



Poinciana Condominium Inc.

Réunion du Conseil d'Administration, jeudi le 26 janvier 2023.

Présents :

Aurèle Beauregard	Président
Réjean Bourassa	1 ^{er} Vice-président
Jacques Dufresne	2 ^e Vice-président
Denis Pilotte	Trésorier (via messenger)
Guy Tousignant	Secrétaire
Jean Cournoyer	Substitut.

Invité :

Gilles Babin	Trésorier CA Phase 7
--------------	----------------------

1- **Ouverture de la réunion :**

Le président procède à l'ouverture de la réunion

2- **Lecture ordre du jour :**

Le secrétaire procède à la lecture de l'ordre du jour, aucun autre sujet n'y est apporté.

Proposé par Réjean Bourassa et secondé par Jacques Dufresne, l'ordre du jour est accepté tel que présenté

3- Affaires financières :

a) Situation financière au 23 janvier 2023 :

Le rapport financier précis, préparé par le trésorier en date du 23 janvier est soumis aux membres. Les dépenses totales depuis le 1er janvier représentant la somme totale de \$2813.44 se résumant ainsi : Plomberie \$600, dépôt de \$1600 pour réfection de 3 drains de toit, \$389.29 de matériaux reliés à des entretiens structurels & \$224.25 pour des réparations de 2 sècheuses et installation d'un clapet de retenue des eaux la laveuse du 1er étage;

b) Perception et remise de la contribution additionnelle des membres Poinciana de \$120 annuellement :

Une discussion avec notre trésorier de la Phase 7 relativement à la perception et remise des montants additionnels de \$10 mensuellement par les propriétaires de notre immeuble a eu lieu, et une entente mutuelle faisant état que le montant de \$5,328 perçu par la Phase 7, nous sera remboursé dans des délais raisonnables. Un suivi sera effectué par nos 2 trésoriers (Phase 7 & Poinciana) pour s'assurer que le transfert des sommes soit effectué, tel que convenu. Nous tenons à remercier Gilles (trésorier Phase 7) de sa présence et de son appui dans le traitement des dossiers financiers impliquant nos 2 entités.

Le détail des prélèvements effectués par la Phase se résume ainsi :

-18 condos de 1 ch. @ \$8.00 X 12 mois =	\$1 728
-30 condos de 2 ch. @ \$10.00 X 12 mois =	\$3 600
Total	\$5 328

c) Transfert de fonds, fonctionnement année 2023, phase 7 et bâtisses :

Le trésorier de la Phase 7 (Gilles Babin) nous a fait un transfert financier de \$7,500, couvrant l'année 2023 afin de nous assister pour les paiements reliés à l'entretien & réparations de notre immeuble.

d) Tarification, laveuses & sécheuses :

Un questionnaire relativement à la pertinence de majorer le tarif d'utilisation des laveuses sécheuses de 25 sous pour le porter au tarif de \$1.00 pour chaque utilisation. Bien que cette option permettrait de réaliser des revenus additionnels d'environ \$1000 annuellement, après discussion le CA préfère laisser le tarif au taux actuel, et ce dans un contexte de résistance à toute forme d'inflation de nos tarifs et aussi que notre actuel budget nous permet de se passer de cette augmentation, car nous estimons être en mesure de fonctionner adéquatement avec le présent tarif.

e) Transfert de titre de propriétés : Qui fait quoi et qui assume la responsabilité du processus de transferts des titres de propriétés ? :

Il y a actuellement 5 transactions immobilières au sein de notre immeuble, une clarification du processus est requise afin d'être en mesure de comprendre les rôles et responsabilités de chaque partie, soit la Phase et les immeubles. Ce dossier est, ou était sous la supervision de Roch Côté, celui-ci n'est pas actuellement sur place pour nous guider dans le processus. Notre président entrera en contact avec Roch et les autorités de la Phase afin de donner suite à ce dossier.

4- **Travaux en cours et futurs:**

a) Sécheuses défectueuses :

Nos 2 vice-présidents (Jacques & Réjean) font état des réparations ayant été requises aux salles de lavage du 1er & 2e étage. Les 2 sécheuses ont été réparées, clapet de retenu des eaux de laveuse, installé au 1er étage. Pour fin préventive, un élément de chauffage additionnel est en notre possession advenant une réparation future, ce qui réduira le temps requis pour réparations.

b) Nettoyage drains de climatiseurs :

Le nettoyage des drains d'évacuation des eaux de climatiseurs sera effectué dans la semaine du 6 février. Nous avons demandé, il y a 2 semaines à ce que tous les propriétaires effectuent dans leur propre unité de climatisation un traitement de

nettoyage de leur « pan » et drain de leur climatiseur qui se branche au drain d'évacuation principal. Guy Tousignant s'est offert pour réaliser ce travail et demande l'aide d'un bénévole pour l'assister dans ce travail. Cela représente environ une demi-journée de travail à 2 personnes. Si vous êtes disponible, contacter Guy Tousignant.

c) Réfection de 3 drains de couverture :

Nos drains d'évacuation des eaux de pluie, situés sur notre toiture nécessitent entretien et réparations. Un estimé de l'ordre de \$10,800 nous a été soumis par une firme spécialisée (Evans Roofing). Compte tenu du budget, nous effectuerons à court terme la réparation de 3 des 8 drains. Ceci représente la somme totale de \$3 600 et les travaux seront effectués dans la 1ere semaine de février. Les 5 autres drains seront réparés selon notre disponibilité budgétaire.

d) Remplacement des chauffe-eaux :

Tous nos chauffe-eaux se doivent d'être remplacés suivant 10 ans après leur installation. Le secrétaire a fait parvenir aux propriétaires un avis les avisant que le remplacement de leur chauffe-eau sera requis pour l'année 2023.

En outre, il faudra aviser dans le cas de transactions immobilières devant avoir lieu en 2023, le vendeur ainsi que l'acheteur potentiel de l'exigence de remplacer le chauffe-eau et ce afin d'éviter toute situation litigieuse entre les parties.

e) Autres travaux devant être accomplis à court terme :

Nos 2 vice-présidents (Jacques & Réjean) font état des travaux d'entretien régulier devant être réalisés avant notre retour au Québec. Pas de travaux de grande importance à l'exception de la vérification de la toiture. On est en mesure de conclure que tout est sous contrôle.

5- Compte rendu réunion du 24 janvier sur les règlements de la Phase :

Le président (Aurèle) siège sur le comité de révision des règlements. Celui-ci fait état des travaux de la 1ere réunion du comité ayant eu lieu le 24 janvier dernier. Du travail

additionnel par le comité aura lieu, et lorsque qu'un rapport sera complété, celui-ci sera soumis pour fin de consultation aux différents CA de la Phase 7

6- Sujets présentés pour étude :

a) Fumage dans les endroits commun :

Il a été apporté par différents membres que le fumage devrait être encadrer et que les lieux interdits au fumage soient plus explicites. Ce même sujet est aussi traité par le comité des règlements. Au niveau de notre immeuble et en attente du produit final du comité des règlements il est convenu que le fumage est interdit dans tous les endroits communs, plus précisément endroits communs se définit ainsi : Breezeway, salles de lavage, salles des casiers, élévateur, escaliers, balcons, salles de mécanique, salle communautaire du 2e, atelier de travail du 3e.

Des affiches *No smoking* seront installés aux endroits sensibles

b) Utilisation des balcons :

Certains propriétaires ont manifestés le désir d'utiliser l'espace de leur balcon pour s'y assoir avec une chaise afin de profiter du plein air. Différents points de vue y ont été présenté, et de façon majoritaire les membres présents à la réunion se sont opposer à la demande. D'autre part, les règlements municipaux en matière protection civile exige que tout endroit de circulation commune (tel que nos balcons) soit exempt en tout temps de toute forme d'encombrement pouvant provoquer risque de chute, ralentissement en cas de sinistre, etc. En conclusion la demande est rejetée.

c) Préparation pour l'inspection du 50 ans :

Afin de se préparer en vue de l'inspection du 50 ans, le secrétaire propose de se préparer en effectuant une recherche de la documentation disponible auprès du Broward Country décrivant le processus devant avoir lieu ainsi que les éléments étant sujet à vérification. Le secrétaire préparera un guide afin de nous assister dans ce travail préventif

d) Renouvellement des mandats au sein du CA pour 2024.

Afin de planifier la relève requise pour former le futur CA 2024, il est apporté que 2 des membres actuels du CA ne renouvelleront pas leur mandat pour l'année 2024. Une invitation est lancée à tout propriétaire de se joindre à l'équipe du CA en manifestant leur intérêt

7- Rencontre (5@7) des bénévoles :

Comme à chaque année, il y avait une rencontre type 5 @ 7, permettant de partager de bons moments tout en soulignant tout le travail accompli par les bénévoles dans le cours de l'année. A nouveau, cette année une telle activité serait la bienvenue et à cet effet nous sollicitons la participation de membres pour organiser cette dite rencontre. Si vous êtes intéressé à vous impliquer pour organiser l'activité, faites-en part à notre président, Aurèle.

8- Questions & Réponses (Ouvert aux participants).

Diverses questions ont été soulevées, la seule significative fut reliée au fait que certaines personnes étaient en désaccord à ce que des vélos soient remis dans les salles des casiers. Le CA reviendra sur ce dossier en tentant de trouver un moyen de répondre à un besoin légitime de trouver un espace pour accommoder les membres

9- Ajournement de la réunion :

Proposé par Jacques Dufresne et secondé par Réjean Bourassa, la réunion est levée.

Guy Tousignant

Secrétaire CA Poinciana