



# ASSOCIATION des PROPRIÉTAIRES de SOUTHIERE-SUR-LE-LAC

## RÈGLEMENTS GÉNÉRAUX

Version 19 juin 2004  
Modifiée 25 juin 2011 (en italique)

### **Préambule**

*L'APS regroupe des propriétaires de chalets, de résidences ou de terrains, situés dans le territoire géographique délimité aux présents règlements, qui d'une part, forment entre eux et avec leurs familles une communauté où ils partagent la possession et l'usage de parcs, de plages et d'installations communes consacrés à des fins sociales, culturelles, communautaires, sportives et récréatives ou autres, et d'autre part, au travers de laquelle ils souhaitent conserver l'intégrité de ce patrimoine et le préserver pour les générations futures.*

*Lesdits propriétaires désirent coordonner leurs efforts en vue d'organiser un milieu de vie agréable, champêtre et avantageux pour leur communauté et qu'à cette fin, notamment, ils entendent exercer, par leur engagement personnel et par leur appartenance à l'APS, un leadership environnemental approprié en vue de préserver le lac Memphrémagog et son bassin versant.*

### **1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES**

- 1.1 L'Association des propriétaires de Southière-sur-le-Lac est un regroupement de propriétaires de terrains, chalets ou résidences situés dans la ville de Magog, qui partagent entre eux la possession et l'usage de parcs, de plages et d'installations communes consacrés à des fins sociales, culturelles, communautaires, sportives et récréatives ou autres.
- 1.2 L'Association est un organisme à but non lucratif tel que spécifié aux lettres patentes accordées le 10 octobre 1975 sous la 3<sup>e</sup> partie de la Loi sur les compagnies du Québec.
- 1.3 Le sceau dont l'impression apparaît ici en marge est adopté et reconnu comme celui de l'Association.
- 1.4 Le siège social de l'Association est établi dans le district judiciaire de Saint-François, à telle adresse que pourra déterminer de temps à autre le Conseil d'administration.

### **2. LES MEMBRES**

*2.1 Sur approbation du conseil, peut être ou devenir membre de l'Association toute personne physique :*

- a) *qui est propriétaire ou copropriétaire d'un immeuble situé dans le territoire géographique délimité à l'article 2.2 des règlements généraux ;*

-ou-

b) *qui est le bénéficiaire ou le fiduciaire d'une fiducie personnelle ou testamentaire dont un immeuble situé dans le territoire géographique délimité à l'article 2.2 des règlements généraux fait partie intégrante de son patrimoine d'affectation ;*

-ou-

c) *qui est à la fois actionnaire, administrateur et dirigeant d'une compagnie, d'une société par actions ou de toute autre personne morale de même nature elle-même propriétaire d'un immeuble situé dans le territoire géographique délimité à l'article 2.2 des règlements généraux ;*

-ou-

d) *qui est le liquidateur ou l'un des liquidateurs d'une succession au sens du Code civil du Québec dont un immeuble situé dans le territoire géographique délimité à l'article 2.2 des règlements généraux fait partie intégrante du patrimoine d'affectation;*

-et-

e) *pour lesquels immeubles, une part sociale a été émise,*

-et-

f) *qui n'est pas en défaut sous quelque disposition des règlements généraux ou particuliers de l'Association et dont la conduite ou les activités, y incluant le cas échéant, celles de son conjoint, sa famille ou ses invités, ne sont pas préjudiciables ou incompatibles avec les objectifs de l'Association,*

-et-

g) *qui a communiqué annuellement à l'Association les renseignements nécessaires pour la rejoindre par courrier, par courriel ou par téléphone,*

-et-

h) *qui, sur demande de l'Association, a fourni à ses frais copie des titres et de toute autre pièce justificatives requis par l'Association, permettant d'établir que l'immeuble pour lequel il demande l'émission d'une part sociale, est situé dans le territoire géographique délimité à l'article 2.2 des règlements généraux.*

2.2 *Le territoire géographique mentionné à l'article précédent est constitué des lots qui étaient en date du 31 janvier 1976 les lots 5J, 6A, 7D, et 8A du rang XV et 4B, 5A, 5B, 5C, 6A et 6B du rang XVI du Canton de Magog-Bolton et qui ont appartenu originellement soit à Gérard A. Southière ou Plages Modernes Ltée ou qui lui appartiennent encore.*

2.3 *Toute part sociale est rattachée à un immeuble. Elle ne peut pas être transférée sur un autre immeuble.*

*Toute part sociale peut permettre à l'Association d'octroyer au plus à deux personnes physiques le statut de membre, si ces dernières sont des conjoints au sens de la Loi d'Interprétation, L.R.Q. c. I-16. Dans le cas où deux personnes physiques pourraient se qualifier comme membre de l'Association au sens de l'article 2.1 des présents règlements généraux, mais ne seraient pas des conjoints au sens de la Loi d'Interprétation, L.R.Q. c. I-16, seule la personne physique dont le temps d'occupation ou d'habitation de l'immeuble au cours des six (6) derniers mois est supérieure à l'autre peut-être membre de l' Association.*

*La valeur de la part sociale est fixée par résolution du conseil d'administration de temps à autre en tenant notamment compte du rapport entre le coût d'acquisition actualisé de toutes les propriétés de l'Association et le nombre de ses membres.*

*Toute part sociale n'est émise qu'après avoir été intégralement payée à l'Association. Bien qu'elle ne le soit pas dans les cas d'entente relative à l'étalement des paiements, elle ne peut être émise que si toutes les conditions de l'entente ont été respectées, et tous les droits rattachés à cette éventuelle part ne peuvent être exercés dans l'intervalle, que dans la mesure où l'entente est respectée.*

*Chaque part sociale donne droit au membre de recevoir, sur paiement de la cotisation annuelle, sa carte de membre en deux exemplaires. Sous réserve de l'article 2.6 des présents règlements généraux, un membre ne peut obtenir plus de cartes de membre que le nombre de parts sociales qu'il lui permette d'être membre.*

*Les privilèges rattachés à la carte de membre sont personnels aux membres et à leur famille immédiate. Les invités et locataires d'un membre ont le droit d'utiliser les parcs et plages de l'Association en autant qu'ils soient en possession de la carte du membre, du consentement de celui-ci, et sous réserve des restrictions qui peuvent être imposées de temps à autre par le Conseil d'administration.*

- 2.4 Les privilèges rattachés à la part sociale sont personnels au propriétaire ou aux copropriétaires inscrits au certificat de part sociale et à leur famille immédiate. Les invités et locataires d'un membre ont le droit d'utiliser les parcs et plages de l'Association en autant qu'ils soient en possession de la carte du membre, du consentement de celui-ci et, sous réserve des restrictions qui peuvent être imposées de temps à autre par le Conseil d'administration.
- 2.5 Les personnes déjà membres de l'Association à l'égard d'un immeuble situé à l'extérieur du territoire géographique décrit à l'article 2.2 pour lequel une part sociale a été émise avant le 29 mai 1988 conservent leur privilège de membre rattaché au dit immeuble tant qu'eux, leurs successeurs et ayants droits, y incluant les acquéreurs éventuels de la propriété, demeurent en règle avec l'Association.
- 2.6 *Nonobstant l'article 2.3 des règlements généraux, les membres bénéficient du privilège de détenir des cartes supplémentaires de membres, moyennant le paiement du double de la cotisation annuelle, pour*
- a. *la partie de l'immeuble pour lequel une part sociale a été émise et qui est louée à un tiers,*
  - ou
  - b. *un immeuble situé dans le territoire géographique délimité à l'article 2.2 des règlements généraux, autre que l'immeuble désigné à la part sociale, en autant que de façon concomitante*
    - i. *ils soient membres en règle de l'Association en fonction de l'immeuble désigné à la part sociale*
    - et
    - ii. *qu'ils auraient pu bénéficier du statut de membre en fonction de l'immeuble situé dans le territoire géographique délimité à l'article 2.2 des règlements généraux, autre que l'immeuble désigné à la part sociale ;*

*Dans les deux cas, la location doit être conforme à la réglementation gouvernementale*

*en vigueur et celle de l'Association, et faite au bénéfice exclusif des locataires.*

- 2.7 Les membres qui, au 29 mai 1988, bénéficiaient du privilège de détenir des cartes supplémentaires de membre, moyennant paiement de la cotisation annuelle, pour des propriétés autres que celles situées sur l'immeuble désigné à la part sociale, voient ce privilège maintenu tant qu'ils demeurent à la fois propriétaires de l'immeuble désigné à la part sociale et des propriétés accessoires, sans toutefois pouvoir augmenter le nombre de cartes supplémentaires émises en leur faveur. Ce privilège est toutefois aboli depuis le 29 mai 1988.
- 2.8 Le Conseil d'administration peut, par résolution, suspendre pour la période qu'il détermine ou expulser définitivement tout membre qui enfreint quelque disposition des règlements de l'Association ou, dont la conduite ou les activités, y incluant celles de son conjoint ou leur famille, sont jugées préjudiciables ou incompatibles avec ses objectifs. La décision du Conseil d'administration à cet effet est finale et sans appel et celui-ci est autorisé à adopter et suivre en cette matière la procédure qu'il peut de temps à autre déterminer.
- 2.9 Aux fins des paragraphes 2.2 et 2.7 des présents règlements, l'expression « *conduite ou activités jugées préjudiciables ou incompatibles* » se définit entre autres comme suit :
- Toute conduite ou activité illégale;
  - Toute appartenance à une organisation criminelle reconnue.

### **3. LES COTISATIONS**

- 3.1 Les cotisations annuelles, mensuelles ou autres qui sont versées par les membres de l'Association de même que l'établissement de temps à autre de la valeur nominale de la part sociale sont fixées par résolution du Conseil d'administration et entérinées par l'assemblée générale annuelle.
- 3.2 Le Conseil d'administration est aussi autorisé à établir l'époque du versement de toute cotisation, le nombre de versement permis, le taux d'intérêt après échéance des versements et toute autre sanction pour retard, y incluant l'expulsion du membre en défaut.

### **4. LES ASSEMBLÉES DES MEMBRES**

- 4.1 L'assemblée générale annuelle des membres de l'Association a lieu à la date que le Conseil d'administration fixe chaque année, dans les quatre mois de la fin de l'exercice financier. Elle est tenue sur le territoire de la ville de Magog.
- 4.2 Les assemblées générales spéciales des membres sont tenues selon que les circonstances l'exigent. Il est loisible au président ou au Conseil d'administration de convoquer une telle assemblée. De plus, le secrétaire de l'Association, sur réquisition écrite de quinze membres ou plus, doit convoquer une telle assemblée, qui sera tenue dans les trente jours suivant la réception de cette demande. La requête des membres doit spécifier le but et les objets d'une telle assemblée spéciale. À défaut par le secrétaire d'agir, l'assemblée peut être convoquée par les signataires de la demande.
- 4.3 Toute assemblée des membres est convoquée au moyen d'un avis écrit, adressé à la dernière adresse connue de chaque membre, expédié deux semaines avant l'assemblée. Cet avis doit indiquer la date, l'heure, l'endroit et les buts de l'assemblée.

En cas d'assemblée spéciale, l'avis doit mentionner de façon précise les affaires qui y seront traitées.

La présence d'un membre à une assemblée couvre le défaut d'avis quant à ce membre.

- 4.4 Trente membres constituent le quorum pour toute assemblée des membres.
- 4.5 À toute assemblée des membres, seuls les membres présents ont droit de vote. Chaque part sociale donne droit à un vote. Ce vote ne peut être exercé que par un seul des propriétaires inscrits au certificat de part sociale ou, en son absence, par son conjoint.  
À toute assemblée, le décompte des votes se fait à main levée ou, si tel est le désir de cinq membres ou plus, par scrutin secret. Les questions soumises sont décidées à la majorité simple des votes exprimés. En cas d'égalité des votes, le président a un second vote ou vote prépondérant.
- 4.6 Toute proposition d'un membre doit parvenir au secrétariat de l'Association soixante jours avant la date d'une assemblée pour y être inscrite à l'ordre du jour.

## **5. LE CONSEIL D'ADMINISTRATION**

- 5.1 Les affaires de l'Association sont administrées par un Conseil d'administration composé de sept membres.
- 5.2 L'entrée en fonction au Conseil d'administration se fait à la levée de l'assemblée pendant laquelle le membre a été nommé ou élu. Il demeure en fonction jusqu'à ce qu'il soit remplacé.
- 5.3 Trois postes d'administrateur sont à pourvoir à chaque année se terminant par un chiffre pair et les quatre autres postes sont à pourvoir l'année suivante.
- 5.4 Chaque membre du Conseil d'administration est élu pour deux ans. Tout administrateur est rééligible s'il possède les qualifications requises.
- 5.5 Tout poste vacant au Conseil d'administration peut être comblé par résolution des administrateurs, pour le solde du terme à courir. Ce remplacement est obligatoire s'il y a plus de deux postes vacants au Conseil d'administration.
- 5.6 Aux fins de l'élection des administrateurs, la mise en candidature se fait soit par le dépôt d'un avis écrit de candidature, appuyé par deux membres et reçu au secrétariat soixante-douze heures avant la tenue de l'assemblée générale ou, par mise en nomination au cours de celle-ci, dûment appuyée et pourvu que le candidat soit présent.
- 5.7 S'il y a plus de mises en candidature que de postes à combler, l'assemblée générale choisit un comité d'élection. Celui-ci est composé d'un président, d'un secrétaire et de deux scrutateurs chargés de tenir le vote. Les membres du comité d'élection ne peuvent pas être candidats. Ils décident de la procédure d'élection.
- 5.8 Le Conseil d'administration administre les affaires de l'Association et exerce à cet effet tous les pouvoirs qui ne sont pas autrement réservés aux membres réunis en assemblée générale.
- 5.9 La fonction d'administrateur n'est pas rémunérée.

5.10 *Les administrateurs se réunissent aussi souvent que nécessaire, mais au minimum quatre fois par année. Tout administrateur peut participer à l'aide de moyens techniques, dont le téléphone, lui permettant de communiquer simultanément et instantanément avec les autres administrateurs, et est alors présumé avoir assisté à la rencontre.*

*En cas d'interruption de la communication avec un (1) ou plusieurs administrateurs, la réunion demeure valide si le quorum est maintenu.*

5.11 Les réunions du Conseil d'administration sont convoquées par le secrétaire, soit sur réquisition du président, soit sur demande écrite de la majorité des administrateurs. Elles seront tenues à tout endroit de temps à autre désigné par le président ou les requérants.

5.12 L'avis de convocation de toute assemblée du Conseil d'administration peut être verbal. Le délai de convocation est de quarante-huit heures mais en cas d'urgence, ce délai peut n'être que de vingt-quatre heures. Si tous les administrateurs sont présents à une assemblée ou y consentent par écrit, toute assemblée peut avoir lieu sans aucun avis préalable de convocation.

5.13 Une majorité d'administrateurs du Conseil d'administration constitue le quorum pour l'assemblée. Toutes les questions soumises sont décidées à la majorité des votes, chaque administrateur ayant droit à un seul vote, y compris le président.

5.14 Un administrateur qui s'absente sans raison valable de trois assemblées consécutives sera considéré comme démissionnaire et les administrateurs restants du Conseil d'administration procèdent, s'il y a lieu, à son remplacement.

## **6. LE RÔLE DES ADMINISTRATEURS**

6.1 Les administrateurs de l'Association sont le président, le vice-président, le secrétaire, le trésorier, ainsi que trois directeurs.

6.2 Le Conseil d'administration doit, à sa première assemblée suivant l'assemblée générale annuelle des membres et, par la suite lorsque les circonstances l'exigent, élire les administrateurs de l'Association.

6.3 Au cas d'absence ou d'incapacité de tout administrateur de l'Association ou, pour toute autre raison jugée suffisante par le Conseil d'administration, ce dernier peut déléguer les pouvoirs de tel administrateur à tout autre membre du Conseil.

6.4 Le président dirige toutes les assemblées du Conseil d'administration et des membres. Il s'assure de l'exécution des décisions du Conseil d'administration. Il signe les documents requérant sa signature et remplit tous les devoirs inhérents à sa charge. Il exerce tous les pouvoirs qui pourront de temps à autre lui être attribués par le Conseil d'administration.

6.5 En cas d'absence ou d'incapacité d'agir du président, le vice-président le remplace et exerce tous les pouvoirs et toutes les fonctions de sa charge.

6.6 Le secrétaire assiste à toutes les assemblées des membres et du Conseil d'administration et il en rédige les procès-verbaux. Il remplit toute autre fonction qui lui est attribuée par les présents règlements ou par le Conseil d'administration. Il a la garde du sceau de l'Association, de son livre des minutes et de tous les autres registres corporatifs. Il assure la conservation et la transmission des documents et archives de l'Association et rédige les rapports annuels exigés par toute autorité

compétente. Il fait rapport à l'assemblée générale annuelle des principaux engagements de l'Association.

- 6.7 Le trésorier a la garde des fonds de l'Association et de ses livres de comptabilité. Il tient un relevé précis des biens, des dettes et déboursés de l'Association, dans un ou des livres appropriés à cette fin. Il dépose dans une institution financière agréée par le Conseil d'administration les deniers de l'Association. Il s'assure de la perception des cotisations et tient à jour le tableau des membres.
- 6.8 Les directeurs exercent toute fonction qui leur est attribuée de temps à autre par le Conseil d'administration.

## **7. DISPOSITIONS FINANCIÈRES**

- 7.1 L'exercice financier de l'Association se termine le dernier jour de février de chaque année ou, à une autre date qu'il plaira au Conseil d'administration de fixer de temps à autre.
- 7.2 Les livres et états financiers de l'Association sont vérifiés chaque année, aussitôt que possible après l'expiration de chaque exercice financier par *l'auditeur ou l'expert-comptable* nommé à cette fin lors de la dernière assemblée générale annuelle des membres.
- 7.3 Tous les chèques, billets et autres effets bancaires de l'Association sont signés par les personnes désignées par le Conseil d'administration.
- 7.4 Les contrats, conventions et engagements auxquels l'Association est partie sont au préalable approuvés par le Conseil d'administration et, sur telle approbation, sont signés par le président ou le vice-président conjointement avec le secrétaire ou par toute personne détenant une procuration des personnes désignées ci-haut.
- 7.5 Le Conseil d'administration ne peut accorder de subventions, directes ou indirectes, supérieures à 10% de ses revenus de l'exercice financier alors en cours sans l'autorisation préalable de l'assemblée générale.
- 7.6 Le Conseil d'administration ne peut consacrer une somme supérieure à plus de 50% de ses revenus de l'exercice financier alors en cours à un seul projet, de quelque nature que ce soit, sans l'autorisation préalable de l'assemblée générale.

## **8. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES**

- 8.1 Aux fins des présents règlements, le masculin inclut le féminin.
- 8.2 Sauf si elle émane du Conseil d'administration, toute proposition visant une modification aux présents règlements généraux ou aux statuts de l'Association doit être déposée au secrétariat de l'Association, appuyée des signatures de dix membres ou plus, quatre-vingt-dix jours avant la tenue de toute assemblée générale.
- 8.3 Toute modification aux règlements généraux ou aux statuts de l'Association n'est adoptée que si elle reçoit l'approbation des deux tiers (2/3) des votes exprimés à l'assemblée à laquelle elle est soumise.