

STATUTS DU REGROUPEMENT DES SYNDICATS DE COPROPRIÉTÉ DU CLUB AZUR MAGOG

Version 2013

Section I

Origine et pouvoirs du Regroupement

1.1 *Origine*

La présente association est établie aux termes du contrat d'association, connu aussi sous le terme de CONVENTION, signé en date des présentes auquel les présents statuts sont annexés et conformément à l'article 1083 du Code civil du Québec.

1.2 *Nom*

Cette association est connue sous le nom du « REGROUPEMENT DES SYNDICATS DE COPROPRIÉTÉ DU CLUB AZUR MAGOG » ci-après appelée « le Regroupement ».

1.3 *Définition*

Dans les présents statuts, à moins que le contexte n'indique un sens différent, on entend par

- 1.3.1 « **Administrateur du Regroupement** » : l'administrateur d'une copropriété membre, délégué par son syndicat pour siéger au conseil d'administration du Regroupement.
- 1.3.2 « **Administrateur d'un syndicat** » : la ou les personnes élues par l'assemblée des copropriétaires d'un syndicat membre selon les termes du règlement d'immeuble de sa déclaration de copropriété;
- 1.3.3 « **Conseil d'administration du Regroupement** » : les administrateurs du Regroupement réunis en assemblée.
- 1.3.4 « **Comité exécutif** » : les officiers élus par les administrateurs du Regroupement réunis en assemblée selon les termes des présents règlements.
- 1.3.5 « **Convention** » Document déclaratoire d'association auquel est attaché le présent document formant les statuts du Regroupement des syndicats de copropriété.

1.3.6 « Membre du Regroupement » chacun des syndicats ayant adhéré au Regroupement selon des critères établis dans la convention.

1.3.7 « Officier » : un membre du comité exécutif.

1.3.8 « Pavillon »

Un Pavillon est un ensemble d'unités de résidences en copropriété, sous la juridiction d'un syndicat de copropriété.

1.4 Siège social

Le siège social du Regroupement est établi dans la région choisie par le Conseil d'administration.

1.5 Objets

Le Regroupement aura pour objet de s'assurer que les vingt-deux syndicats (22) du domaine connu sous le nom de CLUB AZUR, qu'il soit membre ou non du Regroupement ;

- a) Respecte la destination de son immeuble;
- b) Respecte l'intégrité architecturale de celui-ci;

Le tout dans l'optique d'une optimisation des valeurs de chacun des copropriétaires de chacun des syndicats du domaine Club Azur.

Le Regroupement aura aussi pour objet, l'administration collective de certains éléments communs à toutes les copropriétés membres du Regroupement. Entre autres, il s'occupera sur une base d'adhésion obligatoire pour chacun des membres, des objets suivants ;

- a) les espaces paysagers soit pour le déneigement, l'entretien des pelouses, arbustes, arbres, enseignes et les améliorations de ceux-ci,;
- b) la représentation de leurs intérêts vis à vis l'extérieur, soit
 - auprès des autorités municipales et gouvernementales et
 - verra à servir de lien avec tout groupe ou toute personne dans toutes les affaires d'intérêt public concernant l'ensemble des syndicats
 - y compris les communications avec les médias.
- c) Câblodistribution / Réception de signaux de télévision
- d) Ramonage

Le Regroupement pourra aussi offrir à ses membres, sur une base d'adhésion volontaire, les services complets ou partiels de gérance, entre autres s'occuper ;

- a) d'entretenir les parties communes de chacun des membres

- b) de fournir les services de conciergerie;
- c) de fournir les services d'intendance;
- d) de fournir les services de cotisation et de recouvrement des charges;
- e) la gestion des fonds de prévoyance et autres avoirs monétaires;
- f) la tenue et la conservation du registre;
- g) tout autre service que le conseil d'administration pourra développer et offrir aux membres ;
- h) Extermination
- i) Entretien des Pavillons

Section 2

Charges annuelles

2.1 Établissement des budgets et perception des charges du Regroupement

Selon les besoins mais pas moins d'une fois par an, le comité exécutif préparera un budget qu'il soumettra au conseil d'administration. Après l'approbation de ce budget par le conseil, le comité exécutif fera parvenir à chacun des membres, le montant de sa quote-part de charges.

Ces charges sont perçues par le secrétaire-trésorier du Regroupement et sont payables dans les trente (30) jours qui suivent la mise à la poste de l'avis de cotisation par le secrétaire-trésorier, aux administrateurs des Syndicats membres.

Si le conseil d'administration le décide, le paiement des charges peut être réparti sur une base mensuelle, bimestrielle ou autre.

2.2 Défaut dans le paiement des charges annuelles

Tout membre qui retarde de payer la charge fixée à l'avis de cotisation à la date prévue, que ce soit pour une charge coutumière ou une charge spéciale, devra, en plus, acquitter un intérêt sur les sommes en retard. Le taux d'intérêt applicable pour les retards de paiement sera fixé par résolution du conseil d'administration. Ces intérêts sont additionnés quotidiennement.

2.2.1 De plus, le membre en défaut devra rembourser tout frais de récupération des charges impayées, peu importe la nature du processus de collection retenu ou la qualité de la personne qui s'en occupe. Sans restreindre la liste des frais, devront être remboursés les frais judiciaires et extrajudiciaires et les honoraires de conseillers et autres exécutants dont les services seront retenus par le Regroupement.

2.2.2 Nonobstant ce qui précède, le Regroupement ne pourra prendre de procédure judiciaire contre l'un de ses membres avant qu'il ne soit en défaut depuis au moins 60 jours et qu'il ait reçu au moins deux mises en demeure.

Cependant, le Regroupement pourra retirer au membre en défaut, les services et privilèges accordés aux membres, dès la date du début du défaut.

2.2.3

Section 3 Conseil d'administration du Regroupement et le Comité exécutif

3.1 *Conseil d'administration du Regroupement*

3.1.1 « Nombre » : Les affaires générales du Regroupement sont décidées par un conseil d'administration dont le nombre de membres est égal au nombre de syndicats de copropriété membres du Regroupement.

3.1.2 « Qualité requise des administrateurs » : Sera membre du conseil d'administration du Regroupement la personne désignée par résolution de l'assemblée générale de chacun des syndicats membres. Cette personne devra obligatoirement siéger au conseil d'administration de ce syndicat membre.

3.1.3 « Terminaison de mandat » Tout membre nommé au conseil d'administration du Regroupement le demeure jusqu'à ce qu'il soit remplacé par l'assemblée des copropriétaires du syndicat membre qu'il représente.

3.1.4 « Les pouvoirs et les devoirs du conseil d'administration » On retrouve les pouvoirs et les devoirs du conseil à l'article 3.6 des présentes.

3.2 *Comité exécutif*

3.2.1 Les affaires spécifiques du Regroupement sont administrées par un comité exécutif composé d'un président, un vice-président, un secrétaire-trésorier (et de deux (2) directeurs si le comité est formé de cinq (5) membres). Ce sont les officiers du Regroupement.

3.2.2 « Élection du comité exécutif » La première élection des membres du comité exécutif a lieu à la première assemblée du conseil d'administration après la mise sur pied du Regroupement.

3.2.3 *Par la suite*, ils seront élus à la première assemblée du conseil d'administration suivant le début de l'année fiscale où seront reçus les états financiers.

3.2.4 « Qualification » Devront être membres du conseil d'administration les personnes élues au comité exécutif.

3.2.5 « Terme » Leur terme sera d'un an et ils seront rééligibles tant et aussi longtemps qu'ils seront membres du conseil d'administration.

3.2.6 « Remplacement » Le conseil d'administration remplacera par résolution, tout membre du comité exécutif qui démissionne ou perd sa qualité pour occuper le poste.

3.2.7 « Mise en nomination » : Le conseil d'administration nommera une personne pour présider à l'élection des membres du comité exécutif. Cette personne pourra être choisie parmi les membres ou ailleurs. Les mises en candidature se feront individuellement, par poste à combler, en commençant la présidence, suivi de la vice-présidence, du secrétaire-trésorier (et des directeurs, s'il y a lieu). La présentation des candidats se fait verbalement ou par écrit.

3.2.7.1 Personne ne peut être mis en nomination s'il n'accepte pas explicitement. Une lettre d'acceptation d'un membre du conseil absent au moment de la nomination, contresignée par au moins un témoin connu du conseil, sera réputée être une acceptation valable

3.2.8 « Votation » : s'il y a plus d'une personne en nomination pour un poste, une élection est appelée. Les votes sont à scrutin secret. La méthode de vote est déterminée par un règlement du Regroupement ou à défaut par le président de l'élection. Chaque administrateur a un vote, y compris celui qui est en nomination. La personne mise en nomination ayant reçues le plus grand nombre de vote est déclarée élue.

3.2.9 « Destitution » : Le conseil d'administration du Regroupement devra se prononcer par scrutin secret sur la destitution d'un membre du comité exécutif dans les cas suivants :

3.2.9.1 il n'a pas assisté à trois (3) réunions consécutives sans raison valable;

3.2.9.2 si le comité exécutif, par résolution, requiert sa destitution;

3.2.9.3 si une requête signée par une majorité des membres du conseil le demande;

3.2.9.4 si au moins 10% (dix pour-cent) de l'ensemble des voix des copropriétaires des syndicats membres le requiert;

L'assemblée qui traitera du sujet sera convoquée par le comité exécutif.

3.3 Officier

3.3.1 « Président » : Le président, entre autres, préside toutes les réunions du conseil d'administration et celles du comité exécutif. Il est l'officier administrateur en chef et il exerce la surveillance et le contrôle général des affaires du Regroupement.

3.3.2 « Vice-président » : Le vice-président du Regroupement exerce les pouvoirs et les attributions du président en cas d'absence ou d'incapacité d'agir de ce dernier.

3.3.3 « Secrétaire-trésorier » Le secrétaire-trésorier, entre autres, à la garde des archives, des documents et des registres du Regroupement. Il agit comme

secrétaire aux assemblées du conseil et du comité exécutif. Il prépare et contresigne les procès-verbaux. Il prépare et envoie les avis de convocation ainsi que tout autre avis aux administrateurs. Il maintient et conserve les procès-verbaux de toute assemblée ou réunion des administrateurs, ou du comité exécutif, les noms et adresses des administrateurs, dans les livres à ces fins. Il exécute en outre les mandats qui lui sont confiés par le président ou le conseil et il a la responsabilité générale des affaires du Regroupement. Il dépose tout l'argent et les valeurs du Regroupement au nom et crédit du Regroupement, auprès de l'institution financière désignée à cette fin par résolution du conseil d'administration. Sur demande des administrateurs, il leur rend compte de l'état financier du Regroupement et des transactions de sa compétence, dans les soixante (60) jours de la clôture de tout exercice financier du Regroupement. Il prépare et soumet au comité exécutif et au conseil d'administration du Regroupement, le rapport financier du dernier exercice. Il est responsable de la tenue réglementaire des livres de comptabilité et doit en outre remplir tout autre tâche pertinente à ses fonctions ou exigée de lui par les administrateurs.

3.3.4 « Directeur » : Tout membre du comité exécutif non élu comme président, vice-président ou secrétaire-trésorier. Ils pourront être appelés à diriger des comités mis sur pied par le conseil d'administration.

3.3.5 Les pouvoirs et les devoirs du comité exécutif se retrouve à l'article 3.7 des présentes.

3.4 Assemblée du conseil d'administration du Regroupement

3.4.1 « Assemblée annuelle » : Le conseil d'administration se réunira aussi souvent que nécessaire mais au moins une fois l'an dans les cent quatre vingt (180) jours suivants la fin de l'exercice financier pour recevoir les états financiers, approuver le budget et nommer les officiers du Regroupement.

3.4.2 « Assemble spéciale du conseil d'administration du Regroupement: » Des assemblées spéciales du conseil d'administration peuvent être convoquées en tout temps par trois (3) administrateurs. Un avis spécifiant l'endroit, le jour et l'heure d'une telle assemblée doit être remis à chaque administrateur ou laissé à sa résidence ou doit lui être expédié par lettre affranchie ou lui être envoyée par tout moyen de communication à son adresse inscrite au registre des copropriétaires de la copropriété en question au moins quarante-huit (48) heures avant l'heure fixée pour la tenue de l'assemblée.

Une assemblée des administrateurs peut être tenue en tout temps sans avis préalable si tous les administrateurs sont présents, renoncent à l'avis de convocation et consentent à la tenue de l'assemblée.

3.4.3 « Quorum » Le quorum aux assemblées du conseil d'administration du Regroupement est la majorité des administrateurs du Regroupement.

3.4.4 « Délibération » : Les décisions sont prises à la majorité des voix. Les délibérations des administrateurs sont constatées aux registres des procès-verbaux et sont signées par les administrateurs présents à l'assemblée. Le

secrétaire peut délivrer et certifier des extraits des procès-verbaux. À défaut du comité exécutif, le secrétaire, nommé par le conseil d'administration pour les réunions des administrateurs, peut délivrer et certifier des extraits des procès-verbaux.

3.5 Assemblée du comité exécutif

3.5.1 « Assemblées régulières et spéciale » : Les assemblées régulières ou spéciales du comité exécutif ont lieu à tel endroit, à tel moment et après tel avis, s'il y a lieu, qui sont déterminés de temps à autre par un règlement interne établi par les officiers.

Une assemblée du comité exécutif peut être tenue en tout temps sans avis préalable si tous les officiers sont présents, renoncent à l'avis de convocation et consentent à la tenue de l'assemblée.

3.5.2 « Quorum » Le quorum au comité exécutif est composé de la majorité des officiers.

3.5.3 « Délibération » : Les officiers se réunissent aussi souvent que l'exigent les affaires du Regroupement et les devoirs de leur charge. Les décisions sont prises à la majorité des voix. Les délibérations des officiers sont constatées aux registres des procès-verbaux et sont signées par les officiers présents à l'assemblée. Le secrétaire peut délivrer et certifier des extraits des procès-verbaux.

3.6 Obligations et devoirs des administrateurs

3.6.1 Représenter les intérêts de leur copropriété respective.

3.6.2 Assurer le respect des destinations de chacune des copropriétés respectives et l'exécution des dispositions de chacune des déclarations de copropriété ainsi que des dispositions des statuts du Regroupement des Syndicats de copropriétés et des décisions de chacune des assemblées des copropriétaires ainsi que des décisions du Regroupement.

3.6.3 Adopter un budget.

3.6.4 Voir à la nomination, les fonctions, la rémunération, les devoirs et des destitutions de tout employé ou agent affecté aux services du Regroupement ainsi que superviser tous les officiers, agents employés du Regroupement et voir à ce que leur fonction soit dûment remplie.

3.6.5 Voir à l'élaboration des procédures et avis de convocation, déterminer les époques et lieux des assemblées générales annuelles et assemblées générales spéciales du conseil d'administration.

3.6.6 Voir à la conduite des affaires du Regroupement aux bénéfices des copropriétaires afin d'assurer leur jouissance complète des parties communes.

- 3.6.7** Etablir les devoirs et pouvoirs généraux des officiers.
- 3.6.8** Tenir un ou plusieurs registres des procès-verbaux des assemblées des administrateurs.
- 3.6.9** En général faire tout règlement nécessaire pour la bonne marche du Regroupement. Ces règlements entreront en vigueur dès leur acceptation par le conseil d'administration.
- 3.6.10** Signer tout contrat nécessaire pour effectuer leur mandat, contracter avec toute personne tout contrat nécessaire pour effectuer les présentes obligations ainsi que celles énumérées au titre « Obligations et devoirs du comité exécutif » à défaut de nommer un comité exécutif.

3.7 Obligations et devoirs du comité exécutif

Les officiers du comité exécutif doivent :

- 3.7.1** Établir, au moins un (1) mois avant la fin de l'année financière du Regroupement, un budget qui devra être expédié aux administrateurs des Pavillons membres afin qu'ils puissent en prendre connaissance et élaborer leur propre budget.
- 3.7.2** Voir à ce que le budget soit présenté pour acceptation au conseil d'administration.
- 3.7.3** Une fois que le budget aura été approuvé par le conseil d'administration du Regroupement voir à ce que les dépenses et revenus soient conformes à ce budget.
- 3.7.4** Établir une comptabilité des recettes et déboursés et tenir tous les livres nécessaires à cette fin ainsi que les pièces justificatives.
- 3.7.5** Ouvrir un ou plusieurs comptes de banque de toute institution financière.
- 3.7.6** Présenter le rapport du dernier exercice financier à l'assemblée générale annuelle du conseil d'administration du Regroupement.
- 3.7.7** Rendre compte de sa gestion aux administrateurs du Regroupement au moins une (1) fois l'an.
- 3.7.8** Tenir un ou plusieurs registres des procès-verbaux du comité exécutif.
- 3.7.9** Tenir un ou des registres dans lesquels sont inscrits en regard de chaque administrateur son nom et son adresse.
- 3.7.10** Percevoir les charges annuelles aux termes du budget dûment accepté.
- 3.7.11** Payer les comptes et les dépenses du Regroupement conformément au budget.
- 3.7.12** Voir à la réparation et à l'entretien des parties communes sous leur juridiction.
- 3.7.13** Signer tout contrat nécessaire pour effectuer leur mandat, lequel contrat ne devra pas dépasser un terme d'un (1) an, mais pourra être renouvelable.
- 3.7.14** Fixer les règles de contrôle et d'exécution des règlements et statuts.

Section 4
Modification des présents statuts

Toute modification aux présents statuts devra être faite suite à un accord de soixante-quinze pour cent (75%) des voix des membres.

Section 5
Signatures

Président du conseil
Claude Turbide

Secrétaire-Trésorier
Michel Foster

Vice-président
Christian Charron

Directeur
Denis Grenon

Directeur
Pascal Tremblay

Les articles 1.3.8, 1.4, 2.1, 2.2.2, 3.2.3, 3.4.1, 3.7.1 et la section 4, ont été modifiés en novembre 2012 et entérinés en mai 2013.