

# ASSOCIATION COMMUNAUTAIRE DU LAC MALAGA INC.

## RÈGLEMENTS

### Article #

#### **1.0 Nom de l'association**

- 1.1 L'association sera connue et désignée sous le nom Association communautaire du Lac Malaga incorporée, ci-après l'Association, et aura son siège social en la municipalité d'Austin dans le canton de Bolton, comté de Brome, Québec
- 1.2 L'Association a été créée dans le but de protéger les intérêts de la Communauté du Lac Malaga tels que définis à l'article 3.1 se rapportant principalement :
  - a) au chemin autour du lac
  - b) au lac et à la qualité de son eau
  - c) à l'environnement naturel
  - d) ainsi que tout autre sujet étant important aux membres de la Communauté.

#### **2.0 Exercice financier**

- 2.1 L'exercice financier de l'Association se terminera le 30 avril de chaque année.

#### **3.0 Communauté du Lac Malaga**

- 3.1 La Communauté du Lac Malaga se définit comme toutes les propriétés (lots) ayant façade sur le Lac Malaga et toute autre propriété (lot) ayant une limite commune avec le chemin privé (Chemin Malaga) qui fait le tour du lac.
- 3.2 Tout lot dans la Communauté du Lac Malaga peut servir uniquement à des fins résidentielles, entre autres, à construire une résidence uni-familiale (maison ou chalet).
- 3.3 Aucun lot dans la Communauté du Lac Malaga ne peut servir à construire ou à opérer un établissement commercial tels une auberge, un hôtel, un restaurant, un magasin, un marché aux puces, un stationnement, etc.
- 3.4 Aucun lot ne peut servir à fournir un service à des non-propriétaires de lots dans la Communauté du Lac Malaga; par exemple, servir de terrain de camping, de plage, d'accès au lac ou de route donnant accès à d'autres destinations.
- 3.5 Le chemin autour du Lac Malaga est un chemin privé qui appartient à la Communauté du Lac Malaga et qui est entretenu par cette communauté.

- 3.6 Ce chemin peut être utilisé uniquement par les propriétaires de lots dans la Communauté du Lac Malaga.
- 3.7 Pour alléger le texte, le genre masculin utilisé pour les différents postes au sein du Conseil désigne une femme ou un homme.

#### **4.0 Adhésion**

- 4.1 Tout propriétaire de biens immobiliers compris dans les limites de la Communauté du Lac Malaga est automatiquement membre de la dite Association et doit acquitter les droits annuels décrits à l'article 10 du présent règlement.
- 4.2 Les membres ont les privilèges suivants :
  - a) l'exécutif les informera des affaires courantes de l'Association par communication écrite ou verbale;
  - b) ils seront consultés sur tous les sujets;
  - c) ils seront invités à assister à la réunion générale annuelle ainsi qu'à toute réunion spéciale;
  - d) ils ont un droit de vote selon les modalités prévues à l'article 4.3.
- 4.3 Droit de vote
  - 4.3.1 Pour exercer son droit de vote, tout membre votant de l'Association doit avoir acquitté préalablement ses droits annuels.
    - a) Il n'y a qu'un droit de vote par patrimoine d'un individu ou d'un couple, ou de copropriétaires.
    - b) Chaque patrimoine doit désigner par procuration son représentant-votant lors d'une assemblée ou d'un référendum par la poste.
    - c) La procuration contient des renseignements relatifs à la personne qui a été désignée par le ou les propriétaires d'un même patrimoine : nom et adresse de la personne, adresse de la propriété et signature de tous les copropriétaires. Cette procuration doit être remise au secrétaire du Conseil d'administration de l'Association.
    - d) Lors d'une assemblée, un carton de vote sera assigné à cette fin au membre votant désigné et présent de chaque patrimoine.
  - 4.3.2 Un membre votant de l'Association ne peut se prévaloir de plus d'une procuration d'un autre patrimoine pour voter en son lieu et place.

- 4.4 Tout propriétaire est tenu d'aviser tout acheteur ou locataire éventuel d'une ou de plusieurs de ses propriétés de l'existence de l'Association et de lui transmettre les dits règlements ainsi que les règles de conduite des résidents (voir en annexe).
- 4.5 Tous les membres de l'Association acceptent de se conformer aux règlements tels qu'ils sont décrits dans la présente et tels qu'ils seront modifiés de temps à autre ainsi que de respecter les règles de conduite des résidents.

## **5.0 Conseil d'administration/Comité exécutif**

- 5.1 Les affaires de l'Association sont gérées par un Conseil d'administration (ci-après le Conseil) composé de six (6) dirigeants : président, vice-président, secrétaire, trésorier, directeur du chemin et directeur de l'environnement. Le Comité exécutif est formé des mêmes membres.
- 5.2 À l'occasion des réunions des membres du Conseil de l'Association, la présence de quatre (4) membres constitue un quorum.
- 5.3 Les dirigeants sont élus à la réunion générale annuelle de l'Association tel que décrit à l'article 9.3.
- 5.4 Les dirigeants commenceront leur mandat dès la première journée après l'élection pour une période d'une année (jusqu'à la prochaine réunion générale annuelle de l'Association).
- 5.5 Les dirigeants peuvent être réélus pour un nombre de termes indéfinis. Il n'y a aucune limite quant à la durée de service.
- 5.6 Si un poste de dirigeant du Conseil devient vacant en cours de mandat, soit par démission ou autre raison circonstanciée, le Conseil/Comité exécutif peut nommer un membre en règle de l'Association (article 10) pour combler ce poste pour la période se terminant à la prochaine réunion générale annuelle de l'Association.
- 5.7 Le Conseil peut nommer des comités ex-officio responsables de projets ou dossiers (identifiés par le Conseil).
- 5.8 Le Conseil peut nommer tout membre en règle de l'Association pour siéger sur ces comités (article 10)

## **6.0 Devoirs et pouvoirs du Conseil**

- 6.1 Le président dirige les affaires de l'Association et préside toutes les réunions de l'Association et préside toutes les réunions de l'Association et du Conseil. Il est membre ex-officio de tous les comités, qu'ils soient permanents ou spéciaux, et exerce toutes les autres fonctions qui se rattachent au poste de président.

- 6.2 Le vice-président agit en qualité de président en l'absence de ce dernier et pendant la durée de son absence, ou si le président est incapable d'assumer ses fonctions. Le vice-président exerce aussi toute autre fonction qui lui est attribuée par le président du Conseil.
- 6.3 Le secrétaire dresse les procès-verbaux de toutes les assemblées générales et de toutes les réunions du Conseil; il prépare la correspondance, incluant les avis de convocation et exerce les autres fonctions qui lui sont attribuées par le président du Conseil. Il lui incombe également de préparer et de soumettre tous les rapports exigés en vertu de la loi sur les compagnies ou autres lois.
- 6.4 Le trésorier garde les livres de l'Association, reçoit toutes les sommes d'argent et dépose ces sommes dans une banque à charte ou une caisse populaire au nom de l'Association. Il veille également à la collecte des montants qui sont dus à l'Association et au paiement de toutes dépenses qu'elle a engagées, sur autorisation du Conseil. Il soumet enfin des états financiers aux membres à la fin de l'exercice financier.
- 6.5 Le directeur du chemin veille à inspecter l'état général de la route ceinturant le lac, à faire des recommandations ou suggestions relatives à son entretien ou à son amélioration, de temps à autre comme il le jugera approprié, à obtenir des devis et à assurer le bon parachèvement des travaux.
- 6.6 Le directeur de l'environnement veille à la protection de l'environnement du lac et aux règlements relatifs à la sécurité sur le lac et le chemin, plus particulièrement à la qualité de l'eau du lac, à la protection de ses berges et au maintien du boisé.

## **7.0 Signataires autorisés**

- 7.1 Le président et le secrétaire ou le trésorier ou le vice-président signent tous les actes, documents, contrats ou autres effets, tels que requis par l'Association.
- 7.2 Tous billets à ordre, traites, chèques et lettres de change, de quelque nature qu'ils soient doivent être signés par deux (2) des administrateurs de l'Association que voici : le président, le vice-président, le trésorier ou le secrétaire.
- 7.3 Toute décision du Conseil doit être prise à la majorité des membres du Conseil. Aucun membre du Conseil ne peut, seul, engager le dit Conseil.

## **8.0 Comités**

- 8.1 Le Conseil définit les devoirs et les pouvoirs de chaque comité.
- 8.2 Le président de chaque comité doit être un dirigeant ou un administrateur de l'Association.
- 8.3 Le Conseil définit les devoirs et les pouvoirs de chaque comité.

## **9.0 Assemblées générales**

- 9.1 L'assemblée générale annuelle des membres de l'Association se tiendra dans un endroit et à une date que désignera le Conseil, mais au plus tard le 15<sup>e</sup> jour de juillet de chaque exercice.
- 9.2 Avis de l'endroit, de la date et de l'heure de l'Assemblée générale annuelle doit être donné à chaque membre, à sa dernière adresse connue figurant aux registres de l'Association au moins deux (2) semaines avant la date de l'assemblée.
- 9.3 L'assemblée reçoit les rapports du Conseil, élit, s'il y a lieu, les dirigeants et exerce son droit de vote sur toute affaire qui lui est soumise.
- 9.4 Une assemblée générale spéciale peut être convoquée par le Conseil afin d'étudier et régler toute affaire urgente de l'Association. Dans pareil cas, avis de cette assemblée peut être donné par écrit ou par courriel ou par télécopie dans un délai plus bref que mentionné à l'article 9.2.
- 9.5 À l'occasion des assemblées générales de l'Association, la présence de quinze (15) membres votants constitue un quorum.

## **10.0 Revenus**

- 10.1 Le Conseil élu par les membres de l'Association est responsable de protéger les intérêts de la Communauté du Lac Malaga définis à l'article 1.2.
- 10.2 L'intérêt principal de la Communauté est le chemin : son entretien, les mesures de sécurité, la restriction de son utilisation, etc. Un autre intérêt important est la qualité de vie au Lac Malaga.
- 10.3 L'entretien et autres dépenses encourues pour le chemin et les intérêts de l'Association (article 1.2) engendrent des coûts.
  - 10.3.1 Ces coûts sont partagés par tous les propriétaires et membres de l'Association tel que définis à l'article 4.1.
  - 10.3.2 Le paiement de ces coûts est désigné du nom « droits annuels ».
  - 10.3.3 Le montant des droits annuels est établi en fonction de deux (2) catégories de membres :
    - a) Ceux qui ont une habitation
    - b) Ceux qui ont un terrain
  - 10.3.4 Le montant des droits annuels est déterminé et voté lors de l'assemblée générale annuelle.

10.3.5 Une cotisation spéciale pour des besoins urgents peut également être votée lors d'une assemblée générale annuelle ou spéciale.

10.4 Tout propriétaire dont les droits annuels demeurent impayés 60 jours après la date d'échéance (1<sup>er</sup> mai) verra des frais d'intérêts au taux légal s'ajouter à la somme due.

10.5 Le Conseil peut prendre recours légalement ou autrement, aux frais du propriétaire, pour obtenir le paiement des droits impayés.

10.6 Pour toute situation d'urgence occasionnant des frais d'entretien du chemin, qui engagent la responsabilité d'un propriétaire (exemple : arbre bloquant le chemin), ces frais devront être remboursés par les propriétaires concernés. Ces dépenses devront être approuvées auparavant par au moins deux (2) membres du Conseil avant d'être encourues.

## **11.0 Clause restrictive**

11.1 Tout dirigeant et administrateur de l'Association et ses héritiers et exécuteurs testamentaires peuvent respectivement être tenus, au besoin et à toute époque à même les fonds de l'Association, indemnisés et mis à couvert de tous frais, charges et dépenses quelconques que ce dirigeant ou administrateur supporte ou subit au cours ou à l'occasion d'une action, poursuite ou procédure intentée ou exercée contre lui à l'égard ou en raison d'actes faits ou de choses accomplies ou permises par lui dans l'exercice et pour l'exécution de ses fonctions et tous autres frais, charges et dépenses qu'il supporte ou subit au cours ou à l'occasion des affaires de l'Association, ou relativement à ces affaires, excepté ceux qui résultent de sa propre négligence ou de son omission volontaire.

11.2 Aucun dirigeant et administrateur de l'Association ne sera tenu responsable des actes, négligences ou omissions d'aucun autre dirigeant ou administrateur ou employé, ou pour avoir participé à des actes occasionnant une perte, des dommages ou dépenses subies par l'Association de quelque façon que ce soit, à moins qu'ils ne résultent de la mauvaise foi de tel dirigeant ou administrateur.

11.3 L'Association possède une police d'assurance responsabilité couvrant l'Association et les membres du Conseil dans leurs fonctions.

## **12.0 Procédures judiciaires**

12.1 Tout administrateur de l'Association est autorisé, par résolution du Conseil : à représenter l'Association et à répondre ou à faire des déclarations en son nom relativement à quelque acte, ordonnance et interrogatoire émis par tout tribunal; à faire quelque affidavit ou déclaration en rapport avec une procédure judiciaire à laquelle l'Association est partie; à faire une requête dans le cas d'une ordonnance de dissolution de faillite relativement à tout débiteur de l'Association; et à assister à toute assemblée des créanciers et à y voter, et à donner une procuration en rapport avec celle-ci.