

En date du : 15 avril 2024

## Procès-verbal de l'Assemblée Annuelle

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

Tenue le 13 avril 2024 au Centre communautaire au 95 rue Merry Nord (salle Répît Local 333)

Présences à la réunion annuelle du Pavillon 120 tenue le 13 avril 2024									
Numéro	Quote-part	Utilisation	Propriétaire	Adresse	Ville	Code	Courriel	Tél. Cellulaire	Code de Porte
121	15,7%	Location court terme	Josée Lemire	18103 89st NW	Edmonton	T5Z 0J5	Lemirejojo@gmail.com	780-782-0678	1245
			Marc Caouette	18103 89st NW	Edmonton	T5Z 0J5	marcgeraldcaouette@gmail.com	780-457-4733	
			Frédéric Lemire	443 Boyd	Greenfield Park	J4V 1S4	frederic.lemire@yahoo.com	438-862-4060	
122	16,0%	Location court terme	Josée Hotte	947 Paul Sicotte	Ste-Thérèse	J7E 4Z8	josee_hotte@hotmail.com	514-966-2412	1275
			Jean-François Dion-Roy	947 Paul Sicotte	Ste-Thérèse	J7E 4Z8	jdionroy@gmail.com	514-513-4567	
123	16,0%	Location court terme	Daniel Tétreau	81 Boul. Killoran	Drummondville	J2C 1J1	dtetreau@polysourcedirect.ca	819-475-8034	1285
			Marie-Ève Bessette	81 Boul. Killoran	Drummondville	J2C 1J1	Marie-Eve.Bessette@fbi.com	819-314-1957	
124	15,7%	Location court terme	9458-5353 Qc Inc	2051 Des Saules	St-Bruno-de-Montarville	J3V 5X8	houle_jo@hotmail.com	514-984-8910	1295
			Jonathan Houle	2051 Des Saules	St-Bruno-de-Montarville	J3V 5X8	houle_jo@hotmail.com	514-984-8910	
125	18,3%	Location court terme	9405-2156 Qc Inc	801 Marie Guérin-Lajoie	St-Bruno-de-Montarville	J3V 6H4	ntramhoule@gmail.com	514-978-1940	1 205
			Martin Houle	801 Marie Guérin-Lajoie	St-Bruno-de-Montarville	J3V 6H4	ntramhoule@gmail.com	514-978-1940	
			Brigitte Charland	801 Marie Guérin-Lajoie	St-Bruno-de-Montarville	J3V 6H4	bricharland@gmail.com	450-558-8991	
127	18,3%	Location court terme	Nathalie Buisé	57 rue du Poète	Orford	J1X 0G8	Natbuisse@hotmail.com	514 739 9392	
			Justin Vazquez	57 rue du Poète	Orford	J1X 0G8	Brotherjustin26@gmail.com	514-467-8766	

Le quorum étant obtenu en présentiel et en virtuel la réunion a commencé à 13:30

- Lecture et adoption de l'ordre du jour. **Adopté avec des ajouts au varia :**
- a. Lecture du **rapport de l'administrateur** et discussions sur celui-ci (**Adopté**)  
b. Approbation du **procès-verbal de la réunion du 3 juin 2023** (**Adopté**)
- Discussions et Décisions (**Explications de l'administrateur**)
  - Le fonds de prévoyance devrait être de 30 000\$ dans quelques années pour refaire la toiture, **il est présentement à 10 200\$**
  - Un Plan de Gestion de l'Immeuble sera requis très prochainement avec des prévisions pour les prochains 25 ans, **il n'est pas requis présentement.**
  - Documents à maintenir dans les registres de l'administrateur :**
    - Copies des assurances responsabilité civile par chacun des copropriétaires.
    - 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					
Condo	15 avril 2024		Termine		Reçus Améliorations
	Avertisseurs de fumée	Monoxyde	Assurances	Chauffe-eau (dû)	
Condo 121	2029	15-juil-20	21 décembre 2024	2 avril 2028	
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	2029	01-avr-30	31 décembre 2021	29 août 2028	
Condo 127	2029	Pas de date	31 décembre 2021	29 novembre 2031	

#### 4. Varia

- Arbres, arbres à fruits et cèdre sur le terrain
- Pancarte
- Cabanon et rangement extérieur
- Stationnement

e- En résumé les espaces communes extérieurs au pavillon

Afin de solutionner les problèmes causés par les items précédents, il a été résolu :

Un comité de travail sera formé afin de discuter, préparer des plans de travaux à exécuter et exécuter ces plans sur des bases de bénévolat ou autres. Un montant de 3 000 \$ maximale est dans le budget pour payer certains équipements et matériaux.

- Ces discussions et travaux devront corriger en priorité les espaces de stationnements inondés.
- De plus le comité verra aussi améliorer la visibilité du pavillon en enlevant des arbustes, cèdres et quelques arbres.
- Il devra aussi revoir la disposition des pancartes de stationnement, vider la salle électrique des choses non pertinentes, y accrocher les pelles et se départir des cages en bois.

Ce comité est présentement formé de : JF Dion, J Hotte, M Houle, ME Bessette, J Houle. J Lemire étant très éloignée pourrait se joindre au groupe précédent pour des discussions virtuelles.

L'administrateur devra suivre ces discussions et devra approuver les plans élaborés.

f- Gouttières à réparer à 2 endroits L'administrateur va faire le nécessaire

g- Relever le balcon (eau stagnante) – Prix de 2 800\$ + Exclusion de la garantie de cette section + aucune garantie que l'eau s'écoulera normalement et ne sera pas simplement déplacée vers une autre section du balcon.  
Explication de notre refus

h- Gestion des clés Tous s'occuperont de leur clé.

i- Autorisation des endroits où installer les évaporateurs des airs climatisés à venir

Des longues discussions sur ce sujet ont menées à des règlements adoptés par tous les participant de l'assemblée :

- Il est entendu que tous les condos peuvent utiliser leur balcon privé pour y installer les évaporateurs de leur air climatisé.
  - Les copropriétaires du condo 121 ont demandé d'installer leur évaporateur sur le mur extérieur de leur condo près de la cheminée, ceci fut refusé. Après discussions il fut accordé qu'ils pourront faire installer leur évaporateur de l'autre côté de la clôture entourant leur balcon privé, au même niveau que le plancher du balcon et près du mur de leur porte patio de manière à être le moins visible du chemin. Le support pourra être pris dans la structure du balcon.
  - Les copropriétaires du condo 125 ont demandé à installer leur évaporateur du côté stationnement près de leur porte d'entrée. Après consultation il fut décidé par tous d'accorder ce privilège au condo 125, ce privilège est aussi accordé au condo 127 s'il le désire.
  - Les copropriétaires des condos 122 et 123 ont demandé d'installer leur évaporateur sur le balcon commun au deuxième étage, ce fut refusé. Après discussions il fut accordé qu'ils pourront faire installer leur évaporateur de la même manière que le condo 121 soit à l'extérieur de la clôture entourant leur balcon privé avec les mêmes conditions qu'imposées au condo 121
- j- Réunions en Virtuel ou en Présentiel ? La prochaine assemblée annuelle sera tenue au début de 2025 en mode hybride soit en présentiel et en virtuel
- k- M Houle du condo nous a avisé que la valve principale du pavillon se trouvait dans son condo
- l- Les caps au pieds des poteaux de la galerie commune devraient être enlevés à l'automne et remis au printemps M. Dion nous a avisé qu'il enverra un rappel au 1er avril et au 30 octobre pour demander aux copropriétaires disponibles d'effectuer ce travail

6 - Présentation du Budget 2024 avec les justifications des dépenses à venir pour 2024:

Toiture de l'enveloppe des cheminées enlevées 2 875\$

Balayeuse 1 450\$

Ménage des arbres 2 000\$

Correction au stationnement 1 000\$

**Approuvé sans modifications**

7 - Élection des membres du conseil d'administration pour l'année 2024-25 si nécessaire.

- **Afin de sécuriser le compte de banque si quelque chose arriverait à l'administrateur, M.**

**Daniel Tétreau sera autorisé à faire les transactions dans ce compte**

**L'administrateur fut réélu par l'assemblée**

8 Levée de l'assemblée **Vers 15:45**

PJ : Budget et cotisations du 1 juillet 2024

## Budget approuvé

Budget			Réal			
<i>Pavillon 120</i>			2024	2023	Budget 24 Vs Réel 23	
<b>En caisse au 1 janvier</b>						
	Fond de roulement		7 000 \$	7 000 \$		
	Fond d'assurances		2 506 \$	2 523 \$		
	Fond de prévoyance		10 290 \$	3 312 \$		
	<b>Total</b>		<b>19 796 \$</b>	<b>12 835 \$</b>		
<b>Revenus:</b>					<b>Écarts</b>	
Contributions des copropriétaires	Frais communs		30 364 \$	20 546 \$		
	Prévoyance + Assurance		3 036 \$	6 563 \$		
	Autres		-	-		
	<b>Total:</b>		<b>33 400 \$</b>	<b>27 109 \$</b>	<b>\$6 290</b>	<b>23,20%</b>
Autres revenus:	Ristourne		-	8 \$	(\$8)	-100,00%
	Intérêts		150 \$	398 \$	(\$248)	-62,32%
	Balcon et escaliers		-	32 049 \$	(\$32 049)	-100,00%
	<b>Total des cotisations</b>		<b>33 400 \$</b>	<b>59 564 \$</b>	<b>(\$26 164)</b>	<b>-43,93%</b>
<b>Dépenses:</b>						
Papeterie	Lien		150 \$	141 \$	\$9	6,23%
Déplacement & Hébergement	Lien		1 025 \$	1 002 \$	\$23	2,32%
Entretien extérieur	Lien		7 375 \$	636 \$	\$6 739	1060,07%
Spéciale (Ramonage)			230 \$	386 \$	(\$156)	-40,36%
Spéciale			-	32 049 \$	(\$32 049)	-100,00%
Electricité et chauffage			350 \$	360 \$	(\$10)	-2,78%
Administration	Lien		3 000 \$	2 738 \$	\$262	9,57%
Assurances			5 040 \$	4 892 \$	\$148	3,02%
Frais de banque			72 \$	71 \$	\$1	0,84%
Cable + Internet RSSCAM + communication			4 522 \$	4 454 \$	\$68	1,54%
Frais communs RSSCAM			5 891 \$	5 874 \$	\$17	0,29%
Divers 15%			2 708 \$	-	\$2 708	0,00%
	<b>Dépenses Totales</b>		<b>30 364 \$</b>	<b>52 603 \$</b>	<b>(\$22 240)</b>	<b>-42,28%</b>
	Ajout	Fond d'assurance	-	-	\$0	0,00%
		Fond Prévoyance 10%	3 036 \$	6 978 \$	(\$3 942)	-56,49%
<b>Résultats</b>					<b>Écarts Vs Réel</b>	
	En Caisse 31 décembre		22 832 \$	19 796 \$	\$3 036	15%
	Dépenses à venir (Adm)		-	-	\$0	0%
	Solde disponible a la fin		22 832 \$	19 796 \$	\$3 036	15%
Réparti comme suit:	Fond de prévoyance		13 332 \$	10 290 \$	\$3 042	30%
	Fond d'assurance		2 500 \$	2 506 \$	(\$6)	0%
	Fond de Roulement		7 000 \$	7 000 \$	\$0	0%
	<b>Total</b>		<b>22 832 \$</b>	<b>19 796 \$</b>	<b>\$3 036</b>	<b>15%</b>

## Cotisation du 1 juillet 2024

Répartition des frais de condo Pavillon 120 pour le restant de l'année 2024 selon budget adopté											
		RSCCAM									
	%	Opérations +		Frais spécifiques		Assurances	Ramonage	Dépenses	Fonds de	Frais de condo	
		Courantes **	Communications*	Autres ***	Total	****		Courantes	Prévention	Total	
Condo 121	15.7%	\$ 882,50	753,72 \$	\$ 45,03	\$ 1 681,26	\$ 791,28	\$ -	\$ 2 304,76	\$ 476,71	\$ 5 254,00	\$ 2 627,00
Condo 122	16.0%	\$ 899,37	753,72 \$	\$ 45,03	\$ 1 698,12	\$ 806,40	\$ 57,50	\$ 2 348,80	\$ 485,82	\$ 5 396,64	\$ 2 698,32
Condo 123	16.0%	\$ 899,37	753,72 \$	\$ 45,03	\$ 1 698,12	\$ 806,40	\$ 57,50	\$ 2 348,80	\$ 485,82	\$ 5 396,64	\$ 2 698,32
Condo 124	15.7%	\$ 882,50	753,72 \$	\$ 45,03	\$ 1 681,26	\$ 791,28	\$ 57,50	\$ 2 304,76	\$ 476,71	\$ 5 311,50	\$ 2 655,75
Condo 125	18.3%	\$ 1 028,65	753,72 \$	\$ 45,03	\$ 1 827,40	\$ 922,32	\$ -	\$ 2 686,44	\$ 555,65	\$ 5 991,82	\$ 2 995,91
Condo 127	18.3%	\$ 1 028,65	753,72 \$	\$ 45,03	\$ 1 827,40	\$ 922,32	\$ 57,50	\$ 2 686,44	\$ 555,65	\$ 6 049,32	\$ 3 024,66
		<b>5 621,04 \$</b>	<b>4 522,32 \$</b>	<b>270,20 \$</b>	<b>10 413,56 \$</b>	<b>5 040,00 \$</b>	<b>230,00 \$</b>	<b>14 680,00 \$</b>	<b>3 036,36 \$</b>	<b>33 399,92 \$</b>	<b>\$ 16 699,96</b>
								<b>30 363,56 \$</b>		<b>33 399,92 \$</b>	
* Cable + Internet = Communications ** Dénivellement chemin, escaliers, balcon commun, sentier; Tonde de la pelouse et service d'entretien *** Extermination											
RSCCAM											
Total		Télévision *		Accès Internet *		Courantes**		Extermination ***			
	Pavillon	Pavillon	Condo	Pavillon	Condo	Pavillon	Condo	Pavillon	Condo	Pavillon	Condo
An	10 413,56 \$	1 876,32 \$	312,72 \$	2 646,00 \$	441,00 \$	5 621,04 \$		270,20 \$	45,03 \$		
Mois	867,80 \$	156,36 \$	26,06 \$	220,50 \$	36,75 \$	468,42 \$		22,52 \$	3,75 \$		