

.....

797 Giard
Contrecoeur
JOL 1C0

Pavillon 330

Contrecoeur, le 1 Juillet 2005

Rapport de l'Administrateur du pavillon 330 Pour les réparations aux balcons

Chers copropriétaires,

Les derniers mois furent difficiles à causes des nombreux travaux sur notre pavillon.

Les anciennes colonnes en bois qui soutenaient nos perrons étaient complètement pourries. Elles ont été entièrement reconstruites avec des matériaux à l'épreuve de la pourriture soit une ossature d'acier recouverte de panneaux de béton. Le poids des perrons n'est plus supporté par les colonnes mais par des poteaux fabriqués pour cette fonction, donc cela éliminera la force qui faisait travailler les murs des colonnes. Cette technique furent plus exigeante du coté main d'œuvre que prévu avec la méthode traditionnelle de bois et crépi.

Toutes les nouvelles colonnes sur les balcons furent imperméabilisées avec de la fibre de verre à leur jonction avec les dessus des balcons.

Les escaliers furent boulonnés à la nouvelle structure des perrons. Elles furent remises à niveau car les bases de béton se sont enfoncées dans le terrain.

Nous en avons profité pour réarranger les circuits des descentes des gouttières afin de diminuer la quantité d'eau qui passait par les balcons. Nous avons aussi éliminé une infiltration d'eau de pluie dans les murs au niveau du condo 330.

La peinture des escaliers et rambardes furent faite. Toutes les rambardes privées sont maintenant peinturées.

Le crépi non refait fut entièrement repeint afin de cacher les défauts laissés par les travaux.

L'affaissement du terrain avait laissé des trous près de la base de notre pavillon. Ils furent remplis de terre, 2 voyages, et ensemencés.

Tous ces travaux furent terminés dans les délais prévus soit avant la saison estivale (1 Juillet 2005). De plus tous ces travaux ont été exécutés avec un minimum de désagréments pour nos occupants et en ne faisant presque aucun dégât à notre terrain.

Il y a eu plusieurs entrepreneurs qui ont du être utilisés :

Le conteneur à déchet. **M Couture**

L'entrepreneur principal pour la structure **Construction Gaston Goulet**

L'entrepreneur pour la pose du recouvrement de sofitte

La pose du crépi **Crépis de l'Estrie**

Les réparations à la fibre de verre **Fibratout**

Notre coordonnateur des travaux qui a aussi été utilisé pour les travaux de peinture et d'aménagement paysagé. **Claude Fournier**

Je suis aussi allé discuter de nombreuses fois avec notre coordonnateur et les entrepreneurs afin de limiter l'ampleur de nos réparations.

.....

Les travaux de réfections des balcons de 2005 incluant toutes les retouches, soit la peinture de l'extérieur et la restauration du terrain nous a coûté environ \$48,523. A ce montant il faut additionner les travaux de 2004, soit la pose du fibre de verre sur les planchers des balcons, un montant de \$9,011.00 pour un total d'environ \$59,011.00 couvert par une marge de crédit de \$50,000 et un avance de l'administrateur. De ce montant, il faut déduire \$267.00 payé pour la préparation et la peinture des rambardes des condos 331, 334 et 335 ces frais doivent être chargés directement aux propriétaires respectifs.

Après un petit sondage auprès de quelques propriétaires, il appert que quelques uns voudraient payer entièrement leur dette afin d'éviter des frais d'intérêt. Voici un tableau montrant la répartition approximative de la dette de chacun :

Répartition de la dette selon les quote-parts		
57 534.00 \$		
Condo 330	10.27%	5 908.74 \$
Condo 331	10.27%	5 908.74 \$
Condo 332	9.40%	5 408.20 \$
Condo 333	12.48%	7 180.24 \$
Condo 334	12.48%	7 180.24 \$
Condo 335	9.40%	5 408.20 \$
Condo 336	9.87%	5 678.61 \$
Condo 337	7.98%	4 591.21 \$
Condo 338	7.98%	4 591.21 \$
Condo 339	9.87%	5 678.61 \$
Total	100.00%	57 534.00 \$

Les condos 331, 334 et 335 doivent additionner \$69.00 à leur dette pour couvrir leurs travaux de peinture des rambardes de leur galerie respective.

Je convoque donc une réunion spéciale pour le 30 juillet **à mon domicile** ou je vous présenterai tous les documents finaux relatifs aux travaux, nous discuterons afin d'établir une cédule de remboursement de notre dette.

A l'intérieur des solutions qui seront apportées je voudrais que l'on discute de celle-ci :

Je propose que tous les propriétaires fassent parvenir un chèque postdaté pour le 1^{er} septembre 2005 au montant de leur dette. Après cette date si un ou plusieurs propriétaires sont en défaut, alors les frais engendrés par leur dette devront leur être charger à eux et non à l'ensemble des propriétaires.

Les montants entre \$4,550 et \$7,500 semblent très gros à première vue mais ce n'est même supérieur à la plus value de notre condo depuis un an.

Il est très important que tous les propriétaires émettent leurs opinions, que ce soit en personne ou par procuration. A cette assemblée il sera prise une décision qui les concernent et les obligeront envers cette dette.

Je suis fier de dire que nous avons encore en 2005 le pavillon le plus propre et le plus en ordre de tous les pavillons du Club Azur sauf peut-être pour le pavillon 450 qui fait une belle chaude lutte.

Bonne réflexion et au plaisir de se rencontrer le 30 juillet prochain.

Votre administrateur

Yves Martineau

P.J. Résumé des dépenses de la réfection des balcons

Convocation et procuration pour la réunion spéciale