



**COPROPRIÉTÉ FAIRVIEW HEIGHTS PHASE IV**  
94, RUE DAUPHIN . DOLLARD-DES-ORMEAUX, QUÉBEC H9G 1W3

Procès-verbal de l'**Assemblée générale annuelle** du Syndicat des copropriétaires du complexe Fairview Heights Phase 4, tenue le **samedi 18 février 2012 à 11 h** au Chalet du Parc de la rue Lake, Dollard-des-Ormeaux.

La liste des participants présents en personne et par procuration est consignée dans les dossiers du Syndicat. Le quorum était respecté, 68,3 % des copropriétaires étant présents ou représentés.

Helen Pearmain, présidente, ouvre l'Assemblée, présente les administrateurs assis à la table d'honneur et remercie les participants de leur présence.

Sur une proposition de Ruth Ornstein, appuyée par Jennifer Elkin, le procès-verbal de l'AGA du 29 octobre 2011 est approuvé tel que lu.

Judith Leichter, trésorière, rappelle à tous que les états financiers de l'exercice clos le 31 octobre 2011 ont été distribués dans l'envoi de documentation pour l'AGA, et qu'aucune question à ce sujet n'a été soumise à l'avance. Elle rappelle en outre que les états financiers de la Copropriété ne sont pas audités, mais font l'objet d'une entente d'examen par un comptable agréé. Cette année, comme l'année dernière, le CA désigné pour cette tâche était Roland Paquin.

Judith présente les principaux points saillants des états financiers :

#### **Bilan | Actif**

Le bilan montre une hausse de l'actif total à 143 176 \$ par rapport à 120 368 \$ l'année précédente. La position du Fonds de réserve dépassait légèrement 123 800 \$ en fin d'exercice. Sur ce montant, 50 000 \$ ont été investis dans un CPG dont l'échéance est fixée à novembre 2012 et, grâce aux conseils avisés et aux efforts du copropriétaire Joe Claivaz, nous avons mis de côté un autre montant de 50 000 \$ dans un compte à revenus d'intérêts auprès de la Banque Manuvie. (Ces fonds sont liquides et disponibles en tout temps, en cas de besoin). À l'heure actuelle, nous avons aussi un montant de liquidités d'environ 43 000 \$ dans notre compte de réserve. Comme nous ne prévoyons pas puiser dans notre réserve cette année, nous envisageons d'autres placements productifs d'intérêts. Le solde des comptes clients représente les frais de copropriété réglés par chèques, qui nous sont parvenus en retard ou qui n'ont pas été déposés avant la clôture des comptes en raison de la fréquence réduite de nos transactions bancaires puisque seulement 16 copropriétaires ne participent pas au programme de paiement par prélèvement automatique.

#### **Bilan | Passif**

Les comptes fournisseurs et les charges à payer correspondent à diverses factures en suspens à la fin de l'exercice. Ces soldes sont aujourd'hui réglés.

#### **État des résultats et soldes des fonds**

Cette année, nous affichons un excédent d'environ 5 587 \$ attribuable au fait que nous n'avons pas terminé tous nos projets à la fin de l'exercice. Une bonne partie de ce montant est inclus dans les charges à payer qui figurent au bilan. Il est important de souligner que les revenus d'intérêts des



**COPROPRIÉTÉ FAIRVIEW HEIGHTS PHASE IV**  
94, RUE DAUPHIN . DOLLARD-DES-ORMEAUX, QUÉBEC H9G 1W3

placements (CPG échus) n'ont été réalisés qu'en novembre et ne figurent donc pas dans les états financiers.

### **État des dépenses**

La répartition des dépenses et les écarts par rapport à l'année dernière ont été présentés lors de la réunion budgétaire tenue en novembre. Le procès-verbal de cette réunion, distribué dans la documentation afférente à l'AGA, en fait état.

Judith conclut en invitant les participants à poser leurs questions concernant les états financiers. En l'absence de questions, Brian Trainor, appuyé par Lise Brosseau, propose l'approbation des états financiers.

### **Assurance**

Judith informe l'assemblée que la police d'assurance commerciale de la Copropriété a été renouvelée le 1<sup>er</sup> février 2012, et ce sans aucune augmentation de prime.

### **Questions d'assurance**

Notre courtier d'assurance et notre assureur nous ont avisés que, compte tenu de l'âge de la Copropriété (40 ans) et du revêtement de placage en brique de nos unités, notre cote de risque d'assurance est élevée.

On nous a donc demandé de faire le tour des copropriétés pour vérifier les chauffe-eau et les panneaux électriques, afin de nous assurer que les chauffe-eau n'ont pas plus de dix ans et que les copropriétaires ont équipé leurs panneaux électriques de disjoncteurs. Cette mesure vise non seulement à gérer le risque d'assurance, mais aussi à assurer la sécurité de tous les copropriétaires et de leurs voisins. Les copropriétaires sont donc tous priés d'effectuer les améliorations de sécurité nécessaires, s'ils ne l'ont pas déjà fait.

Certains copropriétaires demandent si l'Administration prévoit mener une inspection de chacun des logements afin de vérifier les installations. Cette inspection aura lieu dans les prochains mois.

### **Élection des administrateurs**

En l'absence d'autres candidats, et de toute opposition, les mandats de Helen Pearmain et de Judith Leichter à titre respectif de **présidente et de trésorière** sont reconduits à l'unanimité.

Deux candidats ont été désignés pour le poste de **secrétaire** : Sydney Duran et Aaron Frost. À la suite d'un vote secret, Aaron Frost est réélu au poste de secrétaire. Le Syndicat remercie Sydney de son intérêt pour cette fonction.

En l'absence de toute autre question, sur une proposition de Judith Leichter, appuyée par Chantal Latour, l'Assemblée est close à 11 h 35.

Prise de notes : Aaron Frost, secrétaire  
Le 18 février 2012