



## **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**

Mélodie 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'