

SDC Luxxcité

Procès-verbal

11 octobre 2022

Assemblée générale

Procès-verbal de l'assemblée générale des copropriétaires tenue mardi le 11 octobre 2022, à 19h00 au Glamm, 11950 D'Amboise à Mirabel

Présentes et Présents :

Pour la liste des présences, voir la feuille à la fin de ce document.

1. Ouverture de l'assemblée générale annuelle et vérification du Quorum

Michel Danis le président du SDC Luxxcité souhaite la bienvenue aux administrateurs et administratrices présents et présentes. Après vérification des présences et tenant compte des pourcentages relatifs pour la représentation, le Quorum est atteint à 90,88% et il procède à l'ouverture de l'assemblée à 19:05.

2. Nomination d'un(e) président(e) et d'un(e) secrétaire d'assemblée

Il est proposé par René Rheault et secondé par Michel Gougeon de désigner Michel Danis comme président d'assemblée. Cette proposition est adoptée à l'unanimité.

Il est proposé par Michel Danis et secondé par Jacques Arbour de désigner René Rheault comme secrétaire d'assemblée. Cette proposition est adoptée à l'unanimité.

3. Lecture de l'avis de convocation

Michel Danis fait la lecture de l'avis de convocation qui a été distribuée avec les pièces jointes indiquées sur cet avis.

4. Lecture et adoption de l'ordre du jour

Michel Danis fait la lecture de l'ordre du jour qui a été distribué précédemment :

1. Ouverture de l'assemblée générale annuelle
2. Vérification du Quorum
3. Nomination d'un(e) président(e) et d'un(e) secrétaire d'assemblée
4. Lecture de l'avis de convocation
5. Lecture et adoption de l'ordre du jour

6. Exemption de la lecture du procès-verbal de l'AGA du 16 novembre 2021
7. Adoption du procès-verbal de l'AGA du 16 novembre 2021
8. Mot du Président
9. Présentation et adoption des états financiers pour l'exercice financier 2021-2022
10. Adoption de l'ajout aux règlements
11. Fonds de prévoyance
12. Levée de l'assemblée

Jacques Arbour demande d'ajouter deux sujets, soit, a) la légitimité de notre approche pour la représentation aux assemblées générales annuelles du SDC Luxxcité et b) la conformité aux lois en rapport avec la protection des informations personnelles dans la gestion de nos Syndicats respectifs. Ces deux sujets sont donc ajoutés à l'ordre du jour dans la Section Varia.

Sur la proposition de Yvon Lemelin, secondée par Michel Gougeon l'ordre du jour tel qu'amandé est approuvé à l'unanimité.

5. Exemption de la lecture du procès-verbal de l'AGA du 16 novembre 2021

Michel Forest a noté deux corrections requises sur le procès-verbal, a) à la page 1 pour les présences on indique *André Forest* au lieu *Michel Forest*, et b) aux sections 10, 11 et 12 on indique *'Une infolettre paraîtra sur le site www.sdcluxxcite.com concernant ce sujet'*. Il faudrait plutôt lire *'Une infolettre sera envoyé concernant ce sujet'.* Les corrections sont dument notées, merci Michel.

Il est proposé par Jacques Arbour et secondé par Michel Forest l'exemption de la lecture du procès-verbal amandé de l'assemblée générale annuelle du 16 novembre 2021. Cette proposition est adoptée à l'unanimité.

6. Adoption du procès-verbal de l'AGA du 16 novembre 2021

Il est proposé par Yvon Lemelin et secondé par Guy Samoisette d'adopter le procès-verbal amandé de l'assemblée générale annuelle du 16 novembre 2022. Cette proposition est adoptée à l'unanimité.

7. Mot du Président

Le document intitulé 'Mot du président' a été distribué avec l'avis de convocation. Michel Danis nous en résume les grandes lignes, à savoir :

- Fermeture du Glamm à deux reprises
- Travaux de réfection au niveau du stationnement et du gazon, clôture, caméra, etc.
- Étude du Fonds de prévoyance, etc.

En ce qui a traits aux incidences budgétaires de ces activités, mentionnons entre autres :

a) Principaux éléments ayant permis une réduction des dépenses :

- les mesures sanitaires qui ont entrainé la fermeture du Glamm à deux reprises permettant de réduire les dépenses au Glamm.
- quelques activités reportées

b) Principaux Éléments ayant entraîné une augmentation des dépenses

- étude de Fonds de prévoyance
- augmentation des primes d'assurances
- augmentation des coûts d'entretien pour des appareils au gym
- quelques travaux imprévus

Michel a ajouté que la firme SPE a été retenue pour établir la valeur assurable de Luxxcité tel qu'exigé par notre assureur, et que la visite des lieux a été faite aujourd'hui même.

8. Présentation et adoption des états financiers pour l'exercice financier 2021-2022

Notre trésorier Luc Rouleau a présenté le bilan financier pour la période se terminant le 31 mai 2022, en fournissant les explications requises. Dans l'ensemble notre santé financière se maintient très bien. Nous avions en caisse $ 12 058,16 au 1er juin 2021 et $ 13 822,82 au 1er juin 2022. Michel Danis a ajouté qu'il y a considérablement de déboursés au cours des mois d'été et début d'automne, donc il est vital d'avoir un coussin suffisant pour commencer notre nouvelle année financière.

Yvon Lemelin a demandé s'il serait possible d'avoir un peu plus d'information en rapport avec les projets spéciaux. Luc Rouleau et Michel Danis a répondu qu'effectivement tous les détails additionnels sont indiqués sur un document qui est maintenu à jour et que l'an prochain ce document supplémentaire sera annexé aux états financiers.

Jacques Arbour mentionne que la réfection du trottoir de la Phase 3 n'a pas donné les résultats escomptés. Effectivement, pour plusieurs Phases la réfection des trottoirs va devenir avec le temps un dossier épineux et les solutions économiquement et techniquement satisfaisantes ne sont pas faciles à trouver. À suivre!

Jacques Arbour a mentionné qu'avec l'étude du Fonds de prévoyance on obtient également un carnet d'entretien. C'est un nouvel outil qui pourra nous être très utile pour l'identification des travaux d'entretien requis et les prévisions budgétaires associées. Merci Jacques pour la suggestion!

9. Adoption d'un ajout au Règlement

Michel Danis a proposé un ajout à nos règlements pour imposer des sanctions aux contrevenants ou contrevenantes qui après avoir été rappelés à l'ordre, feraient preuve d'un comportement grossier, offensif ou injurieux à l'égard d'un administrateur ou une administratrice du SDC de Luxxcité.

Yvon Lemelin a mentionné avoir déjà proposé un libellé à ce sujet. De son coté, Michel Forest a indiqué être 100% en accord avec le concept mais a suggéré de formuler le texte différemment. Il propose ce qui suit :

Les puces donnant accès au chalet urbain (Glamm) de tout(e) copropriétaire ou locataire ou d'un(e) de ses invité(e)s qui insulte ou crie après un membre du syndicat ou administrateur / administratrice, seront désactivées pour une période de 30 (trente) jours, et des frais seront exigés pour les réinitialiser.

La formulation du nouveau règlement tel que proposée par Michel Forest et secondée par René Rheault a été adopté à l'unanimité.

10. Fonds de prévoyance

D'une part, notre Déclaration de copropriété stipule la nécessité pour le Syndicat d'établir un Fonds de prévoyance pour être en mesure de faire face aux réparations majeures futures sans être dans l'obligation de faire des collectes spéciales, et d'autre part la loi 16 adoptée en janvier 2020 confirme cette obligation, même si les règlements définissants les modalités d'application ne sont pas encore approuvés. Tel que convenu lors de nos précédentes séances du Conseil d'administration, nous avons mandaté la firme Cossette et Touchette, spécialisée dans le domaine, de faire le *Plan de gestion de l'actif* appelé communément É*tude du Fonds de prévoyance* et le rapport final a été reçu en avril dernier.

Michel Danis a mentionné que le rapport en question a été distribuée aux administrateurs et administratrices des différentes Phases et a demandé aux personnes présentes s'il y avait des questions ou points à clarifier. En voici les grandes lignes :

a) **Principaux constats et recommandations du rapport**

L'étude démontre que pour les réparations majeures, il faut prévoir un montant de $ 2 868 000 pour les 25 premières années et un autre montant de $ 2983 000 pour le début de la 26^{ième} année. Les principaux éléments contributeurs sont reliés à l'extérieur des bâtiments, soit, chaussées asphaltées, réseaux enfouis, trottoirs, bordures de béton, etc.

Les montants que nous avons traditionnellement transférés au Fonds de prévoyance sont nettement insuffisants et un rattrapage est requis. Pour le prochain exercice financier (2023-2024), il faudra y transférer $ 124 000 en plus du $ 5 500 pour le rattrapage, soit $ 129 500. Il faudra par la suite augmenter notre contribution de $ 5 500 chaque année pour les 10 prochaines années.

b) Sommaires des discussions

Il y a eu un partage et les représentants des Phases qui ont déjà fait faire l'étude et qui mettent en application les recommandations, ont été en mesure de partagé leurs informations. Le concept est simple, soit *'utilisateur payeur',* c'est-à-dire que les copropriétaires sont responsables de l'usure du bâtiment durant la période où ils / elles l'habitent.

La méthode de calcul est la suivante : pour chacune des composantes majeures du bâtiment il faut déterminer la durée de vie présumée et le coût de réparation ou remplacement en tenant compte de l'inflation et mettre de côté les montants appropriés. Prenons l'exemple d'une composante qui a une durée de vie de 20 ans avec un coût de remplacement de $ 20 000, alors pour cette composante il faut ajouter $1 000 chaque année au fonds de prévoyance. Ainsi après 5 ans cette même composante a donc 25% d'usure, il faut avoir en réserve 25% du coût de remplacement, soit un montant de $5 000.

Une question a été posée, à savoir, pour les Phases qui n'ont pas encore commandé une telle étude, s'il serait possible pour réduire les coûts de l'étude de regrouper plusieurs Phases ou encore de prendre un rapport déjà fait et simplement faire des ajustements. Michel Forest a bien expliqué que les bâtiments ne sont pas identiques, que les fournisseurs de ce service n'acceptent pas des prix de groupe, et aussi le fait que la loi stipule que l'étude doit être faite par une firme qualifiée et spécialisée dans ce domaine.

Madame Nancy Roy a informé le groupe que le RGCQ organise une session d'information sur le Web le 8 novembre prochain en rapport avec l'Étude de Fonds de prévoyance. Merci pour l'information!

Les participants et participantes comprennent très bien la nécessité d'aller de l'avant avec ce projet et les montants prévus dans l'étude seront inclus dans les prochains budgets.

11. Varia

a) Légitimité de notre approche pour la représentation aux AGA du SDC Luxxcité

Jacques Arbour a souligné l'importance de nous assurer que notre façon de procéder pour la représentation aux assemblées générales annuelles est conforme aux règlements et ne puisse être contestée par la suite. Michel Danis a répondu que le point est en effet très pertinent et que justement René est en train de préparer une proposition à cet effet qui sera circulée aux membres du syndicat pour commentaires. À suivre!

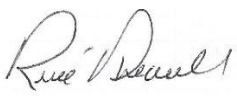
b) la conformité aux lois en rapport avec la protection des informations personnelles dans la gestion de nos Syndicats respectifs

Jacques Arbour a suggéré à ses collègues de bien s'informer des nouvelles dispositions de la Loi en ce qui a trait à la protection des informations personnelles dans la gestion de nos Syndicats respectifs.

Il a mentionné entre autres, l'obligation d'avoir une personne dont la tâche est de s'assurer que les procédures appropriées soient mises en place. Pour plus d'information on peut aller sur le site du RGCQ (Regroupement des Copropriétaires et Gestionnaires du Québec).

12. Levée de l'assemblée

Les sujets à l'ordre du jour ayant été couverts, l'assemblée est clôturée à 20:15





René Rheault, secrétaire

Michel Danis, président

ANNEXE No. 1 - Liste des personnes présentes

Phases	Représentant(e)	Présent (e)	Remplaçant (e)
1	Sylvie Surprenant	oui	
2	Luc Rouleau	oui	
3	Jacques Arbour	oui	
4	Michel Forest	oui	
5	René Rheault	oui	
6	Yvon Lemelin	oui	
7	Denis Lagueux	oui	
8	Michel Danis	oui	
9	Michel Gougeon	oui	
10	Jacques Couture	oui	
11	François Trudeau	non	Mario Carrière
12	Yves Lachance	oui	
13	Robert Guertin	non	Absence non motivée
14	Guy Samoisette	oui	
15	Tétyana Nudha	non	Jocelyne Marcoux
16	Nancy Roy	oui	
17	Véronique Papillon	oui	
18	Stéphane Rioux	oui	
19	Éric Tardif	non	Absence non motivée

Invités: Mike Mastrovito (Phase 3) , Stéphane Rochon (Phase 3), Bertrand Martin (Phase 12)