

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

RÉUNION GÉNÉRALE tenue le 18 septembre 2019

Présences : Lorraine Aubin (App. 1), Marie-Rose Lecomte-Fortin (App. 2), Michel Yafalian (App. 3), Habib Nazira et Hanna Zogbi (App. 4), Gilles Cavin (App. 6).

Absence non motivée : Sophie Côté-Falardeau (App. 5)

1. Présentation et adoption de l'ordre du jour
Lorraine Aubin présente l'ordre du jour. Adopté à l'unanimité.
2. Lecture et approbation du procès-verbal de la réunion du 2 octobre 2018.
L'adoption du procès-verbal est proposée par Michel Yafalian et appuyée par Gilles Cavin.
3. Lecture et approbation du procès-verbal de la réunion du 11 septembre 2019.
L'adoption du procès-verbal est proposée par Lorraine Aubin et appuyée par Habib Nazira.
4. Présentation des États financiers de la Phase 2 par Lorraine Aubin, trésorière.

Acceptation du rapport proposé par Gilles Cavin et appuyé par Marie-Rose Fortin.

Résolution pour exemption de la vérification des états financiers 2018-2019 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 les faire vérifier 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.*
Résolution votée à l'unanimité.

5. Divers :
 - a. **Sécurité :** Rappel des diverses mesures de sécurité. S'assurer que nos portes soient toujours bien fermées; ne jamais ouvrir à une personne qui demande à entrer si nous ne la connaissons pas; garder les portes fermées donnant accès aux garages et au corridor du sous-sol. Durant la période hivernale, la porte extérieure pourra être barrée pour éviter tout visiteur non désiré.
 - b. **Accès aux appartements en cas d'urgence :** Chacun des copropriétaires doit s'assurer de l'accessibilité de son appartement par les administrateurs, en cas d'urgence (dégât d'eau, feu, etc.). Certains ont remis une clé à un administrateur ou autre copropriétaire, d'autres à un ami ou parent habitant à proximité (règlements à ce sujet à 16.1.1, 16.1.2, 16.1.3 et 16.1.4 de l'Acte de copropriété). Lorraine Aubin s'assure de faire la mise à jour de la liste prévue à cet effet. Un rappel est fait sur l'obligation des copropriétaires de laisser à 63F (17C) ou plus la température de leur appartement en cas d'absence.
 - c. **Entretien ménager de notre immeuble (nettoyage entrées, fréquence, etc.)**
Mme Francine Beaulac est engagée pour faire l'entretien des parties communes de notre immeuble. Elle nettoie la cage d'escalier avant et le corridor du sous-sol aux quinze (15) jours et la cage d'escalier arrière et des grandes vitres avant et arrière deux (2) fois/année.
 - d. **Remplacement des chauffe-eaux**
Selon les exigences de la compagnie d'assurance Desjardins, les chauffe-eaux doivent être remplacés aux dix (10) ans. Il est conseillé de vérifier de temps à autre qu'il n'y a pas d'écoulement. Une liste de

la date d'installation pour chacune des unités a été produite et conservée dans le dossier des documents administratifs du Syndicat ainsi qu'une copie a été remise à la présidente de l'Association des condos des avenues.

e. Tâches assumées par les copropriétaires (porte de garage, lavage, balayage, ordures, ampoules, etc.) :

Il appartient à chaque copropriétaire de nettoyer son garage (balayer et laver le plancher, ramasser les feuilles, laver et graisser le mécanisme de la porte électrique), nettoyer la grille extérieure, mettre ses ordures à la rue (dans une poubelle durant l'été pour éviter d'attirer de petits rongeurs), enlever la glace pour ne pas endommager le coupe-froid de la porte durant l'hiver, etc. Les copropriétaires sont aussi invités à enlever les mauvaises herbes autour du muret de pierres de chaque entrée et des puisards afin de garder les lieux propres et bien entretenus.

Autres tâches à faire, assumées par tous les copropriétaires :

- Remplacer les lumières des entrées et des garages lorsque celles-ci sont brûlées
- Mettre un filet autour des cèdres à l'entrée principale pour les protéger de l'hiver
- Nettoyer les taches sur le tapis dans la cage de l'escalier principal au besoin.

f. Respect et propreté des lieux communs

Il est important de respecter les règles prévues dans la déclaration de copropriété en regard de l'uniformité des quatre (4) phases afin que l'immeuble garde sa valeur et que les lieux communs demeurent propres et bien entretenus.

Gilles Cavin rappelle qu'il n'est pas permis d'entreposer quoi que ce soit dans les parties communes pour des raisons d'assurance et de respect des copropriétaires. Il est demandé à Hanna Zogbi de ranger les cartons, etc. qui se trouvent dans le garage.

g. Travaux réalisés en 2018-2019

Aucun

h. Travaux projetés en 2019-2020

Gilles Cavin fait mention de l'apparition de nouvelles tâches d'humidité dans sa chambre du fond. Une première tâche était apparue en 2017 et avait donné lieu à des réparations au niveau de la cheminée. Les nouvelles tâches sont apparues à un peu moins d'un mètre de la première et sont plus importante. Gilles Cavin a contacté l'entreprise qui avait effectué les réparations en décembre 2017, mais après une semaine et 2 relances, elle n'a pas rappelé. Michel Yafalian va contacter le plus rapidement possible quelqu'un pour faire l'inspection du toit.

De plus, il est décidé que le syndicat fera un plan sur 5 ans des améliorations/réparations à apporter à l'édifice.

Sont évoqués :

- Changer le chauffage dans l'entrée de l'édifice (resp : Hanna Zogbi)
- Faire poser des ouvertures aux fenêtres de l'entrée et dans l'escalier (resp : Lorraine Aubin)
- Remplacement des tapis et peinture des escaliers
- Asphalte (resp : Michel yafalian)
- Peinture des portes de garage
- Remplacement partiel toiture
- Peinture des planchers et des murs intérieurs des garages
- Suivi des arbres pour qu'ils poussent plus rapidement (resp : Marie-Rose Lecomte-Fortin).

Les responsables demanderont des soumissions et feront rapport dans les prochains mois.

i. Appartement 5 :

- **La propriétaire n'a pas payé ses frais de condos depuis avril**
- Elle n'a pas fourni non plus de preuve d'assurance

Il est décidé qu'une lettre de mise en demeure lui sera envoyée dans les prochains jours pour lui rappeler ces obligations sous peine de quoi, le syndicat prendra une hypothèque légale sur l'appartement.

6. Budget

Considérant qu'il n'y a pas de travaux majeurs à effectuer avant le printemps et que nos finances sont saines, considérant que l'excédent dégagé cet années correspond tout juste à nos obligations de contribution au fond de prévoyance, considérant également que les frais mensuels versés à l'association des 4 phases passeront de 600 à 650\$ par mois, il est décidé que cette hausse sera répercutée directement aux copropriétaires et que les frais de condos seront donc augmentés de 10\$ et s'élèveront à 220\$ mensuellement.

Contribution au fond de prévoyance : il est voté à l'unanimité l'achat d'un dépôt à terme de 2300\$ soit 15% des frais de condos ($12 \times 1260 = 15120$).

7. Élection des administrateurs

Présidente : Marie-Rose Fortin propose Michel Yafalian. Accepté à l'unanimité. Michel Yafalian est élue présidente.

Trésorière : Michel Yafalian propose Lorraine Aubin, acceptée à l'unanimité. Lorraine Aubin est élue trésorière

Secrétaire : Gilles Cavin propose Hanna Zoghbi, acceptée à l'unanimité. Hanna Zoghbi est élue secrétaire.

Représentant pour la phase 2 : Michel Yafalian est nommé représentant de la phase 2. Il participera à l'assemblée générale annuelle des représentants des quatre phases de l'Association des Condos des Avenues qui se tiendra la semaine prochaine.

Le rôle du représentant de chacune des phases est de discuter des contrats pour les parties communes (pelouse, neige, piscine et assurance responsabilité) à la réunion d'avril et des états financiers pour établir la contribution à fournir lors de la réunion de septembre. Le représentant verra à remettre une copie du procès-verbal aux autres copropriétaires après chacune des assemblées générales tenues.

8. Levée de l'assemblée

L'assemblée est levée à 20h50 sur proposition de Marie-Rose Lecomte-Fortin et appuyé par Gilles Cavin.

Hanna Zoghbi, secrétaire

Le 24 septembre 2019