

Syndicat des Copropriétaires des Condos des avenues, phase 2
No 1140354664
215, 63e avenue, Laval. QC H7V 2H4
RÉUNION GÉNÉRALE ANNUELLE tenue le 28 septembre 2016

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

Absence motivée : Lucille Petermann (app. 1)

Absence non motivée : Oussama Al Satary (app. 5)

1. Présentation et adoption de l'ordre du jour

John Petermann présente l'ordre du jour. Philippe Fortin demande d'ajouter à Varia le sujet *Association des condos*. John Petermann en propose l'adoption tel que présenté et modifié, appuyé par Gilles Cavin.

2. Lecture et adoption du procès-verbal de la réunion du 23 septembre 2015

Le procès-verbal de la réunion du 23 septembre 2015 est proposé par Marie-Rose Fortin et adopté par Gilles Cavin tel que lu.

3. Présentation du rapport financier pour l'année 2015-2016 par le trésorier, Gilles Cavin.

Acceptation du rapport proposé par Sylvie Laplante et appuyé par Marie-Rose Fortin.

Résolution pour exemption de la vérification des états financiers 2015-2016 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.)* Résolution adoptée à l'unanimité.

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

Sylvie Laplante, représentante de la Phase 2 à la réunion du 16 septembre 2016, présente les états financiers de l'Association des Condos des Avenues regroupant les quatre (4) phases. Elle mentionne que Micheline Beaulac, trésorière de l'Association, qui a présenté les états financiers de l'année 2015-2016 a informé les représentants présents à la réunion que la cotisation mensuelle serait maintenue à 400 \$/mois pour l'année 2016-2017, soit du 1^{er} octobre 2016 au 30 septembre 2017.

Sylvie Laplante informe les copropriétaires que les travaux prévus pour l'année 2016-2017 ont déjà été réalisés, soit le remplacement du moteur du chauffe-eau de la piscine et la réparation du patio entourant la piscine. Aucun autre travail n'est prévu.

Les copropriétaires pourront prendre connaissance du procès-verbal des sujets traités à ladite assemblée dès qu'il sera remis à chacun.

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 : Sylvie
- Attacher les cèdres à l'entrée principale pour les protéger de l'hiver : Sylvie et Gilles
- Nettoyer les tâches sur le tapis dans la cage de l'escalier principal : Sylvie
- 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, il faudra verrouiller la porte extérieure à tous les soirs et la déverrouiller le matin. Une rotation entre les copropriétaires pourra être faite pour les mois de novembre à mars 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 : Les clés des parties communes ne doivent être remises à aucune autre personne que les copropriétaires ou leur répondant.

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 2015-2016 :

- Nettoyage du tapis entrée principale en mai 2016 (Sylvie Laplante) *Remis mai 2017*
- Voir à remplacer le tapis conduisant aux garages (Sylvie Laplante); *Remis, pas urgent*
- Remplacer les deux (2) luminaires de l'entrée principale (Sylvie Laplante) *Pas urgent*
- Vérifier la pompe conduisant au drain de la ville (Gilles et John) (*Réalisé*)

- Sceller les fissures et appliquer un scellant dans les entrées conduisant aux garages au printemps 2016 (John Petermann) – *Remis ultérieurement*
- Vérifier l'efficacité des gouttières et les faire réparer au besoin (Gilles Cavin) (*Soumissions obtenues*)
- Colmater la structure des balcons avants et peindre les rampes avants au printemps 2016 (point à discuter avec les 3 autres phases lors de la réunion annuelle). (*Soumission obtenue*)

g. Travaux projetés en 2016-2017 :

- Faire abattre les deux frênes à l'avant de l'immeuble après le 1^{er} octobre et remplacer par 2 autres arbres (choix à faire) (1025 \$ + 100 \$ permis ville)
- Faire réparer la structure des balcons à l'avant de l'immeuble en octobre 2016 (6,000 \$)
- ~~Réparer (3000 \$)~~ ou ~~remplacer~~ Remplacer les gouttières en novembre 2016 (6,000 \$)
- Nettoyage du tapis de l'entrée principale en mai 2017 (Sylvie Laplante) (400 \$)
- Remplacer les deux (2) luminaires de l'entrée principale (Sylvie Laplante)

h. Travaux pour les prochaines années

- Sceller les fissures et appliquer un scellant dans les entrées conduisant aux garages
- Chauffe-eau à remplacer au condo no. 3 en novembre 2017 (date 2007)
- Inspection des condos par la compagnie GSPI en octobre 2017 (aux 3 ans)
- Nettoyage des conduits de sècheuses (2018-2019) (aux 5 ans)

h. Varia

Philippe Fortin dépose un document à l'effet que l'Association des Condos des Avenues n'est pas tenue de s'enregistrer et que celle-ci ne pourrait pas être poursuivie en cas de litige en regard des divers contrats signés tel la pelouse, le déneigement, les assurances ou autres. Il mentionne que la responsabilité incombe au signataire dudit contrat octroyé.

- Budget :** À la lumière des états financiers 2015-2016 et selon le tableau comparatif présenté par Gilles Cavin, considérant les travaux majeurs à faire en 2016-2017, il est proposé d'augmenter la cotisation mensuelle de 20 \$/mois pour l'année 2016-2017 portant celle-ci à 190 \$/mois. Augmentation acceptée à l'unanimité.

Les douze chèques de 190,00 \$ chacun et datés du 1^{er} octobre 2016 au 1^{er} septembre 2017, doivent être libellés à l'ordre du **Syndicat des copropriétaires des Condos des avenues, Phase 2** et remis à Gilles Cavin au plus tard le 30 septembre prochain. ~~Une contribution spéciale pourra être demandée si l'encaisse était insuffisante pour couvrir les dépenses prévues pour la prochaine année.~~

Gilles Cavin propose qu'aux fins du fonds de prévoyance, la contribution annuelle de 1800 \$ équivalent à 15% pour l'année 2015-2016 qui n'a pas été effectuée lors de l'exercice qui vient de se terminer soit placée dans un dépôt à terme en mars 2017 et que la contribution annuelle de 1800 \$ pour l'année 2016-2017 soit placée dans un dépôt à terme en juillet 2017, Selon les prévisions, ces contributions sont possibles tout en maintenant ~~visant ainsi à maintenir~~ un solde de 2000 \$ au compte courant. Proposition acceptée à l'unanimité.

Ayant les fonds suffisants au compte courant, Gilles Cavin propose que la structure des balcons puissent être réparée début octobre selon la soumission reçue de la firme *Les Constructions JMQ* qui a réparé les balcons de la Phase 1, travaux évalués 6,100 \$ avec taxes. Proposition acceptée à l'unanimité.

Gilles Cavin propose que 6,000 \$ du dépôt à terme totalisant 8,665 \$ qui viendra à échéance en novembre 2015 soient déposés au compte, somme qui servira à payer le remplacement des gouttières par la firme *Gouttières Bernier* qui a été retenue parmi les trois soumissions obtenues. La différence, soit la somme de 2,665 \$ sera placée dans un dépôt à terme. Proposition acceptée à l'unanimité.

7. Nomination des administrateurs

Président(e) : Sylvie Laplante propose Marie-Rose Fortin, accepté à l'unanimité.
Marie-Rose Fortin est élue présidente.

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

Secrétaire : Marie-Rose Fortin propose Sylvie Laplante, accepté à l'unanimité.
Sylvie Laplante est élue secrétaire.

Sylvie Laplante participera à titre de représentante de la Phase 2 à la réunion spéciale de l'Association des Condos des Avenues qui se tient habituellement au mois d'avril et à l'assemblée générale annuelle des représentants des quatre phases qui se tient en septembre ou octobre. Lucille Gagné, présidente des quatre phases, fera parvenir le procès-verbal au président de chacune des phases et ce dernier est tenu d'en remettre une copie à chaque copropriétaire de sa phase.

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 15 h 15 sur proposition de John Petermann et appuyé par Philippe Fortin.

Sylvie Laplante, secrétaire

Le 30 septembre 2016