



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

Procès-verbal de l'assemblée générale annuelle du Syndicat des copropriétaires de Fairview Heights Condominium Phase 4, convoqué samedi le 6 février 2021 à 11h00 virtuellement via Zoom. Une liste des personnes présentes et des procurations est conservée par le syndicat. Le quorum a été atteint puisque 79.82% des copropriétaires étaient présents ou représentés.

La présidente, Helen Pearmain, a déclaré la séance ouverte et a remercié tous ceux qui étaient présents.

Sur une motion de Susan Sofer, appuyée par Judith Leichter, le procès-verbal de la séance précédente du 31 octobre, 2020, qui avait été mis à la disposition des copropriétaires en ligne, a été ratifié.

Helen Pearmain a invité Aaron Frost à résumer et à expliquer les états financiers pour l'année fiscale qui se sont terminés le 31 octobre 2020. Les états financiers sont disponibles aux copropriétaires en ligne sur le site Web du condo. Aaron a noté que les états financiers sont soumis à une mission d'examen par un comptable agréé, plutôt que vérifiés. Il s'agit d'une pratique acceptable et a un coût inférieur à celui d'un audit complet.

Aaron a examiné les états financiers qui comprennent le bilan, l'état des résultats et des soldes des fonds et l'état des flux de trésorerie. Les états des dépenses du fonds général, ainsi que les réparations et l'entretien fournissent les dépenses de fonctionnement détaillées de l'année précédente. Aaron a noté que les frais d'assurance sont strictement une dépense indirecte. 30 464 \$ de revenus de frais de copropriété ont été transférés au fonds de prévoyance. Il y a actuellement 172 000 \$ dans le Fonds. 20000 \$ ont été retirés du Fonds en 2019-2020 pour soutenir les investissements dans des projets de réparations majeures. Toutes les dépenses budgétaires excédentaires dans un domaine (par exemple, le budget non utilisé pour le chauffage) sont redirigées vers des projets de réparations majeures.

Les états financiers reflètent également le nouveau fonds d'auto-assurance. Une partie des frais de copropriété perçus est transférée à ce fonds pour constituer un fonds de réserve conforme à la nouvelle législation entrant en vigueur en 2022. Le fonds devra être au moins égal à la déductible la plus élevée sur la politique d'assurance du syndicat. L'administration a choisi d'adopter une approche proactive pour établir ce fonds afin de minimiser l'impact sur les copropriétaires. Judith Leichter a indiqué que ce fonds n'est utilisé que pour couvrir les déductibles ou les dépenses non assurées en cas de réclamation d'assurance.

Aaron a indiqué que dans l'ensemble, le syndicat est en bonne position financière.

Aaron a ouvert la parole pour toute question concernant les états financiers. Il n'y a pas eu de questions concernant les états financiers, et sur proposition de Chantal Latour, appuyée par Joel Boucher, les états financiers sont approuvés.

Helen Pearmain demande s'il y a de nouvelles affaires et ouvre la parole pour toute question.

Jarod Cohen a demandé s'il y avait des projets futurs prévus pour les réparations générales. Helen a expliqué qu'il y a plusieurs projets en cours tels que la toiture, les mansardes et les encadrements de fenêtres en aluminium, qui sont gérés de manière proactive et rentable.

Jake Nachum a donné un résumé du travail en cours se poursuivant dans la nouvelle année:

- **Toiture & Mansardes:** Les travaux sont planifiés annuellement en temps opportun et se poursuivront pour être rentables.
- **Cadres de fenêtres en aluminium:** Le coût total de ce projet est estimé à plus de 1 000 000 \$ puisqu'il y a 450 fenêtres à terminer au total. Le projet est actuellement achevé à environ 25%. Chaque année, environ 20 à 23 fenêtres sont réparées. Le coût des réparations est d'environ 1 300 \$ par fenêtre. Helen a mentionné que les travaux couvrent la boîte en aluminium entourant les fenêtres ainsi que le bois en dessous, et non les fenêtres proprement dites, qui sont la responsabilité des copropriétaires individuels.

Aaron a fait remarquer que Helen Pearmain quitte son poste de présidente. Aaron l'a remerciée pour son travail en tant que membre du conseil d'administration engagé et dévoué au fil des ans. Il a noté que malgré le fait que Helen ait démissionné, elle continuera d'aider l'Association des condos.

Jake Nachum est le seul candidat au poste de président. En l'absence d'autres candidatures, Jake est élu président par acclamation.

Aaron Frost est le seul candidat au poste de trésorier. En l'absence d'autres candidatures, Aaron est réélu trésorier par acclamation.

Il y a deux nominations au poste de secrétaire. Eda Piyale, le titulaire, et Gaia Pryde. Les deux candidats se sont présentés, puis un sondage Zoom anonyme a été ouvert pour permettre aux personnes présentes de voter.

Les copropriétaires absents avaient soumis des votes à l'avance et par procuration. Les résultats du sondage Zoom ont été ajoutés à ceux recueillis précédemment, et Helen Pearmain a annoncé que le vote avait été remporté par Gaia Pryde, (24 voix pour Eda, 61 voix pour Gaia et 12 abstentions) qui assume le poste de secrétaire pour le 2021- 22 terme. Helen a remercié Eda Piyale pour son travail précédent et lui a demandé de fournir tous les documents pertinents à Gaia en transition.

Pierette Laporte a remercié l'Administration pour son travail acharné et son excellent travail dans l'entretien du complexe de condos malgré les défis actuels de la pandémie.

Comme il n'y a pas d'autres affaires, sur une motion de Susan Sofer, appuyée par Pierette Laporte, la séance est ajournée à 11 h 38.

Enregistré par: Gaia Pryde
6 février, 2021



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