



## Procès-verbal de la réunion du Conseil d'administration

En date du 22 Mars 2023

### Présences :

#### Officiers administratifs du CA de la Phase :

Christine Lebel	Présidente	Directrice Poinciana Gardens
Gilles Babin	Trésorier	Trésorier Quince Gardens
Jacques Dufresne	1 <sup>er</sup> Vice-Président	1 <sup>er</sup> Vice-Président Poinciana Gardens
Luc Lessard	2 <sup>ième</sup> Vice-Président	1 <sup>er</sup> Vice-Président Rose Gardens
Mme. Céline Dandurand	Secrétaire	Directrice Sea Garpe Gardens

### Directeurs :

#### Poinciana Gardens :

Aurèle Beauregard	Président
Réjean Bourassa	2 <sup>ième</sup> Vice-Président
Guy Tousignant	Secrétaire
Jean Cournoyer	Substitut

#### Quince Gardens :

Normand Joannette	Président
Michel Dupuis	1 <sup>er</sup> Vice-Président
Pierre Gilbert	2 <sup>e</sup> Vice-Président
Line Marcoux	Secrétaire

#### Rose Gardens :

Paul Du Temple	2 <sup>ième</sup> Vice-Président
Jacques Labonté	Trésorier
Pierre St-Germain	Secrétaire
Gary Provencher	Substitut
Manon Sirois	Substitut

#### Sea Grape Gardens :

Monast	Président, Trésorier
Hubert Poirier	1 <sup>er</sup> Vice-Président
Yves Lauzon	2 <sup>e</sup> Vice-Président
France Sicard	Secrétaire

<b>Absents :</b>	Rock Côté	Président Rose Gardens
	Denis Pilotte	Trésorier Poinciana Gardens

### 1. Ouverture de la Réunion

La réunion est ouverte à 9h02

## 2. Lecture et adoption de l'ordre du jour

Lecture de l'ordre du jour faite par Christine Lebel

Ajouts au point 11 - Varia :                    Procédure de vote pour les nouveaux membres des CA  
    Présence des propriétaires aux réunions du CA de la Phase  
    Wifi Piscine, Club House...

## 3. Lecture et adoption du procès-verbal de la réunion du CA en date du 6 janvier 2023

La secrétaire, Mme Dandurand fait un résumé des points discutés lors de la réunion. Plusieurs points seront repris dans la présente réunion pour faire les suivis.

## 4. Responsable de la surveillance d'été

Mme Christine Lebel nous avise que Mme Clara Gomez a acceptée de poursuivre la surveillance d'été de la Phase VII comme l'an dernier. Son excellent travail avait été discuté lors de la dernière réunion. Plusieurs s'interrogent sur le coût de ses services et Mme Lebel nous avise que ceux-ci ont légèrement augmentés par rapport à l'an passée.

Une rencontre était déjà prévue entre Mme Gomez et les Présidents des édifices, en date du 29 mars 2023.

**Il est proposé que Mme Clara Gomez soit mandatée pour la surveillance d'été de la Phase VII.**

**Proposé par :** Céline Dandurand

**Secondé par :** Normand Joannette

**Accepté à l'unanimité.**

## 5. Mise à jour des dossiers suivants :

### Travaux Club House

Mme Lebel Présidente et M. Dufresne Vice-Président et responsable des infrastructures nous avisent que la Phase est toujours en attente du permis de la ville pour terminer les travaux entrepris. Un seul permis conjoint pour les travaux d'électricité et de construction. L'entrepreneur qui a pris en charge le dossier a fait une vérification et a conclu que les travaux qui ont été effectués, ont été fait de façon professionnelle.

La Phase n'aurait pas eu besoin de permis de construction si les travaux de plafonds avaient été faits en temps et lieu, suite aux dégâts engendrés par les fuites du toit, il y deux ans.

Plusieurs s'inquiètent de l'avis de convocation à la cour avec la mention du 12 avril prochain, affichée sur le Club House.

Mme Lebel avise les membres que l'avocate de la Phase a été contactée et nous représentera s'il y a lieu le ou, vers le 30 mars prochain, un inspecteur de la ville reviendra pour vérifier l'obtention dudit permis.

Advenant que la Phase n'ait pas le permis alors seulement à ce moment la convocation à la cour s'appliquera.

### Gazébos & Clôtures

Les Gazébos, M. Dufresne & M. Lessard avisent les membres des avancés dans ce dossier, des soumissions ont déjà été effectuées, ils font une première évaluation avec les entrepreneurs des compagnies avant de

rencontrer les membres du groupe formé lors de la dernière réunion. Quelques personnes formant ledit groupe de travail, disent se sentir mis de côté et que la décision du « comment » et du « qu'est ce qui » sera utilisé comme matériel semble avoir déjà été prise. Non, tout est à envisager.

Demande des précisions en ce qui a trait à la reconstruction, suite aux nouvelles Lois qui pourraient être adoptées par rapport à l'Inspection du 50 ans. L'Inspection du 50 ans toucherait les édifices seuls et la reconstruction des Gazébos au même endroit ne devrait pas être affectée, nous avons comme exemple les travaux permis & faits dans la Phase 5.

La procédure pour l'élaboration du dossier est discutée,

- Une première recherche est faite par les responsables du projet puis il y aura une rencontre avec les membres du groupe où sera discuté toutes les avenues.
- Par la suite lorsque le groupe aura statué sur un model (configuration, matériel, ajout, obtention de permis ...),
- Présentation des résultats au conseil d'administration de la Phase qui prendra la décision à ce sujet.
- Suivra une rencontre avec tous les résidents pour leur présenter le projet avec toutes les étapes qui auront été faites et la décision du CA de la Phase
- À Suivre

Discussion sur l'édification de clôtures aux coins des immeubles et la possibilité de clôturer les Breezeways. Les membres sont divisés sur la question, Mme Marcoux exprime le fait que pour la sécurité des résidents, nous devons au moins l'envisager, tous s'entendent pour aller dans ce sens.

M. Lessard a déjà reçu des informations sur les clôtures qui ont été installées aux abords des jardins de la Phase 5 (coins & Breezeways des 4 édifices) et les coûts ont été d'environ \$30,000.

Pour sa part M. Cournoyer s'interrogeait pour savoir s'il continuait d'effectuer des recherches sur des soumissions possibles.

Il est proposé que pour le principe de sécurité, les recherches de soumissions sur les différentes clôtures soient poursuivies par M. Cournoyer.

Vote à main levée demandé, **la majorité accepte la poursuite des recherches.**

Dossier à suivre.

### **Alarme d'incendie**

Mise à jour faite par Mme Lebel, suite aux discussions entreprises avec les responsables des Cie, sur les différents travaux effectués ou à être effectués sur les différents édifices sur leur système de protection d'incendie.

Lors de la dernière réunion, un groupe devait être formé pour élaborer une procédure lors du déclenchement d'une alarme sur le site HG7. Mme Line Marcoux, nous fait remarquer que nous sommes en fin de saison et tous sont d'accord pour reporter ce dossier à notre retour à l'automne. À suivre

### **Vente / Achats**

M. Tousignant revient sur le document élaboré par le CA du Poinciana, dont il avait été question lors de la réunion précédente. La feuille renferme toutes les informations dont les conseils des immeubles ont besoin pour poursuivre le projet de vente/achat. Il nous informe des grandes lignes du document et présente ce dernier comme un outil indispensable pour améliorer, simplifier et même rendre homogène le processus dans la Phase.

Le processus devra être revue selon lui, quelques informations ne sont pas nécessaires et la séquence des rencontres (screening) avec les futurs propriétaires et des procédures devant les avocats ne sont pas dans le bon ordre des choses.

Plusieurs plaintes ont été faites par de futurs propriétaires qui devaient envoyer en double des documents confidentiels, formalité très irritante.

Tous les membres présents sont d'accord pour dire la procédure doit être corrigée, plusieurs membres se souviennent de leur propre expérience. Un groupe avait été prévu (voir PV réunion du 21 fév. dernier) en vue d'analyser le document et notre façon de faire dans ce dossier. De voir à rendre homogène nos interventions, pour tous les édifices. Une rencontre se fera sous peu, à suivre.

Les membres représentants chacun des bâtiments sont :

- |                  |                     |                   |
|------------------|---------------------|-------------------|
| • Guy Tousignant | Secrétaire          | Poinciana Gardens |
| • Line Marcoux   | Secrétaire          | Quince Gardens    |
| • Rock Côté      | Président           | Rose Gardens      |
| • Daniel Monast  | Président/Trésorier | Sea Grape Gardens |

### **Comité de révision du Règlement**

Hubert Poirier, membre du comité fait le suivi à ce sujet, le comité est à terminer l'élaboration du document, « Règlement & Règles de Vie ». Mme Marcoux demande si ce dernier pouvait être diffusé avant notre départ à tous en avril.

M. Poirier informe les membres que les personnes formant le groupe avaient décidé de faire vérifier le document par un avocat, pour être certain d'être dans la légalité face aux Lois en vigueur. De ce fait, la diffusion devra être retardée.

De plus, comme décidé par le comité de joindre une partie ; respect de l'application des règles, l'examen du point de vue légal, de cet ajout, sera fait simultanément.

## **6. Communiqué : Plaintes écrites par courriel**

Certains membres demandent des explications sur ce courriel, étant signé de la part du CA de la Phase, donc de tous ces membres, malgré le fait que ledit courriel n'avait pas préalablement été présenté et accepté d'être diffusé par tous.

La secrétaire a préparée l'avis, à la demande de quatre des Officiers administratifs du CA de la Phase (dont elle) qui sont;

Mme Lebel Présidente, M. Dufresne 1<sup>ier</sup> Vice-Président, M. Lessard 2<sup>ième</sup> Vice-Président, M. Babin étant absent lors de la discussion et de la prise de décision.

Mme Dandurand explique les circonstances de l'envoi de la lettre et reviens sur la signature, soit le CA.

Elle fait remarquer aux gens présents que dans les années passées, le CA n'était pas bien représenté selon les Bylaws, l'an dernier les présidents avait été invités à se joindre au CA et cette année tous les membres de tous les CA des immeubles sont impliqués, comme prévue dans notre charte.

Elle a signé le document par habitude comme tous les autres messages envoyés avant ce remaniement du CA. De plus, elle dit que ses propos n'étaient pas médisants pour personne mais seulement des vérités. Elle fait observer, que la demande d'envoi par courriel, fera en sorte que les personnes bénévoles qui sont en présentiel ne soient pas interpellés n'importe quand et n'importe comment. Le respect est une valeur primordiale et la

qualité de vie et la tranquillité de tous doivent être maintenu. Bien entendu, cela s'applique aussi du côté des résidents qui pourraient être importunés, incommodés ou bousculés.

L'on demande de préciser l'appellation des différents niveaux de gouvernance de la Phase, soit : Ajout au VARIA

- Conseil Exécutif qui est composé des Officiers Administratifs :
  - Président(e)
  - 1<sup>er</sup> Vice- Président
  - 2<sup>ème</sup> Vice-Président
  - Trésorier
  - Secrétaire
- Comité Administratif (CA) comprenant le Conseil Exécutif & membres de tous les CA des Édifices.

Il est entendu que dorénavant, tout document, signé « CA de la Phase VII » soit présenté aux membres avant leurs diffusions, et que les documents envoyés par les gestionnaires, étant les Officiers administratifs, soient signé comme tel.

L'on demande, combien de temps prendra-t-on pour répondre aux plaintes formulées, le plus tôt possible, par les bonnes personnes, et ce en attendant la formation d'un Comité pour le respect du Règlement, suite au dossier du Comité de Révision.

## **7. Dates des réunions de fin d'année**

Présentation par la secrétaire d'une feuille déjà préparée « Dates des Réunions de fin d'année, saison 2022/Compte tenu et en tenant compte des dates d'AGA de l'an dernier.

Une demande avait été soumise pour connaître les dates des Assemblées Générales Annuelles des immeubles, Les édifices Quince Gardens, Rose Gardens et Sea Grape Gardens ont données leur aval pour les dates soumises.

Le Poinciana Gardens tiendra une rencontre de leur CA et la date sera connue à ce moment.

Mme Dandurand suggère fortement que les réunions soient tenues sur deux journées, pour la réservation du Club House et ainsi ne pas pénaliser les résidents dans les activités qui pourraient avoir lieu.

La feuille sera disponible pour la diffusion et l'affichage dès la semaine du 27 mars. À Suivre.

## **8. Varia**

Appellation des différents niveaux de gouvernance, VOIR point : #6

Présence de tous les propriétaires lors des réunions du conseil administratif

Lors de la prochaine saison, les séances du CA devrait se faire dans le Club House, dont les travaux devraient être terminés et la présence de tous les propriétaires sera possible, contrairement aux années antérieures.

Bien entendu, ces réunions sont formelles et seul les membres du Conseil d'Administration pourront prendre la parole, les propriétaires demeureront des observateurs, sans droit de parole.

### WIFI

Avons-nous besoin d'augmenter la réceptivité du Wifi dans nos jardins, un de nos propriétaires à l'amabilité d'offrir ses services au besoin, mais pour l'instant, tous ceux d'accord pour dire que le signal offert est suffisant.

L'an prochain l'on pourra établir si l'on pourrait se procurer des appareils plus performants, et ce sans dépenser des sommes faramineuses. À Suivre.

#### **9. Date de la prochaine réunion**

Considérant la fin de la saison qui arrive à grand pas et du départ de la majorité des résidents, la prochaine réunion du Conseil d'administration aura lieu à notre retour en automne.  
Soit le 8 Décembre 2023 à 15H00, lors de l'Assemblée Générale Annuelle.

#### **10. Levée de la réunion**

La réunion se termine à 10h58

*Céline Dandurand*

Secrétaire CA HG Phase VII