



**Regroupement des Syndicats  
de Copropriété du Club Azur, Magog**

Procès-verbal de l'assemblée générale pour l'année fiscale 2019, du Regroupement des Syndicats de Copropriété du Club Azur Magog (RSCCAM), tenue le vendredi 24 juillet 2020, à la salle #231 des Chevaliers de Colomb au centre communautaire, à Magog Qc.

**Étaient présents :**

M. Luigi Compatti	Pavillon 110
Mme Josée Letarte	Pavillon 240
M. Yves Martineau	Pavillon 310
M. Jean Navert	Pavillons 210, 340, 450
M. Jonathan Fallu	Pavillon 330
Mme Chantal Charette	Pavillon 410
M. Jean-Marie Chiasson	Pavillon 440
M. Michel Scallon	Pavillon 510
Mme Thérèse Gagné	Pavillon 520
M. Michel Foster	Pavillon 530
Mme Alice Savoie	Pavillon 540

**Étaient représentés  
par procuration :**

M. Gaétan Daigneault	Pavillon 220
par M. Michel Foster	
Mme. Shirley Robert	Pavillon 230
par M. Steve Lambert	
M. Pierre Bertrand	Pavillons 320, 420
par M. Raphaël Bertrand	
M. Claude Martin	Pavillon 430
par M. Pierre Laplante	

**Administrateurs absents /  
Pavillons non représentés**

Mme Annick Barbeau	Pavillon 130
M. Daniel Choinière	Pavillon 140
Inconnu pour le moment	Pavillon 460

**Observateur(s) :**

M. Steve Lambert	Pavillon 120
------------------	--------------

**1° Vérification du quorum**

M. Michel Foster confirme que l'assemblée a quorum selon nos statuts et règlements et il explique notre procédure habituelle d'assemblée.

2° **Ouverture de l'assemblée**

M. Foster, Secrétaire-Trésorier du RSCCAM, souhaite la bienvenue aux administrateurs et déclare l'ouverture de l'assemblée.

3° **Nomination d'un président et d'un secrétaire d'assemblée**

Mme Letarte propose et elle est secondée par M. Fallu, que M. Foster agisse en tant que président et secrétaire d'assemblée.

Accepté à l'unanimité

**AGA RSCCAM 200724.001**

4° **Lecture et adoption de l'ordre du jour**

M. Foster propose l'ordre du jour de l'assemblée tel que présenté et mentionne que d'autres sujets peuvent être ajoutés au point Varia.

Secondé par M. Martineau

Accepté à l'unanimité

**AGA RSCCAM 200724.002**

5° **Lecture et adoption du procès-verbal de l'assemblée générale 2018, tenue le 31 mai 2019**

M. Martineau propose l'adoption du procès-verbal de l'assemblée générale annuelle 2018 du Regroupement des Syndicats de Copropriété du Club Azur, Magog (RSCCAM), tel que rédigé.

Secondé par M. Navert

Accepté à l'unanimité

**AGA RSCCAM 200724.003**

6° **Ratification des modifications aux règlements généraux**

M. Foster confirme qu'il n'y a eu aucune modification proposée en 2019.

7° **Rapports annuels 2019**

**Rapport du Président**

M. Foster présente le rapport du président sortant, M. Claude Turbide, qui résume le bilan des interventions du RSCCAM en 2019.

Les administrateurs expriment leur appréciation pour les nombreuses années de service de M. Turbide, à l'avantage de tous les copropriétaires et administrateurs du Club Azur.

**Rapport du secrétaire-trésorier**

M. Foster fait référence à son rapport annuel en expliquant le bilan financier ainsi que l'opération de vérification comptable pour l'année financière terminée le 31 décembre 2019.

Il indique entre autres, que le RSCCAM a réalisé un surplus d'opération de \$ 6 268 en 2019 sur des dépenses totalisant \$165 206.

Le bilan financier fut vérifié selon les normes et standards d'une *Mission d'examen* et confirmé à nouveau cette année, par M. Hugues Brisson, CA., de la firme comptable Lefebvre, Gendron, Beaulieu et Brisson.

M. Foster fournit quelques explications supplémentaires concernant les états financiers et registres supplémentaires, en mentionnant que le surplus accumulé totalisait \$45 780 au 31 décembre 2019, tout en considérant une distribution de \$25 000 du surplus en 2016, en faveur des 22 Pavillons, selon les pourcentages habituels de contribution.

Enfin, les administrateurs discutent de la situation financière au 31 décembre 2019 et s'en disent satisfaits.

Mme Gagné propose l'adoption des états financiers au 31 décembre 2019, ainsi que les rapports des officiers du Comité exécutif.

Secondé par M. Compatti  
Accepté à l'unanimité

**AGA RSCCAM 200724.004**

**8° Nomination d'un vérificateur comptable**

Le secrétaire-trésorier confirme qu'il procédera à l'octroi d'un mandat pour une vérification comptable professionnelle (Mission d'examen) pour les opérations financières du Regroupement pour l'année 2020.

M. Scallon propose d'accorder le mandat à M. Hughes Brisson CA, de la firme comptable Lefebvre, Gendron, Beaulieu et Brisson.

Secondé par M. Navert  
Accepté à l'unanimité

**AGA RSCCAM 200724.005**

**9° Élection des membres du Comité exécutif**

M. Foster mentionne que, selon les statuts du RSCCAM, le Comité exécutif doit être formé de 3 membres.

M. Foster explique que le mandat des membres du Comité exécutif est d'une durée d'une année, renouvelable sans maximum. Il explique enfin que suite aux démissions de Messieurs Turbide et Lavoie, que Mme Letarte et M. Navert ont acceptés de prendre la relève par intérim jusqu'à la présente élection.

M. Foster ouvre la période de mise en candidatures pour les postes d'officier du Comité exécutif du RSCCAM pour l'année 2020-2021.

**Ouverture de la période de mise en candidature**

Les trois membres du Comité exécutif 2019 (élu et par intérim), soient M. Foster, Mme Letarte et M. Navert acceptent d'être remis en candidature pour la présente élection.

M. Foster invite les administrateurs de Pavillon à proposer d'autres candidats s'ils le désirent. Aucun autre candidat n'est présenté.

## **Élection**

Puisque les trois candidats maintiennent leur candidature et qu'aucun autre candidat n'a été proposé ;

M. Foster déclare élus par acclamation, les 3 candidats aux postes d'officier du Comité exécutif.

*Note au lecteur : Suite à l'assemblée générale, les nouveaux membres du Comité exécutif se sont réunis et on convenu de nommer Mme Josée Letarte au poste de Présidente, et M. Jean Navert au poste de Vice-Président du RSCCAM. M. Foster conserve le poste de Secrétaire-Trésorier.*

## **10° Divers**

### **1) Disposition concernant les lois 141 et 16**

#### **La nouvelle loi 141**

M. Foster fait référence à son courriel daté du 26 février 2020 au sujet de différents aspects affectant les Syndicats de Copropriété au Québec.

La loi 141, adoptée le 13 juin 2018, prévoit différentes dispositions visant principalement les assurances des Syndicats.

En résumé, les Syndicats devront obtenir une évaluation de la valeur de reconstruction de leur immeuble, effectuée par un membre de l'Ordre professionnelle des Évaluateurs Agréés du Québec.

Cette évaluation devra être mise à jour aux cinq ans. Date d'entrée en vigueur, le 15 avril 2021.

Le contrat d'assurance du Syndicat devra couvrir la valeur de reconstruction de l'immeuble, excluant les améliorations des parties privées des unités. (réf : art. 1073 du Code Civil – entrée en vigueur au plus tard le 13 juin 2021).

De plus, les Syndicats devront constituer un fonds d'auto-assurance, qui en fait, devra couvrir le montant de la plus haute franchise prévue à leur contrat d'assurance. À compter du 15 avril 2022, la valeur de la première moitié de la plus haute franchise d'assurance en cas de sinistre (sauf exclusions du tremblement de terre et des inondations) devra être injectée dans ce Fonds sur une année (jusqu'au 15 avril 2023).

Le 15 avril 2024, le fonds d'auto-assurance du Pavillon devra être pleinement renfloué et équivaloir à la pleine valeur de cette plus haute franchise.

Les Syndicats devront également souscrire à une assurance en responsabilité civile couvrant les tiers, y compris les membres du conseil d'administration, le gérant et les autres personnes chargées de son bon fonctionnement. De plus, le contrat d'assurance du Syndicat doit comprendre une liste de biens couverts conformément au troisième alinéa de l'article 1073 du Code Civil du Québec.

Enfin, les Syndicats devront présenter une description précise décrivant la construction originale des parties privatives (un document type a déjà été remis aux Pavillons par le RSCCAM) afin que les copropriétaires puissent identifier les améliorations qui ont été apportées à leur condo au fil des années.

Les copropriétaires devront souscrire à une assurance couvrant leur responsabilité envers les tiers, pour un minimum d'un (1) million de dollars ainsi que pour la valeur des améliorations locatives effectuées à leur condo depuis la construction originale.

Les administrateurs sont en droit et devraient obtenir copie des polices d'assurance de tous les copropriétaires de leur Pavillon.

## **La nouvelle loi 16**

Voici différents extraits des échanges sur le sujet au sein du RSCCAM

Bien que la loi 16 fût adoptée en décembre 2019, la réglementation d'application (les précisions) ne sont pas encore publiées.

Ces précisions sont nécessaires pour le choix des intervenants qui seront mandatés pour les travaux, ainsi que les dates d'entrée en vigueur

Ce que nous savons aujourd'hui au sujet de la loi 16 :

1) Les Syndicats devront tenir un carnet d'entretien qui devra être révisé périodiquement (à déterminer selon la réglementation à venir).

Une attestation, maintenue à jour, de l'état de la copropriété devra également être disponible pour les copropriétaires.

2) Les Syndicats devront obtenir une étude des sommes à verser dans leur Fonds de prévoyance, cette étude sera renouvelable à tous les 5 ans.

Pour l'instant, aucune norme, ni les ordres professionnels habilités et autorisés à réaliser ces travaux ne sont connus.

*“ La forme, le contenu et les modalités de tenue et de révision du carnet d'entretien ainsi que des personnes qui peuvent l'établir et le réviser seront déterminés par un règlement du gouvernement du Québec. ”*

Pour l'instant, aucune de ces mesures ne sont en vigueur.

*“ La loi 16 prévoit que l'obtention d'une étude sur le Fonds de prévoyance et d'un carnet d'entretien sera obligatoire à compter du jour suivant les trois (3) premières années d'entrée en vigueur du règlement du gouvernement du Québec en la matière. S'il est adopté en 2021 comme prévu, les documents seront donc exigés à compter de 2024. ”*

## **2) Dossier des valeurs de reconstruction / remplacement (référence à la loi 141)**

M. Foster fait référence aux travaux visant à obtenir des informations et des soumissions pour un mandat global d'évaluation des valeurs de reconstruction de tous les immeubles au Club Azur, par des Évaluateurs agréés en Estrie. Il présente les informations obtenues à ce jour par M. Lavoie et Mme Letarte, avec la participation de M. Pierre Bertrand.

Les firmes d'évaluateurs Agréés suivantes ont été sollicitées pour nous présenter une offre de service;

Dufresne, Savary et Associés, Capital RLH, HPDG et associés, Fortin, Fréchette, Évalexpert, Éval Sherbrooke, Jean-Pierre Cadrin et associés, Services Immobilier JFP, et Évalex.

Les administrateurs acceptent la proposition de la firme Dufresne, Savary & Associés et confirment l'octroi du mandat pour tous les Pavillons.

Enfin, les administrateurs se disent d'accord avec l'idée que le RSCCAM défraie le coût de ces évaluations pour tous les pavillons à même son surplus accumulé.

### **3) Changement de succursale de la Caisse Desjardins**

M. Foster mentionne qu'il entendait procéder au changement de succursale de la Caisse Desjardins du Coeur de l'île à Montréal, pour la succursale de la Caisse Desjardins du Lac Memphrémagog située sur la rue principale ouest, à Magog.

Il indique que les représentants d'Accès D Affaire lui ont conseillé de simplement effectuer un changement de signataires plutôt que de fermer le compte à Montréal et d'ouvrir un nouveau compte à Magog.

La gestion du compte du RSCCAM par inter-caisse est tout à fait adéquate et plus simple à maintenir.

Il est donc convenu de simplement effectuer un changement de signataires suite à l'élection des nouveaux membres du Comité exécutif.

M. Foster, à titre de Secrétaire-Trésorier, est et demeure autorisé à effectuer seul toutes formes de transactions au compte du RSCCAM, y compris les transactions électroniques.

Les signataires au compte seront le Secrétaire-Trésorier et le/la Président(e) du RSCCAM.

Les chèques seront à signature unique de l'un ou l'autre de ces signataires.

Le changement des signataires s'effectuera dans les meilleurs délais suivant l'assemblée du RSCCAM et la mise à jour de notre dossier au Registre des Entreprises du Québec.

### **4) Dommages causés à la remise du RSCCAM**

M. Foster explique avoir été avisé en avril dernier, de la présence de dommages à la remise du RSCCAM.

Les témoins de ces dommages ont identifiés un jeune garçon habitant le condo #525 qui utilisait la devanture de la remise comme mur de fond durant sa pratique de hockey-balle.

Les dommages sont significatifs et des mesures devront être mise en place pour corriger la situation.

Un courriel, accompagné de photos, a été envoyé le 5 avril dernier à la copropriétaire de ce condo, Mme Thérèse Gagné #525, tout en lui suggérant d'obtenir ses propres soumissions pour les travaux à effectuer et d'aviser ses assurances au besoin.

M. Foster convient qu'il est difficile actuellement d'obtenir des soumissions pour ce type de travaux.

Une demande de soumission a été fait par le RSCCAM auprès de l'entreprise Constructions Yvan Deslauriers inc. et du fabricant de la remise, les Remises Gagnon de Sherbrooke. Pour l'instant, seule cette dernière entreprise nous a remis une soumission pour ces travaux.

Cette soumission a été envoyée par courriel à Mme Gagné le 19 juillet dernier.

Mme Gagné dit ne pas contester cette réclamation et doit procéder prochainement à l'obtention de sa propre soumission.

Le dossier devrait trouver conclusion dans les prochaines semaines.

## **5) Gestion des stationnements**

M. Chiasson (Pav. 440) fait référence aux situations problématiques de gestion des espaces de stationnement (véhicules récréatifs, etc.).

M. Foster explique que le Pavillon peut appliquer un règlement sur l'utilisation des espaces de stationnements, y compris prévoir des restrictions concernant les types de véhicules qui peuvent être admis dans le stationnement.

Un règlement type utilisé par les copropriétaires du Pavillon 530, et pouvant être ajusté selon les besoins de chacun, sera annexé au présent procès-verbal.

## **6) Dossier des cheminées**

M. Fallu s'interroge sur ce qui est à venir concernant les cheminées (systèmes de foyer) au Pavillon 330.

M. Foster explique que ces équipements ont franchi la durée de leur vie utile et qu'éventuellement, ces équipements devront faire l'objet d'un remplacement ou d'une conversion. Mais pour l'instant, le ramonage annuel et la vérification par caméra aux trois ans (ou plus selon le cas pour certains condos) devraient permettre un usage occasionnel sécuritaire.

## **7) Nouvelles constructions dans le secteur de la Place du Village**

M. Laplante (Pav. 430) mentionne son inquiétude face à l'augmentation et de l'effet de la circulation de l'eau de pluie et de fonte des neiges sur les immeubles situés près du rond point à la Place du Village.

M. Foster explique que la Municipalité de Magog semble avoir pris en compte la circulation de l'eau de surface suite à ces constructions, en profilant les fossés et en nettoyant (voire remplaçant) les ponceaux de façon à faciliter l'écoulement de l'eau vers le chemin de la plage.

M. Foster indique que les terrains du Club Azur, et principalement ceux qui sont situés à la Place du Village, n'ont pas de pente pour faciliter la circulation des eaux de surface.

M. Chiasson (Pav. 440) mentionne pour sa part, qu'un représentant des travaux publics de la Municipalité lui a demandé de leur accorder une servitude d'entretien du fossé longeant le terrain du Pavillon 440. Cette servitude assurerait un entretien de ce fossé à perpétuité par la Municipalité.

M. Chiasson dit vouloir négocier les termes de cet accord.

### **8) Emplacement à déchets et matières recyclables, Place du Village**

M. Foster explique que malgré les nombreux rappels à ce sujet, l'on retrouve régulièrement des meubles et objets de toutes natures laissés sans considération autour des emplacements à déchets et matières recyclables.

Nous demandons aux représentants des Pavillons de rappeler à leurs copropriétaires qu'ils doivent respecter ces emplacements et les garder propres.

Enfin, il rappelle que M. Poulin est disponible pour effectuer des transports vers l'Éco-Centre de Magog, à un coût minime.

### **9) Risques liés aux étangs (Pav. 440 et 450)**

M. Navert fait référence aux risques liés à la présence d'un étang situé derrière le Pavillons 450, accessible par le sentier menant au chemin de la Plage. Il questionne le niveau de risque de cet équipement. M. Chiasson (Pav. 440) confirme la présence de ce même type d'équipement derrière le Pavillon 440.

M. Foster suggère que ces administrateurs prennent contacte avec la Municipalité pour savoir s'il existe des règlements particuliers pour ces types d'équipements (ex : clôture, etc.).

Enfin, il suggère fortement que ces administrateurs de Pavillons avisent leurs assureurs de la présence de ces étangs, si ce n'est déjà fait.

### **11° Levée de l'assemblée**

M. Foster remercie les administrateurs pour cette assemblée et il propose la levée de l'assemblée à 22:25.

Secondé par M. Martineau  
Accepté à l'unanimité

**AGA RSCCAM 200724.006**

---

**Président**

---

**Secrétaire-Trésorier**