

Procès Verbal de l'Assemblée Annuelle des membres du Syndicat des Copropriétaires du Pavillon 120 du Club Azur (SCP120CA)

Contrecoeur le 26 avril 2026

Cette réunion fut tenue mardi le 21 avril 2026 à 19:00 Virtuellement en présence d'au moins un représentant de chacun des condos (Quorum obtenu)

1. - Adoption de l'ordre du jour unanimement avec ajouts au varia si nécessaires.
2. -
 - a. Lecture du [rapport de l'administrateur](#)
 - b. Résultats : [Budget 2025 Vs Réel 2025](#) **Lecture et explications**
 - c. **Approbation** du [procès-verbal de la réunion du 13 mai 2025](#) et Adoption unanimement
3. - Documents à maintenir dans les registres de l'administrateur : **Les copropriétaires s'engage à fournir les renseignements manquants**
 - 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 voir :
<https://pav120.com/Documents/2026/Avertisseurs%20fumee%20Assurance%20chauffe%20eau%20%20ameliorations%20Pav%20310.pdf>
4. – **Varia avec Discussions et Décisions**
 - a. **Projet d'installation de cabanons extérieurs sur les terrains du pavillon**
Projet collectif pour installer un bâtiment de 4 unités afin de fournir six (6) cabanons privés.
 - Coût total estimé : 12 000 \$ (2 000 \$ par unité).
 - Cotisations spéciales si acceptés

Ce projet est reporté car il y a plusieurs copropriétaires qui sont en défaveurs
 - b. **Aménagement des stationnements près du mur arrière. Sera repris après le drainage**
 - c. **L'ensevelissement des tuyaux des sorties des gouttières. Aussi repris avec le drainage**

d. Avec la loi 16

- Chaque condo devra contribuer à l'avance pour créer un fonds de prévoyance en vue de remplacer les Parties Communes à Usage Restreint (PCUR)
- La comptabilité devra tenir compte de chacun des condos pour les (PCUR)

Ou modifier la déclaration de copropriété afin de remettre les PCUR au Syndicat avec ou sans compensation pour les condos qui ont remplacés quelques PCUR

- Avoir les preuves des PCUR furent remplacées avec les coûts.
- Évaluer la compensation pour ces travaux selon la proportion restante sur la vie utile de ces PCUR
- Rencontre avec un notaire pour rédiger les documents
- Assemblée Spéciale avec au moins 75% des copropriétaires qui sont en faveur des textes
- Publication de ces textes au Registre Foncier
- La comptabilité ne comptera plus qu'un Fonds de Prévoyance

Tous ont choisit pour 2026 la première option

Ajouts : e : Drainage

À la suite des nombreux échanges concernant la problématique de l'eau provenant du mur de la propriété arrière, les éléments suivants ressortent clairement :

- **L'entrepreneur J-C Gravel a formulé une offre concrète et avantageuse en proposant de fournir la main-d'œuvre et l'équipement nécessaires pour réaliser les travaux requis, incluant l'excavation, l'installation d'un regard (trou d'homme), d'une conduite vers la base du mur ainsi qu'une boîte de captation des eaux de surface. Le syndicat n'aurait qu'à assumer le coût des matériaux, ce qui représente une opportunité significative de limiter les dépenses globales.**
- **Malgré cet avantage évident, l'assemblée a exprimé le souhait d'obtenir l'avis d'un expert avant de procéder. Il est toutefois important de rappeler qu'une démarche similaire avait déjà été amorcée par M. Martin Houle, ancien copropriétaire de l'unité 125, ayant nécessité des coûts estimés entre 8 000 \$ et 10 000 \$.**
- **Par ailleurs, il a été clairement indiqué que l'offre de M. Gravel est liée à son échéancier actuel, avec une disponibilité se terminant autour du 15 mai prochain. Passé ce délai, rien ne garantit que les mêmes conditions, tant au niveau des coûts que de la disponibilité, pourront être maintenues.**
- **Dans ce contexte, retarder la prise de décision comporte un risque réel de perdre une occasion concrète d'intervention à coût réduit, alors même que la problématique persiste et pourrait s'aggraver.**
- **L'administrateur s'est engagé à contacter M. Houle afin de récupérer rapidement les informations pertinentes issues des démarches**

antérieures, permettant ainsi d'éclairer la décision sans engager de nouveaux frais importants.

- Un comité de travail sera également formé, plusieurs copropriétaires ayant déjà manifesté leur intérêt, afin d'assurer un suivi rigoureux et accéléré du dossier.
- L'administrateur reviendra vers les copropriétaires dans les plus brefs délais avec les informations recueillies, dans l'objectif de permettre une prise de décision éclairée, mais surtout rapide.

- Budget 2026

a. Celui proposé par l'administrateur = augmentation de 16%

- Entériner la résolution # [PAV120.260101.001](#)
- Créer des comptabilités personnalisées pour chacun des condos
- [Voir le budget proposé](#)

Adoption du budget proposé avec [la répartition présentée](#)

5. - Élections pour période d'un an

- Officiers du Syndicat
 - Daniel Tétreau, Président
- Administrateur Yves Martineau fut réélu pour un mandat d'un an

6. - Levée de l'assemblée vers 21 :30