

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

Date : le jeudi 23 septembre 2021
Heure : 16h 00
Lieu : 260, 62^e avenue, app. 5 - Phase IV

1. Présences et ouverture de l'assemblée

L'assemblée a débuté à 16h et les personnes suivantes étaient présentes :

- Francine Haeck, représentante Phase 1
- Michel Yafalian, représentant Phase II
- Dorian Chezan, représentant Phase III
- 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 du 23 septembre 2020

Adopté à l'unanimité.

54. État des revenus et dépenses au 30 juin 2021

Madeleine Alexander dépose le bilan montrant les coûts des différents contrats gérés par l'Association pour l'exercice 2020-2021

Au 30 juin 2021 les revenus sont de 31 845,02\$ et les dépenses sont de 34 938,63\$.

Le solde au compte le 23 septembre 2021 est de 811,68\$.

Tous ces documents seront transmis par courriels à chacun des copropriétaires de tous les immeubles, incluant le procès-verbal de la réunion du 23 septembre 2021.

La trésorière Madeleine Alexander rappelle à tous, que les livres de comptes sont ouverts à tout copropriétaire qui lui en fait la demande. Elle se fera un plaisir de montrer les documents et expliquer sur place. Les livres ne peuvent circuler d'un immeuble à l'autre parce qu'il est important de conserver intactes toutes les pièces justificatives.

6. Prévisions budgétaires de septembre 2021 à mars 2022

Après vérifications et analyses minutieuses de tous les chiffres présentés, il est proposé par Dorian Chezan, appuyé par Francine Haeck que :

Le montant des frais mensuels de chacune des phases demeure à 650,00 \$ pour la période du **1^{er} octobre 2021 au 1^{er} mars incl. 2022**.

Afin d'éviter les retards et inconvénients, il est demandé à la personne trésorière de chacune des phases de remettre sans tarder leurs chèques uniquement pour cette période à Madeleine Alexander, trésorière de l'Association. Les chèques au montant de 650\$ doivent être faits à l'ordre de : **Association des condos des Avenues** et remis avant le 30 septembre 2021.

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

7. Présentation et adoption 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 Haeck, appuyé par Michel Yafalian 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 2020-2021

Réfection de la clôture entourant la piscine et remise à niveau de la rampe d'escalier côté est par Marc-Éric Smith Construction/Réparation.

Les installations électriques ont aussi eu besoin d'une révision par Éric Plouffe de Laval Électrique. Remplacement des luminaires et du câblage défectueux côté phase III au-dessus du muret. Dans le cabanon de la piscine, installation d'un détecteur de fuite et remplacement d'une prise de courant. Ces travaux étaient essentiels car nos installations n'étaient plus conformes aux lois de la Régie du bâtiment.

9. Travaux à prévoir pour 2021-2022

Au printemps 2021 aucun des travaux prévus pour la piscine n'a pu être exécuté parce que les prix demandés par les compagnies étaient exorbitants. Après informations auprès de Réparations Piscines Laval et autres, pour 2022 nous prévoyons le nettoyage complet pour enlever la vieille peinture, faire les réparations du béton et repeindre. Des estimations seront d'abord demandées et soumises très tôt à la réunion spéciale au printemps.

10. Contrats saisonniers à négocier pour les mois de septembre 2021 à mars 2022

Le coût de la vie a augmenté, les compagnies doivent s'ajuster et nous aussi. Certaines façons de procéder pour gérer les contrats ont changé.

- Assurances: Madeleine Alexander

Notre prime sera de 17 906,52 \$ à compter du 1^{er} novembre 2021 pour les 4 immeubles. 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 en cas de vents violents. 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.

- Déneigement : Lorraine Aubin

Le contrat de déneigement 2021-2022 sera reconduit et effectué par Monsieur Andrew Barakett des Entreprises Barakett avec une augmentation d'environ 2%. Le montant du nouveau contrat, est de 6037,29\$.

- **Pelouse : Lucille Gagné**

Verts par Experts a fait un travail très apprécié. La tonte des pelouses aux 2 semaines est un bon compromis pour les périodes de canicule.

Le tout sera revu au printemps.

- **Piscine : Lucille Gagné**

Lisa Estel et Marc-Éric Smith ont fait l'entretien de la piscine avec beaucoup d'efficacité. Si aucun imprévu ne survient, ils acceptent de reprendre le contrat l'an prochain. Pour la fermeture, l'ouverture et les réparations d'appareils, nous pouvons toujours compter sur les services de Réparations de Piscines Laval qui nous offre de très bons services à coûts raisonnables depuis plusieurs années.

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

Varia :

- a) La liste des copropriétaires sera mise à jour et envoyée après la tenue de la réunion annuelle de chacune des phases.
 - b) Les lois 16 et 141 concernant l'inspection des immeubles, les fonds de réserve etc. devront être **étudiées** pour être **mises en application**. Nous envisageons la possibilité de demander l'aide d'un gestionnaire pour être conseillés adéquatement. La gestion de condos devient beaucoup plus complexe, stressante et épuisante pour les personnes qui acceptent de s'impliquer. Des décisions importantes devront être prises et ça risque de coûter des sous. Il est important pour chacun de nous d'y réfléchir. Des informations supplémentaires vous parviendront au cours de l'année.

Élections des responsables et administrateurs pour l'année 2021-2022

Présidente Lucille Gagné, phase IV

Secrétaire Dorian Chezan, phase III

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.

Levée de l'assemblée à 17h30.

Rédigé par Lucille Gagné

Revu et corrigé par

Écrit et dirigé par
Madeleine Alexander et Dorian Chezan