



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

8 Décembre 2023

### Présences :

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

Christine Lebel	Présidente	Directrice Poinciana Gardens
M. Gilles Babin	Trésorier	Trésorier Quince Gardens
M. Jacques Dufresne	1 <sup>er</sup> Vice-Président (Sortant)	1 <sup>er</sup> Vice-Président Poinciana Gardens
M. Luc Lessard	2 <sup>e</sup> Vice-Président	Vice-Président Rose Gardens
Mme. Céline Dandurand	Secrétaire (Sortante)	Directrice Sea Grape Gardens

### Directeurs :

#### Poinciana Gardens :

Mme Christiane Ouellette	Présidente
M. Réjean Bourassa	1 <sup>er</sup> Vice-Président
M. Mario Cusson	2 <sup>ième</sup> Vice-Président
M. Denis Pilotte	Trésorier
M. Jean Cournoyer	Secrétaire

#### Quince Gardens :

M. Louis-Martin Lachance	Président
Mme Monique Gauthier	1 <sup>er</sup> Vice-Président
Patrick David	2 <sup>e</sup> Vice-Président
M. Donald Bardier	Substitut

#### Rose Gardens :

M. Rock Côté	Président
Paul Du Temple	Vice-Président
Pierre St-Germain	Secrétaire

#### Sea Grape Gardens :

M. Hubert Poirier	1 <sup>er</sup> Vice-Président
M. Yves Lauzon	2 <sup>e</sup> Vice-Président
M. Roger Girard	Directeur
Mme. France Sicard	Secrétaire

### Absents :

M. Daniel Monast	Président et Trésorier	Sea Grape Gardens
Mme. Line Marcoux	Secrétaire	Quince Gardens
Mme Marlaine Racine	Trésorière	Rose Gardens
Gary Provencher	Substitut	Rose Gardens
Johnny Perron	Substitut	Quince Gardens
Pierre Tanguay	Substitut	Poinciana Gardens

## **1. Ouverture de la Réunion**

La réunion est ouverte à 14 H30

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

Lecture de l'ordre du jour faite par Christine Lebel

Ajouts au point 11 - Varia :

- Procédures
- Assurances
- Clôture du périmètre
- Climat Social

### **Accepté par tous.**

En début de réunion Mme Dandurand prend la parole, même si elle n'est plus candidate pour le CA, elle se sent encore très impliquée, la communauté lui tient à cœur. Elle fait mention de l'importance de promouvoir les procédures pour uniformiser les pratiques dans le site.

Elle rappelle aux anciens membres que les années passés, pas si loin en 2020, la direction était centralisée, qu'en 2021, les présidents étaient invités à participer aux décisions et qu'en fin de compte le CA comme, il se doit selon les Bylaws, avec 21 membres est tout récent. Que les membres doivent s'intéressés aux règles en vigueur. La difficulté de travailler à plusieurs, trop de gens, trop d'interprétations, mais cela s'estompe de plus en plus, le travail d'équipe commence à porter fruit.

Ils doivent utiliser l'expertise de chacun, comme dans le dossier des assurances.

Ne pas travailler en vase clos, apprendre à faire confiance.

## **3. Accueil des nouveaux membres des CA des édifices**

La présidente Mme Lebel félicite chacun des membres nouvellement élus, chacun se présentent à tour de rôle.

## **4. Comités**

Pour les nouveaux membres Mme Dandurand fait un récapitulatif des comités existants, soit :

- Comité des Finances : regroupant les 21 membres du CA de la Phase
- Comité de trésorerie : regroupant les trésoriers des quatre immeubles.
- Comité Temporaire de Révision des Règlements & Règles de Vie
- Comité d'aménagements Paysagers : une personne par édifice, en attente par manque de fonds monétaire dans le Budget
- Comité d'améliorations de la Phase (Clubhouse, Gazébos, terrains de jeux...) : deux personnes désignées par bâtiments, en attente par manque de fonds monétaire dans le Budget
- Comité Temporaire pour les Assurances : regroupant des gens dans le domaine des assurances pour la vérification de notre couverture et des coûts associés et surtout, sommes demandés.

## 5. Travaux Club House

- Sujet inscrit à l'AGA en date du 13 déc., périodes de questions
- Mise à jour du dossier par la Présidente, Mme Lebel ainsi que Messieurs Jacques Dufresne 1<sup>er</sup> Vice-Président et Luc Lessard 2<sup>e</sup> Vice-Président.
- Avons reçu Permis pour débiter les travaux, début des travaux prévu, lundi le 11 déc.  
Demande par des membres, d'envoyer ledit document à tous les propriétaires, devons attendre l'affichage officiel par l'entrepreneur. À suivre.
- Questionnement en ce qui a trait aux futures amendes, demandes faites pour avoir les chiffres réels à ce jour.  
Aucun chiffre pour l'instant, la pénalité sera connue seulement lorsque les travaux seront complétés et après la visite de l'inspecteur de la ville (ordonnance du tribunal, « à la fin des travaux complétés »)  
Possibilité de pouvoir de négocier l'amende, demande de permis dans les délais, important d'en tenir compte.
- Selon l'entrepreneur, les travaux ne prendraient que deux semaines. Plusieurs demandent un échéancier rigoureux et prédéfini.
- La circulation dans le Club House est selon plusieurs, ambigüe. La Présidente le 2<sup>e</sup> VP, et le trésorier ont rencontrés quelques membres des dirigeants de la ville; Responsable du service d'incendie, Électricien en chef, Directeur des permis, ceux-ci ont donnés leurs avals pour la circulation vers les différentes pièces d'activités, mais aucune activité dans la grande salle. Une demande **écrite** pour l'autorisation de circuler, avait déjà été faite lors d'une précédente réunion du CA, nous attendons toujours.
- Formation d'un Comité Temporaire pour le dossier des travaux du plafond du Club House  
Membres :

Mme Christine Lebel	Présidente du CA	
M. Jacques Dufresne	1 <sup>er</sup> VP (sortant) du CA	
M. Luc Lessard	2 <sup>e</sup> VP du CA	
M. Paul Du Temple	2 <sup>e</sup> VP Rose Gardens	
M. Pierre Tanguay	Substitut Poinciana Gardens	} Membres à Confirmer
M. Mario Vachon	Quince Gardens	

**Proposé par :** Mario Cusson

**Secondé par :** Patrick Duval

**Adopté par tous**

## 6. Varia

### Procédures

Mme Dandurand suggère que le prochain CA procède à la mise en place de Procédures Écrites et Officielles, pour encadrer le travail à effectuer par les membres Bénévoles (plus compliqué de faire la coordination, si ce n'est pas fixer à l'avance). Il est très difficile d'être rigoureux dans les démarches à effectuer. Pourtant, toutes les choses entreprises pour la communauté et par les membres doivent être fait avec précision, nous devons respecter des règlements, des lois.

EX. :

Procédure de communication : qui fait quoi, quoi dire, à qui le dire, quand le dire.

Les gens (membres des CA) sauront à qui s'adresser et pourquoi, et laissons de côté le « Bouche à Oreille »

Procédures de maintenance & Achats (Éléments Communs de la Phase) : qui fait quoi, qui est responsable, ...  
Procédures de respect des Règlements et Règles de Vie : qui est responsable, comment régir les comportements contrevenants aux règles établies.

### **Assurances**

Un comité temporaire a été mis sur pied avec comme mandat d'étudier tout le dossier Assurances, soit, les coûts, la couverture, les besoins. L'an dernier, le délai était trop serré pour entamer ce travail fastidieux, cette année, nous avons deux mois avant le renouvellement de notre assurance, l'équipe a déjà commencé le travail.

- Trouver une Cie d'Assurances, spécialisée dans le commercial et les condos. Peu de Cies qui acceptent ce marché.
- Une rencontre des différentes Phases d'Hawaiian Gardens a déjà eu lieu, pour partager les informations de leurs dossiers assurances. Contrairement à plusieurs Phases où la protection est effectuée par édifices, la Phase VII est couverte dans son ensemble.
- Le comité prévoit faire un sondage à ce sujet auprès de plusieurs complexes de condominium, à suivre.
- Prévoit des rencontres avec différents courtiers, à suivre.

### **Membres du Comité Temporaire Dossier Assurances**

M. Mario Cusson	Poinciana Gardens
M. Hubert Poirier	Sea Grape Gardens
M. Rock Côté	Rose Gardens
M. Pierre St-Germain	Rose Gardens

M. Babin, trésorier, nous rappelle que nous devons prendre en note les prochaines Inspections, du 50 ans et de l'étude sur l'intégrité Structurale, cela pourra peut-être changer la façon de voir notre couverture d'assurance (par édifice VS pour toute la Phase). Il suggère fortement la mise en place d'un comité pour prendre en charge ce dossier.

### **Clôture du périmètre**

M. Rock Côté demande à ce que la question de clôturer la Phase soit rediscuter. L'été peu de personnes vivent ici et les gens sont craintifs lorsqu'il y a des intrusions des personnes non autorisés sur le site. Déjà plusieurs Phases sont clôturées ou en passe de l'être. Discussion sur la faisabilité du projet et des coûts associés, Cotisation spéciale, possibilité marge de crédit hypothécaire, d'un prêt, ...

M. Jean Cournoyer avait déjà, l'an passé fait des recherches pour l'installation d'enceintes au coin des bâtiments, les frais étaient assez élevés. Questionnement sur les montants qui seraient alloués VS les incidents qui n'ont pas eu lieu, poursuivre la discussion ultérieurement.

Demande faite par plusieurs membres de procéder à la mise en place d'une liste de travaux à effectuer dans le complexe. Mme Dandurand d'aviser les membres qu'elle a déjà fait mention dans une réunion précédente de l'importance de procéder à l'élaboration d'un plan, soit triennal ou quinquennal pour tous ce qui touche (réparations, changements des structures sur le site). Selon plusieurs, le plus urgent, ce sont les Gazébos, par la suite la sécurité par les clôtures ???

## **Climat Social**

M. Hubert Poirier déclare être attristé par le climat qu'il dit être très malsain et dommageable pour la réputation de notre Phase qui a toujours été une Phase accueillante ou il fait bon vivre. Faisons en sorte que cela redevienne comme avant. Le dossier du plafond a été un sujet stressant, mais tout a été fait pour le bien de tous et l'amélioration de HG7.

Tous sont d'accord pour aller de l'avant et laisser derrière nous les ressentiments.

## **7. Levée de l'assemblée**

La rencontre se termine à 16h17

*Céline Dandurand*

Secrétaire CA HG Phase VII