SDC LUXXCITÉ

RÉUNION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DU 13 OCTOBRE 2026 19h00

ORDRE DU JOUR

1. **Ouverture de la rencontre**
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 Redistribution de tâches au sein du comité exécutif
   - 6.2 Rétributions – activités de surintendance et administratives
   - 6.3 Compensation monétaire pour implication significative
   - 6.4 Placements des sommes Fonds de prévoyance
   - 6.5 Inspection des façades – Loi 122
7. **Varia**
8. **Prochaine rencontre**
9. **Levée de la rencontre**

1. Ouverture de la rencontre

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. Vérification du quorum

Le quorum est constaté à 100%, les 19 phases étant représentées, soit 100% des droits de vote.

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

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

2026-10-026

Il est **PROPOSÉ** par : Yvon Lemelin

et **APPUYÉ** par : Guy Samoisette

QUE Michel Danis soit nommé président d'assemblée.

ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ

2026-10-027

Il est **PROPOSÉ** par : Jacques Arbour

et **APPUYÉ** par : Gaétan Fyen

QUE René Rheault soit nommé secrétaire d'assemblée.

ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ

4. Lecture et adoption de l'ordre du jour

Le président fait lecture de l'ordre du jour.

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

Yvon Lemelin a vainement tenté d'obtenir les informations auprès du promoteur, ce dernier lui ayant répondu ne pas retrouver les documents probants à l'établissement des valeurs relatives de chacune des 19 phases.

Yvon Lemelin a communiqué avec madame Chantal Paquette afin de vérifier auprès de cette ex-employée de Danam s'il elle pouvait lui fournir quelques renseignements quant à la méthodologie utilisée. Elle ne dispose pas de ces informations.

Yvon Lemelin a communiqué avec l'arpenteur-géomètre ayant déposé les plans cadastraux au Bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière de Deux-Montagnes afin d'obtenir la méthodologie utilisée pour l'établissement de l'état descriptif des fractions. Ce dernier n'a pas les informations.

Annuellement, l'écart entre la quote-part la plus élevée et la moins élevée représente en 2026-2027 une somme de 4 350 $. Avec les hausses significatives des contributions au Fonds de prévoyance prévues, il recommande, en cas d'impossibilité d'obtenir les documents ayant servi à l'établissement initial des quotes-parts, de faire appel à un expert qui pourra établir les quotes-parts plus proches de la réalité.

Michel Danis propose de vérifier si un tel service peut être fourni par le RGCQ (Regroupement des gestionnaires et copropriétaires du Québec. À suivre!

5.2 Respect des règlements - suivi

Pour faire suite à la suggestion émise lors de la dernière rencontre du conseil d'administration, le comité exécutif présente une résolution visant à clarifier le partage des responsabilités entre le Syndicat horizontal et les Syndicats verticaux en ce qui a trait au respect des règlements, plus particulièrement au niveau des balcons.

2026-10-028

Sur la proposition de Guy Samoisette, appuyée par René Rheault, la résolution portant le numéro 2026-2027-002 est adoptée telle que présentée en annexe.

6. Nouveaux sujets

6.1 Redistribution de tâches au sein du comité exécutif

Suite aux départs ou à la terminaison annoncés de copropriétaires impliqués dans les activités courantes du Syndicat horizontal, Yvon Lemelin présente un tableau de la répartition des tâches au sein du comité exécutif.

Les tâches antérieurement assumées par Réjean Dubois au niveau des réservations du Glamm seront désormais assumées par Yvon Lemelin, en ce qui a trait à la gestion des réservations et des dépôts tandis que la portion préparation de la salle et suivi de l'état des lieux sera sous la responsabilité de Michel Danis.

Les tâches antérieurement assumées par Hélène Gagnon au niveau du déneigement seront désormais sous la responsabilité de Michel Danis.

La gestion du site Web antérieurement assumée par Michel Forest sera désormais assumée par Yvon Lemelin.

À noter que les Infolettres qui étaient auparavant envoyées par courriel à l'ensemble des copropriétaires et locataires de Luxxcité ne le seront plus dorénavant. L'information utile aux résidents et résidentes de notre complexe résidentiel sera envoyée par courriel par le syndical horizontal aux syndicats verticaux qui ont la responsabilité de la transmettre à leurs copropriétaires et locataires.

Robert Guertin, le représentant de la Phase 13, indique qu'il pourrait être disponible pour s'occuper du déneigement. Michel Danis en prend note et les deux vont en discuter davantage au moment approprié. Merci Robert!

6.2 Rétributions – activités de surintendance et administratives

En suivi de ce point discuté lors de la dernière rencontre du conseil d'administration, Yvon Lemelin présente divers scénarios de rétribution ainsi qu'une résolution visant à confirmer les rétributions des membres du comité exécutif responsables des activités de surintendance et administratives.

2026-10-029

Sur la proposition de Guy Samoisette, appuyée par René Rheault, la résolution portant le numéro 2026-2027-003 est adoptée telle que présentée en annexe.

6.3 Compensation monétaire pour implication significative

Yvon Lemelin expose la situation d'un des résidents du Complexe Luxxcité qui consacre plusieurs heures au cours de l'été afin que l'ensemble des résidents puissent bénéficier d'une piscine impeccable. Il soulève le fait que la perte d'un tel atout serait très pénalisante pour le syndicat horizontal et qu'il faut s'assurer de conserver cette ressource dévouée.

2026-10-030

Sur la proposition de Guy Samoisette, appuyée par Laurent Grignon, la résolution portant le numéro 2026-2027-004 est adoptée telle que présentée en annexe.

Note : Michel Danis sollicite la participation de volontaires mercredi le 14 octobre à 9h30 pour le remisage des chaises de la piscine. Merci à ceux et celles qui vont bien vouloir mettre l'épaule à la roue!

6.4 Placements des sommes Fonds de prévoyance

Yvon Lemelin confirme aux membres du conseil d'administration avoir finalisé le placement des sommes détenues dans le Fonds de prévoyance auprès de la caisse populaire de façon à assurer la disponibilité des sommes requises pour la réalisation des travaux prévus au carnet d'entretien sans pour autant affecter le rendement des placements. Une réserve de 10 000 $ est maintenue dans le compte Épargne et les sommes générées par les contributions annuelles font l'objet d'une analyse avant de procéder à un quelconque placement.

Les informations relatives à ces placements sont présentées dans le tableau ci-après. À noter que ces informations seront partie intégrante des notes aux états financiers mensuels présentés dans la section Documentation administrateurs sur le site web.

Type de placement	Rachetable	Terme	Taux	%	Valeur
Épargne à terme à rendement progressif	Annuellement	5 ans	Progressif	3,85%	25 000 $
Épargne à terme à rendement progressif	Annuellement	5 ans	Progressif	3,85%	25 000 $
Épargne à terme à rendement progressif	Annuellement	5 ans	Progressif	3,85%	20 000 $
Épargne à terme	Non	22 mois	Fixe	3,40%	15 000 $
Épargne à terme	Non	22 mois	Fixe	3,40%	15 000 $
Épargne à terme	Non	1 an	Fixe	3,30%	10 000 $
					110 000 $

En ce qui a trait aux besoins de liquidités pour rencontrer les exigences prévues à l'étude du Fonds de prévoyance, il est à noter que la firme Hoodi a demandé un certificat de localisation pour l'ensemble des espaces communs du SDC Luxxcité pour compléter son mandat. Les vérifications ont été faites auprès des sources possibles telles que la municipalité, l'arpenteur, le constructeur, etc., et cette information ne semble pas disponible. À suivre!

6.5 Inspection des façades – Loi 122

Jacques Arbour informe le groupe des exigences de la nouvelle loi 122 quant à l'inspection obligatoire des façades des bâtiments par des professionnels qualifiés. Plusieurs aspects reliés à cette nouvelle loi méritent d'être clarifiés davantage.

Yvon Lemelin propose de poursuivre les recherches dans cette voie et advenant que ces exigences s'avèrent incontournables, il suggère de de procéder à un regroupement de syndicats afin de bénéficier des meilleurs prix possibles.

Michel Danis va faire un suivi auprès de la RGCQ et nous informer en conséquence. Merci à Jacques et Michel. À suivre!

7 Varia

Aucun point n'est discuté.

8. Prochaine rencontre

La prochaine réunion du conseil d'administration aura lieu le 12 janvier 2027.

9. Levée de la rencontre

Les sujets à l'ordre du jour étants couverts, le président d'assemblée ajourne l'assemblée à 20h00.

PJ : Feuille des présences

Michel Danis	René Rheault
Président d'assemblée	Secrétaire d'assemblée

SDC LUXXCITÉ

RÉUNION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DU 13 OCTOBRE 2026 19h00

Présences - réunion de Sdcluxxcité

13 octobre 2026

Phase	Nom	Valeur relative	Mandataire	Présence	
				OUI	NON
1	Stéphane Rivard	5,26		x	
2	Luc Rouleau	5,66		x	
3	Jacques Arbour	5,66		x	
4	Michel Forest	5,66		x	
5		5,98	René Rheault	x	
6	Alain Denis	5,98		x	
7	Gaétan Fyen	5,66		x	
8	Michel Danis	5,26		x	
9	Michel Gougeon	5,98		x	
10	Laurent Grignon	5,66		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	André Taillon	4,56		x	
17	Nathalie Turcotte	4,56		x	
18	Stéphane Rioux	4,56		x	
19	Stephan Germain	4,56		x	
		100%			
Trésorier	Yvon Lemelin			x	

Observateur

Ph-8	Yvon Lesiège				
Ph-9	Guy Pomerleau				
Ph-12	Pierre Gauthier				
Ph-9	Benoit Lalonde		Bénévole		
Ph-10	Jean-Claude Godin				
Ph-1	Daniel Mercil				
Ph-14	Clément Pouliot				

SYNDICAT DE LA COPROPRIÉTÉ LUXXCITÉ

Réunion du conseil d'administration - 13 octobre 2026

RÉSOLUTION 2026-2027-002

RESPECT DES RÈGLEMENTS RELATIFS AUX BALCONS

Attendu que Les balcons et terrasses en toitures sont définies comme des espaces communs à usage restreint dans les Déclarations de copropriétés verticales et que chaque copropriétaire ainsi que chaque occupant doit se conformer aux conditions relatives à la jouissance, à l'usage et à l'entretien des parties communes à usage restreint prévus au règlement de l'immeuble, lequel inclut le règlement du syndicat horizontal;

Attendu que la Déclaration de copropriété horizontale inclut une servitude pour l'apparence extérieure des bâtiments et que les éléments autorisés sur les balcons ont été précisés au fil du temps dans les règlements transmis aux copropriétaires et occupants;

Attendu que les administrateurs sont considérés comme mandataires du syndicat et qu'ils doivent, dans l'exercice de leurs fonctions, respecter les obligations qui leur sont imposées par la loi, la déclaration de copropriété et les règlements, et agir dans les limites des pouvoirs qui leur sont conférés avec prudence, diligence, honnêteté et loyauté dans l'intérêt du syndicat;

Attendu que le comité exécutif désire travailler en étroite collaboration avec les conseils d'administration des syndicats verticaux afin de faire respecter les règlements en ce qui a trait aux balcons et terrasses en toiture;

Attendu que les conseils d'administration des syndicats verticaux détiennent les informations relatives aux copropriétaires et occupants et perçoivent les contributions mensuelles de ces derniers;

En conséquence,

Il est **PROPOSÉ** par : Guy Samoisette

Et **APPUYÉ** par : René Rheault

Que toute situation de non-respect des règlements en ce qui a trait aux balcons et terrasses en toiture soit communiquée au conseil d'administration du syndicat vertical concerné, lequel s'assurera d'aviser le comité exécutif du syndicat horizontal de la problématique;

QU'un avis de correction, dûment émis au nom du comité exécutif et du conseil d'administration concerné, soit remis au copropriétaire ou résident fautif;

QUE le conseil d'administration du syndicat vertical concerné fasse le suivi quant à la correction à l'intérieur du délai prévu dans l'avis;

QU'en cas de non-correction du défaut, le conseil d'administration concerné intervienne auprès du copropriétaire en vertu de l'article 9.9 de la Déclaration de copropriété vertical traitant des clauses pénales;

QUE le conseil d'administration du syndicat vertical concerné et le comité exécutif travaillent de façon concertée pour prendre toutes les mesures nécessaires pour remédier à la situation du contrevenant.

Proposition adoptée à l'unanimité.

Résolution 2026-2027-002

SYNDICAT DE LA COPROPRIÉTÉ LUXXCITÉ

Réunion du conseil d'administration - 13 octobre 2026

RÉSOLUTION 2026-2027-003

RÉMUNÉRATION DE CERTAINS MEMBRES DU COMITÉ EXÉCUTIF

Attendu que l'article 39.1 de la déclaration de copropriété permet la rémunération des membres du conseil d'administration;

Attendu que certains membres du conseil d'administration accomplissent des tâches considérables pour la gestion courante de l'immeuble;

Attendu qu'il est dans l'intérêt du syndicat d'allouer une compensation financière pour ces fonctions spécifiques, à savoir la surintendance et la gestion administrative et financière;

En conséquence,

Il est **PROPOSÉ** par : Guy Samoisette

Et **APPUYÉ** par : René Rheault

Que le syndicat de copropriété procède à la rémunération de certains membres du conseil d'administration assumant les charges suivantes :

Yvon Lemelin, responsable de la gestion administrative et financière
Montant de 10 400 $ par année, soit un montant mensuel de 866,67 $

Michel Danis, responsable des activités de surintendance
Montant de 10 400 $ par année, soit un montant mensuel de 866,67 $

Que cette rémunération prenne effet à partir du 1er juin 2026;

Que ces sommes soient prélevées à même le fonds d'administration annuel du syndicat de copropriété;

Que cette rémunération soit réévaluée lors de la prochaine assemblée générale annuelle des copropriétaires.

Que le versement de ces rétributions soit fait dans le respect des lois fiscales auxquelles est assujetti le Syndicat.

Proposition adoptée à l'unanimité.

SYNDICAT DE LA COPROPRIÉTÉ LUXXCITÉ

Réunion du conseil d'administration - 13 octobre 2026

RÉSOLUTION 2026-2027-004

COMPENSATION MONÉTAIRE POUR IMPLICATION SIGNIFICATIVE

Considérant l'implication remarquable d'un copropriétaire pour assurer à tous les résidents du Complexe Luxxcité l'accès à une piscine adéquatement entretenue et un environnement de qualité;

Considérant le désir du conseil d'administration de reconnaître cette implication;

En conséquence,

Il est PROPOSÉ par : Guy Samoisette

Et APPUYÉ par : Laurent Grignon

Que le syndicat de copropriété verse à monsieur Benoit Lalonde une somme annuelle de 1 400 $ pour la totalité de son implication pour la saison estivale ;

Que cette rémunération prenne effet rétroactivement à compter de l'exercice financier ayant débuté le 1er juin 2026 et soit applicable à la saison estivale 2026;

Que cette somme soit prélevée à même le fonds d'administration annuel du syndicat de copropriété;

Que cette rémunération soit réévaluée lors de la prochaine assemblée générale annuelle des copropriétaires.

Que le versement de cette rétribution soit fait dans le respect des lois fiscales auxquelles est assujetti le Syndicat.

Proposition adoptée à l'unanimité.