

Pavillon 310

Contrecoeur le 29 août 2021

Procès-verbal

L'assemblée annuelle des membres du Syndicat des Copropriétaires du Pavillon 310 C. A.

Tenue, vendredi le 27 août 2021 à 19:00 au Condo 310

Condo	Propriétaires	Parts en %	Présences
310	Nicolas Hamel & Mabéty Conte-Desjardins	10,27%	En Personne
311	Francois Pullinchx	10,27%	Procuration /CR
312	Dany-Christine Girard / Steve Lambert	9,40%	En Personne
313	Dany-Christine Girard / Steve Lambert	12,48%	En Personne
314	Martin Pouliot	12,48%	Absent
315	Lise Bouvier	9,40%	En Personne
316	Nicole Goddu	9,87%	En Personne
317	Claude Masson	7,98%	Procuration /SL
318	Claude Roland	7,98%	En Personne
319	Dany-Christine Girard / Steve Lambert	9,87%	En Personne
Présences pour Quorum			87,52%

Le quorum obtenu vers 18:55, la réunion a eu lieu

1. Lecture et adoption de l'ordre du jour. **Accepté**
2. a- Approbation du procès-verbal de la réunion du 28 février 2020 Sans modification
b- Explication sur des points demandés par les copropriétaires. Si certains de ces points nécessitent des débats et des prises de décisions, alors les copropriétaires, minimum de 25%, pourront demander la tenue d'une Assemblée Spéciale vers octobre ou novembre :

.....

1. **État du crépis (près de l'unité 316 et sur la chambre moteur) :** Un plan de gestion de l'immeuble doit être fait prochainement et inclura l'inspection de l'entièreté de l'immeuble et des aires communes.
2. **Faire vérifier l'état de la toiture pour préserver l'immeuble et obtenir des soumissions pour 2022.** Même que le numéro 1 la toiture n'a que 15 ans. Présentement les prix sont gonflés à cause principalement de la rareté des matériaux. Il serait probablement préférable de retarder ce travail lorsque les prix seront revenus à la normale à la condition que la toiture le permette (il a été demandé qu'une évaluation de la condition de la toiture soit faite avant l'hiver par l'entrepreneur n toiture afin d'évaluer quand on devra obtenir des soumissions pour la réparation ou la réfection de celle-ci)
3. **Présence d'animaux dans les unités.** Article 6.3 aucune politique d'exploitation n'a été faite (l'interdiction d'animaux a été maintenu tout en acceptant la tolérance qu'ils y en aient. La quiétude ne doit en aucun cas être dérangée et l'intégrité du site ne doit non plus être perturbé)
4. **Abolir la location court terme** Article 6.1 pour changer cet usage permis il faut 100% des votes
5. **Conteneurs à déchet** Les conteneurs à déchets sont la responsabilité de vous tous et les propriétaires du nouveau pavillon entre les stations de déchet ont l'autorisation d'utilisation
6. **Évaluation des travaux par 3 membres du comité pour carnet entretien** Ce travail est très lourd et sera réglementé sous peu, donc le RSCCAM étudiera la meilleure solution pour les 22 pavillons du Club Azur. Le règlement régira qui est autorisé à produire le plan de gestion et le carnet d'entretien. Voir <http://www.pav310.com/Documents/2021/Plan%20de%20gestion%20actif%20exempl e.pdf>
7. **Révision des règlements pour nouveaux arrivants.** La déclaration de copropriété est le document de référence de ce qui est permis ou pas. Un seul règlement a été adopté à ma connaissance soit celui sur l'usage du Cannabis. Voir : <http://www.pav310.com/Documents/2021/Resolutions%20regissants%20le%20pavillo n%20310%20au%2015%20mars%202021.pdf>

8. **Problèmes avec pompe des eaux usées dus aux locations court terme** Il est très difficile de prouver la négligence de qui que ce soit dans ce genre de problème. Il est plus dispendieux de faire enquête et de se faire rembourser sur ces rares cas que de payer les frais de nettoyage. Tout de même il ne faut pas banaliser ces cas et on doit sensibiliser tous les copropriétaires

9. **Estimée des assurances \$\$\$** Il est très difficile de trouver des assureurs qui acceptent de soumissionner lorsqu'on leur mentionne qu'il y a de la location à court terme dans le pavillon De plus voici les coûts depuis 2016 :

Assurances P310	
Année	Primes
1996	7 003 \$
1997	6 190 \$
1998	3 930 \$
1999	4 030 \$
2020	4 198 \$
2021	4 533 \$

Vous faite l'envie des autres pavillons (Corroboré par M Lambert)

10. **Compte bancaire et frais. BMO de Magog sans frais.** BMO offre 2 plans le Programme PME électronique à 0\$ sans chèque ou le Démarrage PME à 6\$ par mois

11. **Lors de votes, liste de noms Pour et contre.** Tous les items discutés dans les assemblées ont été adoptés à l'unanimité des gens présents et jamais un copropriétaire n'a demandé un vote. Advenant qu'un vote soit demandé les résultats seront consignés avec les noms des pour/contre

12. **Règlement utilisation du terrain. Ex; Gros BBQ sur le terrain depuis plusieurs mois.** Il est primordial de sensibiliser tous les copropriétaires de la grandeur du terrain ainsi que la désignation qui est permise sur ce même terrain. Tout ce qui déroge des espaces verts et stationnement devrait être approuvé par l'administrateur avant de se faire. (On nous avise que d'ici la fin de semaine prochaine la remorque avec le gros BBQ disparaîtra du club Azur)

13. **Évaluation et réduction frais papeterie** Les frais de Papeterie inclus les frais de Communication

Papeterie et Communication				2020
Date	Description	Intervenant	Facture	Montant
10 janvier 2020	Hébergement site Web	CitéGlobe	f83403	48,87 \$
23 janvier 2020	Acces Internet	Cogéco	Janv	74,73 \$
27 janvier 2020	Poster Rapports impot	Poste Canada	Janv	7,90 \$
30 janvier 2020	Cartable 2020	Bureau en Gros	89016	20,67 \$
13 février 2020	Encre	Bureau en Gros	91859	90,80 \$
23 février 2020	Acces Internet	Cogéco	Fev	91,38 \$
23 mars 2020	Acces Internet	Cogéco	Mars	60,46 \$
23 avril 2020	Acces Internet	Cogéco	Avril	74,73 \$
23 mai 2020	Acces Internet	Cogéco	Juin	74,73 \$
25 mai 2020	Nom de domaine	CitéGlobe	Mai	18,18 \$
27 mai 2020	Encre	Bureau en Gros	69088	104,59 \$
23 juin 2020	Acces Internet	Cogéco	Juillet	74,73 \$
22 juillet 2020	Acces Internet	Cogéco	Août	74,73 \$
23 août 2020	Acces Internet	Cogéco	Sept	74,73 \$
22 septembre 2020	Acces Internet	Cogéco	Oct	74,73 \$
7 octobre 2020	Encre	Bureau en Gros	24055	31,03 \$
22 octobre 2020	Acces Internet	Cogéco	Nov	74,73 \$
22 novembre 2020	Acces Internet	Cogéco	Déc	78,18 \$
22 décembre 2020	Acces Internet	Cogéco	Janv	78,18 \$
3 septembre 2020	Timbres	Poste Canada	Sept	4,46 \$
Total:				1 232,54 \$

13. Révision et réduction frais déplacement Couper où ?

- Réunion Annuelle du pavillon à Magog en parallèle avec la réunion du RSCCAM
- Une visite d'inspection
- Seconde Réunion du RSCCAM

Frais de Déplacement									
Date	Description	Km	Chaque	Auto		Repas	Hébergement	Total	
				Total	Autre	Total	Dépenses		
28 février 2020	Contrecoeur-Magog-Contrecoeur	360	\$ 0,54	\$ 194,40	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 194,40	Réunion annuelle
28 février 2020	Club Azur (Condo pour Réunion)			\$ -	\$ -	\$ -	\$ 208,26	\$ 208,26	Réunion annuelle
7 juin 2020	Contrecoeur-Magog-Contrecoeur	360	\$ 0,54	\$ 194,40	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 194,40	Visite Printemps Perron
24 juillet 2020	Contrecoeur-Magog-Contrecoeur	360	\$ 0,54	\$ 194,40	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 194,40	RSCCAM
24 juillet 2020	Hébergement Châteauguay			\$ -	\$ -	\$ -	\$ 179,07	\$ 179,07	RSCCAM
				\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	
				\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	
		360	Signature					\$ 970,53	

14 Retrait du RSCCAM. Évaluation pour afin de réduire les dépenses. 8000\$ pour déneigement et tonte de pelouse ... \$\$\$ La dépense 8 800\$ par an semble très élevée mais comprend les items :

1. Service de déneigement des balcons, escaliers et entrées
2. Service de déneigement des chemins et stationnements (Magog a refusé d'entretenir le chemin Place du Village)
3. Service de surveillance du site et d'intervention d'urgence (Service d'alimentation en eau lors de pannes majeurs)
4. Service d'entretien du site (Ponceaux, Enseignes principale et de circulation, maintien du sentier vers la plage etc.)
5. Service de travaux d'entretien et de réparations (Clôtures communes, sites de conteneur à déchet etc.)
6. Service de tonte de la pelouse, nettoyage printanier et ajout d'engrais printanier
7. Service d'entretien des arbres près de l'enseigne principale et autres non assignés à un pavillon

8. Service de ramonage des cheminées sera à la charge des pavillons en 2021 donc cette charge disparaîtra mais sera facturée directement au pavillon
9. Service d'entretien des chemins (Place du Village)
10. Service de câblodistribution (service de base et volet élargi) valeur d'environ 35\$ par mois X 10 condos X 12 mois = **4,200\$** à lui seul
11. Service d'information et de communication (Transfert d'expertise d'un administrateur aux autres)
12. Service de gestion des clefs des unités
13. Divers services d'inspections (au besoin)
14. Service d'accompagnement sécuritaires des intervenants sur le site : ramonage etc.
15. Administration et table de concertation pour les administrateurs
16. Le fait que la tonte de gazon est cédulée pour l'entièreté du site fait en sorte que les bruits des équipements de tonte sont regroupés dans un horaire de jour en semaine sur un seul jour)

3. Discussions et Décisions

- La création d'un troisième fonds d'auto-assurance est obligatoire pour tous les syndicats de copropriétaires, de sorte que ces derniers puissent payer la franchise imposée par leur compagnie d'assurance, advenant une réclamation à la suite d'un sinistre. Doit être constitué du montant de la franchise soit un minimum de \$5,000
Bonne nouvelle ce fond est déjà constitué
- Documents à maintenir dans les registres de l'administrateur :
 - Copies des assurances responsabilité civile par chacun des copropriétaires
 - Rapport des améliorations apportées aux unités privatives **Un formulaire disponible sur le site.**
 - Preuve d'achat ou de pose des chauffe-eaux
 - Photo des avertisseurs de fumée avec date de validité

Documents nécessaires pour l'administrateur					
Condo	Propriétaire	01-août-21	Termine	01-août-21	Reçus
		Avertisseurs de fumée	Assurances	Chauffe-eau (dû)	Améliorations
Condo 310	Nicholas Hamel et Mabéty Conte-Desjardins	2030		1 novembre 2028	1 mars 2019
Condo 311	François Pullinckx	2030	8 novembre 2020	1 avril 2026	
Condo 312	Dany Christine Girard & Steve Lambert	2029	24 mars 2021	1 mars 2028	1 avril 2020
Condo 313	Dany Christine Girard & Steve Lambert	2029	24 mars 2021	1 octobre 2026	1 avril 2020
Condo 314	Martin Pouliot	2029		1 février 2022	
Condo 315	Lise Bouvier	2029		1 avril 2030	
Condo 316	Nicole Goddu	2030	Sans dates	1 mars 2030	1 février 2020
Condo 317	Claude Masson	2029			
Condo 318	Claude Rolland	2023	9 janvier 2021	1 septembre 2028	
Condo 319	Dany Christine Girard & Steve Lambert	2029	24 mars 2021	1 mars 2028	1 avril 2020

- Foyers et cheminées en fin de vie utile **On maintient le statuquo jusqu'à ce que plus d'infos soient disponibles**

4. Varia

- a) Peinture des escaliers et rambardes communes (M Claude Roland s'est offert pour Gratter et peindre ces équipements, un budget lui sera alloué pour le remboursement des fournitures)
 - b) Beaucoup de transactions récentes (Les nouveaux propriétaires devraient consulter leur Déclaration de copropriété et le site www.pav310.ca afin de connaître les spécifications attachées à l'achat d'un condo au Club Azur)
 - c) Règlement stationnement (Les copropriétaires vont se consulter afin d'établir un plan d'aménagement pour les autos et les vélos car ceux-ci ne peuvent demeurer sur la base de ciment)
 - d) Envisager que les copropriétaires qui font de la location installent des prises de courant pour leur locataire. (Si le fait de se connecter sur la prise extérieure se généralise le propriétaire du véhicule devra s'entendre avec l'administrateur pour payer les frais d'un mois minimalement ou le coupe-circuit de cette prise sera ouvert. Ce problème sera étudié dans les années à venir quand le genre de chargeur pour les différents types de voitures électriques sera normalisé)
5. Adoption du budget 2021 tel que présenté sans modification
6. Élection de l'administrateur et des autres membres du conseil d'administration pour l'année 2021. M. Martineau fut réélu pour un autre mandat d'un an
7. Levée de l'assemblée Vers 21:45

PS : Un merci spécial à Mabéty Conte-Desjardins & Nicolas Hamel pour leur hospitalité et tous ont été très heureux de faire leur connaissance.

Tableaux joints : Budget 2021 (Tous doivent continuer de verser leurs frais de condo tel que 2020, un petit ajustement vous parviendra en décembre)

Budget				Réal					
				2021	2020				
En caisse au 1 janvier				Fond de roulement	6 000 \$	6 000 \$			
				Fond d'assurances	5 000 \$	2 000 \$			
				Fond de prévoyance	17 787 \$	12 598 \$			
				Total	28 787 \$	20 598 \$	6 000,00 \$		
Revenus:								Écarts	
Contributions des copropriétaires				Frais communs	22 546 \$	18 752 \$			
				Prévoyance	3 464 \$	5 189 \$			
				Assurances		3 000 \$			
				Total:	26 560 \$	26 941 \$	(\$381)	-1,41%	
Autres revenus:				Arrérages Condo	- \$	- \$	\$0	0,00%	
				Intérêts + Ristourne	75 \$	72 \$	\$3	4,17%	
					- \$	- \$	\$0	0,00%	
				Total:	26 635 \$	27 013 \$	(\$378)	-1,40%	
Dépenses:									
Papeterie & Communication					1 400 \$	1 233 \$	\$167	13,54%	
Déplacement & Hébergement					1 100 \$	971 \$	\$129	13,29%	
Entretien extérieur					2 000 \$	934 \$	\$1 066	114,13%	
Spéciale (Inspection caméra)					- \$	- \$	\$0	0,00%	
Spéciale					- \$	- \$	\$0	0,00%	
Electricité et chauffage					435 \$	373 \$	\$62	16,62%	
Administration					2 575 \$	2 495 \$	\$80	3,21%	
Assurances					4 700 \$	4 242 \$	\$458	10,80%	
Frais de banque					75 \$	71 \$	\$4	5,63%	
Frais communs RSCCAM				Hébert vs 4 saisons	8 711 \$	8 505 \$	\$206	2,43%	
Divers 10%					2 100 \$	- \$	\$2 100	#DIV/0!	
Dépenses Totales					23 096 \$	18 824 \$	\$4 272	22,69%	
Ajout				Fond d'assurance	- \$	3 000 \$	(\$3 000)	-100,00%	
				Fond Prévoyance	3 464 \$	5 189 \$	(\$1 725)	-33,24%	
Résultats								Écarts Vs Réel	
En Caisse 31 décembre					32 326 \$	28 787 \$			
A venir					- \$	- \$			
Solde disponible a la fin					32 326 \$	28 787 \$	\$3 539	12%	
Réparti comme suit:				Fond de prévoyance	21 326 \$	17 787 \$	\$3 540	20%	
				Fond d'assurance	5 000 \$	5 000 \$	\$0	0%	
				Fond de Roulement	6 000 \$	6 000 \$	\$0	0%	
				Total	32 326 \$	28 787 \$	\$3 540	12%	