



## PROCÈS-VERBAL

Sea Grape Gardens Condominium Inc.

### Assemblée Générale Annuelle, 30 Novembre 2023 à 13 h

**Présence** : Hubert Poirier 1<sup>er</sup> Vice-président  
Céline Dandurand Directrice (secrétaire intérimaire pour la rencontre)

**Absence** : Daniel Monast Président  
Yves Lauzon 2<sup>ième</sup> Vice-président  
France Sicard Secrétaire

#### 1. Ouverture de la réunion

La réunion débute à 13h03, le quorum été atteint, 48%, présence de 23 propriétaires d'unité.

En l'absence de M. Daniel Monast Président du Sea Grape Gardens,

M. Hubert Poirier Vice-Président Sea Grape Gardens dirigera la rencontre.

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

Lecture faite par M. Hubert Poirier

**Adopté à l'unanimité**

#### 3. Lecture et adoption du procès-verbal de l'assemblée générale du 1 décembre 2022

Résumé fait par M. Hubert Poirier

**Proposé par** : Mario Marcoux      **Secondé par** : M. Jean-Noël Massicotte

**Adopté à l'unanimité**

#### 4. Rapport d'activités du CA

M. Hubert donne les grandes lignes des activités de l'immeuble, quelques brèves explications sont données pour chaque point.

**Décembre 2022** - Remplacement d'une laveuse 1<sup>er</sup> étage

**Janvier 2023** - Signature contrat 4 ans, traitement anti-termites - Installation  
Enseigne Sea Grape dans Breezeway

**Février** - Remplacement caméras (X6) et câblage complet  
- Remplacement boîtier électrique d'une unité

- Mars** - Changement de tuyaux d'égouts dans deux unités
- Avril** - Vol & vandalisme salles de lavage (4 appareils endommagés). Plaques de sécurité installées aux portes d'accès.
- Réparation tuyau d'alimentation en eau, côté Est de l'immeuble

## 5. Résultats 2023 versus prévisions et Budget 2024 du Sea Grape Gardens

M. Poirier explique le bilan financier de l'année qui se termine 2022/2023 et le budget à venir 2023/2024.

- Explications sur le retour de certaines sommes pour les dépenses courantes du Sea Grape, transfert de seulement \$7500 de la Phase (comme tous les autres édifices) pour le S cette année. Manque à gagner expliqué par le non-paiement des frais de condos vers la Phase. Causé par le décès de deux résidents chez nous, le transfert de montants supplémentaires se fera dès 2025.
  - Questionnement sur toiture qui coulerait à deux endroit, Yves Lauzon & Hubert Poirier se sont déjà penché sur la question, dossier à suivre sur comment faire les réparations qui sont minimales, soit dit en passant. Possibilité d'étendre une couche de protection liquide caoutchoutée ou réparations qui seront faites par Cie.
- Quel est la garanti sur notre toiture (refaite il y 8 ans), M. Poirier vérifiera et diffusera l'info.

**Proposé par :** M. Gilles Moreau      **Secondé par :** M. Jean-Noël Massicotte

**Adopté à l'unanimité**

## 6. Budget 2023 de la Phase VII, résultats 2023 versus prévisions et frais de condos pour 2024

Retour succinct sur le budget de la Phase VII par M. Poirier, la réunion Budgétaire ayant eu lieu en date du 21 Nov. et ou tous les propriétaires étaient invités à assistés.

Augmentation des frais de condo : 1 chambre : 381.92\$/mois

2 chambres : 477.10\$/mois

## 6. Budget 2023 de la Phase VII, résultats 2023 versus prévisions et frais de condos pour 2024

Augmentation des frais de condos substantielles, dues principalement par l'augmentation exponentielles des primes d'assurance.

M. Poirier avise les gens dans l'assistance qu'il participera à un nouveau comité de la Phase, ayant comme mandat de se pencher sur le dossier assurance. Le comité comprendra des gens ayant œuvrés dans ce domaine. Comment il pourrait être envisagé de faire descendre la prime (somme) énorme demandée pour notre couverture d'assurances. Plusieurs scénarios à considérés.

Il ne faut pas oublier que les primes tiennent en compte les demandes de réclamations dans les cinq dernières années. Pour les dégâts sur la toiture du Club House et la réclamation demandée, 3 années se sont écoulés. Il est suggéré que si des améliorations de sécurité étaient apportées, il y aurait peut-être la possibilité de diminuer les primes, idées à être étudiée.

Une rencontre où plusieurs Phases ont participées, a eu lieu, pour mettre en commun leurs dossiers d'assurances et travailler ensemble sur ce sujet complexe qui doit être traité. Il existe plusieurs différences d'une Phase à l'autre mais dans l'ensemble tous ont le même but, faire descendre les primes à payer. Avril étant la date de renouvellement, il reste deux mois pour entreprendre le travail.

Certaines questions sont posées sur d'autres dépenses de la Phase, informations brèves par Mme Céline Dandurand, les explications ayant été données par le trésorier de la Phase M. Gilles Babin lors de la Réunion Budgétaire.

## 7. Vote sur les réserves de la Phase 7

Les réserves ne seront obligatoires qu'à compter de janvier 2025.

M. Hubert Poirier demande de voter à main levée pour la réserve du budget de la phase. Les propriétaires ont **voté à l'unanimité contre**, donc il n'y aura pas de réserve en 2024.

**Proposé par :** Mario Marcoux

**Secondé par :** Denise Pépin

Informations pour les inspections 50 ans, deux édifices ont déjà reçu l'avis et fait faire leur inspection par un ingénieur. Pour le Sea Grape, cela devrait être cette année.

Deux inspections distinctes seront requises, « 50 ans » et pour les Structures, Les architectes peuvent faire les inspections mais il semblerait que les ingénieurs spécialisés dans les structures seraient spécifiquement requis, les coûts d'inspection seraient aussi plus élevés.

## 9. Varia

Point discuté avant le point 8 (Élections)

### Rappel des règlements

Un rappel sur plusieurs règlements de la Phase à suivre, ainsi que Règles de vie par M. Hubert Poirier.

- Chiens interdits sur le site
- Nourriture interdite au pourtour de la piscine
- Chaises à la piscine
- Circulation sur le site d'HG7, en tenue appropriée (interdit torse nu, bikini...)
- Ménage de l'atelier et salles de lavage  
Balayeuse industrielle disponible dans la pièce (prêt par un proprio, compresseur aussi)
- Déchets & recyclage (défaire les boîtes, utiliser des sacs d'épicerie pour les déchets...)  
Déchets rapportés lors de souper aux Gazébos, règlementer et sous la responsabilité des dirigeants de la Phase.
- Heure d'interdiction de bruit

M. Poirier de rappeler aux gens qu'un comité avait été mis sur pied l'an dernier pour réviser lesdites Règles d'HG7, travail de longue haleine et fastidieux, À suivre cette année.

## 9. Varia (suite)

### Préavis de rénovations

Les résidents doivent aviser le CA du Sea Grape Gardens afin de les informer pour toutes les rénovations (fenêtres, portes, cuisine, etc.). Ne pas oublier, la demande de permis est obligatoire à la ville. Les gens seront responsables s'il y a des inspections chez eux.

### **Avis d'occupation**

Vous devez compléter le document d'avis d'occupation lorsque quelqu'un habite votre condo même si c'est un membre de votre famille.

De plus, chaque propriétaire est responsable de son locataire et c'est à lui de répondre à toutes ses questions administratives. Mettre à la disposition des locataires... tous les Règlements & Règles de Vie Mme Dandurand avise les membres que les documents sont à la disposition des tous sur le site Web, à la section privée. Elle s'assurera de leur mis à jour.

Demande faite par Mme Lise Cournoyer de faire un résumé des principaux Règlements, le document étant assez considérable à consulté et retenir. Mme Dandurand de prévoir discuté avec elle à ce sujet, à suivre.

Demande de M. Gilles Bilodeau d'afficher un avis sur les heures d'utilisation et autres règles, dans l'armoire du Shuffleboard. Sujet amené à la suite de bruit et cris entendus très tard en début de nuit sur le terrain. À suivre.

## **8. Élections du nouveau CA de Sea Grape Gardens**

Dissolution du CA 2022/2023 à 14h26.

M. Hubert Poirier avise les gens présents que Mme Dandurand ne renouvellera pas son mandat, de même qu'à la Phase. Donc, il n'y aura pas de représentant du S comme Officiers du CA, à discuter entre les membres du nouveau CA 2024. Remerciements à celle-ci pour son implication.

Un seul candidat M. Roger Girard, ce dernier se présente. Les autres membres acceptent de poursuivre l'aventure.

### **Formation du Nouveau CA 2023/2024**

M. Daniel Monast

M. Yves Lauzon

Mme France Sicard

M. Hubert Poirier

M. Roger Girard

Personnes ressources: Mme Cécile Baillargeon & M. Robert Clermont

Rencontre future pour les postes à pourvoir.

## **9. Levée de l'assemblée à 14h30**

*Hubert Poirier*

Vice-Président Sea Grape Gardens & Président de la rencontre

*Céline Dandurand*

Secrétaire intérimaire CA Sea Grape Gardens