

Quelques aspects pratiques concernant les conventions de propriété de chalet

1. Propriété légale

- **Répartition de la propriété** : répartissez avec précision le pourcentage de parts détenues par chaque copropriétaire. Ce pourcentage peut être basé sur l'apport financier initial, le partage prévu dans votre testament ou d'autres critères convenus.
- **Titre et enregistrement** : précisez la nature du titre de propriété (p. ex. propriété conjointe avec droits de survie ou propriété commune) et veillez à ce qu'il soit enregistré en conséquence.

2. Utilisation

- **Répartition du temps** : établissez un système équitable de répartition du temps passé au chalet. Il peut s'agir d'un système de rotation, d'un système saisonnier, d'un système de réservation, etc. Indiquez comment les dates spéciales (p. ex. les congés) sont attribuées et si un copropriétaire a la priorité à certains moments.
- **Politiques relatives aux invités** : définissez les règles applicables aux propriétaires qui invitent des hôtes, y compris le nombre d'hôtes autorisés et les restrictions éventuelles quant à l'utilisation de la propriété.
- **Politiques de location** : si un ou plusieurs copropriétaires n'utilisent pas la propriété, définissez des règles régissant la possibilité de louer ou de monnayer d'une autre manière le temps qui leur est imparti pour le chalet.
- **Traditions familiales** : préservez les traditions familiales associées au chalet, qu'il s'agisse de rassemblements annuels, d'événements particuliers ou de rituels qui ont une signification particulière pour la famille.

3. Responsabilités en matière d'entretien

- **Entretien courant** : décrivez les responsabilités pour les tâches d'entretien courant comme le nettoyage, l'entretien de la pelouse et les réparations mineures; indiquez également comment elles seront financées. Établissez un calendrier des tâches d'entretien régulières afin de vous assurer que la propriété est bien entretenue.
- **Réparations et améliorations majeures** : précisez comment seront prises les décisions concernant les réparations et les améliorations majeures et comment les coûts sont partagés.

4. Partage des dépenses

- **Dépenses de fonctionnement** : détaillez comment les dépenses de fonctionnement (p. ex. les services publics, les taxes foncières, les assurances) seront réparties entre les copropriétaires.
- **Dépenses d'investissement** : fixez la répartition des dépenses d'investissement (p. ex. les réparations importantes, les rénovations).
- **Suivi et remboursement des dépenses** : établissez un système de suivi des dépenses et de remboursement des copropriétaires qui paient les coûts décaissés.

5. Mécanismes de résolution des différends

- **Processus de prise de décision** : définissez les modalités de prise de décision (p. ex. vote à la majorité, consentement unanime) et ce qui constitue le quorum pour les réunions.
- **Mécanisme de résolution des différends** : établissez un mécanisme de résolution des différends entre les membres de la famille. Il peut s'agir d'une médiation, d'un arbitrage ou d'un conseil de famille désigné pour traiter les problèmes au fur et à mesure qu'ils se présentent.
- **Plan de communication** : favorisez une communication ouverte et régulière entre les membres de la famille pour discuter de toutes les préoccupations ou questions relatives au chalet. Des réunions de famille périodiques contribuent à maintenir l'harmonie et à résoudre rapidement les problèmes.

6. Dispositions pour les générations futures

- **Dispositions relatives au rachat** : prévoyez des dispositions pour le rachat de la part d'un copropriétaire s'il souhaite se retirer de la convention, y compris la manière dont le prix de rachat est déterminé.
- **Planification de l'héritage et de la succession** : veillez à ce que la convention soit conforme à la planification successorale de chaque copropriétaire afin d'éviter les conflits au moment de son décès. Chaque copropriétaire doit mettre à jour son testament pour que celui-ci tienne compte du plan de succession souhaité pour le chalet, en précisant notamment qui héritera du chalet et dans quelles conditions. Vos enfants doivent également s'assurer que la convention n'entre pas en conflit avec des obligations matrimoniales ou d'autres obligations du conjoint.
- **Inclusion des générations futures** : réfléchissez à la façon dont les générations futures seront associées à la propriété et à l'utilisation du chalet. Il s'agit notamment d'établir des lignes directrices concernant la transmission de la propriété et l'intégration des nouveaux membres de la famille dans la structure existante.
- **Éducation et participation** : sensibilisez les jeunes membres de la famille aux responsabilités et aux traditions associées au chalet. En les faisant participer à l'entretien et à la prise de décisions, vous renforcerez leur sentiment d'appartenance et de continuité.

7. Aspects juridiques

- **Conformité avec les lois locales** : veillez à ce que la convention soit conforme à la législation et à la réglementation locales en matière de propriété.
- **Exigences en matière d'assurance** : précisez les types d'assurance requis (p. ex. l'assurance de biens, l'assurance responsabilité civile) et la manière dont les primes sont versées.
- **Responsabilité et indemnisation** : intégrez des clauses relatives à la responsabilité et à l'indemnisation afin de protéger les copropriétaires contre les actions en justice découlant de l'utilisation de la propriété.

8. Pratiques exemplaires pour le maintien de la convention

- **Communication franche** : maintenez une communication ouverte et franche entre les copropriétaires afin de résoudre rapidement et à l'amiable les problèmes éventuels.
- **Tenue de registres** : conservez des registres détaillés de toutes les dépenses, des activités d'entretien et des décisions prises concernant la propriété.

Enfin : veillez à ce que la convention de copropriété soit rédigée par un avocat autorisé à exercer dans le territoire où se trouve le chalet, afin qu'elle soit juridiquement contraignante et exécutoire. En incluant les éléments ci-dessus dans une convention de copropriété, vous ferez en sorte que le chalet familial reste un bien précieux et

bien entretenu pour les générations futures, tout en réduisant au minimum les conflits et les problèmes juridiques potentiels.

Avis de non-responsabilité

Cette communication n'est qu'une vue d'ensemble et ne constitue pas un conseil ou un service financier, commercial, juridique, fiscal, de placement ou tout autre conseil ou service professionnel. Elle ne constitue pas un exposé exhaustif de la loi ni un avis sur quelque sujet que ce soit. Si vous (ou un membre de votre famille) êtes citoyen américain, détenteur d'une carte verte américaine ou considéré comme un résident américain aux fins de l'impôt américain sur le revenu ou sur les successions, les conséquences fiscales canadiennes ou américaines peuvent être sensiblement différentes de celles décrites dans le présent document. Les renseignements contenus dans la présente communication ne sauraient remplacer les conseils juridiques, financiers ou fiscaux d'un professionnel qualifié. Aucun membre de Mawer Investment Management Ltd. n'est responsable d'erreurs ou d'omissions dans le contenu ou la transmission de ce courriel ni n'accepte de responsabilité pour les pertes ou dommages résultant de la réception ou de l'utilisation de ces renseignements.

Bien que nous nous efforcions de veiller à ce que les renseignements contenus dans cette communication soient exacts, nous ne garantissons ni ne déclarons leur exhaustivité ou leur exactitude. Cette communication n'est pas actualisée et peut ne plus l'être. Dans toute la mesure permise par le droit applicable, nous excluons toutes les déclarations, garanties et conditions relatives à cette communication.

*

Mawer Investment Management Ltd. fournit cette publication à des fins informatives uniquement et celle-ci n'est pas et ne doit pas être interprétée comme un conseil professionnel. Les renseignements contenus dans la présente publication sont fondés sur des données jugées fiables au moment de la publication et Mawer Investment Management Ltd. ne peut en garantir l'exactitude ni l'exhaustivité. Les particuliers doivent communiquer avec leur gestionnaire de compte pour obtenir des conseils professionnels au sujet de leur situation personnelle ou de leur situation financière. Cette publication n'aborde pas les aspects fiscaux, fiduciaires et successoraux susceptibles de s'appliquer à la situation particulière d'un particulier. Les commentaires sont de nature générale et des conseils professionnels concernant la situation fiscale particulière d'une personne doivent être obtenus au regard de sa situation particulière.