

Pavillon 310

Contrecoeur le 22 avril 2022

Procès-Verbal de l'Assemblée Annuelle

Des membres du Syndicat des Copropriétaires du Pavillon 310 C. A.

Tenue, vendredi le 22 avril 2022 à 19:00 au Condo 310

Condo	Propriétaires	Parts en %	Présences
310	Nicolas Hamel	10,27%	En Personne
311	Francois Pullinchx	10,27%	En Personne
312	Antony Roy	9,40%	Abscent
313	Michel Gauthier	12,48%	En Personne
314	Martin Pouliot	12,48%	Procuration /CR
315	Lise Bouvier	9,40%	Procuration /CR
316	Nicole Goddu	9,87%	Procuration /CR
317	Claude Masson	7,98%	Abscent
318	Claude Roland	7,98%	En Personne
319	Jean Coté et Isabelle Gagnon	9,87%	En Personne
Présences pour Quorum			82,62%

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

Lecture et adoption de l'ordre du jour tel que proposé

2.
 - a. Lecture du rapport de l'administrateur et discussions
 - b. Adoption u8nanimement du [procès-verbal de la réunion du 27 août 2021](#)
3. Discussions et Décisions
 - Explication de l'Administrateur concernant : 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, il manque les documents pour condos 311, 314, 315 et 317 (*Un formulaire disponible sur le site*).
 - Preuve d'achat ou de pose des chauffe-eaux : *Condo 314 est due pour février 2022 et aucun renseignement du condo 317*
 - Photo des avertisseurs de fumée avec date de validité : *Aucun à renouveler en 2022*

Documents nécessaires pour l'administrateur					
Condo	Propriétaire	01-févr-22	Termine	01-févr-22	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	Gestion S. R. C. Inc. /Anthony Roy	2029	24 mars 2021	1 mars 2028	1 avril 2020
Condo 313	Valérie Legendre	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	24 janvier 2022
Condo 319	Taago Immobilier (Jean Coté & Isabelle Gagnon)	2029	24 mars 2021	1 mars 2028	1 avril 2020

- **Peinture du deuxième escalier 400\$ par vous-même** Inclus dans les dépenses
- **Peinture du Stucco Vert de la bâtisse 6 800\$ soumission avec permis RBQ (Non inclus)** Environ 57\$/mois ou du fond de prévoyance
Un comité fut formé de M Rolland, M Gauthier et M Coté pour faire l'étude des réparations aux murs extérieurs avant la repeinte de ces murs.
- **Bornes de recharge électriques**
 - Politique ou règlement : Implications du Syndicat et du copropriétaire?
Il a été résolu que le syndicat malgré sa responsabilité de s'assurer de la sécurité du bâtiment lors de tous travaux fait à ceux-ci ne déboursa aucun argent pour le service de bornes électriques
 - Prévission de 3 500\$ pour la portion Syndicat pour 3 sorties sans les bornes
Le même comité mentionné plus haut rencontrera des maitre-électriciens afin de choisir la meilleure option afin d'installer 3 bornes de recharge pour les condos 311, 313 et 319. Ces travaux feront suite à la réparation du mur de la station électrique et les 3 bornes seront installées sur celui-ci.
- Remplacement de la toiture 23 000\$ dans quelques années **A moins d'urgence sur la toiture le pavillon gardera la présente toiture pour les quelques années à venir**
- Nouveaux règlements :
 - Articles 10.2.16 et 10.2.20 de la Déclaration de Copropriété à être abrogés pour les années 2021 à 2024 **Adopté unanimement**
 - Article 11.1.2 les avis d'assemblées peuvent être envoyés par courriels **Adopté unanimement**

4. Varia

Obtenir l'offre de service pour service d'administration

Présentation verbale aux copropriétaires la veille de l'Assemblée Annuelle en 2017 avec acceptation téléphonique par Mme Bernier et suivit par procès-verbal du 6 mai 2017

<http://www.pav310.com/Documents/2017/Proces-verbal%202017%20Pavillon%20310%206%20mai.pdf>

- Fichier comptabilité 2.0 outil peu dispendieux et simplifie la comptabilité.
M Pulinckx fera parvenir les coordonnées du logiciel à l'administrateur pour évaluation
- Faire évaluer le coût de remplacement de la toiture pour planification pour budget futur.
(23 000\$) <http://www.pav310.com/Documents/2022/Toiture%20de%20lestrerie.pdf>
- Reduction frais papeterie via site internet. La loi permet de sauvegarder les documents sur disque dur.
Avant 2022, les frais de communication incluait les frais pour le service d'accès internet. En 2021 les frais d'accès internet étaient de 1 452\$ et les frais de papeterie étaient de 277\$ avec le nouveau budget les frais d'accès internet 4 278\$ seront séparés des frais de communication 325\$
- Reduction frais de déplacement. Assister aux réunions annuelles via vidéo conférence ou dédier un copropriétaire local. Ex RCCAM
Ces frais furent de 710\$ en 2021, durant ces 2 voyages j'en ai profité pour tenir votre assemblée générale, examiner la condition du pavillon et prendre des photos pour préparer la demande de devis pour la peinture et assister à la rencontre du RSCCAM pour adoption du budget de l'année suivante. Il ne faut pas oublier que c'est durant une de ces réunions que j'ai obtenu le contact afin de réduire les frais d'assurances en 2018 de 7 250\$ à 3 930\$ soit 3 300\$ de moins par an.
- Révision comptable
C'est dans la déclaration de copropriété mais fut refusé quand j'ai débuté l'administration de votre pavillon, cette obligation était maintenue au pavillon 330 que j'administrais. Voir P-V du 28 février 2020 <http://www.pav310.com/Documents/2020/Proces-Verbal%20Reunion%20annuelle%20%202020%20pavillon%20310%202.pdf>
M Pulinckx fera parvenir le tarif de son comptable pour la Mission d'examen
- État de compte bancaire au 31 décembre à joindre lors des états financiers
Ce feuillet est dans le grand livre de la compagnie et sera accessible sur le site dans le futur à la fin des années fiscales
- Mettre assurances 01 janvier au 31 décembre (simplifier la gestion des dépenses annuelles.)
Le fait de terminer les assurances le 31 décembre forcera l'administrateur à négocier, à rechercher d'autres assureurs ou du moins à discuter avec les assureurs durant une période des fêtes où ils sont souvent en vacances car le renouvellement arrive environ un mois à l'avance
Les dates demeureront les mêmes
- Ajouter un signataire copropriétaire au compte bancaire. Si pas déjà fait.
Par signataire on entend un procureur et M Rolland fut désigné agir dans ce sens. Une résolution doit-être approuvée pour le Mouvement Desjardins. L'énoncé de cette résolution est stipulé à la fin de ce procès-verbal
- Proposition d'un mode de gestion hybride. Externe et autogestion type gestion en groupes entretien/gestion/ comptabilité
M Rolland fut désigné Homme de service et Président du Syndicat et agira comme contact et représentant de celui-ci
- Ajout d'application comme doodle pour vote au cours de l'année sur décisions.
Si nécessaire il sera utilisé

- Historique de la copropriété documentée.

C'est un résumé et le détail est dans le rapport de l'année

- Paiement frais condos 2x par année exemple : 01/01 et le 01/07 après budget et ajustements. Diminution de la tâche pour l'administrateur.

Voir procès-verbal du 2 mars 2018

<http://www.pav310.com/Documents/2018/2018%20Proces%20verbal%20Assemblee%20annuelle%20du%20pavillon%20310.pdf> : Suite à des discussions il a été résolu qu'à partir du 1 juin 2022 les paiements des frais de condo se feront comme suit :

Un paiement au 15 janvier de chaque année correspondant à 6 mois de frais de condo

Un autre paiement au 15 juillet pour la balance des frais de condo annuels par suite du budget adopté à l'assemblée générale moins l'avance du 15 janvier

L'administrateur fera parvenir dans les semaines précédentes une demande de paiements pour chacun des condos selon les règles établies ci-haut

- Aménagement paysagé

Un arbre malade doit être abattu et remplacer par un autre d'une espèce qui vivra en santé dans un terrain détrempé

- Si la peinture du Stucco est adopté il faut discuter des réparations et de la couleur pour remplacer le vert et ou l'orange (corail)

Le comité choisira les nouvelles couleurs afin de rajeunir l'esthétique du pavillon

- Un problème d'insalubrité fut rapporté par quelques copropriétaires car des oiseaux et de la vermine sont attirés par des mangeoires ou de la nourriture laissée à l'extérieur.

Il est résolu qu'il est défendu de nourrir ou de laisser de la nourriture à l'extérieur du pavillon et autour de celui-ci et est demandé à l'administrateur de notifier le copropriétaire du condo 337 de cette règle.

- On a rapporté que des joints de gouttière ne sont plus étanches et devraient être réparés

Lorsqu'un entrepreneur en gouttière sera près du Club Azur il lui sera demandé de réparer ces fuites

5. **Adoption du budget 2022 tel que présenté avec un ajout de 5 000\$ au fonds de Prévoyance**
Préparation du budget 2023 à l'automne avec une seconde assemblée générale par courriel

6. **Élection des membres du conseil d'administration pour l'année 2022-23 si nécessaire.**

Président **M Claude Rolland**

Secrétaire/trésorier **aucun besoin**

Administrateur **réélection de Yves Martineau**

7. **Levée de l'assemblée vers 22 :30**

Budget 2022 Adopté

Budget Adopté 23 avril 2022				Réal			
				2022	2021		
En caisse au 1 janvier		Fond de roulement	6 000 \$	6 000 \$			
		Fond d'assurances	5 000 \$	5 000 \$			
		Fond de prévoyance	24 288 \$	17 787 \$			
		Total	35 479 \$	28 787 \$			
Revenus:							
				Écart			
Contributions des copropriétaires	Frais communs	22 450 \$	18 958 \$				
	Acces Internet	4 278 \$	1 100 \$				
	Prévoyance	7 673 \$	6 502 \$				
	Assurances	-	-				
	Total:	34 401 \$	26 560 \$	\$7 841	29,52%		
Autres revenus:	Autres	-	37 \$	(\$37)	-100,00%		
	Intérêts + Ristourne	50 \$	61 \$	(\$11)	-17,95%		
	Rép. Cheminée	-	382 \$	(\$382)	-100,00%		
	Total:	34 451 \$	27 041 \$	\$7 410	27,40%		
Dépenses:							
	Communication & Papétrie	325 \$	284 \$	\$41	14,45%		
	Déplacement & Hébergement	1 100 \$	710 \$	\$390	54,89%		
	Entretien extérieur	1 500 \$	1 606 \$	(\$106)	-6,58%		
	Spéciale (Réparation mur et Peinture)	-	339 \$	(\$339)	-100,00%		
	Spéciale	-	-	\$0	0,00%		
	Electricité et chauffage	450 \$	406 \$	\$44	10,84%		
	Administration	2 700 \$	2 522 \$	\$178	7,06%		
	Assurances	4 800 \$	4 442 \$	\$358	8,05%		
	Frais de banque	65 \$	58 \$	\$7	12,07%		
	Frais communs RSCCAM	8 898 \$	8 727 \$	\$171	1,96%		
	Spéciale (Acces Internet)	4 278 \$	1 445 \$	\$2 833	196,06%		
	Divers 10%	2 612 \$	-	\$2 612	#DIV/0!		
	Dépenses Totales	26 728 \$	20 539 \$	\$6 189	30,13%		
	Ajout	Fond d'assurance	-	-	\$0	0,00%	
		Fond Prévoyance	7 673 \$	6 502 \$	\$1 171	18,01%	
Résultats				Écart Vs Réel			
	En Caisse 31 décembre	43 202 \$	35 288 \$				
	A venir	-	-				
	Solde disponible a la fin	43 202 \$	35 288 \$	\$7 913	22%		
Réparti comme suit:	Fond de prévoyance	32 202 \$	24 288 \$	\$7 913	33%		
	Fond d'assurance	5 000 \$	5 000 \$	\$0	0%		
	Fond de Roulement	6 000 \$	6 000 \$	\$0	0%		
	Total	43 202 \$	35 288 \$	\$7 913	#NOM?		

Pavillon 310 C. A.

Magog le 22 avril 2022

Sujet Résolution # 2022-001

Adoption par le Syndicat des copropriétaires du Pavillon 310 C. A. à l'unanimité de tous les copropriétaires présents à l'assemblée annuelle de ce même syndicat qui fut tenue le 22 avril 2022 à Magog de la résolution # 2022-001.

La résolution # 2022-001 stipule que M. Claude Rolland à l'autorisation d'être procureur sur le compte de banque du Syndicat de Copropriété du Pavillon 310 C. A. (50066-815-1028737)

Il n'agira pas comme deuxième signataire mais aura tous les droits sur ce compte