

Syndicat des Copropriétaires des Condos des avenues, phase 2
No 1140354664
215, 63e avenue, Laval. QC H7V 2H4

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE tenue le 1 novembre 2023

Présences : Marie-Rose Lecomte-Fortin (App. 2), Michel Yafalian (App. 3), Nazira Habib et Hanna Zoghbi (App. 4), Cynthia Baillargeon (App. 5), Gilles Cavin (App. 6).
Absence non motivée : Lorraine Aubin (App. 1).

1. Présentation et adoption de l'ordre du jour

Gilles Cavin présente l'ordre du jour. Nazira Habib demande à ajouter un point « Ménage » qui sera traité sous le point budget prévisionnel.
L'ordre du jour est adopté à l'unanimité.

2. Lecture et approbation du procès-verbal de l'Assemblée générale du 22 septembre 2023

Le procès-verbal est lu et *adopté à l'unanimité.*

3. Conclusions de la recherche sur les « nouvelles lois » 16 (fonds de prévoyance) et 141 (assurances) et leurs impacts pour le syndicat

Gilles Cavin fait rapport du travail de recherche dont les conclusions sont en ligne à <https://condos.manevaweb.com>. Tous les propriétaires ont un accès personnalisé au site.

En résumé :

- **la loi 141** impose au syndicat de créer un fond d'auto assurance au montant de la franchise la plus élevée de notre contrat d'assurances hors tremblement de terre. Pour nous, ce montant est de 5000 \$. Elle exige qu'une évaluation des coûts de reconstruction à neuf du bâtiment soit faite par un professionnel tous les 5 ans. Elle requiert également l'établissement d'une fiche descriptive de(s) unité(s) de référence pour établir clairement la distinction entre ce que l'assurance du syndicat devra couvrir (l'unité de référence) et ce qui relèvera des assurances individuelles des copropriétaires (améliorations faites depuis la construction). Cette obligation date de 2020.
- D'autre part, **la loi 16** prévoit que le CA devra tous les 5 ans faire effectuer un étude afin d'évaluer les sommes à verser dans le fonds de prévoyance. Cette loi a été votée mais n'est pas encore en application. On attend un règlement du gouvernement peut-être à l'automne qui détaillera les modalités complètes. Une fois ce règlement passé, le syndicat aura 3 ans pour s'y conformer.

4. Présentation des états financiers 2021-2022 et 2022-2023

En l'absence d'un-e trésorier-e actif, Gilles Cavin présente les états financiers qui sont identiques à ceux présentés lors de l'Assemblée générale ordinaire de septembre, sauf qu'ils incluent une page dédiée aux fonds d'auto assurance et de prévoyance. Le montant du fonds d'auto assurance correspond aux obligations légales du syndicat.

Les états financiers sont adoptés à l'unanimité.

Résolution pour exemption de la vérification des états financiers 2021-2022 et 2022-2023 par une firme comptable: *Les copropriétaires du Syndicat des Condos des avenues, phase 2, se déclarent satisfaits des états financiers pour son niveau d'opération et décident de ne pas faire vérifier les états financiers par un membre de l'Institut des comptables agréés du Québec, tel que le prévoit l'article 10.2.19 de la Déclaration de copropriété.* Cette résolution est adoptée à l'unanimité.

5. Redressement de la situation financière : présentation du Budget 2023-2025 et détermination des frais de condo pour l'année 2023-2024

Le budget présenté a pour objectif de rattraper, d'ici à la fin de l'exercice, le retard pris au niveau du financement du syndicat, notamment en ce qui concerne le fonds d'auto assurance.

Nouveau contexte depuis l'élaboration du budget fourni avec la convocation à cette assemblée:

- La situation au niveau des assurances a évolué. À partir d'aujourd'hui 1^{er} novembre, date du renouvellement normal de nos assurances, Assurances Desjardins traitera chaque phase comme un client indépendant des autres phases. En conséquence, les contrats ne seront plus gérés par l'Association des 4 phases et la contribution mensuelle à l'Association des 4 phases passe de 750\$ à 350\$.
- Il a été découvert que l'Association des 4 phases doit au syndicat 2674.70\$ pour une mauvaise répartition des coûts d'assurance sur les 5 dernières années. Des négociations sont en cours pour voir à un règlement rapide de la situation.

Au fil des discussions, les décisions suivantes sont prises par consensus:

- Il est décidé de procéder au plus vite à l'étude d'évaluation de la valeur de reconstruction à neuf de l'immeuble pour les assurances et à l'établissement de la fiche descriptive de l'unité de référence, afin de se mettre en conformité avec la loi.
- Bien que l'étude du fonds de prévoyance ne soit pas encore obligatoire, il est décidé d'y procéder en même temps que la précédente étude pour faire des économies au niveau de sa réalisation et pour avoir une meilleure visibilité de ce qui attend le syndicat en matière d'entretien du bâtiment. Le mandat des deux études sera confié à Trudel & Associés Inc.

- D'autre part, la Phase 4 ayant déjà fait réaliser l'étude du coût de reconstruction à neuf et l'évaluation obtenue s'élevant à un peu plus de 3M, il apparaît clairement que notre assurance ne couvre pas nos besoins. Plutôt que d'attendre notre propre évaluation qui arrivera certainement à la même conclusion, il est décidé de porter d'ores et déjà le montant de garantie de notre immeuble à 3M\$ (au lieu de 1,96M\$ en ce moment), ce qui entraînera une augmentation d'environ 40% du coût de la police (La garantie pourra être ajustée à la hausse ou à la baisse à notre demande en tout temps).
- Enfin, il est décidé que nous réduirons l'amplitude du contrat d'entretien de Francine Beaulac. Il est jugé qu'il n'est pas nécessaire qu'elle continue à venir 1 fois aux 2 semaines plus 2 visites spéciales par année. Il lui sera proposé un nouveau contrat d'une heure par mois, sans les 2 visites spéciales. Il est convenu que les copropriétaires s'impliqueront autant que nécessaire pour que l'immeuble reste toujours propre en dehors des visites de Francine. Advenant le cas où Mme Beaulac refuserait, les copropriétaires assumeront la tâche du ménage eux-mêmes.

Travaux :

- L'évaluation du fonds de prévoyance nous indiquera éventuellement si certains travaux devront être entrepris à court terme, mais il est clairement indiqué à tous que le budget prévisionnel actuel ne prévoit aucuns travaux cette année. Si des travaux s'avéraient nécessaires, il faudrait probablement recourir à une contribution spéciale.

Frais de condos :

- En fonction de quoi les frais de condos sont débattus. Tous sont d'accords sur les objectifs financiers. Le débat se concentre sur le choix entre une augmentation raisonnable des frais de condos avec une contribution spéciale et une augmentation brutale des frais cette année (avec éventuellement une baisse l'année suivante) sans contribution spéciale. D'un point de vue budgétaire, le choix est neutre, le résultat demeurant le même à la fin de l'exercice. Nazira Habib fait valoir l'importance pour elle de laisser les frais de condos à un niveau raisonnable en cas de vente d'un de nos condos. Il est finalement décidé que les frais de condos augmenteront donc de 225\$ à 250\$ avec une contribution exceptionnelle de 615\$ payable immédiatement.

Le budget ainsi révisé est adopté à l'unanimité.

6. Mise en place du débit préautorisé à partir de novembre

Il est adopté à l'unanimité que le prélèvement automatique des frais de condos et des contributions exceptionnelles sera obligatoire pour tous les copropriétaires à partir du 1^{er} novembre 2023.

Les formulaires qui n'ont pas encore été remplis à cet effet devront être remis demain, 2 novembre, au futur trésorier ou trésorière.

7. Élection pour remplacer la trésorière démissionnaire

Cynthia Baillargeon est proposé par Nariza Hbib et élue à l'unanimité.

8. Levée de l'assemblée

La levée de l'assemblée est proposée à 21h par Marie-Rose Fortin et appuyée par Cynthia Baillargeon à 21h

Michel Yafalian, secrétaire

Le 1er novembre 2023