

**Syndicat des copropriétaires du
« Domaine Le Contemporain Condominiums »**

**Réunion des membres du Conseil d'administration (C.A.)
tenue le jeudi 15 mai 2025 à 9h00**

Procès-verbal (PV)

La réunion a eu lieu en mode virtuel avec l'application Microsoft Teams.

1. MOT DE BIENVENUE

2. PRÉSENCES

Les membres du Conseil d'administration (C.A.) présents à cette réunion sont :

- ✓ Paul CHAPUT (#604)
- ✓ Martin GIGUÈRE (#812)
- ✓ Gilles LABONTÉ (#317)

3. LECTURE ET ADOPTION DE L'ORDRE DU JOUR

L'ordre du jour est adopté.

4. APPROBATION DU P.V. DE LA RÉUNION DU C.A. DU 14 AVRIL 2025

Le procès-verbal de la dernière réunion du C.A. est approuvé.

5. ÉTAT DES REVENUS ET DÉPENSES AU 30 AVRIL 2025

L'analyse des résultats de l'exercice financier 2025-2026 est faite au 30 avril 2025, poste par poste, à la satisfaction des administrateurs. L'utilisation et l'état des fonds sont également passés en revue par M. Gilles Labonté.

6. BUDGET PRÉVISIONNEL

M. Gilles Labonté présente aux administrateurs la plus récente version du budget prévisionnel de l'exercice financier 2025-2026. Après discussion, les administrateurs adoptent à l'unanimité le budget prévisionnel de l'exercice financier 2025-2026 dans sa version actuelle.

Ce document¹ a été transmis aux copropriétaires avec l'avis de convocation à l'assemblée générale annuelle (AGA) du 22 mai 2025.

¹ Une copie de ce document est présentée à l'annexe 1

7. PROPOSITIONS DE MODIFICATION À LA DÉCLARATION DE COPROPRIÉTÉ

Le C.A. adopte à l'unanimité les trois (3) propositions² de modification à la déclaration de copropriété qui seront soumises aux copropriétaires pour adoption lors de l'AGA du 22 mai prochain. Précédemment transmises aux copropriétaires avec l'avis de convocation du 11 mai 2025, ces propositions concernent les trois articles réglementaires suivants :

- Article 101.1 – Location
- Article 102.25 – Gicleurs
- Article 105.3.10 – Pavage des stationnements

8. PRÉPARATION AGA

M. Martin Giguère informe le C.A. que Mme Claire Noreau et M. Réjean Trépanier (#818) ont de nouveau offert gracieusement leurs services pour accueillir les copropriétaires lors de cette soirée et enregistrer les informations requises afin de confirmer l'atteinte du quorum lors de l'AGA. Il ajoute avoir reçu 20 procurations ainsi que 2 demandes d'ajout à l'ordre du jour de l'AGA.

Les administrateurs revoient les derniers éléments préparatoires à cette assemblée.

9. BORNES DE RECHARGE MULTILOGEMENTS

M. Martin Giguère fait le point sur le projet de bornes de recharge multilogements.

Ainsi, depuis l'adoption du projet présenté lors de l'assemblée générale spéciale du 28 novembre 2024, vingt demandes ont été acheminées de façon électronique au C.A. par des copropriétaires ne possédant pas de véhicules électriques, mais désirant se prévaloir de la subvention associée au programme Roulez vert. Un courriel personnalisé a récemment été envoyé par M. Giguère à chacun d'entre eux afin de leur transmettre une proposition détaillée de notre fournisseur Newtec Électricité pour l'installation d'une borne de recharge dans leur espace de stationnement. Quatorze copropriétaires ont depuis confirmé leur intérêt et quatre se sont désistés.

Les administrateurs discutent des étapes suivantes de ce projet. Une rencontre à cet effet est planifiée le 21 mai 2025 avec M. Ariel Couture, représentant de Newtec Électricité.

10. PROTECTION INCENDIE JMB

M. Martin Giguère rapporte aux administrateurs ses récentes conversations avec M. Marc Brosseau, président de Protection Incendie JMB. À la lumière des rapports et recommandations associés à l'inspection annuelle réalisée en mars dernier, une offre de service limitée à une année a été retenue à ce moment-ci. Une décision sera prise par le C.A. quant aux travaux correctifs à réaliser cette année.

Puis, une réflexion sera amorcée pour déterminer l'identité du fournisseur pour les prochaines inspections annuelles.

11. INSPECTION NOWA : RAPPORTS

Sur la base des rapports de notre fournisseur DétectEau Solution, les administrateurs font un post-mortem de l'inspection annuelle des systèmes de détection de fuite d'eau Nowa réalisée du 26 au 28 mars dernier. Un sommaire sera présenté lors de l'AGA du 22 mai 2025.

² Les trois articles se retrouvent à l'annexe 2 sous la forme proposée lors de l'AGA du 22 mai 2025.

12. AFFAIRES DIVERSES

- « 5 à 7 » piscine

Les administrateurs proposent de tenir cet évènement annuel le jeudi 26 juin prochain. De plus amples informations seront transmises aux copropriétaires dès que possible.

- *Serrures électroniques Kaba*

M. Martin Giguère informe ses collègues des démarches effectuées pour deux enjeux relatifs aux serrures électroniques Kaba. Celles-ci ont été installées dans l'immeuble en 2018 par la firme Côté Fleury.

D'une part, une solution « élégante » a été identifiée afin d'éviter le remplacement de toutes les clés (« puces bleues ») à leur date d'expiration fixée en décembre 2025. D'autre part, après plusieurs tentatives correctives infructueuses d'un technicien spécialisé, une serrure défectueuse devra être remplacée. La serrure problématique qui ne fonctionne pas avec certaines clés dessert la porte d'accès au niveau 3 de l'escalier « est » de l'immeuble.

- *Prochaines réunions du C.A.*

Les deux prochaines réunions du C.A. sont respectivement planifiées aux dates suivantes :

- Jeudi 19 juin 13h30
- Mercredi 16 juillet 9h00

Levée de la réunion à 11h30.

Document rédigé par Gilles Labonté (#317)

ANNEXE #1

Budget prévisionnel 2025-2026

Résultats et budget	2024-2025		2025-2026
	Budget	Réel	Budget
Revenus			
Charges communes	562 020	562 022	579 000
Cotisations spéciales	0	0	0
Intérêts + ristourne + escompte	35 000	61 532	38 500
Autres revenus	3 000	2 824	3 000
Total des revenus	600 020	626 378	620 500
Dépenses			
Salaires + charges sociales	39 000	37 539	38 000
Assemblée générale annuelle	1 500	2 846	1 500
Associations: participation, formation	800	505	800
Entretien ménager (contrat+déplacement)	23 500	22 751	23 500
Assistance conciergerie	1 000	525	1 000
Électricité & Chauffage	42 000	38 573	42 000
Sécurité (caméras de surveillance)	1 650	731	1 000
Assurances	64 000	55 867	52 000
Intérêts et frais bancaires + autres frais (Visa)	700	815	850
Frais de fonctionnement du Syndicat	4 100	2 891	3 200
Honoraires professionnels	10 000	8 255	21 000
Activités sociales	750	902	900
Taxes foncières	140	136	150
Honoraires des administrateurs	30 800	30 792	31 800
Télécommunications (tél. et internet)	2 400	2 219	2 400
Déneigement	8 750	8 109	8 750
Ascenseur	13 000	12 503	13 500
Protection incendie (inspection-entretien)	9 000	4 421	9 750
Terrain (entretien et restauration)	27 000	29 418	32 000
Piscine (entretien et réparation)	5 100	4 860	6 000
Bâtiment & équipement	63 600	48 684	50 000
Imprévus: non budgétées et autres bris	22 000	0	15 000
Inspection bâtiments	2 000	3 101	4 000
Services aux copropriétaires		0	
Total des dépenses	372 790	316 445	359 100
Surplus de l'exercice	227 230	309 934	261 400
Surplus année précédente	20 786	20 786	41 750
Contribution aux fonds			
Fonds de prévoyance - Contributions	244 000	244 000	265 000
Fonds de prévoyance - Intérêts	n.d.	42 086	36 000
Réserve pour imprévus	750	944	0
Fonds d'auto-assurance	0	1 940	0
Total des contributions	244 750	288 969	301 000
Surplus reportés à l'année suivante	3 266	41 750	2 150
Utilisation des fonds			
Fonds de prévoyance	294 000	320 262	63 260
Réserve pour imprévus	0	0	0
Fonds d'auto-assurance	0	2 366	0
États des fonds en fin d'année			
Fonds de prévoyance	879 942	895 765	1 133 505
Réserve pour imprévus	37 068	37 262	37 262
Fonds d'auto-assurance	73 054	72 629	72 629
Total	990 064	1 005 656	1 243 396

ANNEXE #2 : PROPOSITIONS DE MODIFICATION À LA DÉCLARATION DE COPROPRIÉTÉ

Proposition numéro 1 : Article 101.1 – Location

La location des fractions est autorisée. La location doit être faite avec la signature d'un bail et pour une durée minimale de 12 mois consécutifs. Une copie de ce bail doit être remise au Syndicat. Le locataire doit fournir au Syndicat annuellement une preuve d'assurance responsabilité civile minimale de DEUX MILLIONS de dollars (2 000 000,00 \$).

Un propriétaire ne peut louer une partie de son unité à un tiers avec lequel il n'a pas de lien familial, tout en demeurant dans celle-ci; ainsi un tiers demeurant dans une unité avec un copropriétaire ne partageant pas un lien familial est présumé contrevenir à la présente restriction si le copropriétaire exige de lui un loyer ou une redevance équivalant à une forme de loyer.

La co-location par plusieurs personnes d'une même unité n'est pas autorisée.

Aucun copropriétaire ou locataire ou occupant d'une unité n'a le droit d'héberger à la journée, à la semaine ou au mois dans son unité, moyennant rémunération, des personnes avec qui il aurait été mis en contact par un site internet d'hébergement/ location partage/prêt/échange d'espaces résidentiels, tels Airbnb ou autres, et ce, même si le propriétaire, le locataire ou l'occupant de l'unité demeure lui-même présent dans son unité pendant la présence de ces hébergés temporaires. Les administrateurs pourront intervenir pour interdire eux-mêmes l'accès à l'immeuble à des personnes hébergées dans un tel cadre.

Proposition numéro 2 : Article 102.25 – Gicleurs

Pour respecter la réglementation en vigueur, maintenir leur performance et leur fiabilité et prévenir les dysfonctionnements et les fuites :

Les têtes de gicleurs doivent être visibles et accessibles en tout temps afin qu'elles puissent fonctionner adéquatement en cas d'incendie. Aucun obstacle (meubles ou objets suspendus) ne doit nuire à l'efficacité de l'évacuation de l'eau. Il est obligatoire de laisser un espace libre d'au moins 12 pouces (30 cm) autour de celles-ci.

Les têtes de gicleurs ne doivent en aucun temps être utilisées pour soutenir des objets (ex. décorations de Noël).

Il est interdit de peindre ou masquer les têtes de gicleurs.

Proposition numéro 3 : Article 105.3.10 – Pavage des stationnements

Afin de préserver la qualité du pavage des stationnements intérieurs, il est interdit de tourner les roues d'un véhicule quand ce dernier est immobilisé. Il est également défendu de circuler ou de stationner un véhicule muni de pneus à crampons. Chaque copropriétaire est responsable des dommages causés lorsque lui ou un occupant de sa fraction contrevient à la présente clause.