



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

Procès-verbal de l'Assemblée générale annuelle du syndicat de la Copropriété Fairview Heights Phase 4, tenue le samedi 5 février 2011 à 11 h au Chalet, Lake Road Park, à Dollard-des-Ormeaux. Le syndicat dispose dans ses dossiers de la liste des participants présents en personne ou par procuration. Le quorum est atteint, 61,28 % des copropriétaires étant présents ou représentés.

Le président, Aaron Frost, déclare l'Assemblée ouverte et remercie toutes les personnes présentes.

Sur une proposition de Ruth Orenstein, appuyée par Pierrette Laporte, le procès-verbal de la dernière Assemblée du 6 novembre 2010, distribué à l'avance avec l'avis de convocation, est accepté tel que présenté.

Aaron Frost invite Judith Leichter à présenter le rapport de la trésorière.

Judith informe qu'une mission d'examen des finances de la copropriété a été réalisée par Roland Paquin, C.A., à la fin de l'exercice terminé le 31 octobre 2010.

Elle commente les points suivants :

Au bilan, l'actif s'élevait en fin d'exercice à 120 368 \$, en légère hausse par rapport à 114 646 \$ à la fin du dernier exercice.

Le fonds de prévoyance s'établissait à près de 105 000 \$ à la fin de l'exercice. Depuis, un montant de 100 000 \$ a été investi dans des CPG qui parviendront à échéance par tranches au cours des deux prochaines années, afin de préserver une certaine liquidité. À l'heure actuelle, un montant approximatif de 12 000 \$ en liquide reste placé dans un compte d'épargne à faible taux d'intérêt.

Le solde des créances en fin d'exercice représente les sommes dues par certains copropriétaires qui paient encore par chèque; ces sommes ont été remises en retard ou n'étaient pas encore déposées à la fin de l'exercice financier. Il est rappelé qu'aujourd'hui, 82 % des copropriétaires paient par prélèvement automatique.

Les comptes fournisseurs et les charges correspondent à un certain nombre de factures en instance, notamment pour l'entretien des arbres. Ces soldes ont à présent été réglés.

L'État des résultats et des soldes de fonds montre un excédent d'environ 8 770 \$, attribuable au fait que nous n'avons pas terminé tous nos projets à la fin de l'exercice. Cet excédent découlait essentiellement du projet d'entretien des poteaux dans le garage, qui est aujourd'hui terminé.

Judith ne passe pas en revue l'État des dépenses en détail, puisqu'elle avait déjà expliqué la plupart des écarts lors de la présentation du budget de l'exercice, en novembre.

Judith invite les personnes présentes à poser leurs questions, et en réponse aux questions des copropriétaires, les points suivants sont mentionnés :

1. Il est recommandé d'inclure un état détaillé des dépenses liées aux réparations majeures dans les prochains états financiers;
2. Le coût du contrat de déneigement est différent de celui de l'année dernière. Ceci s'explique par le fait que le coût du sel et des abrasifs a été incorporé au poste budgétaire du déneigement cette année. Les coûts réels n'ont pas changé.

Judith propose ensuite l'adoption des états financiers de l'exercice terminé le 31 octobre 2010, tels que présentés. Cette proposition, appuyée par Cathy Strain, est adoptée à l'unanimité.

Judith informe les copropriétaires d'un courrier adressé à l'administration par Alan Turner (142, rue Dauphin), dans lequel il recommande l'augmentation du taux contractuel versé à Hyat pour l'entretien et l'administration de la copropriété pour la prochaine année budgétaire. Étant donné que ce contrat n'a fait l'objet d'aucune hausse en près de 10 ans, l'administration recommande l'application d'une augmentation de 10 %. Celle-ci entraînera une hausse des frais de 3 500 \$ par année. Judith demande un vote à main levée afin d'approuver cette augmentation pour l'exercice 2011-2012. L'augmentation est approuvée à l'unanimité.

L'assemblée est ouverte aux questions des copropriétaires. Les points suivants sont soulignés :

1. On rappelle aux copropriétaires les règlements de la Ville de Dollard-des-Ormeaux concernant les ordures. Malheureusement, certains copropriétaires ignorent ces règlements, et en conséquence, des ordures restent à l'abandon sur les emplacements réservés aux poubelles, ce qui est à la fois disgracieux et insalubre. L'administration tentera de trouver d'autres solutions afin de résoudre cet épineux problème.
2. Un remerciement tout particulier est adressé à Linda Favre (100, rue Dauphin) pour s'être occupée du problème des chats errants à l'intérieur de la copropriété. Grâce à ses efforts, Steri-Animal, une organisation à but non lucratif, a réussi à capturer 7 chats errants qui ont ensuite été stérilisés. La copropriété a bénéficié d'un tarif réduit pour ce service. Dans la mesure où rien n'est fait par la Ville de Dollard-des-Ormeaux ou tout autre organisme afin de capturer et de se débarrasser de ces chats errants et sauvages, il s'agit là du moyen le plus efficace pour remédier à ce problème.
3. Il est recommandé d'organiser une réunion des copropriétaires supplémentaire au printemps, afin d'être informé de la progression des travaux. Il est convenu d'ajouter une nouvelle réunion au calendrier pour le mois d'avril ou de mai, à titre expérimental. Il s'agira uniquement d'une réunion d'information, afin de présenter les décisions de l'administration.
4. Une longue discussion a lieu concernant les stalactites et les accumulations de glace sur les toits. Ce phénomène est dû à plusieurs facteurs, notamment la variation des températures, le manque d'isolation, le manque de circulation d'air sous les toits, le transfert de chaleur provenant des logements, etc. Il est rappelé que le projet de remplacement des soffites dans la copropriété vise en partie à résoudre cette question. Il est convenu de convier Les Couvertures West Island à la réunion d'information du printemps, afin de discuter de ce problème avec les copropriétaires, et selon leur intérêt, de demander un devis pour le renforcement de l'isolation des toits.
5. Une longue discussion a également lieu concernant l'entretien du garage. Les points soulevés comprennent : 1. La peinture ou le recouvrement des murs extérieurs du garage pour des raisons esthétiques; 2. L'entretien continu des poteaux du garage afin d'éviter des réparations majeures

périodiques; 3. L'entretien des portes de secours du garage. Il est convenu de passer en revue ces éléments avec notre ingénieur et d'explorer d'autres possibilités.

6. Des inquiétudes sont exprimées quant à l'accumulation de neige sur les terrasses. Il est convenu de consulter l'ingénieur afin de mieux comprendre ce que signifie réellement un « excédent de neige », et d'envisager les possibilités et les coûts pour s'en débarrasser lorsque ce seuil est atteint.
7. Une question est soulevée concernant l'attribution de places de stationnement supplémentaires. Six personnes sont actuellement sur la liste d'attente. Les copropriétaires qui souhaitent ajouter leur nom à la liste doivent le faire par écrit auprès de l'administration. Il est cependant rappelé que les places sont rarement cédées, à moins qu'un copropriétaire ne quitte la copropriété; par conséquent, l'attente peu s'avérer plutôt longue.

Aaron Frost annonce aux copropriétaires que Catherine MacDonald quittera la copropriété ce printemps pour s'installer en Ontario. Il lui exprime ses remerciements au nom de l'administration et de l'ensemble de la copropriété, pour ses longs et loyaux services et son dévouement, et lui remet un cadeau symbolique de reconnaissance.

La vice-présidente, Helen Pearmain, remercie à son tour Aaron Frost pour son travail en tant que président, car il a décidé de ne pas présenter sa candidature pour un nouveau mandat au sein de l'Administration cette année.

À l'Assemblée du mois de novembre, les copropriétaires ont approuvé un amendement à la Déclaration de copropriété afin de réduire le nombre d'administrateurs à trois au lieu de cinq. Ainsi, les candidatures suivantes ont été reçues :

Présidente : Helen Pearmain
Trésorière : Judith Leichter
Secrétaire : Lisa Morenstein-Vincent
Carmen Losada

Aucune autre candidature n'ayant été reçue de la part de l'assemblée, Helen Pearmain et Judith Leichter sont élues par acclamation aux postes respectifs de présidente et de trésorière.

Après une courte présentation des deux candidates au poste de secrétaire, les copropriétaires procèdent au vote et le nombre de voix est comptabilisé par Alain Bernier, Leonard Keyes et Pierrette Laporte. Carmen Losada est déclarée gagnante et occupera le poste de secrétaire pour le prochain mandat.

En l'absence de toute autre question, sur une proposition de Ruth Orenstein, appuyée par Edna Graham, l'Assemblée est close à 12 h.

Le 6 février 2011