

**Procès-verbal de la réunion du Conseil d'administration
En date du 17 mars 2024**

1. Introduction

Étant donné les postes vacants, Mario C. agit à titre de président de la rencontre et il souhaite la bienvenue à Messieurs Bardier et Beauregard qui ont accepté des fonctions intérimaires.

Présences :

Gilles Babin	Ronald Bardier	Aurèle Beauregard
Réjean Bourassa	Rock Côté	Jean Cournoyer
Mario Cusson	Patrick David	Paul Du Temple
Monique Gauthier	Roger Girard	Yves Lauzon
Luc Lessard	Line Marcoux	Daniel Monast
Denis Pilotte	Hubert Poirier	Marlaine Racine
France Sicard	Pierre St-Germain	

Quelques propriétaires étaient aussi présents.

Invité : Guy Tousignant

2. Adoption de l'ordre du jour

L'ordre du jour est adopté avec l'ajout d'une période de questions.

3. Adoption du procès-verbal de la rencontre du 23 janvier 2024

Le procès-verbal du 23 janvier 2024 est approuvé à l'unanimité tel que proposé.

Mario C. passe en revue l'ensemble des points de suivis. Ceux-ci ont tous été complétés à l'exemption de la peinture des ponts ou on attend l'autorisation de la Ville pour l'échantillon qui leur a été fourni. Paul D. accepte de faire un suivi à cet effet et aviser Yves L. lorsque nous aurons reçu l'autorisation **(suivi)**.

4. Nomination Président et VP intérimaires

Mario C. explique que suite à la démission de la Présidente et de la 2^{ème} Vice-présidente, le comité exécutif s'est rencontré afin d'identifier parmi les administrateurs ceux qui pourraient être intéressés par un des deux postes vacants.

Sur recommandation du comité exécutif, les administrateurs acceptent à l'unanimité les nominations de messieurs Rock Côté et Hubert Poirier à titre, respectivement, de Président et Vice-président intérimaires.

Étant donné qu'avec le départ du 1^{er} Vice-président, le comité exécutif n'a plus quorum, il n'est donc plus en mesure d'identifier des remplaçants. Mario C. demande donc si un des administrateurs dans la salle est intéressé à rejoindre le comité exécutif. Monsieur Paul Du Temple propose sa candidature comme Vice-président intérimaire et celle-ci est acceptée à l'unanimité.

5. Mise à jour - Comité Club House

Gilles B. distribue une feuille sommaire détaillant les coûts complets pour le projet de remplacement du plafond du Club House. Après discussion, les administrateurs approuvent à l'unanimité l'application d'une cotisation spéciale afin de récupérer ces sommes non-budgétées le ou vers le 1^{er} mai 2024 **(suivi)**.

6. Mise à jour - Comité Assurance

Rock C. résume les démarches qui ont été complétées à ce jour et précise qu'il y aura une rencontre avec le nouveau courtier dans les prochains jours afin d'analyser les soumissions reçues et apporter des modifications qui pourraient réduire sans affecter indûment nos protections.

Mario C. propose que chaque bâtiment et le Club house documente, via un plan de maintenance, l'ensemble des travaux qui sont faites à des fréquences différentes afin de prévenir et prolonger la durée de vie de nos actifs **(suivi)**. De tels plans pourraient nous aider dans notre dossier d'assurance.

7. Suivis Travaux 2024

7.1. Règle de vie obligatoires et bonnes pratiques

Pour donner suite à la présentation de cette procédure au CA de janvier 2024, les travaux du comité se sont poursuivis et des échanges ont eu lieu avec les administrateurs par courriel. Les administrateurs confirment l'approbation officielle de cette procédure rétroactivement au 5 mars 2024.

7.2. Procédure Achat – Vente : Résolution

Suite à la présentation de cette procédure au CA de janvier 2024, les travaux du comité se sont poursuivis et des échanges ont eu lieu avec les administrateurs par courriel. Les administrateurs confirment l'approbation officielle de cette procédure rétroactivement au 21 février 2024.

8. Suivis Planification 2024

8.1. Mise à jour des By-Laws – Comité Obligations légales

Messieurs Denis Pilotte et Guy Tousignant expliquent en détail le projet de mise à jour de nos By-Laws. L'objectif est d'y intégrer les lois floridiennes qui nous régissent et nos pratiques actuelles en matière de gouvernance.

Du 28 février au 13 mars, les administrateurs ont eu l'occasion de fournir leurs commentaires au comité des obligations légales. La présentation au CA visait à discuter et statuer sur les points de divergences. Les membres du comité légal ont pris en note les conclusions et ils produiront une mise à jour qui devra éventuellement être analysée par un avocat et être approuvée en assemblée générale spéciale.

Lors de la revue, plusieurs sujets ont fait l'objet de discussion qui nécessitent des suivis. Nous notons ici les plus importants :

- Préciser les rôles et responsabilités différentes entre l'Association et les Associations membres **(suivi)**
- Est-ce que les copropriétaires en défaut de paiement ont droit de vote? **(suivi)**.
- Article 5.6 : Expliquer clairement quand s'applique les différents pourcentages de vote **(suivi)**.
- Regarder à dégager le trésorier via une revue des façons de faire et/ou de l'aide administrative **(suivi)**.
- Clarifier les dépenses qui doivent être prises en charge par le Comité Nord Sud **(suivi)**
- S'assurer de l'arrimage des articles de nos By-Laws sur la location avec ceux des règles de vie obligatoires **(suivi)**.
- Retirer les procédures de collection et du calcul des quotes-parts des profits afin d'en faire des procédures à part et les ajouter dans la section privée de notre site web **(suivi)**.
- Comme les points de vue de chacun diffèrent sur qui doit payer pour le remplacement des valves dans les condominiums (bâtiment ou propriétaire?), un point de suivi est noté afin de statuer sur ce sujet **(suivi)**.
- Confirmer ou infirmer la portée juridique des règles de vie obligatoires **(suivi)**.

8.2. Comité de conformité

Hubert P. explique que pour donner suite au retrait de la création de ce comité dans le document des règles de vie obligatoires, le comité de travail a poursuivi son travail, vérifié nos obligations légales et produit une procédure expliquant le rôle de ce comité et la gradation requise selon la loi.

Mario C. mentionne son inconfort à ce que ce soit le comité exécutif qui soit le premier niveau d'intervention. Les administrateurs conviennent de changer, dans le texte, le comité exécutif pour le comité de gestion des plaintes qui sera formé par les 5 Présidents des Conseil d'administration **(suivi)**. Chaque CA de building devra nommer son représentant au Comité de conformité avant sa mise en application officielle **(suivi)**.

8.3. Plan d'investissement prioritaire

Paul D., responsable du Comité Amélioration, décrit les démarches effectuées pour obtenir des propositions sur le plan d'investissement des biens jugés prioritaires, pour des raisons de sécurité, soit :

- Remplacement de tous les gazebos
- Installation d'une clôture autour de la piscine
- Installation d'une clôture autour de nos bâtiments

Paul D. précise que la proposition la plus intéressante est celle de Rod's reliable welding au montant de 190 000 \$ incluant la construction et l'installation de l'ensemble des travaux. Outre le prix, nettement inférieur à la compétition, le principal avantage de ce fournisseur, c'est qu'il est en mesure de faire l'ensemble des travaux.

Les administrateurs conviennent qu'un dossier doit être préparé pour fin d'approbation auprès des copropriétaires et pour une demande de financement possible auprès de Desjardins Bank **(suivi)**.

Les discussions entre les administrateurs se sont poursuivies par courriel dans les jours qui ont suivis et les administrateurs ont approuvés unanimement les éléments suivants :

- Le choix du fournisseur Rod's Reliable Welding
- Mandater le Comité exécutif pour signer un premier contrat avec ce fournisseur pour l'installation de clôtures autour de nos bâtisses, à un coût de +/- 15 000 \$ payable via notre fond de roulement **(suivi)**.

8.4. Mise à jour - Comité Réserve

Pierre S, responsable du Comité Réserve, décrit les démarches effectuées pour l'embauche de la firme Smyth Engineering pour réaliser la «Structural Integrity Reserve Study» de l'ensemble des bâtisses. Une première version de ces rapports a été déposée. Le comité a analysé son contenu et une rencontre est prévue avec l'ingénieur en charge dans les prochains jours. Il a été convenu que le calcul des réserves sera discuté lors de la prochaine rencontre budgétaire.

8.5. Mise à jour – Comité Finances

Daniel M., responsable du Comité Finances, indique que l'ensemble des travaux prévus dans le mandat de ce comité ont été complétés.

Un administrateur a toujours un inconfort sur le calcul de la distribution des quotes-parts des profits. Une rencontre sera organisée entre les Présidents et les trésoriers pour statuer une fois pour tout sur ce calcul, tout simplement sur la responsabilité des mauvaises créances **(suivi)**.

8.6. Mise à jour – Comité Communications

Jean C., responsable du Comité Communications, indique que les travaux du comité viennent tout juste de commencer et qu'un arrimage sera requis avec les travaux des autres comités. Il nous tiendra informer de l'avancement via courriel au cours de la période estivale.

9. Varia

9.1. Calendrier CA et AGA automne 2024

Les administrateurs approuvent le calendrier fourni.

9.2. Envoi documents de la mise en candidature

Mario C. mentionne qu'il enverra les documents au cours des prochains jours **(suivi)**.

9.3. Mode de fonctionnement période estivale

Rock C. passe en revue la liste des activités prévues durant la période estivale et tout en contrôle. Les administrateurs approuvent à l'unanimité l'embauche de Clara Gomez pour la surveillance estivale de notre phase, et ce, aux mêmes conditions que l'an dernier.

9.4. Bibliothèque Club House

Un propriétaire a demandé si l'on pouvait changer l'horaire de la bibliothèque. Une vérification sera faite auprès des bénévoles concernés **(suivi)**.

10. Période de questions

Les administrateurs répondent aux questions posées par les propriétaires présents.

11. Levée de la réunion

La réunion est levée vers 13h50.

Mario Cusson

Secrétaire