

Convention d'occupation d'un emplacement
par un non-actionnaire

La période de validité ne peut être inférieure à 3 mois ni supérieure à 6 mois.



Adoptée lors de l'assemblée générale du 27 mai 2018

Convention d'occupation d'un emplacement par un non-actionnaire

au Domaine de la Rivière aux Pins INC. (« *Le Domaine* »)

La présente s'inscrit dans le cadre des Règlements de la Compagnie, alors qu'un actionnaire ne peut pas permettre qu'une personne non-actionnaire puisse occuper, à des fins exclusives de résidence, en ses lieux et place l'emplacement, ou partie de l'emplacement qu'il occupe pour quelque terme que ce soit et à qui que ce soit, sans faire signer par son occupant non-actionnaire, et remettre au conseil d'administration, au préalable, la présente convention d'occupation type préparée par le Domaine, qui pour être en force, doit être contresignée par la direction générale du Domaine.

Un actionnaire qui convient d'une convention d'occupation de son emplacement par un non-actionnaire, s'engage par le fait même à ne pas céder à cet occupant non-actionnaire ou à un tiers les actions du capital-actions liés à cet emplacement et qui sont sa propriété, pendant la durée de cette convention d'occupation. Toute telle cession en contravention de la présente règle sera nulle de nullité absolue.

L'actionnaire et l'occupant non-actionnaire de l'emplacement visé par la présente convention d'occupation et signataires des présentes reconnaissent que l'occupant **non-actionnaire est et demeurera pendant toute la durée de l'occupation soit** : 1) une personne physique unique; 2) une personne physique avec enfant(s), 2) un couple dont l'adresse permanente est le même domicile (co-occupants); 3) un couple avec enfant(s) dont l'adresse permanente est le même domicile (co-occupants). Si Domaine constate qu'en réalité l'occupation n'est pas conforme à l'engagement précédent, notamment parce qu'elle est en réalité effectuée par d'autres personnes que celles qui ont signé la présente ou, en plus des personnes qui ont signées les présentes, par d'autres personnes adultes qui occupent régulièrement l'emplacement, Domaine pourra enclencher le Processus visant à mettre fin prématurément à la présente convention d'occupation ci-après prévu.

Une fois signée par l'actionnaire et l'occupant non-actionnaire, la présente convention doit être déposée au bureau d'administration, accompagné de deux pièces d'identité de chaque personne majeure occupante avec photo (Pièces d'identité acceptées : permis de conduire, carte d'assurance-maladie, passeport), pour approbation par la direction générale du Domaine.

L'occupant non-actionnaire **doit être autorisé** par la direction générale du Domaine avant d'avoir accès à l'emplacement de l'actionnaire. Des frais administratifs et de vérification de 300 \$ plus taxes par personne occupante sont exigés de l'Actionnaire pour l'ouverture du dossier d'occupation.

Le Domaine refusera d'approuver une convention d'occupation si **un actionnaire est en défaut d'avoir acquitté toute redevance, incluant une amende, réclamée par le Domaine de la Rivière-aux-Pins.** Si l'actionnaire conteste la revendication de redevance du Domaine, il pourra toutefois mettre à jour ses redevances et amendes, au moment de remettre au Domaine la

convention d'occupation signée avec l'occupant non-actionnaire de son emplacement, et ce paiement sera accepté comme étant fait sous protêt, sous réserves des droits de l'actionnaire de contester ces redevances et amendes éventuellement s'il le désire.

**** Toute fausse déclaration à la présente entraînera l'application du PROCESSUS VISANT À METTRE FIN PRÉMATURÉMENT À UNE CONVENTION D'OCCUPATION PAR UN NON-ACTIONNAIRE.**

Nom de l'actionnaire

Adresse de l'emplacement qui sera occupé: _____

PÉRIODES D'OCCUPATIONS : SAISONNIÈRE SEULEMENT (L'occupation d'un emplacement ne peut se faire que pour une période continue qui ne doit pas être inférieure à 3 mois et supérieure à 6 mois. La période d'occupation d'un emplacement par un non-actionnaire peut être renouvelée, par période n'excédant pas 6 mois après acceptation par la direction générale. Un formulaire de renouvellement doit être transmis à la direction générale par l'actionnaire.

DURÉE : La période d'occupation initiale de la présente convention sera d'une durée de _____ jours, soit du _____ 2022 au _____ 2022

INFORMATION SUR LE OU LES OCCUPANT) NON-ACTIONNAIRE(S):

Nom de l'occupant (co-occupant)

Nom co-occupant

Adresse permanente :

Adresse permanente :

Téléphone : _____

Téléphone : _____

ENFANT(S) SOUS VOTRE RESPONSABILITÉ :

Nom :

Date de naissance

En signant la présente convention, l'occupant non-actionnaire s'engage à respecter les Règlements de la compagnie et notamment les règlements suivants dont il a pris connaissance en apposant ses initiales devant chacun d'entre eux. L'actionnaire appose également ses initiales devant chacun de ces règlements pour indiquer qu'il a pris connaissance de ces règlements et qu'il en exige le respect de son occupant non-actionnaire. De plus, l'Actionnaire et l'occupant non actionnaire agréent être soumis au **PROCESSUS VISANT À METTRE FIN PRÉMATURÉMENT À UNE CONVENTION D'OCCUPATION PAR UN NON-ACTIONNAIRE** ci-après prévu et initialée:

Initiales

AUTOMOBILES : L'occupant non-actionnaire a droit à une (1) carte magnétique d'accès au Domaine par personne identifiée à la convention d'occupation, possédant une voiture. Aucune carte magnétique ne peut être transférée à une personne n'étant pas identifiée à la convention d'occupation d'un emplacement.

Chacun des visiteurs de l'occupant non-actionnaire doit s'inscrire à l'accueil lors de l'arrivée sur le site du Domaine; le défaut de respecter cette procédure permet au Domaine d'exiger le départ du visiteur en défaut du site du Domaine. Tout occupant non-actionnaire et ses invités doivent se stationner à l'emplacement de l'occupant non-actionnaire.

Initiales

ANIMAUX : L'occupant non-actionnaire ne peut posséder plus d'un chien et d'un chat. Le chien doit être tenu en laisse en tout temps sur les espaces communs et ne peut circuler sur les emplacements des autres actionnaires sans leur permission. La longueur de la laisse, même extensible, doit demeurer inférieure à 1,5 mètre (5 pieds). Sur l'emplacement exclusif de l'occupant non-actionnaire, le chien et le chat doivent être contraints de façon à ce qu'ils ne puissent sortir seuls des limites de l'emplacement. Les chiens dits de garde, d'attaque, de défense et de combat (de type pitbull, doberman, berger allemand, rottweiler, beauceron, dogue de bordeaux, cane corso, et als) sont interdits. Le chien ne doit pas déranger la quiétude du voisinage par ses aboiements ou une attitude agressive.

ÉTAT DE L'EMPLACEMENT ET QUIÉTUDE

Tout occupant non-actionnaire est responsable de l'entretien de l'emplacement qu'il occupe et doit s'assurer qu'il est propre en tout temps et que n'y traîne quelque objet ou équipement.

L'occupant non-actionnaire est informé qu'en tout temps, il doit respecter la quiétude du voisinage. De plus, il est informé que le couvre-feu est à 23h00 et par conséquent, il doit s'assurer que lui et ses invités respectent cette disposition.

Initiales

EMBARCATION : L'occupant non-actionnaire a le droit d'apporter sur le domaine une embarcation lui appartenant. Il doit toutefois, obligatoirement déposer au bureau d'administration du Domaine le formulaire « Permis d'embarcation » de Transports Canada et une preuve d'assurance de l'embarcation avant l'entrée de toute embarcation. L'actionnaire doit s'assurer que les documents de son(ses) occupant(s) non-actionnaire(s) sont véridiques. Toute fausse déclaration d'un occupant non-actionnaire quant à son embarcation entraîne automatiquement le retrait du droit d'accès de son embarcation qui doit être aussitôt retirée du Domaine et, peut donner lieu à la mise en branle du Processus afin de mettre fin prématurément à une convention d'occupation ci-après prévu.

FAUSSES DÉCLARATIONS : Toute fausse déclaration d'un actionnaire relativement à l'occupation de son emplacement ou d'un occupant non-actionnaire ou d'un tiers relativement à sa présence au Domaine, peut entraîner la mise en branle du processus par le règlement visant à mettre fin prématurément à une convention d'occupation.

PRÉSENCES DE TIERS EN L'ABSENCE DE L'OCCUPANT : L'occupant non-actionnaire ne peut permettre que des tiers soient présents, en son absence, ce qui constitue une forme d'occupation qui va à l'encontre de la destination du Domaine, qui prévoit que seuls les actionnaires et les occupants non-actionnaires signataires d'une convention d'occupation ont l'usage d'un emplacement au Domaine. Le Domaine se réserve le droit de demander à ses tiers de quitter le Domaine. Une telle situation, si répétée à plus de deux reprises, peut entraîner la mise en place du processus visant à mettre fin prématurément à la convention d'occupation.

AMENDES

Tout occupant non-actionnaire doit respecter les règlements du Domaine qu'il a lus et paraphés chacune des pages et est assujéti au paiement d'amendes et au processus établi par le règlement pour mettre fin prématurément à une convention d'occupation. L'occupant non-actionnaire est responsable de ses invités et est tenu de payer les amendes qui peuvent résulter du comportement de ses invités au Domaine. De plus, l'actionnaire de l'emplacement qui fait l'objet d'une convention d'occupation est solidairement responsable du paiement des amendes qui peuvent être imposées à l'occupant non-actionnaire de son emplacement pendant la période d'occupation.

PROCESSUS VISANT À METTRE FIN PRÉMATURÉMENT À UNE CONVENTION D'OCCUPATION PAR UN NON-ACTIONNAIRE :

Toute personne se plaignant de la manière dont l'emplacement d'un occupant non-actionnaire est utilisé ou de son comportement, doit adresser, pour qu'elle soit considérée, une plainte écrite à la direction générale. La direction générale peut également formuler elle-même une plainte écrite relative à la conduite d'un occupant non-actionnaire.

Lorsque la direction générale du Domaine reçoit une plainte écrite visant l'occupation d'un occupant non-actionnaire ou en formule une, elle doit transmettre un exposé résumant la plainte sans dévoiler l'identité du plaignant si le plaignant ne souhaite pas voir son identité dévoilée (à l'occupant non-actionnaire et à l'actionnaire leur demandant des explications écrites, dans les 15 jours de la réception.

La plainte et les réponses reçues sont ensuite remises au conseil d'administration, qui statue selon l'une des options suivantes 1. Il adresse au plaignant une lettre rejetant sa plainte 2. Il adresse à l'occupant non-actionnaire et l'actionnaire une lettre leur imposant une amélioration de leur conduite et/ou une amende ou 3. il convoque l'occupant non-actionnaire et l'actionnaire devant le conseil dans le cadre d'une rencontre préalable, préalablement à la délibération du conseil visant à déterminer s'il doit être mis fin avant terme ou à son terme en cours sans possibilité de renouvellement, à la convention d'occupation signée par l'actionnaire, l'occupant non-actionnaire et le Domaine.

Dans le cadre d'une rencontre qui est convoquée par le conseil d'administration à une date déterminée par le Conseil, préalablement à ce qu'une décision soit prise par le conseil sur une plainte portée contre un occupant non-actionnaire, l'actionnaire et l'occupant non-actionnaire peuvent se faire entendre et faire entendre des témoins dont le ou les plaignants, si celui-ci (ceux-ci) acceptent de témoigner, afin d'expliquer ou de justifier au conseil le comportement de l'occupant non-actionnaire.

Après avoir donné l'occasion à l'actionnaire et l'occupant non-actionnaire de se faire entendre, le conseil d'administration statue, dans une résolution expliquant sommairement les motifs de sa décision, s'il doit être mis fin à la convention d'occupation avant son terme en cours ou encore, à son terme en cours sans possibilité de renouvellement.

La résolution du conseil est transmise à l'occupant non-actionnaire et à l'actionnaire et est exécutoire à la date décrétée par le conseil d'administration, ce qui signifie qu'à la date décrétée, l'occupant non-actionnaire doit avoir libéré l'emplacement de ses biens et l'avoir remis entièrement au contrôle de l'actionnaire.

À compter du lendemain de la date décrétée, le Domaine refusera tout accès à l'occupant non-actionnaire et à ses invités au Domaine.

L'actionnaire doit voir à prendre les dispositions pour donner suite à l'ordonnance du conseil d'administration visant à mettre fin prématurément à une convention d'occupation.

En cas de refus d'obtempérer de l'occupant non-actionnaire, le Conseil engage les services des professionnels nécessaires pour obtenir une ordonnance d'un tribunal afin d'expulser l'occupant non-actionnaire du Domaine.

L'actionnaire est entièrement responsable des frais – honoraires professionnels, frais de cour ou d'arbitrage, frais d'huissiers, frais administratifs encourus par Domaine pour faire exécuter une ordonnance du conseil d'administration mettant fin prématurément à une convention d'occupation, s'il y a refus d'obtempérer de l'occupant non-actionnaire.

Signatures :

Actionnaire : _____ **Date :** _____

Occupant (s) : _____

APPROBATION DE LA DIRECTION GÉNÉRALE DU DOMAINE DE LA RIVIÈRE AUX PINS

Je soussigné _____ **de la direction générale approuve la**
présente **convention** **d'occupation** **par** **les** **occupants** **non-actionnaires**

FAIT AU DOMAINE DE LA RIVIÈRE AUX PINS, le _____ **20** _____

Domaine de la Rivière-aux-Pins par.