

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

Date : le mercredi 06 septembre 2023
Heure : 19h 00
Lieu : 260, 62^e avenue, app. 5 - Phase IV

1. Présences et ouverture de l'assemblée

L'assemblée a débuté à 19h10 et les personnes suivantes étaient présentes :

- Francine Haeck, présidente Phase 1
- Michel Yafalian, président Phase II et Lorraine Aubin, trésorière de l'Association
- Dorian Chezan, président Phase III
- Madeleine Alexander, représentante Phase IV et Lucille Gagné, présidente de l'Association

2. Adoption de l'ordre du jour

Proposé par Francine Haeck et adopté à l'unanimité.

3. Adoption du procès-verbal de l'assemblée du 15 septembre 2022

Proposé par Lorraine Aubin

Adopté par Dorian Chezan.

4. État des revenus et dépenses au 30 juin 2023

Lorraine Aubin dépose le bilan montrant les coûts des différents contrats gérés par l'Association pour l'exercice 2023-2024.

Au **30 juin 2023** les revenus sont de 61 747,83\$ et les dépenses sont de 63 465,75\$.

Le solde au compte le 30 juin 2023 est un déficit de 1 717,92\$.

Tous ces documents seront transmis par courriels à chacun des copropriétaires de tous les immeubles, incluant le procès-verbal de la réunion du 06 septembre 2023.

La trésorière Lorraine Aubin rappelle à tous, que les livres de comptes sont ouverts à tout copropriétaire qui lui fait une demande de consultation chez-elle. 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 2023 à mars 2024

Après vérifications et analyses minutieuses de tous les chiffres présentés, il est proposé que le montant des frais mensuels de chacune des phases soit diminué à **750,00 \$** pour la période du **1^{er} octobre 2023 au 1^{er} mars incl. 2024**.

Afin d'éviter les retards et inconvénients, il est demandé à la personne trésorière de chacune des phases de faire le dépôt pour le 30 septembre 2023. Les prévisions budgétaires proposées dans leur ensemble par Lorraine Aubin, sont adoptées à l'unanimité

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 Madeleine Alexander, 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 2022-2023

Nous garderons tous en mémoire les travaux essentiels et importants qui ont été exécutés pour améliorer la durée de vie de notre piscine à l'été 2022.

9. Travaux à prévoir pour 2023-2024

À ce temps-ci rien n'est prévu.

10. Contrats saisonniers à négocier pour les mois de septembre 2023 à mars 2024

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**
- a) Depuis plusieurs années nous avions sans succès, effectué des recherches pour changer de compagnie d'assurances. Sur recommandations de notre gestionnaire Badr Yasri, nous avons accepté l'aide d'un courtier en assurances qui s'occupe de toutes ces recherches pour l'Association. Il nous informe que puisque les noms des 4 bâtiments ne sont pas pareils, les assureurs feront 5 polices, soit 1 par bâtiment + 1 pour l'Association. C'est excellent pour nous tous et les présidents ont accepté ce principe, puisque les immeubles n'ont pas toujours évolué au même rythme.
- b) La loi 141 concernant les Études du coût de reconstruction, est mise en application dès maintenant par les Assureurs. Ils demandent le rapport d'évaluation. **Les Phases I-II-III** doivent procéder le plus tôt possible pour demander les services d'un évaluateur. Puisque les démarches sont déjà entreprises pour un changement dans les assurances, chacune de ces phases devra remettre son rapport à Madeleine Alexander, responsable du dossier des Assurances. Elle fera parvenir le tout à qui de droit. Afin de pouvoir suivre l'évolution du dossier, nous demandons à chacun de ces présidents d'envoyer à Madeleine le nom de la compagnie de l'évaluateur avec la date prévue pour l'évaluation.
- c) Pour la **Phase IV** avec les services de Badr Yasri gestionnaire, les deux visites d'un évaluateur et son rapport pour l'étude du coût de reconstruction ont été très appréciés. Ils ont aussi permis de faire des choix éclairés pour établir un calendrier des travaux essentiels à exécuter en temps et lieu avec la disponibilité des entrepreneurs. Nous savons tous que depuis la pandémie, rien ne sera plus pareil comme avant.

- **Déneigement : Lorraine Aubin**

Le contrat de déneigement 2023-2024 sera reconduit et effectué par Monsieur Andrew Barakett des Entreprises Barakett avec une augmentation d'environ 2%. Le montant du nouveau contrat est de 6973,07\$ taxes incluses.

- **Pelouse : Lucille Gagné**

Verts par Experts ne fait pas toujours l'unanimité. La température fut rarement adéquate cette année et il lui arrive de prendre du retard dans la coupe des haies. Nous allons continuer de surveiller le plus possible pour améliorer la situation. La tonte des pelouses aux 2 semaines est un bon compromis pour les périodes de canicule. Les terrains situés à l'arrière des immeubles posent des problèmes pour plusieurs raisons dont la plus importante est le manque de terre et d'engrais. Nous aimons nos grands arbres et nous subissons aussi les inconvénients de leur croissance évidente d'une année à l'autre. Verts par Experts est un entrepreneur

qui nous offre un rabais très important si nous consentons à effectuer le **paiement complet** de la facture avant le début de la saison. C'est à considérer aussi.

- **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. Il y a pour eux aussi une légère augmentation de prévue. 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 sous les escaliers.

- **Ramonage des cheminées : Madeleine Alexander**

Le **15 septembre** est la date où le ramoneur sera présent pour nettoyer toutes les cheminées, **même celles qui ne servent pas**. Vous êtes priés de remettre la somme de 50\$ à la personne responsable de votre immeuble qui va la déposer dans le compte de l'Association pour payer les frais de ramonage des 4 phases.

Varia :

N'oubliez pas 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 **vérifier l'éclairage** et laisser le passage **libre** dans les escaliers **arrière** de l'immeuble. C'est pour notre protection et une exigence du **service d'incendie de Ville de Laval**. 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** n'est autorisé sur les balcons, terrasses ou patios. » L'ameublement doit être rangé de façon adéquate pour l'hiver en prévision de vents violents. Comme copropriétaires vous êtes **responsables** auprès de **notre** compagnie d'assurances parce que **nous payons tous** pour ces services.

Élections des responsables et administrateurs pour l'année 2022-2023

Présidente	Lucille Gagné, phase IV
Secrétaire	Dorian Chezan, phase III
Trésorière	Lorraine Aubin, phase II

Levée de l'assemblée à 20h30 proposée par Francine Haeck

Rédigé par Lucille Gagné

Revu et corrigé par Lorraine Aubin, Dorian Chezan et Madeleine Alexander