

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

RÉUNION GÉNÉRALE tenue le 2 octobre 2018

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

Absence non motivée : Sophie Côté-Falardeau (nouveau propriétaire 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 20 septembre 2017.
L'adoption du procès-verbal est proposée par Marie-Rose Fortin (seule personne présente) et appuyée par Gilles Cavin.
3. Lecture et approbation du procès-verbal de la réunion du 28 avril 2018.
L'adoption du procès-verbal est proposée par Gilles Cavin et appuyée par Marie-Rose Fortin.
4. Présentation des États financiers de la Phase 2 par Lorraine Aubin, trésorière.
Après révision, il s'avère qu'il y a une erreur dans les totaux qui sera corrigée par Lorraine Aubin. Une nouvelle copie des états financiers sera distribuée aux copropriétaires après correction.

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

Résolution pour exemption de la vérification des états financiers 2017-2018 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.

g. Travaux réalisés en 2017-2018

Aucun

h. Travaux projetés en 2018-2019

- **Peinture des portes intérieures et des murs du garage :** Michel Yafalian s'engage à obtenir 2 ou 3 devis
- **Tapis :** Lorraine Aubin a déjà repéré un tapis potentiel et confirmera le coût de remplacement (printemps)
- **Plancher garage :** Michel Yafalian fera parvenir à Lorraine Aubin de l'information sur une technique particulièrement efficace de recouvrement des planchers
- **Aménagement floral :** Lorraine Aubin suggère que des vivaces soient plantées pour améliorer le devant de l'immeuble. Elle fera parvenir un plan d'aménagement et un budget au syndicat.
- **Autres travaux :** il est rappelé que les propriétaires ne peuvent entreprendre de travaux à l'extérieur de leur condo sans consulter au préalable le syndicat et que si la phase 2 est indépendante des 3 autres phases, il est toujours souhaitable pour des travaux qui pourraient intéresser les autres phases de demander si celles-ci souhaitent participer pour obtenir de meilleurs prix.

i. Appartement 5 :

- **Les travaux de rénovation** de l'appartement 5 ont causé beaucoup de désagréments. L'entrepreneur jetait les débris par le balcon, a sali les escaliers au-delà de ce que peut nettoyer la responsable de l'entretien.
- **La propriétaire n'a pas payé ses frais de condos depuis mai**
- 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 550 à 600\$ 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 210\$ mensuellement.

Contribution au fond de prévoyance : il est voté à l'unanimité l'achat d'un dépôt à terme de 2160\$ soit 15% des frais de condos ($12 \times 1200 = 14400$).

7. Élection des administrateurs

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

Trésorière : Marie-Rose Fortin 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 : Madame Lorraine Aubin est nommée représentante de la phase 2. Elle 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 21h30 sur proposition de Marie-Rose Lecomte-Fortin et appuyé par Gilles Cavin.

Hanna Zoghbi, secrétaire

Le 4 octobre 2018