

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

**RÉUNION GÉNÉRALE tenue le 25 mai 2021 – 19h00**

**Présences :** Lorraine Aubin (App. 1), Marie-Rose Lecomte-Fortin (App. 2), Michel Yafalian (App. 3), Habib Nazira et Hanna Zoghbi (App. 4), Raphael Thériault-Martin et Cynthia Baillargeon (App. 5).

**Absence non motivée :** Gilles Cavin (App. 6)

1. Présentation et adoption de l'ordre du jour  
Lorraine Aubin présente l'ordre du jour. Adopté à l'unanimité.
2. Lorraine Aubin présente le nouveau copropriétaire de l'unité 5, Raphael Thériault Martin et sa conjointe Cynthia Baillargeon.
3. Lecture et approbation du procès-verbal de la réunion du 18 septembre 2019.  
L'adoption du procès-verbal est proposée par Michel Yafalian et appuyée par Marie-Rose Fortin.
4. Lecture et approbation du procès-verbal de la réunion de l'Association des condos des Avenues des Phases I-II-III-IV du 23 septembre 2020 ainsi que de l'état des revenus et dépenses aux 30 juin 2020  
L'adoption du procès-verbal est proposée par Lorraine Aubin et appuyée unanimement
5. Présentation des États financiers de la Phase 2 par Lorraine Aubin, trésorière.

Acceptation du rapport proposé par Michel Yafalian et appuyé par Marie-Rose Fortin.

Résolution pour exemption de la vérification des états financiers 2019-2020 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 les faire vérifier 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 votée à l'unanimité.

6. 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 pour éviter tout visiteur non désiré.
  - 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). Lorraine Aubin 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.)**

Mme 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-eaux 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 (porte de garage, lavage, balayage, 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.

Autres tâches à faire, assumées par tous les copropriétaires :

- Remplacer les lumières des entrées et des garages lorsque celles-ci sont brûlées
- Mettre un filet autour des cèdres à l'entrée principale pour les protéger de l'hiver
- 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.

Lorraine Aubin rappelle qu'il n'est pas permis d'entreposer quoi que ce soit dans les parties communes pour des raisons d'assurance et de respect des copropriétaires.

**g. Travaux réalisés en 2019-2020**

Aucun

**h. Travaux projetés en 2020-2021**

Une soumission sera demandée pour la peinture de la cage d'escalier, corridor du garage et des garages ainsi que les portes. Il a été entendu que les portes de chaque unité resteront telles quelles. Une couleur a été choisie et acceptée unanimement.

Un tapis dans le corridor des garages a été acheté et sera remplacé à la fin des travaux de peinture.

Les lampadaires des balcons extérieurs, de l'entrée de l'immeuble ainsi que du corridor seront remplacés, des propositions seront apportées aux copropriétaires avant achat.

Une soumission sera demandée pour le remplacement du tapis dans la cage d'escalier, soit avec de la céramique ou tapis.

## 7. Budget

**Pour l'année fiscale se terminant le 30 juin 2019**, aucun dépôt à terme a été acheté pour la contribution au fond de prévoyance : il est voté à l'unanimité l'achat d'un dépôt à terme de 2300\$ soit 15% des frais de condos (12 x 1260 = 15120).

**Pour l'année fiscale se terminant le 30 juin 2020**, Contribution au fond de prévoyance : il est voté à l'unanimité l'achat d'un dépôt à terme de 2300\$ soit 15% des frais de condos (12 x 1320 = 15840).

## 8. Élection des administrateurs

**Présidente** : Marie-Rose Fortin propose Michel Yafalian, accepté à l'unanimité. Michel Yafalian est élue président.

**Trésorière** : Lorraine Aubin propose Cynthia Baillargeon,, acceptée à l'unanimité. Cynthia Baillargeon est élue trésorière

**Secrétaire** : Hanna Zoghbi propose Lorraine Aubin, acceptée à l'unanimité. Lorraine Aubin est élue secrétaire.

**Représentant pour la phase 2** : Lorraine Aubin restera 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 tiendra la semaine prochaine.

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.

## 9. Levée de l'assemblée

L'assemblée est levée à 21h00 sur proposition de Lorraine Aubin et appuyé par Nazira Habib.

Hanna Zoghbi, secrétaire

Le 25 mai 2021