

Pavillon 120

Contrecoeur le 13 mai 2025

**Procès-verbal de l'assemblée générale pour l'année fiscale 2024, du Syndicat de Copropriété du Pavillon 120 du Club Azur (SCP120CA)
Tenue mardi le 13 mai 2025 à 19 :00 virtuellement**

Présences : Marc Caouette, Marie-Eve Bessette, Martin Houle, Jonathan Houle par procuration, Nathalie Buissé, Jean-François Dion

Vérification du quorum = 100% des condos représentés et ouverture de l'assemblée.

1. L'ordre du jour. **Accepté tel quel**
2. a. Lecture du [rapport de l'administrateur](#) et discussions sur celui-ci
b. Approbation du [procès-verbal de la réunion du 13 avril 2024](#) **Accepté tel quel à l'unanimité**
3. Discussions et Décisions
 - **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
 - Preuves d'achat ou de pose des chauffe-eaux
 - Photos des avertisseurs de fumée avec date de validité
 - Documents nécessaires pour l'administrateur

Documents nécessaires pour l'administrateur				
Condo	Avertisseurs de fumée	Preuve Foyer condamné	Termine Assurances	Chauffe-eau (dû)
Condo 121	2029		21 décembre 2024	2 avril 2028
Condo 122	2031		20 février 2025	24 octobre 2027
Condo 123	2029	Ok	1 novembre 2025	18 novembre 2026
Condo 124			28 février 2024	
Condo 125	2029		28 février 2025	29 août 2028
Condo 127	2029		31 décembre 2021	29 novembre 2031

L'administrateur explique l'importance des documents requis afin de remplir ses obligations.

Il a mis plus d'emphasis sur le fait d'obtenir une preuve, photo ou autres de la manière que le foyer est condamné ou remplacé, qu'on ne peut allumer son foyer. Sans cette preuve il mentionne qu'il ne fera pas enlever les cheminées

Amendements à la Déclarations de copropriété

- a. Résolution # PAV120.250101.001 **Accepté tel quel à l'unanimité**
- b. Résolution # PAV120.250101.002 **Accepté tel quel à l'unanimité**
- c. Résolution # PAV120.250101.003 **Accepté tel quel à l'unanimité**
- d. Résolution # PAV120.250101.004 **Accepté tel quel à l'unanimité avec l'ajout d'un montant maximale pour la rétribution.**
- e. **La résolution # PAV120.250101.005** fut discuté longuement car, à la réunion exploratrice du 15 avril dernier, il fut demandé d'estimer le coût de fabriquer 4 espaces d'entreposage adjacents à la salle électrique pour que tous les condos aient un espace de rangement. L'étude des cabanons a mener au fait que le plan de stationnement accepté à cette réunion ne convenait plus. Donc il a été résolu : *Tous les copropriétaires conviennent que le plan du 15 avril ci-joint sera valide jusqu'à ce qu'un projet de cabanons revienne à une assemblée subséquente.*
Accepté à l'unanimité

4. Varia

- a. Dossier Cheminées 4 500\$ **Accepter d'enlever prioritairement les cheminées par un entrepreneur en toiture**
- b. Projet d'installation de cabanons extérieurs sur les terrains du pavillon
 - Projet collectif pour installer deux bâtiments afin de fournir six (6) cabanons privés.
 - Coût total estimé : 20 000 \$ (3 333 \$ par unité).
 - Cotisations spéciales si acceptés
 - Avantages, budget, emplacement et type de structure seront discutés
 - **Ce projet est reporté d'au minimum d'un an**
- c. Laver et repeindre le pavillon extérieur **Ce sera sur la liste de la corvée**
- d. Pancartes pour espace pour dépôt à neige et autres **Ce sera sur la liste de la corvée**
- e. Notre relation avec notre voisin le pavillon 110 **Il a accepté de laisser élaguer ses arbres près du stationnement du condo 121**
- f. L'ensevelissement des tuyaux des sorties des gouttières **Ce sera sur la liste de la corvée**
- g. Le dessouchage des Arbustes et Arbres **Ce sera sur la liste de la corvée**
- h. Coupe de l'arbre en face de la chambre électrique **Ce sera sur la liste de la corvée**
- i. La mise en place d'un carnet d'entretien (Loi 16) **L'inspection du pavillon fut faite et il est en préparation**
- j. Salaire de l'administrateur **L'administrateur a avisé que son salaire était de 265\$/mois**

5. - Budget 2025 proposé avec cheminées enlevées **Accepté unanimement**
6. - Élection de l'administrateur pour période d'un an **Le mandat de l'administrateur fut reporté jusqu'à la prochaine Assemblée Générale Annuelle du Syndicat**
7. Levée de l'assemblée **Vers 21 :00**

Pièces jointes : Budget adopté
Résolutions entérinées
Plan des places de stationnement

Budget				Réal	Budget	Réal 24 Vs Budget 25	
Pavillon 120				2024	2025	2024	
En caisse au 1 janvier							
Fond de roulement				7 000 \$	7 000 \$		
Fond d'assurances				2 506 \$	2 500 \$	20 mai 2025	
Fond de prévoyance				10 290 \$	17 637 \$		
Total				19 795 \$	27 137 \$		
Revenus:						Écarts	
Contributions des copropriétaires							
Frais communs				26 896 \$	33 480 \$		
Prévoyance + Assurance				6 802 \$	4 602 \$		
Autres				298 \$	1 150 \$		
Total des cotisations:				33 698 \$	39 232 \$	\$5 534	16,42%
Autres revenus:							
Ristourne				13 \$	10 \$	(\$3)	-20,32%
Intérêts				540 \$	400 \$	(\$140)	-25,93%
Surplus RSCCAM					1 776 \$	\$1 776	0,00%
Total des avoirs				54 046 \$	68 555 \$	\$14 508	26,84%
Dépenses:							
Papeterie				111 \$	125 \$	\$14	12,16%
Déplacement & Hébergement				1 105 \$	1 200 \$	\$95	8,64%
Entretien extérieur				4 826 \$	3 000 \$	(\$1 826)	-37,84%
Spéciale Enlever cheminées				292 \$	5 175 \$	\$4 883	1671,05%
Spéciale Corvée				1 375 \$	2 000 \$	\$625	45,44%
Spéciale Cabanons							0,00%
Spéciale Loi 16					1 850 \$		0,00%
Electricité et chauffage				527 \$	540 \$	\$13	2,52%
Administration				3 147 \$	3 300 \$	\$153	4,85%
Assurances				5 040 \$	6 242 \$	\$1 202	23,85%
Frais de banque				71 \$	72 \$	\$1	0,84%
Cable + Internet RSCCAM + communication				4 522 \$	4 588 \$	\$66	1,46%
Frais communs RSCCAM				5 891 \$	5 377 \$	(\$515)	-8,74%
Divers 10%				- \$	3 347 \$	\$3 347	0,00%
Dépenses Totales				26 909 \$	36 816 \$	\$9 907	36,82%
Ajout Fond d'assurance				- \$	- \$	\$0	0,00%
Fond Prévoyance 12,505%				7 347 \$	4 602 \$	(\$2 745)	-37,36%
Résultats						Écarts Vs Réel	
En Caisse 31 décembre				27 137 \$	31 739 \$	\$4 602	17%
Dépenses à venir (Adm)				- \$	- \$	\$0	0%
Solde disponible a la fin				27 137 \$	31 739 \$	\$4 602	17%
Réparti comme suit:							
Fond de prévoyance				17 637 \$	22 239 \$	\$4 602	26%
Fond d'assurance				2 500 \$	2 500 \$	\$0	0%
Fond de Roulement				7 000 \$	7 000 \$	\$0	0%
Total				27 137 \$	31 739 \$	\$4 602	17%

Résolution sur des modifications aux Articles 13.3.2 et 13.3.4

Résolution # PAV120.250101.001

Objet : Amendements à la Déclaration de Copropriété

Modifications aux Articles 13.3.2 et 13.3.4

Préambule :

Considérant que :

- Les frais de copropriété sont toujours facturés à l'avance en raison des dépenses anticipées telles que les frais de câble et d'Internet, le déneigement, la tonte de gazon, ainsi que les assurances, représentant plus de 70 % des dépenses du pavillon;
- Tous les copropriétaires doivent effectuer le paiement de leurs frais de copropriété à des dates déterminées;
- Cette politique vise à faciliter la gestion comptable et à maintenir l'équilibre financier de la copropriété;
- Les paiements effectués aux dates prévues permettent à la copropriété de percevoir des intérêts sur les avances, les fonds reçus pour les mois à venir étant déposés dans un compte portant intérêt;

Il est résolu ce qui suit :

Article 1 - Modifications :

1. Tous les copropriétaires doivent effectuer le paiement de leurs frais de copropriété chaque année aux dates suivantes :
 - Avant le 15 janvier pour les frais dus pour les mois de janvier à juin;
 - Avant le 15 juillet pour les frais dus pour les mois de juillet à décembre.
2. L'administrateur notifiera par courriel tous les copropriétaires des montants dus au minimum 15 jours de calendrier avant les dates d'échéance.
3. Advenant qu'un copropriétaire ne reçoive pas le courriel à la date d'échéance il devra contacter l'administrateur dans les plus brefs délais afin de faire corriger la situation.

Article 2 - Effet immédiat :

Ces modifications entrent en vigueur immédiatement après son adoption par l'Assemblée Générale des copropriétaires

Adopté par l'Assemblée Générale Annuelle du Syndicat de Copropriété du Pavillon 120 Club Azur tenue virtuellement le 13 mai 2025.

Résolution sur le Remplacement de l'Article 11.1.3

Résolution # PAV120.250101.002

Objet : Amendement à la Déclaration de Copropriété

Remplacement de l'Article 11.1.3

Préambule :

Considérant les dispositions de la Loi sur la copropriété divise du Québec et la nécessité de moderniser les moyens de communication pour les avis d'assemblées de copropriétaires et autres documents entre les copropriétaires et l'administrateur,

Il est résolu ce qui suit :

Article 1 - Remplacement :

L'Article 11.1.3 de la Déclaration de Copropriété est remplacé par le texte suivant :

Article 11.1.3 - Envoi des avis d'assemblées :

Les avis de convocation pour les assemblées de copropriétaires et autres communications entre les copropriétaires et l'administrateur peuvent être envoyés par courriel à l'adresse électronique fournie par chaque copropriétaire. Le copropriétaire doit accuser réception de l'avis de convocation pour les assemblées de copropriétaires pour que l'envoi soit considéré comme valide. En l'absence d'accusé de réception dans un délai de [7] jours, l'avis sera envoyé par courrier recommandé avec accusé de réception. Des frais de gestion de ces envois seront facturés à ces copropriétaires selon le règlement établi par l'administrateur. Il incombe à chaque copropriétaire de fournir une adresse électronique valide et de notifier tout changement à l'administration de la copropriété."

Article 2 - Effet immédiat :

Le présent remplacement entre en vigueur immédiatement après son adoption par l'Assemblée Générale des copropriétaires

Adopté par l'Assemblée Générale Annuelle du Syndicat de Copropriété du Pavillon 120 Club Azur tenue virtuellement le 13 mai 2025.

Résolution sur la Modification de l'Article 10.2.20

Résolution # PAV120.250101.003

Objet : Amendement à la Déclaration de Copropriété

Modification de l'Article 10.2.20

Préambule :

Considérant les dispositions de la Loi sur la copropriété divise du Québec et la nécessité de modifier certaines obligations administratives pour mieux répondre aux besoins des copropriétaires,

Il est résolu ce qui suit :

Article 1 - Modification :

L'Article 10.2.20 de la Déclaration de Copropriété est modifié comme suit :

Texte actuel de l'Article 10.2.20 :

"L'administrateur doit rendre compte de sa gestion aux copropriétaires réunis en assemblée générale au moins une fois l'an. Il doit également leur présenter, à la fin de chaque exercice financier, des états financiers vérifiés par un membre de la Corporation des Comptables Agréés du Québec (ou de tout autre ordre professionnel dont les membres sont légalement autorisés à procéder à la vérification d'états financiers) dont la nomination a été approuvée par les copropriétaires tel que susdit à l'article 10.2.16. Une copie de ces états financiers annuels doit être mise à la disposition de chaque copropriétaire, et de chaque créancier hypothécaire si requis. L'administrateur doit également rendre compte de son administration lorsqu'il cesse sa fonction autrement que par l'arrivée normale du terme de leur mandat."

Texte modifié de l'Article 10.2.20 :

"L'administrateur doit rendre compte de sa gestion aux copropriétaires réunis en assemblée générale au moins une fois l'an. Il doit également leur présenter, à la fin de chaque exercice financier, des états financiers. Une copie de ces états financiers annuels doit être mise à la disposition de chaque copropriétaire, et de chaque créancier hypothécaire si requis. L'administrateur doit également rendre compte de son administration lorsqu'il cesse sa fonction autrement que par l'arrivée normale du terme de leur mandat."

Article 2 - Effet immédiat :

La présente modification entre en vigueur immédiatement après son adoption par l'Assemblée Générale des copropriétaires.

Adopté par l'Assemblée Générale Annuelle du Syndicat de Copropriété du Pavillon 120 Club Azur tenue virtuellement le 13 mai 2025.

Résolution concernant la Rétribution des Travaux réalisés par les Copropriétaires lors de la Corvée Annuelle

Résolution No. PAV120.250101.004

Objet : Rétribution pour les Travaux effectués par les Copropriétaires durant la Corvée Annuelle

Préambule :

Considérant :

La tenue annuelle de la corvée, au cours de laquelle les copropriétaires effectuent divers travaux d'entretien et de réparation des parties communes de la copropriété.

L'implication volontaire des copropriétaires dans ces travaux, contribuant ainsi à la préservation et à l'amélioration de la copropriété.

La nécessité de reconnaître et de valoriser l'effort et le temps investis par les copropriétaires participants.

Il est résolu ce qui suit :

1. Principes Généraux de la Rétribution :

- Les copropriétaires participant à la corvée annuelle seront rétribués pour les travaux effectués, afin de reconnaître leur contribution et d'encourager la participation future.
- La rétribution sera calculée sur la base d'un taux horaire fixé par l'Assemblée Générale des Copropriétaires.

2. Modalités de Rétribution :

- Le taux horaire de rétribution pour les travaux effectués lors de la corvée annuelle est fixé au salaire minimum en vigueur par heure jusqu'à un maximum de 499\$ annuellement
- Chaque copropriétaire participant devra consigner les heures travaillées sur un registre mis à disposition par le Syndicat de copropriété.

3. Déclaration et Validation des Heures :

- Les heures travaillées doivent être déclarées au Syndicat dans un délai de 15 jours suivant la fin de la corvée annuelle.
- Le Syndicat validera les heures déclarées en vérifiant la nature et l'importance des travaux réalisés.

4. Paiement de la Rétribution :

- Le paiement de la rétribution sera effectué par le Syndicat dans un délai de 30 jours suivant la validation des heures travaillées.
- Les paiements seront effectués par virement bancaire sur le compte des copropriétaires concernés ou par virement Interac.

5. Dispositions Finales :

- Cette résolution sera effective à compter de la date de son adoption par l'Assemblée Générale des Copropriétaires.

Adopté par l'Assemblée Générale Annuelle du Syndicat de Copropriété du Pavillon 120 Club Azur tenue virtuellement le 13 mai 2025.

Résolution des copropriétaires relative à l'attribution temporaire des places de stationnement

Résolution No. **PAV120.250101.005**

Objet : Attribution de 2 places de stationnement par condo

Préambule :

Attendu que :

- Le syndicat de copropriété souhaite organiser l'usage des places de stationnement de manière équitable pour l'ensemble des copropriétaires ;
- Le plan de stationnement proposé permettrait l'attribution de deux (2) places de stationnement par unité de condominium ;
- Cette mesure vise à répondre aux besoins actuels en matière de stationnement dans l'attente d'une décision définitive concernant l'aménagement de cabanons supplémentaires sur le terrain commun ;
- L'aménagement de cabanons supplémentaires fera l'objet de discussions et de décisions lors d'une assemblée subséquente, laquelle ne pourra avoir lieu avant l'expiration d'un délai d'au moins un (1) an à compter de la présente résolution ;

IL EST RÉSOLU QUE le plan de stationnement présenté à la réunion exploratrice du 15 avril 2025 soit adopté et que deux (2) places de stationnement soit alloué à chaque unité de condominium ;

IL EST ÉGALEMENT RÉSOLU QUE cette attribution demeure en vigueur jusqu'à ce que le syndicat tienne une assemblée pour discuter de l'aménagement de cabanons supplémentaires, ladite assemblée ne pouvant être convoquée avant un délai minimal d'un (1) an suivant l'adoption de la présente résolution.

Adopté par l'Assemblée Générale Annuelle du Syndicat de Copropriété du Pavillon 120 Club Azur tenue virtuellement le 13 mai 2025.

Plan des stationnements accepté le 15 avril 2025

