

En date du : 5 juin 2023

# Procès-verbal de l'Assemblée Annuelle

du Syndicat de Copropriété du Pavillon 120 du Club Azur (SCP120CA)

Tenue le 3 juin 2023 à 13 :30 au Centre communautaire au 95 rue Merry Nord (salle Loisirs Local 232)

Liste des copropriétaires du pavillon 120 mis-à-jour le 5 juin 2023				Présences: Assemblée Générale du 3 juin 2023			Signature	
Numéro	Quote-part	Propriétaire	Adresse	Ville	Code	Courriel	Tél. Cellulaire	
121	15,7%	Josée Lemire	18103 89st NW	Edmonton	T5Z 0J5	<a href="mailto:Lemirejo@gmail.com">Lemirejo@gmail.com</a>	780-782-0678	Présent
121		Marc Caouette	18103 89st NW	Edmonton	T5Z 0J5	<a href="mailto:marcgeraldcaouette@gmail.com">marcgeraldcaouette@gmail.com</a>	780-457-4733	
121		Frédéric Lemire	443 Boyd	Greenfield Park	J4V 1S4	<a href="mailto:frederic.lemire@yahoo.com">frederic.lemire@yahoo.com</a>	438-862-4060	
122	16,0%	Josée Hotte	947 Paul Scotte	Ste-Thérèse	J7E 4Z8	<a href="mailto:josee_hotte@hotmail.com">josee_hotte@hotmail.com</a>	514-966-2412	Procuration (JH)
122		Jean-François Dion-Roy	947 Paul Scotte	Ste-Thérèse	J7E 4Z8	<a href="mailto:jfdionroy@gmail.com">jfdionroy@gmail.com</a>	514-513-4567	
123	16,0%	Daniel Tétreau	81 Boul. Kiloran	Drummondville	J2C 1J1	<a href="mailto:dtetreau@polysourcedirect.ca">dtetreau@polysourcedirect.ca</a>	819-475-8034	Présent
123		Marie-Ève Bessette	81 Boul. Kiloran	Drummondville	J2C 1J1	<a href="mailto:Marie-Eve.Bessette@fi.com">Marie-Eve.Bessette@fi.com</a>	819-314-1957	
124	16,0%	9458-5353 Qc Inc	2051 Des Saules	St-Bruno-de-Montarville	J3V 5X8	<a href="mailto:houle_je@hotmail.com">houle_je@hotmail.com</a>	514-984-8910	Présent
124		Jonathan Houle	2051 Des Saules	St-Bruno-de-Montarville	J3V 5X8	<a href="mailto:houle_je@hotmail.com">houle_je@hotmail.com</a>	514-984-8910	
125	18,3%	9405-2156 Qc Inc	801 Marie Guérin-Lajoie	St-Bruno-de-Montarville	J3V 6H4	<a href="mailto:nitramhoule@gmail.com">nitramhoule@gmail.com</a>	514-978-1940	Présent
125		Martin Houle	801 Marie Guérin-Lajoie	St-Bruno-de-Montarville	J3V 6H4	<a href="mailto:nitramhoule@gmail.com">nitramhoule@gmail.com</a>	514-978-1940	
125		Brigitte Charland	801 Marie Guérin-Lajoie	St-Bruno-de-Montarville	J3V 6H4	<a href="mailto:bcharland@gmail.com">bcharland@gmail.com</a>	450-558-8991	
127	18,3%	Nathalie Buisé	57 rue du Poète	Orford	J1X 0G8	<a href="mailto:Natbuisse@hotmail.com">Natbuisse@hotmail.com</a>	514 739 9392	Présent
127		Justin Vazquez	57 rue du Poète	Orford	J1X 0G8	<a href="mailto:Brotherjstin26@gmail.com">Brotherjstin26@gmail.com</a>	514-467-8766	

## 1. Lecture et adoption de l'ordre du jour. **Adopté avec ajout au varia :**

- **Chambre électrique**
- **Gouttières**
- **Lumière extérieur**
- **Foyer non conforme**
- **Assemblées en présentiel, virtuel ou hybride**

## 2. a. Lecture du **rapport de l'administrateur** et discussions sur celui-ci (**Adopté**)

### b. Approbation du **procès-verbal de la réunion du 23 avril 2022** (**Adopté**)

## 3. Discussions et Décisions (**Explications de l'administrateur**)

- o Organisation du Domaine Club Azur
  - Chaque pavillon a son propre Syndicat
  - Un regroupement de ces syndicats (RSCCAM) est créer afin de gérer les contrats qui influence un groupe ou l'ensemble des pavillon Club Azur (voir sur la page d'accueil de votre site [www.pav120.com](http://www.pav120.com))
- o Le fonds de roulement doit être au minimum de 7 000\$ afin de rencontrer les frais du RSCCAM au 1 janvier et au 1 juin de chaque année
- o Le fonds de prévoyance devrait être de 30 000\$ dans quelques années pour refaire la toiture
- o Un Plan de Gestion de l'Immeuble sera requis très prochainement avec des prévisions pour les prochains 25 ans
- o **Documents à maintenir dans les registres de l'administrateur :**
  - Registre de comptabilité du Syndicat
  - Copies des assurances responsabilité civile par chacun des copropriétaires à discuter
  - Rapport des améliorations apportées aux unités privatives
  - Preuve d'achat ou de pose des chauffe-eaux

- Photo des avertisseurs de fumée et monoxyde de carbone avec date de validité

Documents nécessaires pour l'administrateur					
6 juin 2023			Termine		Reçus
Condo	Avertisseurs de fumée	Monoxyde	Assurances	Chauffe-eau (dû)	Améliorations
Condo 121	2029	15-juil-20	21 décembre 2023		
Condo 122	2031	12-août-19	31 décembre 2021	24 octobre 2027	
Condo 123	2029	10-mai-17	1 novembre 2022	18 novembre 2026	16 mai 2023
Condo 124			28 février 2024		
Condo 125			31 décembre 2021		
Condo 127	2029	Pas de date	31 décembre 2021	29 novembre 2031	

- Réfection Balcon commun et escaliers : **Soumissions**
  - **Construction Rénovation MSCP** 29 778\$ + réparation à la structure
  - Balcons Experts sans escalier 7 618\$ + 400\$/an
  - Groupe Forges 9 822\$ Escaliers (2) et rampes seulement
  - Groupe Forges 35 000\$ un seul escalier
  - Groupe Forges 43 600\$ pour les 2 escaliers
  - Matrix Aluminium 23 000\$ et +
  - Construction POP 34 400\$ Complet

**Choix de ou des entrepreneurs et travaux de négociation :**

Négociations sur items à inscrire au contrat

Ajuster les dates de la réfection et pénalité si retard

Période de garantie

Qui négocient et autorisent les paiements?

**Cotisation spéciale pour les acomptes pour quelles dates ?**

Autorisation pour emprunt si des condos retardent à payer

Frais d'intérêts pour les retardataires

**Cotisation finale pour Balcon et escaliers à la signature des contrats ?**

Même conditions que l'acompte

**Il a été convenu que ce travail doit être fait, si possible en 2023, entre le 10 septembre et les gels à cause de la pose de la fibre de verre. Le contrat sera donné à un seul entrepreneur afin d'éviter les conflits si on doit aller pour faire respecter la garantie. De plus un comité fut désigné pour terminer les négociations et faire rapport à l'administrateur. Ce comité est composé de Martin et Jonathan Houle ainsi que Frédéric Lemire et Marie-Ève Bessette. L'administrateur verra à cotiser immédiatement un premier appel de fonds de 10 000\$ pour le dépôt à la signature du contrat, il devra aussi recotiser pour la différence lors de la signature du contrat.**

#### 4. Varia

- Arbres, arbres à fruits et cèdre sur le terrain : est-ce que nous pourrions (comme la plupart des autres pavillons ont fait) enlever quelques arbres afin d'éclaircir un peu la devanture et l'arrière du pavillon. **M Jonathan Houle rencontrera M. Poulin afin d'éclaircir le devant du pavillon avec l'enlèvement des cèdres adjacents aux entrées des condos, L'élagage d'autres arbres tant du côté avant que du stationnement sera fait si possible. Un arbre mort penche vers des fils électriques et Hydro-Québec doit être avisé**
- Repeindre le pavillon extérieur, possibilité de repeindre le pavillon. **Requit à une autre année**

- c. Stationnement double pendant l'hiver de l'unité 121 **Corrigé par M. Poulin l'hiver passé**
  - d. Pancarte et espace pour chute de neige **Corrigé par M. Poulin l'hiver passé**
  - e. Petit chien non en permanence (Josée Lemire) **Il a été convenu de tolérer la présence ponctuelle du chien d'un copropriétaire si celui-ci ne cause aucun préjudice aux autres occupants des condos. Ceci n'enlève pas l'interdit d'avoir des animaux dans les condos, spécialement pour les locations à courts ou longs termes**
  - f. Réunions en Virtuel ou en Présentiel ? **La prochaine assemblée annuelle sera tenue au début de 2024 en mode hybride soit en présentiel avec Mme Nathalie Buissé qui s'est offerte pour s'occuper de la communication avec ceux qui désirent y assister en mode virtuel.**
  - g. Chambre électrique **Le plafond de la chambre électrique est détaché des soliveaux et tire sur les câbles électriques ainsi que sur les tuyaux de la balayeuse. Il sera demandé de l'enlever à M. Poulin en attendant la réfection du Balcon.**
  - h. Gouttières **Elles ne semblent pas avoir été nettoyées adéquatement à l'automne car toute la saison hivernale l'eau passait par-dessus et créait des glaçons très dangereux. Au prochain nettoyage il sera spécifié de vérifier et de réparer les descentes**
  - i. Lumière extérieur **Sera vérifié et remplacé si nécessaire**
  - j. Foyer non conforme **L'administrateur devra faire réparer les 2 foyers qui sont présentement non-conformes avant la saison hivernale**
5. - Budget 2023 à approuver **Approuvé sans changement**
6. - **Élection**
- **Président afin de sécuriser le compte de banque si quelque chose arriverait à l'administrateur, celui-ci à demander un volontaire pour agir comme président d'honneur avec le privilège de faire des activités dans le compte de banque. M. Daniel Tétreau s'est offert pour ce poste sans contestation.**
  - **L'administrateur fut réélu par l'assemblée**
7. Levée de l'assemblée **Vers 16 :00**

**Le budget approuvé ainsi que la répartition des frais de condo suivent dans les pages suivantes**

## Budget Approuvé

Budget			2022	Budget 2023
<i>Pavillon 120</i>				
	En caisse au 1 janvier	Fond de roulemen	- \$	7 000 \$
		Fond d'assurances	2 500 \$	2 523 \$
		Fond de prévoyan	5 000 \$	3 312 \$
		<b>Total</b>	<b>7 500 \$</b>	<b>12 835 \$</b>
<b>Revenus:</b>				
Contributions des copropriétaires		Frais communs	24 371 \$	24 645 \$
		Prévoyance	2 437 \$	2 464 \$
		Assurances	- \$	- \$
		<b>Total:</b>	<b>26 808 \$</b>	<b>27 109 \$</b>
Autres revenus:		Autres	- \$	
		Intérêts + Ristourn	35 \$	40 \$
		Autres	- \$	
		<b>Total des avoirs</b>	<b>34 343 \$</b>	<b>39 944 \$</b>
<b>Dépenses:</b>				
	Papeterie	<a href="#">Lien</a>	225 \$	325 \$
	Déplacement & Hébergement	<a href="#">Lien</a>	1 000 \$	1 000 \$
	Entretien extérieur	<a href="#">Lien</a>	1 476 \$	1 500 \$
	Spéciale (Ramonage)		- \$	400 \$
	Spéciale réfection du stationnement		- \$	- \$
	Electricité et chauffage		300 \$	300 \$
	Administration	<a href="#">Lien</a>	2 520 \$	2 700 \$
	Assurances		4 538 \$	4 792 \$
	Frais de banque		72 \$	85 \$
	Cable + Internet RSCCAM + communication		4 388 \$	4 454 \$
	Frais communs RSCCAM		7 144 \$	5 874 \$
	Divers 15%		2 708 \$	3 215 \$
	<b>Dépenses Totales</b>		<b>24 371 \$</b>	<b>24 645 \$</b>
	Ajout	Fond d'assurance	- \$	- \$
		Fond Prévoyance	2 437 \$	2 464 \$
<b>Résultats</b>				
	En Caisse 31 décembre		9 972 \$	15 299 \$
	Dépenses à venir		- \$	- \$
	Solde disponible a la fin		9 972 \$	15 299 \$
<b>Réparti comme suit:</b>				
	Fond de prévoyance		7 437 \$	5 776 \$
	Fond d'assurance		2 500 \$	2 523 \$
	Fond de Roulement		35 \$	7 000 \$
	<b>Total</b>		<b>9 972 \$</b>	<b>15 299 \$</b>

**Répartition des frais de condo Pavillon 120 pour le restant de l'année 2023 selon budget adopté**

RSCCAM											
	%	Opérations + Frais spécifiques				Assurances	Dépenses	Fonds de	Frais de condo		
		Courantes **	Communications*	Autres ***	Total	****	Courantes	Prévention	Total	Payé à date au 6 mai 2023	Balance / 15 juillet 2023
Condo 121	15,7%	\$ 879,84	742,32 \$	\$ 45,03	\$ 1 667,19	\$ 752,34	\$ 1 495,40	\$ 386,93	\$ 4 301,86	\$ 2 104,38	\$ 2 197,48
Condo 122	16,0%	\$ 896,65	742,32 \$	\$ 45,03	\$ 1 684,00	\$ 766,72	\$ 1 523,97	\$ 394,32	\$ 4 369,01	\$ 2 144,64	\$ 2 224,37
Condo 123	16,0%	\$ 896,65	742,32 \$	\$ 45,03	\$ 1 684,00	\$ 766,72	\$ 1 523,97	\$ 394,32	\$ 4 369,01	\$ 2 156,52	\$ 2 212,49
Condo 124	15,7%	\$ 879,84	742,32 \$	\$ 45,03	\$ 1 667,19	\$ 752,34	\$ 1 495,40	\$ 386,93	\$ 4 301,86	\$ 2 104,81	\$ 2 197,05
Condo 125	18,3%	\$ 1 025,54	742,32 \$	\$ 45,03	\$ 1 812,90	\$ 876,94	\$ 1 743,04	\$ 451,00	\$ 4 883,88	\$ 2 502,54	\$ 2 381,34
Condo 127	18,3%	\$ 1 025,54	742,32 \$	\$ 45,03	\$ 1 812,90	\$ 876,94	\$ 1 743,04	\$ 451,00	\$ 4 883,88	\$ 2 452,91	\$ 2 430,97
		<b>5 604,06 \$</b>	<b>4 453,92 \$</b>	<b>270,20 \$</b>	<b>\$ 10 328,18</b>	<b>4 792,00 \$</b>	<b>9 524,82 \$</b>	<b>2 464,50 \$</b>	<b>27 109,50 \$</b>	<b>13 465,80 \$</b>	<b>13 643,70 \$</b>
							<b>11 989,32 \$</b>		<b>27 109,50 \$</b>		

\* Cable + Internet = Communications

\*\* Dénègement chemin, escaliers, balcon commun, sentier; Tonde de la pelouse et service d'entretien

\*\*\* Extermination

RSCCAM											Pavillon
	Total	Télévision *		Accès Internet *		Courantes**	Extermination ***		Ramonage		
	Pavillon	Pavillon	Condo	Pavillon	Condo	Pavillon	Pavillon	Condo	Pavillon		
An	<b>10 328,18 \$</b>	<b>1 848,96 \$</b>	<b>308,16 \$</b>	<b>2 604,96 \$</b>	<b>434,16 \$</b>	<b>5 604,06 \$</b>	<b>270,20 \$</b>	<b>45,03 \$</b>	<b>270,00 \$</b>		
Mois	<b>860,68 \$</b>	<b>154,08 \$</b>	<b>25,68 \$</b>	<b>217,08 \$</b>	<b>36,18 \$</b>	<b>467,01 \$</b>	<b>22,52 \$</b>	<b>3,75 \$</b>	<b>22,50 \$</b>		