



# POINCIANA GARDENS CONDOMINIUM INC.

## ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ANNUELLE DES PROPRIÉTAIRES, 2023

23 novembre 2023, 9.00 am.

*Procès-verbal de la réunion*

### 1- Ouverture de l'assemblée

Le président ouvre la réunion et souhaite la bienvenue aux 18 propriétaires présents :

### 2- Lecture et adoption de l'ordre du jour

Dans un premier temps, le secrétaire fait présentation de 5 couples de nouveaux propriétaires qui se sont joints à notre milieu dans le cours de la dernière année. Par la suite, il fait lecture des points contenus dans l'ordre du jour de la présente réunion.

Proposé par M. Mario Cusson et secondé par M. Pierre Tanguay, l'ordre du jour est accepté tel quel.

### 3- Révision du procès- verbal de la réunion des propriétaires, novembre 2022

Le secrétaire fait rapidement référence au procès- verbal de l'année dernière (2022), précédemment soumis aux propriétaires et disponible dans notre site Web. Lecture est dispensée.

### 4- Réalisation de 2023 :

#### a) Site WEB

Le Webmaster fait présentation des réalisations effectuées lors de la création et mise en opération de notre site WEB. Le nouveau site se voit comme un outil d'information fort utile où se retrouvent une multitude d'informations officielles (procès-verbaux, règlements, documentation fort utile et variée sur différents sujets pertinents à notre milieu de vie hivernal). Tous sont fortement invités à l'explorer et l'utiliser.

#### b) Réparations drains toiture

Nos deux vice-présidents font état des travaux significatifs réalisés au niveau des drains d'évacuation des eaux qui s'accumulent sur notre toiture lors de fortes pluies. Huit drains ont été remplacés et devraient nous sécuriser lors de forte pluie. Lors des prochaines semaines, une équipe de bénévoles procédera à l'installation de scellant sur tous les joints afin de retarder la dégradation de la toiture et d'en prolonger sa durée de vie.

c) Mise à jour remplacement réservoirs eau chaude

Le secrétaire fait état du suivi de remplacement des réservoirs à eau chaude qui se doivent obligatoirement être remplacés à chaque 10 ans. Au début de chaque année civile, les propriétaires pour lesquels leur réservoir nécessitant remplacement, sont avisés d'en faire le remplacement dans le cours de l'année civile. Lors du remplacement, il est important d'en aviser le secrétaire afin de maintenir à jour notre liste de suivi et ainsi répondre aux exigences gouvernementales ainsi qu'à nos assureurs.

d) Exigences lors de réparations & modification à nos condos

À nouveau, le secrétaire réitère l'importance d'obtenir autorisation du comité de direction avant de débiter toute modification, travaux majeurs, changement portes & fenêtres à votre unité de condo.

e) Services de buanderie, laveuses & sécheuses

Nos deux vice-présidents font état de la situation et des besoins en termes de réparations et remplacement des laveuses et sécheuses de notre édifice. Quatre équipements ont dû être remplacés lors de la présente année ainsi qu'une multitude de réparations aux équipements de buanderie. La surcharge des sécheuses semble avoir occasionné des réparations anormalement élevées, occasionnant des coûts supplémentaires.

f) Tarification, services de buanderie, laveuses & sécheuses

Notre trésorier fait état que compte tenu des nombreuses réparations requises et remplacement qui seront nécessaire à court et moyen terme, nous sommes dans l'obligation de majorer le coût des services de buanderie à \$1.00 (soit au même niveau que les autres édifices de notre Phase) et ce afin d'équilibrer les coûts d'opération versus les revenus produits par les équipements actuels.

g) Internet, caméras de sécurité

Le président nous fait un résumé du fonctionnement et de la satisfaction des usagers en relation avec notre service internet. Bien qu'il y ait, à l'occasion des situations particulières, nous sommes satisfaits du service dispensé aux propriétaires. Relativement aux caméras de sécurité, le président nous informe de l'état actuel et possiblement l'addition de nouvelles caméras plus perfectionnées, le tout sujet à étude par le nouveau CA.

h) Contrat achat / vente condos

Le secrétaire informe qu'afin de mieux répondre aux besoins des propriétaires et partie juridique ayant à traiter une transaction lors de vente/achat d'une propriété, nous avons développé un outil (contrat achat/vente) qui résume les informations nécessaires pour les 3 parties impliquées lors d'une transaction immobilière (vendeur, acheteur & le CA de notre édifice). Ce document sera utilisé lors de l'approbation préalable de la transaction qui se doit d'être approuvée avant le traitement juridique pour le transfert des titres de propriétés. Le document reflète les aspects suivants : désignation des parties, date de prise de possession, transfert des taxes et frais de condos, désignation de l'autorité légale qui traitera du transfert des titres, règlements de notre association, conditions particulières si applicable et autre informations normalement requises lors de transaction immobilière. Le document est disponible sur notre site WEB et a été partagé avec le Comité exécutif de la Phase 7 ainsi qu'avec les autres CA de notre Phase.

5- Rapport de certification, inspection des édifices datant de 50 ans :

Les vice-présidents font état du résultat final de l'exercice de certification de 50 ans de notre édifice effectué par une firme professionnelle dûment qualifiée (architecte). Un rapport préliminaire faisait état de 4 annotations à corriger afin de satisfaire aux exigences. Deux de ces anomalies se situaient au niveau du système électrique et les deux autres au niveau structural. Ces anomalies ont été décrites comme des éléments d'ordre mineur et convenu avec le professionnel ayant effectué le rapport que si les 4 anomalies jugées comme mineures, seraient corrigées à court terme, après vérification de l'exécution des correctifs requis, celui-ci serait en position d'émettre le rapport final positif sans réserve. Afin de répondre pour l'exécution des travaux requis, 4 de nos propriétaires ont consacré chacun 3 jours de travail ardu afin d'effectuer les correctifs nécessaires. Il est approprié de souligner que ces travaux exigeants furent effectués par Denis Pilotte, Jacques Dufresne, Réjean Bourassa & Richard Cormier qui ont consacré plus de 60 heures de leur propre temps.

Le rapport officiel de certification a été soumis aux autorités municipales, par le secrétaire et le trésorier, lundi le 20 novembre 2022 et déposé sur notre site Web dans la section privée

6- Rapport financier & budget 2024, Poinciana Gardens Condominium Inc.

Le trésorier fait présentation du document détaillant les différents postes budgétaire « Financial Position / Situation financière » pour l'année en cours (2023), qui se résume ainsi : revenus totaux de \$25,338.00, suivi de dépenses de \$19,523.00 laissant un excédent de revenus de l'ordre de \$5,815.00

Pour l'année 2024, des revenus anticipés de \$19 415.00 suivi de dépenses de \$10,150.00 laissant anticiper un excédent de \$9,265.00. En annexe, un rapport très détaillé, relié à la nature des revenus et dépenses 2023 est soumis.

7- Budget 2024 adopté par le conseil d'administration Phase 7

Le trésorier présente le rapport des revenus et dépenses du budget 2023 & suivi du budget prévisionnel pour l'année 2024, préparé par la Phase 7, rapport ayant été présenté aux propriétaires le 21 novembre dernier, mais pour lequel aucune question ne pouvait être adressée au comité exécutif de la Phase 7, laissant le soin aux CA de chaque édifice de répondre à toutes questions éventuelles.

Pour l'année actuelle (se terminant le 31 décembre 2023), le rapport fait état de revenus de l'ordre de \$844,360.00 suivis de dépenses de \$927, 845.00, laissant entrevoir un déficit de \$82,045.00

Pour l'année 2024, le budget prévisionnel prévoit des revenus de \$1,016,324.00 suivis de dépenses équivalentes de \$1,016,324.00. Donc budget équilibré si tous les revenus y apparaissant sont perçus tels que planifiés

En termes de coûts pour nos frais de condos, ceux-ci sont établis ainsi :

1 chambre	\$ 381.00 / mois
2 chambres	\$ 477.00 / mois

8- Mise à jour sur le dossier de la Phase 7, rénovations salle communautaire :

La présidente de la Phase 7, Christine Lebel, fait un bref état de la situation problématique liée au projet de réfection du plafond de la salle communautaire. Ce dossier est particulièrement complexe et les membres du comité exécutif se consacrent à résoudre les diverses problématiques. Un rapport factuel sera émis et diffusé à tous les membres de notre communauté dans le cours des prochains jours.

9- Frais de condos, année 2024 :

Le président et le trésorier font présentation des frais de condos, déterminé par la Phase 7, pour l`année 2024 qui seront ainsi :

	1 Chambre	2 chambres
Paiement ACH	\$ 381.00	\$ 477.00
Par chèque mensuel	\$ 386.00	\$ 482.00
Paiement annuel 1 chèque	\$ 4,573.00	\$ 5,725.00
Paiement annuel 2 chèques	\$ 2,287.00 & \$2,292.00	\$ 2,863.00 & \$2,868.00

10- Réserve de remplacement des immobilisations :

Le président et notre Webmaster font état du questionnement sur la création d`un fonds de réserve. Tel que nous le savons, à compter du 1er janvier 2025, tous les conseils de condominiums devront établir et mettre en application un fonds de réserve pour le remplacement de certains équipements, tel que toiture, élévateurs, terrain de stationnement, peinture extérieure, piscine....

Suite à des discussions sur ce sujet, tenues avec l`ensemble des CA de notre Phase, il est fortement recommandé, que pour l`année 2024, de ne pas adhérer à la création du fonds de réserve à ce moment-ci et attendre le développement d`une politique et évaluation comptable pour la mise en œuvre d`un tel fonds de réserve, et sera requis selon la législation de l`état de la Floride.

Suite à cette recommandation, il fut demandé un vote à main levée afin de savoir si notre association préfère oui ou non mettre en application pour 2024 cette politique. Le vote à main levée a clairement démontré la « non-acceptation » de la création d`un fonds de réserve pour 2024.

Proposé par André Pelletier et secondé par Linda Goupil, il est accepté de ne pas adhérer au concept de création de réserve pour l`année 2024.

11- Nomination des membres comité direction 2024, les postes de président & secrétaire sont à combler

Le président fait état des personnes ayant soumis leur candidature à se joindre à l`équipe de direction de notre CA. Compte tenu, que tous les postes électifs ont été comblé et en addition quelques propriétaires ont manifesté leur désir à se joindre, mais à titre de substitut, il n`y a pas nécessité à recourir au processus de votation formel.

Les personnes ayant manifesté à se joindre au comité de direction sont les suivantes et formeront le nouveau CA pour 2022-2023;

- Christiane Ouellette Présidente
- Réjean Bourassa 1<sup>er</sup> Vice-Président
- Mario Cusson 2<sup>e</sup> Vice-président
- Denis Pilotte Trésorier
- Jean Cournoyer \*\* Secrétaire \*\*
- Jacques Dufresne Substitut
- Pierre Tanguay Substitut
- Christiane Lebel \*\* Secrétaire \*\*

\*\* Christine Lebel a demandé d`être relevée de sa tâche du CA de Poinciana pour se concentrer sur le CA de HG7, tel que notre constitution le permet et Jean Cournoyer se joint comme secrétaire et 5<sup>e</sup> membre du CA.

12- Période de questions :

- a) Un propriétaire a de nouveau manifesté son profond désaccord à ce que des supports à vélos soient rendus disponibles dans les sections salle des casiers du 2e & 3e étage. Tel qu'antérieurement expliqué lors de notre réunion annuelle de novembre 2022, cette option de remisage de vélos a été rendue disponible afin d'accommoder un certain nombre de propriétaires et en demande de la part de ceux-ci. Les 2 supports ont été construits et rendus opérationnel par le bénévolat des utilisateurs de vélos. De part ce geste, 16 vélos peuvent être remisés. Par contre, il fut demandé à la personne s'objectant à ce service rendu disponible de nous exprimer et expliquer quel (s) préjudice (s) que cela pouvait lui occasionner. Celui-ci n'a pas été en mesure de fournir une réponse à la question posée. La philosophie de notre CA est de répondre le plus adéquatement aux besoins et attentes de nos 48 propriétaires.
- b) Un propriétaire a demandé pourquoi ils ne peuvent s'exprimer sur l'accord ou désaccord (par le biais d'un vote formel) en relation avec l'approbation du budget de la Phase 7. La réponse fournie est à savoir autant que par nos statuts ainsi que la législation de la Floride, l'approbation ( *adopt* ) relève de la compétence du Conseil d'administration de la Phase 7, qui regroupe les 4 CA's de la Phase.
- c) Un mot de remerciements, accompagné de chauds applaudissements, au président sortant Aurèle Beauregard après 20 ans à titre de membre du CA de Poinciana et à Guy Tousignant, secrétaire sortant pour les 10 ans passées, lui aussi, au conseil d'administration du CA. Nous tenterons de les remplacer adéquatement.

13- Levée de la réunion

Proposé par Pierre Tanguay et secondé par Jean Cournoyer, l'Assemblée Générale Annuelle des propriétaires 2023 est levée.

*Guy Tousignant,*

Secrétaire sortant CA Poinciana

27 novembre 2023