

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

Date : le vendredi 30 août 2024
Heure : 13h 30
Lieu : 215, 63^e avenue, appartement I - Phase II

1. Présences et ouverture de l'assemblée

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

- Francine Haeck, présidente Phase I
- Lorraine Aubin, trésorière de l'Association
- Dorian Chezan, président Phase III
- Lucille Gagné, présidente de l'Association et Phase IV
- À cause de circonstances imprévues, la Phase II n'avait aucun représentant.

2. Adoption de l'ordre du jour

Proposé par Dorian Chezan et adopté à l'unanimité.

3. Adoption du procès-verbal de l'assemblée du 06 septembre 2023

Proposé par Francine Haeck

Adopté par Dorian Chezan.

4. État des revenus et dépenses au 30 juin 2024

Lorraine Aubin dépose le bilan montrant les coûts des différents contrats gérés par l'Association pour l'exercice 2024-2025.

Au **30 juin 2024** les revenus sont de 28 571,35\$ et les dépenses sont de 23 465,58\$.

Le compte au 30 juin 2024 est de 5 105,77\$. Le solde au compte est de 8 432,01 \$

La trésorière 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.

5. Prévisions budgétaires de septembre 2024 à mars 2025

Après vérifications et analyses minutieuses de tous les chiffres présentés, il est proposé que le montant des frais mensuels de chacune des phases reste le même à **350,00 \$ jusqu'au 1^{er} mars 2025 incl.**

Les prévisions budgétaires proposées dans leur ensemble par Lorraine Aubin, sont adoptées à l'unanimité

6. 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 et adopté à l'unanimité que les états financiers ne soient pas vérifiés par un comptable professionnel agréé du Qc.

7. Revue des travaux qui ont été exécutés durant l'année 2023-2024

Piscine : Le robot ayant besoin de réparation du fil d'alimentation, Gérald Mercier a accepté le travail moyennant rémunération.

Les drains de fond avaient besoin d'être modifiés depuis plusieurs années. Marc-Éric Smith a pu effectuer ces travaux et fut aussi rémunéré.

8. Travaux à prévoir pour 2024-2025

À ce temps-ci rien n'est prévu.

9. Contrats saisonniers à négocier pour les mois de septembre 2024 à mars 2025

Le coût de la vie continue d'augmenter, les compagnies suivent le courant et en bout de ligne tout coûte plus cher. Cette année le paiement des services d'entretien paysager a été modifié. Nous avons choisi de procéder avec un versement par mois, de juin à novembre quand les feuilles seront ramassées.

• Déneigement : Lorraine Aubin

Le contrat de déneigement 2024-2025 sera reconduit et effectué par Monsieur Andrew Barakett des Entreprises Barakett avec une possible augmentation non encore reçue. Cette année, une pancarte indiquant clairement la présence de la piscine, sera installée à l'extérieur des clôtures est et ouest, pour éviter que la neige soit soufflée vers la piscine, par un possible nouvel employé déneigeur qui ne connaît pas nos terrains. Nous devons être prudents.

• Pelouse : Lucille Gagné

Verts par Experts ne fait pas toujours l'unanimité. La température amène des soubresauts et lui a fait 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, mais insuffisant. Dorian mentionne que cette année le gazon est coupé trop court. M. Kasbah n'est pas présent. Son remplaçant fait bien son possible mais nous allons devoir être plus vigilants. Les nouveaux employés sont moins expérimentés et ne comprennent pas le français. C'est un handicap de plus pour nous. 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. Les phases I et III ont manifesté leur mécontentement et nous allons faire notre possible pour y remédier. C'est un dossier qui devient de plus en plus difficile à gérer vus les espaces séparés par la piscine. Je vous invite à réfléchir à d'autres possibilités et méthodes de surveillance puisque la température est imprévisible et que les besoins changent au gré des exigences des copropriétaires.

• Piscine : Lucille Gagné

Marc-Éric Smith a fait l'entretien avec beaucoup d'efficacité. La piscine est belle. 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 avec garanties. Ses coûts ont augmenté comme tous les autres mais ils avaient été plus que raisonnables pendant plusieurs années. Pour la saison froide, le robot et les produits d'entretien sont rangés sur une étagère, en sécurité et facilement accessibles, par l'entrée arrière de la phase IV dans un endroit adéquat et chauffé, sous le palier d'escalier.

• Ramonage des cheminées : La personne responsable de la trésorerie dans chacune des Phases

La date où le ramoneur sera présent vous sera communiquée dès que possible. Dans ce même courriel on vous indiquera le montant à remettre à la personne trésorière de votre immeuble qui va la déposer dans le compte de l'Association pour payer les frais de ramonage des 4 phases. Toutes les cheminées doivent être nettoyyées, **même celles qui ne servent pas.**

Varia :

- **Inspections des foyers et vides techniques exigées par les Services d'incendies pour chacun des immeubles.**
- **Étape suivante : Installation de coupe-feu**

Madeleine a fait un premier appel auprès de M. Howard, le Meilleur Ramoneur qui connaît toutes nos installations et les exigences du service d'Urbanisme de la Ville. Voici un résumé.

L'inspection pour l'évaluation des travaux est **la première étape** et doit être exécutée par un architecte ou un ingénieur accrédité. Il nous recommande Paul Lesiv ingénieur, qui travaille avec lui régulièrement. Il a expliqué que nos vides techniques étaient plus grands qu'ailleurs, parce qu'aucune division pour séparer les étages n'a été installée lors de la construction en 1984. Vous pouvez vérifier vous-mêmes ces détails quand vous ouvrez l'espace encadré au fond de votre rangement à l'intérieur de chacun des condos.

Plusieurs questions se posent à ce stade-ci, sur la faisabilité de toutes ces demandes pour être en loi. Sommes-nous vraiment obligés de payer pour réparer toutes les erreurs de construction de 1984 ou si nous avons droit à certains **assouplissements** de la loi et des **subventions** aussi peut-être...

Les coupe-feux devant être posés (soufflés) sur les murs intérieurs entre chaque étage, doit-on aussi entrevoir la possibilité qu'on nous oblige de séparer les étages à l'horizontal?

Est-ce que les foyers doivent être enlevés au complet, y compris la façade?

Est-ce que les sorties de cheminées doivent aussi être enlevées sur les toits?

Un rapport complet sera remis à chacun des présidents après l'inspection. Ce rapport devra ensuite être envoyé à Mme Lemay représentante du Service Incendie.

Dans ce dossier, **la seule intervention de l'Association est celle-ci** : Lorraine Aubin notre trésorière accepte de faire la demande auprès de Paul Lesiv pour négocier un prix pour l'inspection des 4 phases. Si vous préférez y aller seul comme syndicat, la décision vous appartient mais il faut garder en mémoire que la personne qui fait **l'inspection et l'évaluation doit être accréditée et acceptée par Mme Lemay**.

Élections des responsables et administrateurs pour l'année 2024-2025

Présidente Lucille Gagné, phase IV

Secrétaire Dorian Chezan, phase III

Trésorière Lorraine Aubin, phase II

Levée de l'assemblée à 15h30 proposée par Francine Haeck

Rédigé par Lucille Gagné

Revu et corrigé par Lorraine Aubin, Dorian Chezan