AVIS DE CONVOCATION ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ANNUELLE
NOTICE TO ATTEND ANNUAL GENERAL MEETING

S.P.C.T.D.M.



le date, 25 mai, 2024 à 10 :30 – 13 :00

Chalet Pauline Vanier de St-Sauveur

SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES SPCTDM

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ANNUELLE DES COPROPRIÉTAIRES

AVIS DE CONVOCATION

Saint-Sauveur, le 25 mai, 2024 10h30

À tous les copropriétaires, vous êtes par la présente convoqués à l'assemblée générale annuelle des copropriétaires qui se tiendra au lieu et date mentionnés ci-après.

Samedi le 25 mai, 2024 à 10 h 30 a la salle d'exercice

ORDRE DU JOUR DE L'ASSEMBLÉE

1. Vérification du quorum et ouverture de l'assemblée
2. Élection du président de l'assemblée et d'un secrétaire
3. Lecture et adoption de l'ordre du jour
4. Rapport du conseil d'administration
5. Présentation des états financiers au 30 avril 2024
6. Consultation sur le budget prévisionnel pour l'exercice financier 2024-2025
7. Points de décisions et élection des administrateurs
8. Varia (point non soumis au vote)
9. Lever de Assemblée

Pour éviter l'absence de quorum à cette assemblée Nous vous suggérons en cas d'absence, de déléguer un mandataire un ami un parent ou tout autre personne de votre choix. En remplissant le la procuration (document inclus) et de le présenter lors de la prise des présences

L'article 1094 C.C.Q. : « Le copropriétaire qui, depuis plus de trois mois, n'a pas acquitté sa quotepart des charges communes ou sa contribution au fonds de prévoyance est privé de son droit de vote. »

SYNDICAT DES PROPRIÉTAIRES DES CONDOMINIUMS
TERRASSES DES MONTS
(S.P.C.T.D.M).

Contrôle des présences aux assemblées

St-Sauveur le 25 mai, 2024

# Votes	Nom	Signature (prop. ou mandataire)	Condo
10,469	Johanne Turgeon		101
7,904	Nathalie Dagenais		102
7,904	Yalçin Ararat (John)		103
10,469	M. Forgues- Jean-Luc Roy		104
10,553	Michelle Valletta Angelo Imperioli		201
7,988	Amale El-Ghalayini		202
7,988	Sylvie Belanger		203
10,553	Annie Strzelec Pierre Paradis		204
13,086	Tino Masecchia		301
13,086	Ana Maria Cano & Bruno Beauregard		302
100,000			

Vérification du quorum selon les présences ci haut.

Rapport du conseil d'administration pour l'année 2023-2024

Aucun changement de propriétaires a été enregistré durant les 12 derniers mois.

Nous tenons à remercier tous les bénévoles qui ont travaillé très fort et tout particulièrement, Angelo Imperioli, Pierre Paradis, Monique Forgue, Johanne Turgeon et Ana Maria Cano. Leur contribution nous aide à garder nos frais de gestion bas et notre propriété en bon état.

Les travaux majeurs réalisés ont été les suivants

- Ajout de petite touche décorative et cadres dans les 2 entrées avant
- Réparation de certaines marches à l'arrière de la propriété
- Déplacement du panneau électrique de la piscine
- Changement de prises
- Réparations mineures d'aménagement paysager
- Nettoyage des sorties d'air des sécheuses et réparations de deux sorties
- Isolation de tuyauterie dans l'unité 101
- Un by-pass fait pour sortie d'eau côté 22
- Déviation d'écoulement des eaux des gouttières
- Peinture du balcon au 302

Travaux à venir en 2024-2025.

- Voir et vote pour la situation du bac à sel
- Terminer la peinture en noir des luminaires extérieurs qui n'ont pas encore été fait.
- Terminer la peinture en brun du devant des balcons des unités pas encore fait.
- Réparations des corniches
- Réparer et peinturer STUCCO parement extérieur au besoin
- Réparer les planches de bois des marches de la piscine
- Réparer ou remplacer une colonne structurale en béton de la piscine.

Travaux à faire à long terme.

- Fenestration non faites (2025 ou après)

Contrats

- Aucun nouveau contrat a été signé l'année dernière. Nous comptons garder M. Lauzier pour l'entretien du terrain. Alexandra sa fille s'occupe désormais de nous, elles et son équipe tondent le gazon aux 2 semaines ou au besoin, le déneigement est aussi pris en charge ainsi que le nettoyage des feuilles à l'automne et le nettoyage au printemps.
- L'entretient ménager est toujours au 2 semaines.

SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES SPCTDM
BUDGET PRÉVISIONNEL

au 30 avril 2024										
	2021-2022	2021-2022	2021-2022	2022-2023	2022-2023	2022-2023	2023-2024	2023-2024	2023-2024	2024-2025
	BUDGET	DÉPENSES	ECART	BUDGET	DÉPENSES	ECART	BUDGET		ECART	BUDGET
		Réel		5%	Réel		0%	Réel		0%
	$	$	$	$	$	$	$	$	$	$
Charges communes (0% augm)	36,833	36,145	688	38,675	36,675	-	38,675	38,675	-	38,675
Fonds de prévoyance(10%)	3,763	3,763	-	4,165	4,165	-	4,582	4,582	-	5,039
Contributions spéciales	54,267	54,267	-	-	-	-	-	-	-	-
Intérêts						-		667	667	
						-			-	
TOTAL	**94,863**	**94,175**	**688**	**42,840**	**42,840**	-	**43,257**	**43,924**	-	**43,714**
- CHARGES DÉTAILLÉES										
Assurances	10,700	5,801	4,899	10,700	6,799	3,901	10,700	8,467	2,233	10,000
Électricité-immeuble	3,833	2,451	1,382	3,451	2,823	628	3,451	1,983	1,468	3,253
Électricité-pompe	250	223	27	250	208	42	250	262	(12)	270
CONTRAT ENTRETIEN:(D. Lauzier)	-	-	-	-	-		-	-		-
entretien-paysager	2,300	2,208	92	2,450	2,208	242	2,450	2,450	-	2,450
déneigement	4,100	4,624	(524)	4,800	4,624	176	4,800	4,800	-	4,800
Immeuble (entretien ménager)	1,600	1,587	13	1,800	1,587	213	1,800	1,800	-	1,800
piscine	600	1,135	(535)	3,250	3,250	-	3,250	603	2,647	3,250
divers-réparations	8,000	8,253	(253)	7,500	5,700	1,800	8,935	5,292	3,643	9,680
Matériel et fournitures	250	-	250	250		250	250	100	150	250
Paysagement	1,000	1,321	(321)	600	1,321	(721)	1,321	1,321	-	1,321
Inspection cheminées ramonage	600	403	197	600	920	(320)	1,000	-	1,000	1,200
Inspection d'extincteurs*	550	-	550	550	621	(71)	800	-	800	800
Analyse d'eau	1,600	1,608	(8)	1,700	575	1,125	2,800	4,554	(1,754)	3,900
Frais de déplacement	-	40	(40)	-	2,487	(2,487)	-	-	-	40
Frais bureau	100	100	100	100	-	100	100	100		100
Casier postal	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
intérêts	-	-	-	-	-		-		-	
Honoraires professionnels	1,000	400	600	400	-			-	-	
Frais de réunion		-	-		-		400	-	400	290
Portes-Patio								3,000	(3,000)	
Taxes et permis	150	-	150	100	-		100	111	(11)	110
Franchise Assurance	-	**5,000**	**(5,000)**	-	-		-	-	-	-
Divers-autres Petite-caisse	-		-	-	-			-	-	
frais bancaire	200	132	68	200	-		200	74	126	200
Dépenses cotisation spéciales *	54,267	**54,267**	-	-	-		-	-	-	-
fonds de prévoyance	3,763	**3,763**	-	4,139	-			-	-	
TOTAL DEPENSES	**94,863**	**93,316**	**-**	**42,840**	**$ 33,123**	**$ 4,878**	**$ 42,607**	**$ 34,917**	**$ 7,690**	**$ 43,714**
NET					**$ 9,717**		**$ 650**	**$ 9,007**		**$ - **
Excédent des dépenses sur les recettes	**-**	**1,547**	**688**	**-**						
*** voir document détaillés**						-	-		-	-
des dépenses										

AU COMPTE EN DATE DU 30 AVRIL 2024	
Compte du Fond de prévoyance :	$ 22,377.09
Compte Fond assurance pour décutible :	$ 5,208.08
Compte courant :	$ 8,458.30
Total au 30 avril 2024	$ 36,043.47

Frais condo et fonds Prévoyance 2023-2024 proposés

ANNÉE: 2024-2025							
Contributions: **38,675.34 $**					**F Condo**	**F. prév**	**5,039.43 $**
0% d'augmentation						1.10	
	Condos	Quotes	Contributions	Mensuel	Mensuel	Fonds Pré.	Pmt Juillet
Copropriétaires		parts		2023-2024	2024-2025	2024-2025	2024
Johanne Turgeon	101	10.469%	4,048.92	337.41	337.41	527.58	864.99
Nathalie Dagenais	102	7.904%	3,056.90	254.74	254.74	398.32	653.06
Yalçin Ararat(John)	103	7.904%	3,056.90	254.74	254.74	398.32	653.06
Moniques Forgues Jean-Luc Roy	104	10.469%	4,048.93	337.41	337.41	527.58	864.99
Michelle Valletta Angelo Imperioli	201	10.553%	4,081.40	340.12	340.12	531.81	871.92
Souzana Mekkraoui	202	7.988%	3,089.39	257.45	257.45	402.56	660.01
Sylvie Belanger	203	7.988%	3,089.39	257.45	257.45	402.56	660.01
Annie Strzelec Pierre Paradis	204	10.553%	4,081.40	340.12	340.12	531.81	871.92
Agostino Masecchia	301	13.086%	5,061.05	421.75	421.75	659.45	1,081.20
Ana Maria Cano & Bruno Beauregard	302	13.086%	5,061.05	421.75	421.75	659.45	1,081.20
TOTAL		100%	38,675.33	3,222.94	**3,222.94**	**5,039.43**	8,262.37
S.V.P. Remettre 1 chèque pour le paiement du 1 juillet 2024							
11 chèques pour charges mensuel (1 août 2024 au 1 juin 2025)							
ou paiment directe ou transfert bancaire							

SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES SPCTDM

CERTIFICAT D'ASSURANCE.

Votre Renouvellement de Police Entreprise

PROMUTUEL
ASSURANCE

200, rue Dubois
Saint-Eustache (Québec)
J7P 4W9

Promutuel Deux-Montagnes, société mutuelle d'assurance générale

Formulaire	Protection	RP	Franchise	Montant d'assurance	Prime
5350-01	Détournement, disparition, destruction				
5350-01	Garantie I - Détournement Protection : Formule A		1 000 $	10 000 $	
5350-01	Garantie II - Pertes ou détériorations sur les lieux assurés ou dans des locaux bancaires		1 000 $	10 000 $	
5350-01	Garantie III - Pertes ou détériorations hors des lieux assurés		1 000 $	10 000 $	
5350-01	Garantie IV - Contrefaçon de mandats ou de billets de banque		1 000 $	10 000 $	
5350-01	Garantie V - Contrefaçon préjudiciable aux déposants		1 000 $	10 000 $	

Prime pour les délits **78 $**

Assurance Responsabilité Civile et autres

Formulaire	Protection	RP	Franchise	Montant d'assurance	Prime
5609-04	Assurance automobile des non-propriétaires (F.P.Q. No 6)			3 000 000 $	
5601-03	Responsabilité civile des entreprises				
5601-03	Garantie I - Dommage corporel et matériel Franchise en dommage matériel Produits / Après travaux : 3 000 000 $		1 000 $	3 000 000 $	
5601-03	Garantie II - Préjudice personnel / publicité			3 000 000 $	
5601-03	Garantie III - Frais médicaux			50 000 $	
5601-03	Garantie IV - Locative		1 000 $	250 000 $	
4607-01	Administrateurs de régimes d'avantages sociaux		1 000 $	1 000 000 $	
5697-02	Responsabilité civile des administrateurs d'immeubles en copropriété		1 000 $	2 000 000 $	
4389-06	Bris des équipements		2 500 $		
5070-01	Assurance des frais d'atteinte aux données personnelles			25 000 $	

Prime de la Responsabilité Civile et autres **1 019 $**

Prime annuelle totale: **7 768,00 $**

La TPA est calculée comme suit : 9% de 7 768,00 $

Total des primes	**7 768,00 $**
Taxe	**699,12 $**
Total	**8 467,12 $**

David Campeau

Président

Directeur général

Points de décisions

Motions pour frais de condos :

A. Garder les mêmes frais de condo aux mêmes tarifs que 2023-24
B. Augmentation des frais du fond de prévoyance annuel de 10%

Recommandé par : _____
Secondé par : _____

Motion pour réparer le système de filtrage du bac à sel

Recommandé par : _____
Secondé par : _____

Nomination et élection des administrateurs pour 2024-2025

Identification des intéressés à faire partie du comité. (de préférence trois, maximum quatre gestionnaires)

Vote si nécessaire

Motion pour acceptation du conseil

Recommandé par : _____
Secondé par : _____

ANNEXE

1. **PROCES-VERBAL DU 4 juin 2023**
2. **DEMANDE D'INSCRIPTION D'UNE QUESTION À L'ORDRE DU JOUR**
3. **FORMULAIRE DE PROCURATION**
4. **FORMULAIRE DE DEMANDE DE CANDIDATURE AU POSTE D'ADMINISTRATEUR**
5. **LISTE DES COPROPRIETAIRES ET LEURS QUOTE-PART**
6. **Détail des dépenses des travaux des cages escaliers avant**
7. **INFORMATIONS À NOUS FAIRE SUIVRE SUR ASSURANCES**
8. **INFORMATIONS À NOUS FAIRE SUIVRE SUR CHAUFFE-EAU**
9. **REGLEMENTS DE LA COPROPRÉTÉ**
10. **REGLEMENTS DE LA PISCINE**
11. **VARIA**

12.

Procès verbal AGA de S.P.C.T.D.M du 4 juin 2023 tenu au bord de la piscine

L'assemblée du 4 juin à débuter a 11h15

Était présent : inscrit sur la feuille de présence

Tino Masecchia(via MSG téléphonique)
Johanne Turgeon
Annie Strzelec- Pierre Paradis
Jean-luc Roy – Monique Forgues
Angelo Imperiolli – Michelle Valetta
Bruno Beauregard- Ana Maria Cano
Yalcin Ararat (John)

Absents :

Amale Ghalayini/ Souzanna Mekkraoui
Nathalie Dagenais

1) vérification du quorum : quorum obtenue

2) Élection du président de l'assemblé et d'un secrétaire :
Johanne propose Annie comme président de l'assemblé
Seconder par Tino
Adopté

Annie propose Sylvie comme secrétaire
Secondé Johanne
Adopté

Mot de bienvenu lu par Annie et écrit par Tino et Annie

Ils remercient tous les bénévoles pour les différents travaux réaliser au cours des dernières années, grâce a tous des économies considérables permettent de réaliser différents travaux.

Il n'y a eu aucun changement de propriétaires durant la dernière année.

3) Lecture et adoption de l'ordre du jour :
Proposé par Angelo
Seconder par Pierre
Adopté

4) Rapport du conseil d'administration

* Réparation et peintures des cages d'escaliers.
(Le tout a été fait effectuer l'intérieur du budget, tous le monde est heureux du résultat, il reste un peu d'argent du $14,000(provenant du fond de prévoyance) originalement voter l'an dernier afin de finaliser les éléments décoratifs, il a été discuter de choisir des photos parmi celle que les copropriétaires voudrons partager, les photos seront agrandi et mis dans un format afin d'être apposer au mur et ainsi donner une touche unique a nos cages d'escalier
* Changements des lumières de sécurités, coté avant du 22 & 26.
* Des nouvelles poignées électroniques de porte d'entrés pour les condos.
* installation de nouveaux luminaires dans les cages d'escaliers avant.
* Ajout de petite touche décorative dans les 2 entrées avant
* La poursuite des travaux et changements apportés à certaines portes patios et fenêtres.
(Il reste 2 portes patio qui ont encore quelques égratignure et qui n'ont pas été approuver comme étant acceptable par les copropriétaires des unités du 101 & 102, une retenu de $3000 est toujours dans notre compte courant afin d'inciter Multifenêtre a compléter le tout avec pleine satisfaction. Le conseil a refusé durant l'année la proposition de Johanne de remettre $1500 par unité aux 2 propriétaires concerner afin d'accepter les portes tel quel. La réponse du conseil à ce moment était qu'il était préférable d'avoir pleine satisfaction et ainsi garder la garantie intacte du manufacturier, la date du 16 juin a été établie pour venir compléter celui du 102 mais aucune date n'est encore prévue pour celle du 101. Tous les autres propriétaires ont acceptés leur porte patio.

* Sand blast de la piscine, réparation de fissures profonde et peinturer 2 couches de peinture a l'époxy(bleu ciel) , incluant le bullnoze(blanc, tour de la piscine).
Le tout a été complété dans les temps et selon le budget établi dans le contrat initial et tout le monde semble satisfait des résultats. Des réparations supplémentaires pour un montant $2989,35 on du être effectuer afin de réparer 26 pieds linéaires de fissures profondes. Le tout est déjà payé par le budget de 2022-2023 ainsi qu'avec celui de 2023-2024 provenant du compte courant et dans rubrique diverses réparations)

* CALFEUTRAGE autour des puits de lumière et cheminées.
Travaux effectué par les employés de M Lauzier la Nacelle a été du être utiliser c'est ce qui a coûter le plus chers,
(John mentionne que cela fait plusieurs fois que des fonds sont pris afin de permettre une meilleure étanchéité des puits de lumières, il suggère de les faire enlever, Johanne mentionne que c'est un élément qui devra être éclairer et vérifié si cela fait partie de partie commune a usage exclusif ou retreinte ? Statu quo pour l'instant.

* Réparation de quelques morceaux de bardeau sur le toit.
(Annie mentionne que c'est parfois ce qui arrive quand on fait pelleter le toit, et surtout par des néophyte. Selon John le condo a été construit sur une réplique d'un chalet Suisse et que le toit et les matériaux sont conçus pour nos hivers Québécois)

* Teinture du patio de la piscine.
* Réparation partiel de certaine partie asphalter
* Réorientation des gouttières.
* installation d'un paravent devant les bacs a déchet
* Consultation entrepris auprès de contacteurs qualifiés pour le gel de l'eau à l'unité 101

Travaux à venir en 2023-2024.

* Régler le problème de gel de la tuyauterie du l'unité 101
(3 soumissions ont été effectuées à ce jour, solutions proposer par eux, creuser plusieurs pieds côté du 22, mettre de l'uréthane gicler puis refaire le mur extérieur. Angelo & Jean-Luc on eux aussi évaluer le tout et selon Angelo le problème proviendrais de la conduite d'eau externe du coté du 101. Celle-ci ne peut être fermer l'hiver donc elle agi comme conducteur de froid et engendre le problème de gel de l'unité du 101 lors de froid extrême. Il propose d'installer une valve de déviation du coté du 101 afin d'éviter que l'eau reste dans le tuyau vers le mur extérieur et ainsi éliminer le conducteur de froid. Angelo et Jean-Luc on mis ceci en priorité a faire avant le début de l'hiver prochain)

* Dévier l'écoulement des eaux a certain endroit
* Terminer la peinture en noir, de tous les luminaires extérieurs des terrasses de chacun des copropriétaires.
* Terminer la peinture en brun du devant des balcons des unités du 301, 302, 202,203.
* Vérification de possible début de moisissure du côté du 22 (escaliers arrière) et faire réparation si nécessaire. (Angelo, propose de s'en occuper il brossera et lavera avec un désinfectant le bout de mur, et peindra la partie traiter. Nous aviserons tout le monde quand les travaux auront lieux car des odeurs possibles pourraient survenir lors du processus)

Travaux à faire à long terme.

- Fenestration non faite. (2025 ou après) tous s'accorde a dire que cela n'est pas urgent pour le moment
- Repeindre & réparer les corniches. (2024) des soumissions devrons être effectuer afin d'évaluer les couts. Johanne mentionne qu'il serait peut-être possible d'obtenir des subventions de la part de Réno climat si jamais quelqu'un désires s'occuper du dossier.

- Repeindre et réparer le stucco. (2024) tous s'accordent à dire que cela n'est pas urgent encore pour le moment

Contrats

- Aucun nouveau contrat n'a été signé l'année dernière et cette année. Nous comptons garder M Lauzier pour l'entretien du terrain. Alexandra sa fille s'occupe désormais de nous, elles et son équipe tondent le gazon aux 2 semaines ou au besoin selon la saison, le déneigement est aussi pris en charge ainsi que le nettoyage des feuilles à l'automne et le nettoyage au printemps.
- L'entretient ménager est toujours au 2 semaines.
  (Nous roulons toujours sur le dernier contrat signé en 2021, et au même tarif pour l'instant, il fut aussi mentionné nous avions retrancher $2000 au contrat de 2020 car nous avions enlever le déneigement des entrées avant et arrières ainsi que le désherbages et l'entretient de la piscine car c*es 3 éléments n* 'était pas effectuer correctement selon l'avis de tous et que l'économie en valait la chandelle puisque des copropriétaires bénévoles effectuaient désormais ces tâches.)

5) Présentation des états financiers aux 30 avril 2023.

*Annie nous réfère aux tableaux déjà disponibles.

* Les dépenses de l'électricité sont toujours stables

* Avec les économies effectuer tout au long de l'année par le travail des bénévoles nous avons réussi a payé les réparations de la piscine a même le compte courant tel proposer lors de la réunion extraordinaire en novembre dernier.

6) Consultation sur le budget prévisionnel pour l'exercice financier de 2023-2024

Annie réfère le tableau déjà envoyé.

Le fond d'auto assurance de $5000 a fait quelques $78.77 en intérêts cette année.

7) Point de décisions et élections des administrateurs

Motions pour frais de condo et de fond de prévoyance

* Tableau des contributions des copropriétaires :
Il est proposé de ne pas augmenter les frais de condo pour l'année à venir, il reste aux mêmes tarifs que l'année qui vient de se terminer.
Proposé par Annie
Seconder par John
Accepté

Il est proposé de poursuivre l'augmentation de 10% de frais de prévoyance

Proposer par Annie
Seconder par Jean-Luc
Accepté

Élection des nouveaux administrateurs

Un tour de table est effectué parmi ceux qui étaient en poste

Président : Tino désire demeure en poste
Approuvé

Vice-Président : Annie désire demeurer en poste
Approuvé

Entretient : Jean-Luc désire demeure en poste
Approuvé

Secrétaire : Johanne nous mentionne qu'elle a donné beaucoup de son temps depuis les dernières années et veux quitter le conseil. Nous la remercions grandement pour toutes les heures passer sur ses différents dossiers.

Monique propose Sylvie
Approuvé

Aucun vote n'a eu lieu puisque qu'accepté par tous.

Motion pour dépôts de sécurité lors de déménagement

Afin de préservé le bon état de nos cages d'escaliers fraichement repeinte

En ce moment $100 est requis comme dépôt de sécurité lors d'un déménagement

Propositions : A & B

A) Tout déménagement ou déplacement de gros éléments devraient s'effectuer par les cages arrières : inconvénient apporter, doute sur la solidité des marches arrières, et cela ferait un étage supplémentaires si on passe par le sous sol.
Proposer par Annie
Secondé par Pierre
Non retenu

B) Afin de passer par l'avant un dépôt de $500 devra être remis a un des membre du conseil avant tout déménagement ou déplacement d'un gros items tel que meuble électro ménager ou autre. Une inspection sera effectuée avant le déplacement ainsi qu'une autre suivant le déplacement afin d'évaluer l'état des lieux, avant de remettre le dépôt. A noter que les copropriétaires sont responsables de leur unité quand elles sont louées.
Proposé par John
Secondé par Annie
La proposition B a été adoptée:

8) Varia

* Discussion sur ce qui est survenu lors de la légère infiltration d'eau au sous-sol. Il a été confirmer que cela n'était pas un bris, cela fut simplement causer par un erreur humaine, le fil chauffant pour le drain du retour(BACK WASH) du bac a sel n'avait pas encore été branché. Tout s'est résorbé rapidement une fois le fil branché.

Il a été discuter que Angelo, Pierre, Annie et Jean-Luc vont travailler a instaurer un manuel de référence pour les différents éléments qui nous entourent tel que le l'entretient du BAC a sel, la piscine, le panneau électrique, le fil chauffant etc. Afin que cela soit accessible a tous en cas de besoin. Marc-André suggère aux gens de faire des vidéos si jamais cela était plus facile.

Johanne propose d'utiliser le rapport de Réno Climat afin d'essayer d'aller chercher des subventions la ou cela est possible. Tel que isolation, étanchéité, calfeutrages, elle a déjà bien des heures d'investie dans ce dossier qui demeure ouvert et a suivre.

John propose de mettre les règlements de la piscine bien a vue de tous. L'an dernier nous avions discuté avec Ana et elle nous avait proposé quelques affiches. A suivre.

Johanne a du quitté l'assemblée a 12h30 puis est revenu pour l'adoption du nouveau conseil

9) Levée de l'assemblée : 12h45
Proposé par Bruno
Seconder par Ana

DEMANDE D'INSCRIPTION D'UNE QUESTION
À L'ORDRE DU JOUR

Le 2024

Au conseil d'administration,

Après avoir reçu l'avis de convocation pour l'assemblée générale annuelle du syndicat qui aura lieu le et avoir pris connaissance de l'ordre du jour, je vous demande de bien vouloir ajouter à l'ordre du jour la question suivante :

Q. _____

_____

_____

_____

_____

Signature _____

Pour éviter l'absence de quorum a cette assemblée.
Nous vous suggérons en cas d'absence, de déléguer un mandataire un ami un parent ou tout autre personne de votre choix. En remplissant le la procuration (document inclus) et de le présenter lors de la prise des présences.

L'article 1094 C.c.Q. : Le copropriétaire qui depuis trois mois, n'a pas acquitté sa quotepart des charges communes ou sa contribution au fond de prévoyance est privé de son droit de vote.

SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES SPCTDM
FORMULAIRE DE PROCURATION

Au syndicat des copropriétaires du SPCTDM,
Je (nous) soussigné(e) (s) : _____
_____, propriétaire(s) de la fraction de copropriété portant le numéro civique _____, appartement numéro _____, à St-Sauveur mandatons par la présente la personne suivante.
M. /Mme. _____, notre mandataire aux fins d'assister à l'assemblée générale qui se tiendra le 4 juin 2023, avec pouvoir de signer la feuille de présence et nous y représenter et, notamment, de prendre part aux délibérations de l'assemblée, se faire élire comme officier d'assemblée et d'y voter en notre nom. Le présent mandat ne prendra pas fin en cas de suspension ou d'ajournement de l'assemblée et notre mandataire pourra exercer ses pouvoirs jusqu'à ce que l'ordre du jour soit épuisé et que l'assemblée soit levée.
Le présent mandat ne s'exercera que pour la fraction de copropriété désignée ci-dessus;
Le présent mandat s'exerce pour toute fraction de copropriété dont nous sommes copropriétaires, sous réserve d'un mandat spécifique donné à un tiers pour une autre fraction; En foi de quoi, nous avons signé à St-Sauveur

_____ _____

SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES SPCTDM
FORMULAIRE DE DEMANDE DE CANDIDATURE AU POSTE D'ADMINISTRATEUR

Je, _____, résidant à l'unité #_____ désire poser ma candidature au poste d'administrateur pour l'année 2024-2025
Signé, le ___ jour de _____ 2024

_____. _____
Signature Témoin

Afin de valider votre candidature, nous devons recevoir ce formulaire dûment complété et reçu avant le 22 mai 2024

FORM OF APPLICATION TO THE POSITION OF ADMINISTRATOR

I, _____, residing at unit # _____ would like to apply for the position of administrator for the year 2024-25
Signed, _____ 2024

_____. _____
Signature Witness

We must receive this form completed and prior to May 22nd 2024

Condo no.	NOM	% pties exclusives	% lockers	% total
101	Johanne Turgeon	0.10258	0.211	**10.469**
102	Nathalie Dagenais	0.07683	0.211	**7.904**
103	Yalçin Ararat (John)	7.693	0.211	**7.904**
104	Monique Forgues- Jean-Luc Roy	10.258	0.211	**10.469**
201	Angelo Imperioli – Michelle Valetta	10.258	0.295	**10.553**
202	Amale El-Ghalayini	7.693	0.295	**7.988**
203	Sylvie Belanger	7.693	0.295	**7.988**
204	Annie Strzelec- Pierre Paradis	10.258	0.295	**10.553**
301	Tino Masecchia	12.950	0.136	**13.086**
302	Bruno Beauregard, Ana-Maria Cano	12.950	0.136	**13.086**
				100.000

SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES

INFORMATIONS À NOUS FAIRE SUIVRE

Tel que la loi l'exige, vous devez avoir une **assurance pour votre partie privative**. L'assureur de la copropriété demande d'obtenir la preuve que vous êtes bien assuré. À cet effet, nous vous demandons de nous faire parvenir une **copie de la page frontispice de votre police d'assurance** où y figurent le nom de la compagnie, le numéro de police ainsi que la date effective. De plus, l'assurance de la copropriété demande à connaitre l'année de fabrication de votre chauffe-eau ainsi que la marque.
It is stated in your declaration of co-ownership, you must have insurance for your private unit. The insurer of your co-ownership syndicate requests the proof of insurance of your private unit. For this purpose, we ask you to send us a copy of the front page of your insurance policy including the company name, policy number and the effective date. Furthermore, your insurance company also requests the year of your water heater as well as the brand.

Références pour vous aider à trouver les informations de votre chauffe-eau

	Giant	Cascade	Super Cascade	Rheem	John Wood	Hydro-Solution *
Située sur l'étiquette en façade du chauffe-eau Located on the front label of your tank	●	●	●			●
Intégrée dans le numéro de série du chauffe-eau. Il s'agit des 2 premiers ou des 2 derniers chiffres. Integrated in the serial number of the water heater. These are the first two or the last two digits				●		
Intégrée dans le numéro de série du chauffe-eau. Integrated in the serial number of the water heater					●	

* Ultra-Cascade fabriqués pour Hydro-Solution par Giant * Ultra-Cascade manufactured for Hydro-Solution by Giant

_ _

À remettre lors de la réunion svp

Nom/*Last name*:

_____

Prénom/ *First name*:

_____

Téléphone/*Phone number*:

_____

Courriel/*E-mail*:

_____

Numéro d'unité / *Unit number*

_____

Année de fabrication du chauffe-eau / *The water heater's manufacturing year*

_____

Marque du chauffe-eau / *The water heater's brand*

_____

Compagnie d'assurance •
Police (contrat personnel du copropriétaire)/ *Insurance Company* • # *Policy (The owner's personal contract)*

_____

Mois d'échéance/*Due month*:

PRINCIPAUX REGLEMENTS DE CONDOS S.P.C.T.D.M.
POUR LES COPROPRIÉTAIRES ET LEURS LOCATAIRES

PARTIES COMMUNES

.

6.1.3 Seuls les véhicules de type passager privé peuvent être stationnés sur les parties communes destinées à des places de stationnement extérieur.

6.1.6 Aucune réparation de véhicule n'est permise sur ou dans les parties communes

6.1.8 Respecter les parties communes, Exemple : les allées, jardins, terrasses, piscine doivent être utilisés de façon à respecter les droits de tous.

6.1.15 Aucun avis, pancarte, affiche, ou autre matériel publicitaire de quelque sorte que ce soit ne peut être placé sur les parties communes.

6.1.18 Ne peut être transporté à travers les vestibules, passages et corridors, aucun objet qui puissent occasionner des dommages aux parties communes (prière de vérifier lors des déménagements)

6.1.17 Les occupants doivent s'abstenir de faire quelque ce soit de bruyant ou de choquant qui puisse nuire à la jouissance des parties communes ou des parties exclusives par les autres copropriétaires

6.1.23 Les copropriétaires doivent disposer les ordures ménagères après qu'ils les auront convenablement enveloppés et égouttés, sans oublier les bacs à récupération, en les transportant dans la boîte prévue à cet effet.

PARTIES COMMUNES A USAGE EXCLUSIF

6.2.3 Les propriétaires, locataires ainsi que leurs invités doivent stationner leurs véhicules aux endroits spécialement désignés pour leur unité ou à l'espace prévu pour les visiteurs et en aucun cas obstruer les entrées de l'édifice ou empêcher la libre circulation des véhicules et ce en tout sens.

PARTIES EXCLUSIVES

7.1.3 Aucun propriétaire ne pourra faire ou permettre que soit fait dans sa partie exclusive quelque chose qui puisse soit changer en partie sa destination, soit nuire aux autres propriétaires à cause du bruit, de l'odeur, des vibrations ou pour toute autre raison.

. 7.1.4 Il est interdit d'étendre du linge ailleurs qu'à l'intérieur es balcons

7.1.5 Aucun store ni auvent d'aucune sorte ne peut être installé au-dessus et /ou au dehors des fenêtres, terrasses et balcons, sans le consentement écrit des administrateurs

71.6 Aucun tapis, vêtement, pot à fleurs ou autre objet, ne peut être accroché ou placé
En dehors des balcons.

.7.1.13 Les antennes de télévision dont les dimensions n'excèdent pas les dimensions normales de l'industrie en vigueur en mai 2006, seront tolérées, si l'installation a été faite adéquatement sans abimer les parties communes de l'immeuble.

7.1.18 Seule l'utilisation d'appareil de cuisson B.B.Q. de type propane ou électrique sera autorisée. La cuisson est permise à la condition que ce soit pour la préparation normale d'un repas.

7.1.25 tout copropriétaire ou occupant doit laisser les clefs de son appartement à l'administration en cas d'urgence

7.3 Modification : Chaque propriétaire peut modifier ou faire modifier par des ouvriers qualifiés, comme bon lui semble, la disposition intérieure de sa partie exclusive, mais il doit d'abord soumettre ses plans à l'administration au moins un mois avant le début des travaux.

8.1.2 Les unités de rangement doivent être utilisées à bon escient, Ne pas nuire aux droit des autre, ne rien faire qui puisse compromettre la solidité de l'immeuble ni compromettre sa sécurité

Il est interdit parce que dangereux, de suspendre, accrocher ou ranger quoique ce soit sur les tuyaux d'eau ou de gicleurs dans les rangements du sous-sol.

9.4 Aucun copropriétaire ne peut modifier ou faire modifier la structure de sa partie exclusive, ni non plus modifier l'aménagement des parties communes réservées, ni remplacer, décorer ou réparer les parties communes réservées sans avoir obtenu préalablement le consentement écrit de l'administrateur.

9.5 Il sera dorénavant interdit de cultiver, consommer de la marijuana dans les parties privatives, communes ou aux alentours de l'immeuble à moins de 9 mètres

9.6 Il sera dorénavant interdit de fumer ou consommer du tabac dans les parties privatives, communes ou aux alentours de l'immeuble à moins de 9 mètres.

9.7 Les copropriétaires qui louent leur condo doivent demander à leur locataire de leur fournir une assurance locataire.

NOUS VOUS REMERCIONS DE TRASMETTRE CES INFORMATIONS A VOS LOCATAIRES ET A VOS INVITÉS

ANNEXE AUX RÈGLEMENTS

7.1.13 Les antennes de télévision dont les dimensions ne s'excèdent pas les dimensions normales de l'industrie en vigueur en mai 2006, seront tolérées, si l'installation a été faite adéquatement sans abîmer les parties communes de l'immeuble.

(Procès-verbal assemblée annuelle du 2 juin 2006)

7.1.18 Seule l'utilisation d'appareils de cuisson B.B.Q. de type propane ou électrique sera autorisée. La cuisson est permise à la condition que ce soit pour la préparation normale d'un repas.

(Procès-verbal assemblée annuelle du 2 juin 2006)

9.6 Le fonds de réserver sera constitué par ne charge mensuelle additionnelle égale à 10% des charges communes mensuelles établies et prélevées à chaque mois par l'administrateur

(**Procès-verbal assemblée annuelle)**

10.2.1 Chaque assemblée annuelle générale doit être tenue avant le 30 juin de chaque année.

(Procès-verbal assemblée annuelle ?

11.5.5 Tous les copropriétaires sans exception ont le pouvoir d'agir à titre de membre du conseil d'administration même si son conjoint est sur le même conseil.

(Procès-verbal assemblée annuelle du 12 septembre 2008)

AJOUTS A NOTRE DÉCLARATION DE COPROPRIÉTÉ

Normes proposées pour les changements de revêtement de sol :

Planchers de bois :

Membrane Durason 3.5mm Accoustitek 7000

Céramique et équivalent

Colle de liège

Membrane souple

Tout nouveau produit doit faire l'objet d'une vérification d'équivalence

RÈGLEMENTS DE LA PISCINE
SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES
TERRASSES DES MONTS

- L'usage de la piscine est strictement réservé aux propriétaires, locataires et/ou occupants des condos et à leurs invités. Les propriétaires ne sont aucunement responsables des accidents, pertes, dommages ou autres avaries qui pourraient survenir.

- Aucun sauveteur n'étant en présence, il est de la responsabilité de chacun de surveiller les enfants et/ou adultes qui les accompagnent et qui ne savent pas ou peu nager.
- Les heures de baignade sont libres mais de façon à respecter la vie privée de chacun. Le calme est requis aux abords de la piscine après le coucher du soleil.
- Aucun article de verre autour ou dans la piscine.
- Les animaux ne sont pas permis dans l'enceinte de la piscine.
- Interdiction de **courir, sauter** autour de la piscine **ou de plonger**.
- Nous vous demandons de rapporter vos effets personnels lorsque vous quitter et de garder l'enceinte propre en tout temps.
- Replacer toutes les chaises dans leurs positions initiales.

L'accès à la piscine doit être verrouillé en tout temps.
(S'assurer que la porte est bien fermée en quittant)
Tout enfant de moins de 12 ans ou tout enfant qui ne sait pas nager, doit être accompagné d'un adulte.

NOUS VOUS REMERCIONS DE VOTRE COLLABORATION
LES ADMINISTRATEURS
24 MAI 2010