

SDC

Luxxcité

Procès-verbal

2 avril 2024

Réunion du CA

Procès-verbal de la réunion du Conseil d'administration tenue le2 avril 2024 à 19h00 au Glamm, 11950 D'Amboise à Mirabel

Présentes et Présents :

Pour la liste des présences, voir la page 10, et aussi la feuille avec les signatures (annexe no. 1).

1. Ouverture de la séance et vérification du quorum

Le secrétaire sortant René Rheault souhaite la plus cordiale des bienvenues aux administrateurs et administratrices présents et présentes et les remercie de leurs présences. Après vérification du registre des présences, il est confirmé que les 19 phases sont représentées, donc, le quorum est atteint à 100%, et la réunion est officiellement ouverte 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 Luc Rouleau de désigner Michel Forest comme président d'assemblée. Cette proposition est adoptée à l'unanimité.

Sur la proposition de Yvon Lemelin, secondée par Hélène Gagnon, René Rheault est désigné à l'unanimité comme secrétaire d'assemblée.

3. Lecture et adoption de l'ordre du jour

Le président d'assemblée, fait la lecture de l'ordre du jour et fait remarquer que deux sujets ont été ajoutés à ordre du jour, soit :

- ✓ **f) Résolution 2024-03 - Nombre maximum de personnes au Glamm**
- ✓ **7. Varia**

1. Ouverture de la séance et vérification du quorum
2. Nomination d'un(e) président(e) et d'un(e) secrétaire d'assemblée
3. Lecture et adoption de l'ordre du jour
4. Approbation sans lecture du procès-verbal de la réunion du 7 novembre 2023
5. Suivis des réunions précédentes (20 juin et 7 novembre 2023)

a) Postes à combler au sein du comité exécutif

- Résolution 2024-01
- Poste de secrétaire à combler

b) Clôture entre les Phases 13 et 4
c) Le pourcentage relatif attribué aux différentes phases dans la Déclaration de copropriété

6. Nouveaux sujets :

d) Budget prévisionnel 2024-2025
e) Sous-comité Loisirs – Résolution 2024-02
f) Résolution 2024-03 - Nombre maximum de personnes au Glamm
g) Stationnement SDC 11965 Phase 17 (lignes jaunes)
h) Demande de la Phase 1 pour l'installation d'un bac pour compostage
i) Lumières sur la rampe de l'une des unités de la Phase 19
j) Déneigement

7. Varia

8. Prochaine réunion

9. Levée de la réunion

Sur la proposition de Michel Danis, secondée par Richard Tanguay, l'ordre du jour est adopté à l'unanimité.

4. Approbation sans lecture du procès-verbal de la réunion du 7 novembre 2023

Sur la proposition de Michel Gougeon, secondée par Claude Leroux, le procès-verbal de la réunion du 7 novembre 2023 est approuvé à l'unanimité sans lecture.

5. Suivis des réunions précédentes (20 juin et 7 novembre 2023)

a) Postes à combler au sein du comité exécutif

- ✓ **Résolution 2024 01 - Nouveau membre au comité exécutif**

Le président d'assemblée fait lecture de la Résolution 2024 01 libellée comme suit :

CONSIDÉRANT *que nous avons présentement des postes à combler au sein du comité exécutif du SDC Luxxcité;*

CONSIDÉRANT *que Doris Clément est membre du Conseil d'administration du SDC Luxxcité et a offert ses services pour joindre le comité exécutif;*

En conséquence,

Il est PROPOSÉ *par* Jocelyne Marcoux

Et APPUYÉ par *Véronique* Papillon

D'accepter la candidature de Doris Clément en tant que membre du comité exécutif du SDC Luxxcité, et ce, effectif dès maintenant.

Résolution adoptée à l'unanimité.

- ✓ **Poste de secrétaire à combler**

Le secrétaire sortant réitère le fait que sa démission est entrée en vigueur le 31 décembre 2023, mais compte tenu du fait que personne n'était disponible pour le remplacer, a accepté de poursuivre son mandat jusqu'à aujourd'hui, mais qu'il n'ira pas plus loin, donc le poste reste à combler.

Une question est posée, à savoir, quelles sont les principales tâches du secrétaire. Le secrétaire sortant en fait un bref sommaire :

- Maintenir la partie des archives du SDC Luxxcité qui n'est pas associée aux états financiers (Yvon Lemelin) ni aux courriels (Michel Danis);
- Préparer et distribuer les avis de convocation et ordres du jour;
- Préparer les procès-verbaux;
- Participer aux réunions du comité exécutif et appuyer les autres membres du comité exécutif en rapport avec les différents dossiers;

Une question est soulevée en rapport avec les critères d'éligibilité pour être secrétaire et donc membre du comité exécutif. Il y a consensus sur le fait que pour être membre du comité exécutif il faut obligatoirement être membre du CA de son propre Syndicat Vertical.

De plus, il appartient à chacun des Syndicats Verticaux de solliciter leurs copropriétaires pour trouver des candidatures et dans l'éventualité où une personne se montre intéressée au poste de secrétaire, alors il faudrait la nommer au sein du CA du Syndicat Vertical si elle ne l'est pas déjà. Des témoignages d'appréciation pour le travail du secrétaire sortant sont exprimés d'emblée par les administrateurs et administratrices présent(e)s.

b) Clôture entre les Phases 13 et 4

Ce sujet a été discuté lors de notre rencontre du 7 novembre dernier. Il y a un consensus en rapport avec le partage des responsabilités. Étant au départ responsable pour le maintien des installations, le **Syndicat Horizontal** va défrayer les coûts pour :

- Le remplacement de la clôture endommagée;
- La main d'œuvre associée à la pose des lattes

Le Syndicat Vertical de la Phase 13 sera responsable du coût des nouvelles lattes puisque les lattes perdues étaient sous sa gouverne. À suivre!

c) Le pourcentage relatif attribué aux différentes phases dans la Déclaration de copropriété

Il a été soulevé lors de notre rencontre du 20 juin 2023 que la formule pour le partage des pourcentages relatifs pour les différentes Phases a été établie par le constructeur avant le début du projet. Ce dernier a par la suite procédé à d'importantes modifications aux bâtiments et à l'aménagement des lieux, ce qui permet de mettre en question la validité et l'équitabilité de ce partage.

Notre collègue du SDC-11840 qui a pris charge de ce dossier indique n'avoir pas encore obtenu toutes les informations pertinentes du constructeur. Lorsque ces dites informations seront disponibles, il procédera à une révision des pourcentages attribués à chaque phase sur La base de l'actualisation des critères de référence. Le tableau de répartition sera alors présenté au conseil d'administration, une discussion aura lieu et une proposition sera subséquemment faite pour l'adoption d'une nouvelle formule de partage des charges communes. En aucun temps cela viendra modifier les pourcentages relatifs pour les votes, ni modifier de quelque façon que ce soit la Déclaration de copropriété.

Cependant, l'un des administrateurs attire l'attention des membres du SDC Luxxcité que, contrairement aux règlements de l'immeuble, les articles contenus dans les sections 1 et 2 de la Déclaration de copropriété ne peuvent être amendés sans modifier la Déclaration de copropriété en conséquence. Par conséquent, des arrangements qui seraient pris à l'amiable entre les copropriétaires en rapport avec le partage des charges communes sans modifier la Déclaration de copropriété pourraient être légalement contestés avec succès par la suite. C'est pourquoi il importe de bien documenter les paramètres de fixation des quotes-parts. À suivre!

6. Nouveaux sujets :

d) Budget prévisionnel 2024-2025 (voir annexes no. 2 et 3)

Yvon Lemelin, le responsable des états financiers, nous présente le budget prévisionnel pour l'exercice financier 2024-2025. Ci-dessous les principaux points qui retiennent l'attention :

- Les dépenses opérationnelles totales sont légèrement à la baisse par rapport à nos estimés budgétaires pour 2023-2024;
- La contribution au Fonds de prévoyance augmente de $ 19 000 par rapport au budget révisé de 2023-2024;
- Les contributions des copropriétaires aux Fonds de roulement et Fonds de prévoyance sont presque qu'identiques à 2023-2024;
- Les dépenses discrétionnaires sont identifiées séparément dans un souci de transparence mais incluses dans les composantes budgétaires appropriées.

Quelques questions sont posées en rapport avec la liste des dépenses discrétionnaires et les explications sont données. Bravo à notre collègue Yvon, excellent travail! Item clos!

e) Sous-comité Loisirs – Résolution 2024-02

Le président d'assemblée fait lecture de la Résolution 2024 02 libellée comme suit :

CONSIDÉRANT *que le poste de chef du sous-comité Loisirs est présentement vacant;*

CONSIDÉRANT *que Cathy Lemay a offert ses services pour combler ce poste;*

En conséquence,

Il est PROPOSÉ *par Jean Charest*

Et APPUYÉ par *Claude Leroux*

D'accepter la candidature de Cathy Lemay pour combler le poste de chef du sous-comité Loisirs, et ce, effectif dès maintenant.

Résolution adoptée à l'unanimité.

f) Résolution 2024-03 - Nombre maximum de personnes au Glamm

Le président d'assemblée fait lecture de la Résolution 2024 03 libellée comme suit :

CONSIDÉRANT que *le sous-comité des Loisirs prévoit organiser différentes activités sociales pour les résidents et résidentes du complexe résidentiel Luxxcité pour des fins de loisirs, partage, échanges et camaraderie;*

CONSIDÉRANT que *selon nos règlements un maximum de 30 personnes est accepté dans la salle communautaire et que cette restriction empêcherait un nombre de nos résidents et résidentes de participer à ces événements rassembleurs;*

CONSIDÉRANT que *selon le Guide de la Régie des alcools, des courses et des jeux – Québec, il est possible d'accepter un maximum de 50 personnes dans la salle communautaire tout en demeurant à l'intérieur des normes prescrites (voir calculs en annexe);*

En conséquence,

Il est PROPOSÉ *par Richard Tanguay*

Et APPUYÉ par *Véronique Papillon*

D'apporter un amendement à la Section 'Salle communautaire et salle d'exercice', alinéa 3, de nos Règlements Généraux comme suit :

Présent libellé :

3. Chaque copropriétaire, locataire ou occupant d'un appartement peut faire une demande de réservation de la salle communautaire afin de recevoir plus de deux (2) personnes. Une demande écrite en ce sens devra être transmise au conseil d'administration, au moins cinq (5) jours avant la présence

de ces personnes, qui verra à émettre une autorisation écrite ou un refus motivé au demandeur. ***Un maximum de 30 personnes*** *est accepté dans la salle communautaire. INFORMATION: voir la procédure pour la réservation de la salle communautaire, Annexe # 1 à la fin du document.*

Libellé proposé :

3. Chaque copropriétaire, locataire ou occupant d'un appartement peut faire une demande de réservation de la salle communautaire afin de recevoir plus de deux (2) personnes. Une demande écrite en ce sens devra être transmise au conseil d'administration, au moins cinq (5) jours avant la présence de ces personnes, qui verra à émettre une autorisation écrite ou un refus motivé au demandeur. ***Un maximum de 50 personnes*** *est accepté dans la salle communautaire. INFORMATION: voir la procédure pour la réservation de la salle communautaire, Annexe # 1 à la fin du document.*

Cette proposition fait l'objet d'un intéressant débat :

- ✓ Un des copropriétaires, directement concerné par ce genre de dossier au cours de sa carrière professionnelle à titre de juge, exprime une préoccupation sur la méthodologie utilisée pour déterminer la capacité d'accueil du Glamm, précisant que seuls les pompiers, les architectes et certains autres professionnels spécifiquement identifiés peuvent émettre un certificat de confirmation du nombre de personnes maximales permises dans un local donné;
- ✓ L'absence de méthodologie précise dans la Déclaration de copropriété quant au nombre de personnes permises dans le Glamm vient renforcer la nécessité de procéder dans les règles de l'art dans ce dossier;
- ✓ Lors de la mise en place initiale du premier sous-comité Loisirs, les activités envisagées alors ne laissaient pas entrevoir le dépassement du nombre de 30 personnes maximales prévues dans la Déclaration de copropriété. Les activités planifiées par la nouvelle responsable Loisirs pouvant éventuellement entraîner une participation plus nombreuse, il y a lieu de bien encadrer les paramètres d'utilisation du Glamm;
- ✓ En lien avec cette obligation, une interrogation a été soulevée à savoir de quelle façon pourra-t-on nous assurer que le nombre maximal de personnes sera respecté lors de grands rassemblements;

Au terme des discussions, la proposition est retirée.

f) Résolution 2024-04 - Nombre maximum de personnes au Glamm

Une nouvelle proposition est déposée sans aucune objection. Le président d'assemblée en fait la lecture:

CONSIDÉRANT que *le sous-comité des Loisirs prévoit organiser différentes activités sociales pour les résidents et résidentes du complexe résidentiel Luxxcité pour des fins de loisirs, partage, échanges et camaraderie;*

CONSIDÉRANT que *selon nos règlements un maximum de 30 personnes est autorisé dans la salle communautaire et que cette restriction empêcherait un nombre de nos résidents et résidentes de participer à ces événements rassembleurs;*

En conséquence,

Il est PROPOSÉ *par Yvon Lemelin*

Et APPUYÉ par *René Rheault*

De mandater le comité exécutif d'entreprendre les démarches nécessaires auprès d'un(e) architecte qualifié en cette matière, pour obtenir une attestation certifiant le nombre maximum de personnes permises dans la salle de séjour du Glamm.

Proposition adoptée à l'unanimité.

g) Stationnement SDC 11965 Phase 17 (lignes jaunes)

Dès que notre fournisseur sera de retour au pays, Michel Danis va vérifier le coût pour refaire les lignes jaunes pour refléter les modifications aux places de stationnement et va nous tenir informé. À suivre!

h) Demande de la Phase 1 pour l'installation d'un bac pour compostage

Une demande a été formulée par le Syndicat Vertical-11805 (Phase1) pour l'installation d'un bac pour compostage. Compte tenu que ce genre d'installations n'a pas été prévu au départ, il existe plusieurs problématiques en rapport avec la pose d'un tel bac. Une vérification a été faite auprès des Syndicats Verticaux des Phases 2 à 9, et aucun n'a montré de l'intérêt pour un tel projet. Sujet clos!

h) Lumières sur la rampe de l'une des unités de la Phase 19

Il a été noté qu'il y a des lumières sur la rampe de l'une des unités de la Phase 19, ce qui est contraire à nos règlements. Des représentations ont été faites auprès de la personne qui parraine le copropriétaire fautif et les parties impliquées sont parvenues à une entente pour l'enlèvement des lumières en question. À suivre!

i) Déneigement

De nombreux témoignages d'appréciation sont adressés à Hélène Gagnon, la chef du sous-comité déneigement pour son excellent travail! Elle mentionne qu'il y a une problématique en ce sens qu'il n'y a pas toujours suffisamment d'espace autour de nos stationnements pour déposer la neige qui est déblayée. Dans le futur, il faudra possiblement considérer de faire transporter la neige par camions à l'extérieur de Luxxcité, mais il y a un coût bien entendu pour une telle opération. Un commentaire a été fait à l'effet que le fournisseur ne dispose pas de machineries adéquates pour souffler la neige au lieu de la pousser.

La chef du sous-comité Déneigement a mentionné avoir reçu des commentaires à l'effet qu'elle a la charge de ce dossier alors qu'elle ne fait pas partie du comité exécutif. Lors de la réunion du CA SDC Luxxcité le 10 janvier 2024, il a été décidé, dans le but de partager les tâches, de former des sous-comités, le déneigement fait partie des sous-comités qui ont été formés et madame Gagnon en a la responsabilité.

D'autres commentaires ont été formulés à l'effet que certaines places de stationnement ne sont pas déblayées correctement. La procédure en vigueur est de nouveau expliquée aux copropriétaires : il faut prendre des photos, aller sur le site www.sdcluxxcite.com, section *Plaintes, commentaires, suggestions*, sélectionner le sujet faisant l'objet de la plainte et faire parvenir le commentaire et les photos à la personne responsable de ce sous-comité en utilisant l'adresse courriel de celle-ci. Item clos!

7. Varia

j) Lumières de Noel

Notre collègue du SDC-11800 nous informe que les membres du comité exécutif ont remarqué qu'il y a encore des lumières de Noel dans les arbres, bien que nous sommes en avril et qu'il n'y a plus de neige sur le gazon. Une Résolution ayant pour objet de statuer sur la date limite pour l'enlèvement des lumières et décorations de Noel sera ajouté à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale. À suivre!

k) Trous sous les balcons du rez-de-chaussée et aussi un décalage entre la dalle de béton et le bâtiment

Des commentaires ont été formulés par le représentant du Syndicat Vertical-12000 à l'effet qu'il y a des trous sous les balcons du rez-de-chaussée et aussi un décalage entre la dalle de béton et le bâtiment. Comme il a été mentionné précédemment à l'article *Déneigement*, dans ce genre de cas, il faut prendre des photos, aller sur le site www.sdcluxxcite.com, section *Plaintes, commentaires, suggestions*, sélectionner le sujet faisant l'objet de la plainte et faire parvenir le commentaire et les photos à la personne responsable de ce sous-comité en utilisant l'adresse courriel de celle-ci. Item clos!

l) Coût de l'électricité

Notre collègue du SDC-11945 nous partage leur heureuse expérience en rapport avec les coûts pour électricité qui étaient auparavant très élevés, notamment en raison d'une température très instable dans le garage. Des recherches ont été initiées d'abord au niveau des appareils de chauffage, pour en arriver ensuite à installer des thermostats électroniques. Les résultats s'avèrent très positifs, les coûts de l'électricité ayant diminué d'une façon significative et la température dans le garage s'étant stabilisée au niveau désiré. Ce copropriétaire serait tout disposé à fournir des compléments d'informations aux Phases intéressées. Bravo au Syndicat Vertical-11945 pour cette heureuse initiative et ce partage. Item Clos!

m) Stationnement alternatif dans la rue

Notre collègue du SDC-11800 nous informe que suite aux représentations faites par le comité exécutif du SDC Luxxcité, la ville de Mirabel va bientôt installer nouveaux panneaux sur la rue D'Amboise indiquant le stationnement alternatif 7 jours par semaine jusqu'à 17h00. Merci Michel! Item clos!

n) Jardin communautaire

Une question est posée, à savoir, si les bacs du jardin communautaire seront de nouveau installés en 2024. Le comité exécutif n'a pour l'instant pas d'information à ce sujet, la personne du SDC-11820 qui faisait la coordination avec la ville l'an passé s'étant retirée de ce dossier. À suivre!

8. Prochaine réunion

La prochaine réunion devrait avoir lieu minimalement 6 semaines avant la tenue de la prochaine assemblée générale annuelle du SDC Luxxcité prévue fin d'octobre / début novembre, question de permettre aux Syndicats Verticaux de consulter leurs copropriétaires, particulièrement pour des sujets à l'ordre du jour qui impliquent des votes. Le comité exécutif en tiendra compte et avisera en conséquence les membres du conseil d'administration.

9. Levée de l'assemblée

Les sujets à l'ordre du jour ayant été couverts, sur la proposition de Michel Gougeon, secondée par Yves Lachance, la réunion est clôturée à 20:15

René Rheault, secrétaire

Michel Forest, président d'assemblée

Liste des personnes présentes - Réunion du CA SDC Luxxcité 2 avril 2024

Phases	Représentant(e)	Présent (e)	Remplaçant (e)
1	Sylvie Surprenant	oui	+ Daniel Mercille
2	Luc Rouleau	oui	+ Réjean Dubois
3	Jacques Arbour	non	Sylvie Gagnon
4	Michel Forest	oui	
5	René Rheault	oui	
6	Yvon Lemelin	oui	
7	Denis Lagueux	non	Claude Leroux
8	Michel Danis	oui	
9	Michel Gougeon	oui	
10	Pascal Marcoux	non	Laurent Grignon
11	Richard Tanguay	oui	+ Roger Thibeault
12	Bertrand Martin	non	Yves Lachance, Édith Cyr
13	Robert Guertin mess	non	Dereck Henry
14	Guy Samoisette	non	Hélène Gagnon
15	Doris Clément	oui	+Jocelyne Marcoux
16	Jean Charest	oui	+ Cathy Lemay
17	Véronique Papillon	oui	
18	Stéphane Rioux	oui	
19	Stephan Germain	non	Widad Chamoun, Éric Tardif