



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](mailto: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](mailto: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](mailto: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](mailto: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](mailto: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](mailto: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>
<b><u>Actif</u></b>				
<b>OPÉRATIONS</b>				
Comptes à recevoir	(253,00)			(253,00)
ENCAISSE EOP -141269	13 660,23			13 660,23
<b>TOTAL OPÉRATIONS</b>	<b>13 407,23</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>13 407,23</b>
<b>FONDS DE PÉVOYANCE</b>				
FONDS DE PRÉVOYANCE ET1		731,24		731,24
CPTES A RECEVOIR DU FONDS ROUL		16 464,53		16 464,53
<b>TOTAL FONDS DE PÉVOYANCE</b>	<b>0,00</b>	<b>17 195,77</b>	<b>0,00</b>	<b>17 195,77</b>
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
<b><u>Total actif</u></b>	<b><u>17 184,31</u></b>	<b><u>42 195,77</u></b>	<b><u>7 700,21</u></b>	<b><u>67 080,29</u></b>
<b><u>Passif</u></b>				
<b>OPÉRATIONS</b>				
Comptes à payer - total net	5 293,87			5 293,87
DU AU FOND DE RÉSERVE	16 464,53			16 464,53
<b>TOTAL OPÉRATIONS</b>	<b>21 758,40</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>21 758,40</b>
Du à Gio	100,00			100,00
<b><u>Total passif</u></b>	<b><u>21 858,40</u></b>	<b><u>0,00</u></b>	<b><u>0,00</u></b>	<b><u>21 858,40</u></b>
<b><u>Avoir</u></b>				
<b>OPÉRATIONS</b>				

## 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)
<b>TOTAL OPÉRATIONS</b>	(10 481,31)			(10 481,31)
INTER-DIVISIONS		(7 500,00)	7 500,00	
<b>FONDS DE PRÉVOYANCE</b>				
B.N.R. FOND PRÉVOYANCE		33 651,59		33 651,59
<b>TOTAL FONDS DE PRÉVOYANCE</b>	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
 <b><u>Total de l'avoir</u></b>	<b>(4 674,09)</b>	<b>42 195,77</b>	<b>7 700,21</b>	<b>45 221,89</b>
 <b><u>Total de l'avoir et du passif</u></b>	<b>17 184,31</b>	<b>42 195,77</b>	<b>7 700,21</b>	<b>67 080,29</b>

## 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
<b>Revenus</b>					
<b>OPÉRATIONS</b>					
REV. FONDS ROULEMENT	92 000.16	92 000.16	92 000.00	92 000.00	(0.16)
<b>TOTAL OPÉRATIONS</b>	<b>92 000.16</b>	<b>92 000.16</b>	<b>92 000.00</b>	<b>92 000.00</b>	<b>(0.16)</b>
<b>FONDS DE PRÉVOYANCE</b>					
REVENUS FONDS DE PRÉVOYANCE	15 700.00	15 700.00			(15 700.00)
REV. INTÉRÊT FP	344.18	344.18			(344.18)
<b>TOTAL FONDS DE PRÉVOYANCE</b>	<b>16 044.18</b>	<b>16 044.18</b>			<b>(16 044.18)</b>
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)
<b>Total Revenus</b>	<b>148 956.06</b>	<b>148 956.06</b>	<b>109 760.00</b>	<b>109 760.00</b>	<b>(39 196.06)</b>

### 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)
<b>TOTAL OPÉRAITONS</b>	<b>47 329.39</b>	<b>47 329.39</b>	<b>50 100.00</b>	<b>50 100.00</b>	<b>2 770.61</b>
<b>DÉPESNES ADMINISTRATIVE</b>					
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
<b>TOTAL DÉPESNES ADMINISTRATIVE</b>	<b>9 448.18</b>	<b>9 448.18</b>	<b>9 560.00</b>	<b>9 560.00</b>	<b>111.82</b>
<b>CENTRAL INCENDIE-CONNEXION</b>	<b>469.08</b>	<b>469.08</b>	<b>500.00</b>	<b>500.00</b>	<b>30.92</b>
<b>ASCENSEUR</b>	<b>7 407.50</b>	<b>7 407.50</b>	<b>7 300.00</b>	<b>7 300.00</b>	<b>(107.50)</b>
<b>ASCENSEUR-EXTRA</b>			<b>800.00</b>	<b>800.00</b>	<b>800.00</b>
<b>LAVAGE DES VITRES</b>			<b>1 300.00</b>	<b>1 300.00</b>	<b>1 300.00</b>
<b>LAVAGE DES TAPIS</b>	642.39	642.39	800.00	800.00	157.61
<b>LAVAGE GARAGE ET DES PUISSARDS</b>	551.15	551.15	600.00	600.00	48.85
<b>CONTRUTION- SYNDICAT INITIAL</b>	17 689.41	17 689.41	17 500.00	17 500.00	(189.41)
<b>DU AU FONDS DE PRÉVOYANCE</b>			<b>8 500.00</b>	<b>8 500.00</b>	<b>8 500.00</b>
<b>ALARME ET GICLEURS - INSPECTION</b>	4 217.74	4 217.74	2 000.00	2 000.00	(2 217.74)
<b>GAZ NATUREL</b>	5 824.97	5 824.97	7 000.00	7 000.00	1 175.03
<b>TÉLÉPHONE &amp; INTERNET</b>	4 048.26	4 048.26	3 800.00	3 800.00	(248.26)
<b>TRAVAUX - SINISTRE</b>	29 276.38	29 276.38			(29 276.38)
<b>Total Dépenses</b>	<b>126 904.45</b>	<b>126 904.45</b>	<b>109 760.00</b>	<b>109 760.00</b>	<b>(17 144.45)</b>
<b>Excédent des revenus sur les dépenses</b>	<b>22 051.61</b>	<b>22 051.61</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>22 051.61</b>

# SDC Le Central Groupe A4 (425 Atmosphère)

## Revenus et Dépenses Mensuels

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

### 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
<b>Total Total Revenus</b>	<b>17 394,20</b>	<b>8 484,52</b>	<b>10 916,23</b>	<b>14 989,95</b>	<b>23 346,32</b>	<b>10 759,55</b>	<b>10 292,08</b>	<b>10 533,28</b>	<b>10 758,29</b>	<b>10 589,30</b>	<b>10 842,13</b>	<b>10 050,21</b>	<b>148 956,06</b>

### 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
<b>Total Total Dépenses</b>	<b>12 774,51</b>	<b>8 810,97</b>	<b>8 418,80</b>	<b>22 459,01</b>	<b>7 024,53</b>	<b>10 642,95</b>	<b>7 705,20</b>	<b>10 663,18</b>	<b>6 099,72</b>	<b>9 054,39</b>	<b>9 374,62</b>	<b>13 876,57</b>	<b>126 904,45</b>

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



## **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<sup>e</sup> 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
<b>Syndicat des copropriétaires Le Central Groupe A4</b>				
<b>Budget et résultats financiers 2023-2024</b>				
<b>Budget du 1er oct 2024 au 30 sept 2025</b>				
		<b>Budget 2023-2024</b>	<b>Réel/12 mois 2023-2024</b>	<b>Budget proposé 2024-2025</b>
<b>Revenus</b>				
	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	- \$	- \$	- \$
	<b>Total des revenus</b>	<b>109 760,00 \$</b>	<b>148 956,06 \$</b>	<b>117 219,00 \$</b>
<b>Dépenses</b>				
	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 \$	- \$
	<b>Total des dépenses</b>	<b>85 560,00 \$</b>	<b>111 204,45 \$</b>	<b>93 331,00 \$</b>
<b>Affectations aux fonds</b>				
	Fonds de prévoyance (25,95%)	15 700,00 \$	15 700,00 \$	23 888,00 \$
	Dû au fonds de prévoyance	8 500,00 \$	- \$	- \$
	Cotisation spéciale	- \$	- \$	- \$
	<b>Total des affectations aux fonds</b>	<b>24 200,00 \$</b>	<b>15 700,00 \$</b>	<b>23 888,00 \$</b>
<b>Excédent des revenus sur les dépenses</b>				
		<b>109 760,00 \$</b>	<b>126 904,45 \$</b>	<b>117 219,00 \$</b>
	<b>Surplus(déficit) de l'exercice financier</b>	<b>- \$</b>	<b>22 051,61 \$</b>	<b>- \$</b>

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 \$
<b>Total</b>	<b>100,00%</b>	<b>7 666,66 \$</b>	<b>98 979,00 \$</b>	<b>8 248,25 \$</b>	<b>1 744,77 \$</b>	<b>800,00 \$</b>	<b>686,46 \$</b>	<b>11 479,48 \$</b>
<b>Annuel</b>	<b>Total</b>	<b>91 999,92 \$</b>				<b>9 600,00 \$</b>	<b>8 237,52 \$</b>	

## 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](mailto:info@lauriautelectrique.ca)

Heures d'ouverture : 7h30 à 16h00

Web : [lauriautelectrique.ca/](http://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.**