SDC LUXXCITÉ

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ANNUELLE DU 9 JUIN 2026 19h00

ORDRE DU JOUR

1. **Ouverture de la séance**
2. **Vérification du quorum**
3. **Nomination d'un(e) président(e) et d'un(e) secrétaire d'assemblée**
4. **Lecture et adoption de l'ordre du jour**
5. **Suivis des réunions précédentes**
   - 5.1 Pourcentage relatif attribué aux différentes phases
   - 5.2 Respect des règlements - suivi
6. **Nouveaux sujets**
   - 6.1 Présentation et adoption des états financiers 2025-2026
   - 6.2 Règlements - sommaire
7. **Résolutions**
   - 7.1 2026-2027-001 : Modification article 97 – Frais administratifs
8. **Varia**
   - 8.1 Comptabilité et trésorerie
   - 8.2 Activités de surintendance
9. **Prochaine rencontre**
10. **Levée de la séance**

1. <u>Ouverture de la séance</u>

Au nom du comité exécutif, Yvon Lemelin notre responsable de la comptabilité et de la trésorerie, souhaite la bienvenue aux administrateurs et administratrices présents et présentes.

2. <u>Vérification du quorum</u>

Le quorum est constaté à 84,21 %,16 des 19 phases étant représentées, soit 84,90% des droits de vote.

On note une absence motivée et 2 absences non motivées. Pour la liste des présences, voir la feuille à la fin de ce document.

3. <u>Nomination d'un(e) président(e) et d'un(e) secrétaire d'assemblée</u>

2026-06-023

Il est **PROPOSÉ** par : René Rheault

et **APPUYÉ** par : Guy Samoisette

QUE Michel Danis soit nommé président d'assemblée.

ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ

2026-06-024

Il est **PROPOSÉ** par : Doris Clément

et **APPUYÉ** par : Jacques Arbour

QUE René Rheault soit nommé secrétaire d'assemblée.

ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ

4. <u>Lecture et adoption de l'ordre du jour</u>

Le président fait lecture de l'ordre du jour. Un sujet est ajouté à l'ordre du jour, soit le besoin d'un volontaire pour le poste de chef du sous-comité Déneigement.

Aucune objection n'étant formulée, l'ordre du jour est adopté tel que présenté.

5. Suivis des réunions précédentes

5.1 Pourcentage relatif attribué aux différentes phases dans la Déclaration de copropriété

Même statut que précédemment.

Depuis la dernière rencontre, aucune démarche n'a été faite au niveau de la révision des documents ayant servi à l'établissement des quotes-parts dans la Déclaration de copropriété initiale. Yvon Lemelin a obtenu un avis de Me Chloé Gélinas-Forster, notaire chez Dunton Rainville, via le site Condo Légal.

> Une modification des valeurs relatives est possible, mais encadrée.
>
> Elle peut d'abord se faire par révision judiciaire (art. 1068 C.c.Q.), dans un délai de 5 ans, à condition de démontrer un écart significatif (plus d'un dixième). La loi ne précise pas le début du délai dans un projet par phases; une analyse de la doctrine et de la jurisprudence pourrait le préciser.
>
> Elle peut aussi se faire de façon conventionnelle, si tous les copropriétaires concernés s'entendent pour modifier les valeurs, et que l'acte de modification de la déclaration de copropriété est approuvé selon la majorité prévue à l'article 1097 C.c.Q. la déclaration de copropriété.

5.2 Respect des règlements - suivi

Quelques commentaires sont émis en ce qui a trait à la nécessité de clarifier davantage le partage des responsabilités entre le Syndicat horizontal et les Syndicats verticaux pour ce qui est de faire respecter les règlements, particulièrement au niveau de balcons.

Il est indiqué que ce sujet n'étant pas à l'ordre du jour, les suggestions ne peuvent donc être retenues, ni faire l'objet d'une Résolution, ni d'un vote.

Cependant, il est suggéré au comité exécutif de présenter une Résolution en rapport avec ce qui précède lors de la réunion de CA SDC Luxxcité du 13 octobre 2026. À suivre!

6. Nouveaux sujets

6.1 Présentation et adoption des états financiers 2025-2026

Notre trésorier nous présente l'état des recettes et déboursés pour la période de 12 mois terminée le 31 mai 2026. Les faits saillants sont :

- Pour les recettes nous enregistrons un écart favorable de $680,50 principalement dû à une location accrue du Glamm.
- Pour les déboursés, l'écart favorable total est de $ 11 585,27.
- L'écart favorable constaté au niveau de l'entretien paysager est totalement annulé par la hausse des coûts de déneigement dont l'ampleur n'a pas été anticipée lors de la préparation budgétaire. Des dépenses plus importantes que prévues ont également créent un écart défavorable au niveau des bacs pour les ordures et le recyclage.
- Malgré ces dépassements, la provision générale prise au niveau des Autres dépenses imprévues permet de dégager un écart favorable global de 11 585,27 $.
- Dans un souci de transparence, les dépenses discrétionnaires sont présentées distinctement, et ce, même si les montants sont déjà inclus dans les rubriques comptables. Le Fonds d'assurance équivalant à la franchise prévue au contrat d'assurance, aucune nouvelle contribution n'a été encaissée au cours de l'exercice financier.
- Une somme de $ 37 775,99 du Fonds de prévoyance a été utilisée afin de réparer des trottoirs, remplacer des bacs à ordures et recyclage, faire la teinture du Glamm et remplacer les chaises de la piscine.
- Yvon Lemelin précise qu'une facture n'a pas été reçue du fournisseur responsable de l'entretien paysager et demande l'avis du CA quant à la suite des choses. Il est entendu que le trésorier s'enquerra du solde dû auprès de l'entreprise et agira en fonction de la réponse de ce dernier.
- Une question est posée, à savoir, si les montants accumulés au Fonds de prévoyance devraient être placés dans des comptes qui offrent un meilleur rendement. Notre trésorier indique qu'Il prévoit effectivement regarder certaines options au cours de la prochaine année.

- À noter que ce document États financiers 2025-2026 sera disponible sous peu sur le site web Sdcluxxcite dans la section « Documentation administrateurs ».
- Gros bravo à notre trésorier pour son travail exemplaire!

6.2 Règlements - suivi

Michel Danis nous présente une nouvelle version des Règlements du SDC Luxxcité, édition décembre 2025, dans le but d'y inclure les Résolutions qui ont été adoptées, ainsi que le document Procédure SDC Luxxcité. Bravo, superbe travail Michel!

Il est convenu que ces deux documents seront distribués officiellement aux Syndicats Verticaux qui en retour devront les redistribuer aux copropriétaires et locataires de leur immeuble respectif, et confirmer au SDC Luxxcité que l'action a été prise. De plus, Michel Forest, notre chef du sous-comité Communications va émettre une Infolettre en appui.

7. Résolution

7.1 2026-2027-001 : Modification article 97 – Frais administratifs

Le président expose la complexité de préparation de l'Attestation du Syndicat sur l'état de la copropriété découlant de la Loi 16 et de la nécessité de revoir le tarif prévu à la Déclaration de copropriété pour la réalisation de cette tâche.

2026-06-025

Sur la proposition de René Rheault, appuyée par Michel Danis, la résolution portant le numéro 2026-2027 001 est adoptée telle que présentée en annexe.

8. Varia

8.1 Comptabilité et trésorerie

Yvon Lemelin indique qu'il n'est plus sur le CA de la phase 6 et qu'il n'en est plus le représentant pour le conseil d'administration du Sdc Luxxcité. Cependant, il est disposé à poursuivre ses activités de trésorier jusqu'à la prochaine réunion du CA SDC Luxxcité, au cours de laquelle une décision devra être prise autant pour le poste Comptabilité et trésorerie que pour le poste de Surintendant du complexe.

8.2 Activités de surintendance

Le départ annoncé de la responsable du dossier déneigement met en perspective l'ampleur des tâches de surintendance des diverses opérations à superviser pour assurer la pérennité du Complexe Luxxcité. Michel Danis fait état des nombreux dossiers auxquels il est confronté quotidiennement. Yvon Lemelin fait état des multiples interventions que Michel Danis et lui doivent faire sur une base quasi journalière.

Selon les discussions qui suivent, l'idée d'une rémunération pour les postes clés du comité exécutif en tant que telle est accueillie très favorablement par les personnes présentes, considérant que :

- Maintenant à maturité, le Complexe Luxxcité requiert une supervision et une gestion plus que minimales et les personnes accomplissant ces tâches doivent être reconnues comme telles ;
- Ces dites fonctions impliquent une contribution dépassant ce que l'on peut habituellement s'attendre de simples bénévoles ;
- Si ces postes deviennent vacants, il semble que nous n'avons pas les ressources à l'interne pour les combler ;
- Selon toute vraisemblance, il nous en coûterait probablement davantage pour l'utilisation d'une firme de gestion externe, avec des services possiblement de moindre qualité.

Cependant, pour qu'une telle intention puisse se concrétiser en action réelle, Michel Forêst propose et René Rheault appuie, une prochaine étape qui exige du comité exécutif de préparer pour la prochaine rencontre du SDC Luxxcité une proposition décrivant précisément, les tâches en question ainsi que les honoraires s'y rattachant. Suggestion retenue d'emblée par les personnes présentes.

8.3 Déneigement

Le conseil d'administration du Sdc Luxxcité tient à témoigner sa grande appréciation à Hélène Gagon pour sa contribution exemplaire en tant que chef du sous-comité déneigement, celle-ci quittant le complexe à la fin de l'été.

Bravo à Réjean Dubois qui se porte volontaire pour la remplacer.

9. Prochaine rencontre

La prochaine réunion du conseil d'administration aura lieu le 13 octobre 2026.

9. Levée de séance

Les sujets à l'ordre du jour étants couverts, le président d'assemblée ajourne l'assemblée à 20h14.

PJ : Feuille des présences

Michel Danis
Président d'assemblée

René Rheault
Secrétaire d'assemblée

SDC LUXXCITÉ

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ANNUELLE DU 9 JUIN 2026 19h00

ANNEXE 1

Feuille des présences - Sdc Luxxcité
Assemblée générale annuelle en date du 9 juin 2026

Phase	Nom	Valeur relative	Mandataire	Présence	
				OUI	NON
1	Stéphane Rivard	5,26%		x	
2	Luc Rouleau	5,66%	R. Dubois	x	
3	Jacques Arbour	5,66%		x	
4	Michel Forest	5,66%		x	
5	Jean-Claude Bériault	5,98%		x	
6	Alain Denis	5,98%			x
7	Gaétan Fyen	5,66%		x	
8	Michel Danis	5,26%		x	
9	Michel Gougeon	5,98%	Guy Pomerleau	x	
10	Laurent Grignon	5,66%	Jean-Claude Godin	x	
11	Roger Thibault	5,66%		x	
12	Yves Lachance	5,66%		x	
13	Robert Guertin	4,56%			x
14	Guy Samoisette	4,56%		x	
15	Doris Clément	4,56%		x	
16	Jean Charest	4,56%		x	
17	Véronique Papillon	4,56%	Serge Mayer		
18	Stéphane Rioux	4,56%		x	
19	Stephan Germain	4,56%		x	

Nombre de phases présentes: 16 phases sur 19, soit un pourcentage de 84,21%
représentant, en terme de droit de votes 84,90%

Observateurs

Phase	Nom
1	Daniel Mercile
5	René Rheault
8	Yvon Lesiège
14	Hélène Gagnon

Autres

Trésorier	Yvon Lemelin

SYNDICAT DE LA COPROPRIÉTÉ LUXXCITÉ

Assemblée générale des copropriétaires - 9 juin 2026

RÉSOLUTION 2026-2027-001

MODIFICATION DE L'ARTICLE 97 DE LA SECTION 9.10 DE LA DÉCLARATION DE COPROPRIÉTÉ FRAIS ADMINISTRATIFS

Attendu que la Loi 16 sur les copropriétés divises au Québec impose depuis le 14 août 2025 aux administrateurs du Syndicat de la copropriété Luxxcité de fournir à tout vendeur d'unité une attestation du syndicat, et ce, dans les 15 jours de la demande du copropriétaire;

Attendu que les informations à fournir dans ladite attestation exige un travail significatif de la part des administrateurs;

Attendu que la tarification prévue dans l'article 97 de la Déclaration de copropriété reflète davantage la réalité avant l'adoption de la loi 16;

En conséquence,

Il est **PROPOSÉ** par : **René Rheault**

Et **APPUYÉ** par : **Michel Danis**

De modifier l'article 97.1 de la Déclaration de copropriété et de fixer à 250,00 $ par événement, les frais pour fournir par écrit les informations à toute personne liée à un copropriétaire par une promesse d'achat d'une fraction, son courtier immobilier ou au notaire instrumentant, facturable au copropriétaire vendeur.

De verser les sommes ainsi reçues aux personnes ayant effectué le travail nécessaire à la rédaction de ladite attestation.

Proposition adoptée à l'unanimité.