

**PROCÈS-VERBAL DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ANNUELLE
DES REPRÉSENTANTS DE L'ASSOCIATION DES CONDOS DES AVENUES
PHASES I – II – III - IV**

Date : le mercredi 11 septembre 2019
Heure : 13 h 30
Lieu : 260, 62^e avenue, app. 5 - Phase IV

1. Présences et ouverture de l'assemblée

L'assemblée a débuté à 13h 40 et les personnes suivantes étaient présentes :

- Francine Haek, représentante Phase 1
- Lorraine Aubin, représentante Phase II
- John Kovacs, représentant Phase III en l'absence de Svetlana Ninkovic
- Madeleine Alexander, représentante Phase IV
- Lucille Gagné, présidente de l'Association phase IV

2. Adoption de l'ordre du jour

Adopté à l'unanimité.

3. Adoption du procès-verbal de l'assemblée spéciale du 04 mai 2019

Proposé par Lorraine Aubin, appuyé par Francine Haek .

4. Adoption du procès-verbal de l'AGA du 10 octobre 2018

Proposé par Madeleine Alexander, appuyé par John Kovacs.

5. État des revenus et dépenses au 30 juin 2019

Madeleine Alexander dépose le bilan montrant les coûts des différents contrats gérés par l'Association pour l'exercice 2018-2019

Au **30 juin 2019** les revenus sont de 28,500.00\$ et les dépenses sont de 29,383.07\$.

Le solde au compte est de 3,196.35\$

Tous ces documents seront transmis par courriels à chacun des copropriétaires incluant le procès-verbal de la réunion du 11 septembre 2019.

6. Prévisions budgétaires 2019-2020

Après vérifications et analyses minutieuses de tous les chiffres présentés, il est proposé par John Kovacs, appuyé par Lucille Gagné, d'augmenter à **650\$** le montant mensuel des **frais d'Association de chacune des phases** à compter du **1^{er} octobre 2019** au 30 septembre 2020. Afin d'éviter les retards et inconvénients, il est demandé à la personne trésorière de chacune des phases de remettre sans tarder leurs chèques pour toute l'année à Madeleine Alexander, trésorière de l'Association. Les 12 chèques au montant de 650\$ doivent être faits à l'ordre de : **Association des condos des Avenues** et remis avant le 30 septembre 2019.

Les prévisions budgétaires proposées dans leur ensemble par Madeleine Alexander appuyée par Lorraine Aubin, sont adoptées à l'unanimité avec dépôt des documents.

7. Présentation et acceptation de la résolution pour exempter l'audit des états financiers par un comptable professionnel agréé du Qc. selon l'article 10.2.19

Il est proposé par Francine Haek , appuyé par Lucille Gagné et adopté à l'unanimité que les états financiers ne soient pas vérifiés par un comptable professionnel agréé du Qc.

8. Revue des travaux qui ont été exécutés durant l'année 2018-2019

Tels que prévus, bouché-pores et peinture complète de la piscine ont été effectués par Lorraine Aubin et Philippe Aubin-Megelas.

Travaux effectués par Michel Turcotte : remise en place temporaire de la barrière de la piscine côté nord et réparations de quelques planches ainsi que tailles des haies autour de la piscine. Merci beaucoup pour votre implication.

9. Travaux à prévoir pour 2019-2020

Piscine : les tuiles bleues seront à changer au complet, **au printemps avant l'ouverture**. Depuis plusieurs années nous essayons de les recoller mais c'est devenu irréparable. Un contracteur sera chargé de l'exécution des travaux. Des estimations seront d'abord demandées et soumises très tôt à la réunion spéciale au printemps.

10. Contrats à négocier pour l'année 2019-2020

Chacun des responsables de contrat est prié de vérifier avant d'acquitter le dernier paiement afin de s'assurer que le travail a été fait selon les conditions prévues au contrat. Il est aussi recommandé d'envoyer en CC à la présidente et à la trésorière une copie du contrat aussitôt qu'il est signé. Nous conservons maintenant, des copies numériques et sur papier des différents documents reçus. Un merci sincère à chacune et chacun de vous pour l'énergie et le temps consacrés à la bonne marche de ces dossiers. Nous n'avons pas de gestionnaire pour veiller à la bonne marche et l'entretien de nos immeubles. C'est **grâce au bénévolat** si nos frais ne sont pas plus élevés. Il est important de le savoir.

- **Assurances: Madeleine Alexander**

Notre prime sera de 13,578.24\$ à compter du 1^{er} novembre 2019. Il est toujours important de vérifier la date d'installation de votre chauffe-eau. Après 10 ans il doit être changé. Pour notre sécurité, il est fortement recommandé de laisser le passage **libre** dans les escaliers arrière de l'immeuble. C'est aussi une exigence du **service d'incendie de Ville de Laval**. Les balcons n'étant pas des espaces de rangements, nous vous invitons à relire les consignes incluses dans les règlements de condos 7.3.1 : « Seul un ameublement saisonnier est permis sur les balcons, les terrasses et les patios. Par conséquent, aucune bicyclette, poubelle, sac à ordures, bois de chauffage, **fourneau à charbon** ne sera autorisé sur les balcons, terrasses ou patios. » L'ameublement doit être rangé de façon adéquate pour l'hiver. Nous demandons aux copropriétaires qui n'habitent pas dans l'immeuble de veiller à ce que le locataire respecte les normes établies pour le bien de tous. Comme copropriétaires vous êtes **responsables** auprès de notre compagnie d'assurances parce que **nous payons tous** pour ces services.

Actuellement, un copropriétaire de l'un de nos immeubles ne se conforme pas à la réglementation en laissant sur les balcons avant et arrière de gros déchets de travaux de rénovations non terminés. C'est inadmissible et un grand manque de respect pour les voisins et la clientèle des agents immobiliers qui visitent le secteur dans le but de faire de meilleurs choix. Aidez-nous à faire bonne figure dans notre environnement. Nous allons continuer de suivre le dossier et au besoin faire appel à un inspecteur de Ville de Laval.

- **Déneigement : Lorraine Aubin**

M.Taillefer ne sera plus notre contracteur mais il nous offre la possibilité de transférer notre contrat à un membre de sa famille qui nous donnerait les mêmes services avec la possibilité de déneiger aussi les portes des garages. Le nouveau montant total n'est pas encore fixé mais il se situera à plus de 6000\$. Nous voulons des services alors il faut payer!

- **Pelouse : John Kovacs**

De nouveaux contracteurs ont été appelés pour des estimations. Ils seront rencontrés sous peu afin d'évaluer nos besoins et exigences pour avoir un meilleur service. Il est important que les règlements de la Ville soient respectés. Personne n'a le droit de souffler les restes de pelouses dans la rue et actuellement cette demande n'est pas respectée.

Pelouse des Étoiles qui offre un très bon service pourrait continuer de faire les traitements spéciaux appropriés selon les besoins de chacune des phases. Le tout sera revu au printemps.

- **Piscine : Lucille Gagné**

Philippe Aubin-Megelas accepte de continuer de s'occuper de l'entretien de la piscine à la prochaine saison. Nous le remercions pour son implication quotidienne tout au long de l'été et les nombreux services rendus.

Pour la saison froide, le robot et les produits d'entretien sont rangés en sécurité et facilement accessibles à la phase IV dans un endroit adéquat et chauffé.

Varia :

- a) La liste des copropriétaires sera mise à jour dès que la réunion annuelle de chacune des phases aura eu lieu et que j'aurai reçu les noms des nouveaux élus.
- b) L'an dernier à la réunion du 10 octobre 2018 nous avions inscrit la décision suivante : « Certains couvercles de puisards extérieurs en avant des portes de garages sont à changer. Considérant le fait qu'ils ne sont pas uniformes et qu'il serait compliqué de donner le tout à contrat, nous avons convenu qu'il était préférable que ce dossier soit géré et assumé par chacune des phases. »
- c) Aujourd'hui John Kovacs représentant de la phase III nous soumet une autre proposition : si toutes les phases décident de s'unir pour payer, nous pourrions engager un contracteur et faire creuser une tranchée pleine longueur reliant les 3 portes de garages. Un grillage serait placé tout le long au-dessus comme couvercle ce qui éviterait d'être déplacé l'hiver par la glace et le passage du déneigeur. C'est une proposition à discuter lors de votre rencontre annuelle. Votre opinion est importante et vous devez la transmettre à la personne qui vous représente. Il serait essentiel de demander une évaluation des coûts à un contracteur spécialisé et compétent.

Élections des responsables et administrateurs pour l'année 2019-2020

Présidente Lucille Gagné, phase IV

Secrétaire Lorraine Aubin, phase II

Trésorière Madeleine Alexander, phase IV

Après avoir lu attentivement tous les documents reçus, si vous avez des questions, les personnes présentes à la réunion sont vos représentants et se feront un plaisir de vous répondre.

Vivre en copropriété implique une responsabilité de respect pour le bon voisinage. Quand les fenêtres sont ouvertes tous les voisins entendent les conversations. Nous recevons quelquefois des plaintes concernant des discussions familiales qu'on ne devrait pas entendre. Nous vous demandons très respectueusement de faire attention à cet aspect de la vie en copropriété. Ce qui est une **discussion animée** pour vous peut devenir un **irritant et une grande contrariété dans la vie de vos voisins**. Les droits des uns s'arrêtent quand la liberté des autres est brimée.

Levée de l'assemblée à 16h30.

Rédigé par Lucille Gagné
revu et corrigé par
Madeleine Alexander et Lorraine Aubin