

Le 11 mars 2021

AVIS AUX MEMBRES

Vous êtes par la présente convoqués à l'Assemblée annuelle de **BOMA Québec**, «l'Association des Propriétaires et Administrateurs d'Immeubles» qui se tiendra par assemblée virtuelle, le :

JEUDI 8 AVRIL, 2021

ORDRE DU JOUR

1. Ouverture de l'assemblée
2. Quorum
3. Adoption de l'ordre du jour
4. Adoption du procès-verbal de l'Assemblée annuelle du 20 mai 2020
5. Rapport du président
6. Rapport du trésorier
7. Adoption des règlements
8. Questions et autres affaires
9. Élection des administrateurs
10. Nomination des vérificateurs
11. Levée de l'Assemblée

Le comité de mise en candidature des administrateurs composé de :

M. Dominic Gilbert
Mme Annik Desmarteau
Mme Linda Plante
M. Christopher Arnaoutelis
M. Dany Gauthier

a sélectionné, comme candidats pour remplacer ou réélire les administrateurs dont les termes expirent, automatiquement, à la date de cette réunion, les membres qualifiés suivants :

Pour une période de deux ans

Monsieur Christopher Arnaoutelis
Vice-président Opérations et Construction
Crofton Moore

Madame Annik Desmarteau
Vice-présidente bureaux Québec
Ivanhoé Cambridge

Monsieur Ralph Karawani
Directeur immobilier
**Allied Property Management Limited
Partnership**

Madame Marie-Claude Lavoie
Vice-rectrice associée, Gestion immobilière

Monsieur Pierre Albert Jean
Président et chef de l'exploitation
Construction Albert Jean Ltée

Université Concordia

Monsieur Steve Poulin
Directeur général
Société québécoise des infrastructures

Les autres membres qui désirent poser leur candidature doivent se conformer à l'article suivant des règlements :

EXTRAITS DES RÈGLEMENTS :

Section 15.1 Assemblée générale annuelle

a) L'assemblée générale annuelle de la Corporation doit être tenue dans une période de quatre mois à partir de la clôture de l'exercice financier à un endroit et à un moment exigé par le Conseil et un avis de convocation doit être envoyé aux membres au moins vingt (20) jours avant la date choisie.

Section 16.1 d) Nominations

Aucune stipulation des présentes ne doit être interprétée comme un obstacle à d'autres nominations par les membres de d'autres membres admissibles autres que ceux proposés par le comité de mise en candidature, en autant qu'un consentement par écrit soit obtenu de la part de la personne en nomination et qu'un avis soit ainsi envoyé à la Corporation pas plus tard que sept (7) jours ouvrables avant l'assemblée générale annuelle.

PROCURATION

Si vous ne pouvez être présent, vous pouvez mandater un collègue pour vous représenter, en complétant le formulaire de procuration ci-joint.



Linda Carbone, caé
Directrice générale



ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ANNUELLE DES MEMBRES

8 avril 2021 – 15h

FORMULAIRE DE PROCURATION

Le membre soussigné de BOMA QUÉBEC, mandate la personne suivante

(nom en lettres carrées)

pour participer, agir, voter pour et au nom du soussigné, à l'assemblée des membres qui se tiendra par

ASSEMBLÉE VIRTUELLE des membres du Québec _____ à _____ (h) à

(endroit)

(date)

(incluant les ajournements) et révoque par la présente toute procuration fournie antérieurement en lien avec cette assemblée.

DATÉ: _____, 20____.

Nom du membre (en lettres carrées)

Nom de la compagnie

Signature du membre

Note au lecteur : La version anglaise des règlements de BOMA Québec prime sur la version française.

Une fois complété, veuillez retourner ce formulaire à Linda Carbone, directrice générale, par courriel :

lcARBONE@boma-quebec.org



PROCÈS-VERBAL DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ANNUELLE DE BOMA QUÉBEC TENUE À MONTRÉAL, LE 20 MAI 2020, PAR VIDÉO CONFÉRENCE, À 16H.

1. ENREGISTREMENT

2. CONSTATATION DU QUORUM

Il est proposé par Mme Annik Desmarteau d'Ivanhoé Cambridge et appuyé par M. Dany Gauthier de Groupe immobilier Desjardins de nommer comme président d'assemblée M. Bruno Turcotte de La Capitale Assurance et services financiers et Mme Linda Carbone de BOMA Québec comme secrétaire. M. Bruno Turcotte souhaite la bienvenue à tous et après avoir constaté le quorum, procède à l'ouverture de l'Assemblée générale annuelle.

3. AODPTION DE L'ORDRE DU JOUR

Il est proposé par M. Steve Poulin de la Société Québécoise des Infrastructures et appuyé par M. Dominic Gilbert de Carbonleo, d'adopter l'ordre du jour tel que déposé. Adopté à l'unanimité.

4. DÉROGATION À L'ARTICLE 15.1 DES RÈGLEMENTS

Il est proposé par Mme Linda Plante du Fonds immobilier de solidarité FTQ et appuyé par Mme Céline Laforce, d'approuver la dérogation à l'article 15.1 des règlements. Adopté à l'unanimité.

5. ADOPTION DU PROCÈS-VERBAL DE L'ASSEMBLÉE ANNUELLE DU 9 AVRIL 2019

Il est proposé par Mme Linda Plante du Fonds immobilier de solidarité FTQ et appuyé par Mme Annik Desmarteau d'Ivanhoé Cambridge, d'adopter le procès-verbal tel que déposé. Adopté à l'unanimité.

6. RAPPORT DU PRÉSIDENT

M. Bruno Turcotte fait son rapport et mentionne que c'est la 93^e assemblée générale annuelle depuis la constitution de BOMA Québec et la première sous forme de vidéo-conférence.

Il souligne les mois sans précédent que nous vivons qui amène à faire et penser différemment et à se réinventer. Il tient à mentionner que plus que jamais l'immobilier commercial est en pleine effervescence propulsé par un vent d'innovations, technologiques, réglementaires, politiques et sociales.

BOMA Québec surveille étroitement ces tendances et nous adaptons le mieux possible notre approche, nos activités et nos formations aux besoins et aux enjeux d'aujourd'hui.

Il termine sur une autre contribution importante qui fait sa fierté, celle de BOMA Québec à la Fondation immobilière de Montréal pour les jeunes. Tout au long de mon mandat, ce sont plus de 29 500 \$ qui ont été amassés dans le cadre de nos grands événements, dont la Classique annuelle de golf et le Dîner de Noël de BOMA Québec. Notre association est co-fondatrice de la FIMJ et nous en sommes très fiers.

Il faut également souligner que BOMA Québec est partenaire de l'Observatoire et centre valorisation de l'innovation en immobilier (OCV12), une invitative de la Chaire Ivanhoé Cambridge d'immobilier ESG UQAM.

Il souligne qu'il est un passionné de gestion immobilière et qu'il a toujours eu à cœur de s'engager pour sa profession et son industrie. S'il a pu contribuer à l'impulsion de l'organisation mobilisatrice et rassembleuse, il se considère comblé.

Il remercie les membres de leur confiance et souhaite un franc succès à son ou sa successeur (e).

7. RAPPORT DU TRÉSORIER ET ADOPTION DES ÉTATS FINANCIERS

M. Christopher Arnaoutelis de Crofton Moore, trésorier du conseil d'administration présente les états financiers au 31 décembre 2019. Il souligne que le rapport ne fait état d'aucune recommandation. L'association est en bonne santé financière, avec un surplus de 74 450 \$ qui s'explique en grande partie par une plus grande profitabilité des événements, notamment le gala, les tournois de golf et la fête de Noël, ainsi qu'aux projets spéciaux, soit le Défi énergie en immobilier et le Projet pilote de divulgation des données d'énergie et BOMA BEST. Il tient toutefois à souligner que les surplus du DÉI sont reportés à 2020 pour soutenir les activités du DÉI.

Il mentionne également que BOMA est en bonne situation financière avec un actif net de 495 610 \$, ce qui assurera une stabilité en cette période difficile de pandémie où BOMA a dû suspendre ses activités phares.

Il est proposé par M. Dany Gauthier du Groupe immobilier Desjardins et appuyé par Mme Linda Plante du Fonds immobilier de solidarité FTQ d'approuver les états financiers tel que déposé. Adopté à l'unanimité.

8. QUESTIONS ET AUTRES AFFAIRES

Aucun point.

9. ÉLECTION DES ADMINISTRATEURS

M. Dominic Gilbert président sortant de BOMA Québec et président du comité de mise en candidature fait son rapport. Il remercie M. Bruno Turcotte de La Capitale assurances et services

financiers, Mme Annik Desmarteau d'Ivanhoé Cambridge et Mme Linda Plante du Fonds immobiliers de solidarité FTQ, membres du comité qui ont sélectionné les candidats suivants pour être présentés à l'Assemblée générale annuelle pour élection pour une période de deux ans :

M. Éric Deblois
Directeur principal – Location
SSQ Société d'assurance-vie

M. Dany Gauthier
Directeur principal, Gestion immobilière
Groupe immobilier Desjardins

Mme Caroline Girard
Vice-présidente – Gestion des opérations
Gestion Devimco Immobilier

Mme Linda Plante
Directrice à la gestion immobilière
Fonds immobilier de solidarité FTQ

M. Peter Morris
Directeur, Développement des affaires
Brain BoxAI

M. Ryan Zamestrieus
Directeur immobilier principal, Services immobiliers
BentallGreenOak

M. Jocelyn Trottier
Président-Québec
GDI Services Québec, à titre d'Ambassadeur

Étant donné qu'aucune objection n'a été déposée à la nomination des candidats mentionnés, M. Steve Poulin de la Société Québécoise d'infrastructures propose que tous les candidats soient élus en un seul vote et est appuyé par Mme Annik Desmarteau d'Ivanhoé Cambridge. Adopté à l'unanimité.

M. Gilbert tient également à remercier les administrateurs dont les termes se terminent l'an prochain soit :

M. Christopher Arnaoutelis
Vice-président Opérations et Construction
Crofton Moore

M. Claude Décary
Président-Directeur général
Bouthillette Parizeau

Mme Annik Desmarteau
Vice-présidente bureaux Québec
Ivanhoé Cambridge

M. Michael Di Grappa
Vice-président principal, Gestion immobilière
Canderel Management inc.

Mme Marie-Claude Lavoie
Vice-rectrice associée, Gestion immobilière
Université Concordia

M. Steve Poulin
Directeur générale
Société québécoise des infrastructures

M. Pierre Scott
Directeur sénior de comptes majeurs – Canada
Société de contrôle Johnson à titre d’ambassadeur

M. Bruno Turcotte
Directeur principal, Gestion des actifs immobiliers
La Capitale Assurance et services financiers

Et nos gouverneurs :

Mme Anne Marie Guèvremont

M. Burt Carrigan

M. Jocelyn Lafond, Aquilini Investment Group

M. John Rosato, Ivanhoé Cambridge

10. NOMINATION DES VÉRIFICATEURS

Il est proposé par M. Ryan Zamestrieurs de BentlKenneydGreenOak et appuyé par M. Dominic Gilbert de Carbonleo de reconduire le mandat de la firme Mazars pour la vérification des livres au 31 décembre 2020.

11. LEVÉE DE L’ASSEMBLÉE

L’ordre du jour étant épuisé, il est proposé par Mme Caroline Girard de Gestion Devimco Immobilier et appuyé par Mme Annik Desmarteau d’Ivanhoé Cambridge de lever l’assemblée à 17h. Adopté à l’unanimité.

**CONSTITUTION ET RÈGLEMENTS**

NOTE : Le générique masculin est utilisé dans ce texte uniquement dans le but d'en alléger la forme et d'en faciliter la lecture.

MODIFICATIONS PROPOSÉES

Article	Texte original	Texte modifié/Explication
4.2	MEMBRE GOUVERNEUR signifie un ancien président de la Corporation qui désire demeurer actif au sein de l'organisation et agir en tant que conseiller auprès du Conseil d'administration.	Gouverneur n'étant pas une catégorie de membre, la description d'un gouverneur se retrouve sous la section 10.
4.2	MEMBRE AMBASSADEUR signifie un membre Affaires qui a grandement contribué au développement de la Corporation notamment en tant que directeur et qui veut demeurer actif au sein de l'organisation comme conseiller du Conseil d'administration.	Ambassadeur n'étant pas une catégorie de membre, la description d'un ambassadeur se retrouve sous la section 10.
4.2	MEMBRE INDIVIDUEL signifie un individu pouvant être admissible comme membre Additionnel dont l'employeur n'est pas membre ou qui n'a pas été inscrit par son employeur.	MEMBRE INDIVIDUEL signifie un individu oeuvrant au sein de l'industrie de l'immobilier commercial à titre de travailleur autonome ou au sein d'une entreprise non-membre.
10 a)	Un (1) des quinze (15) sièges doit être réservé aux gouverneurs qui sont membres en règle de la Corporation et peuvent assister aux assemblées; ils ont collectivement droit à un seul vote. Un gouverneur est un ancien président de la corporation qui désire demeurer actif au	Un (1) des quinze (15) sièges doit être réservé aux gouverneurs qui sont membres en règle de la Corporation et peuvent assister aux assemblées; ils ont collectivement droit à un seul vote. Un gouverneur signifie un ancien président de la Corporation, qui est membre en règle et qui désire demeurer actif au

	sein de l'organisation et agir en tant que conseiller auprès du Conseil d'administration.	sein de l'organisation et agir en tant que conseiller auprès du Conseil d'administration.
10 a)	Un (1) des quinze (15) sièges doit être réservé aux ambassadeurs qui sont des membres en règle de la Corporation; ils peuvent assister aux assemblées du Conseil ils ont collectivement droit à un seul vote.	Un (1) des quinze (15) sièges doit être réservé pour un ambassadeur. Un Ambassadeur signifie un membre Affaires qui est membre en règle et qui a contribué de façon significative et remarquable au développement et à la notoriété de la Corporation. Le membre Ambassadeur sera nommé pour un mandat limité à deux ans à titre honorifique, et aura droit de vote aux réunions du conseil d'administration. Le conseil pourra choisir de combler ou de laisser ce siège vacant.
10 a)	Deux (2) des quinze (15) sièges doivent être réservés à deux membres Affaires qui ont droit de vote aux assemblées du Conseil et auront été désignés par les membres lors d'une assemblée générale annuelle.	Deux (2) des quinze (15) sièges doivent être réservés à deux membres Affaires qui ont droit de vote aux assemblées du Conseil et auront été désignés par les membres lors d'une assemblée générale annuelle. Le mandat des administrateurs représentant les membres Affaires sera d'une durée de deux (2) ans. Le membre Affaires dont le mandat vient à échéance pourra soumettre à nouveau sa candidature selon le processus de nomination déterminé par le conseil pour un autre mandat de deux (2) ans. Après deux (2) termes consécutifs de deux (2) ans, rien n'empêche un individu d'être à nouveau nommé après une absence d'un (1) an.
10 f)		AJOUT : Dans l'éventualité où en cours de mandat, deux (2) administrateurs

		représenteraient une même entreprise, excluant les gouverneurs, un des deux administrateurs serait invité à laisser son siège lors de la prochaine assemblée générale des membres.
15.7	Les réunions de comités sont convoquées par le président ou selon les directives des administrateurs lorsque requis pour les affaires de la Corporation.	Les réunions de comités sont convoquées par le président du comité ou selon les directives des administrateurs lorsque requis pour les affaires de la Corporation.
16.1 c)	Le président du comité de mise en candidature doit présenter la liste des candidats au directeur général pas plus tard que trente (30) jours ouvrables avant l'assemblée générale annuelle et le directeur général doit émettre la liste proposée aux membres au moins vingt (20) jours ouvrables avant l'assemblée générale annuelle.	Le président du comité de mise en candidature doit présenter la liste des candidats au directeur général pas plus tard que vingt-cinq (25) jours ouvrables avant l'assemblée générale annuelle et le directeur général doit émettre la liste proposée aux membres au moins vingt (20) jours ouvrables avant l'assemblée générale annuelle.
24	Tous changements proposés aux présents règlements doivent être soumis au Conseil, et si approuvés par le Conseil, ils devront être soumis par écrit aux membres vingt (20) jours avant la date de l'assemblée prévue pour débattre de ces règlements et les approuver le cas échéant. Pour être approuvés, les changements doivent obtenir le consentement des deux-tiers des membres votants présents à l'assemblée spéciale ou représentés par procuration.	Tous changements proposés aux présents règlements doivent être soumis au Conseil, et si approuvés par le Conseil, ils devront être soumis par écrit aux membres vingt (20) jours ouvrables avant la date de l'assemblée prévue pour débattre de ces règlements et les approuver le cas échéant. Pour être approuvés, les changements doivent obtenir le consentement des deux-tiers des membres votants présents à l'assemblée spéciale ou représentés par procuration

Table des matières

Constitution	3
Article 1: Raison sociale	3
Article 2: Objectifs	3
Article 3: Siège social	3
Règlements	3
Article 4: Membres	3
Section 4.1 Adhésion des membres	3
Section 4.2 Catégories de membres	4
Article 5: Responsabilités des membres	6
Article 6: Fin d'adhésion	6
Article 7: Suspension, disqualification	6
Article 8: Cotisations et contributions spéciales	7
Article 9: Gouvernance	7
Section 9.1 Conseil d'administration	7
Section 9.2 Fondations	7
Section 9.3 Comités	7
Article 10: Conseil d'administration	7
Article 11: Dirigeants	8
Article 12: Directeur général	9
Article 13: Tâches des dirigeants	9
Article 14: Mandats des administrateurs	11
Article 15: Assemblées	11

Section 15.1 Assemblée générale annuelle	11
Section 15.2 Assemblées régulières	11
Section 15.3 Assemblées spéciales	11
Section 15.4 Vote aux assemblées des membres	12
Section 15.5 Réunions du conseil d'administration	12
Section 15.6 Réunions du comité exécutif	12
Section 15.7 Réunions des comités	12
Section 15.8 Avis de convocation	12
Section 15.9 Quorum	12
Section 16.1 Nominations	13
Section 16.2 Élections	14
Article 17: Audit et exercice financier	14
Article 18: Services rendus	14
Article 19: Conflit d'intérêt	14
Article 20: Dédommagement et assurances	14
Article 21: Autorisation de signature	15
Article 22: Logo et sceau	15
Article 23: Dissolution de la Corporation	15
Article 24: Modifications des règlements	15

Constitution

Article 1: Raison sociale

Le nom de la corporation est « Association des propriétaires et des administrateurs d'immeubles de Montréal » qui opère sous la raison sociale « BOMA QUÉBEC » (« la Corporation »). La Corporation est affiliée à d'autres associations locales de BOMA au Canada et au niveau international.

Article 2: Objectifs

L'objectif de la Corporation est de représenter sur le plan éthique les meilleurs intérêts de l'industrie de l'immobilier commercial au Québec en faisant la promotion des normes et des pratiques durables pour la propriété et la gestion d'immeubles. De plus, faire tout ce qui est accessoire ou nécessaire à la réalisation des objets susmentionnés par le réseautage, l'éducation, le perfectionnement professionnel, la recherche, l'étalonnage et la représentation.

Article 3: Siège social

Jusqu'à ce qu'il soit changé, le siège social de la Corporation est à Montréal, Québec. La Corporation peut créer par résolution d'autres bureaux et agences semblables ailleurs au Québec si le conseil d'administration le juge opportun.

Règlements

Article 4: Membres

Section 4.1 Adhésion des membres

- a) Toute demande d'adhésion pour devenir membre de la Corporation est ouverte à toute société commerciale, organisation, agence gouvernementale ou individu œuvrant dans l'industrie de l'immobilier commercial dans la province de Québec.
- b) Toutes les demandes d'adhésion doivent être approuvées par le conseil d'administration de la Corporation (ci-après appelé le « Conseil ») à la discrétion et en conformité avec les normes d'adhésion de la Corporation. Le Conseil d'administration peut désigner un comité pour passer en revue et faire des recommandations concernant les nouvelles demandes.

Section 4.2 Catégories de membres

Les catégories de membres de la Corporation (ci-après appelés « Membres »), telles que définies de temps à autre par le Conseil sont les suivantes :

1. MEMBRE CORPORATIF désigne une entreprise ou une organisation dont les activités d'affaires sont reliées à la propriété, l'investissement, la gestion, le développement ou la location d'un bien admissible situé dans la province de Québec. Chaque membre corporatif doit désigner un (1) individu pour le représenter et exercer tous ses droits, incluant le droit de participer et de voter à toutes les assemblées des membres.

Les membres corporatifs sont répartis en trois sous-catégories :

- A Ceux dont le portfolio totalise moins de 100 000 pieds carrés (superficie locative)
 - B Ceux dont le portfolio totalise plus de 100 000 pieds carrés (superficie locative)
 - C MEMBRE CORPORATIF RÉGIONAL désigne un membre corporatif dont les activités sont localisées à plus de 100 kilomètres de Montréal et qui ne gère aucun immeuble à Montréal.
2. MEMBRE ADDITIONNEL signifie des employés ou des partenaires de membres corporatifs, régionaux ou affaires qui sont admissibles en raison de leur nomination par leur compagnie respective doivent être désignés respectivement « Membre additionnel » Corporatif, Régional ou Affaires.
 3. MEMBRE ÉTUDIANT signifie des individus inscrits à des programmes éducatifs reconnus par la Corporation en conformité avec les politiques du Conseil.
 4. MEMBRE EN TRANSITION signifie les membres qui ne sont plus à l'emploi d'un MEMBRE CORPORATIF et qui après une demande écrite et sur approbation du Conseil d'administration continuent d'être membre jusqu'à la fin de l'année fiscale en cours.
 5. MEMBRE PARTENAIRE signifie un échange d'adhésion qui peut être accordé par le Conseil d'administration à d'autres entités qui ont des objectifs connexes et / ou complémentaires ou avec qui le Conseil d'administration détermine que la Corporation devrait s'associer à eux. L'objectif d'un arrangement de réciprocité avec d'autres associations est de renforcer les alliances stratégiques approuvées par le

Conseil avec des organisations animées de la même vision.

6. MEMBRE GOUVERNEUR signifie un ancien président de la Corporation qui désire demeurer actif au sein de l'organisation et agir en tant que conseiller auprès du Conseil d'administration.
7. MEMBRE AMBASSADEUR signifie un membre Affaires qui a grandement contribué au développement de la Corporation notamment en tant que directeur et qui veut demeurer actif au sein de l'organisation comme conseiller du Conseil d'administration.
8. MEMBRE AFFAIRES signifie une compagnie ou une organisation qui fournit des produits et/ ou services à l'industrie de l'immobilier commercial. Chaque membre Affaires doit désigner un (1) individu pour le représenter et exercer tous ses droits, incluant le droit de participer.
9. MEMBRE INDIVIDUEL signifie un individu pouvant être admissible comme membre Additionnel dont l'employeur n'est pas membre ou qui n'a pas été inscrit par son employeur.
10. MEMBRE HONORAIRE doit être étendu aux membres élus à l'unanimité par le Conseil d'administration en reconnaissance des services exceptionnels rendus à la Corporation. Le titre de membre honoraire doit être réservé aux individus qui jusqu'ici sont demeurés des membres actifs au sein de la Corporation et à qui tous les privilèges et les responsabilités d'un membre actif leur sont alloués; il n'a pas selon les actions du Conseil d'administration l'obligation de payer les frais d'adhésion et il n'a pas le droit de vote excepté si une demande et une invitation unanime de le faire est faite par tous les membres actifs présents à l'assemblée au moment où la question du vote est soulevée.

Article 5: Responsabilités des membres

a) Les membres doivent :

1. se conformer aux règlements de la Corporation;
2. payer les cotisations et les contributions à la Corporation telles que déterminées de temps à autre par le Conseil;
3. se conformer aux politiques de la Corporation mises en place de temps à autre par le Conseil.
4. Se conformer et soutenir la Corporation et ses objectifs.

Article 6: Fin d'adhésion

- a) En tout temps, un membre peut mettre fin à son adhésion en envoyant un avis écrit au président de la Corporation et la fin de l'adhésion sera en vigueur à la date de l'avis.
- b) Dans l'éventualité de la fin d'adhésion d'un membre, aucun remboursement des frais d'adhésion ne sera effectué pour cet exercice financier.

Article 7: Suspension, disqualification

- a) Tous les membres doivent être en règle selon les articles IV et V, excepté les membres qui se trouvent dans la situation décrite aux paragraphes b) 1, 2 ou 3 ci-après.
- b) Des membres peuvent être suspendus ou disqualifiés à la discrétion du Conseil, par résolution si :
1. un membre ne paye pas sa cotisation, contribution ou autre montant dû à la Corporation selon les modalités mises en place de temps à autre par le Conseil;
 2. un membre cesse d'être une entité juridique en règle;
 3. un membre est en violation des règlements ou condamné pour acte criminel ou pour négligence professionnelle relativement au domaine de l'immobilier commercial. À la réception d'une plainte écrite, le Conseil peut suspendre ou expulser tout membre qui à leur avis a une conduite dommageable à la Corporation. Avant d'entreprendre cette démarche, le membre a le droit de comparaître devant le Conseil pour réagir à la plainte et doit recevoir un exemplaire de la plainte et se voir accorder une période de temps suffisante pour y répondre.

Article 8: Cotisations et contributions spéciales

- a) Le Conseil peut de temps à autre établir un calendrier de paiement de cotisation par les membres.
- b) Le Conseil peut percevoir des contributions spéciales à être déterminés de temps à autre par le Conseil.

Article 9: Gouvernance

Section 9.1 Conseil d'administration

- a) La gouvernance de la Corporation est sous la responsabilité du Conseil d'administration.

Section 9.2 Fondations

- a) La Corporation peut créer des sociétés à des fins caritatives ou d'autres organisations qui agiront en conformité avec les statuts et règlements tels que déterminés de temps à autre par le Conseil.

Section 9.3 Comités

- a) La Corporation peut créer des comités au besoin pour recevoir de leur part des avis sur des questions relatives à l'industrie et au membership ou à toute autre question jugée appropriée par le Conseil. Le Conseil déterminera les tâches de tels comités auxquels les membres participeront selon la volonté du Conseil.

Article 10: Conseil d'administration

- a) La direction de la Corporation est dévolue à un conseil d'administration qui comprendra quinze (15) sièges et inclut le président sortant qui devient d'office un membre du Conseil.
 - Un (1) des quinze (15) sièges doit être réservé aux gouverneurs qui sont membres en règle de la Corporation et peuvent assister aux assemblées; ils ont collectivement droit à un seul vote. Un gouverneur est un ancien président de la corporation qui désire demeurer actif au sein de l'organisation et agir en tant que conseiller auprès du Conseil d'administration.
 - Deux (2) des quinze (15) sièges doivent être réservés à deux membres Affaires qui ont droit de vote aux assemblées du Conseil et auront été désignés par les membres lors d'une assemblée générale annuelle.
 - Un (1) des quinze (15) sièges doit être réservé pour un membre de la Ville de Québec qui

a un droit de vote aux assemblées du Conseil et qui aura été désigné par les membres lors d'une assemblée générale annuelle.

- Un (1) des quinze (15) sièges doit être réservé aux gouverneurs qui sont membres en règle de la Corporation et peuvent assister aux assemblées; ils ont collectivement droit à un seul vote. Un gouverneur est un ancien président de la corporation qui désire demeurer actif au sein de l'organisation et agir en tant que conseiller auprès du Conseil d'administration.
- b) Un administrateur peut être relevé de ses fonctions par les membres si selon eux les meilleurs intérêts de la Corporation sont mieux servis ainsi. C'est par une résolution adoptée au cours d'une assemblée spéciale des membres avec une majorité de soixante-quinze pour cent (75 %) de tous les membres ayant un droit de vote.
- c) Dans l'éventualité où un administrateur cesserait d'être membre de la Corporation, il ne pourra plus agir en tant qu'administrateur, ou selon ce qui sera déterminé par le Conseil, pourra occuper ses fonctions jusqu'à la prochaine assemblée générale.
- d) Dans l'éventualité d'un poste vacant et en consultation avec le comité de mise en candidature désigné par le Conseil, ce dernier doit désigner un membre pour remplacer l'ancien administrateur pour la durée restante du mandat.
- e) Les administrateurs ne doivent pas recevoir de rémunération ou retirer des avantages quelconques de leur poste soit directement ou indirectement, autres que le remboursement des dépenses raisonnables pour les déplacements et les autres dépenses liées à l'acquittement de leurs fonctions en tant qu'administrateurs.

Article 11: Dirigeants

- a) Les dirigeants de la Corporation (parfois identifiés comme « l'exécutif ») sont le président, le président sortant, le premier vice-président, le vice-président, le trésorier, le secrétaire, le directeur général et tout autre administrateur que le Conseil peut désigner. Les titres peuvent être changés ou modifiés au besoin par le Conseil.
- b) Les dirigeants doivent exercer les pouvoirs que lui confère au besoin le Conseil, tout en étant soumis à l'autorité du Conseil et relever de ce dernier.
- c) Les dirigeants doivent faire partie de la catégorie de membre Corporatif de la Corporation et détenir un poste d'administrateur au sein du Conseil, et doivent cesser de faire partie des dirigeants s'ils ne sont plus administrateurs.
- d) Tout membre dirigeant peut être relevé de ses fonctions avec une majorité de soixante-quinze pour cent (75 %) des voix du Conseil quand selon leur bon jugement les meilleurs

intérêts de la Corporation sont mieux servis ainsi.

- e) Dans l'éventualité d'un poste vacant et en consultation avec le comité de mise en candidature nommé par le Conseil, ce dernier doit désigner un administrateur pour combler le poste pour le reste du mandat.

Article 12: Directeur général

- a) Le Conseil peut engager un directeur général ou une compagnie de gestion pour gérer les affaires de la Corporation selon le titre, description de poste, les conditions et la rémunération qui seront au besoin approuvés par le Conseil.
- b) Le directeur général doit gérer la Corporation selon les politiques et les programmes approuvés par le Conseil. Le directeur général relève et doit rendre compte de ses activités au Conseil.
- c) Le directeur général peut agir en tant que secrétaire de la Corporation.

Article 13: Tâches des dirigeants

- a) Le président doit :
 - i. diriger toutes les assemblées générales et toutes les assemblées du Conseil et du Comité exécutif;
 - ii. désigner les comités et autres représentants du Conseil sur avis du Conseil;
 - iii. faire preuve de leadership dans le cadre des activités de la Corporation et dans l'application des politiques, des procédures et des programmes selon les directives du Conseil ;
 - iv. faire preuve de leadership concernant la représentation de l'industrie de l'immobilier commercial auprès des gouvernements, d'entités représentant l'industrie, et du public selon les directives du Conseil;
 - v. travailler en collaboration avec le directeur général pour atteindre les objectifs de la Corporation;
 - vi. exécuter d'autres tâches que le Conseil peut exiger au besoin.
- b) Le président sortant doit :
 - i. siéger au Conseil d'administration en tant que conseiller pour assurer une

continuité et fournir un contexte historique;

ii. exécuter d'autres tâches que le Conseil peut exiger au besoin.

c) Le premier vice-président doit :

i. assumer les obligations et les pouvoirs du président en son absence, en cas d'incapacité ou de refus d'agir;

ii. exécuter d'autres tâches que le Conseil peut exiger au besoin.

d) Le vice-président doit :

i. assumer les obligations et les pouvoirs du président en son absence, en cas d'incapacité ou de refus d'agir de la part du président et du premier vice-président;

ii. exécuter d'autres tâches que le Conseil peut exiger au besoin.

e) Le trésorier doit :

i. en l'absence du président, du premier vice-président et du vice-président, il assume les obligations et les pouvoirs du président;

ii. en conjonction avec le directeur général, être responsable de la supervision de toutes les questions financières de la Corporation, conseiller le Conseil sur les investissements des fonds excédentaires et sur la meilleure utilisation des biens, commander un audit annuel des dossiers financiers de la Corporation ainsi que fournir des rapports financiers intérimaires au Conseil;

iii. produire des états financiers aux administrateurs, aux membres et autres, le cas échéant;

iv. assurer que les rapports et déclarations soient produits et fournis en conformité avec les lois fédérales et provinciales;

v. exécuter d'autres tâches que le Conseil peut exiger au besoin.

f) Le secrétaire doit :

i. participer à toutes les réunions du Conseil et des membres et agir en tant que secrétaire et prendre en note tous les votes et le contenu des délibérations dans

le registre prévu à cette fin;

- ii. donner ou faire donner des avis de convocations de toutes les réunions de membres et du conseil d'administration;
- iii. exécuter d'autres tâches exigées par le Conseil ou le président dont il relève;
- iv. être le garant du sceau de la Corporation (s'il y a lieu).

Article 14: Mandats des administrateurs

- a) Le mandat des administrateurs représentant les membres actifs est d'une durée d'un (1) ou deux (2) ans à partir de la date de l'élection.
- b) Le mandat des administrateurs représentant les membres Affaires sera limité à deux (2) termes consécutifs. Toutefois, rien n'empêche un individu d'être à nouveau nommé après une absence d'un (1) an.
- c) Le mandat des dirigeants doit être d'une durée d'un (1) an ou jusqu'à ce que leurs successeurs soient dûment élus. Aucun dirigeant ne doit avoir le même poste pour plus de deux mandats consécutifs d'une durée d'un (1) an chacun.

Article 15: Assemblées

Section 15.1 Assemblée générale annuelle

- a) L'assemblée générale annuelle de la Corporation doit être tenue dans une période de quatre mois à partir de la clôture de l'exercice financier à un endroit et à un moment exigé par le Conseil et un avis de convocation doit être envoyé aux membres au moins vingt (20) jours ouvrables avant la date choisie.

Section 15.2 Assemblées régulières

- a) Les assemblées régulières de la Corporation doivent être tenues selon un calendrier et des endroits prescrits au besoin par le Conseil.

Section 15.3 Assemblées spéciales

- a) Les assemblées spéciales peuvent être convoquées en tout temps par le président ou en son absence par le premier vice-président ou le vice-président, ou demandées par écrit par une majorité au Conseil ou par dix (10) membres votants, avec dix (10) jours ouvrables de préavis envoyé aux membres incluant suffisamment d'informations afin de permettre à ceux-ci de se faire une opinion éclairée sur les décisions à prendre.

Section 15.4 Vote aux assemblées des membres

- a) Un membre en règle présent à l'assemblée des membres peut voter en personne ou par procuration et a droit à un (1) vote.

Section 15.5 Réunions du conseil d'administration

- a) Les réunions du conseil d'administration doivent être tenues à un moment et à un endroit convenant au Conseil en autant qu'une convocation ait été envoyée à chaque administrateur cinq (5) jours ouvrables à l'avance. Aucun avis formel n'est nécessaire si tous les administrateurs sont présents à la réunion ou renoncent par écrit à cet avis. Les réunions peuvent se faire par voie électronique qui permet aux administrateurs de communiquer adéquatement entre eux et de leur donner un accès égal aux moyens spécifiques de communication. Chaque administrateur a droit à un vote, excepté dans les cas précisés à l'article X.

Section 15.6 Réunions du comité exécutif

- a) Les réunions du comité exécutif doivent être convoquées par le président ou selon les directives des administrateurs lorsque requis pour les affaires de la Corporation. Les réunions peuvent se faire par voie électroniques qui permet aux membres du comité de communiquer adéquatement entre eux et qui donnent à chaque membre un accès équitable aux moyens spécifiques de communication. Chaque membre du comité exécutif a droit à un vote.

Section 15.7 Réunions des comités

- a) Les réunions de comités sont convoquées par le président ou selon les directives des administrateurs lorsque requis pour les affaires de la Corporation.

Section 15.8 Avis de convocation

- a) Si un membre ne reçoit pas un avis de convocation, toute résolution adoptée ou délibérations qui y ont eu lieu ne seront pas invalidées.

Section 15.9 Quorum

- a) Aucune réunion de la Corporation ne doit être constituée correctement s'il n'y a pas quorum. S'il n'y a pas suffisamment de participants, la majorité des membres présents peut ajourner au besoin la réunion sans autre avis.
- b) Dix (10) membres actifs de la Corporation, présents sur place ou par procuration, constituent un quorum pour les délibérations à une assemblée générale annuelle.

- c) Une majorité des membres actifs de la Corporation présents en personne ou par procuration, constitue un quorum pour voter sur les points à l'ordre du jour à une assemblée spéciale.
- d) Cinq (5) membres votants du Conseil constituent un quorum pour traiter des questions à l'ordre du jour des réunions du Conseil.
- e) Une majorité des membres présents aux réunions de comités doit constituer un quorum pour traiter des points à l'ordre du jour.

Article 16: Élections

Section 16.1 Nominations

- a) Avant le premier jour du mois de décembre de chaque année, un comité de mise en candidature sera désigné par le Conseil et sera composé d'un minimum de trois (3) membres corporatifs (ci-appelé « comité de mise en candidature »). Ces trois (3) membres seront le président, le premier vice-président et le président sortant qui dirigera aussi le comité de mise en candidature. Nonobstant ce qui précède, dans les cas d'incapacité d'un ou des membres désignés d'exercer leurs fonctions pour toute raison que ce soit, le Conseil doit nommer, à sa discrétion, tout autre membre Corporatif.
- b) Le comité de mise en candidature doit préparer une liste de candidats pour l'élection au conseil d'administration à la prochaine assemblée générale annuelle. Le comité doit nommer des personnes pour combler des postes vacants sur le Conseil, mais pas plus de cinq (5) mandats de deux ans de postes vacants doivent être comblés chaque année.
- c) Le président du comité de mise en candidature doit présenter la liste des candidats au directeur général pas plus tard que trente (30) jours ouvrables avant l'assemblée générale annuelle et le directeur général doit émettre la liste proposée aux membres au moins vingt (20) jours ouvrables avant l'assemblée générale annuelle.
- d) Aucune stipulation des présentes ne doit être interprétée comme un obstacle à d'autres nominations par les membres de d'autres membres admissibles autres que ceux proposés par le comité de mise en candidature, en autant qu'un consentement par écrit soit obtenu de la part de la personne en nomination et qu'un avis soit ainsi envoyé à la Corporation pas plus tard que sept (7) jours ouvrables avant l'assemblée générale annuelle.

Section 16.2 Élections

- a) À chaque assemblée générale annuelle, les membres doivent recevoir le rapport du comité de mise en candidature et les membres votants doivent élire les administrateurs. Une majorité de tous les membres votants présents ou une élection par acclamation d'une liste non contestée permet d'élire les membres.
- b) Les dirigeants doivent être élus par le Conseil à la première réunion du Conseil suivant l'assemblée générale annuelle. Le président du comité de mise en candidature peut faire des recommandations pour ces postes et doit présider les élections.

Article 17: Audit et exercice financier

- a) Les membres doivent désigner un vérificateur selon les recommandations du Conseil qui effectuera un audit des comptes et des états financiers annuels de la Corporation et produire un rapport à l'intention des membres à l'assemblée générale annuelle.
- b) L'exercice financier de la Corporation débute le 1^{er} janvier et se termine le 31 décembre de chaque année à moins qu'il y ait des modifications par résolution du Conseil.

Article 18: Services rendus

- a) Tout service bénévole rendu à la Corporation par tout administrateur, membre de comité ou membre individuel doit consister en des avantages découlant seulement par le fait d'être membre de la Corporation et aucune compensation financière ne doit être accordée pour de tels services, à l'exception des dépenses encourues à la discrétion du Conseil.

Article 19: Conflit d'intérêt

- a) Tout administrateur qui d'une façon ou d'une autre directement ou indirectement a un intérêt quelconque dans un contrat ou un arrangement ou une proposition de contrat ou d'arrangement avec la Corporation doit déclarer de tels intérêts et doit s'abstenir de voter relativement au contrat ou à l'arrangement ou à la proposition de contrat ou d'arrangement.

Article 20: Dédommagement et assurances

- a) La corporation doit dédommager ses administrateurs, ses bénévoles, ses employés, les représentants de la firme de gestion sous contrat mandatée pour gérer les affaires de la Corporation et toute autre personne, et souscrire une police d'assurance responsabilité pour les administrateurs et ses hauts dirigeants et toute autre assurance jugée nécessaire. Ces polices d'assurance doivent être souscrites et payées par la Corporation.

Article 21: Autorisation de signature

- a) Tous les chèques, les traites ou ordres de paiement en argent, billets à ordre ou tout autre engagement d'endettement émis au nom de la Corporation doivent être signés par les dirigeants ou mandataires de la Corporation tels que déterminé au besoin par le Conseil.
- b) En l'absence d'une telle détermination par le Conseil, de tels documents doivent être signés par le directeur général et contresigné par le président, le trésorier ou un autre administrateur désigné comme signataire.
- c) Le Conseil peut autoriser tout autre administrateur ou mandataire en plus des dirigeants autorisés par ces règlements à conclure tout contrat ou signer et livrer tout instrument au nom et de la part de la Corporation et une telle autorisation peut être générale ou réservée à des cas spécifiques.

Article 22: Logo et sceau

- a) Le sceau de la Corporation doit être apposé sur les documents officiels qui le requièrent et doit être conservé au siège social de la Corporation.

Article 23: Dissolution de la Corporation

- a) Dans l'éventualité où la Corporation cesse d'exister, puis après avoir acquitté toutes les dettes et les obligations juridiques, les biens de la Corporation seront liquidés et remis à un organisme sans but lucratif identifié par le Conseil.

Article 24: Modifications des règlements

- a) Tous changements proposés aux présents règlements doivent être soumis au Conseil, et si approuvés par le Conseil, ils devront être soumis par écrit aux membres vingt (20) jours avant la date de l'assemblée prévue pour débattre de ces règlements et les approuver le cas échéant. Pour être approuvés, les changements doivent obtenir le consentement des deux-tiers des membres votants présents à l'assemblée spéciale ou représentés par procuration.