



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

Procès-verbal de l'Assemblée générale du Syndicat des copropriétaires du complexe Fairview Heights Phase IV, tenue le samedi 1^{er} novembre 2014 à 11 h, au Chalet du Parc Lake Road, Dollard-des-Ormeaux. La liste des participants présents en personne et par procuration est consignée dans les dossiers du Syndicat. Le quorum était respecté, **83,08 %** des copropriétaires étant présents ou représentés.

Helen Pearmain, présidente, ouvre l'Assemblée et remercie les participants de leur présence.

Sur une proposition de Pierrette Laporte, appuyée par Barbara Cox, le procès-verbal de la réunion précédente du 8 février 2014, qui a été diffusé en ligne aux copropriétaires, est approuvé tel que lu.

Helen Pearmain invite Aaron Frost à présenter le budget du prochain exercice.

Aaron attire l'attention des copropriétaires sur le budget et les notes afférentes qui ont été distribués avec les documents de l'Assemblée, en précisant qu'une explication a été fournie pour les écarts supérieurs à 1 000 \$. Il mentionne qu'une erreur s'était glissée dans la feuille du budget et qu'une feuille corrigée a été distribuée. Aaron souligne qu'à la clôture du dernier exercice, le 31 octobre 2014, les comptes étaient conformes aux prévisions budgétaires. Environ 106 000 \$ ont été déboursés au cours du dernier exercice pour des projets de réparations majeures, le reste des dépenses ayant été consacrées aux frais de maintenance et d'administration. Les projets de réparation qui ont été réalisés comprennent la réfection des toits/mansardes, le briquetage, les seuils, les revêtements en aluminium et les perrons, les drains de plancher, les piliers de garage, le pavage, la piscine, les gouttières et l'installation de couvre-gouttières, l'aménagement paysager, y compris l'élagage des arbres, ainsi que divers autres petits projets. Des états financiers officiels seront présentés à la réunion du budget prévue en février.

Les dépenses du dernier exercice ne soulèvent aucune question.

En passant en revue le budget proposé pour 2014-2015, Aaron souligne que, pour terminer tous les projets proposés sans augmenter les frais de copropriété, il sera nécessaire d'effectuer un transfert de 25 000 \$ du fonds de prévoyance au fonds général. On précise que le solde du fonds de prévoyance s'établit actuellement à environ 128 800 \$. Aaron mentionne qu'il examinera les possibilités d'améliorer les taux d'intérêt accordés au fonds de prévoyance.

Les projets de réparations majeures proposés pour le prochain exercice comprennent la réfection des toits et mansardes, le briquetage, le ciment et les seuils, la réparation du pavé uni, la réparation des gouttières et couvre-gouttières, l'élagage des arbres, les travaux continus de réparation des piliers de garage et le remplacement des drains. Aaron indique que le budget prévoit une provision d'urgence pour couvrir les coûts d'une éventuelle réclamation de la part d'un ancien copropriétaire à la suite du remplacement du plancher brut en béton dans son sous-sol.



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

Sur une proposition de Chantal Latour, appuyée par Judith Leichter, le transfert de fonds est approuvé et accepté à l'unanimité par tous les copropriétaires présents.

Le budget n'ayant fait l'objet d'aucune discussion, Aaron le déclare adopté tel que présenté, en précisant qu'en conséquence, les frais de copropriété ne seront pas augmentés.

Une brève discussion s'ensuit sur la réclamation actuellement en instance devant la Cour des petites créances. Judith Leichter explique la cause et annonce que, s'il la perd, le Syndicat pourrait devoir payer jusqu'à 7 000 \$.

Barbara Cox exprime sa préoccupation au sujet de l'état de la porte de garage qui donne dans son couloir et estime que celle-ci devrait être remplacée par une porte résistante au feu. Jake répond qu'il est inutile de remplacer cette porte avant que les réparations du garage ne soient terminés.

Certains copropriétaires s'inquiètent au sujet de l'argent dépensé sur les toits et une question est posée sur la durée prévue de ces travaux. La réponse donnée indique qu'il s'agit de travaux continus qui, une fois terminés, doivent être recommencés depuis le début. Ce projet sera continu dans un avenir prévisible.

Helen demande aux copropriétaires présents s'ils ont d'autres questions à soumettre et invite Judith à expliquer le retard à enregistrer la Déclaration de copropriété. L'avocat a attiré notre attention sur le fait que le pavillon de la piscine du complexe Phase 3 est installé sur notre terrain depuis 1974. Nous avons pris contact avec l'administration du complexe Phase 3 pour discuter des modalités de transfert de ce terrain. Nous attendons une réponse de leur part et de la part de leurs avocats, et nous espérons résoudre cette situation le plus tôt possible. Nous visons à conclure l'enregistrement de la Déclaration de copropriété d'ici la fin novembre.

On demande à l'administration de faire parvenir aux copropriétaires un nouvel avis concernant les ordures ménagères. Conformément à un règlement municipal, les ordures ménagères ne doivent pas être placées à l'extérieur de la maison ou de l'espace privé avant 19 h le jour du ramassage.

En l'absence de toute autre question, sur une proposition de Barbara Cox, appuyée par Michael Priest, l'Assemblée est close à 11 h 50.

Prise de notes : Jessica Sterner
Le 1^{er} novembre 2014