SDC LUXXCITÉ

RÉUNION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DU 7 AVRIL 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 Regroupement pour travaux mineurs de maçonnerie
   - 5.2 Pourcentage relatif attribué aux différentes phases
   - 5.3 Respect des règlements - suivi
   - 5.4 Respect de la Déclaration de copropriété – animaux domestiques
   - 5.5 Glamm : réservation de la table de billard
   - 5.6 Implication d'un administrateur au sein du comité exécutif
6. **Nouveaux sujets**
   - 6.1 Budget prévisionnel pour l'exercice se terminant le 31 mai 2027
7. **Varia**
8. **Prochaine réunion**
9. **Levée de la séance**

SDC LUXXCITÉ

RÉUNION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DU 7 AVRIL 2026 19h00

1. <u>Ouverture de la séance</u>

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

2. <u>Vérification du quorum</u>

Le quorum est constaté à 79,24 %, 15 des 19 phases sont représentées, aucune absence motivée et 4 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>

2026-04-020

Il est **PROPOSÉ** par : Luc Rouleau

et **APPUYÉ** par : Doris Clément

QUE René Rheault, soient nommés respectivement président et 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. Aucun sujet n'est ajouté à l'ordre du jour

2026-04-021

Il est **PROPOSÉ** par : Réjean Dubois

et **APPUYÉ** par : Guy Samoisette

QUE l'ordre du jour soit adopté tel que présenté.

ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ

5. Suivis des réunions précédentes

5.1 Regroupement pour travaux mineurs de maçonnerie

Aucune demande de sollicitation d'offres communes n'ayant été reçu par l'initiateur de cette activité, le point est clos.

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

Même statut que précédemment.

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. Il présente un court document intitulé '*Démarche de validation du modèle de répartition des dépenses entre les phases'*.

Le représentant de la phase 19, indique contester cette démarche, la jugeant illégale à la suite d'opinions juridiques qu'il a obtenues. Dans le contexte où ce sujet est un suivi des réunions précédentes et est présenté à titre informationnel et non décisionnel, il est convenu qu'il n'y a pas matière à mettre fin à cette initiative à cette étape-ci. À suivre!

5.3 Respect des règlements - suivi

Lors de notre réunion de 10 juin 2025, nous avons adopté les Résolutions suivantes :

2025-2026 – 001 Décorations lumineuses

2025-2026 – 002 Aménagements végétaux

Or, considérant la difficulté pour le Syndicat horizontal de faire respecter les règlements, le comité exécutif propose de facturer les amendes et/ou pénalités directement aux syndicats verticaux. Les amendes et/ou pénalités impayées au terme d'un exercice financier donné seraient ajoutées à la quote-part de la phase concernée.

Un débat s'en suit avec des points de vue très diversifiés, voire même très divergents, au niveau du partage des responsabilités entre le syndicat horizontal et les syndicats verticaux, au sujet de l'application des règlements.

- Certaines personnes autour de la table s'opposent vigoureusement à l'idée que le syndicat horizontal impose des amendes ou pénalités aux syndicats verticaux pour des infractions commises par leurs copropriétaires, estimant que le syndicat horizontal devrait s'adresser directement aux copropriétaires fautifs, tout en tenant le syndicat vertical informé des démarches entreprises prises bien entendu.
- Il y a des gens qui considèrent que c'est la responsabilité du syndicat horizontal, non seulement d'établir des normes ou règlements, mais aussi d'en assurer la mise en application par les copropriétaires.
- D'autres y voient une responsabilité partagée, nécessitant une coopération étroite entre l'horizontal et le vertical, le syndicat horizontal établit les règlements, mais les syndicats verticaux doivent en assurer la mise en application.
- Certains / certaines membres du CA voient d'un très bon œil le fait de recevoir le point de vue de l'horizontal en ce qui a trait au respect des règlements pour leur immeuble, considérant que cela leur donne du poids additionnel pour approcher les copropriétaires fautifs et les convaincre de faire les correctifs requis.
- Des questions sont posées en rapport avec la marche à suivre pour l'imposition d'amendes ou pénalités. La réponse se trouve dans la Déclaration de copropriété, il s'agit de s'y référer. Il est mentionné également que sur le document '*Attestation sur l'état de la copropriété'* qui doit être préparé lors de la vente d'une unité, il est demandé si des montants devant être payés au syndicat par le vendeur sont en souffrance et le notaire va en tenir compte.
- Une question est soulevée en rapport avec les pellicules adhérentes sur les fenêtres, c'est un aspect qu'il faudrait clarifier davantage, et vérifier les règlements. À suivre !

Note du secrétaire d'assemblée : Il n'y a pas eu de vote demandé en tant que tel en rapport avec la proposition du comité exécutif, mais il est évident que les opinions sont très divergentes en rapport avec l'application des règlements dans les domaines précités, et il y aurait lieu de clarifier cet imbroglio lors de nos prochaines réunions. À suivre!

5.4 Respect de la Déclaration de copropriété – animaux domestiques

Yvon Lemelin fait part de l'expérience vécue à la phase 6 dans le cas d'un copropriétaire qui avait loué son unité à un locataire prétendant avoir un chien de taille moyenne mais qui en fait, en avait deux. Merci Yvon pour ce partage!

5.5 Glamm : réservation de la table de billard

Yvon Lemelin présente au nom du comité exécutif une proposition pour la réservation de la table de billard.

Après discussion est convenu qu'il n'est pas pertinent de mettre en application un processus pour la réservation de la table de billard et le mode communément appelé *'premier arrivé premier servi'* doit continuer de s'appliquer. Le chef du sous-comité *Glamm* demande que ce qui précède soit clairement indiqué sur le site de Luxxcité. À la suite de questions posées, il apporte quelques précisions :

- La table de billard est couverte et non disponible lors de réservations individuelles pour des fêtes familiales.
- La table de billard est couverte et non disponible pour des réservations par un groupe de copropriétaires pour des fins de loisirs et de festivités avec la possibilité d'avoir des gens qui circulent avec des breuvages et de la nourriture.
- La table de billard n'est pas couverte lors de réservations par les syndicats verticaux ou le syndicat horizontal pour des fins administratives, ex : assemblées générales, etc.

Merci Réjean!

5.6 Implication d'un administrateur au sein du comité exécutif

Yvon Lemelin avise les membres du conseil d'administration de son intention de demeurer en poste jusqu'au terme de son présent mandat.

6. Nouveaux sujets

6.1 Budget prévisionnel pour l'exercice se terminant le 31 mai 2027

Yvon Lemelin présente les prévisions budgétaires pour l'exercice se terminant le 31 mai 2027.

La hausse des quotes-parts de chacun des syndicats verticaux est de 16,59%. La hausse du Fonds de prévoyance, tel que précisé dans l'étude de la firme Cossette & Touchette Inc., représente 9,36% de cette augmentation. La principale hausse se situe au niveau du déneigement, ladite dépense ayant été sous-évaluée dans la préparation du budget précédent.

Une question est soulevée en rapport avec la peinture des lignes jaunes dans les stationnements et le fait que les mots visiteurs ne sont plus repeints. La peinture des lignes jaunes se fait par rotation aux 3 ans. Les stationnements des phases 5 à 10 seront faits lors du prochain exercice financier. Pour ce qui est des mots *visiteurs,* malheureusement ça ne sera pas fait. Plusieurs syndicats verticaux ont installé des petites plaquettes sur les balcons arrière pour indiquer les stationnements des visiteurs. Pour ce qui est des phases qui n'ont pas de clôture pour placer des plaquettes, il est suggéré de placer des petits piquets pour y poser des plaquettes pour indiquer le numéro du stationnement. Les membres du comité exécutif prennent note de la suggestion et vont examiner cette option.

Un commentaire est exprimé en rapport avec les coûts pour l'électricité au cours de la dernière année. Il n'y a pas de réponse spécifique, autre que cela semble un phénomène vécu par plusieurs phases de Luxxcité.

Pour le Fonds de prévoyance, une question est posée, à savoir, si les montants accumulés devraient être placés dans des comptes qui offrent un meilleur rendement. Le responsable *budget et finance* indique qu'Il prévoit effectivement regarder certaines options au cours de la prochaine année.

Ce dernier nous rappelle ne pas oublier d'appliquer les nouveaux montants pour les charges communes horizontales à partir de 1er juin.

Merci Yvon!

7. VARIA

Aucun sujet n'a été proposé.

8. PROCHAINE RENCONTRE

La prochaine réunion du conseil d'administration aura lieu le 9 juin 2026.

9. LEVÉE DE SÉANCE

Il est **PROPOSÉ** par : Hélène Gagnon

et **APPUYÉ** par : Guy Samoisette

2026-04-022 **Qu'**à 20h30, la séance soit levée.

PJ : Feuille des signatures

René Rheault
Président d'assemblée

René Rheault
Secrétaire d'assemblée

ANNEXE No. 1 - Liste des personnes présentes

Phases	Représentant(e)	Invité(e)
1	André Bastien	Nicole Sévigny
2	Luc Rouleau	Réjean Dubois
3	Absence non motivée	
4	Michel Forest	
5	René Rheault	Joanne Labelle
6	Yvon Lemelin	
7	Gaétan Fyen	
8	Sylvie Quenneville	Yvon Lesiège
9	Absence non motivée	
10	Laurent Grignon	
11	Roger Thibeault	
12	Yves Lachance	Pierre Gauthier
13	Absence non motivée	
14	Guy Samoisette	Hélène Gagnon
15	Doris Clément	
16	André Taillon	
17	Absence non motivée	
18	Stéphane Rioux	
19	Stephan Germain	