



18 novembre 2024

AVIS DE CONVOCATION

**ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ANNUELLE
SYNDICAT DE COPROPRIÉTÉ LE CENTRAL GROUPE A4**

Mesdames, Messieurs,

Nous avons le plaisir de vous convoquer à l'assemblée générale annuelle du Syndicat de copropriété.

DATE : Mardi 3 décembre 2024
HEURE : 18 h 30
ENDROIT : Électroniquement par Zoom

Vous trouverez ci-joint :

- L'ordre du jour de l'AGA
- Le procès-verbal de l'assemblée générale annuelle tenue le 14 décembre 2023
- Une procuration (Formulaire-1)
- Les états financiers se terminant au 30 septembre 2024
- Ainsi que le budget pour la période du 1er octobre 2024 au 30 septembre 2025

Connexion à l'AGA

Vous serez invités à participer électroniquement via la plateforme Zoom. Nous vous demandons de bien vouloir garder votre caméra ouverte tout au long de la réunion.

Procuration

Si vous ne pouvez pas assister à l'assemblée, nous vous prions de remplir le formulaire de procuration (page 4) en précisant le nom de la personne qui vous représentera. Cette personne peut être un membre du conseil d'administration.

Veillez retourner le formulaire complété avant le **28 novembre 2024** à l'adresse suivante : ca.central.425@gmail.com.

Importance du quorum

Un quorum est nécessaire pour que la réunion puisse avoir lieu. Si le quorum n'est pas atteint, l'AGA devra être reportée, ce qui entraînerait des inconvénients ainsi que des frais de gestion additionnels de **550 \$ plus taxes**.



Alternative : Procuration par courriel

Si vous ne pouvez pas imprimer la procuration, vous pouvez simplement copier-coller le texte suivant dans un courriel et l'envoyer à ca.central.425@gmail.com avant le **28 novembre 2024** :

« Par la présente, je, (VOTRE NOM), dont l'adresse est (VOTRE ADRESSE), mandate (NOM DE LA PERSONNE) pour me représenter lors de l'AGA de 28 novembre. Ce courriel constitue ma signature électronique du document de procuration que j'ai reçu avec l'invitation à l'AGA. »

Élection du conseil d'Administration

Lors de l'AGA, une élection aura lieu pour combler ou renouveler les trois postes du conseil d'administration. Les copropriétaires intéressés sont invités à se manifester durant la réunion.

Espérant vous compter parmi nous en grand nombre, je vous prie d'agréer, Madame, Monsieur, l'expression de mes sentiments les meilleurs.

Katia Danis

Gestionnaire d'immeubles

Par ordre du conseil d'administration



ORDRE DU JOUR

SYNDICAT DE COPROPRIÉTÉ LE CENTRAL GROUPE A4

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ANNUELLE

Le 3 décembre 2024 à 18h30
Tenue par l'outil électronique Zoom

1. Mot de bienvenue du président et vérification du quorum
2. Désignation d'un président et secrétaire d'assemblée
3. Adoption de l'ordre du jour
4. Adoption du procès-verbal de l'assemblée générale annuelle daté du 14 décembre 2023
5. Présentation des états financiers se terminant le 30 septembre 2024
6. Présentation du budget 2024-2025
7. Rapport des administrateurs
8. Mise à jour sur le fonctionnement de la copropriété
9. **Varia**
 - 9.1. Calfeutrage
 - 9.2. Règlement du bâtiment (bornes de recharge pour véhicule électrique)
 - 9.3. Communications
 - 9.4. Finance (investissement du fonds de prévoyance)
10. Élection du Conseil d'administration 2024 – 2025
11. Clôture de l'assemblée

Katia Danis
Gestionnaire d'immeubles
Par ordre du conseil d'administration



PROCURATION

SYNDICAT DE COPROPRIÉTÉ LE CENTRAL GROUPE A4

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ANNUELLE

Je/nous, _____ propriétaire(s),
domicilié(es) au _____ atmosphère, unité _____, en la ville de Gatineau, province de
Québec, mandate(ons) _____, pour me/nous
représenter lors de l'assemblée générale annuelle du **3 décembre 2024 à 18h30**, par voie
électronique Zoom, ou à tout autre ajournement qui pourrait être décidé par l'assemblée générale.
J'accepte que les votes ne soient pas cachés puisqu'ils seront faits par voie virtuelle (Zoom).

Et j'ai signé à _____, ce _____ jour du mois de _____ de l'an 2024.

COPROPRIÉTAIRE

COPROPRIÉTAIRE

Adresse courriel obligatoire

Note : Cette procuration doit être envoyée avant le 28 novembre 2024 par courriel à
ca.central.425@gmail.com



November 18, 2024

NOTICE OF MEETING

SYNDICAT DE COPROPRIÉTÉ LE CENTRAL GROUPE A4

ANNUAL GENERAL MEETING

Dear co-owners:

We are pleased to invite you to your Co-owners Association's Annual General Meeting.

DATE: Tuesday, December 3, 2024

TIME: 6.30 p.m.

LOCATION: Electronically by Zoom

Please find attached the following documents:

- The agenda for the AGA
- The minutes from the Annual General Assembly held on December 14, 2023
- A proxy form (Form-1)
- The financial statements ending on September 30, 2024
- The budget for the period from October 1, 2024, to September 30, 2025

Joining the AGA

You will be invited to attend electronically via the Zoom platform. We kindly ask that you keep your camera on throughout the meeting.

Proxy

If you are unable to attend the meeting, please complete the proxy form (page 4), specifying the name of the person who will represent you. This person may be a member of the board of directors.

Please return the completed form by November 28, 2024, to the following email address: ca.central.425@gmail.com.

Importance of Quorum

A quorum is required for the meeting to take place. If the quorum is not met, the AGA will need to be postponed, which would result in inconveniences as well as additional management fees of **\$550 plus taxes**.



Alternative: Email Proxy

If you are unable to print the proxy, you may simply copy and paste the following text into an email and send it to ca.central.425@gmail.com before **November 28, 2024**:

"By this message, I, (YOUR NAME), whose address is (YOUR ADDRESS), designate (NAME OF PERSON) to represent me at the AGA on November 28. This email constitutes my electronic signature of the proxy document I received with the AGA invitation."

Election of the Board of Directors

During the AGA, an election will be held to fill or renew three positions on the board of directors. Interested co-owners are invited to express their interest during the meeting.

We look forward to your participation in large numbers.

Sincerely,

Katia Danis

Property Manager

By order of the Board of Directors



AGENDA

SYNDICAT DE COPROPRIÉTÉ LE CENTRAL GROUPE A4

ANNUAL GENERAL MEETING

**December 3, 2024, at 6:30 p.m.
Electronically by Zoom**

1. Welcome by the President and verification of quorum.
2. Appointment of a President and a Secretary for the AGM
3. Approval of the agenda
4. Approval of the minutes of the AGM held on December 14, 2023
5. Presentation of the financial statements ending September 30, 2024
6. Presentation of Budget 2024-2025
7. Directors' Report
8. Update on condominium operations
9. **Varia**
 - 9.1 **Caulking**
 - 9.2 **Building regulations (electric vehicle charging stations)**
 - 9.3 **Communications**
 - 9.4 **Finance (pension fund investment)**
10. Election of the Board of Directors 2024 – 2025
11. Adjournment

Katia Danis
Property Manager
By order of the Board of Directors



PROXY

SYNDICAT DE COPROPRIÉTÉ LE CENTRAL GROUPE A4

ANNUAL GENERAL MEETING

I/We, _____ being owner of the
condominium unit _____ located at _____ atmosphère, Gatineau Québec do
hereby authorize and appoint _____ of _____
_____, to represent me/we at the Annual General meeting of **December
3, 2024, at 6:30 p.m.** electronically via Zoom. or any other adjournment that may be decided by the
general meeting. **I accept that voting proceeds openly (not hidden) since voting will be carried
out openly on an electronic virtual platform (Zoom).**

Signed at _____ this _____ day of _____ 2024.

CO-OWNER:

CO-OWNER:

Email address mandatory

Note: This proxy must be sent by email before Novembre 28, 2024, to ca.central.425@gmail.com

SDC Le Central Groupe A4 (425 Atmosphère)

BILAN

30-09-2024

	<u>OPÉRATIONS</u>	<u>FONDS DE PRÉVOYANCE</u>	<u>FONDS D'ASSURANCE</u>	<u>Total Divisions</u>
<u>Actif</u>				
OPÉRATIONS				
Comptes à recevoir	(253,00)			(253,00)
ENCAISSE EOP -141269	13 660,23			13 660,23
TOTAL OPÉRATIONS	13 407,23	0,00	0,00	13 407,23
FONDS DE PÉVOYANCE				
FONDS DE PRÉVOYANCE ET1		731,24		731,24
CPTES A RECEVOIR DU FONDS ROUL		16 464,53		16 464,53
TOTAL FONDS DE PÉVOYANCE	0,00	17 195,77	0,00	17 195,77
ENCAISSE FONDS D'ASSURANCE (ET2)			7 700,21	7 700,21
PART DE QUALIFICATION	5,00			5,00
PLACEMENT-ÉPARGNE QUÉBEC		25 000,00		25 000,00
PAYER D'AVANCE	3 772,08			3 772,08
<u>Total actif</u>	<u>17 184,31</u>	<u>42 195,77</u>	<u>7 700,21</u>	<u>67 080,29</u>
<u>Passif</u>				
OPÉRATIONS				
Comptes à payer - total net	5 293,87			5 293,87
DU AU FOND DE RÉSERVE	16 464,53			16 464,53
TOTAL OPÉRATIONS	21 758,40	0,00	0,00	21 758,40
Du à Gio	100,00			100,00
<u>Total passif</u>	<u>21 858,40</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>21 858,40</u>
<u>Avoir</u>				
OPÉRATIONS				

SDC Le Central Groupe A4 (425 Atmosphère)

BILAN

30-09-2024

	<u>OPÉRATIONS</u>	<u>FONDS DE PRÉVOYANCE</u>	<u>FONDS D'ASSURANCE</u>	<u>Total Divisions</u>
BÉNÉFICES NON RÉPARTIS	(10 481,31)			(10 481,31)
TOTAL OPÉRATIONS	(10 481,31)			(10 481,31)
INTER-DIVISIONS		(7 500,00)	7 500,00	
FONDS DE PRÉVOYANCE				
B.N.R. FOND PRÉVOYANCE		33 651,59		33 651,59
TOTAL FONDS DE PRÉVOYANCE	0,00	33 651,59	0,00	33 651,59
Excédent des revenus sur les dépenses	5 807,22	16 044,18	200,21	22 051,61
 <u>Total de l'avoir</u>	(4 674,09)	42 195,77	7 700,21	45 221,89
 <u>Total de l'avoir et du passif</u>	17 184,31	42 195,77	7 700,21	67 080,29

SDC Le Central Groupe A4 (425 Atmosphère)

États des Revenus et Dépenses

01-10-2023 - 30-09-2024

	Réal période courante	Réal année courante	Budget cumulatif	Budget année courante	Écart entre budget cumulatif et
Revenus					
OPÉRATIONS					
REV. FONDS ROULEMENT	92 000.16	92 000.16	92 000.00	92 000.00	(0.16)
TOTAL OPÉRATIONS	92 000.16	92 000.16	92 000.00	92 000.00	(0.16)
FONDS DE PRÉVOYANCE					
REVENUS FONDS DE PRÉVOYANCE	15 700.00	15 700.00			(15 700.00)
REV. INTÉRÊT FP	344.18	344.18			(344.18)
TOTAL FONDS DE PRÉVOYANCE	16 044.18	16 044.18			(16 044.18)
REV. DIVERS	223.41	223.41			(223.41)
REV INT. F AUTO ASS	200.21	200.21			(200.21)
AUTRES REVENUS - SINISTRE	21 880.96	21 880.96			(21 880.96)
REV. STAT. INTÉRIEUR	9 560.00	9 560.00	9 600.00	9 600.00	40.00
REV. STAT. EXTÉRIEUR	8 807.14	8 807.14	8 160.00	8 160.00	(647.14)
REVENUE DE RANGEMENT	240.00	240.00			(240.00)
Total Revenus	148 956.06	148 956.06	109 760.00	109 760.00	(39 196.06)

Dépenses

OPÉRAITONS

MAINTENANCE GÉNÉRALE	4 382.89	4 382.89	8 000.00	8 000.00	3 617.11
CONCIERGERIE	8 968.08	8 968.08	9 000.00	9 000.00	31.92
FONDS DE PRÉVOYANCE	15 700.00	15 700.00	15 700.00	15 700.00	
ÉLECTRICITÉ	5 018.56	5 018.56	4 800.00	4 800.00	(218.56)
ASSURANCES GÉNÉRALES	12 577.48	12 577.48	12 600.00	12 600.00	22.52

SDC Le Central Groupe A4 (425 Atmosphère)

États des Revenus et Dépenses

01-10-2023 - 30-09-2024

	Réel période courante	Réel année courante	Budget cumulatif	Budget année courante	Écart entre budget cumulatif et
ENTRETIEN DRAINS ET PLOMBERIE	682.38	682.38			(682.38)
TOTAL OPÉRAITONS	47 329.39	47 329.39	50 100.00	50 100.00	2 770.61
DÉPESNES ADMINISTRATIVE					
DÉPENSES DE BUREAU	403.31	403.31			(403.31)
FRAIS DE BANQUE	214.79	214.79	160.00	160.00	(54.79)
HONORAIRES DE GESTION	8 830.08	8 830.08	9 200.00	9 200.00	369.92
LICENCES, TAXES, PERMIS			200.00	200.00	200.00
TOTAL DÉPESNES ADMINISTRATIVE	9 448.18	9 448.18	9 560.00	9 560.00	111.82
CENTRAL INCENDIE-CONNEXION	469.08	469.08	500.00	500.00	30.92
ASCENSEUR	7 407.50	7 407.50	7 300.00	7 300.00	(107.50)
ASCENSEUR-EXTRA			800.00	800.00	800.00
LAVAGE DES VITRES			1 300.00	1 300.00	1 300.00
LAVAGE DES TAPIS	642.39	642.39	800.00	800.00	157.61
LAVAGE GARAGE ET DES PUISSARDS	551.15	551.15	600.00	600.00	48.85
CONTRUTION- SYNDICAT INITIAL	17 689.41	17 689.41	17 500.00	17 500.00	(189.41)
DU AU FONDS DE PRÉVOYANCE			8 500.00	8 500.00	8 500.00
ALARME ET GICLEURS - INSPECTION	4 217.74	4 217.74	2 000.00	2 000.00	(2 217.74)
GAZ NATUREL	5 824.97	5 824.97	7 000.00	7 000.00	1 175.03
TÉLÉPHONE & INTERNET	4 048.26	4 048.26	3 800.00	3 800.00	(248.26)
TRAVAUX - SINISTRE	29 276.38	29 276.38			(29 276.38)
Total Dépenses	126 904.45	126 904.45	109 760.00	109 760.00	(17 144.45)
Excédent des revenus sur les dépenses	22 051.61	22 051.61	0.00	0.00	22 051.61

SDC Le Central Groupe A4 (425 Atmosphère)

Revenus et Dépenses Mensuels

	<u>Oct 23</u>	<u>Nov 23</u>	<u>Déc 23</u>	<u>Jan 24</u>	<u>Fév 24</u>	<u>Mars 24</u>	<u>Avr 24</u>	<u>Mai 24</u>	<u>Jui 24</u>	<u>Jul 24</u>	<u>Août 24</u>	<u>Sept 24</u>	<u>Cumulatif</u>
--	---------------	---------------	---------------	---------------	---------------	----------------	---------------	---------------	---------------	---------------	----------------	----------------	------------------

Revenus

40200 - REV. FONDS ROULEMENT	6 289,82	6 289,58	6 289,58	11 797,93	7 666,66	7 666,66	7 666,66	7 666,66	7 666,66	7 666,66	7 666,66	7 666,63	92 000,16
40300 - REV. DIVERS									223,41				223,41
40400 - AUTRES REVENUS - SINISTR	9 647,60	(1 911,07)	1 911,07		12 233,36								21 880,96
40450 - Revenu déménagement-émén	50,00					250,00	(250,00)			50,00	300,00	(400,00)	
42700 - REV. STAT. INTÉRIEUR	700,00	700,00	700,00	1 100,00	800,00	800,00	800,00	800,00	800,00	800,00	800,00	760,00	9 560,00
42800 - REV. STAT. EXTÉRIEUR	668,10	668,10	668,10	741,54	1 296,46	686,46	686,46	686,46	686,46	686,46	686,46	646,08	8 807,14
42805 - REVENUE DE RANGEMENT							40,00	40,00	40,00	40,00	40,00	40,00	240,00
45020 - REVENUS FONDS DE PRÉVOY		2 700,00	1 300,00	1 300,00	1 300,00	1 300,00	1 300,00	1 300,00	1 300,00	1 300,00	1 300,00	1 300,00	15 700,00
45100 - REV. INTÉRÊT FP	22,89	21,54	30,53	33,53	33,95	39,42	32,45	23,07	25,18	29,01	31,80	20,81	344,18
47500 - REV INT. F AUTO ASS	15,79	16,37	16,95	16,95	15,89	17,01	16,51	17,09	16,58	17,17	17,21	16,69	200,21
Total Total Revenus	17 394,20	8 484,52	10 916,23	14 989,95	23 346,32	10 759,55	10 292,08	10 533,28	10 758,29	10 589,30	10 842,13	10 050,21	148 956,06

Dépenses

50000 - MAINTENANCE GÉNÉRALE	40,00	20,00	261,45	531,63	20,00	(696,35)	90,74	3 565,94	174,17	20,00	20,00	335,31	4 382,89
50010 - CONCIERGERIE	747,34	747,34	747,34	747,34	747,34	747,34	747,34	747,34	747,34	747,34	747,34	747,34	8 968,08
50030 - ASCENSEUR						3 635,42						3 772,08	7 407,50
50050 - LAVAGE DES TAPIS	125,00						517,39						642,39
50060 - LAVAGE GARAGE ET DES P							551,15						551,15
50080 - ENTRETIEN DRAINS ET PLOM	682,38												682,38
50100 - CONTRUTION- SYNDICAT IN	1 420,93	1 460,95	1 460,95	1 460,95	1 460,95	1 460,95	1 460,95	1 658,98	1 460,95	1 460,95	1 460,95	1 460,95	17 689,41
54000 - FONDS DE PRÉVOYANCE		2 700,00	1 300,00	1 300,00	1 300,00	1 300,00	1 300,00	1 300,00	1 300,00	1 300,00	1 300,00	1 300,00	15 700,00
56000 - CENTRAL INCENDIE-CONNEXIO	117,27			117,27			117,27						469,08
56100 - ALARME ET GICLEURS - INS	273,64	977,29		1 096,86						1 869,95			4 217,74
56500 - ÉLECTRICITÉ		748,70		812,86		1 057,46		845,61		717,74		836,19	5 018,56
56600 - GAZ NATUREL			659,50	810,22	1 316,37	960,96	742,77	369,19	241,49	241,49	241,49	241,49	5 824,97
56650 - TÉLÉPHONE & INTERNET	314,03	314,03	314,03	314,21	350,99	348,71	348,71	348,71	348,71	348,71	348,71	348,71	4 048,26
56700 - ASSURANCES GÉNÉRALES	1 048,05	1 048,13	1 048,13	1 048,13	1 048,13	1 048,13	1 048,13	1 048,13	1 048,13	1 048,13	1 048,13	1 048,13	12 577,48
60000 - DÉPENSES DE BUREAU	84,13	28,74	28,74	31,78	28,74	28,74	28,74	28,74	28,74	28,74	28,74	28,74	403,31
60200 - FRAIS DE BANQUE	7,42	29,95	16,52	17,07	16,17	15,75	16,17	14,70	14,35	15,82	14,70	36,17	214,79
60500 - HONORAIRES DE GESTION	735,84	735,84	735,84	735,84	735,84	735,84	735,84	735,84	735,84	735,84	735,84	735,84	8 830,08
60700 - TRAVAUX - SINISTRE	7 178,48		1 846,30	13 434,85						402,41	3 428,72	2 985,62	29 276,38
Total Total Dépenses	12 774,51	8 810,97	8 418,80	22 459,01	7 024,53	10 642,95	7 705,20	10 663,18	6 099,72	9 054,39	9 374,62	13 876,57	126 904,45

Résultat net	4 619,69	(326,45)	2 497,43	(7 469,06)	16 321,79	116,60	2 586,88	(129,90)	4 658,57	1 534,91	1 467,51	(3 826,36)	22 051,61
---------------------	-----------------	-----------------	-----------------	-------------------	------------------	---------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-------------------	------------------



SYNDICAT DE COPROPRIÉTÉ LE CENTRAL GROUPE A-4 (94-36)

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ANNUELLE

Le 14 décembre 2023 à 18 h 30
Réunion tenue en présentiel à la bibliothèque Donalda-Charron,
255, rue de Bruxelles, Gatineau

PROCÈS-VERBAL

Listes des présences

Mérodie Beaudoin (Procuration)
Annie Mignault
Patrick Larivière (procuration)
Amélie Larocque (procuration)
Louise Bélanger
Sylvain Filion (procuration)
Ronald Lucien Richer
Kosta Sideris
Ghislaine Laurin
Danielle Belec
Paule Ménard-Fok
Louise Walsh & Ronald Gagnon
Julie Laurin & Eric Laframboise
Michel Chartrand
Carole Boutin (procuration)
Diane Viau
Pascale Brisard
Duarte Rodrigues
Lucie Grenier

Katia Danis de la Gestion immobilière de l'Outaouais

1. Mot de bienvenue du président et vérification du quorum

L'assemblée débute à 18 h 35 et le quorum est constaté à 79,82 %.

2. Désignation d'un président et d'un secrétaire d'assemblée

Katia Danis agira comme présidente d'assemblée et Louise Bélanger agira comme secrétaire d'assemblée.

Proposé par : Michel Chartrand

Appuyé par : Diane Viau

Adopté à l'unanimité

3. Lecture et adoption de l'ordre du jour

L'ordre du jour est adopté tel que présenté, en fermant les varies.



Proposé par : Ronald Lucien Richer

Appuyé par : Julie Laurin

Adopté à l'unanimité

4. Lecture et adoption du procès-verbal de l'assemblée générale annuelle du 29 novembre 2022

Certaines questions sont posées sur le manque d'explication pour les points 6, 8 et 10 présents dans le PV. On demande des explications concernant la cotisation spéciale qui avait été adoptée lors du dernier AGA. Érik, explique que cette cotisation consistait à renflouer le fonds de prévoyance. Les copropriétaires aimeraient que le rapport des administrateurs soit plus détaillé dans les PV. L'unité 102 demande en quoi consistait l'adoption du point 10, Mme Danis explique que ceci a été vendu par Junic et que, malgré les mentions d'accès au club dans la déclaration de copropriété, les copropriétaires n'y ont plus accès depuis la vente. Cette résolution fut demandée par le syndicat horizontal afin d'enlever la mention dans la déclaration de copropriété du syndicat horizontal. Le procès-verbal est adopté tel que présenté.

Proposé par : Ghislaine Laurin

Appuyé par : Annie Mignault

Adopté à l'unanimité

5. Présentation des états financiers se terminant le 30 septembre 2023

Katia Danis, de Gestion immobilière de l'Outaouais, présente les états financiers se terminant le 30 septembre 2023. Les états financiers se terminant le 30 septembre 2023 sont adoptés tels que présentés.

6. Présentation du budget 2023-2024

Le gestionnaire présente le budget aux copropriétaires. Le budget est adopté tel que présenté par tous les copropriétaires. Quelques questions sont posées concernant le renouvellement d'assurance et de futurs placements pour le syndicat. Cela sera discuter auprès du nouveau conseil d'administration élue. Le pourcentage d'augmentation mis au fonds de prévoyance cette année est d'environ 17 %.

Proposé par : Ronald Lucien Richer

Appuyé par : Paule Ménard-Fok

Adopté à l'unanimité

7. Rapport des administrateurs

Louise Bélanger explique qu'en janvier 2023 gazifère ont facturer des montants en double, le CA consulte la compagnie et celui-ci vérifie qu'une mauvaise calibration du thermostat en est l'origine. Une mise en demeure a été envoyée à Gazifère pour obtenir une compensation sur les frais facturés en trop, un crédit est accordé par la compagnie. Par la suite, un dégât d'eau a eu lieu au 4^e étage. Gestion allumetière ont mandaté un spécialiste pour effectuer une inspection de la toiture. Cette compagnie a fait plusieurs tests et des réparations non nécessaires pour rectifier le problème de fuite d'eau. Le CA a négocié un prix auprès de cette compagnie



spécialisée pour ne pas payer les frais de réparations qui étaient clairement non essentiels pour trouver la source du problème d'eau. Lorsque Gestion immobilière de l'Outaouais a pris en gestion le syndicat, un plombier a été envoyé pour trouver la source du problème. Le problème était relié à un trou dans la tuyauterie du bâtiment. Le plombier a réglé la situation rapidement et à ce jour le problème semble réglé. Louise parle du dégât d'eau produit dans son unité et mentionne qu'elle est dans l'attente du chèque de 7 500,00 \$ provenant de son assurance. Ce montant sera remboursé au syndicat pour couvrir le montant de la franchise. Le CA mentionne qu'à l'avenir, lorsque les copropriétaires quittent leur logement pour plus de 72 h de bien vouloir fermer le chauffe-eau, ainsi que la valve d'entrée d'eau pour éviter des dégâts d'eau surprise. Il explique également sa décision de changer de compagnie de gestion, dont un manque de communication de la part de gestion allumetière qui a occasionné plusieurs frustrations. Gestion Allumetière ne répondait plus aux attentes du CA. Louise mentionne aussi l'introduction de l'infolettre publiée environ 4 fois par année.

8. Mise à jour sur le fonctionnement de la copropriété (proposition de modifier au règlement interdiction aux copropriétaires de posséder un chien de plus de 30 lb à l'intérieur)

Katia Danis explique le fonctionnement de cette nouvelle réglementation. Les copropriétaires souhaitent ajouter les animaux exotiques au règlement, et qu'un seul animal par unité soit autorisé. Le gestionnaire procède au vote pour l'interdiction de posséder un chien de plus de 30 lb, qu'un seul animal soit admis dans l'unité et que les animaux exotiques ne soient pas autorisés dans le bâtiment.

Proposé par : Ghislaine Laurin

Appuyé par : Julie Laurin

Adopté à l'unanimité

9. Varia

9.1. Balcons/calfeutrage

Le gestionnaire mentionne que le calfeutrage pour les coins extérieurs des balcons sera refait cette année et le syndicat en assumera les frais. Une copropriétaire mentionne que son balcon est mou. La demande de vérification devra être acheminée au gestionnaire par courriel.

9.2. Bruit porte de garage

M. Richer de l'unité 202 mentionne qu'il entend la porte du garage ouvrir et ferme constamment. Plusieurs autres copropriétaires mentionnent l'entendre aussi. Le gestionnaire prendra des démarches auprès du CA pour mandater une compagnie et vérifier si une solution pour diminuer le bruit est possible.



10. Élection du conseil d'administration 2023-2024

Les administrateurs qui formeront le prochain conseil d'administration sont :

Michel Chartrand

Louise Bélanger

Danielle Belec

Adopté à l'unanimité

11. Clôture de l'assemblée

Le contenu de l'ordre du jour étant épuisé, Katia Danis propose la clôture de l'assemblée. L'assemblée se termine à 20 h 11.

Le présent procès-verbal reflète fidèlement le contenu de nos délibérations et décisions. En foi de quoi, nous avons signé :

Michel Chartrand

Administrateur

Louise Bélanger

Administrateur

Danielle Belec

Administrateur

Digitally signed by Danielle Belec
DN: cn=Danielle Belec, o, ou,
email=danielle.belec@gmail.com, c=CA
Date: 2024.01.10 12:28:15 -05'00'

				94-36
		A	C	D
Syndicat des copropriétaires Le Central Groupe A4				
Budget et résultats financiers 2023-2024				
Budget du 1er oct 2024 au 30 sept 2025				
		Budget 2023-2024	Réel/12 mois 2023-2024	Budget proposé 2024-2025
Revenus				
	Cotisations aux charges communes	92 000,00 \$	92 000,16 \$	98 979,00 \$
	Revenus divers	- \$	223,41 \$	- \$
	Autres revenus -Sinistre	- \$	21 880,96 \$	- \$
	Revenus de stationnement intérieur	9 600,00 \$	9 560,00 \$	9 600,00 \$
	Revenus de stationnement extérieur	8 160,00 \$	8 807,14 \$	8 160,00 \$
	Revenus de rangement	- \$	240,00 \$	480,00 \$
	Fonds de prévoyance	- \$	15 700,00 \$	- \$
	Revenu. Intérêt FP	- \$	344,18 \$	- \$
	Revenus intérêts F. Ass	- \$	200,21 \$	- \$
	Cotisation spéciale	- \$	- \$	- \$
	Total des revenus	109 760,00 \$	148 956,06 \$	117 219,00 \$
Dépenses				
	Entretien et réparations	8 000,00 \$	4 382,89 \$	8 000,00 \$
	Conciergerie	9 000,00 \$	8 968,08 \$	9 000,00 \$
	Conciergerie extra	- \$	- \$	- \$
	Nettoyage de tapis	800,00 \$	642,39 \$	1 200,00 \$
	Lavage du garage et des puisards	600,00 \$	551,15 \$	600,00 \$
	Entretien drains et plomberie	- \$	682,38 \$	- \$
	Syndicat horizontal - terrain / stat	17 500,00 \$	17 689,41 \$	18 655,00 \$
	Ascenseur-Contrat annuel	7 300,00 \$	7 407,50 \$	7 500,00 \$
	Ascenseur - appel de service	800,00 \$	- \$	800,00 \$
	Lavage de vitres	1 300,00 \$	- \$	2 000,00 \$
	Connexion - centrale incendie	500,00 \$	469,08 \$	1 500,00 \$
	Inspection alarme et gicleurs	2 000,00 \$	4 217,74 \$	4 000,00 \$
	Électricité	4 800,00 \$	5 018,56 \$	5 100,00 \$
	Gazifère	7 000,00 \$	5 824,97 \$	6 529,00 \$
	Téléphone et internet	3 800,00 \$	4 048,26 \$	4 050,00 \$
	Communication	- \$	- \$	300,00 \$
	Assurances générales	12 600,00 \$	12 577,48 \$	14 417,00 \$
	Dépense de bureau	- \$	403,31 \$	405,00 \$
	Frais bancaires	160,00 \$	214,79 \$	225,00 \$
	Taxes, licences et permis	200,00 \$	- \$	200,00 \$
	Honoraires professionnels	- \$	- \$	- \$
	Honoraires de gestion	9 200,00 \$	8 830,08 \$	8 850,00 \$
	Travaux - Sinistre	- \$	29 276,38 \$	- \$
	Total des dépenses	85 560,00 \$	111 204,45 \$	93 331,00 \$
Affectations aux fonds				
	Fonds de prévoyance (25,95%)	15 700,00 \$	15 700,00 \$	23 888,00 \$
	Dû au fonds de prévoyance	8 500,00 \$	- \$	- \$
	Cotisation spéciale	- \$	- \$	- \$
	Total des affectations aux fonds	24 200,00 \$	15 700,00 \$	23 888,00 \$
Excédent des revenus sur les dépenses				
		109 760,00 \$	126 904,45 \$	117 219,00 \$
	Surplus(déficit) de l'exercice financier	- \$	22 051,61 \$	- \$

Augmentation de 7,59%

Syndicat des copropriétaires Le Central Groupe A4

Quote-part 2024-2025

Budget du 1er oct 2024 au 30 sept 2025

Unité	Quote-part %	Mensuel 23-24	Charges communes		Rétroaction Oct- Déc 24	Stat int. 24-25	Stat ext. 24-25	Montant à payer le 1er janv. 2025
			Annuel 2024-2025	Mensuel 2024-2025				
			A	B				
101	2,88%	220,80 \$	2 850,60 \$	237,55 \$	50,25 \$		40,38 \$	328,18 \$
102	4,60%	352,67 \$	4 553,03 \$	379,42 \$	80,25 \$	40,00 \$	40,38 \$	540,05 \$
103	4,22%	323,53 \$	4 176,91 \$	348,08 \$	73,64 \$	40,00 \$	40,38 \$	502,09 \$
104	3,30%	253,00 \$	3 266,31 \$	272,19 \$	57,58 \$		40,38 \$	370,15 \$
105	4,88%	374,13 \$	4 830,18 \$	402,51 \$	85,15 \$	40,00 \$	40,38 \$	568,05 \$
106	4,37%	335,03 \$	4 325,38 \$	360,45 \$	76,26 \$	40,00 \$	40,38 \$	517,08 \$
201	3,48%	266,80 \$	3 444,47 \$	287,04 \$	60,72 \$		40,38 \$	388,14 \$
202	4,62%	354,20 \$	4 572,83 \$	381,07 \$	80,61 \$	80,00 \$		541,68 \$
203	4,24%	325,07 \$	4 196,71 \$	349,73 \$	73,97 \$	40,00 \$	40,38 \$	504,07 \$
204	3,32%	254,53 \$	3 286,10 \$	273,84 \$	57,94 \$		40,38 \$	372,16 \$
205	4,90%	375,67 \$	4 849,97 \$	404,16 \$	85,48 \$	40,00 \$		529,65 \$
206	4,39%	336,57 \$	4 345,18 \$	362,10 \$	76,58 \$	40,00 \$		478,68 \$
301	3,52%	269,87 \$	3 484,06 \$	290,34 \$	61,41 \$	40,00 \$		391,74 \$
302	4,66%	357,27 \$	4 612,42 \$	384,37 \$	81,30 \$	40,00 \$		505,66 \$
303	4,28%	328,13 \$	4 236,30 \$	353,03 \$	74,69 \$	40,00 \$	40,38 \$	508,09 \$
304	3,36%	257,60 \$	3 325,69 \$	277,14 \$	58,62 \$		80,76 \$	416,52 \$
305	4,94%	378,73 \$	4 889,56 \$	407,46 \$	86,20 \$	40,00 \$		533,66 \$
306	4,43%	339,63 \$	4 384,77 \$	365,40 \$	77,30 \$	40,00 \$		482,70 \$
401	3,59%	275,23 \$	3 553,35 \$	296,11 \$	62,65 \$	40,00 \$	40,38 \$	439,14 \$
402	4,73%	362,63 \$	4 681,71 \$	390,14 \$	82,54 \$	40,00 \$	40,38 \$	553,06 \$
403	4,35%	333,50 \$	4 305,59 \$	358,80 \$	75,90 \$	40,00 \$		474,70 \$
404	3,43%	262,97 \$	3 394,98 \$	282,91 \$	59,83 \$	40,00 \$	40,38 \$	423,13 \$
405	5,01%	384,10 \$	4 958,85 \$	413,24 \$	87,41 \$	40,00 \$	40,38 \$	581,03 \$
406	4,50%	345,00 \$	4 454,06 \$	371,17 \$	78,51 \$	40,00 \$	40,38 \$	530,07 \$
Total	100,00%	7 666,66 \$	98 979,00 \$	8 248,25 \$	1 744,77 \$	800,00 \$	686,46 \$	11 479,48 \$
Annuel	Total	91 999,92 \$				9 600,00 \$	8 237,52 \$	

RÈGLEMENT INTERNE -

LE SYNDICAT DE COPROPRIÉTÉ LE CENTRAL GROUPE A-4

RECHARGE DE VÉHICULES ÉLECTRIQUES

Ce règlement précise les dispositions de l'article 113 de la *Déclaration de copropriété – LE CENTRAL GROUPE A-4*, et vise à encadrer la modification des aires communes du garage pour fin d'installation de bornes de recharge pour véhicules électriques, ainsi que l'utilisation de prises communes pour la recharge des véhicules électriques.

Article 1: Installation de bornes de recharge pour véhicules électriques

L'installation de bornes de recharge pour véhicules électriques dans les espaces de stationnement intérieurs est permise sous réserve de l'autorisation écrite préalable du Conseil d'administration et selon les modalités établies dans la *Politique d'installation de bornes de recharge pour véhicules électriques* en vigueur. Toute installation devra être effectuée conformément à cette politique et respecter les règlements municipaux et provinciaux applicables.

Article 2: Branchement d'un véhicule électrique sur une prise commune

Il est strictement interdit de brancher un véhicule électrique sur toute prise électrique reliée aux parties communes, y compris aux parties communes à usage restreint, sans l'autorisation écrite préalable du Conseil d'administration.

Entrée en vigueur

Le présent règlement entre en vigueur le 3 décembre 2024.

Signatures

Fait à Gatineau, Québec, le 3 décembre 2024, et signé par les membres du Conseil d'administration.

SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES LE CENTRAL GROUPE A-4

Louise Bélanger, Administratrice

Michel Chartrand, Administrateur

Danielle Belec, Administratrice

LE CENTRAL 425

Politique d'installation des bornes de recharge pour véhicules électriques

**SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES
LE CENTRAL – GROUPE A-4
425, rue de l'Atmosphère, Gatineau**

Le 20 novembre 2024

AUTORISATIONS

Le Syndicat de copropriété Le Central Groupe A-4 possède l'autorité pour encadrer l'approbation, le processus d'installation et la gestion de l'utilisation des bornes de recharge dans l'immeuble.

EXIGENCES DE CONFORMITÉ

L'installation d'une borne de recharge et son alimentation en électricité doivent être effectuées par un maître électricien disposant d'un permis en électricité de la Régie des bâtiments du Québec et membre de la Corporation des Maîtres électriciens du Québec.

Afin d'assurer un standard d'installation uniforme dans le bâtiment, le syndicat de copropriété recommande l'entreprise suivante, spécialisée dans l'installation de bornes de recharge pour VE dans les immeubles multilogements et détenant tous les permis nécessaires pour intervenir dans notre édifice.

Lauriaut Électrique

Téléphone : 819-568-0118

Adresse : 301 route 105, Chelsea J8B 1L3

Courriel : info@lauriautelectrique.ca

Heures d'ouverture : 7h30 à 16h00

Web : lauriautelectrique.ca/

INTERDICTION

Il est strictement interdit de se brancher sur une prise standard du garage pour alimenter un véhicule électrique, à moins d'une autorisation spéciale et explicite de la part du Syndicat de copropriété.

INSTALLATION ET ÉQUIPEMENTS REQUIS

Chaque unité de condo dispose d'un compteur d'électricité accessible dans la chambre électrique au niveau du garage. L'installation des équipements devra prendre la configuration suivante :

Une **borne de recharge** murale installée dans l'espace de stationnement et reliée à un contrôleur de charge individuel (boîtier de 1 pi. x 1 pi.), installé dans la chambre électrique et branché au compteur d'Hydro-Québec de l'unité concernée.

Le **contrôleur de charge** est un système de gestion d'énergie qui évite de surcharger l'infrastructure électrique durant les heures de pointe. Il garantit également que les frais d'électricité liés à la recharge soient facturés directement au propriétaire de l'unité.

Le câblage entre le contrôleur de charge et la borne de recharge doit passer à l'intérieur du plafond du garage, puis descendre dans un petit conduit fixé au mur jusqu'à la borne. Pour des raisons esthétiques, ce conduit serait idéalement installé à l'intérieur de la remise attenante à l'espace de stationnement. Toutefois, si cette installation s'avère impossible, par exemple en raison de la position du port de charge de la voiture ou d'autres obstacles, le conduit pourra être installé directement dans l'espace de stationnement.

Le disjoncteur de la borne doit avoir une puissance maximale de 240 volts, 40 ampères.

PROCÉDURES D'INSTALLATION

Les copropriétaires qui souhaitent installer une borne de recharge dans leur stationnement intérieur doivent suivre les étapes suivantes:

1. **Informez le Conseil d'administration (CA) :** Envoyer un courriel CA du Syndicat de copropriété (<mailto:ca.central.425@gmail.com>) pour lui faire part de leur intention d'installer une borne de recharge.
2. **Obtenir un devis conforme :** Demander un devis d'installation à un entrepreneur en électricité respectant les exigences de cette politique.
3. **Obtenir une autorisation officielle :** Transmettre le devis au CA pour obtenir une autorisation officielle de l'électricien choisi.
4. **Aviser le CA avant l'installation :** Informer le CA au moins 48 heures avant la date et l'heure prévues de l'installation. Cela permet de prévenir les copropriétaires d'une éventuelle coupure de courant et de demander à ceux concernés de déplacer leur véhicule, si nécessaire.

CETTE POLITIQUE A ÉTÉ DÉPOSÉE À L'AGA DU 20 NOVEMBRE 2024.