



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 17 novembre 2023, 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, 320, 340, 420, 450)
- M. Michel Foster, secrétaire-trésorier (Pavillon 530)

- M. Yves Martineau (Pavillon 120, 310)
- Mme Shirley Robert (Pavillon 230)
- M. Jonathan Fallu (Pavillon 330)
- M. Jean-Marie Chiasson (Pavillon 440)
- Mme Monique Poirier (Pavillon 460)
- M. Michel Scallon (Pavillon 510)
- M. Jean-Louis Bédard (Pavillon 540)

Étaient représentés
par procuration:

- Mme Nicoletta Proce par M. Foster (Pavillon 110)
- M. Daniel Choinière par M. Roy (Pavillon 140)
- M. Roger Meunier par Mme S Larouche (Pavillon 410)

Absents :

- Mme Annick Barbeau (Pavillon 130)
- Mme Joanie Dumont-Lévesque (Pavillon 220)
- M. Patrick Lagueux (Pavillon 430)
- Mme Catherine Pouliot (Pavillon 520)

- Observateur : - M. John Hopper (Pavillon 460)

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.

2. Lecture et adoption de l'ordre du jour

Ajouts au point Varia ;

- Déneigement du stationnement au Pavillon 440
- Rappel sur le déneigement des stationnements
- Journée des rencontres du RSCCAM
- Utilisation du surplus accumulé
- Installation de cabanons
- Location à court terme
- Formulaire d'impôt
- Bornes de recharge électrique
- Regroupement de Pavillons pour le ramonage 2024

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

Secondé par M. Scallon

Accepté à l'unanimité

CA RSCCAM 231117.001

3. Lecture et adoption du procès-verbal de la réunion régulière du conseil d'administration tenue le 18 novembre 2022

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

M. Martineau propose l'adoption du procès-verbal, tel que rédigé.

Secondé par M. Navert

Accepté à l'unanimité

CA RSCCAM 231117.002

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 14 novembre dernier en préparation de la présente rencontre du Conseil d'administration.

4. Situation financière au 1er novembre 2023

M. Foster présente l'état de la situation financière en date du 1er novembre 2023 et confirme que les opérations financières respectent les prévisions budgétaires 2023.

Un surplus d'opération de l'ordre de \$ 9 800 est envisagé pour l'année 2023.

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 2023

Aucun travail spécial n'a été effectué en 2023

5. Analyse et approbation des prévisions budgétaires 2024

M. Foster fait référence aux différentes soumissions et ententes à conclure pour l'année 2024. Ces documents ont été annexés à l'envoi de l'avis de convocation et des prévisions budgétaires 2024.

Le budget 2024 est en ligne avec les opérations des années précédentes.

Le budget est accompagné de la grille de contributions des Pavillons pour 2024.

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 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 (55%) ont fait en sorte que nous avons recommandé un remplacement de fournisseur.

À la suite de nos démarches, auprès de fournisseurs considérés capables de répondre à nos attentes, nous avons confirmé une première 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.

Nous confirmons avoir été satisfait des travaux réalisés par JSR en 2023 (15 coupes) et nous avons obtenu un prix négocié pour les saisons 2024 et 2025.

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.

L'entente avec l'entrepreneur exige cette condition, au risque de ne pas exécuter les travaux dans les secteurs en défaut à ce niveau.

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 essentielles pour le Club Azur. L'entente de service est donc reconduite aux mêmes conditions et pour la même somme totale qu'en 2023.

M. Poulin a également accepté de renouveler le contrat pour le déneigement des escaliers et balcons pour la saison 2023-2024 (conditionnelle au maintien de l'engagement d'un assistant pour effectuer les travaux avec lui).

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 sa grille tarifaire 2024 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 2024 avec l'entreprise Maheu Protection Parasitaire.

Le prix des interventions par bâtisse a été négocié et est maintenu pour les 2 prochaines saisons, soit 2024 et 2025.

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

d) Déneigement des chemins et stationnements

Encore ici, M. Foster explique que le RSCCAM avait obtenu la confirmation d'une entente pluriannuelle avec l'entreprise JSR, incluant 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 représentants des Pavillons**, à l'accessibilité des dépôts à neige dans les stationnements.

Soyez avisés que l'entrepreneur en déneigement ne procédera 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 2023-2024, aux mêmes conditions que celles qui lui ont été accordées en 2019-2020, soit \$18 000 sans taxe.

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 eux même 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 2024

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

Ce contrat est d'une durée de 5 ans, soit 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* du budget (voir la grille tarifaire pour 2024).

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 inc.

Une croissance annuelle de 1,5 % est prévue au budget 2024.

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 2024

Aucun projet spécial n'est prévu au budget par le RSCCAM en 2024.

Adoption du budget d'opération 2024

Le budget proposé pour 2024 totalise \$ 267 200 incluant les frais spécifiques aux Pavillons.

M. Fallu propose l'adoption des prévisions budgétaires 2024, telles que déposées.

Secondé par Mme Robert.

Accepté à l'unanimité

CA RSCCAM 231117.003

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

6. Varia

Situation concernant le déneigement du stationnement au Pavillon 440

M. Foster explique que le déneigement d'une (nouvelle) partie du stationnement au Pavillon 440 pose problème depuis l'année dernière. L'ajout d'une section de stationnement, sans préparation adéquate du fond de terrain, impose une restriction au déneigeur afin d'éviter des dommages au terrain.

M. Chiasson, représentant du Pavillon 440, avait été avisé de la situation l'an dernier et les limites du secteur à déneiger avaient été identifiées en conséquence.

Cette année, M. Chiasson revient à la charge et insiste pour qu'une partie de cette nouvelle section du stationnement soit déneigée.

Le RSCCAM a avisé M. Chiasson par courriel, le 8 novembre dernier (ainsi que JSR paysagistes inc.), que sa demande serait conditionnelle à ce qui suit :

(extrait du courriel)

Je vous rappelle que ce faisant, vous acceptez implicitement de dégager l'entrepreneur (JSR) ainsi que le Club Azur (RSCCAM) de tout dommage causé à cette partie de votre stationnement.

*Sachez enfin que, dans ces circonstances, **aucune réparation ou mise à niveau ne sera effectuée dans cette partie de votre stationnement au printemps prochain.***

M. Chiasson, présent à l'assemblée, confirme que le Syndicat du Pavillon 440 comprend la situation et se porte entièrement responsable (et dégage de toutes responsabilités, l'entrepreneur ainsi que le RSCCAM), advenant que des dommages soient occasionnés à cette partie du terrain de stationnement de ce Pavillon, suite aux travaux de déneigement durant les saisons 23/24 et à venir, dans le futur.

Enfin, l'entreprise JSR Paysagistes inc. est avisée de la situation et pourrait choisir, à sa guise, de ne plus intervenir dans ce secteur du Pavillon 440 si elle juge que les dommages causés sont trop importants, malgré l'acceptation du risque par le Syndicat du Pavillon 440.

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.

Ce rappel est émis concernant la collaboration des Pavillons et leurs copropriétaires au sujet du déneigement des escaliers, balcons et 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 de propriété contracté sur ces emplacements.**

Seul un droit de stationnement (dans les espaces prévues à cette fin) est prévu aux Déclarations de Copropriété.

Jour des rencontres du RSCCAM

Mme Larouche (Pav 410) demande si le RSCCAM peut tenir ses rencontres un autre soir que les vendredis soirs.

M. Foster explique que, traditionnellement, le RSCCAM tient ses rencontres les vendredis soirs afin de permettre aux personnes venant de l'extérieur, de profiter de leur séjour à Magog pour la durée d'une fin de semaine.

Utilisation du surplus accumulé du RSCCAM

M. Foster explique que la politique de gestion du surplus accumulé prévoit soit, des remboursements directement aux Pavillons ou soit la couverture de dépenses communes à l'ensemble des Pavillons, selon les disponibilités (par exemples ; la couverture des frais suite à l'inspection et aux exigences imposées à tous les Pavillons par la RBQ et le service des incendies de Magog en 2021 ou la réfection de l'éclairage de l'enseigne centrale en 2022).

Il est suggéré (Mme Poirier Pav 460) que des travaux de mise à niveau de l'entretien paysager soient entrepris en 2024 autour de l'enseigne centrale d'accueil au coin Desjardins et Place du Village.

Installation de cabanons

Malgré que les Déclarations de Copropriété interdisent la présence de cabanon sur les terrains des Pavillons, et que bien évidemment il en existe plusieurs sur le site, M. Chiasson (Pav 440) mentionne que suite à ses expériences et selon ses informations, la Ville de Magog interdit désormais l'installation de cabanon dans les secteurs inondables (dont la Place du Village).

Location à court terme

Mme Poirier (Pav 460) demande une interprétation de / des article(s) régissant la location à court terme inscrit(s) à la Déclaration de Copropriété.

M. Foster mentionne que, règle générale au Club Azur, la location à court terme est permise pour tous les copropriétaires dans les Pavillons, à moins d'un avis contraire inscrit dans la Déclaration de Copropriété propre à un Pavillon qui aurait fait adopter et notarié une exclusion en ce sens (modification de la D de C originale).

M. Foster recommande, enfin de bien s'assurer qu'aucun préjudice ne soit imposé à un ou à des copropriétaires à qui ont souhaiteraient limiter ce droit, d'obtenir un avis légal d'interprétation de ce droit, avant d'agir à ce niveau.

Formulaires d'impôt pour 2023

M. Scallon (Pav 510) demande la confirmation des formulaires d'impôt à compléter pour les Syndicats (année fiscale 2023).

M. Foster n'est pas en mesure de confirmer si les formulaires prescrits pour 2023 sont présentement disponibles sur les sites de Revenu Canada et de Revenu Québec, mais indique qu'ils sont habituellement à jour sur ces sites au moment de produire les déclarations annuelles.

Installations de borne de recharge de véhicule automobile

Le RSCCAM s'est déjà penché sur cette question l'an dernier.

Voici en résumé ce qu'il faut retenir à ce sujet, en 2023 ;

Deux options principales sont possibles, soit ;

- 1) L'installation de bornes (sur une ou près d'une bâtisse / Pavillon) branchées sur le / les compteur(s) privé(s) du / des copropriétaire(s) participant(s), ou soit ;
- 2) Prévoir une installation de type commercial (îlot de recharge) sur un emplacement donné au Club Azur.

La première option comporte ses limites et ses avantages. La première restriction étant que la capacité du système électrique d'un immeuble est limitée et ne peut accepter qu'un petit nombre de bornes (soit deux ou trois par bâtisse sans plus). Cette situation fait en sorte qu'un préjudice évident s'impose automatiquement envers les copropriétaires non participants dans un Pavillon donné.

Le principale avantage de cette option est que ces équipements (au coût d'environ \$3500 par borne) peuvent être installés rapidement à la discrétion de chaque Syndicat (assemblée des copropriétaires), en autant que le préjudice créé soit bien expliqué à tous copropriétaires du Pavillon en question (consentement éclairé et documenté) et que les frais soient entièrement couverts par les copropriétaires visés.

La deuxième option (îlot de recharge) exige un engagement financier généralisé (tous les condos) et relativement important (approximativement \$1000 par condo situé à la Place du Village par exemple) pour combler les frais de préparation du terrain, l'installation d'un réseau électrique (poteau et câblage d'Hydro-Québec, l'achat et l'installation des équipements commerciaux (terrain pouvant recevoir de 8 à 16 véhicules, 4 bornes doubles en phase un et 4 bornes doubles supplémentaires, selon les besoins, en phase deux). L'utilisation de ces bornes serait facturée à l'utilisateur par un système de paiement par carte de crédit.

Les représentants des Pavillons sont invités à transmettre ces informations à leurs copropriétaires (principalement aux Pavillons situés à la Place du Village) et en faire rapport au RSCCAM dans les meilleurs délais.

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 fait circuler ces informations aux membres présents et mentionne qu'il accepte de rassembler les commandes des Pavillons qui souhaitent participer à cette opération, en vue de l'intervention du printemps 2024.

Informations et divers rappels

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).

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

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 2023, prévue pour le printemps 2024 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 22:15.

Secondé par M. Roy
Accepté à l'unanimité

CA RSCCAM 231117.004

Josée Letarte
Présidente

Michel Foster
Secrétaire-trésorier