



FAIRVIEW HEIGHTS CONDOMINIUM PHASE IV  
94 RUE DAUPHIN. DOLLARD DES ORMEAUX, QUEBEC H9G 1W3

**Procès-verbal de l'assemblée budgétaire annuelle du Syndicat des copropriétaires de Fairview Heights Copropriété Phase 4**, convoquée le **samedi 29 octobre 2022, 11h00 VIA Zoom**. Une liste des personnes présentes en personne et par procuration est déposée auprès du Syndicat. Le quorum a été atteint puisque 74,44 % des copropriétaires étaient présents ou représentés.

Jake Nachum, président, a déclaré la réunion ouverte et a remercié toutes les personnes présentes pour leur présence.

Sur une proposition de Pierette Laporte, appuyée par Judith Leichter, le procès-verbal de la précédente assemblée tenue le 5 février 2022 accessible aux copropriétaires en ligne, est ratifié.

Jake Nachum a invité Aaron Frost, trésorier, à résumer et à examiner le budget proposé pour l'année à venir commençant le 1er novembre 2022.

- Le condo est globalement en bonne situation financière.
- Le fonds de réserve a actuellement un solde de 191 000 \$ et la réserve d'assurance a un solde de 47 000 \$.
- L'année dernière, le condo est resté dans les limites du budget.
- Les frais de condo augmenteront cette année de 15,47%, soit environ 35\$/porte selon la valeur de la quote-part de l'unité.
- Le pourcentage des frais de condo alloué au fonds de réserve a été réduit au minimum requis par la loi (5%) pour éviter la nécessité de continuer avec un retrait annuel de 20 000 \$ du fonds de réserve pour soutenir les réparations majeures.
- Les coûts de déneigement ont augmenté d'environ 25 % cette année, ce qui représente la majorité de l'augmentation des frais de copropriété, ainsi que la hausse globale des coûts de réparation et d'entretien.
- Les détails et les explications se trouvent dans la revue financière, disponible en ligne.

Jake Nachum, président, a ouvert la parole pour toute question concernant le budget proposé.

En l'absence d'autres questions et/ou commentaires, sur une motion de Susan Sofer, appuyée par Leonard Keys, le budget est approuvé.

L'administration a reçu une pétition d'un groupe de propriétaires demandant de garder la piscine du condo ouverte quelques week-ends après la fête du travail. Il a été souligné qu'une pétition n'est pas nécessaire pour faire une demande et que toute demande de ce type peut être adressée à l'administration. Il a été expliqué que comme les sauveteurs retournent à l'école après la fête du travail, et qu'il n'est pas possible d'ouvrir la piscine sans la présence de sauveteurs, malheureusement ce n'est pas faisable. De plus, si le temps n'est pas bon, les produits chimiques nécessaires au fonctionnement de la piscine seraient gaspillés. Bien que l'administration respecte la demande, Jake a confirmé qu'il ne sera pas possible que la piscine reste ouverte après la fête du travail.

Alain Bernier remet en question la contribution d'assurance mensuelle de 10 \$. Il a été souligné que cela est distinct des frais de condo et est utilisé pour porter notre fonds de réserve d'assurance à 50 000 \$. La loi nous oblige à maintenir un fonds de réserve au moins égal à la franchise la plus élevée.

De plus, Alain demande quelles sont les réparations à venir. Jake a répondu que les murs de soutènement dans l'allée du garage sur Dauphin B doivent être remplacés. Toutes les autres réparations sont continues et proactives (aluminium, toitures, etc.). 10 toitures ont été faites cette semaine sur le budget de l'année à venir pour éviter les hausses de prix des toitures l'été prochain.

Brandon Silverman a demandé pourquoi un belvédère devait être placé dans la zone entre la haute clôture, et non dans la zone avec la clôture basse derrière sa maison. Jake a expliqué que cela obstruait la vue des autres copropriétaires. De plus, il a été expliqué que la zone au-delà de la haute clôture est considérée comme faisant partie de la zone commune. Brandon a suggéré un vote des copropriétaires pour approuver l'emplacement des belvédères à l'extérieur de la zone de haute clôture. Il a été souligné que cela nécessiterait un changement de règlement, nécessitant un vote de 95 % des copropriétaires.

Puisqu'il n'y avait pas d'autre sujet, sur une motion de Pierrette Laporte, appuyée par Leonard Keys, la séance a été ajournée à 11h34.

Enregistré : Gaia Pryde  
29 octobre 2022