

SDC Luxxcité

Procès-verbal

20 juin 2023

Réunion extraordinaire du CA

Procès-verbal de la réunion extraordinaire du Conseil d'administration tenue le 20 juin 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 la séance et vérification du quorum

Après vérification du registre des présences, Michel Danis, confirme que 18 des 19 phases sont représentées, le quorum est atteint à 94,34%, et la réunion est officiellement ouverte à 19:00. Il souhaite la plus cordiale des bienvenues aux administrateurs et administratrices présents et présentes et également à notre invité Monsieur David Touchette de la firme Cossette et Touchette. René Rheault prend la parole pour indiquer que l'étape suivante est la nomination d'un(e) président(e) et d'un(e) secrétaire d'assemblée.

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

Il est proposé par Michel Gougeon et secondé par René Rheault de désigner Michel Danis comme président d'assemblée. Cette proposition est adoptée à l'unanimité. Sur la proposition de Michel Danis, secondée par Yvon Lemelin, René Rheault est désigné à l'unanimité comme secrétaire d'assemblée.

3. Lecture et adoption de l'ordre du jour

Michel Danis, fait la lecture de l'ordre du jour qui contient un sujet principal, soit une présentation de David Touchette de la firme Cosette et Touchette qui a été invité à répondre aux préoccupations des membres du CA en rapport avec l'étude du Fonds de prévoyance. Michel Danis demande aux administrateurs et administratrices présent(e)s, s'il y aurait objection à ajouter un sujet à l'ordre du jour, vu qu'un vote sera pris, soit un ajustement au budget prévisionnel 2023-2024 suite à la version modifiée de l'étude du Fonds de prévoyance qui sera présentée lors de cette réunion. Cet ajout à l'ordre du jour est accepté à l'unanimité.

De son Côté, Yvon Lemelin souhaite ajouter également un item, vu qu'un vote sera pris, soit le pourcentage relatif attribué aux différentes phases sur la déclaration de copropriété initiale. Cet ajout à l'ordre du jour est accepté à l'unanimité. En revanche, Michel Danis explique que les deux sujets précités seront couverts après l'intervention et le départ de notre invité David Touchette.

Sur la proposition de Michel Gougeon, secondée par René Rheault l'ordre du jour tel qu'amendé est adopté à l'unanimité.

4. Présentation de David Touchette et discussions

a) Son expertise dans le domaine

Étant donné que plusieurs questions préalablement soulevées par les membres du Conseil d'administration étaient en rapport avec les qualifications de la firme Cossette et Touchette, David Touchette a décidé d'adresser ce sujet en premier:

- Il fait lui-même des études de Fonds de prévoyance depuis une vingtaine d'années;
- Il a à son actif près de 2000 études de Fonds de prévoyance;
- La firme Cossette et Touchette en complète autour de 150 par année;
- Il forme lui-même les formateurs, c'est-à-dire qu'il donne de la formation aux professionnels en rapport avec les études du Fonds de prévoyance;
- Il siège sur différents comités, incluant ceux qui travaillent sur la rédaction des règlements associés à la Loi 16 qui a été adoptée en janvier 2020.

En somme c'est un expert dans le domaine.

b) Nouvelle version de l'étude du Fonds de prévoyance

Son expertise étant clairement établie, Monsieur Touchette présente en premier lieu une version corrigée de l'étude du Fonds de prévoyance pour le SDC Luxxcité, à la suite des nouvelles informations qui lui ont été fournies.

L'étude initiale indiquait une contribution de $124 000 au Fonds pour l'année 2022-2023. Pour 2023-2024, on ajoute à ce montant $ 5 500 pour le rattrapage, donc $129 500 au total.

La nouvelle version indique une contribution de $11 142 au Fonds pour l'année 2022-2023 et une augmentation annuelle de $19 000 pour le rattrapage, donc $30 150 pour 2023-2024. Le constat c'est qu'il y a eu des difficultés de communication entre nos organismes respectifs pour ce qui est des sommes versées au Fonds de prévoyance pour l'exercice financier 2022-2023.

Il faut noter que ce changement n'affecte aucunement les besoins en remplacements majeurs identifiés, ni les sommes qui devront être transférées au Fonds à plus long terme.

c) Utilisation du Fonds de prévoyance vs budget annuel d'entretien vs cotisations spéciales

Notre invité a présenté un tableau résumant les articles 1087, 1097, 1071, 1072, 1152 et 1064 du Code civil du Québec qui adressent ces questions, tout en indiquant qu'il existe toujours certaines zones grises et des cas pour lesquels le CA doit exercer un certain jugement.

d) La différence d'ancienneté entre les différentes Phases

Une des questions qui avaient été posées par la Phase 17 est en rapport avec le fait que les propriétaires des plus récentes Phases doivent payer pour l'usure de certaines aires communes qui a eu lieu avant la mise en service de leurs bâtiments.

David Touchette a répondu que le cas de Luxxcité est un peu particulier en ce sens que les premiers bâtiments ont été occupés dès 2014 alors les dernières Phases sont très récentes, une situation qui a sa connaissance se présente rarement lorsque qu'il y a deux niveaux administratifs (Horizontal et Verticaux). Au fait, l'étude indique les besoins futurs à prévoir pour Luxxcité mais ne couvre aucunement le partage des coûts entre les différents Syndicats Verticaux lequel est basé strictement sur la Déclaration de copropriété initiale. De plus, les résultats de l'étude sont basés sur l'analyse de la situation à un montant précis dans le temps et la question précitée relève davantage du domaine juridique.

Michel Danis de son côté a expliqué avoir attendu que les 19 bâtiments soient en service avant de demander l'étude du Fonds de prévoyance.

5. Ajustement au budget 2023-2024

Tandis que les entrées de fonds provenant des charges communes sont échelonnées également tout au long de l'année, il en est autrement des dépenses annuelles qui sont fortement concentrées en début d'année fiscale, soit au cours de l'été. Il s'ensuit que des travaux requis doivent être retardés pour insuffisance d'argent en caisse. Il devient donc nécessaire de prendre des mesures pour augmenter d'une façon adéquate notre fonds de roulement.

RÉSOLUTION 2023-2024 012

Renflouement du Fonds de roulement

Attendu que le Syndicat de copropriété Luxxcité a adopté le budget 2023-2024 en y incluant une somme de 17 200 $ à titre de Fonds de roulement;

Attendu que la nouvelle étude du Fonds de prévoyance présentée par la firme Cossette et Touchette, basée sur les renseignements financiers mis à jour selon les plus récentes données financières, ajuste à la baisse les contributions annuelles requises;

Attendu que selon cette nouvelle étude, le trop-perçu mensuel par le Syndicat de copropriété Luxxcité représente une somme de 8279,00 $ à compter du 1er juin 2023;

Attendu que le Syndicat de copropriété Luxxcité connait un manque de liquidités en début d'exercice financier 2023-2024, retardant ainsi la réalisation de travaux requis;

En conséquence,

Il est **PROPOSÉ** par : Richard Tanguay

Et **APPUYÉ** par : Denis Lagueux

D'AUTORISER le comité exécutif à utiliser le trop-perçu des mois de juin, juillet et août 2023 afin de renflouer le Fonds de roulement, lequel Fonds de roulement sera désormais établi sur une base annuelle à un montant approximatif de 45 000 $;

DE PROCÉDER à compter du 1er septembre 2023 à un ajustement des quotes-parts mensuelles requises des diverses phases sur la base des contributions au Fonds de prévoyance prévues dans l'étude révisée de Cossette & Touchette;

Proposition adoptée à l'unanimité.

6. Le pourcentage relatif attribué aux différentes phases dans la Déclaration de copropriété

Yvon Lemelin fait remarquer l'écart considérable et difficilement compréhensible au niveau du pourcentage relatif attribué aux différentes phases dans la Déclaration de copropriété. De plus, considérant les modifications importantes apportées au design des bâtiments en cours de route, la question qui peut se poser : '*est-ce que les paramètres utilisés par le notaire et le constructeur pour déterminer le pourcentage relatif attribué aux différentes phases dans la Déclaration de copropriété mériteraient d'être actualisés'.*

La question est débattue et plusieurs personnes qui interviennent soulignent la complexité et les défis énormes associés à une telle initiative, les incidences légales, et la très faible probabilité d'en venir à un consensus.

Mathieu Huot de son côté indique avoir initié ce genre de démarche pour la Phase 17. La première étape étant d'obtenir les paramètres utilisés au départ par le notaire qui va probablement nous référer au constructeur de toutes façons.

Yvon revient à la charge et demande qu'on lui attribue un mandat pour tout au moins obtenir les informations de base en rapport avec ce dossier.

RÉSOLUTION 2023-2024 013

La valeur relative de chaque phase

Attendu que la Déclaration de copropriété du Syndicat de la copropriété Luxxcité prévoit à l'Article 19 que la valeur relative de chaque phase a été établie par rapport à la valeur de l'ensemble des fractions, en fonction de la nature, de la destination, des dimensions et de la situation de la partie privative de chaque fraction;

Attendu que la Déclaration de copropriété du Syndicat de la copropriété Luxxcité prévoit à l'Article 25 la quote-part de chacune des phases;

Attendu que le Syndicat de copropriété Luxxcité désire valider la justesse des éléments de détermination des quotes-parts maintenant que les 19 phases sont érigées et occupées;

En conséquence,

Il est **PROPOSÉ** par : Yvon Lemelin

Et **APPUYÉ** par : René Rheault

DE MANDATER Yvon Lemelin à faire les démarches nécessaires afin d'obtenir copies des documents ayant été utilisés dans la détermination des quotes-parts de chacune des phases et à procéder à l'analyse de la méthodologie et de la justesse des quotes-parts ainsi déterminées;

Proposition adoptée à l'unanimité.

7. Levée de la réunion

Les sujets à l'ordre du jour ayant été couverts, sur la proposition de René Rheault, secondée par Yvon Lemelin, la réunion est clôturée à 21:15

René Rheault, secrétaire

Michel Danis président d'assemblée

Liste des personnes présentes - Réunion extraordinaire du CA SDC Luxxcité 20 juin 2023

Phases	Représentant(e)	Présent (e)	Remplaçant (e)
1	Sylvie Surprenant	oui	
2	Luc Rouleau	non	Réjean Dubois
3	Jacques Arbour	oui	
4	Michel Forest	non	Absence motivée
5	René Rheault	oui	
6	Yvon Lemelin	oui	
7	Denis Lagueux	oui	
8	Michel Danis	oui	
9	Michel Gougeon	oui	
10	Marc Lemieux	non	Bernard Desjardins
11	François Trudeau	non	Richard Tanguay
12	Bertrand Martin	oui	
13	Robert Guertin	non	Sylvie Lapointe
14	Guy Samoisette	non	Hélène Gagnon
15	Tétyana Nudha	non	Jocelyne Marcoux
16	Nancy Roy	oui	
17	Véronique Papillon	oui	
18	Stéphane Rioux	oui	
19	Stephan Germain	oui	

Invités **(voir page suivante également)**

Ph-8 Yvon Lesiège
Ph-17 Mathieu Huot
Ph-3 Mike Mastrovito
Ph-9 Guy Pomerleau

Ph-1 André Bastien
P-15 Raymond l'espérance
Ph-12 Yves Lachance
P-11 Mario Carrière
P-12 Emmanuel Marcilhacy
Ph-12 Christiane Castonguay