



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 12 novembre 2021, à la salle des Chevaliers-de-Colomb #231 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)

- Mme Joanie Dumont-Lévesque (Pavillon 220)
- Mme Shirley Robert (Pavillon 230)
- M. Yves Martineau (Pavillon 310)
- M. Jonathan Fallu (Pavillon 330)
- M. Jean-Marie Chiasson (Pavillon 440)
- M. Michel Scallon (Pavillon 510)
- Mme Catherine Pouliot (Pavillon 520)

Étaient représentés

par procuration:

- Mme Nicoletta Proce par M. Compatti (Pavillon 110)
- M. Daniel Choinière par M. Scallon (Pavillon 140)
- M. Pierre Bertrand par M. R. Bertrand (Pav. 320 et 420)
- M. Claude Martin par M. Laplante (Pavillon 430)
- Mme Lyne Nolin par M. Hopper (Pavillon 460)
- Mme Alice Savoie par M. Buist (Pavillon 540)

Absents :

- Mme Annick Barbeau (Pavillon 130)
- Dominique Gascon (Pavillon 410)

Observateurs :

- M. Steve Lambert (Pavillon 120)
- M. Luc ? (Pavillon 110)

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 ;

- Dates des dépôts directs
- Statut du Pavillon 120
- Présence d'anciens drains, terrain du Pavillon 340
- Règles d'installation de cabanons
- Détérioration de l'asphalte, chemin Place du Village
- Entretien de fosses à eaux usées
- Éclairage dans le secteur du Pavillon 130

Mme Dumont-Lévesque propose l'adoption de l'ordre du jour, tel que modifié.

Secondé par M. Navert

Accepté à l'unanimité

CA RSCCAM 211112.001

3. Lecture et adoption du procès-verbal de la réunion régulière du conseil d'administration tenue le 20 décembre 2020

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

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

Secondé par M. Scallon

Accepté à l'unanimité

CA RSCCAM 211112.002

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

4. Situation financière au 1er novembre 2021

M. Foster dépose un document résumant l'état de la situation financière en date du 1er novembre 2021.

Il indique que le bilan de l'année devrait dégager un déficit d'opération de l'ordre de \$ 650, en tenant compte des ajouts autorisés (pour des dépenses imprévues au moment de l'adoption du budget 2021) de \$1640 au contrat d'entretien de la pelouse et de \$1604 en frais pour la mise à niveau des Pavillons suite aux exigences de la Ville de Magog.

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 2021

M. Foster mentionne que des travaux exceptionnels de mise à niveau (principalement dans les chambres mécaniques) des Pavillons ont été effectués suite aux exigences de la Ville de Magog.

5. Analyse et approbation des prévisions budgétaires 2022

M. Foster fait référence aux prévisions budgétaires 2022, telles que circulées avec l'avis de convocation de la présente réunion du conseil d'administration.

Le document explique les principaux écarts entre le budget 2021 et celui proposé pour 2022.

Un document permettant de consulter les soumissions et contrats pour 2022 permet de valider les ententes prévues pour 2022.

Le budget 2022 est en ligne avec les opérations des années précédentes.

Le budget est accompagné de la grille de contributions des Pavillons pour 2022.

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 qui sera également appliqué pour l'année 2022.

Il faut rappeler que les interventions annuelles pour ce service consistent 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 l'épandage d'un engrais/herbicide homologué.

Les Pavillons doivent s'assurer que leur terrain est 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 de grande qualité.

L'entente de service est reconduite aux mêmes conditions et pour la même somme totale qu'en 2021.

M. Poulin a aussi accepté de renouveler le contrat pour le déneigement des escaliers et balcons pour la saison 2021-2022.

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.

c) Extermination des fourmis et araignées

M. Foster confirme avoir obtenu le renouvellement de l'entente pour 2022 sans augmentation par rapport à 2021, de l'entreprise Maheu Protection Parasitaire. Les interventions de cette entreprise ont été de qualité depuis 2016, pour un prix des plus avantageux par Pavillon.

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 2021-2022, sans augmentation par rapport à 2021.

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.

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 2021-2022, aux mêmes conditions que celles qui lui ont été accordées en 2019-2020.

M. Poulin demande qu'une attention particulière soit accordée à la préparation des coursives (et des balcons privés participants) en prévision de la saison de déneigement.

Le retrait, ou à tout le moins le regroupement des meubles de terrasse permettra une exécution facilitée et complète de son mandat de déneigement.

f) Ramonage des cheminées

Tel qu'entendu lors de l'assemblée générale tenue en juillet dernier, le RSCCAM n'inclus plus ce service à même son budget annuel.

La facturation pour ce service sera désormais envoyée directement aux représentants des Pavillons.

De plus, le RSCCAM s'est engagé à identifier une entreprise de ramonage et à encourager les Pavillons à utiliser leurs services afin de bénéficier du service de coordination de l'homme de service du RSCCAM. En 2022, cette entreprise est Ramonage Expert D. Gingras.

Les Pavillons qui choisiront de faire affaire avec une autre entreprise que Ramonage Expert D. Gingras devront en aviser (par courriel) le RSCCAM, sinon, il sera considéré qu'ils acceptent les interventions de Ramonage Expert D. Gingras.

Un résumé de la proposition pour le service de ramonage a été remise lors de la distribution des documents d'assemblée (par courriel) le 2 novembre 2021.

g) Contrat de câblodistribution 2022

Le RSCCAM vient de conclure le renouvellement de l'entente des services télévisuels avec Cogéco Connexions inc. pour la période de 5 ans (2022-2026).

Une tarification unique sera appliquée à tous les condos (réf : retrait de l'escompte pour les condos CITQ). Le tarif de départ est de \$22 plus taxes et une croissance annuelle de 1,5 % est prévue à compter de la deuxième année du contrat.

Le forfait des canaux de TV qui sera mis en place à compter de 2022 est nommé le Mix Parfait HD, et inclus TVA sports.

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 2022

Aucun projet spécial n'est prévu par le RSCCAM en 2022.

Adoption du budget d'opération 2022

Le budget proposé pour 2022 totalise \$176 000 incluant les frais spécifiques aux Pavillons.

Dossier Cogéco Connexion (service TV)

Une copie (résumé) de la nouvelle entente TV avec Cogéco, incluant la grille de tarification sur 5 ans, a été transmise aux représentants des Pavillons, à même les documents d'assemblée.

Les administrateurs comprennent que le nouveau contrat de 5 ans engage le RSCCAM pour le total des frais de ces 5 années, même si une demande d'annulation était demandée par le RSCCAM durant la période du contrat.

M. Martineau propose l'adoption des prévisions budgétaires 2022, telles que déposées.

Secondé par Mme Robert.

Accepté à l'unanimité

CA RSCCAM 211112.003

6. Varia

Dossier Cogéco Connexion (service Internet)

M. Foster fait référence à la nouvelle entente négociée avec Cogéco, offrant à tous les Pavillons, de façon optionnelle, l'accès à des connexions internet privées (par condo) à un tarif mensuel des plus avantageux.

Les Pavillons ont jusqu'au 15 novembre prochain pour inscrire leur Pavillon (avec la liste des condos participants) à ce nouveau service.

M. Foster rappelle l'importance d'éliminer toutes les pratiques délinquantes de partage des signaux internet (par Wifi) entre les copropriétaires, dans les Pavillons.

Selon les informations obtenues, Cogéco s'apprêterait à identifier les copropriétaires / Pavillons délinquants et à sévir.

Dossier ramonage et réparation des cheminées

M. Foster fait référence au dossier du ramonage et de réparation des cheminées en mentionnant que désormais les Pavillons doivent choisir leur entreprise de réparation et de ramonage, sachant que cet item a été retiré du budget annuel du RSCCAM.

Les Pavillons recevront donc directement leur facture pour ce type de travaux.
(voir texte précédent).

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 remise à nouveau aux administrateurs de Pavillon.

Tous les chèques postdatés doivent être reçus par le Secrétaire-Trésorier du RSCCAM, **durant la semaine suivant l'adoption du budget** à l'assemblée des administrateurs tenue en novembre (pour les versements du 1^{er} janvier, et du 1^{er} juin).

Les transferts électroniques du 1^{er} janvier doivent être versés le 1^{er} janvier (ou quelques jours après afin d'éviter de faire des transferts dans l'année précédent l'année du budget pour lesquels ces versements sont dus).

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.

Changement de statut, Pavillon 120

M. Lambert indique que le Pavillon 120 reprendra la forme juridique de Syndicat de Copropriété à compter du 1^{er} janvier 2022.

M. Yves Martineau a accepté l'administration de ce Pavillon.

Présence d'anciens drains sur le terrain du 340 Pavillon

M. Hopper demande s'il est possible que les anciens drains présents sur le terrain du Pavillon 340 soient retirés ou entreposés ailleurs.

M. Navert se charge d'y porter l'attention nécessaire.

Règles d'installation de cabanons

On interroge M. Chiasson (Pav. 440) concernant les règles à respecter pour obtenir le droit de construire des remises dans les zones inondables au Club Azur.

M. Chiasson fournis différents aspects et limites à respecter, en concordance avec les exigences de municipalité.

Mauvais état de l'asphalte, rue et rond-point de la Place du Village

M. Chiasson fait référence au mauvais état de l'asphalte sur la rue de la Place du Village.

Il encourage les administrateurs de ce secteur à faire une demande auprès de la municipalité afin que des travaux correctifs soient effectués (à prévoir au printemps prochain).

Entretien des fosses à eaux usées

M. Fallu (Pav. 330) fait référence à son récent courriel envoyé aux représentants des Pavillons situés à la Place du Village. Ces Pavillons utilisent tous des fosses à eaux usées pour leur Pavillon.

Dans ce courriel, il mentionne que des travaux d'évaluation et d'entretien préventif de ces équipements seraient à prévoir à court 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 une première étape d'évaluation des fosses et de l'urgence d'agir.

Préparation en vue de la saison de déneigement

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

Éclairage dans le secteur du Pavillon 130

M. Compatti (Pav. 110) demande qu'une attention soit portée à l'absence d'éclairage dans le secteur du Pavillon 130.

Aussi, il fait référence au mauvais état du chemin commun et des stationnements aux Pavillons de la série 100.

M. Foster suggère fortement que ces 4 Pavillons se regroupent pour faire effectuer des travaux de nivelage du chemin et des stationnements dans leur secteur.

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.

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, depuis l'été dernier, partagés avec les copropriétaires du nouvel immeuble situé près des terrains de tennis).

7. Date de la prochaine assemblée

La prochaine réunion sera l'Assemblée Générale Annuelle pour l'année 2021, prévue pour le printemps 2022 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. Laplante
Accepté à l'unanimité

CA RSCCAM 211112.004

Josée Letarte
Présidente

Michel Foster
Secrétaire-trésorier