



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 La phase 4 a eu lieu le **samedi 2 novembre à 11 h 00 au chalet Lake Park, à Dollard-des-Ormeaux**. Une liste des personnes présentes en personne et par procuration est archivée par le syndicat. Le quorum était atteint puisque 84,37% des copropriétaires étaient présents ou représentés.

Helen Pearmain, présidente, a ouvert la séance et a remercié toutes les personnes présentes pour leur présence.

Sur proposition de Pierrette Laporte, appuyée par Leonard Keyes, le procès-verbal de la réunion précédente tenue le 2 février 2019, disponible en ligne pour les copropriétaires, est accepté tel quel.

Helen a invité Aaron Frost à examiner le budget, les dépenses de fonctionnement et l'augmentation des frais de copropriété.

Aaron a résumé les dépenses d'exploitation de l'association de copropriétés pour l'année. Il a également fourni une explication détaillée des dépenses hors budget, dues à des imprévues. Il a résumé tous les travaux importants réalisés dans la copropriété au cours de la dernière année fiscale. Il a déclaré qu'il y avait 155 000 dollars dans notre fonds de réserve et que celui-ci augmentait d'environ 30 000 dollars par an. Parmi les travaux achevés l'an dernier, citons :

- Réparation de l'asphalte dans trois des terrains de stationnement.
- Les entrées des deux garages ont été dégagées et remodelées avec une nouvelle grille en acier et du béton frais. Cinq murs de soutènement ont été construits dans les garages.
- La fondation a été levée, entre 160 et 166 Dauphin, ce qui était nécessaire en raison de l'infiltration d'eau causée par nos hivers extrêmes.
- Des structures de soutien ont été installées dans le garage du Dauphin B.
- Une évaluation de la propriété 2019 a été réalisée et le rapport est disponible sur notre site Web.
- Une conduite d'eau brisée a été réparée sur le Lake.
- Les toits et les mansardes ont été remplacés.
- Plusieurs cadres de fenêtre en aluminium ont été remplacés.
- Deux réclamations d'assurance ont été finalisées. Une réclamation, due à un tuyau extérieur éclaté ayant été mal aménagé pour l'hiver, et l'autre à un tuyau éclaté d'une machine à glaçons allant à un réfrigérateur. L'association de copropriété a été impliquée dans les deux cas en raison des modifications apportées à la loi par le gouvernement du Québec.
- Les arbres ont été élagués et trois nouveaux arbres ont été plantés.

En outre, Aaron a présenté les travaux à effectuer dans la nouvelle année : travaux d'aluminium, toits, mansardes, arbres, réparation d'une piscine, maçonnerie, gouttières et couvre-gouttières, murs de soutènement.

Aaron a demandé aux administrateurs de recevoir une augmentation de rémunération mensuelle. Susan a demandé quel travail les membres du conseil font. Il a été expliqué que l'on consacrait énormément de temps à la paperasserie relative à l'assurance et aux réclamations d'assurance, aux opérations bancaires, à la tenue des registres des contrats, à la comptabilité, aux contrats, aux ventes, aux notaires,

aux avis, etc. Judith a convenu que le travail prend de temps et c'est pourquoi elle a démissionné. La motion a été approuvée.

Sur proposition de Jack Leichter, appuyée par Ruth Ornstein, le budget est approuvé.

En raison de la hausse des coûts opérationnels, à compter du 1er novembre 2019, une augmentation des frais de copropriété correspondant à la quote-part de chaque propriétaire de copropriété a été approuvée. Une augmentation de 10,00 \$ pour les places de stationnement supplémentaires doit également être appliquée à compter du 1er novembre 2019.

Une discussion conformément à la nouvelle loi du Québec concernant les modifications de l'assurance s'ensuit. L'association de copropriétés est obligée de maintenir un fonds d'auto assurance, égal au double du montant de la franchise la plus élevée, qui dans notre cas est de 25 000,00 \$. Conformément à la nouvelle loi, chaque association de copropriétaires est tenue de réparer l'immeuble dans l'état où il se trouvait au moment de la construction. Afin d'éviter une évaluation spéciale qui obligerait chaque copropriétaire à payer un montant forfaitaire, l'association de copropriétaires a décidé d'être proactive et de percevoir une petite somme mensuelle de chaque copropriétaire, en fonction de la valeur de l'action, et transférer l'argent dans un compte séparé. La loi ne devrait pas être promulguée avant juin 2020, date à laquelle nous serons près du montant obligatoire et nous éviterons donc une évaluation.

Helen, le président a ouvert la parole pour toutes questions.

Susan Sofer s'est interrogée sur les frais d'électricité liés aux voitures électriques garées à l'intérieur des garages. L'administration a confirmé que l'alimentation électrique est connectée directement à l'alimentation électrique des propriétaires de copropriété. Tout le câblage relatif aux voitures a été installé par un électricien agréé. L'association des copropriétaires a examiné diverses options pour accommoder les copropriétaires en ce qui concerne le branchement des voitures électriques. Malheureusement, le câblage du condo existant ainsi que la logistique des prises ne sont pas bien conçus. Le coût est prohibitif pour le moment.

Judith a suggéré que le pourcentage de collecte du fonds de réserve soit porté au taux de 10% tel qu'il était avant la modification des frais, au lieu de 8%, ce qui sera désormais dû à l'augmentation des frais. 5% est requis par la loi. Aaron a expliqué que cela ferait peu de différence à ce stade et que le fonds de réserve augmente de 10 000 dollars par an malgré le débit de 20 000 dollars chaque année pour accélérer les réparations. Cette décision sera examinée au cours de la prochaine année fiscale.

Ruth a félicité l'excellent travail d'entretien du complexe de condominiums et du terrain.

Pierrette remercie le conseil pour son excellent travail.

Helen demande s'il y a de nouvelles affaires. En l'absence d'autres questions, sur une proposition de Chantal Latour, appuyée par Ruth Ornstein, la réunion a terminé à 11h52.

Enregistré : Eda Piyale
2 novembre 2019