

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

RÉUNION GÉNÉRALE SPÉCIALE tenue le 18 avril 2018

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

Absence motivée : Michel Yafalian (nouveau propriétaire app. 3)

1. Présentation et adoption de l'ordre du jour

Sylvie Laplante présente l'ordre du jour. Deux sujets sont ajoutés au point 4 – Varia : Correspondance et informations sur l'unité 5. L'ordre du jour est adopté à l'unanimité.

2. Mot de bienvenue et présentation des nouveaux copropriétaires

Lucille Petermann et John Petermann ayant chacun vendu leur unité respective, les membres du conseil d'administration souhaitent la bienvenue aux nouveaux copropriétaires, soit Lorraine Aubin et son fils Philippe Aubin-Mégèlas à l'unité 1 ainsi que Habib Nazira et Hanna Zoghbi à l'unité 4.

3. Informations diverses en lien à la déclaration de copropriété (parties communes, parties exclusives, règlements, assurance, le rôle des administrateurs, etc.).

Les membres du comité informent les nouveaux copropriétaires de l'importance de lire attentivement la déclaration de copropriété dans laquelle on y retrouve la désignation des lieux concernant les parties communes, les parties exclusives, les règlements à respecter, l'obligation d'avoir une assurance responsabilité et de fournir la preuve aux administrateurs, du rôle des administrateurs, de l'obligation de tenir une réunion générale annuelle, etc.

4. 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 la nuit pour éviter que tout visiteur non désiré vienne dormir dans l'entrée.
- 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). Sylvie Laplante 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.)**
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-eau 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 (balayage, lavage du garage, 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.

Habib Zoghbi accepte d'ajuster et de maintenir le chauffage des corridors et garages à 65F ou 18C pour la période du 15 novembre au 15 avril. Sylvie Laplante verra à lui remettre la clé des boîtes recouvrant le thermostat dans chaque garage.

Autres tâches à faire :

- Remplacer les lumières des entrées et des garages lorsque celles-ci sont brûlées ;
- Mettre un filet autour des cèdres à l'avant de l'immeuble pour les protéger de l'hiver et les retirer au printemps
- 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. Aspect financier :

Gilles Cavin, trésorier, présente un tableau de l'exercice financier du 1^{er} juillet 2017 à ce jour ainsi que le relevé des dépenses jusqu'à présent. Il nous informe qu'une contribution de 15% devra être prise pour le fonds de prévoyance dès que le Syndicat aura été remboursé pour le litige relatif à l'unité 5, ce qui représente 2100 \$ pour l'année 2017-2018.

h. Varia :

- **Correspondance :** Les lettres de démission de Sylvie Laplante, secrétaire et de Gilles Cavin, trésorier, ont été remises au Syndicat et lues séance tenante de manière à devoir élire deux nouveaux administrateurs au sein du comité.
- **Informations relatives à l'unité 5 :** Gilles Cavin informe les copropriétaires qu'une résolution accompagnée d'un état de compte ont été envoyés à la notaire Linda Fraser suite à l'hypothèque légale prise sur l'unité 5 en raison des frais impayés (charges communes, électricité, frais de notaire, etc.) de juin jusqu'à ce jour totalisant la somme de 4 998.07 \$. L'hypothèque légale pourra être retirée uniquement lorsque le Syndicat aura été remboursé. Me Fraser a aussi mentionné à Gilles Cavin qu'il y avait un acheteur pour l'unité 5, ce qui est une bonne nouvelle pour nous tous.

5. Élection des administrateurs

Trésorier(e) : Gilles Cavin propose Lorraine Aubin, accepté à l'unanimité.
Lorraine Aubin est élue trésorière.

Secrétaire : Sylvie Laplante propose Hanna Zoghbi, accepté à l'unanimité.
Hanna Zoghbi est élu secrétaire.

Représentant pour la phase 2 : 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 tient en avril et en septembre.

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.

6. Signature des nouveaux administrateurs

Les administrateurs élus apposent leur signature sur le formulaire prévu à cet effet. Ils devront prendre rendez-vous avec la Caisse Desjardins de Chomedey pour effectuer le changement de signature les autorisant ainsi à signer les chèques pour le Syndicat nécessitant toujours deux signatures sur trois.

7. Levée de l'assemblée

L'assemblée est levée à 21 h sur proposition de Marie-Rose Lecomte-Fortin et appuyé par Sylvie Laplante.

Sylvie Laplante, secrétaire

Le 19 avril 2018