



ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DES PROPRIÉTAIRES, 2022

29 novembre 2022

PROCÈS VERBAL

1- Ouverture de l'assemblée :

Ouverture de l'assemblée par le Président, Aurèle Beauregard à 09h05

2- Vérification du quorum :

Un décompte précis des présences, via un registre auquel chaque membre présent enregistre sa participation. En addition aux présences physiques, le secrétaire a reçu 8 procurations via courriel mandatant le présent conseil à agir à leur nom.

25 membres présents et 8 procurations totalisant 33 membres.

Le quorum requis par notre constitution exige que la majorité des propriétaires constitue le quorum requis, soit 25 membres. Donc le quorum est pleinement atteint et conforme à nos règlements avec le total de 33 membres.

3- Lecture et adoption de l'ordre du jour :

Le secrétaire fait lecture de l'ordre du jour et en ajout le point décorations de Noël sous l'item Varia.

4- Révision du procès- verbal de la réunion des propriétaires de novembre 2021

Le procès-verbal de l'assemblée générale précédente des propriétaires a préalablement été soumis aux propriétaires. Afin d'accélérer le processus de l'assemblée, le président en fait un survol rapide et demande si des questions sont soulevées. Aucune question de la part des propriétaires et par conséquent le procès-verbal 2021 est **adopté**.

5- Présentation du rapport annuel des projets et travaux réalisés en 2022 :

Le trésorier, Denis Pilotte, présente un rapport annuel très détaillé des différents travaux d'entretien et de réparations du bâtiment ayant été effectués dans le cours de l'année 2022. Le rapport fait état des travaux réalisés, description de ceux-ci, identification des personnes impliquées, dates de réalisation et nombre d'heures consacrées à chaque activité.

Le rapport conclut que 822 heures ont été consacrées à des travaux sur notre immeuble, 227 heures consacrées à la réfection extérieure de notre pavillon communautaire (Club House) et 73 heures consacrées aux décorations de Noël extérieures.

Proposé par M. André Pelletier et secondé par M. Réjean Bourassa

Le rapport est accepté. Le trésorier est remercié et félicité pour tout le travail consacré au suivi et rédaction du rapport.

6- Rapport financier 2022, Poinciana Gardens Condominium Inc.

Le trésorier, Denis Pilotte, présente le rapport financier des revenus et dépenses encourues et à effectuer pour l'année se terminant le 31 décembre 2022. Une provision de \$4,000 y est reflétée pour des travaux de réfection des drains de toit devant être effectués dans le cours des prochaines semaines. L'année 2022 laisse entrevoir un excédent de \$3669.21.

Les prévisions pour l'année 2023 laissent entrevoir des revenus de \$21,107.00 et des dépenses de \$13,650.00 avec un solde pour conclure l'année avec un solde de \$7,457.

Proposé par M. Jacques Jubinville et secondé par Mme Monique Jutras

Les deux rapports sont acceptés à l'unanimité.

7- Budget 2023 proposé par la Phase 7 Acceptation du budget 2023 avec ou sans réserve

Le trésorier, Denis Pilotte, présente sous la forme de tableaux et rapports financiers les items suivants :

- Évolution des budgets des années antérieures en y appliquant les taux d'inflations des années 2018 à 2023 afin d'y établir en dollars constants le taux 2023. Selon la dimension du condo, pour un 1 chambre, le frais indexés représente des frais de condo mensuels de \$268.68 et de \$335.85 pour un 2 chambres.
- Un rapport détaillé présente les dépenses par catégories laissant entrevoir des dépenses totales de \$742,678, dont la vaste majorité est de nature non-discrétionnaire. Le budget présenté est équilibré, en conformité avec la législation en vigueur.
- Les membres présents ont à voter à la suite de la présentation du budget, à savoir si nous appliquons l'approche avec ou sans la création d'un fond de réserve. Un vote a

main levée est effectué et la quasi-majorité des membres présents on opté pour l'approche « Sans création d'une réserve »

Proposé par M. Jacques Jubinville et secondé par M. André Pelletier

Le budget proposé par la Phase 7 est accepté, avec l'approche « sans création de réserve »

8- Futures exigences législative relatives à la mise en place d'un fond de réserves :

Le président Aurèle Beauregard présente sommairement la nouvelle législation de l'état de la Floride, mai 2022, qui obligera tous les associations de condos de 3 étages et plus à développer un plan d'étude des réserves requises pour le remplacement de certains actifs immobiliers. Nous avons jusqu'au 31 décembre 2024 pour développer et faire approuver ledit plan de réserves. Les perceptions des sommes pour les réserves devront prendre effet à compter du 1 janvier 2025.

9- Frais de condos, année 2023 :

Le trésorier (Denis Pilotte) présente par le biais d'un tableau, la tarification approuvée par le comité des finances de la Phase, représenté par tous les membres des CA de 4 immeubles.

De façon générale, la nouvelle tarification devant prendre effet en janvier 2023 représentera la tarification suivante :

Paiements préautorisés :

Condo 1 chambre \$285.00

Condo 2 chambres \$350.00

Paiement annuel unique

Condo 1 chambre 3 360.00\$

Condo 2 chambres 4 200.00\$

Paiement mensuel par chèque :

Condo 1 chambre 285.00\$

Condo 2 chambres 355.00\$

10- Nomination des membres comité direction 2023 :

6 membres ont soumis leur intérêt à participer au comité de direction 2023, soit Aurèle Beauregard, Jacques Dufresne, Christine Lebel, Denis Pilotte, Réjean Bourassa & Guy Tousignant.

Conformément à la constitution, lorsqu'un membre du CA se retrouve à la présidence de la Phase, cette personne est libérée de son poste sur le conseil de l'immeuble pour consacrer ses énergies seulement au niveau de la Phase. Celle-ci est remplacée par le poste de substitut

Voici votre nouveau comité du Poinciana Building :

Président	Aurèle Beauregard
1ere vice-présidente	Christine Lebel
2e vice-président	Jacques Dufresne
Trésorier	Denis Pilotte
Secrétaire	Guy Tousignant
Substitut	Réjean Bourassa.

Tel que mentionner, dès que les élections - nominations au niveau de la Phase et que Mme Lebel retourne assumer la présidence de la Phase, son poste actuel au sein de notre comité sera comblé par le poste du substitut, soit M. Réjean Bourassa qui assumera le poste de 1^{er} vice-président.

D'autre part, 2 membres actuels ont exprimés leur intention de ne pas renouveler leur mandat pour l'année 2024, soit M. Aurèle Beauregard et de M. Guy Tousignant. Ceci permettra à de nouveaux membres de se joindre à l'équipe de direction de notre immeuble et y apporter un renouvellement.

Un membre, M. Jean Cournoyer a manifesté de son intérêt à se joindre au comité de direction à titre de substitut.

11- Période de questions:

Pas de question précise et seulement une invitation à se joindre au groupe de bénévoles qui effectuera les décorations de Noël, jeudi le 1er décembre 2022.

12- Levée de la réunion.

Levée de l'assemblée générale

Proposé par Christian Chevrier et secondé par Suzette Michaud

L'assemblée est levée à 10.25hr.

Guy Tousignant

Secrétaire CA Poinciana Gardens