



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

Procès-verbal de l'assemblée générale pour l'année fiscale 2020, du Regroupement des Syndicats de Copropriété du Club Azur Magog (RSCCAM), tenue le vendredi 23 juillet 2021, à la salle #231 des Chevaliers de Colomb au centre communautaire, à Magog Qc.

Étaient présents :

Mme Nicoletta Proce	Pavillon 110
M. Daniel Choinière	Pavillon 140
M. Jean Navert	Pavillons 210, 340, 450
Mme Jonanie Dumont-Lév.	Pavillon 220
Mme Josée Letarte	Pavillon 240
M. Jonathan Fallu	Pavillon 330
M. Jean-Marie Chiasson	Pavillon 440
Mme Lyne Nolin	Pavillon 460
M. Michel Scallon	Pavillon 510
Mme Thérèse Gagné	Pavillon 520
M. Michel Foster	Pavillon 530
Mme Alice Savoie	Pavillon 540

**Étaient représentés
par procuration :**

M. Yves Martineau	Pavillon 310
par M. Michel Foster	
M. Pierre Bertrand	Pavillons 320, 420
par M. Raphaël Bertrand	
M. Claude Martin	Pavillon 430
par M. Pierre Laplante	

**Administrateurs absents /
Pavillons non représentés**

Mme Annick Barbeau	Pavillon 130
Mme Shirley Robert	Pavillon 230
M. Dominique Gascon	Pavillon 410

Observateur(s) :

M. Luigi Compatti	Pavillon 110
M. Steve Lambert	Pavillon 120

- 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.

M. Foster exprime les condoléances de tous les représentants de Pavillons, à M. Yves Martineau qui est en deuil de son épouse.
Le couple Martineau fait parti des plus anciens intervenants au Club Azur.
- 3° **Nomination d'un président et d'un secrétaire d'assemblée**
Mme Dumont-Lévesque propose et elle est secondée par M. Navert, que M. Foster agisse en tant que président et secrétaire d'assemblée.
Accepté à l'unanimité **AGA RSCCAM 210723.001**
- 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. Choinière
Accepté à l'unanimité **AGA RSCCAM 210723.002**
- 5° **Lecture et adoption du procès-verbal de l'assemblée générale 2019, tenue le 24 juillet 2020**
M. Chiasson propose l'adoption du procès-verbal de l'assemblée générale annuelle 2019 du Regroupement des Syndicats de Copropriété du Club Azur, Magog (RSCCAM), tel que rédigé.

Secondé par M. Fallu
Accepté à l'unanimité **AGA RSCCAM 210723.003**
- 6° **Ratification des modifications aux règlements généraux**

M. Foster confirme qu'il n'y a eu aucune modification proposée en 2020.
- 7° **Rapports annuels 2020**

Rapport de la présidente

Mme Letarte présente son rapport et résume le bilan des interventions du RSCCAM en 2020.

Elle mentionne, entre autres, vouloir prioriser les efforts de communication entre les représentants des Pavillons et les copropriétaires.

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 2020.

Il indique entre autres, que le RSCCAM a absorbé un déficit d'opération de \$ 5 769 en 2020, suite aux dépenses imprévues, sur des dépenses totalisant \$179 738.

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 \$40 011 au 31 décembre 2020.

Enfin, les administrateurs discutent de la situation financière au 31 décembre 2020 et s'en disent satisfaits.

Mme Savoie propose l'adoption des états financiers au 31 décembre 2020, ainsi que les rapports des officiers du Comité exécutif.

Secondé par M. Bertrand

Accepté à l'unanimité

AGA RSCCAM 210723.004

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 2021.

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

Secondé par M. Scallon

Accepté à l'unanimité

AGA RSCCAM 210723.005

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 2021-2022.

Ouverture de la période de mise en candidature

Les trois membres du Comité exécutif 2020 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

1) Appréciation sommaire du travail des nouveaux entrepreneurs engagés en 2020-2021

Déneigement des escaliers et des balcons 2020-2021

M. François Belzile a accepté ce mandat pour la saison 2020-2021, en remplacement de M. Poulin.

M. Belzile a complété son engagement tel que convenu, mais dont le rendement tient compte du fait que ce soit pour lui une première saison affecté à ce mandat.

Il aura fallu que M. Poulin s'implique assez régulièrement pour coordonner les travaux avec M. Belzile.

L'octroi de ce mandat demeure incertain pour la prochaine saison d'hiver.

Ramonage des cheminées (et vérification par caméra)

L'entreprise Ramoneur Hébert a complété les travaux de ramonage (et de vérification par caméra) pour la première fois en 2021.

La coordination de ce nouveau contrat a été ardue pour le RSCCAM.

Des travaux qui normalement s'exécutent en une semaine ont été étirés sur plus de trois semaines.

Et c'est sans compter le fait que les travaux ont débuté plus d'un mois plus tard qu'à la normale, en juin.

Les administrateurs s'entendent pour que des changements importants dans la façon d'exécuter ce mandat soient mis en place pour la saison prochaine.

Voici les grandes lignes des changements à mettre en place ;

- Les travaux de ramonage doivent s'exécuter en fin Avril, début Mai.
- L'opération de ramonage doit s'exécuter sur un maximum de 7 jours ouvrables (idéalement 5 jours). Le RSCCAM demandera que deux équipes de deux hommes soient affectées aux travaux.
- L'homme de service du RSCCAM n'accordera que 7 jours ouvrables au service d'accès aux condos. Par la suite, si nécessaire, les Pavillons devront s'assurer de coordonner les accès aux condos.
- La facturation et les rapports individuels par condo seront envoyés directement aux représentants des Pavillons. De ce fait, le RSCCAM retire cet item de son budget annuel, à compter de 2022, tout en maintenant son implication pour la négociation des tarifs de groupe et la coordination des travaux durant la période allouée.

Mme Nolin suggère, qu'advenant que l'entreprise de Ramonage Hébert n'accepte pas de collaborer et refuse de se plier à ces exigences, que le RSCCAM lance un appel de soumissions afin de trouver une entreprise en mesure de respecter nos exigences de fonctionnement pour l'opération de ramonage prévue pour le printemps 2022.

Les administrateurs appuient cette recommandation.

Enfin, M. Foster rappelle qu'il est important que les Pavillons concernés donnent suite aux recommandations d'intervention qui se retrouvent dans les rapports individuels des condos (i.e. remplacement de modules défectueux, etc.).

Entretien de la pelouse

Pour l'instant, nous n'avons que de bons mots pour les interventions de l'entreprise Gysel

Par contre, M. Compatti mentionne qu'une attention particulière devrait être portée à l'arrière du Pavillon 110, où la pelouse est jugée trop longue.

2) Renouvellement du contrat de câblodistribution (et service d'accès Internet)

M. Foster rappelle que le contrat de câblodistribution avec Cogéco vient à échéance à la fin de l'année 2021.

Les administrateurs discutent des différentes options et concluent que l'approche la plus simple et probablement la plus économique serait de renégocier une entente de cinq ans avec Cogéco (basée sur les mêmes services que ceux actuellement en place).

Ces observations tiennent comptes des démarches précédentes auprès de Bell et du fait que les équipements d'accès aux services actuels avec Cogéco (décodeurs HD, décodeurs enregistreurs et autres) sont déjà payés et installés dans les condos.

Les administrateurs recommandent donc une renégociation du contrat avec Cogéco, tout en sachant que ce type de contrat constitue un engagement commercial ferme de 5 ans, et que les membres devront respecter l'entièreté du contrat durant toutes ces années.

M. Choinière demande que soit validé la possibilité d'offrir aux copropriétaires, l'option d'effectuer des changements de canaux à même le forfait négocié par le RSCCAM.

Accès au service Internet

M. Navert a entrepris des démarches auprès de Cogéco (et plus récemment auprès de Wifiplex) pour la mise en place d'un accès internet centralisé pour tous les condos dans un Pavillon (un service qui pourrait éventuellement être proposé et applicable aux autres Pavillons du Club Azur).

Mme Letarte s'est aussi engagée à assister M. Navert dans ses démarches pour poursuivre l'analyse de ce dossier avec lui.

Le RSCCAM devrait être en mesure de fournir prochainement tous les détails de ce type d'entente, pour analyse par les Pavillons.

3) Visite d'inspection de la Régie du Bâtiment du Québec

Le RSCCAM a récemment reçu une demande de suivi des inspections effectuées l'automne passé par le Service des incendies de Magog (les travaux recommandés ayant été complétés par le RSCCAM en février 2021).

Un inspecteur de la RBQ a donc procédé à une inspection des parties communes des bâtiments de 10 condos (accompagné par M. Poulin) le Jeudi 22 juillet 2021.

Selon le rapport préliminaire (à confirmer), les Pavillons de 10 condos devront rencontrer les exigences suivantes :

- 1) Installer un clapet anti-retour sur la ligne principale d'alimentation d'eau
- 2) Tenir un registre confirmant la présence et indiquant les dates de fin de vie utile des détecteurs de fumée et de monoxyde de carbone, dans chaque condo.

Il a aussi été question d'un ajustement à apporter aux escaliers extérieurs du Pavillon 420.

4) 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.

Enfin, il rappelle que M. Poulin est disponible pour effectuer des transports vers l'Éco-Centre de Magog, à un coût minime.

5) Entretien des ponceaux à la Place du Village

Mme Dumont-Lévesque demande si des travaux de consolidation des ponceaux à la Place du Village sont prévus cet été.

M. Foster mentionne que différentes interventions sont prévues prochainement sur le site et que les ponceaux sont sur la liste des travaux.

11° Levée de l'assemblée

M. Foster remercie les administrateurs pour cette assemblée et il propose la levée de l'assemblée à 21:45.

Secondé par M. Navert
Accepté à l'unanimité

AGA RSCCAM 210723.006

Présidente

Secrétaire-Trésorier