

POLITIQUES DE GESTION

ASSURANCES

Chaque année, à la date d'échéance de leurs polices d'assurance, les membres doivent remettre à la **Coopérative** une **preuve** que ces polices sont toujours en vigueur. Le Conseil d'administration indique lequel de ses membres est responsable de ce dossier.

COMITÉ SOCIAL

Il n'est pas dans les attributions du Conseil d'administration de former un **comité social**. Toutefois il encourage les membres à former un tel comité pour souligner les événements qui les touchent de plus près, pour marquer les festivités qui surviennent en cours d'année ou encourager la participation à des mouvements d'entraide, d'embellissement, etc. auxquels les membres demeurent libres d'adhérer. À cette effet le Conseil peut mandater un de ses membres pour solliciter des personnes qui s'occuperaient de cette tâche et serait leur porte-parole s'il y a lieu.

COMPORTEMENT

Chacun et chacune doit se comporter de façon à ne pas nuire au bien-être des membres de la coopérative. Chacun et chacune doit donc éviter les différentes formes de désagréments et de dégradation des conditions de vie par :

- a) le **bruit excessif et à répétition** qui pourrait être causé par les appareils de toute nature tels les appareils de nettoyage à pression, les souffleurs à feuilles ou autres appareils concernant l'entretien, utilisation permise entre 9 heure et 17 heure, et ne dépassant pas 85 décibels au sonomètre, les thermopompes* et les climatiseurs* (dont le bruit ne devrait pas excéder 65 décibels au sonomètre), les instruments de musique ou les aboiements de chien, etc..
Pour minimiser davantage le bruit, la tonte de la pelouse se fera 1 fois par semaine et à jour fixe et selon qu'il est spécifié dans le contrat de l'entrepreneur.

* N.B. Ces appareils devraient être placés en un endroit où le bruit et la vue n'incommoderaient pas les voisins et ne pas être visibles de la rue.

B)**b) La vue disgracieuse**

1° d'objets, outils, instruments ou de poubelles à la traine,

2° de réservoir de gaz propane ou d'huile, de cordes à linge, de matériel, de matériaux ou d'antennes **visibles de la rue**, etc ,

3 ° de modifications non harmonieuses à l'extérieur des propriétés, cela signifie que l'application d'une couche de protection de l'asphalte dans les entrées de garage doit être appliquée simultanément sur toute la surface de l'entrée mitoyenne, cela signifie que le remplacement de l'asphalte dans les entrées, le remplacement des bardeaux de la toiture et le remplacement du parement extérieur des propriétés doivent être exécutés de pair et simultanément. En cas de litige, l'un ou l'autre peut demander l'avis d'une personne compétente sur la pertinence du travail. Un avis positif fera que les frais seront divisés en parts égales entre les deux personnes concernées et un avis négatif fera que les frais seront à la charge du demandeur.

Concernant les auvents : les seuls auvents permis sont ceux au dessus des balcons, arrières ou latéraux, et ceux au-dessus des fenêtres arrières des propriétés.

c) L'émanation de **senteurs désagréables** qui pourrait provenir d'un moteur de voiture trop longtemps en marche dans le stationnement de la maison, d'un **B.B.Q.** situé trop près d'une fenêtre d'une résidence voisine, de substances volatiles et dangereuses à l'extérieur de la résidence ou dans le garage, d'où l'interdiction d'articles fonctionnant au propane ou autres gaz volatiles dans le garage, pour la sécurité de tous.

Dispositions financières

a) La **cotisation** mensuelle pour les charges communes est fixée au moment de l'adoption du budget lors de l'assemblée annuelle. Elle est due le **premier jour** du mois, d'**octobre à septembre inclusivement**.

b) Le **paiement** :

1. **doit** se faire par le dépôt, chez le trésorier ou la trésorière, (**avant le 25 septembre**) de douze (12) chèques postdatés du premier de chaque mois, d'**octobre à septembre**, à l'ordre de la Coopérative d'Habitation Les Jardins Memphrémagog.

Le paiement de la cotisation peut aussi se faire, à la date mentionnée plus haut, soit par le dépôt de quatre (4) chèques postdatés du premier du mois d'octobre, janvier, avril et juillet, soit par deux (2) chèques postdatés du premier du mois d'octobre et d'avril, soit par un (1) seul chèque daté du premier octobre.

2. **peut se faire par virements** mensuels le premier de chaque mois à partir de la Caisse populaire à laquelle vous appartenez au bénéfice de la Coopérative d'Habitation Les Jardins Memphrémagog dont le numéro de folio est 200 014 à la Caisse populaire du Lac Memphrémagog, à Magog. Les membres qui procèdent par virements doivent indiquer leur propre numéro de compte au trésorier ou à la trésorière afin d'identifier la provenance du virement.

Toute cotisation non payée le 10 du mois entraîne une pénalité de **10\$** et un intérêt de **18%** par année, les intérêts commençant à courir à la date où le paiement devait être effectué. Les frais encourus par un paiement refusé sont à la charge du superficiaire fautif.

Divers

Que ce soit sur les parties privatives ou sur les parties communes de son terrain, la **Coopérative** interdit certaines actions et certaines initiatives énumérées ci-dessous :

- a) **abri temporaire:** l'édification d'abri temporaire n'est pas autorisée ;
- b) **affichage:** l'affichage* de la vente ou de location d'une résidence n'est pas permis sur le terrain de la Coopérative. Il en est de même de l'affichage d'une vente de garage, de produits ou de toute activité de quelque nature que ce soit. Il est entendu que les décorations occasionnelles sont permises.
* voir l'**allègement** pour « **vente d'une résidence** », page 20.
- c) **animaux:** seul la présence des chats **en laisse** sera tolérée à l'extérieur des résidences
- d) **services, hébergement, pension:** les résidences servent uniquement et exclusivement à des fins résidentielles pour les propriétaires ou les locataires répondants aux critères établis par les Règlements. Les services personnels et professionnels offerts au grand public de même que les services d'hébergement, de pension, de garderie, etc.. ne sont pas permis.
- c) **ventes de garage:** ne sont pas permises.

Droit de vote et de participation aux délibérations

Seuls les membres de la Coopérative (Loi, art. 51) ou leur représentant répondant aux critères définis par la Loi (**Loi, art.69**) ont droit de vote et de participation aux délibérations de l'assemblée des membres.

Lorsqu'il y a plus d'un signataire au contrat du **Droit de superficie**, ceux-ci déterminent, lors de la signature de la feuille de présences, lequel participera aux délibérations (c'est à dire, fera ou appuiera une proposition) et votera.

À part cette restriction, tous les signataires du **Droit de superficie** peuvent exposer leur point de vue sur les sujets de l'ordre du jour.

Par ailleurs, l'assemblée **peut permettre** au conjoint ou à la conjointe non membre d'exprimer une opinion sur un sujet donné, mais en aucun temps cette personne ne peut formuler une proposition, en appuyer une, ou voter à moins d'avoir été désignée **représentant**.

Embellissement et entretien

D'une part, il appartient au **superficiaire** de veiller à l'embellissement et l'entretien des clôtures, haies, rocailles, arbustes, fleurs, asphalte, etc...qui sont situés sur la partie privative pour laquelle il bénéficie d'un usage exclusif. Il est obligatoire, pour tous les propriétaires de prévoir dans leur aménagement paysager des passages pour les tondeuses, à l'arrière, sur les côtés et l'avant de la propriété. D'autre part, la **Coopérative** a la responsabilité de l'embellissement et de l'entretien des parties communes. Elle a en plus celle des arbres déjà établis sur son terrain lors de la construction des résidences. Elle a aussi celles de la tonte du gazon et du déneigement là où c'est requis.

Concernant les potagers : tout jardin potager doit être installé à l'arrière de la propriété et, latéralement, ne pas dépasser la section arrière de la maison. La dimension maximum permise est de 100 pi. ca. Par jardin potager, on entend un espace où l'on cultive des plantes, des fruits et des légumes, dont on fait une utilisation culinaire. Vu de la rue, il devra être dissimulé derrière des arbustes.

Location

Afin de protéger l'investissement pécuniaire des membres, leur quiétude et le maintien des objectifs de la **Coopérative**, la location n'est permise qu'à certaines conditions énumérées ci-dessous.

Les locataires éventuels doivent répondre aux critères suivants :

- a) être âgés de 55 ans ou plus;
- b) souscrire dix (10) parts sociales de 10\$;
- c) s'engager par écrit à observer en tout point les règlements de la **Coopérative** existant au moment de la signature du bail ou adoptés pendant sa durée;
- d) obtenir l'acceptation écrite du Conseil d'administration;
- e) louer pour une durée d'au moins cinq (5) mois.

Durant la location, le propriétaire conserve tous ses droits, mais aussi toutes ses obligations envers la **Coopérative**. Ce qui signifie qu'il est garant de son locataire et qu'il doit assumer les charges communes.

Modalités du recours à la médiation

Afin de favoriser le règlement de différends pouvant intervenir entre la coopérative et un membre ou entre des membres de la coopérative eux-mêmes, la coopérative doit par règlement déterminer des modalités de recours à la médiation.

La coopérative privilégie la médiation comme mécanisme de gestion des différends et des conflits, c'est à dire d'un tiers impartial ayant pour mission de rapprocher les parties impliquées et de leur proposer des solutions acceptables. Notre Coopérative a mis sur pied un comité de médiation composé de trois (3) membres. Parmi un groupe de six (6) personnes qui auront accepté ce mandat, la coopérative suggèrera trois (3) d'entre eux devant agir comme agent de médiation en vue de solutionner le différent entre un ou plusieurs membres de la Coopérative. Ces personnes seront approuvées par l'Assemblée des membres.

Leur démarche sera axée sur la communication, la coopération et la responsabilisation pour favoriser une médiation permettant aux personnes impliquées dans un conflit de se rencontrer pour:

1. définir les enjeux
2. identifier leurs intérêts respectifs
3. explorer des pistes de solutions
4. et mettre d'avant des solutions acceptables pour tous.

Le mandat de ce comité de médiation sera d'être à la fois un facilitateur et un aviseur. Il gèrera et encadrera le processus de négociation, mais il pourra également intervenir sur le fond en émettant des avis, en faisant des recommandations et en préparant une proposition de règlement à la satisfaction de tous.

Toute personne, membre ou non de la Coopérative, peut agir comme médiateur au sein du comité de médiation à la condition d'avoir été acceptée par les parties. Dans le cas où aucun des membres proposés pour la médiation ne serait accepté ou dans le cas où le conseil d'administration serait impliqué, le médiateur proviendra de l'extérieur de la Coopérative et il devra être accrédité par le Mouvement des Coopératives en région, c'est à dire la Fédération des Coopératives d'habitation de l'Estrie. Les coûts qui en résulteraient seraient alors imputables à la Coopérative Les Jardins Memphrémagog, c'est à dire à nous tous qui en sommes les membres. De plus les parties n'auront d'autre choix que celui d'accepter le

médiateur proposé par la Fédération des Coopératives de l'Estrie et sa décision sera finale et irrévocable.

19

Modifications ou ajouts

Avant de signer un engagement envers un vendeur ou un fournisseur de services ou de **s'engager** eux-même dans des travaux de rénovation ou d'ajouts à l'extérieur de leur résidence ou sur la partie de terrain dont ils ont l'usage exclusif, les membres doivent suivre la procédure suivante :

- a) faire une demande écrite adressée au secrétaire ou à la secrétaire;
(cette demande doit comprendre une description claire de ce qui doit être fait et, s'il y a lieu, un croquis ou une soumission ainsi que la date du début des travaux. Il existe un formulaire pour produire cette demande)
- b) obtenir **l'autorisation écrite** du Conseil d'administration;
- c) obtenir, s'il y a lieu, un permis municipal*.

*N .B . L'obtention d'un permis municipal ne modifie en rien les pouvoirs et les droits de la **Coopérative** sur son terrain.

Stationnement

Les propriétaires doivent stationner leurs véhicules sur les aires des parties privatives ou communes prévues à cet effet. Aucun véhicule récréatif, aucune remorque et aucun bateau ne peut y être stationné occasionnellement ou en permanence. La **Coopérative** tolère le stationnement de certains véhicules le temps nécessaire aux préparatifs de départs ou de l'exécution autorisée de travaux. Le stationnement dans la rue **n'est pas** du ressort de la **Coopérative**.

Vente d'une résidence

La **Coopérative** dispose d'un formulaire pour la vente. Il faut tout au plus avertir le ou les clients éventuels qu'ils doivent se conformer aux conditions **d'admission** exigées pour devenir membre de la **Coopérative** et souscrire les **parts de qualification** requises. Les membres peuvent chercher eux-mêmes un prospect ou confier la tâche à un courtier. Ils peuvent aussi mentionner leurs intentions aux autres membres, car ceux-ci peuvent connaître des personnes intéressées à venir habiter dans notre rue. Le Conseil d'administration reçoit aussi occasionnellement des demandes à ce sujet et pourrait suggérer des noms qui sont consignés sur une "liste d'attente".

L'acheteur et le vendeur doivent se conformer aux règlements inscrits dans le **Livret vert** traitant de la vente d'une propriété située sur le terrain de la Coopérative Les Jardins Memphrémagog.

20

Concernant l'article du **Livret vert**, à l'effet qu'une personne désireuse de **VENDRE** sa propriété devait faire parvenir un préavis de trois mois (3) au Conseil d'Administration, dorénavant le Conseil d'Administration pense qu'un préavis de 1 à 5 jours sera acceptable.

Concernant l'affichage d'une propriété **À VENDRE**, la Coopérative permettra aux propriétaires de maison à vendre d'installer sur la pelouse, devant la propriété, une pancarte se conformant aux mêmes dimensions que celles présentement utilisées par le marché immobilier pour la vente de maison. De son côté, la Coopérative installera sous son enseigne, à l'entrée de la rue, un écriteau disant « **MAISON À VENDRE** », pour inviter les gens à venir voir quelle maison exactement est « à vendre » sur la rue Alphonse-Dejardins.

Notez bien qu'à elle seule la pancarte ne pourra dépasser la dimension maximum de 36 po. par 36 po. et notez bien aussi que, pour tout affichage concernant la vente d'une propriété, une demande d'autorisation écrite doit être soumise au Conseil d'Administration et acceptée par ce dernier.

Entrée en vigueur

Les **Politiques de gestion** ont été approuvées une première fois lors d'une assemblée extraordinaire tenue le 15 octobre 1999. Le procès-verbal de cette assemblée extraordinaire a été approuvé au cours de l'assemblée annuelle d'octobre 2001.

Des modifications et ajouts ont été approuvés lors de l'Assemblée annuelle du 11 septembre 2002, du 25 septembre 2002 et du 1 octobre 2003 comme en font foi les procès-verbaux de ces assemblées.

La présente version comprend de plus les ajouts et modifications rendus nécessaires par la promulgation d'une nouvelle Loi sur les coopératives le 17 novembre 2005 lesquels changements ont été approuvés lors de l'Assemblée générale du 12 septembre 2007.

De nouvelles modifications et ajouts ont aussi été acceptés lors de l'Assemblée générale annuelle du 14 septembre 2011 et du 5 septembre 2012.

20 B)

Et enfin d'autres modifications à la Politique de Gestion ont été apportées et acceptées lors de l'Assemblée générale annuelle du 11 septembre 2013.

Tous les documents officiels ont été initialés par le président et le secrétaire de la Coopérative.