

S C J A

Syndicat des Copropriétaires
Les Jardins d'Alexandre
007-1925, rue Alexandre-Desève
Montréal (Québec) H2L 2W2

PROCÈS-VERBAL de la réunion pour l'assemblée générale tenue à Montréal le 6 décembre 2000 au sous-sol de l'Église St-Pierre Apôtre, au 1323 boulevard René Lévesque.

1. Ouverture de l'assemblée et vérification du quorum : 19h30

M. Richard Vaillancourt, condo 324 ouvre l'assemblée et souhaite la bienvenue aux copropriétaires présents. Il vérifie le quorum cette assemblée étant la deuxième convoquée sur le même sujet, le quorum est de 50% des copropriétaires présents et des procurations reçues lors de la première convocation. Le 22 novembre 2000, nous avons reçu 4 procurations et 33 copropriétaires étaient présents lors de la première convocation pour un total de 37 votes exprimables. Notre quorum étant de 42 votes exprimables, la première assemblée convoquée n'a pas eu lieu. Le quorum de la deuxième assemblée convoquée est donc réduit à 19 votes exprimables incluant procurations et copropriétaires présents. Le 6 décembre 2000, nous avons reçu 23 procurations et 22 copropriétaires étaient présents pour un total de 45 votes exprimables, l'assemblée est donc légalement constituée.

2. Nomination d'un président, d'un secrétaire et d'un modérateur d'assemblée :

Il est proposé par M. Régild Godin, condo 304, appuyé par M. Guy Villeneuve, condo 323, que Mme Sylvie Drouin, condo 204 soit nommé présidente d'assemblée et que M. Jean-Marie Dion, condo 219 soit nommée secrétaire d'assemblée.

Adopté à l'unanimité

M. Guy Villeneuve, condo 323, appuyé par M. Daniel Lefebvre, condo 309, que M. Michel Boisvert, directeur des services aux étudiants et communications au cégep du Vieux Montréal, agisse à titre de modérateur pour la présente assemblée et ce, bénévolement.

Adopté à l'unanimité

3. Décision sur le mode de scrutin :

M. Guy Villeneuve, condo 323 propose, appuyé par M. Pierre Gervais, condo 105 que le mode de scrutin soit le suivant pour les votes à prendre lors de l'Assemblée générale du 6 décembre 2000 du Syndicat des Copropriétaires, **Les Jardins d'Alexandre**.

A) Un vote par personne ou procuration pour les points dits de "bon voisinage" :

- élection du président d'assemblée et du modérateur
- adoption de l'ordre du jour
- adoption de procès-verbal
- réception et acceptation de rapport d'activités
- réception et acceptation de rapports financiers
- élection des administrateurs et vérificateurs
- clôture de l'assemblée

B) Vote proportionnel à la fraction telle que décrite dans la Convention de copropriété divisé pour les points à incidences monétaires :

- adoption des prévisions budgétaires
- adoption des budgets spéciaux

M. Jean-Marie Dion, condo 219 propose, appuyé par M. Jocelyn Roy, condo 125, que l'assemblée générale mandate le conseil d'administration pour convoquer une assemblée générale spéciale en vue de modifier le Règlement de l'immeuble advenant le cas que ce mode de scrutin soit retenu définitivement.

M. Guy Villeneuve, condo 323 propose que ce point soit déposé sur table jusqu'à la fin de la présente assemblée.

Adopté à l'unanimité

S C J A

4. Adoption de l'ordre du jour :

M. Guy Villeneuve, condo 323 propose, appuyé par M. Yves Daoust, condo 215, que l'ordre du jour, tel que présenté dans le deuxième avis de convocation du 6 décembre 2000, soit adopté.

Adopté à l'unanimité

5. Adoption des procès-verbaux :

Attendu que tous les copropriétaires ont reçu, conformément au Règlement de l'immeuble, les procès-verbaux des assemblées générales du 24 novembre 1999 et du 2 août 2000;

Attendu que tous les copropriétaires ont pu prendre connaissance desdits procès-verbaux.

M. Eric Simard, condo 103 propose, appuyé par M. Guy Villeneuve, condo 323, que le secrétaire soit dispensée de la lecture desdits procès-verbaux.

Adopté à l'unanimité

5.1 Assemblée générale du 24 novembre 1999 :

M. Guy Villeneuve, condo 323 propose, appuyé par M. Régild Godin, condo 304, que le procès-verbal de l'assemblée générale du 24 novembre 1999 soit adopté tel que présenté.

Adopté à l'unanimité

5.2 Assemblée générale du 2 août 2000 : peinture des balcons

M. Régild Godin, condo 304 propose, appuyé par M. André Simard, condo 202, que le procès-verbal de l'assemblée générale du 2 août 2000 soit adopté tel que présenté.

Adopté à l'unanimité

6. Réception et acceptation du rapport d'activités 2000 des administrateurs :

M. Jean-Marie Dion, condo 219 commente le rapport d'activités 2000 des administrateurs pour le bénéfice des copropriétaires présents et invite les membres du conseil d'administration à compléter les informations transmises. M. Guy Villeneuve, condo 323 propose, appuyé par M. André Simard, condo 202, que l'assemblée générale reçoive et accepte le rapport d'activités 2000 des administrateurs.

Adopté à l'unanimité

7. Finances :

Mme Claudette Tremblay, condo 312 utilise le document Bilan au 31 octobre 2000 - Budget 2001 et le commente. Elle répond aux questions de l'assemblée.

7.1 Rapport des frais de condo 2000 et du budget spécial :

Ce point est intégré dans le point 7.2.

7.2 États des revenus et dépenses 2000 :

M. Réal Lapointe, condo 305 propose, appuyé par M. Guy Villeneuve, condo 323, que l'assemblée générale adopte les États de revenus et dépenses 2000 tels que présentés.

Adopté à l'unanimité

7.3 Prévisions budgétaires 2001 :

M. Réal Lapointe, condo 305 propose, appuyé par M. Guy Villeneuve, condo 323, que l'assemblée générale adopte les Prévisions budgétaires 2001 telles que présentées.

Le scrutin par vote proportionnel à la fraction de copropriété se déroule tel que voté précédemment au début de la présente assemblée. M. Pierre Gervais, condo 105 et M. Réal Lapointe, condo 305 sont nommés scrutateurs.

SCJA

7.3 Prévisions budgétaires 2001 : (suite)

Le scrutin donne le résultat suivant :

VOTE : Pour - 40, Contre - 5, Abstention - 0

Adopté à la majorité

7.4 Nomination de vérificateurs :

M. Jean-Marie Dion, condo 219 explique aux membres de l'assemblée les motifs pour lesquels il présente ce projet de résolution.

- Considérant l'article paru dans le journal des comptables agréés (reproduit pour le bénéfice des copropriétaires) ;
- Considérant que la Convention de copropriété divise et le Règlement de l'immeuble donnent le pouvoir à l'assemblée générale de se nommer des vérificateurs pour ses livres comptables et ses états financiers ;
- Considérant qu'il conviendrait de se nommer des vérificateurs pour nos livres comptables et nos états financiers ;
- Considérant qu'il n'est pas nécessaire que nos vérificateurs proviennent d'une firme comptable.

M. Jean-Marie Dion, condo 219 propose, appuyé par M. Éric Simard, condo 103 ;

Que le Syndicat des Copropriétaires, **Les Jardins d'Alexandre** nomme deux copropriétaires comme vérificateurs pour ses livres comptables et ses états financiers à partir de l'année 2001 ;

Que Mme Claire Gervais, condo 105 proposé par M. Pierre Gervais, condo 105 et M. Cass Simons, condo 212 proposé par Mme Sylvie Drouin, condo 204 soient nommés vérificateurs des livres comptables et des états financiers du Syndicat des Copropriétaires, **Les Jardins d'Alexandre** et que ce mandat soit d'une durée de un an.

VOTE : Pour - 40, Contre - 5, Abstention - 0

Adopté à la majorité

8. Projets de résolutions :

Chacun des projets de résolutions sera expliqué par le porteur du dossier.

8.1 Système de clés :

M. Richard Vaillancourt, condo 324 présente le projet de résolution et le commente. M. Jocelyn Roy, condo 125 propose, appuyé par M. Daniel Lefebvre, condo 309;

- Considérant que les copropriétaires doivent remettre un exemplaire de leur clé pour permettre l'accès à leur logement en cas d'urgence tel que stipulé dans le règlement de l'immeuble chapitre 1.1, article 96, 5^e alinéa, page 70;
- Considérant que les administrateurs doivent avoir accès rapidement au trousseau de clés des unités de condo pour réagir en cas d'urgence;
- Considérant les mesures de sécurité qui doit prévaloir pour la conservation des clés.

Que l'assemblée générale mandate le conseil d'administration pour recueillir la clé de la porte d'entrée de chaque unité de condo de même que chaque code de désactivation du système d'alarme;

Que chaque clé ou code de désactivation soient sous enveloppe scellée à ouvrir seulement en cas d'urgence;

Que l'enveloppe scellée soit insérée dans le dossier du copropriétaire;

Qu'un registre d'ouverture de l'enveloppe soit également inséré dans le dossier du copropriétaire;

Que la présence d'un administrateur soit obligatoire pour accéder au dossier des copropriétaires et que celui-ci soit toujours accompagné ou du concierge ou d'un autre administrateur ou d'un copropriétaire.

Le vote est demandé par M. Guy Villeneuve, condo 323.

VOTE : Pour - 41, Contre - 2, Abstention - 2

Adopté à la majorité

SCJA

8.2 Antennes paraboliques :

M. Richard Vaillancourt, condo 324 présente le projet de résolution et le commentaire. M. Guy Villeneuve, condo 323 propose, appuyé par Mme Sylvie Drouin, condo 204;

- Considérant que les deux premières antennes paraboliques privées, si elles ont été autorisées par le conseil d'administration, l'ont été en contravention directe du Règlement de l'immeuble;
- Considérant que la pose d'une antenne parabolique privée sur le toit de l'immeuble et la pose d'un fil courant sur les murs de l'immeuble, constitue une utilisation privative d'un espace commun;
- Considérant que la Convention de copropriété divise interdit l'utilisation d'une partie commune à des fins privatives;
- Considérant que le conseil d'administration doit interdire la pose d'antennes paraboliques privées sur le toit de l'immeuble;
- Considérant que le conseil d'administration doit interdire la pose d'antennes paraboliques privées sur les rampes des balcons malgré que le fait que le balcon soit une partie commune à usage restreint;
- Considérant le fait que le conseil d'administration ne pourra pas interdire indéfiniment la pose d'antennes paraboliques.

L'assemblée générale mandate le conseil d'administration pour qu'il élabore un projet de solution satisfaisant la majorité et que ce projet soit soumis à une assemblée générale ultérieure au plus tard à la prochaine assemblée générale annuelle.

M. Régild Godin, condo 304 propose, appuyé par M. Richard Vaillancourt, condo 324, de remplacer les mots "élabore un projet de solution satisfaisant la majorité" par "lance un appel d'offres en vue de l'installation d'une antenne commune par un fournisseur".

Le vote est demandé par M. Guy Villeneuve, condo 323.

VOTE : Pour - 42, Contre - 1, Abstention - 2

Adopté à la majorité

8.3 Peinture du fer forgé de l'escalier de l'entrée du 1925 et des portes extérieures :

M. Yves Daoust, condo 215 présente le projet de résolution et le commentaire. M. Réal Lapointe, condo 305 propose, appuyé par M. Daniel Fontaine, condo 321;

- Considérant que les rampes de l'escalier intérieur dans l'entrée du 1925 doivent être repeintes parce qu'elles sont égratignées sur toute leur longueur;
- Considérant que les portes extérieures ont besoin d'être repeintes également.

Que l'assemblée générale mandate le conseil d'administration pour repeindre les rampes de l'escalier intérieur du 1925 du sous-sol au 3^e étage et toutes les portes extérieures en acier.

Que s'il est nécessaire de repeindre seulement la main courante de l'escalier, le conseil d'administration ne peigne que la main courante.

Adopté à l'unanimité

Mme Sylvie Drouin, condo 204, présidente de l'assemblée, quitte l'assemblée à 21h20. M. Jocelyn Roy, condo 125 accepte de présider l'assemblée jusqu'à sa clôture.

8.4 Peinture des lignes jaunes dans le stationnement extérieur :

M. Yves Daoust, condo 215 présente le projet de résolution et le commentaire. M. Jean-Marie, Dion condo 219 propose, appuyé par M. Richard Vaillancourt, condo 324;

- Considérant que la peinture des lignes jaunes dans les stationnements est effacée.

Que l'assemblée générale mandate le conseil d'administration pour effectuer la peinture des lignes jaunes dans les stationnements.

Adopté à l'unanimité

8.5 Changement de la porte des piétons dans le garage côté rue Ontario : prévision budgétaire 3 000 \$

M. Yves Daoust, condo 215 présente le projet de résolution et le commentaire. M. Richard Vaillancourt, condo 324 propose, appuyé par Mme Graciette LeCourtois, condo 315;

- Considérant la dégradation importante d'une ou de plusieurs portes des piétons dans le garage.

S C J A

8.5 Changement de la porte des piétons dans le garage côté rue Ontario : (suite)

Que l'assemblée générale mandate le conseil d'administration pour remplacer les trois portes défectueuses pour l'accès des piétons dans le garage, remplacer leur coupe-froid et pour les rendre conformes aux normes de sécurité

Adopté à l'unanimité

8.6 Paysagement du parterre :

M. Yves Daoust, condo 215 présente le projet de résolution et le commentaire. M. Jean-Marie Dion, condo 219 propose, appuyé par M. Daniel Fontaine, condo 321 ;

- Considérant que le parterre devant l'immeuble contribue à l'embellissement de notre environnement;
- Considérant que le Syndicat doit compléter son paysagement pour en arriver à un résultat définitif;
- Considérant que deux copropriétaires au niveau du sol ont fait des efforts pour paysager le parterre en face de leur unité de condo.

Que l'assemblée générale mandate le conseil d'administration pour dresser le plan d'aménagement du parterre en se basant sur l'aménagement des parterres en face des condos 008 et 009 ;

Que M. Marco Rios, condo 214 et M. Alain Bergeron, condo 008 soient mandatés pour assurer bénévolement l'entretien du parterre en leur remboursant les frais encourus.

Adopté à l'unanimité

8.7 Assurances :

M. Jean-Marie Dion, condo 219 présente le projet de résolution et le commentaire. Mme Graciette LeCourtois, condo 315 propose, appuyé par M. Guy Villeneuve, condo 323 ;

- Considérant la valeur globale de notre immeuble 5 500 000\$;
- Considérant que l'ensemble de l'immeuble doit être assuré et protégé;
- Considérant que le suivi des échéanciers de nos assurances doivent être assuré avec vigilance.

Que le conseil d'administration soit mandaté pour faire parvenir à chaque copropriétaire une confirmation écrite de notre modalité de paiement pour notre prime d'assurances de l'immeuble ainsi qu'une copie de la preuve de paiement. Les ententes verbales pour une telle somme n'auront sûrement pas valeur en cours de justice.

Adopté à l'unanimité

8.8 Pose d'un treillis au dessus des terrasses des condos au niveau du sol :

M. Jean-Marie Dion, condo 219 présente le projet de résolution et le commentaire. M. Jean-Marie Dion, condo 219 propose, appuyé par M. Richard Vaillancourt, condo 324 ;

- Considérant le besoin d'intimité que peuvent ressentir les copropriétaires dans ces unités de condo;
- Considérant un besoin accru de sécurité souhaité par les copropriétaires dans ces unités de condo;
- Considérant qu'il n'appartient qu'à l'assemblée générale de décider de changer l'aspect de la façade de l'immeuble;
- Considérant que les administrateurs ont le devoir de préserver l'unité architecturale de l'immeuble;

Que l'assemblée générale accepte le principe de poser un treillis de bois ou d'un autre matériau au dessus des terrasses des condos au niveau du sol ;

Que le conseil d'administration soit mandaté pour consulter les copropriétaires concernés et toutes personnes utiles afin d'en arriver à une entente avec eux.

VOTE : Pour - 39, Contre - 4, Abstention - 2

Adopté à la majorité

9. Élection des administrateurs :

M. Régild Godin condo 304 propose,
M. Réal Lapointe condo 305 propose,
M. Guy Villeneuve condo 323 propose,
M. Guy Villeneuve condo 323 propose,
M. Jocelyn Roy condo 125 se propose.

Mme Claudette Tremblay condo 312
M. Yves Daoust condo 215
M. Richard Vaillancourt condo 324
M. Réal Lapointe condo 305

Les cinq administrateurs acceptant leur mise en nomination, ils sont élus par acclamation administrateurs du Syndicat des Copropriétaires, **Les Jardins d'Alexandre** pour l'année 2001.

S C J A

10. Varia :

Suggestions des copropriétaires :

- A) Des économies d'énergie pourraient être faites notamment par les mesures suivantes :
- Remplacer les ampoules dans les corridors par des ampoules moins fortes,
 - Arrêter la ventilation de minuit à 6 heures le matin,
 - Maintenir une température de :
 - 13 degrés dans la garage,
 - 10 degrés dans le vestibule,
 - 13 degrés dans les escaliers,
 - 18 degrés dans les corridors.
 - Remplacement des portes pour diminuer l'infiltration d'air de R2 à R12.
- B) Brancher le système d'alarme directement au poste de pompiers.
D) Diminuer la chaleur intense qui sévit au 3^e étage durant l'été.
E) Aménager et meubler la terrasse du toit pour la rendre plus confortable.
F) Nommer un copropriétaire responsable des assurances et que celui-ci rende compte au CA.
G) Que les copropriétaires transmettent toutes les informations les concernant au CA.
H) Rendre les balcons moins laids en enlevant les débris qui y sont entassés.

L'assemblée générale vote à l'unanimité une motion de remerciements à l'adresse des administrateurs pour leur travail.

Retour sur la proposition laissée sur table

À la suite des délibérations sur le sujet, M. Jean-Marie Dion, condo 219 propose, appuyé par M. Richard Vaillancourt, condo 324 ;

Que la Convention de copropriété divise et le Règlement de l'immeuble soit modifiés en tenant compte des besoins exprimés au cours de la présente assemblée et des autres besoins à étudier ultérieurement ;

Qu'une assemblée générale spéciale soit convoquée sur ce sujet.

Adopté à l'unanimité

11. Levée de l'Assemblée générale : Heure : 22h17

Il est proposé par M. Daniel Lefebvre, condo 309, appuyé par M. Guy Villeneuve, condo 323, que l'assemblée soit levée.

Adopté à l'unanimité

(Signé) 'Richard Vaillancourt' Administrateur

(Signé) 'Claudette Tremblay' Administrateur

(Signé) 'Jean-Marie Dion' Administrateur

(Signé) 'Graciette LeCourtois' Administrateur

(Signé) 'Yves Daoust' Administrateur

Copie certifiée

S C J A

Syndicat des Copropriétaires
Les Jardins d'Alexandre
007-1925, rue Alexandre-Desève
Montréal (Québec) H2L 2W2

PROCÈS-VERBAL - reprise de la réunion pour l'assemblée spéciale tenue à Montréal le 2 août 2000 sur la terrasse du toit du 1925, rue Alexandre-Desève.

12. Ouverture de l'assemblée et vérification du quorum : 19h30

M. Jean-Marie Dion, condo 219, ouvre l'assemblée et souhaite la bienvenue à tous les copropriétaires présents. Il vérifie le quorum et déclare avoir reçu 14 procurations et confirme que 21 copropriétaires sont présents à l'assemblée pour un total de 35 votes exprimables. Il déclare donc l'assemblée légalement constituée telle que stipulée à l'article 131 de la page 97, de la convention de copropriété divise.

13. Soumissions pour la peinture des balcons et des terrasses :

Mme Claudette Tremblay, condo 312, présente et explique le document de référence sur les soumissions pour la peinture des balcons et des terrasses. M. Roger Monette, condo 303 propose, appuyé par M. Bruno Pilote, condo 109.

Le conseil d'administration propose que le budget spécial de 7 476.62\$ relatif à la peinture des balcons et à la pose d'un scellant sur les balcons, la peinture du plancher de la terrasse du toit et des boiseries des patios des unités de condos au sous-sol soit adopté tel que présenté.

Le contrat contiendra les informations suivantes:

- la liste et la description de tous les produits utilisés ainsi qu'un échéancier de réalisation,
- le nombre de personnes qui exécuteront le contrat,
- une liste avec références des clients de l'entrepreneur.

Le paiement de l'entrepreneur sera effectué par un dépôt au début du contrat et la balance du paiement sera transmise à la fin du contrat lors de l'acceptation finale des travaux.

VOTE : Pour - 34, Contre - 1, Abstention - 0

Adopté à la majorité

14. Levée de l'Assemblée générale : Heure : 20h30

Il est proposé par l'ensemble des copropriétaires présents, que l'assemblée soit levée.

Adopté à l'unanimité

(Signé) 'Claudette Tremblay' Administrateur
(Signé) 'Jean-Marie Dion' Administrateur
(Signé) 'Graciette LeCourtois' Administrateur
(Signé) 'Richard Vaillancourt' Administrateur
(Signé) 'Robert Dupuis' Administrateur

Copie certifiée