# SDC LUXXCITÉ

# RÉUNION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DU 1er AVRIL 2025 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. **Approbation du procès-verbal**
6. **Suivis des réunions précédentes**
   - 6.1 Consultation auprès des copropriétaires des 19 phases
   - 6.2 Pourcentage relatif attribué aux différentes phases dans la Déclaration de copropriété
7. **Nouveaux sujets**
   - 7.1 Budget prévisionnel pour l'exercice se terminant le 31 mai 2026
   - 7.2 Suivi du carnet d'entretien
8. **Varia**
9. **Prochaine réunion**
10. **Levée de la séance**
    - 10.1 Levée de la séance du 1er avril 2025

# SDC LUXXCITÉ

## RÉUNION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DU 1er AVRIL 2025 19h00

**1. <u>Ouverture de la séance</u>**

Au nom du comité exécutif, notre trésorier Yvon Lemelin, souhaite la bienvenue aux administrateurs et administratrices présents et présentes.

**2. <u>Vérification du quorum</u>**

Le quorum est constaté avec une participation à 85,22%, trois phases ne sont pas représentées.

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>**

**2025-04-001**

Il est **PROPOSÉ** par : Yvon Lemelin

et **APPUYÉ** par : Doris Clément

**QUE** Michel Danis soit nommé président d'assemblée.

**ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ**

Il est **PROPOSÉ** par : Yvon Lemelin

et **APPUYÉ p**ar : Robert Guertin

**QUE** René Rheault soit nommé secrétaire d'assemblée.

**ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ**

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

Le point suivant est ajouté à l'ordre du jour :

- Utilisation de la table de billard

**2025-04-002**

Il est **PROPOSÉ** par : René Rheault

et **APPUYÉ** par : Daniel Mercille

**QUE** l'ordre du jour soit adopté tel que modifié.

**ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ**

## 5. Approbation du procès-verbal

**5.1** Chaque membre du conseil d'administration ayant reçu le procès-verbal de l'assemblée générale annuelle des copropriétaires du SDC Luxxcité du 29 octobre 2024 au plus tard la veille de la présente séance, le président / secrétaire d'assemblée est dispensé d'en faire la lecture.

**2025-04-003**

Il est **PROPOSÉ** par : René Rheault

et **APPUYÉ** par : Doris Clément

**D'APPROUVER** le procès-verbal du 29 octobre 2024, tel que déposé.

**ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ**

## 6. Suivis des réunions précédentes

### 6.1 Consultation auprès des copropriétaires des 19 phases

Notre trésorier explique ce qui a incité le comité exécutif à initier ce sondage et le processus utilisé pour y parvenir. En effet, des demandes ont été formulées par certaines phases, notamment en rapport avec la décoration, l'éclairage et le paysagement. Il semblait donc approprié de connaître l'opinion des copropriétaires de Luxxcité. La compilation des résultats s'est avérée tout un défi. À la suite de nos discussions, l'étape suivante sera d'inscrire des Résolutions à l'ordre du jour de notre assemblée générale annuelle du SDC Luxxcité du 10 juin pour officialiser les décisions qui seront prises.

#### 6.1.1 Décorations de Noel sur les balcons

Taux de réponses à 90,88%, et 100% des répondant(e)s se sont montrés favorables à ce qui suit :

- Installation à compter du 1er novembre
- Désinstallation au plus tard le 15 avril
- Période d'illumination du 15 novembre au 31 janvier
- Illumination 30 minutes avant le coucher du soleil jusqu'à 23h00

Cependant, après discussion il a été convenu de ne pas établir de normes spécifiques en rapport avec l'heure du début ou de l'arrêt de l'illumination.

### 6.1.2 Lumières d'ambiance DELL sur les balcons toute l'année

Taux de réponses à 90,88%, et une légère majorité des répondant(e)s se sont montrés favorables à ce qui suit :

- Permises en tout temps
- Une seule couleur soit blanc
- Aucune installation sur les rampes des balcons
- Aucune lumière clignotante
- Positionnées pour ne pas gêner les voisins

Pas de commentaires particuliers de la part des personnes présentes.

### 6.1.3 Lumières DELL blanches dans les arbres devant les immeubles

Taux de réponses à 90,88%, les répondant(e)s se sont montrés majoritairement favorables à ce qui suit :

- Installation à partir du 1er novembre
- Désinstallation au plus tard le 15 avril
- Période d'illumination du 15 novembre au 15 mars
- Illumination 30 minutes avant le coucher du soleil jusqu'à 23h00

Cependant, après discussion il a été convenu de ne pas établir de normes spécifiques en rapport avec l'heure du début ou de l'arrêt de l'illumination.

### 6.1.4 Les syndicats verticaux modifient l'aménagement paysager par l'ajout de vivaces

Taux de réponses à 86,32%, les répondant(e)s se sont montrés favorables à ce qui suit :

- Schémas d'aménagement approuvés par le comité exécutif
- Coûts (aménagement et entretien) à la charge du syndicat vertical
- Augmentation des coûts pour Horizontal refacturée aux phases

**Commentaire :** Si les schémas d'aménagement doivent être approuvés par le comité exécutif il est bien évident qu'une demande doit être transmise au comité exécutif pour approbation.

Il est convenu que dans l'éventualité où une phase installe des végétaux sur le terrain du SDC Luxxcité et néglige d'en faire l'entretien, alors le syndicat horizontal pourra intervenir, et ce aux frais du syndicat vertical fautif.

Plusieurs membres du CA sont préoccupés du fait que le terme 'aménagement paysager' est assez vague et sujet à différentes interprétations. Il faut davantage encadrer les types des plantes acceptables afin d'éviter des variations esthétiques non désirées ainsi que la présence de plantes envahissantes. Il est convenu de la nécessité de clarifier davantage ce qui est acceptable ou non. Le comité exécutif prend bien note de ce besoin et va faire des propositions qui seront revues lors de l'assemblée générale annuelle des copropriétaires en juin 2025.

### 6.1.5 L'installation de rideaux végétaux extérieurs sur les balcons

Taux de réponses à 90,88%, et une légère majorité des répondant(e)s se sont montrés favorables à ce qui suit :

- Au rez-de-chaussée installation strictement sur les balcons, approbation comité exécutif.

Plusieurs membres du CA sont préoccupés du fait que le terme '*végétaux extérieurs sur les balcons'* est assez vague et sujet à différentes interprétations. Il est convenu de la nécessité de clarifier davantage ce qui est acceptable ou non sur les balcons. Le comité exécutif prend bien note de ce besoin et va faire des propositions qui seront revues lors de l'assemblée générale annuelle des copropriétaires en juin 2025.

Bravo à notre trésorier qui a accompli toute une tâche en rapport avec cette consultation!

## 6.2 Pourcentage relatif attribué aux différentes phases dans la Déclaration de copropriété

Les démarches n'ont pas été poursuivies depuis la dernière rencontre. Yvon Lemelin prévoit y consacrer du temps au cours des prochains mois. Une somme a par ailleurs été prévue au budget d'opération afin de faire valider par un spécialiste reconnu les données cumulées par Yvon Lemelin au terme de son travail.

## 7. Nouveaux sujets

### 7.1 Budget prévisionnel pour l'exercice se terminant le 31 mai 2026

Yvon Lemelin présente les prévisions budgétaires pour l'exercice se terminant le 31 mai 2026.

La hausse des quotes-parts de chacun des syndicats verticaux est de 12,26%. La hausse du Fonds de prévoyance, tel que précisé dans l'étude de la firme Cossette & Touchette Inc., représente 8,12% de cette augmentation. Quelques questions sont soulevées notamment en report avec la composante budgétaire *asphalte et lignage* et les clarifications sont fournies.

Il faut noter que certaines suggestions des phases pour le budget prévisionnel pour 2025-2026 (phases 15 et 16) n'ont pas été retenues mais seront considérées au mérite, selon les disponibilités budgétaires et les priorités, lors des prochains exercices financiers.

Juste un petit rappel d'appliquer les nouveaux montants pour les charges communes à partir du 1er juin 2025.

Notre trésorier nous informe que certaines phases ont le même pourcentage relatif donc le même montant à payer pour les charges communes du syndicat horizontal. Dans ces cas-là, pour faciliter la réconciliation bancaire mensuelle, il a choisi d'ajouter ou enlever un sou au montant à payer en faisant l'inverse l'année suivante. Merci de votre compréhension. Bravo à notre trésorier qui accompli une tâche colossale!

Ce budget prévisionnel 2025-2026 sera disponible sur le site *sdcluxxcite* section 'documentation administrateurs'.

### 7.2 SUIVI DU CARNET D'ENTRETIEN

Notre trésorier explique que lors de l'étude de la gestion de l'actif, appelé communément Fonds de prévoyance, la firme Cossette et Touchette nous a fourni un modèle de carnet d'entretien. Il est nécessaire de trouver une personne qui se porterait volontaire pour examiner ce document et informer le comité exécutif des actions à prendre. Le comité exécutif manque présentement de ressources pour s'acquitter convenablement de cette tâche.

**EN CONSÉQUENCE,**

Il est **PROPOSÉ** par : Michel Danis

et **APPUYÉ** par : Yvon Lemelin

**2025-04-004** **DE CONFIRMER** la nomination de Jean Charest pour le suivi du carnet d'entretien. Bravo Jean!

**ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ**

## 8. VARIA

### 8.1 Table de billard

La question du nombre d'invité(e)s permissibles pour l'utilisation de la table de billard est soulevée par le représentant de la Phase 13. Il est déjà établi que la table de billard n'est pas disponible lors d'une réservation du Glamm impliquant des personnes de l'extérieur. Lorsqu'il ne s'agit pas de réservation pour un groupe, en principe, un résident / résidente peut être accompagné(e) par deux visiteurs. Après discussion, il est convenu qu'un nombre plus élevé de visiteurs peut être toléré, sans toutefois faire preuve d'exagération.

### 8.2 Bacs

Le directeur du sous-comité *projets spéciaux* nous informe que nous prévoyons utiliser le Fonds de prévoyance pour procéder au remplacement de 3 bacs de métal aux Phases 1, 2 et 8. Ces bacs, qui sont très détériorés et ont atteint leur durée de vie utile, seront remplacés par des bacs de type Molok (ceux qui sont ronds avec le fond en tissu). Les bacs en métal sont souvent endommagés lorsque les camions soulèvent et déposent les bacs lors du ramassage des ordures ou recyclage.

Il est suggéré de faire un rappel par Infolettre aux résidents / résidentes de Luxxcité **de ne jamais déposer dans les bacs Molok** des objets tranchants susceptibles de percer l'enveloppe de tissu. Le directeur du sous-comité *communications* indique qu'il se rend disponible pour émettre des Infolettres dès qu'il reçoit l'information du comité exécutif.

Suite à la suggestion de la phase 16, nous sommes toujours à la recherche d'un / une volontaire pour s'occuper de gérer la situation des débris qui s'accumulent sous la toile des Molok. Avis aux personnes intéressées!

### 8.3 Déneigement

Il a déjà été établi qu'une partie du stationnement extérieur de certaines phases doit être utilisée pour entasser la neige, compte tenu d'une part du coût très élevé du ramassage de la neige et d'autre part, du fait qu'il y a beaucoup d'espaces de stationnement libres en hiver. Face à cette situation, il appartient aux syndicats verticaux de faire la gestion des espaces libres du stationnement extérieur en considérant l'appropriation progressive des espaces par l'entrepreneur pour entasser la neige.

La chef du sous-comité déneigement explique que notre fournisseur Delsol confie en sous-traitance le déneigement manuel des trottoirs La firme qui faisait cette activité s'est désistée soudainement en cours d'hiver. La situation a été un peu chaotique durant la période de transition avec le nouveau sous-traitant mais tout est revenu à la normale. Le constat général est que dans l'ensemble, nous avons un excellent service de la part de notre fournisseur.

Suite à une question soulevée, elle ajoute qu'elle a déjà en mains la liste de certains dommages causés par les travaux de déneigement et qu'elle va faire une autre tournée sous peu pour voir s'il y a d'autres éléments à ajouter à la liste de réclamations.

### 8.4 Entretien paysager

Le comité exécutif informe le groupe que pour des raisons d'économie, dans le futur il faudra considérer faire la pose de paillis aux 2 ou 3 ans plutôt qu'annuellement.

### 8.5 Pancarte sur la clôture près de la porte donnant à la piscine

Nous avons une affiche sur la clôture près de la porte donnant à la piscine. Sur le côté de la piscine on y voit les symboles pour les différentes interdictions. Sur le côté de la rue, la pancarte est demeurée blanche. Un appel est lancé à nos copropriétaires pour nous faire des suggestions pour une texte quelconque à y placer, genre mots de bienvenue, etc. Avis aux personnes intéressées.

## 9. PROCHAINE RENCONTRE

La prochaine réunion du conseil d'administration aura lieu le 10 juin 2025. Il s'agira de l'assemblée annuelle.

**10. <u>LEVÉE DE SÉANCE</u>**

Il est **PROPOSÉ** par : Daniel Mercille

et **APPUYÉ** par : Robert Guertin

**2025-04-005** **QU'**à 20h55, la séance soit levée.



Monsieur Michel Danis
Président



Monsieur René Rheault
Secrétaire

# SDC LUXXCITÉ

# RÉUNION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DU 1er AVRIL 2025 19h00

## ANNEXE No. 1 - Liste des personnes présentes

| Phases | Représentant(e) | Présent (e) | Remplaçant (e) ou invité(e) |
|---|---|---|---|
| 1 | André Bastien | non | Daniel Mercille |
| 2 | Luc Rouleau | non | Réjean Dubois |
| 3 | Jacques Arbour | non | Sylvie Gagnon |
| 4 | Michel Forest | oui | |
| 5 | René Rheault | oui | + Joanne Labelle |
| 6 | Yvon Lemelin | oui | |
| 7 | Denis Lagueux | oui | |
| 8 | Michel Danis | oui | |
| 9 | Guy Pomerleau | non | André Lortie |
| 10 | Pascal Marcoux | non | Laurent Grignon |
| 11 | Richard Tanguay | non | Mario Carrière |
| 12 | Bertrand Martin | non | |
| 13 | Robert Guertin | oui | |
| 14 | Guy Samoisette | non | Helene Gagnon |
| 15 | Doris Clément | oui | |
| 16 | Jean Charest | oui | |
| 17 | Véronique Papillon | non | |
| 18 | Stéphane Rioux | oui | |
| 19 | Stephan Germain | non | |