

SDC

Luxxcité

Procès-verbal

5 avril 2022

Conseil d'administration

Procès-verbal de l'assemblée générale des administrateurs et administratrices, tenue mardi le 5 avril 2022, à 19h00 au Glamm, 950 D'Amboise à Mirabel

Présentes et Présents :

Phases	Représentant(e)	Présent (e)	Remplaçant (e)
1	Sylvie Surprenant	oui	
2	Luc Rouleau	oui	
3	Jacques Arbour		Mike Mastrovito
4	Michel Forest	oui	
5	René Rheault	oui	
6	Yvon Lemelin	oui	
7	Denis Lagueux		Claude Leroux
8	Michel Danis	oui	
9	Michel Gougeon	oui	
10	Jean-Claude Godin	non	
11	François Trudeau	oui	
12	Jacqueline Demers	oui	
13	Robert Guertin	oui	
14	Guy Samoisette		Hélène Gagnon
15	Tétyana Nudha		Jocelyne Marcoux
16	Jean Charest	oui	
17	Daniel Guilbault	oui	
18-19	Jonathan Crispino		Absence non motivée

1. Ouverture de l'assemblée et vérification du Quorum

Après vérification des présences tel qu'indiqué ci-dessus, et tenant compte des pourcentages relatifs pour la représentation, le Quorum est atteint à 85,22%. Michel Danis souhaite la bienvenue à tous et toutes les administrateurs et administratrices présents et présentes et procède à l'ouverture de l'assemblée à 19:00.

2. Lecture et approbation de l'ordre du jour

Michel Danis fait lecture de l'ordre du jour. Les sujets suivants sont à l'agenda :

1. Ouverture de l'assemblée générale
2. Vérification du Quorum
3. Adoption de l'ordre du jour
4. Approbation de René Rheault au poste de secrétaire
5. Rapport de la GCR (Garantie de Construction Résidentielle) - Phase 9
6. Bilan fin de mars 2022
7. Proposition du budget 2022-2023
8. Répartition des frais horizontaux par Phase
9. Ajout aux règlements et procédures
10. Clôture à l'arrière des Phases 13 à 19
11. Escalier additionnel à la Phase 1
12. Accréditation de Danam Inactive
13. Pour couvrir les augmentations HQ, entretient de la salle et autres dépenses, proposition d'augmenter la location du Glam à 75$ - 100$ au lieu de 50$.
14. Auvents au-dessus des portes à l'arrière
15. Obligation pour les copropriétaires de faire effectuer les travaux par des gens qualifiés
16. Levée de l'assemblée

À noter que les sujets 14 et 15 ont été ajoutés à l'ordre du jour par le Président.

Sur la proposition de Robert Guertin, secondée par Michel Gougeon l'ordre du jour est approuvé à l'unanimité.

3. Approbation de René Rheault au poste de secrétaire du Comité Exécutif

Sur la proposition de Robert Guertin, secondée par Claude Leroux, la nomination de René Rheault au poste de secrétaire est approuvée à l'unanimité.

4. Rapport de la GCR (Garantie de construction résidentielle)

Michel Danis a donné un compte rendu de la réclamation envoyée au constructeur Danam Construction au sujet du tuyau d'égout pluvial entre le bâtiment de la Phase 9 et le puit d'accès dans le stationnement qui a gelé, nécessitant des travaux pour le dégel. Une réclamation a été envoyée au constructeur et devant l'inaction de ce dernier, la GCR a accueilli notre demande, a pris charge du dossier et va prendre les démarches nécessaires auprès des copropriétaires de l'entreprise de construction. La GCR a inclus le remboursement des frais de $2249,60 qui ont été requis pour déglacer le tuyau. L'installation d'un fil chauffant aux frais de la GCR semble la solution privilégiée pour le moment. Le coût annuel en électricité serait autour de $48. À suivre!

5. Bilan fin de mars 2022 et projection des déboursés pour 2021-2022

Michel Danis a présenté le bilan du budget en date du 31 mars 2022 avec une projection des déboursés pour l'exercice financier 2021-2022, item par item, en fournissant les explications requises. Dans l'ensemble notre santé financière est très saine et les tendances après 9 mois d'opérations indiquent que les déboursés pour l'exercice financier en cours seront à l'intérieur des prévisions. Quelques éléments ont contribué positivement à cette situation, notamment les mesures sanitaires qui ont permis de réduire les dépenses au Glamm, et également quelques projets spéciaux qui ont dû être reprogrammés à une date ultérieure. Il reste quelques éléments à clarifiés avec le constructeur Danam Construction notamment au niveau des charges pour la Phase 15, 18 et 19. Bravo à Michel pour son travail exemplaire!

6. Proposition du budget pour 2022-2023

Michel Danis a revu en détails l'estimé budgétaire pour l'exercice financier 2022-2023, tel que préparé par les membres du Comité Exécutif, incluant la répartition des charges communes par Phase. Cette proposition tient compte des contrats déjà en vigueur, l'analyse des différents dossiers, les projets spéciaux, tout en tenant compte de l'inflation galopante dans l'industrie de la construction. Il a informé le groupe que pour la fertilisation, l'entreprise C-Vert a été remplacée par la firme Fertilisation Rive-Nord.

Une question a été soulevée en rapport avec l'augmentation des frais pour l'Hydro Québec en comparaison des déboursés encourus à date pour 2021-2022. Michel Danis a expliqué que les mesures sanitaires au cours des deux dernières années ont forcé la fermeture du Glam ce qui a permis entre autres, de réduire considérablement le chauffage et l'entretien ménager, par conséquent, les tendances des deux dernières années ne sont pas des références fiables pour les projections futures.

Michel Danis a rappelé aux membres du CA de ne pas oublier de faire les démarches nécessaires pour que le paiement des charges communes du premier juin 2022 reflètent les nouveaux montants. Luc Rouleau a rappelé aux membres du CA que pour les transferts automatiques de bien indiquer la Phase en question, car dans certains cas, seulement un numéro de compte apparait sur le relevé bancaire ce

qui l'oblige à faires des réconciliations additionnelles. Encore une fois bravo à Michel et Luc pour un travail très professionnel!

Sur la proposition de Claude Leroux, secondée par Michel Gougeon, le budget prévisionnel pour l'exercice financier 2022-2023 est approuvée à l'unanimité.

7. Ajout aux règlements et procédures

Le président a présenté une proposition d'ajout aux règlements et procédures prévoyant des sanctions pour des résidents qui dérogent aux règlements et insultent un membre du Syndicat qui remettrait un contrevenant à l'ordre. Notre collègue Yvon Lemelin s'est porté volontaire pour formuler la proposition et il en a fait la lecture. Cette proposition a été accepté d'emblée et sera soumise pour approbation lors de la prochaine assemblée générale des copropriétaires. Merci Yvon! À suivre!

Puisqu'il est question de règlements, Michel Danis a informé les membres du CA qu'il a mis la main sur la 5^{ième} édition de la Déclaration de copropriété datée du 11 juillet 2019, la Déclaration initiale datait du 14 août 2014. Il va faire parvenir une copie à chacune des Phases.

8. Clôture à l'arrière des Phases 13 à 19

L'absence de clôture est une situation anormale et représente un inconvénient majeur car les résidents ou visiteurs du Sky-Blu passent à travers les stationnements des Phases de Luxxcité pour aller dans la rue etc. Des représentations ont été faites auprès de Jonathan Crispino, le représentant du constructeur pour les Phases 18 et 19, sans aucun succès à date. Tout porte à croire qu'il s'agit d'une situation qui devra se régler entre les promoteurs de Luxxcité et du Sky Blu. Michel Danis faire aller remettre une copie de ce procès-verbal au bureau-chef de Danam. À suivre!

9. Escalier additionnel à la Phase 1

Au début du projet, pour que les clients puissent accéder directement aux unités témoins pour les ventes, le constructeur a posé un trottoir de béton entre la rue et le balcon de l'unité 104. Ce trottoir temporaire a été recouvert d'un certain produit il y a quelques années. Le constructeur doit maintenant enlever ce trottoir tel que discuté à la réunion du CA du 9 décembre 2020. Jonathan Crispino, le représentant du constructeur, a alors confirmé que le trottoir sera enlevé lorsqu'il n'aura plus son utilité c'est-à- une fois que les unités témoins vendues. Un ouvrier a récemment sablé la section du trottoir qui est près de la rue. À suivre!

10. Accréditation de Danam Inactive

Selon les informations obtenues de la GCR, l'accréditation de Danam Construction a été suspendue à cause de la trop grande quantité de plaintes non résolues**.**

11. Location du Glamm

Pour couvrir les augmentations des frais pour HQ, entretient de la salle et autres dépenses, une proposition a été reçue pour augmenter la location du Glam à 75$ - 100$ au lieu de 50$. Après discussion, il a été convenu de conserver le tarif actuel de $50.

12. Auvents dessus des portes è l'arrière de nos bâtiments

Pour des fins d'uniformité, un modèle standard a été approuvé il y a quelques années. Par contre, le fournisseur qui en fait l'installation a plus que doublé ses prix. Comme alternative, Michel Danis a suggéré un autre modèle qui serait également acceptable et ce modèle a été accepté par les membres du CA. Yvon Lemelin a suggéré qui si des copropriétaires trouvent d'autres modèles qui seraient dans les mêmes catégories, leurs Syndicats Verticaux respectifs pourront les soumettre au Syndicat Horizontal pour approbation.

13. Obligation pour les copropriétaires de faire effectuer les travaux par des gens qualifiés

Michel Danis a informé les participants et participantes, que les compagnies d'assurances en cas de réclamations, s'informent de plus en plus de la cause exacte et vérifie si une installation en cause a bien été faite par un professionnel qualifié et pourraient refuser le dédommagement si la demanderesse n'est pas en mesure de le prouver.

Note : Michel Danis a informé le groupe qu'il sera en vacances du 8 au 17 avril inclusivement. Pour toutes questions qui relèvent du Syndicat Horizontal, veuillez-vous référer à Luc et René.

14. Levée de l'assemblée

Les sujets à l'ordre du jour ayant été couverts, l'assemblée est clôturée à 20:25

René Rheault, secrétaire

Michel Danis, président