



## BULLETIN PÉRIODIQUE D'INFORMATION

[www.emeraudedesrives-phase1.ca](http://www.emeraudedesrives-phase1.ca)

*Mai 2021*

A TOUS LES COPROPRIÉTAIRES,

Messieurs, Mesdames,

La présente est pour vous tenir à jour en ce qui a trait à l'administration de la copropriété. Vous trouverez donc ci-dessous divers points que nous désirons apporter à votre attention.

### ASSEMBLÉE ANNUELLE ET MISE À JOUR SUR LES FINANCES

La tenue d'une assemblée physique n'étant toujours pas possible pour plus de 50 personnes à cause des règles sanitaires, nous sommes à la recherche d'une solution.

Nous sommes à la préparation finale des documents à vous soumettre pour la tenue de l'assemblée et ceux-ci vous seront acheminés dans les meilleurs délais.

Ces documents comprendront comme à l'habitude les états financiers annuels, le budget et le fonds de prévoyance.

En attendant de vous faire parvenir les documents, nous désirons vous informer des grandes lignes des états financiers au 31 décembre 2020 et autres documents à venir: L'actif net du syndicat au 31 décembre 2020 est de 531014\$. Cet actif net se compose des fonds d'administration et du fonds de prévoyance.

Le fonds d'administration termine l'exercice avec un déficit de 14590\$. Le fonds d'administration cumulatif au 31 décembre 2020 est donc déficitaire de 45431\$.

Le solde du fonds de prévoyance est de 576445\$.

Les dépenses budgétées pour 2021 sont de 472000\$. Les frais de condo seront donc augmentés à compter du 1<sup>er</sup> juillet 2021. L'augmentation tiendra compte du fait que pour les 6 derniers mois, les frais de condos n'ont pas été réajustés.

La loi 141 nous demande de créer un fonds d'auto assurance qui doit couvrir notre déductible de 25000\$ et ce au plus tard en avril 2022.

Nous avons donc inclus la moitié de cette somme dans les sommes budgétées de cette année et le solde l'an prochain.

L'augmentation des frais de condo incluant ce nouveau fonds aurait dû être pour cette

année de 10%. En considérant que cette augmentation aurait dû être effective pour le 1<sup>er</sup> janvier 2021, les frais pour les 6 prochains mois seront donc augmentés de 20%. Une cotisation spéciale de 250,000\$ sera faite afin de renflouer le fonds d'administration déficitaire et de pourvoir aux travaux majeurs. Cette cotisation sera exigible en 2 versements à savoir le 15 septembre et le 15 décembre 2021.

Un document expliquant les travaux majeurs à faire sur les 10 prochaines années vous sera remis ainsi que les estimations des cotisations spéciales futures. Les travaux majeurs estimés pour 2021 sont de 575000\$.

Les copropriétés ont souvent remis les déboursés majeurs dans le futur. La loi 16 ne nous permettra plus d'agir ainsi.

Il sera aussi plus juste que les propriétaires paient chaque année une juste part des travaux futurs à réaliser.

Des explications détaillées vous seront données lors de la réunion annuelle.

Il ne faut pas oublier que notre immeuble n'est pas le seul dans cette situation et que peu importe si on vit dans une maison où en copropriété, des travaux majeurs doivent être faits pour conserver la valeur de nos propriétés.

#### **RAPPEL SUR LES MISES EN CANDIDATURES**

Nous devons combler les postes des administrateurs vacants. La date limite pour déposer sa candidature est le 7 juin 2021.

Dans le cas où il n'y a que 2 candidats, ces derniers seront élus par acclamation.

Advenant le cas où plus de 2 candidats déposent leurs candidatures, nous procéderons à une élection. Les informations et directives dans le cas d'une élection vous seront transmises le plus rapidement possible.

Nous voulons vous rappeler que nous devons absolument combler les postes afin de ne pas devenir assujéti à une tutelle.

#### **RESPONSABILITÉ DES COPROPRIÉTAIRES**

Suite à plusieurs sinistres à cause de fuites d'eau, nous désirons rappeler que tout propriétaire est en vertu de notre acte de copropriété (article 7,1,28- 7,2 et 9,6) responsable de sa partie privative et de ses accessoires. Nos assurances ont augmenté de 10,000\$ cette année. De plus, nous devons assumer les frais des sinistrés et ensuite tenter de réclamer aux copropriétaires dont les assurances tentent de trouver toutes sortes de raisons pour ne pas rembourser le syndicat. Les sommes budgétées et à venir à cette date à cause des derniers sinistres sont de 35000\$. Nous ne connaissons pas encore les sommes qui seront récupérées au cours de l'exercice mais les avons estimées à 15000\$. Des procédures judiciaires devront possiblement être prises pour récupérer les autres sommes.

Ce sont donc les autres copropriétaires qui recevront des augmentations de frais de condo pour couvrir le coût de ces sinistres qui seront ajoutés à nos frais actuels. Il est donc

projeté d'entreprendre une étude sur les derniers sinistres et leurs causes, la possibilité de faire installer des détecteurs de fuite d'eau et les économies qui pourraient en découler.

## SÉCURITÉ

La copropriété doit se conformer aux normes 1995 du code du bâtiment et ce avant le 15 juin 2021. Le fait de défier l'ordonnance et de ne pas s'y conformer pourrait engendrer des amendes de 5000\$ par jour. Plusieurs soumissions ont été reçues et les administrateurs actuels et démissionnaires ont retenus une firme. Le panneau de contrôle a été changé et le contrat de mise aux normes sera signé dès la nomination des nouveaux administrateurs. Cette dépense est planifiée dans les travaux majeurs de l'année.

## PROBLÈMES AVEC LES ASCENSEURS

Nous procéderons à une étude sur les problèmes liés aux ascenseurs à savoir les causes et le pourquoi de ces bris. Nous avons un contrat d'entretien avec le fournisseur actuel mais il est planifié de contacter une autre firme pour avoir un avis sur la cause de ces problèmes.

## ALARMES

Plusieurs alarmes ont eues lieu dernièrement. Nous désirons à rappeler tous les copropriétaires qu'ils doivent répondre à ces alarmes et se diriger vers la sortie. Afin d'éviter des alarmes inutiles, par exemple quelqu'un qui brûle des rôties (Toasts), il est important de se rappeler de ne pas ouvrir la porte vers le corridor mais la porte patio afin de faire aérer le plus rapidement son condo.

## MISE EN DEMEURE DU PLOMBIER GABRIEL OUELLETTE

Les copropriétaires reçoivent en ce moment une copie d'une mise en demeure du plombier ayant fait les travaux pour les réservoirs à eau chaude. Le plombier a envoyé une facture de plus de 6000\$ au syndicat. Le syndicat avait une entente avec lui comme quoi il accepterait de payer pour certaines pièces à changer. Suite à la réception de la facture du plombier, ce dernier réclame des pièces qu'il aurait dû charger aux copropriétaires. De plus, sur le détail de sa facture, il réclame des pièces qu'il ne peut même pas identifier à des condos spécifiques. Il a demandé aux administrateurs de refaire des factures aux copropriétaires. Le syndicat a donc refusé cette demande et révisé la facture. Un chèque indiquant règlement final a été encaissé par ce dernier. De plus, une plainte a été déposée par le syndicat à la corporation des plombiers. Nous vous demandons donc de ne pas tenir compte de cette lettre. Le syndicat contestera cette réclamation.

Pour terminer nous désirons remercier tous les bénévoles qui s'occupent de diverses tâches afin de pouvoir améliorer notre milieu de vie et aider à une saine gestion de notre immeuble.

Et enfin, il ne faut pas oublier que nous vivons en communauté et que malgré nos divergences d'opinion, nous devons garder une attitude positive.

Bien à vous;  
Maurice Pouliot, président