



Regroupement des Syndicats de Copropriété du Club Azur, Magog

Procès-verbal de l'assemblée générale pour l'année fiscale 2021, du Regroupement des Syndicats de Copropriété du Club Azur Magog (RSCCAM), tenue le vendredi 3 juin 2022, à la salle des Loisirs #232 au centre communautaire, à Magog Qc.

Étaient présents :

M. Luigi Compatti	Pavillon 110
M. Yves Martineau	Pavillon 120, 310
M. Jean Navert	Pavillons 210, 340, 450
Mme Joanie Dumont-Lév.	Pavillon 220
Mme Shirley Robert	Pavillon 230
Mme Josée Letarte	Pavillon 240
M. Jonathan Fallu	Pavillon 330
M. Roger Meunier	Pavillon 410
M. Jean-Marie Chiasson	Pavillon 440
M. Michel Foster	Pavillon 530

Étaient représentés par procuration :

M. Daniel Choinière	Pavillon 140
par M. Normand Roy	
M. Pierre Bertrand	Pavillons 320, 420
par M. Raphaël Bertrand	
M. Claude Martin	Pavillon 430
par M. Pierre Laplante	
M. Michel Scallon	Pavillon 510
par M. Michel Foster	
Mme Céline Girard	Pavillon 540
par M. Jean-Louis Bédard	

Administrateurs absents / Pavillons non représentés

Mme Annick Barbeau	Pavillon 130
Mme Lyne Nolin	Pavillon 460
Mme Catherine Pouliot	Pavillon 520

Observateur(s) :

M. Nicoletta Proce	Pavillon 110
--------------------	--------------

- 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**
Le 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 Robert propose et elle est secondée par M. Laplante, que M. Foster agisse en tant que président et secrétaire d'assemblée.
Accepté à l'unanimité **AGA RSCCAM 220603.001**
- 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 220603.002**
- 5° **Lecture et adoption du procès-verbal de l'assemblée générale 2020, tenue le 23 juillet 2021**
M. Navert propose l'adoption du procès-verbal de l'assemblée générale annuelle 2020 du Regroupement des Syndicats de Copropriété du Club Azur, Magog (RSCCAM), tel que rédigé.

Secondé par Mme Letarte
Accepté à l'unanimité **AGA RSCCAM 220603.003**
- Note aux lecteurs :*
Le Comité exécutif du RSCCAM s'est réuni par vidéo conférence, le 31 mai dernier en préparation de la présente AGA.
- 6° **Ratification des modifications aux règlements généraux**

M. Foster confirme qu'il n'y a eu aucune modification proposée en 2021.
- 7° **Rapports annuels 2021**

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 2021.

Il indique entre autres, que le RSCCAM a généré un surplus d'opération de \$ 919 en 2021, incluant des dépenses imprévues, sur des dépenses totalisant \$171 661.

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 \$40 931 au 31 décembre 2021.

Enfin, les administrateurs discutent de la situation financière au 31 décembre 2021 et s'en disent satisfaits.

Problèmes au niveau des communications :

M. Foster souhaite porter l'attention des administrateurs des Pavillons sur la dynamique qui prévaut actuellement au sein du Regroupement.

Il est évident qu'il y a un relâchement important des communications, tant entre les Pavillons et le Regroupement qu'au sein des Syndicats (auprès des copropriétaires).

M. Foster mentionne plusieurs exemples qui démontrent que les communications ne sont pas efficacement prises en compte et que trop souvent, des conséquences néfastes en résultent lors des interventions du RSCCAM.

(délais injustifiés dans les confirmations, retards et erreurs dans les versements, confusions dans les échanges d'informations, travaux affectant la continuité architecturale du complexe, incompréhension du rôle du RSCCAM, déceptions par faute de réception des avis, etc.)

Le RSCCAM est une association volontaire des Syndicats de copropriété au Club Azur et n'a d'autre objet que l'administration des services qui sont communs à l'ensemble des Pavillons.

Le succès de fonctionnement et de pertinence du Regroupement passe nécessairement par une collaboration engagée et soutenue des représentants de Pavillons.

M. Foster souhaite que les représentants des Pavillons prennent conscience de l'état actuel et de la fragilité de leur association et qu'ils y investissent l'attention et l'implication requises pour en assurer sa pérennité.

Statistiques indicatives de la perception de l'importance du RSCCAM :

32 % des Pavillons (7/22) étaient soit absents ou représentés par procuration lors de la réunion tenue le 23 juillet 2021

41 % des Pavillons (9/22) étaient soit absents ou représentés par procuration lors de la rencontre tenue le 12 novembre 2021

41 % des Pavillons (9/22) étaient soit absents ou représentés par procuration lors de la rencontre tenue le 3 juin 2022.

Enfin, une des principales sources de problèmes de communication au RSCCAM provient des Pavillons qui partagent l'accès à leur compte de courriels entre plusieurs de leurs copropriétaires (différents assistants au sein de leur administration ?) dans leur Pavillon.

Il est fortement suggéré qu'une seule personne ait accès aux courriels du Syndicat et que cette personne soit responsable du partage et de la redistribution des informations, au besoin, au sein du Pavillon.

Je vous rappelle que le RSCCAM ne communique officiellement qu'avec une seule personne (soit l'administrateur du Syndicat) par Pavillon.

M. Martineau propose l'adoption des états financiers au 31 décembre 2021, ainsi que le rapport du secrétaire-Trésorier.

Secondé par M. Fallu
Accepté à l'unanimité

AGA RSCCAM 220603.004

8° Nomination d'un vérificateur comptable

Le secrétaire-trésorier confirme qu'il procèdera à l'octroi d'un mandat pour une vérification comptable professionnelle (Mission d'examen) pour les opérations financières du Regroupement pour l'année 2022.

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

Secondé par Mme Robert
Accepté à l'unanimité

AGA RSCCAM 220603.005

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.

M. Foster ouvre la période de mise en candidatures pour les trois postes d'officier du Comité exécutif du RSCCAM, pour l'année 2022-2023.

Ouverture de la période de mise en candidature

Les trois membres du Comité exécutif 2021-2022, soient Mme Letarte, M. Navert et M. Foster 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.

Fermeture de la période de mise en candidature

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.

10° Divers sujets / Varia

1) Contrat Cogéco Internet

Bien que la finalisation de ce contrat entre les Pavillons, le RSCCAM et Cogéco ait été des plus chaotique, le RSCCAM confirme la participation de tous les Pavillons pour une quantité de 173 condos. Seuls 9 condos identifiés n'auront accès à ce service à tarifs escomptés qu'en début 2027, suite à leur refus de prendre part à ce programme.

2) Ramonage des cheminées 2022

L'entreprise Ramoneur Expert D. Gingras a complété les travaux de ramonage, pour la première fois, pour les Pavillons participants en 2022.

Cet entrepreneur a été choisi en novembre 2021 suite à l'insatisfaction générale obtenue des services de l'entrepreneur précédent (Ramoneur Hébert d'Asbestos) et aussi parce que c'est un des rares entrepreneurs à accepter de remplacer des modules de cheminées endommagées.

Le Ramoneur Expert D. Gingras n'intervient pas dans les condos (voir sa soumission 2022) afin de sécuriser les lieux (épandage de suie suite au ramonage et vérification de l'état du foyer).

Pour assister l'entrepreneur et les Pavillons, le RSCCAM a mandaté M. Roch Poulin de façon à ce que les clés des foyers soient fermées durant le ramonage (et réouvertes après).

La réalisation de cet aspect des travaux s'est avérée ardue pour M. Poulin

Comme plusieurs foyers ne sont pas en condition de parfaite étanchéité (problème de clé défectueuse, portes de foyer manquantes, etc.) et que contrairement à la méthode employée par le Ramoneur 4 saisons à l'époque (qui lui, scellait le foyer, en plus de nettoyer l'âtre après les travaux) le RSCCAM s'est fait reprocher des situations où de la suie se serait répandue dans les condos suite au ramonage.

Les administrateurs s'entendent pour que dès l'année prochaine (2023), le RSCCAM se retire complètement des aspects de coordination concernant les travaux de ramonage des cheminées.

Les Pavillons devront désormais choisir leur propre entrepreneur pour le ramonage des cheminées et coordonner leurs travaux, sans l'intervention du RSCCAM.

M. Poulin, selon sa disponibilité, pourra assister les Pavillons qui souhaiteront lui confier le mandat de supervision des travaux de ramonage et/ou de remplacement de modules de cheminée.

3) Présence de panneaux d'annonces des courtiers immobiliers sur le site

Les Déclarations de Copropriétés des Pavillons interdisent l'affichage de toutes sortes sur les terrains et les immeubles au Club Azur.

Le RSCCAM a mis en place et coordonne mensuellement un panneau d'affichage central dédié aux ventes et aux locations des condos.

En toute équité, les courtiers affichés ont été avisés de cette réglementation par le RSCCAM, mais il en revient aux administrateurs des Pavillons de voir à l'application de cette réglementation.

4) Grille des tarifs de M. Roch Poulin

M. Poulin souhaite clarifier les tarifs d'intervention pour ses services.

Une grille détaillée de ses tarifs 2022 est maintenant disponible à cet effet.

Cette grille sera mise à jour annuellement (voir en annexe).

5) Location à court terme

La location à court terme est permise par les Déclarations de Copropriété au Club Azur, mais ce n'est pas sans effet sur les résidents permanents et sur la gestion des Syndicats.

Les deux aspects suivants doivent faire l'objet d'une attention particulière de la part des responsables de Pavillons :

1) L'impact sur les assurances du Pavillon

M. Foster rappelle qu'il est de première importance d'aviser l'assureur du Syndicat lorsqu'il y a un changement du nombre de condos loués dans le Pavillon. Le défaut de cette mise à jour pourrait entraîner le retrait des couvertures d'assurance du Pavillon, en cas de sinistre.

De plus, la location à court terme engage habituellement un coût supplémentaire en assurance.

Ce coût supplémentaire devrait être couvert par les condos concernés.

2) L'utilisation erronée des toilettes (Place du Village)

Trop de gens ne semblent pas avoir reçu (ou compris) l'information à l'effet que les Pavillons situés à la Place du Village sont munis d'une pompe à eaux usées qui peut facilement se bloquer si l'on jette des objets fibreux (comme les Swiffers, la soie dentaire et autres objets de même type) dans les toilettes des condos dans ces Pavillons.

Le blocage de ces pompes exige des interventions d'urgence dispendieuses et pourrait occasionner le bris de ces équipements.

Le RSCCAM recommande, depuis toujours, que des panneaux indicateurs à cet effet soient installés au-dessus de toutes les toilettes dans les condos des Pavillons situés à la Place du Village (voir un exemple de panneau en annexe).

Un avis répété à ce sujet serait bien avisé, lors des rencontres avec les copropriétaires concernés.

6) Contrats et soumissions pour 2023

Les membres du Comité exécutif ont discuté des difficultés annoncées pour le renouvellement des contrats et des ententes de services pour l'année 2023, dans le contexte de l'inflation et de la pénurie de main-d'œuvre.

Les principaux contrats de déneigement des chemins et stationnements, des escaliers et balcons, la tonte de la pelouse, l'extermination des fourmis et araignées, l'entente de service avec M. Poulin, sont tous des contrats importants qui annoncent des négociations difficiles et de fortes probabilités d'augmentations substantielles pour 2023.

Les résultats des négociations seront proposés lors de l'adoption du budget 2023, en novembre prochain.

7) Uniformité des Pavillons et du site

M. Laplante demande si le RSCCAM a des règles établies pour l'encadrement de l'uniformité du complexe Club Azur.

M. Foster fait référence à la Convention d'Association (RSCCAM) entre les Syndicats du Club Azur où l'on retrouve, à ce sujet, que la mission du Regroupement est de voir à l'uniformité de l'architecture des immeubles et du site.

Par contre, il reconnaît que plusieurs Pavillons ont failli à cette règle en installant des équipements permanents sur le site (principalement des remises).

Il mentionne aussi que plusieurs modifications qui ont été apportées au fil des années à certains immeubles, sans égard au maintien de l'uniformité de l'ensemble.

À ce jour, le RSCCAM s'est gardé d'obliger des modifications ou de poursuivre les Syndicats délinquants au respect de cette règle.

Les Syndicats devraient toujours présenter leurs projets de modification de leur immeuble et terrain au RSCCAM, avant d'entreprendre les travaux.

Les gens demandent que le RSCCAM réachemine les derniers codes de couleurs adoptés pour les immeubles au Club Azur (voir en annexe).

Installation de bornes de recharge pour les véhicules automobiles

Certaines Pavillons songent à faire installer des bornes de recharge pour véhicules automobiles sur leur immeuble.

Il faut savoir que les immeubles sont munis d'une capacité électrique maximale de 500 ampères pour l'ensemble des besoins en électricité de tous les condos d'un Pavillon donné (ce qui limite grandement la possibilité d'ajouter des bornes de recharge).

En considérant ce fait, le RSCCAM recommande que les bornes installées sur les immeubles des Syndicats appartiennent à l'ensemble des copropriétaires du Pavillon (gérées par le Syndicat) et non pas à un ou des copropriétaires en particulier.

Rappel habituel :

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 (en plaçant leurs rebuts DANS les conteneurs).

Placer des meubles, des matelas, des sacs de rebuts ou autres articles désuets devant ou à côté des conteneurs, n'est pas une façon acceptable d'utiliser ces emplacements.

Enfin, le RSCCAM rappelle que M. Poulin est disponible pour effectuer des transports vers l'Éco-Centre de Magog, pour ce type de rebuts et de matériaux de construction, à un coût des plus raisonnable.

11° Levée de l'assemblée

M. Foster remercie les administrateurs pour leur participation et il propose la levée de l'assemblée à 21:50.

Secondé par M. Navert
Accepté à l'unanimité

AGA RSCCAM 220603.006

Présidente

Secrétaire-Trésorier