



## Introduction

Le présent document inclus les règlements du conseil d'administration ainsi que ceux régissant l'assemblée générale de l'Association des propriétaires du Domaine des Étoiles. L'Annexe A et B font intégralement partie de ces règlements.

Ces règlements ont été votés lors de l'assemblée générale annuelle du 1<sup>er</sup> mai 2011.

## Règlements du Conseil d'administration (CA)

Les règlements ci-dessous régissent le fonctionnement du CA.

1. Le quorum pour les réunions du CA est de 4 administrateurs;
2. Les décisions du CA sont valides avec au moins quatre votes positifs;
3. Si un administrateur manque trois réunions consécutives, il pourra être exclu par un vote par les autres membres du CA;
4. Suite à une exclusion ou une démission, le poste vacant est comblé par la personne ayant eu le plus grand nombre de votes lors de la dernière assemblée des propriétaires. Si la personne refuse, on passe à la seconde personne ayant le plus de votes et ainsi de suite; si ce n'est pas possible, le CA peut nommer un administrateur jusqu'à la prochaine assemblée annuelle.
5. Le CA ne pourra fonctionner à moins de quatre administrateurs. Dans le cas d'une telle éventualité, le CA doit convoquer une assemblée spéciale des propriétaires pour élire d'autres administrateurs;
6. L'élection des administrateurs doit se faire selon un principe de rotation 3-4 qui garantit que chaque année, en alternance, 3 et 4 administrateurs terminent leur mandat. Ceci simplement pour éviter que l'ensemble des 7 administrateurs termine leur mandat la même année.
7. Le terme d'un mandat d'administrateur est de deux (2) ans.
8. Un administrateur ayant terminé son mandat peut se porter candidat lors de l'élection à l'assemblée générale annuelle;
9. Chaque année les administrateurs se choisiront parmi eux, un président, un vice-président et un secrétaire trésorier;
10. Le CA se réunira un minimum de quatre fois par année;
11. Aucune dépense ou allocation de frais de voyage n'est allouée aux administrateurs du CA;
12. Aucun administrateur ne peut voter sur sa propre cause; (aucun conflit d'intérêts).
13. L'approbation des plans doit recevoir le vote positif d'au moins quatre administrateurs;

14. Les administrateurs doivent suivre les règlements de la charte sous peine d'expulsion du CA;
15. Concernant les dérogations à la charte, le propriétaire impliqué sera soumis à la procédure suivante :
  - 15.1. Visite et/ou appel de deux administrateurs, discussions sur la dérogation et délai verbal de trente (30 jours) pour corriger la situation;
  - 15.2. Si après trente jours, le propriétaire n'a pas corrigé la situation, une mise en demeure pourrait lui être transmise avec les prescriptions et les demandes du CA et les pénalités s'il y a lieu. Le propriétaire devra corriger la situation selon le délai prescrit par le CA.
  - 15.3. Après ce délai et si la situation n'est toujours pas corrigée, le propriétaire pourrait recevoir une action en justice avec application des pénalités prévues à la charte.
  - 15.4. Tel que décrit à la charte, tous les frais de justice sont à la charge du propriétaire en cause.
  - 15.5. Dans le cas d'une pénalité ou d'une action en justice, nous devons avoir un vote positif de 5 administrateurs sur 7.
16. Les dépenses de plus de 50 \$ sur le même dossier doivent être acceptées par au moins quatre des sept administrateurs;
17. Les placements de tous les argents de l'Association doivent être faits dans des titres à revenus fixes qui n'impliquent aucune variation du capital.
18. Les administrateurs doivent respecter le budget voté en assemblée générale.

## Règlements régissant l'Association des Propriétaires du Domaine des Étoiles

Les règlements ci-dessous régissent le fonctionnement de l'Association des propriétaires du Domaine des Étoiles (APDE).

### 19. **Définition : Domaine des Étoiles**

Le Domaine des Étoiles est défini par l'ensemble des lots identifiés à l'Annexe A.

### 20. **Définition : Propriétaire**

Un propriétaire au Domaine des Étoiles doit répondre à tous les critères suivants :

- 20.1. Il doit être propriétaire d'au moins un des lots identifiés à l'Annexe A;
- 20.2. Il s'engage à respecter toutes et chacune des clauses et conditions mentionnées dans la charte écologique du Domaine des Étoiles et aussi à faire assumer toutes et chacune des conditions mentionnées dans ladite charte du Domaine des Étoiles par tout acquéreur subséquent dudit lot;

- 20.3. Un propriétaire peut être une personne morale qui devra se faire représenter par une personne physique identifiée au moyen d'une résolution de son conseil d'administration
21. **Définition : Majorité simple (ou relative)**  
Les votes favorables l'emportent sur les votes défavorables, peu importe le nombre de votes.
22. **Définition : Majorité absolue**  
La proposition doit obtenir au moins 51% des votes.
23. **Définition : Majorité spécifique**  
La proposition doit obtenir au moins le pourcentage spécifié des votes.
24. **Définition : Cotisation annuelle obligatoire (« la cotisation »)**
- 24.1. La cotisation sert à payer les frais d'administration généraux de l'association, d'assurance des administrateurs et d'entretien des deux terrains communs;
  - 24.2. La cotisation doit servir le bien commun de l'ensemble des propriétaires;
  - 24.3. La cotisation ne pourra pas être utilisée pour rembourser des dépenses associées à des projets spécifiques ne profitant pas, de façon générale, à l'ensemble de la communauté;
  - 24.4. La cotisation est annuelle et couvre la période du 1<sup>er</sup> janvier au 31 décembre de l'année pour laquelle elle est exigée;
  - 24.5. La cotisation est due le 1er mai de l'année en cours;
  - 24.6. La cotisation est obligatoire pour tous les propriétaires;
  - 24.7. Le montant de la cotisation est ajusté, annuellement, en fonction des dépenses et est approuvé, annuellement, en assemblée générale;
  - 24.8. S'il n'y a pas quorum lors d'une assemblée générale alors le montant de la cotisation annuelle pour l'année en cours sera le même que la cotisation de la dernière année où le quorum a été obtenu.
  - 24.9. Un propriétaire est responsable des cotisations impayées des propriétaires précédents (2013-04-28)
25. **Définition : Quorum**  
Le quorum pour l'assemblée générale est obtenu lorsque 26% de tous les propriétaires du Domaine des Étoiles sont physiquement présents à l'assemblée et ont signé la feuille de présence. Lorsque le quorum est obtenu, l'assemblée est considérée comme étant légalement constituée.
26. Le quorum doit être maintenu pendant toute la durée de l'assemblée générale
27. **Définition : Résolution**  
Une résolution est une décision prise par une assemblée. Toute résolution votée en

- assemblée générale devra obtenir la majorité absolue des votes favorables des membres présents en assemblée.
28. Toute modification à la charte écologique requiert une majorité spécifique de 51% des votes favorables de tous les propriétaires du Domaine des Étoiles;
    - 28.1. Aucune modification à la charte écologique et aucune proposition demandant un déboursé d'argent aux membres n'est autorisé sans être mentionné à l'ordre du jour de l'assemblée générale annuelle;
  29. Pour des raisons d'opérations et en accord avec la charte écologique, les 2 éléments suivants pourront être adoptés à l'assemblée générale annuelle, que le quorum soit obtenu ou pas, à la majorité simple des propriétaires présents :
    - 29.1. Élection des administrateurs
    - 29.2. Approbation du budget, excluant les cotisations. En absence de quorum, seul un budget équilibré, où les dépenses sont moindres ou égales aux revenus, pourra être adopté.
  30. La convocation de l'assemblée générale annuelle est assujettie aux règles suivantes :
    - 30.1. La convocation sera envoyée par le moyen jugé le plus approprié par les membres du CA trente (30) jours avant la date de la réunion;
    - 30.2. Le moyen de communication choisi pourra inclure, mais sans être exclusif, une combinaison de Postes Canada, courrier électronique, fax, ou tout autre moyen assurant à l'association que tous les membres seront rejoints.
  31. La réunion se tiendra dans une salle aux environs d'Eastman ou de Bonsecours;
  32. Lors de l'élection des administrateurs, un président d'élection sera nommé parmi les propriétaires présents;
  33. Pour être élue membre du CA, la personne doit être propriétaire au Domaine des Étoiles;
  34. Le fonds de 10 000 \$ ne peut être dépensé sans l'approbation de 51% des propriétaires
  35. Informations personnelles
    - 35.1. Il est de la responsabilité de chaque propriétaire au Domaine des Étoiles de tenir ses informations personnelles à jour auprès de son Association (APDE) afin que celle-ci puisse pouvoir le joindre préférablement par courriel ou sinon par la poste ou par téléphone (2013-04-28)
    - 35.2. L'Association (APDE) ne pourra être tenu responsable de ne pas avoir communiqué des informations importantes (Assemblée générale, décision du C.A., etc.) à un propriétaire qui n'a pas tenu ses informations à jour auprès de l'APDE. (2013-04-28)
    - 35.3. Les informations personnelles fournies à l'APDE sont confidentielles et ne seront jamais communiquées à des tiers sans l'autorisation explicite du propriétaire. (2013-04-28)

36. **Définition : Membre en Règle**

Un membre en règle est un Propriétaire qui respecte la Charte Écologique et dont les paiements de cotisations sont à jour, c'est-à-dire qui n'a pas de solde impayé avec l'APDE. (2013-04-28)

37. Membre du conseil d'administration : seul un Membre en Règle peut devenir membre du conseil d'administration de l'APDE (2013-04-28)

## Annexe A – Lots définissant le Domaine des Étoiles

Tous les numéros de lot ci-dessous font référence à la banque cadastrale officielle du 12 avril 2010 ainsi qu'à la carte du Domaine des Étoiles présentée à l'Annexe B. Au total il s'agit de 137 lots dans deux municipalités, Eastman et Bonsecours. Deux de ces lots, 2235640 et 2235694, sont la propriété de l'Association des propriétaires du Domaine des Étoiles (APDE). Tous ces lots ont été grevés d'une servitude réelle et perpétuelle écologique et de restriction d'usage. Ainsi, chaque propriétaire d'un de ces lots s'engage à respecter toutes et chacune des clauses et conditions mentionnées dans la charte écologique du Domaine des Étoiles et aussi à faire assumer toutes et chacune des conditions mentionnées dans ladite charte du Domaine des Étoiles par tout acquéreur subséquent dudit lot.

|         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |
|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|
| 2235640 | 2235644 | 2235660 | 2235676 | 2235693 | 2236038 | 2236872 | 2236887 | 2239083 | 2239100 |
| 2235694 | 2235645 | 2235661 | 2235677 | 2235695 | 2236039 | 2236873 | 2236888 | 2239084 | 2239101 |
| 2235629 | 2235646 | 2235662 | 2235678 | 2235696 | 2236040 | 2236874 | 2236889 | 2239085 |         |
| 2235630 | 2235647 | 2235663 | 2235679 | 2235700 | 2236041 | 2236875 | 2236890 | 2239087 |         |
| 2235631 | 2235648 | 2235665 | 2235680 | 2235701 | 2236042 | 2236876 | 2239072 | 2239088 |         |
| 2235632 | 2235649 | 2235666 | 2235681 | 2235999 | 2236862 | 2236877 | 2239073 | 2239089 |         |
| 2235633 | 2235650 | 2235667 | 2235683 | 2236000 | 2236863 | 2236878 | 2239074 | 2239090 |         |
| 2235634 | 2235651 | 2235668 | 2235684 | 2236001 | 2236864 | 2236879 | 2239075 | 2239091 |         |
| 2235635 | 2235652 | 2235669 | 2235685 | 2236002 | 2236865 | 2236880 | 2239076 | 2239092 |         |
| 2235636 | 2235653 | 2235670 | 2235686 | 2236007 | 2236866 | 2236881 | 2239077 | 2239094 |         |
| 2235637 | 2235655 | 2235671 | 2235687 | 2236033 | 2236867 | 2236882 | 2239078 | 2239095 |         |
| 2235638 | 2235656 | 2235672 | 2235688 | 2236034 | 2236868 | 2236883 | 2239079 | 2239096 |         |
| 2235639 | 2235657 | 2235673 | 2235689 | 2236035 | 2236869 | 2236884 | 2239080 | 2239097 |         |
| 2235642 | 2235658 | 2235674 | 2235690 | 2236036 | 2236870 | 2236885 | 2239081 | 2239098 |         |
| 2235643 | 2235659 | 2235675 | 2235691 | 2236037 | 2236871 | 2236886 | 2239082 | 2239099 |         |

**Voir page suivante**

**Merci à l'arpenteur Jacques Blanchard, arpenteur-géomètre et propriétaire au Domaine des Étoiles, qui a produit et gracieusement fourni cette carte.**

