

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

RÉUNION GÉNÉRALE ANNUELLE tenue le 23 septembre 2015

Présences : Lucille Petermann (app. 1), Philippe Fortin et Marie-Rose Lecomte-Fortin (app. 2), Sylvie Laplante (app. 3), John Petermann (app. 4), Gilles Cavin (app. 6).

Absence non motivée : Hassan Moussa Al Satary (app. 5)

1. Présentation et adoption de l'ordre du jour

Gilles Cavin présente l'ordre du jour. John Petermann en propose l'adoption tel que présenté, appuyé par Lucille Petermann.

2. Lecture et adoption du procès-verbal de la réunion du 22 septembre 2014

Le procès-verbal de la réunion du 22 septembre 2014 est proposé par Lucille Petermann et adopté par Gilles Cavin tel que lu.

3. Présentation du rapport financier pour l'année 2014-2015 par la trésorière, madame Sylvie Laplante.

Acceptation du rapport proposé par Lucille Petermann et appuyé par Marie-Rose Fortin.

Résolution pour exemption de la vérification des états financiers 2014-2015 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.)* Tous les membres sont d'accord avec cette résolution.

4. Rapport du délégué à l'Association des quatre phases

Gilles Cavin présente les états financiers de l'Association des condos des avenues regroupant les quatre phases. Micheline Beaulac, trésorière de l'association, a informé les représentants de chaque phase à la réunion spéciale du 30 avril dernier que la cotisation mensuelle sera réduite à 400 \$/mois à compter du 1^{er} octobre 2014 pour l'année 2015-2016.

Philippe Fortin dépose un document stipulant que l'Association des Condos des Avenues devrait tenir une assemblée générale pour l'ensemble des copropriétaires des quatre (4) phases. À noter que l'Association n'a aucune constitution légale puisqu'elle n'est pas enregistrée, celle-ci ayant été formée pour bénéficier de meilleurs taux pour les assurances, l'entretien de la pelouse, le déneigement et l'entretien de la piscine seulement. Chaque phase possède son entité juridique et l'Association n'est pas tenue de tenir une assemblée générale pour les 24 copropriétaires.

Gilles Cavin, représentant des 4 phases, fait état des problèmes de chauffe-eau survenus à la phase 3, d'où l'obligation de remplacer tout chauffe-eau qui a 10 ans et ce, conformément aux exigences de la compagnie d'assurance. Il ajoute que la prime annuelle de l'Assurance Desjardins a considérablement augmenté, mais que celle-ci est tout de même 1000 \$ moins dispendieuse que les autres assurances sollicitées.

Par conséquent, l'année des chauffe-eaux des condos de notre phase sont les suivantes :

App. 1 - 2013

App. 2 – 2014

App. 3 - 2007

App. 4 : 2012

App. 5 : 2015

App. 6 – 2015

Concernant la neige, la majorité des copropriétaires se disent satisfaits de la nouvelle compagnie qui a effectué les travaux. Le seul commentaire négatif est l'épandage de sel en trop grande quantité sur les trottoirs des entrées piétonnières. Celui-ci sera informé s'il accepte de reprendre le contrat pour 2015-2016.

Concernant l'entretien des bâtisses, il a été décidé lors de la réunion des 4 phases que chaque phase s'occupait de l'entretien ménager pour sa phase. Par conséquent, le nom de madame Francine Beaulac nous a été référé par Micheline Beaulac et les membres acceptent à l'unanimité que ses services soient retenus pour faire l'entretien de l'entrée principale et de la cage d'escalier à raison d'une fois aux 15 jours et au tarif de 35 \$ pour une heure de travail.

5. Divers

a. Répartition des tâches au sein de notre immeuble de condos :

- Remplacer les lumières des entrées et des garages lorsque celles-ci sont brûlées : John
- Mettre un filet autour des cèdres à l'entrée principale pour les protéger de l'hiver : John
- Nettoyer les tâches sur le tapis dans la cage de l'escalier principal : Gilles
- Ajuster la minuterie pour l'éclairage des entrées et activera le chauffage des garages selon la saison : Sylvie

b. 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.

En raison de la température qui refroidit et de la possibilité que l'itinérant revienne se réchauffer dans notre entrée, John se propose de verrouiller la porte extérieure à tous les soirs et Lucille se propose de la déverrouiller le matin et ce pour le mois d'octobre. Une rotation entre les copropriétaires pourra être faite pour les mois de novembre à avril prochain.

c. 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). Madame Laplante vérifie la liste établie à cet effet et une mise à jour est effectuée. Un rappel est fait sur l'obligation des copropriétaires de laisser à 60F (15C) ou plus la température de leur appartement en cas d'absence.

d. Clés des parties communes : Monsieur Cavin rappelle que les clés des parties communes ne doivent être remises à aucune autre personne que les copropriétaires ou leur répondant. Des

clés du rangement central, du cabanon et de la piscine seront remises sur demande à celles et ceux qui en ont pas.

- e. Nettoyage assumé par les copropriétaires :** il appartient à chacun 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, enlever la glace pour ne pas endommager le coupe-froid de la porte, 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.

Le chauffage dans les garages et parties communes doit être maintenu à 65F pour la saison hivernale.

f. Travaux réalisés en 2014-2015 :

- Émondage des cèdres à l'entrée principale ;
- Abattage et élagage des arbres dans la cour arrière conjointement avec la phase 4 ;
- Vérification, isolation et lubrification des portes de garage ;
- Nettoyage du tapis de l'entrée principale, des escaliers et du sous-sol (sept. 2015) ;
- Remplacement du caoutchouc et calfeutrage de la porte d'entrée principale extérieure ;
- Vérification du système d'alarme (Sylvie Laplante se charge de communiquer avec GSP Sécurité pour faire vérifier le système).

g. Travaux projetés en 2015-2016 :

- Nettoyage du tapis de l'entrée principale en mai 2016 (Sylvie Laplante)
- Voir à remplacer le tapis conduisant aux garages (Sylvie Laplante)
- Remplacer les deux (2) luminaires de l'entrée principale (Sylvie Laplante)
- Vérifier la pompe conduisant au drain de la ville (test à effectuer) (Gilles et John)
- Sceller les fissures et appliquer un scellant dans les entrées conduisant aux garages au printemps 2016 (John Petermann)
- Vérifier l'efficacité des gouttières et les faire réparer au besoin (Gilles Cavin)
- Colmater la structure et peindre les balcons avant au printemps 2016 (point à discuter avec les 3 autres phases lors de la réunion annuelle).

h. Travaux pour les prochaines années

- Nettoyage des conduits de sècheuses (2018-2019)

6. **Budget :** À la lumière des états financiers 2014-2015, aucune hausse n'est nécessaire concernant la contribution pour les copropriétaires de notre phase pour l'année 2015-2016.

Les douze chèques mensuels de 170,00 \$ chacun et datés du 1^{er} octobre 2015 au 1^{er} septembre 2016, doivent être libellés à l'ordre du **Syndicat des copropriétaires des Condos des avenues, Phase 2** et remis à Sylvie Laplante au plus tard le 27 septembre prochain. Une contribution spéciale pourra être demandée si l'encaisse était insuffisante pour couvrir les dépenses prévues pour la prochaine année.

Sylvie Laplante propose qu'un montant 1800 \$ équivalent à 15% des contributions annuelles perçues des copropriétaires soit placée dans un dépôt à terme pour constituer notre fonds de prévoyance tel que stipulé dans notre convention. Adopté à l'unanimité.

Les dépôts à terme totalisant 4,800 \$ dont l'échéance est prévue pour octobre 2015 seront déposés au compte et les administrateurs verront à prendre un nouveau dépôt à terme en novembre prochain.

7. **Nomination des administrateurs**

Président(e) : Gilles Cavin propose John Petermann, accepté à l'unanimité.
John Petermann est élu président.

Trésorier(e) : Sylvie Laplante propose Gilles Cavin, accepté à l'unanimité.
Gilles Cavin est élu trésorier.

Secrétaire : Gilles Cavin propose Sylvie Laplante, accepté à l'unanimité.
Sylvie Laplante est élue secrétaire.

John Petermann participera à titre de représentant de la Phase 2 à l'assemblée générale annuelle des représentants des quatre phases de l'Association des Condos des Avenues du mois d'octobre alors que l'un des administrateurs participera à la réunion spéciale qui se tient habituellement au mois d'avril. Les représentants nommés verront à informer les autres copropriétaires des sujets discutés après chacune des assemblées tenues tout au long de l'année.

8. **Signature des nouveaux administrateurs**

Les administrateurs élus pour la prochaine année apposent leur signature sur le formulaire prévu à cet effet. L'assemblée est levée à 17 h sur proposition de Philippe Fortin et appuyé par John Petermann.

Sylvie Laplante, secrétaire

Le 25 septembre 2015