



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

Procès-verbal de l'assemblée générale pour l'année fiscale 2022, du Regroupement des Syndicats de Copropriété du Club Azur Magog (RSCCAM), tenue le vendredi 16 juin 2023, à la salle Halte-Répit #333 au centre communautaire, à Magog Qc.

### **Étaient présents :**

Mme Nicoletta Proce	Pavillon 110
M. Yves Martineau	Pavillons 120, 310
M. Jean Navert	Pavillons 210, 320, 340, 420, 450
Mme Joanie Dumont-Lév.	Pavillon 220
Mme Josée Letarte	Pavillon 240
M. Roger Meunier	Pavillon 410
M. Jean-Marie Chiasson	Pavillon 440
M. Michel Scallon	Pavillon 510
Mme Catherine Pouliot	Pavillon 520
M. Michel Foster	Pavillon 530
M. Jean-Louis Bédard	Pavillon 540

### **Étaient représentés par procuration :**

M. Daniel Choinière	Pavillon 140
par M. Normand Roy	
M. Jonathan Fallu	Pavillon 330
par M. Michel Foster	

### **Administrateurs absents / Pavillons non représentés**

Mme Annick Barbeau	Pavillon 130
Mme Shirley Robert	Pavillon 230
M. Patrick Lagueux	Pavillon 430
Mme Lyne Nolin	Pavillon 460

### **Observateur(s) :**

aucun

- 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 Proce propose et elle est secondée par M. Scallon, que M. Foster agisse en tant que président et secrétaire d'assemblée.  
Accepté à l'unanimité **AGA RSCCAM 230616.001**
- 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. Meunier  
Accepté à l'unanimité **AGA RSCCAM 230616.002**
- 5° **Lecture et adoption du procès-verbal de l'assemblée générale 2021, tenue le 3 juin 2022**  
M. Martineau propose l'adoption du procès-verbal de l'assemblée générale annuelle pour l'année 2021 du Regroupement des Syndicats de Copropriété du Club Azur, Magog (RSCCAM), tel que rédigé.  
  
Secondé par Mme Letarte  
Accepté à l'unanimité **AGA RSCCAM 230616.003**
- Note aux lecteurs :*  
*Le Comité exécutif du RSCCAM s'est réuni par vidéo conférence, le 8 juin 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 2022.
- 7° **Rapports annuels 2022**  
  
**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 2022.

Il indique entre autres, que le RSCCAM a généré un surplus d'opération de \$ 4 524 en 2022, incluant des dépenses imprévues, sur des dépenses totalisant \$246 337.

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 \$ 45 455 au 31 décembre 2022.

Enfin, les administrateurs discutent de la situation financière au 31 décembre 2022 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.

Parmi les principales sources de problèmes de communication rencontrées au sein du RSCCAM, il y a le manque de transfert des informations dans les Pavillons et le partage de l'accès au compte de courriels entre plusieurs copropriétaires (différents assistants au sein de l'administration d'un même 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 de ce Pavillon.**

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

M. Roy propose l'adoption des états financiers au 31 décembre 2022, ainsi que le rapport du secrétaire-Trésorier.

Secondé par M. Bédard  
Accepté à l'unanimité

**AGA RSCCAM 230616.004**

**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 2023.

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

Secondé par Mme Dumont-Lévesque  
Accepté à l'unanimité

**AGA RSCCAM 230616.005**

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 2023-2024.

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

Les trois membres du Comité exécutif 2022-2023, 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) Règlements d'application de la loi 16**

Pour l'instant, il n'y a aucune indication que les règlements d'application de la loi 16 ont été publiés.

Le RSCCAM recommande toutefois, que tous les Syndicats s'assurent de contribuer au maximum possible à leur Fonds de prévoyance et que tous les travaux d'entretien préventif soient effectués dans les meilleurs délais.

**2) Description des parties privatives (référence loi 141)**

Les Syndicats sont tenus par la loi 141, de mettre à la disposition de leurs copropriétaires, une description exhaustive des parties privatives originales.

Le RSCCAM a fait circuler une telle description lors des travaux reliés à l'introduction de la loi 16 en 2019-2020.

M. Foster fait circuler à nouveau cette description et mentionne qu'une copie en Word (modifiable) sera attachée à l'envoi de ce procès-verbal.

Il est question de s'assurer que tous les Syndicats complètent et fassent **ADOPTER**, par résolution d'assemblée (inscrite au procès-verbal de cette assemblée), cette descriptions des parties privatives originales.

Aussi, le Syndicat doit s'assurer que chaque copropriétaire présente la description de ses améliorations locatives (parties privatives) à l'administration de son Syndicat (qui devra les conserver pour référence future). Les copropriétaires, pour leur part, doivent s'assurer de maintenir à jour la description de leur partie privative (conserver les factures des équipements et des travaux, et conserver un inventaire photographique permettant de faire la démonstration de l'état des lieux avant sinistre).

Tout ceci afin d'éviter la contestation des assureurs lors du règlement d'une réclamation.

### **3) Registraire des entreprises du Québec**

Nouvelle exigence du Registraire des Entreprises du Québec

Le Registraire des Entreprises du Québec exige, depuis le mois de mars 2023, les informations suivantes confirmant l'identité des responsables des entreprises (incluant les Syndicats de copropriété)

- Date de naissance
- Copie d'une pièce d'identité (gouvernementale) avec photo

À noter que ces informations seront conservées par le Registraire et ne seront pas disponibles au public.

### **4) Travaux de réparation de certaines fosses à eaux usées, Place du Village**

M. Navert présente le fruit de ses recherches d'évaluation et de mise en chantier des travaux de réparation de certaines fosses à eaux usées situées dans les Pavillon sous son administration.

Ces informations pertinentes devraient servir de guide de référence pour tous les Pavillons situés à la Place du Village et encourager les Syndicats à procéder aux travaux de réfection de leurs fosses pendant que l'entrepreneur spécialisé est disponible sur le site.

### **5) Liste des personnes contacts secondaires**

Le RSCCAM recommande à tous les Syndicats de mettre en place et de maintenir à jour, une liste de personnes contactes secondaires pour chaque copropriétaire de leur Pavillon. Ces informations pourraient servir lorsqu'il est impossible de rejoindre un copropriétaire, lors d'une situation d'urgence.

## **6) Installation d'équipements électroniques de détection des fuites d'eau**

Mme Letarte fait référence à une analyse qu'elle a entamé concernant l'installation d'équipements de détection des fuites d'eau dans un Pavillon.

Un rapport détaillé, incluant les fournisseurs, les options et les coûts proposés, sera disponible sous peu.

## **7) Vérification annuelle des valves anti reflux (Pavillons de 10 condos)**

M. Navert questionne l'obligation de procéder à une inspection annuelle des valves anti reflux installée à la demande de la RBQ en 2022.

Pour l'instant, selon les administrateurs des Pavillons concernés, aucune indication ne permet de confirmer cette obligation.

## **8) Filage et éclairage à l'arrière des Pavillons 140 et 130**

M. Roy demande s'il est possible de retirer les anciens fils d'éclairage qui se retrouvent à l'arrière des Pavillons 140 et 130. Aussi, il serait pertinent d'installer un système d'éclairage de source solaire dans le secteur du ponceau reliant les Pavillons des séries 100 et 500.

M. Foster discutera de ces travaux avec M. Poulin.

## **9) Entretien du chemin privé Place du Village**

M. Martineau fait remarquer qu'il y a une dépression autour du premier dos d'âne à l'entrée du chemin privé Place du Village.

M. Foster mandatera M. Poulin pour faire l'analyse de la situation et pour une intervention selon les ressources disponibles au RSCCAM.

## **10) Des branches accrochantes, dans la montée de la série 500**

Mme Pouliot fait remarquer qu'il y a un certain nombre de branches accrochantes au-dessus de la montée des Pavillons de la série 500.

M. Foster rappelle que l'entretien des arbres relève de chaque Pavillon concerné. Par contre, lorsque les branches ont une incidence sur le travail de nos entrepreneurs, le RSCCAM peut intervenir.

M. Foster mandatera M. Poulin pour faire l'analyse de la situation et pour une intervention selon les ressources disponibles au RSCCAM.

## **11) Regroupement des assurances**

M. Navert suggère que le RSCCAM se penche sur la possibilité d'un regroupement des Pavillons pour négocier de meilleurs tarifs d'assurance de groupe.

M. Foster explique que cette approche a déjà été utilisée et que les conséquences ont été désastreuses pour les Pavillons.

Par exemples, il nous était impossible de faire inscrire les noms des bénéficiaires au contrat (Pavillons nommés). Aussi, lors d'une réclamation d'un Pavillon, l'ensemble des Pavillons devait absorber l'augmentation de la prime annuelle (sinon la réduction des couvertures) suite au sinistre.

Enfin, un Pavillon négligeant pouvait faire remettre en question l'ensemble des couvertures pour tous les Pavillons en même temps.

À la lumière des expériences passées, le RSCCAM ne recommande pas cette approche auprès des assureurs.

### **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 21:20.

Secondé par M. Navert  
Accepté à l'unanimité

**AGA RSCCAM 230616.006**

---

**Présidente**

---

**Secrétaire-Trésorier**