SYNDICAT DE LA COPROPRIÉTÉ LUXXCITÉ

Réunion régulière des membres du Conseil d'administration du SDC Luxxcité 4 avril 2023

Résolution 2022-2023 008 – Procédures pour la représentation aux AGA du SDC Luxxcité

Résolution 2022-2023 008 adoptée précédemment à l'unanimité à la réunion régulière du comité exécutif du 14 mars 2023, libellée comme suit :

Considérant les défis associés à l'organisation d'une assemblée générale annuelle regroupant des centaines de copropriétaires de Luxxcité;

Considérant l'intention du Syndicat de copropriété SDC Luxxcité de se doter d'une politique de représentation lors des assemblées générales annuelles ou spéciales des copropriétaires du Syndicat de copropriété Luxxcité;

En conséquence,

Il est PROPOSÉ par : Michel Danis

Et APPUYÉ par : René Rheault

De mettre en vigueur les procédures contenues dans les documents annexés à cette Résolution intitulés 'Procédures pour la représentation aux AGA de Luxxcité' et 'Exemple de Résolution devant être adoptée aux assemblées générales des Syndicats Verticaux' (voir Annexes).

Sur la proposition de Andrée Lessard, secondée Yves Lachance, la Résolution est entérinée à l'unanimité par le Conseil d'administration.

Annexe è la RÉSOLUTION 2022-2023 008

PROCÉDURES POUR LA REPRÉSENTATION AUX AGA DE LUXXCITÉ

A. Mise en contexte

La tenue d'une assemblée générale annuelle regroupant des centaines de copropriétaires représente des défis sur plusieurs plans. D'abord, il y a l'obtention du quorum qui est difficile à réaliser, et une telle assemblée a dû être annulée l'an passé pour insuffisance de participation.

Un autre point à considérer c'est la pondération des votes. Notre Déclaration de copropriété stipule que le vote est comptabilisé en tenant compte du pourcentage de la valeur relative de la fraction de copropriété. Prenons l'exemple de personnes non conjointes qui sont copropriétaires à part égale d'une unité que nous allons appeler *abc* dans la Phase *20*.

- Monsieur Untel et madame Unetelle détiennent chacun 50% des droits de vote de l'unité *abc*
- Cette unité *abc* détient 5,89% du vote de la Phase 20

- La Phase 20 détient 5,98% du vote de Luxxcité

Monsieur untel détient donc 50% de 5,89% de 5,98% de droit de vote à l'assemblée générale annuelle du SDC de Luxxcité. Madame Unetelle détient elle aussi 50% de 5,89% de 5,98% de droit de vote à l'assemblée générale annuelle du SDC de Luxxcité. Cette mathématique s'applique pour chaque copropriétaire qui se présente à l'assemblée, les pourcentages de chacun étant établis sur la base de leur part de propriété de l'unité, de la proportion relative de leur unité dans leur immeuble et de la proportion relative de leur immeuble dans le complexe Luxxcité. Michel Danis a soulevé cette problématique de comptabilisation des votes auprès du RCGQ et la conclusion est la suivante :

Il faut identifier **une personne** par Syndicat Vertical qui sera alors **mandatée** pour représenter cet immeuble lors de l' AGA. De plus, pour des raisons pratiques décrites précédemment, cette personne devra voter selon la position adoptée par la majorité des copropriétaires de son Syndicat et non pas selon la proportion des votes favorables ou défavorables à une proposition. Dans l'exemple mentionné ci-avant, advenant que les copropriétaires de la Phase 20 ont voté à plus de 50% en faveur de la proposition A, le représentant de la Phase 20 devra voter à l'AGA en faveur de la position et son vote comptera pour 5,98%.

B. Approche proposée pour l'obtention du mandat des copropriétaires

L'obtention du mandat des copropriétaires peut avantageusement se faire en deux étapes :

a) Lors de la prochaine assemblée générale du Syndicat Vertical, faire adopter une Résolution qui spécifie que la personne qui est élue pour représenter le Syndicat Vertical sur le conseil

b) d'administration du SDC Luxxcité (Syndicat Horizontal), représente également l'ensemble des copropriétaires de son Syndicat Vertical aux assemblées générales annuelles ou spéciales des copropriétaires du Syndicat de la copropriété Luxxcité. La personne qui est ainsi élue pourra se faire remplacer par un autre membre de son Conseil d'administration en cas d'incapacité à assister à une assemblée générale du SDC Luxxcité.

c) Avant la tenue d'une assemblée générale de Luxxcité, l'ordre du jour et toute la documentation associée est distribuée aux administrateurs et administratrices de Luxxcité.

   Ces informations sont alors partagées avec tous et toutes les copropriétaires qui auront ainsi l'opportunité de faire part de leurs commentaires à leur Conseil d'administration.

   Si l'ordre du jour de l'assemblée générale annuelle de Luxxcité contient des éléments particulièrement importants pour lesquels il faudra voter, alors le CA du Syndicat Vertical doit sonder l'opinion de ses copropriétaires de la façon la plus appropriée, soit via une assemblée

spéciale si nécessaire, soit via un sondage par courriel, ou via toute autre façon jugée à propos. La personne représentant le Syndicat Vertical devra se prononcer selon l'expression de la majorité de ses copropriétaires.

Exemple de Résolution devant être adoptée aux assemblées générales des Syndicats Verticaux (copie envoyée au Comité exécutif)

SDC Luxxcité – FFFFF

Assemblée générale des copropriétaires - date zzzz

RÉSOLUTION ZZZZ

Procuration aux assemblées générales des copropriétaires de Luxxcité

Considérant les défis associés à l'organisation d'une assemblée générale annuelle regroupant des centaines de copropriétaires de Luxxcité;

Considérant l'intention du Syndicat de copropriété SDC Luxxcité – FFFF de se doter d'une politique de représentation sur le Conseil d'administration du Syndicat de copropriété Luxxcité;

Considérant l'intention du Syndicat de copropriété SDC Luxxcité – FFFF de se doter d'une politique de représentation lors des assemblées générales annuelles ou spéciales des copropriétaires du Syndicat de copropriété Luxxcité;

En conséquence,

Il est **PROPOSÉ** par :

Et **APPUYÉ** par :

DE NOMMER (monsieur ou madame _____) à titre de représentant du Syndicat de copropriété Luxxcité-FFFFF sur le conseil d'administration du SDC Luxxcité (Syndicat Horizontal) et aux assemblées générales annuelles ou spéciales des copropriétaires du Syndicat de la copropriété Luxxcité, de la même manière et avec les mêmes pouvoirs et droits de vote que si tous les copropriétaires du SDC Luxxcité-FFFFF étaient présent(e)s à ces assemblées générales ou à tous ses ajournements, le cas échéant, sur tous sujets figurant à l'avis de convocation et l'ordre du jour.

D'AUTORISER (monsieur ou madame _____) à se prononcer selon son bon jugement sur toutes autres questions non inscrites sur l'avis de convocation ou l'ordre du jour, à la condition que lesdites questions ne requièrent pas de vote.

ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ