

Procès-Verbal de la Réunion du 15 Novembre 2022

1. Ouverture

Ouverture de la réunion à 10h06

Présences :

Christine Lebel	Présidente	HG Phase VII
Aurèle Beauregard	1 ^{ier} Vice-Président & Président	HG Phase VII Poinciana
René Amplemant	2 ^{ième} Vice président	HG Phase VII
Gilles Babin	Trésorier	HG Phase VII
Céline Dandurand	Secrétaire	HG Phase VII
Daniel Monast	Président	Sea Grape
Michel Dupuis	Vice-Président	Quince
Luc Lessard	1 ^{ier} Vice-Président	Rose

Absences :

Rock Côté	Président	Rose
Normand Joannette	Président	Quince

2. Lecture et adoption de l'ordre du jour

-Correctif au point 3, Lire « Lecture et adoptions des procès-verbaux des 22 & 28 mars 2022 »

Lecture Faite par Christine Lebel

Avec ajout au point 9. Varia, Transfert de fonds \$ de la Phase vers les immeubles

Retardataires \$\$: Récupération des sommes, Démarches, Amendes ?

Adoptée à l'unanimité

3. Lecture et adoption des procès-verbaux en date des 22 mars & 28 mars 2022

Tous ayant lus ceux-ci préalablement à la réunion, aucune lecture faite ni demandée.

Adoptée unanimement

4. Webmaster

La présidente Christine Lebel présente M. Jean Cournoyer le nouveau Webmaster 2021/2022 qui a collaboré avec une spécialiste à l'élaboration de notre nouveau site Web.

Ce dernier nous dévoile le futur site Web « Hawaiian Gardens Phase VII ».

Beaucoup de contenu, très bien ficelé.

L'annonce de l'implantation du nouveau site sera faite lors de l'AGA, le 8 déc.
Une présentation à tous les propriétaires est prévue par la suite vers la mi-décembre.

5. Budget

Le trésorier Gilles Babin présente les prévisions budgétaires pour l'année qui vient.

- Augmentation des frais de condo (explications selon nos besoins)
Certains membres questionneront d'autres Phase pour faire un comparatif.
- Total des dépenses prévues
- Augmentations considérables des coûts de fonctionnement & des assurances (+/- 30%)

Nous présente un tableau des coûts par pourcentage des dépenses :

- Coût fixes de fonctionnement : 53%
- Assurances : 29 %
- Argent restant : 18 %

En ce qui a trait à la nouvelle Loi sur les Réserves obligatoires celles-ci seront évaluées par un ingénieur en bâtiment ou un architecte. Les besoins de réserve seront évalués par immeuble étant donné la « Constitution de la Phase VII », gestion par bâtiment.

Michel Dupuis nous avise qu'il y a une inscription obligatoire au DBPR 31 décembre 2022, l'exécutif se chargera de compléter et envoyer ces documents.

La date butoir pour le début de la collection des sommes en vue des réserves obligatoires est le 31 décembre 2024.

Discussion sur les réparations urgentes à faire, au niveau de la réparation des plafonds dans le Club House & réparations des structures des gazébos. Ces réparations qui sont essentielles pour la sécurité de nos usagés, donc des dépenses à prévoir.

Comme il avait été discuté l'an dernier, un Comité des Finances est mis sur pied avec la collaboration des trésoriers de tous les immeubles de la Phase VII. Gilles Babin ayant déjà approchés les différentes personnes, ceux-ci seront contactés pour la tenue de la première réunion, qui aura lieu Mercredi le 16 nov. 2022.

Les participants seront :

- Poinciana : Denis Pilotte (Trésorier)
- Rose : Luc Lessard (Vice-président, trésorier intérimaire)
- Sea Grape : Daniel Monast (Président-Trésorier)
- Quince : Gilles Babin (Trésorier)

Une suggestion est faite pour le Quince soit représenté par un autre propriétaire et ainsi seconde Gilles Babin pour son immeuble. À suivre

René Ampleman suggère d'engager une personne qui serait présente à l'année au bureau pour répondre au besoin de notre phase, comptabilité, réception des comptes, accueil des résidents, surveillance d'été. Une personne demeurant sur place, à temps partiel comme il y a quelques années. À rediscuter dans une réunion future. .

La présidente Christine Lebel renouvelle la demande faite par le comptable, et ce pour chaque immeuble, de lui faire parvenir les documents d'impôts signés, pour les années d'impositions de 2018 à 2021.

5. Suivi des différents Comités

Céline Dandurand avise les membres présents, que le suivi sera reporté à une date ultérieure, compte tenue qu'un comité ne s'est encore réunis, étant en début de saison. À suivre.

6. Projet d'uniformisation entre les immeubles

Céline Dandurand demande à ce que les différents documents de réglementation, de communications, d'accueil pour les nouveaux proprios & autres soient mis en commun, vérifiés et uniformisés entre tous les immeubles pour l'ensemble de la Phase.

Elle suggère que les différents secrétaires de chaque bâtiment se réunissent et fassent :

- Un inventaire de tous les documents
- Une vérification de ceux-ci
- Une élimination et/ou un choix des documents & règles qui devraient être uniformes (Choix)
- Par la suite présenter les résultats au CA

À suivre

7. Internet

Discussion sur les comptes par rapport à un ou deux modem Comcast, contrat de 2 ans ??, à suivre
Toujours quelques difficultés de réception d'internet pour certains propriétaires du côté du Rose.
Plusieurs intervenants dans le dossier, diverses démarches entreprises, visite de Comcast sous peu, à suivre.

Mise à jour du représentant de la Phase, au niveau de la Cie Comcast, précédemment, M. Rock Côté (ancien Vice-président) et maintenant la présidente est désignée comme responsable.

8. Varia

- Transfert de fonds \$ (Réconciliation) de la Phase vers les immeubles, sera discuté lors de la première réunion du nouveau « Comité des Finances ».
- Récupération des sommes \$ dû par les retardataires pour les divers dépenses obligatoires (Frais de condo, cotisations spéciales, etc...)

9. Varia (suite)

Il existe plusieurs démarches qui peuvent être entreprises :

- Lettre certifiée envoyée au contrevenant par le comptable et / ou courriel
- Démarche auprès d'avocat
- Possibilité de couper les services offerts par la phase, soit le câble & l'internet, et l'accès aux activités sportives et sociales, autant aux propriétaires qu'au locataires (autorisé par la Loi)
- Intérêt de 10% l'an pour les retardataires tel que prévus dans les by-laws.
- Après 2 mois de retard une lettre sera envoyée pour le non payment et le troisième mois des procédures légales pourront être entreprises.

Pour chaque chèque ou ACH retourné. La banque charge des frais de 7.50\$.

Ces frais seront à la charge de l'émetteur et nous ajouterons des frais administratifs équivalents soit 7.50\$

TOTAL des frais 15\$

- Michel Dupuis demande s'il existe une procédure en vue de louer et réserver une nacelle si un besoin s'en faisant sentir. Aucune procédure de faite, à suivre.
Il demande aussi si certaines réparations de structures feront parties des fonds de réserves prévues donc étant de la responsabilité de la phase,
Non, cela revient de la responsabilité des immeubles.
- Date de la prochaine réunion du CA, à confirmer.
- Prochaine réunion prévue, **Réunion Budgétaire** pour les membres du Conseil d'administration de la phase et l'exécutif de chaque bâtiment, le 22 nov. 2022 à 15h00 dans le Club House.

10. Levée de la réunion à 11h53

Céline Dandurand

Secrétaire du CA HG Phase VII