141 adoptée le 13 décembre 2018 (*encadrement du secteur financier dont le secteur des assurances*) apporte des changements importants aux articles du Code civil du Québec (C.c.Q) concernant les syndicats de copropriété.

Également l'ancien gouvernement libéral avait déposé un projet de loi 401 (*Loi visant..., l'encadrement de la copropriété divisée et...*). Ce projet n'a pas été adopté. Un nouveau gouvernement devrait déposer une nouvelle mouture. On pourrait avoir d'autres surprises dans la gestion de nos syndicats.

Voici quelques changements imposés par la loi 141 :

- obligation de faire une **évaluation aux fins d'assurance** aux 5 ans par une firme d'évaluateurs agréés avec l'utilisation de l'expression *coûts de reconstruction* au lieu de valeur à neuf (*Article 1073 C.c.Q*)
- obligation pour les administrateurs du syndicat et pour les copropriétaires de souscrire une **assurance responsabilité** d'au moins 1M\$, (*Article s1064.1 et 1073 C.c.Q*)
- création, avant le 13 juin 2022, d'un **fonds d'autoassurance** liquide et disponible à court terme affecté au paiement des franchises prévues au contrat d'assurance. (*Article 1071.1 du C.c.Q*)
- Nominations d'un fiduciaire aux fins d'assurance
- Réglementation à venir sur les **franchises déraisonnables**
- **Registre des parties primitives** : Le syndicat de copropriété aura aussi l'obligation de mettre à la disposition des copropriétaires une description des parties privatives suffisamment précise pour que les améliorations apportées par les copropriétaires soient identifiables. (*Articles 1070 et 1106.1 C.c.Q*)
 - Les améliorations faites avant le 31 oct. 2017,
 - si identifiées dans une fiche du registre, seront assurées par les copropriétaires
 - si non identifiées une fiche du registre, doivent être assurées par le syndicat. Le montant d'assurance devra alors être révisé en conséquence.,
 - Les améliorations faites après le 31 oct. 2017, doivent être assurées par les copropriétaires
- En vigueur depuis le 13 décembre 2018, les assureurs ne peuvent plus aller en **subrogation** contre les fautifs (Syndicats et copropriétaire). **Interdiction de recouvrer les franchises et les dommages** auprès d'un copropriétaire si le dossier de sinistre n'est pas bien documenté avec preuve de "faute" d'un copropriétaire. Ainsi, l'article 1074.2 du Code civil du Québec a créé, en à peine quelques mois, un sérieux dysfonctionnement dans le marché de la copropriété. En effet, la majorité des assureurs refusent dorénavant d'indemniser leurs assurés lorsqu'un sinistre émane de leur partie privative. (*Articles ambigües 1074.1 et 1074.2 C.c.Q et contesté par certains juristes*)
- **Assurance de première ligne** : l'assurance du syndicat a priorité sur celle d'un copropriétaire (*Article 1074.3 C.c.Q*)

Exemples d'impacts sur les assurances (Source GPL 10 avril 2019)

- i. Lors d'une réclamation, l'expert va demander la fiche. Si non disponible, tout doit être payé par l'assurance du syndicat. Dans ce cas, si le montant d'assurances n'est pas révisé en conséquence, il y aura un manque d'assurance. Les administrateurs sont responsables d'assurer 100% du remplacement à neuf du bâtiment.
- ii. Dans le cas d'un feu ou d'un dommage par eau chez un copropriétaire : la responsabilité civile du copropriétaire payera le montant de la franchise s'il est responsable. S'il n'y a pas de fautif. La franchise sera payée par tous, même ceux qui ne sont pas affectés par le dommage.

Voici quelques orientations NON-ADOPTÉES du PROJET de loi 16 (déposé le 3 avril 2019))

...."Le projet de loi modifie le Code civil en matière de copropriété divise d'un immeuble afin d'assujettir le syndicat des copropriétaires à certaines obligations supplémentaires, dont celles de tenir un carnet d'entretien de l'immeuble et d'obtenir une étude du fonds de prévoyance établissant les sommes nécessaires pour que ce fonds soit suffisant pour payer les réparations majeures et le remplacement des parties communes. Il établit que la contribution annuelle des copropriétaires au fonds de prévoyance est fixée sur la base de cette étude.

Le projet de loi prévoit que le syndicat des copropriétaires doit fournir au promettant acheteur d'une fraction de copropriété divise certains renseignements concernant l'immeuble et le syndicat. Il accorde au gouvernement le pouvoir de déterminer d'autres renseignements que ceux prévus au Code civil qui doivent figurer dans la note d'information ou dans le contrat préliminaire.

Le projet de loi prévoit également que le constructeur ou le promoteur doit protéger les acomptes versés par les acheteurs d'une fraction de copropriété et que le promoteur qui a sous-estimé un budget prévisionnel doit payer certaines sommes au syndicat.##Le projet de loi contient en outre diverses mesures concernant le fonctionnement de la copropriété et il modifie certaines règles applicables lors d'une assemblée des copropriétaires.

Le projet de loi précise les règles quant aux contributions des copropriétaires relatives aux parties communes à usage restreint. Il uniformise la terminologie utilisée dans le Code civil relativement aux charges communes et clarifie certaines difficultés d'interprétation." ...

Source : <http://www.assnat.qc.ca/fr/travaux-parlementaires/projets-loi/projet-loi-16-42-1.html?appellant=MC>

N.B

- Ce texte n'est distribué qu'à titre informatif. Consulter votre compagnie d'assurances, un aviseur légal ou un conseiller compétent dans le domaine pour de plus amples informations.
- Également, la loi est faite pour tous les syndicats de copropriété, mais touche beaucoup plus les syndicats **verticaux** (en hauteur) où la coquille appartient au syndicat et les dommages par l'eau provenant d'une unité d'un étage supérieur peuvent avoir de graves conséquences importantes sur les unités d'un étage inférieur ou aux parties communes.
- Pour certains juristes, les 28 syndicats du Village sont des syndicats **horizontaux**. Pour la distinction entre les deux types de syndicats, voir <http://fr.condolegal.com/achat/fiches-pratiques/1907-copropriete-horizontale>
- Chaque syndicats doit interpréter sa déclaration de copropriété
- Pour plus de renseignements sur les impacts de la loi 141, voir:
 - <http://www.bflrealstate.ca/nouvelles-et-articles/51-assurance-de-la-copropriete-projet-de-loi-141-adopte.html>
 - <https://gestiondecondos.com/2019/04/02/loi-141-impacts-en-matiere-dassurance-en-copropriete/>
 - <https://www.lesaffaires.com/blogues/daniel-germain/de-nouvelles-obligations-pour-les-proprietaires-de-condo/603362>

Richard Lacroix
Syndicat VLSB 108-113
8 mai 2019

Richard Lacroix

De: Paul Messier <paul.messier@me.com>
Envoyé: 7 mai 2019 20:09
À: Richard Lacroix
Objet: Réunion des présidents

Bonsoir,

Un point qui m'interpelle et que je soumets au groupe réuni.

Mise en garde quant aux changements apportés (interdiction- permission - tolérance - précédant) par des syndicats à la déclaration de copropriété d'origine ou par le conseil du Club aux règlements en vigueur au Club.

Ne jamais perdre de vue qu'une partie importante du succès et de la valeur du Village réside dans l'originalité du projet, l'homogénéité des copropriétés,

leurs unicité et enfin le désir de la majorité de résider en harmonie dans un bel environnement .

Jusqu'à présent ça vas bien. Mais il faut être vigilant.

N'oublions pas que nos voisins ne sont pas tous latéraux mais bien souvent en arrière ou en avant ...il faut y penser.

Toucher à la réglementation des copropriétés ou bien celle du Club doit être faite avec un bonne dose de réflexion.

L'esprit dans lequel fut écrit la déclaration doit primer sur l'intérêt de l'un ou de l'autre. Le vivre et laisser vivre doit être encadré sobrement.

On doit éviter le chant des sirènes!...et bien mesurer la portée de tout changement.

Une bonne recette ne se change pas vraiment ... tout changement apporté nous éloigne de l'original qui fut bien souvent testé davantage.

Faisons attention!

... souvenons-nous que les avocats raffolent de nos dissensions et que la cour des petites créances est rendu à \$15,000.