

Résolution sur des modifications aux Articles 13.3.2 et 13.3.4 (Frais de condo)

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(Communication par courriel)

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 (États financiers vérifiés)

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.

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.