



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 IV, tenue le samedi 29 octobre 2011 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, 61,12 % 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.

En raison d'une erreur d'impression, il manquait une page au procès-verbal de la dernière réunion dans certaines des trousse de documentation distribuées aux copropriétaires. La page manquante est distribuée aux personnes qui ne l'ont pas et les copropriétaires présents prennent quelques minutes pour la consulter. Sur une proposition de Ruth Ornstein, appuyée par Brian Trainor, le procès-verbal de la réunion du 5 février 2011 est approuvé tel que lu.

Helen Pearmain invite Judith Leichter à présenter le budget du prochain exercice.

Judith souligne qu'en fin d'exercice, le 31 octobre 2011, les comptes de la copropriété correspondront exactement aux prévisions budgétaires. Les réparations et travaux majeurs auront coûté environ 122 500 \$, et le solde aura été réparti en dépenses d'entretien et d'administration. Les dépenses pour les travaux majeurs comprennent les suivantes : 56 000 \$ pour les toits et mansardes, 22 000 \$ pour le pavé uni; 14 500 \$ pour les solins; 7 000 \$ pour les arbres et l'aménagement paysager; 5 000 \$ pour la réfection de la brique; 4 000 \$ pour les gouttières et protège-gouttières; 4 400 \$ pour la réparation du garage; 3 500 \$ pour la réparation de la piscine; 2 275 \$ pour la réparation des fondations; 1 500 \$ en honoraires de génie-conseil et 1 500 \$ pour les réparations diverses.

Judith informe l'Assemblée qu'un solde créditeur d'environ 3 500 \$ a été réservé pour le paiement de factures ou charges reportées en 2011-12.

Judith passe en revue la liste des écarts supérieurs à 1 000 \$ entre les dépenses réelles et les prévisions budgétaires au cours de l'exercice 2010-11. Cette information a été transmise aux copropriétaires dans la documentation de l'AGA. Le comptable effectuera sa mission annuelle d'examen des comptes en fin d'exercice et les états financiers seront prêts pour l'AGA prévue en février 2012.

En présentant le budget proposé pour 2011-12, Judith souligne le fait qu'il s'agit d'un budget « plafonné », dans la mesure où aucune augmentation des frais de copropriété ni des dépenses n'est prévue pour l'année à venir. Elle ajoute que certains postes budgétaires ont été réaffectés pour se concentrer sur les priorités, et énonce la liste des écarts supérieurs à 1 000 \$ entre les budgets des deux exercices.

Judith fait remarquer qu'un montant de 106 500 \$ a été alloué aux réparations majeures en 2011-12. Ce montant sera essentiellement réparti entre les projets suivants : remplacement de mansardes, réfection du pavé uni, remplacement des piliers du garage (projet sur 4 ans).

Après avoir donné quelques éclaircissements, Judith propose l'approbation du budget du prochain exercice tel que présenté. La proposition est appuyée par Brian Trainor et approuvée à l'unanimité par les copropriétaires.

On annonce la distribution dans les prochains jours de l'avis annuel concernant les mesures de préparation pour l'hiver. On rappelle aux copropriétaires que la Ville de DDO collecte les feuilles mortes tous les lundis et que seuls les sacs en papier sont acceptés. On leur rappelle également qu'ils ne doivent pas jeter leurs déchets électroniques dans les ordures ménagères ni dans le recyclage, mais plutôt les déposer au 100 Glenmore.

Lise Brosseau rapporte que la Ville de DDO prévoit adopter dès la prochaine réunion du conseil municipal, le 8 novembre 2011, des changements aux règlements concernant la distribution de nourriture aux chats errants et à d'autres animaux sauvages. À la suite de l'adoption du nouveau règlement, il sera illégal de nourrir des animaux errants. La copropriété veillera, de concert avec la Ville, à la stricte application de ce règlement sur son terrain.

En réponse à une question concernant l'entretien des murs du garage, l'Administration précise que la peinture et le blanchissage des baies de garage a toujours été une responsabilité individuelle des copropriétaires. Une telle dépense (matériel et main d'œuvre) pour toutes les places de garage de la copropriété ne serait pas justifiable.

On souligne que le garage est chauffé seulement dans le but de prévenir le gel des tuyaux. Reconnaissant que le coût du chauffage à l'huile du garage ne cesse de croître, l'Administration a entrepris d'étudier d'autres options. Gaz Métropolitain nous a informés que l'accès au gaz ne serait pas ouvert avant au moins 4 ans dans notre quartier.

Le contrat de déneigement a été renouvelé avec Guso Landscaping, sans augmentation cet hiver.

Une brève discussion s'ensuit sur les tentatives pour réduire les accumulations de glace sur les toits. Des dispositifs ont été installés à l'essai dans la copropriété, notamment de nouvelles soffites conçues pour accroître la ventilation. Un copropriétaire a renforcé l'isolation de son logement. Cet hiver, on inspectera les maisons réaménagées pour vérifier si les travaux ont réduit les accumulations de glace.

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 : Carmen Losada, secrétaire
Le 29 octobre 2011