



RSCCAM
Regroupement des Syndicats
de Copropriétés du
Club Azur Magog

Procès-verbal de la réunion régulière du Conseil d'Administration du Regroupement des Syndicats de Copropriétés du Club Azur Magog, tenue le 18 novembre 2022, à la salle Halte-Répit #333 au centre communautaire de Magog.

Étaient présents :

- Mme Josée Letarte, présidente (Pavillon 240)
- M. Jean Navert, vice-président (Pavillons 210, 340, 450)
- M. Michel Foster, secrétaire-trésorier (Pavillon 530)

- M. Yves Martineau (Pavillon 120)
- Mme Joanie Dumont-Lévesque (Pavillon 220)
- M. Yves Martineau (Pavillon 310)
- M. Raphael Bertrand (Pavillon 320)
- M. Jonathan Fallu (Pavillon 330)
- M. Roger Meunier (Pavillon 410)
- M. Michel Scallon (Pavillon 510)

Étaient représentés
par procuration:

- M. Daniel Choinière par M. Roy (Pavillon 140)
- M. Pierre Bertrand par M. R. Bertrand (Pavillon 420)
- Mme Céline Girard par M. J L Bédard (Pavillon 540)

Absents :

- Mme Nicoletta Proce (Pavillon 110)
- Mme Annick Barbeau (Pavillon 130)
- Mme Shirley Robert (Pavillon 230)
- M. Patrick Lagueux (Pavillon 430)
- M. Jean-Marie Chiasson (Pavillon 440)
- Mme Monique Poirier (Pavillon 460)
- Mme Catherine Pouliot (Pavillon 520)

Observateur :

-
-

1. Ouverture de l'assemblée

M. Foster confirme que notre assemblée a quorum et déclare l'ouverture de l'assemblée à 19h 05.
Il remercie les administrateurs présents.

M. Foster, secrétaire-trésorier, résume le fonctionnement de notre assemblée et accepte de présider l'assemblée.

Confirmation des présences

M. Foster fait remarquer le nombre important de Pavillons absents à cette rencontre.

Les gens se questionnent sur le rationnel qui expliquerait cette situation qui se produit de plus en plus au RSCCAM.

Le RSCCAM n'a de raison d'être que la mise en commun des services et le partage des préoccupations de gestion des Pavillons.

M. Jean Navert, vice-président du RSCCAM, entrera en contact avec les représentants des Pavillons absents, pour tenter de mieux comprendre leur décision de ne pas participer aux rencontres (ni d'appointer un représentant par procuration) pour assurer la représentation de leurs copropriétaires aux rencontres du RSCCAM.

2. Lecture et adoption de l'ordre du jour

Ajouts au point Varia ;

- Subvention de la Ville de Magog pour le déneigement
- Rappel sur le déneigement des stationnements
- Centre de médiation et d'arbitrage en copropriété (CMAC)
- Respect des emplacements à déchets et à matières recyclables
- Fosses à eaux usées (Place du Village)
- Mise à jour des informations sur l'application de la loi 16
- Regroupement de Pavillons pour le ramonage 2023
- Rappel pour le versement des contributions, **3 Janvier 2023**

Mme Letarte propose l'adoption de l'ordre du jour, tel que modifié.

Secondé par M. Roy

Accepté à l'unanimité

CA RSCCAM 221118.001

3. Lecture et adoption du procès-verbal de la réunion régulière du conseil d'administration tenue le 12 novembre 2021

M. Foster fait un bref survol du Procès-verbal et s'assure de sa conformité auprès des administrateurs présents lors de cette rencontre.

Mme Dumont-Lévesque propose l'adoption du procès-verbal, tel que rédigé.

Secondé par M. Fallu

Accepté à l'unanimité

CA RSCCAM 221118.002

Les administrateurs sont encouragés à transmettre les procès-verbaux des rencontres du RSCCAM à leurs copropriétaires respectifs.

Note aux lecteurs :

Le Comité exécutif du RSCCAM s'est réuni par vidéo conférence, le 9 novembre dernier en préparation de la présente rencontre du Conseil d'administration.

4. Situation financière au 1er novembre 2022

M. Foster présente l'état de la situation financière en date du 1er novembre 2022 et confirme que les opérations financières respectent les prévisions budgétaires 2022, sauf pour les ajouts de services mandatés durant l'année 2022 (en particulier le dossier des accès internet de Cogéco).

Un surplus d'opération de l'ordre de \$1 285 est envisagé pour l'année 2022.

Enfin, M. Foster rappelle que toutes les opérations financières du RSCCAM sont annuellement vérifiées par un comptable agréé, d'une firme d'experts comptables indépendante.

Rapport sur les travaux spéciaux / Frais imprévus 2022

M. Foster mentionne que des travaux de remplacement du filage souterrain et des équipements d'éclairage de l'enseigne centrale ont été effectués au printemps dernier.

5. Analyse et approbation des prévisions budgétaires 2023

M. Foster fait référence aux différentes soumissions et ententes à conclure pour l'année 2023. Ces documents ont été annexés à l'envoi de l'avis de convocation et des prévisions budgétaires 2023 et inclus un rapport détaillé des travaux de recherches pour obtenir les meilleures ententes possibles, dans un contexte de forte inflation.

Le budget 2023 est en ligne avec les opérations des années précédentes, sauf pour l'ajout du service d'accès internet pour certains condos participants (174/182).

Le budget est accompagné de la grille de contributions des Pavillons pour 2023.

a) Entretien de la pelouse

M. Foster rappelle que nous avons réussi à conclure une entente d'entretien des terrains en 2021 avec la firme Groupe Gysel, pour un prix négocié pour deux saisons soit 2021 et 2022.

Il faut rappeler que les interventions annuelles pour ce service consistaient en l'évaluation de l'état des terrains avant la première coupe du printemps et un minimum de 17 coupes durant la saison, incluant l'entretien des fossés, le ramassage du gazon et un épandage d'engrais/herbicide homologué.

L'évaluation de la qualité et la rigueur des interventions obtenues du Groupe Gysel en 2022 ont laissés à désirer.

Cette insatisfaction et l'ampleur exagérée de l'augmentation proposée pour la saison 2023 (54%) ont fait en sorte que nous ne recommandons pas le renouvellement de l'entente avec ce fournisseur.

À la suite de nos démarches, auprès de fournisseurs considérés capables de répondre à nos attentes, nous avons convenus de confirmer une entente avec JSR Paysagiste pour l'entretien de la pelouse en 2023. Par contre, afin de réduire le coût total de la facture, nous avons confirmé une entente pour 15 coupes (avec l'option d'ajouter des coupes au besoin) et nous avons retiré le service d'engrais/herbicide.

Les Pavillons doivent toujours s'assurer que leur terrain soit bien nettoyé (ramassage des feuilles, des cônes de conifères et des branches) en automne, en vue de la prochaine saison de tonte de la pelouse.

b) Reconduction de l'entente annuelle avec M. Roch Poulin

M. Foster réitère son appui à notre homme de service M. Roch Poulin.

Les interventions de M. Poulin sont primordiales pour le Club Azur.

L'entente de service est donc reconduite aux mêmes conditions et pour la même somme totale qu'en 2022.

M. Poulin a également accepté de renouveler le contrat pour le déneigement des escaliers et balcons pour la saison 2022-2023 (conditionnelle au maintien de l'engagement d'un assistant pour effectuer les travaux).

Les membres du Comité exécutif recommandent de maintenir l'entente annuelle avec M. Poulin, selon la description du mandat déposé en appui de cette entente annuelle.

Enfin, M. Poulin présente une grille tarifaire 2023 pour les services offerts aux représentants des Pavillons et aux copropriétaires.

c) Extermination des fourmis et araignées

M. Foster confirme avoir obtenu le renouvellement de l'entente pour 2023 avec une augmentation de 9,18% par rapport à 2022, de l'entreprise Maheu Protection Parasitaire.

Le nouveau prix ajusté par bâtisse sera, par contre, maintenu pour 3 saisons.

Les interventions de cette entreprise ont été de qualité depuis 2016, pour un prix des plus avantageux pour les Pavillons.

d) Déneigement des chemins et stationnements

M. Foster explique que le RSCCAM a obtenu la confirmation du renouvellement de l'entente avec l'entreprise JSR pour la saison 2022/2023, avec une augmentation de 15% par rapport à 2021/2022.

Par contre, le nouveau prix ajusté sera maintenu pour la saison 2023/2024.

M. Roch Poulin assurera le suivi des travaux afin que toutes les exigences du contrat soient bien suivies.

Enfin, M. Poulin demande qu'une attention particulière soit accordée par les Pavillons à la libération des emplacements à accumulation de la neige dans les stationnements.

Soyez avisés que l'entrepreneur en déneigement ne procèdera que dans les sections accessibles, sans obstructions de véhicules et sans problèmes d'accès aux dépôts à neige.

e) Déneigement des escaliers et balcons

Tel que précédemment mentionné, M. Poulin a accepté de reprendre le contrat de déneigement des escaliers et des balcons pour la saison 2022-2023, aux mêmes conditions que celles qui lui ont été accordées en 2019-2020.

Par contre, ses interventions **sont conditionnelles** au maintien de l'engagement de son assistant. Si jamais ce dernier lui fait faux bond durant la saison hivernale, M. Poulin se verra obligé de laisser tomber ce contrat pour le RSCCAM (il n'est pas en mesure de rencontrer les obligations de ce contrat comme seul intervenant).

Le RSCCAM s'est engagé à lui verser, le cas échéant, les honoraires pour la période d'intervention courue.

Les Pavillons devront alors se trouver une solution de rechange individuelle pour le déneigement de leurs escaliers et balcons.

M. Poulin demande qu'une attention particulière soit accordée à la préparation des coursives en prévision de la saison de déneigement.

Le retrait des objets laissés à ces emplacements permettra une exécution facilitée et complète de son mandat de déneigement.

f) Contrat d'accès internet 2023

Certains condos (174 sur 182) ont adhéré au service d'accès internet à tarifs préférentiels Cogéco/RSCCAM.

Ce contrat est d'une durée de 5 ans, soit de 2022 à 2026.

Une croissance annuelle de 1,5% est prévue au contrat.

La facturation par Pavillon est inscrite dans la section des *Frais spécifiques* des prévisions budgétaires (voir la grille tarifaire pour 2023).

g) Contrat de câblodistribution 2022 à 2026

Le RSCCAM rencontre les obligations de l'entente des services télévisuels pour la période de 5 ans (2022 à 2026) avec Cogéco Connexions.

Une croissance annuelle de 1,5 % est prévue au budget 2023.

h) Location de la remise RSCCAM

M. Foster rappelle que, selon le contrat entre le RSCCAM (ASCCA) et le Pavillon 530, un montant annuel de \$1000 pour le loyer de la remise est applicable à compter de 2018.

Cette clause prévoit une augmentation annuelle de 5% à compter de 2019 et ainsi de suite jusqu'en 2027. Par la suite, soit à compter de 2028, les deux parties pourront renégocier cette entente.

Le RSCCAM demeure responsable des frais d'entretien et d'exploitation de la remise et du terrain pour la durée de cette entente.

Projets spéciaux en 2023

Aucun projet spécial n'est prévu par le RSCCAM en 2023.

Adoption du budget d'opération 2023

Le budget proposé pour 2023 totalise \$ 264 800 incluant les frais spécifiques aux Pavillons.

M. Meunier propose l'adoption des prévisions budgétaires 2023, telles que déposées.

Secondé par M. Scallon.

Accepté à l'unanimité

CA RSCCAM 221118.003

6. Varia

Demande de subvention pour le déneigement 2023

M. Foster confirme, qu'après avoir essuyé deux refus de la part de la Ville de Magog, pour le renouvellement de notre demande de subvention pour 2023, que finalement le RSCCAM ne recevra plus de subvention d'assistance aux frais de déneigement des chemins et stationnements au Club Azur.

Le RSCCAM a reçu une subvention de \$1209 suite à la saison de déneigement 2021-2022.

La Municipalité invoque, cette fois-ci, les dispositions de son programme de subvention pour disqualifier les chemins du Club Azur. Selon le Service des Travaux publiques de la Ville, nos chemins sont considérés comme étant des sentiers reliant les immeubles et non pas comme étant des chemins au sens de leur règlement.

Compte tenu de la position de la Municipalité, de la faible valeur de cette subvention, des exigences de porter cette décision en appel au niveau politique et du risque de s'aliéner l'accès aux services du département des Travaux publiques de la ville, le Comité exécutif ne fera pas appel de cette décision.

Préparation en vue de la saison de déneigement

M. Foster rappelle l'importance de bien préparer les escaliers et les coursives des Pavillons, en dégagant les espaces afin de faciliter les opérations de déneigement.

Un rappel est émis concernant la collaboration des Pavillons et leurs copropriétaires au sujet du déneigement des stationnements.

M. Foster demande aux représentants des Pavillons de bien aviser les utilisateurs de leur stationnement, de déplacer leurs véhicules lors des opérations de déneigement.

La bonne collaboration et la compréhension des gens est essentielle pour assurer des interventions complètes.

Enfin, M. Foster rappelle que, bien que certains espaces de stationnement soient identifiés par condo, aucun copropriétaire ne détient de droit contracté sur ces emplacements.

Seul un droit de stationnement est prévu aux Déclarations de copropriété.

Introduction du CMAC

M. Foster fait référence à sa participation au lancement du nouveau Centre de Médiation et d'Arbitrage en Copropriété, introduit le 1^{er} novembre dernier.

Un groupe de firmes d'avocats, et autres intervenants spécialisés en copropriété, se sont associés pour offrir des services de médiation et d'arbitrage afin de faciliter la résolution de conflits en situation de copropriété.

Le centre offre des services de conciliation et d'interprétation des droits et obligations en copropriété, à prix compétitifs et dans des délais raisonnables de résolution de conflit.

L'utilisation de formulaires en ligne, pour la présentation des situations, accélère la prise en charge des dossiers.

L'adresse du site internet est le : <https://www.cmac-quebec.ca>

Utilisation des emplacements à déchets

L'utilisation des emplacements à déchets et matières recyclables **demeure** un problème pour certaines personnes. Des sacs de rebus, du matériel de construction et des meubles sont déposés sans plus de considération autour des conteneurs, ce qui est évidemment totalement inacceptable.

Les administrateurs doivent insister davantage sur ce fait lors des prochaines communications avec leurs copropriétaires.

De plus, le RSCCAM souhaite rappeler que les résidents des Pavillons 310, 320, 330, 340, 410, 420, 430, 440, 450 et 460 doivent utiliser les conteneurs situés au rond-point de la Place du Village (soulageant d'autant, les conteneurs situés à l'entrée des Pavillons de la série 200 – qui sont partagés avec les copropriétaires du nouvel immeuble situé en face des conteneurs).

Réparation des fosses à eaux usées (Place du Village)

M. Fallu (Pav. 330) fait référence à ses récentes démarches auprès de la firme CWA pour confirmer une soumission pour la réparation des fosses à eaux usées des Pavillons situés à la Place du Village. Ces Pavillons utilisent tous des fosses à eaux usées pour leur système d'évacuation des eaux usées.

Il mentionne que des travaux d'évaluation et d'entretien préventif de ces équipements sont à prévoir à court ou moyen terme.

Il encourage donc les administrateurs intéressés par cet aspect de l'entretien de leur immeuble, de le contacter directement afin de mettre en place une action de groupe pour procéder à ces travaux. Une soumission pour ces travaux suivra sous peu.

Application de la loi 16 (état des immeubles, carnet d'entretien et Fonds de réserve)

M. Foster mentionne n'avoir aucune nouvelle précision au sujet de la date de dépôt des règlements de cette loi du Québec. Il rappelle que le Gouvernement doit publier les règlements d'application de cette loi très prochainement.

La loi prévoit accorder trois (3) années pour l'application des différentes dispositions, après la publication des règlements.

Le RSCCAM recommande toujours d'attendre que ces règlements soient publiés avant d'entreprendre des démarches pour la mise en place des actions conséquentes.

Mais le RSCCAM maintient sa recommandation aux Syndicats de :

- 1) Exécuter tous les travaux courants (urgents et préventifs)
- 2) Contribuer le maximum possible à leur Fonds de prévoyance

Ramonage et réparation des cheminées

M. Foster fait référence au ramonage et à la réparation des cheminées en mentionnant que les Pavillons doivent choisir annuellement leurs entreprises de réparation et de ramonage, sachant que cet item a été retiré du budget annuel du RSCCAM.

M. Fallu (Pav 330) a pour sa part, entrepris des démarches auprès du Ramoneur 4 saisons afin d'obtenir une soumission pour un ensemble de services reliés à l'inspection et à l'entretien des cheminées. Cette soumission serait valable si un certain nombre de Pavillons acceptaient de contracter ces services.

Il fera circuler ces informations à tous les Pavillons et mentionne qu'il accepte de rassembler les commandes des Pavillons qui souhaitent participer à cette opération, en vue de l'intervention du printemps 2023. La soumission pour ces travaux suivra sous peu.

Dépôts des contributions des Pavillons par transfert électronique

Plusieurs Pavillons utilisent maintenant les transferts électroniques pour effectuer leurs versements de contributions au RSCCAM.

Cette méthode est recommandée par le RSCCAM pour tous les Pavillons.

La liste des codes de références du compte bancaire du RSCCAM a été annexée aux documents d'assemblée.

Tous les chèques postdatés doivent être reçus par le Secrétaire-Trésorier du RSCCAM, **durant la semaine suivant l'adoption du budget** lors de l'assemblée des administrateurs tenue en novembre (particulièrement pour le versement du mois de janvier).

Les transferts électroniques du mois de janvier doivent être effectués à partir du 3 janvier seulement.

Vous pouvez faire parvenir vos chèques, émis à l'ordre du RSCCAM (Club Azur), à l'attention de Michel Foster à l'adresse suivante :
291, rue Orford, Magog, QC J1X 4S1

Pour les transferts électroniques, l'administrateur du Pavillon doit inscrire le RSCCAM comme fournisseur, en utilisant les informations suivantes :

- 1) Nom complet du compte : Regroupement des Syndicats de Copropriété du Club Azur Magog
- 2) Numéro de l'institution financière : # 815
- 3) Numéro de transit : # 30015
- 4) Numéro du compte du RSCCAM : # 205808-9

Il faut bien s'assurer d'indiquer le nom et le numéro de votre Pavillon lors de votre transfert.

Si vous ne pouvez effectuer de transfert électronique, vous pouvez toujours déposer vos chèques au compte du RSCCAM, en personne dans une Caisse Populaire Desjardins

Informations et divers rappels

Utilisation des foyers au bois

Le RSCCAM rappelle que les systèmes de foyers présents dans les condos au Club Azur sont de type ambiance et qu'il n'est pas recommandé de les utiliser en continu ou comme élément de chauffage d'appoint.

En ce sens, il serait pertinent de rappeler ce fait aux copropriétaires, et en particulier à ceux qui ont accumulé des cordes de bois sur leur terrasse et/ou balcon, en prévision de l'hiver prochain.

7. Date de la prochaine assemblée

La prochaine réunion sera l'Assemblée Générale Annuelle pour l'année 2022, prévue pour le printemps 2023 dans la région de Magog.

8. Levée de l'assemblée

Mme Letarte remercie les membres du comité exécutif et les administrateurs des Pavillons, pour leur participation à cette rencontre et elle propose la levée de l'assemblée, à 21:40.

Secondé par M. Bédard
Accepté à l'unanimité

CA RSCCAM 221118.004

Josée Letarte
Présidente

Michel Foster
Secrétaire-trésorier