

S C J A

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

PROCÈS-VERBAL de l'assemblée générale tenue à Montréal le 23 novembre 2004 à l'Association Sportive et Communautaire du Centre-Sud au 2093 rue de la Visitation à Montréal.

1. Ouverture de l'assemblée et vérification du quorum : Heure : 19h00

M. Jean-Marc Laurin, condo 117, ouvre l'assemblée, présente les administrateurs et souhaite la bienvenue à tous les copropriétaires présents. Il vérifie le quorum et déclare avoir reçu 27 procurations et confirme que 22 copropriétaires sont présents à l'assemblée pour un total de 49 votes exprimables. Il déclare donc l'assemblée légalement constituée.

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

Il est proposé par M. Daniel Lefebvre, condo 309, appuyé par Mme Marie Gratton pour M. Richard McGibbon, condo 311, que M. Guy Pigeon, condo 225, soit nommé président d'assemblée. Il est ensuite proposé par Mme Marie Gratton pour M. Richard McGibbon, condo 311, appuyé par M. Richard Vaillancourt, condo 324, que M. Bruno Tremblay, condo 112, soit nommé secrétaire d'assemblée.

3. Accusé de réception et adoption de l'ordre du jour :

Le président fait ensuite la lecture de l'ordre du jour et demande si l'assemblée l'adopte tel que lu. Il est proposé par M. Richard Vaillancourt, condo 324, appuyé par Mme Catherine Laroche, condo 314, que l'ordre du jour soit adopté tel que lu.

Adoptée à l'unanimité

4. Adoption du procès-verbal de l'assemblée générale du 2 décembre 2003 :

Le président demande l'adoption du procès-verbal de l'assemblée générale du 2 décembre 2003 avec dispense d'en faire la lecture et de l'adopter tel que proposé par le président. Il est proposé par M. Michel Perreault, condo 110, appuyé par M. Richard Vaillancourt, condo 324, de l'adopter tel que proposé par le président.

Adoptée à l'unanimité

5. Adoption du procès-verbal de l'assemblée spéciale du 2 décembre 2003 :

Le président demande l'adoption du procès-verbal de l'assemblée spéciale du 2 décembre 2003 avec dispense d'en faire la lecture et de l'adopter tel que proposé par le président. Il est proposé par M. Richard Vaillancourt, condo 324, appuyé par M. Marcel Cyr, condo 305, de l'adopter tel que proposé par le président.

Adoptée à l'unanimité

S C J A

6. Compte rendu des réalisations des administrateurs pour l'année 2004 :

M. Jean Marc Laurin, condo 117, administrateur Sécurité et Entretien, présente les réalisations pour l'année et répond aux questions de l'assemblée.

Discussion :

- M. Jean Laurin explique que les chauffe-eau devaient être remplacés après dix ans sinon les assurances des copropriétaires ne couvriraient pas les dégâts d'eau qui pourraient survenir. 40 chauffe-eau ont été changés au total.
- M. Jean-Marc Laurin signale qu'à partir du 1^{er} janvier, l'intercom de l'entrée principale nécessitera une composition de 10 chiffres et que pour ne pas être à la dernière minute, le syndicat a préféré remplacer l'ancien système au cours de l'année 2004.

M. Daniel Lefebvre, condo 309 propose, appuyé par M. Gilles Carrière, condo 222.

Adoptée à l'unanimité

7. Accusé de réception du bilan financier au 31 octobre 2004 :

M. François Cloutier, condo 214, présente le rapport financier au 30 octobre 2004 et répond aux questions de l'assemblée. Un programme d'économie d'énergie a été mis en place et a permis de sauver beaucoup d'argent. Les heures de ventilation ont été réduites, ce qui a amené la réduction de notre dépense de gaz naturel. L'installation de nouvelles ampoules électriques a également permis de réduire les notes d'électricité.

Discussion :

- M. Gilles Carrière, condo 222, constate que le poste du fonds de prévoyance n'a pas augmenté malgré le surplus annoncé dans le budget 2005 ; M. François Cloutier, l'administrateur comptable, lui explique qu'il s'agissait d'une estimation de coût et qu'il fallait attendre au 31 décembre de l'année en cours avant que ce poste ne soit mis à jour.
- Mme Marie Gratton pour M. Richard McGibbon, condo 311, demande comment l'administration allait s'y prendre pour percevoir les frais de condo en retard de l'unité 311. M. Jean-Marc Laurin, condo 117, a expliqué qu'il fallait attendre que la dette atteigne 5 000 \$ pour pouvoir ensuite prendre une hypothèque légale sur ce condo et en demander la vente en justice.
- M. Guy Pigeon, condo 225, mentionne que les frais de condo étaient perçus avant l'hypothèque lorsqu'une hypothèque légale était placée sur un condo.

M. Michel Perreault, condo 110 propose, appuyé par Mme Marie Gratton pour M. Richard McGibbon, condo 311.

Adoptée à l'unanimité

8. Présentation du budget pour l'année 2005 :

M. François Cloutier, condo 214, présente le budget pour l'année 2005 et répond aux questions de l'assemblée. Il a annoncé qu'il n'y aurait pas d'augmentation de frais de condo pour 2005.

Discussion :

- M. Gilles Carrière, condo 222, demande si les économies engendrées par le programme d'économie d'énergie allaient être redirigées vers d'autres postes pour l'année 2005. M. François Cloutier, condo 214, lui a répondu que oui. Elles seront réparties pour absorber des augmentations de coûts dans les années subséquentes.
- Mme Graciette Lecourtois, condo 315, demande quelle était la valeur assurée de notre édifice. M. Jean-Marc Laurin lui a répondu qu'il était de 7 221 000 \$

S C J A

- M. Gilles Carrière, condo 222, s'est informé si le syndicat payait des taxes pour le local 007. M. Jean-Marc Laurin lui a répondu que oui. Il faudrait condamner la porte patio et réaménager la terrasse pour éviter les taxes. Cela serait trop coûteux.
- M. Pigeon a ajouté que le fonds de prévoyance devait respecter le principe de l'utilisateur payeur. Il a affirmé que l'administration devait mettre de l'argent de côté pour ne pas être pris au dépourvu lors de rénovations futures majeures telles que le toit, la terrasse, etc.

M. Marcel Cyr, condo 305, propose, appuyé par M. Rosaire Lecours, condo 108.

Adoptée à l'unanimité

9. Adoption des projets de résolutions :

M. Jean-Marc Laurin a expliqué que 2 projets qui devaient être présentés et approuvés en décembre 2003 ont été repoussés à l'année 2004 parce que deux membres de l'ancienne administration avaient quitté. Les 2 projets consistaient en l'achat du logiciel Condo Manager et d'un nouveau système d'enregistrement de caméra vidéo. Il avait été décidé au début de 2004 de laisser les nouveaux administrateurs se familiariser avec le travail à effectuer et d'attendre en décembre 2004 pour commencer la comptabilité avec Condo Manager.

Les résolutions ci-après sous les rubriques A et B ont été adoptées par les administrateurs dans le budget de 2004 et doivent être approuvées par l'assemblée avant d'être exécutées :

- A) « Sur proposition dûment faite, appuyée et adoptée à l'unanimité, il a été résolu d'acquérir le logiciel Condo Manager afin de faciliter la tenue de la comptabilité de la copropriété. Un montant de 1 500 \$ avait été alloué à cet effet.»

M. Richard Vaillancourt, condo 324 propose, appuyé par M. Rosaire Lecours, condo 108.

Adoptée à l'unanimité

- B) « Sur proposition dûment faite, appuyée et adoptée à l'unanimité, il a été résolu d'acquérir un système informatique adéquat afin de remplacer le système d'enregistrement de surveillance vidéo existant. Un montant de 2 000 \$ avait été alloué à cet effet. »

M. Daniel Lefebvre, condo 309, propose, appuyé par M. Denis Mathieu, condo 104.

Adoptée à l'unanimité

Les résolutions ci-après sous les rubriques C à G sont des projets d'amélioration prévus dans le budget 2005 qui ont été adoptées par les administrateurs. Elles doivent être approuvées par l'assemblée avant d'être exécutées :

- C) « Sur proposition dûment faite, appuyée et adoptée à l'unanimité, il a été résolu de changer les grilles d'égout aux deux entrées du garage et de remplacer les trois plaques de métal à l'intérieur. Un montant de 3 300 \$ a été alloué à cet effet. »

Mme Graciette Le Courtois, condo 315, propose, appuyé par M. Richard Vaillancourt, condo 324.

Adoptée à l'unanimité

S C J A

D) « Sur proposition dûment faite, appuyée et adoptée à l'unanimité, il a été résolu d'entreprendre des travaux de réfection sur la terrasse située sur le toit. Une grande partie du bois traité est pourrie et/ou fendue. De plus, le fait que lors de la construction les planches de bois traité ont été clouées et non pas vissées a fait en sorte que la terrasse nécessite des travaux de maintenance plus tôt que prévu. Deux possibilités ont été discutées :

1. Démanteler la moitié de la terrasse et utiliser le bois récupéré pour réparer l'autre moitié. Faire teindre le bois. Un budget de 2 200 \$ devra être alloué pour cette option.
2. Réparer la terrasse dans sa totalité par étapes en utilisant du bois traité neuf. Faire teindre le bois. Un budget de 2 700 \$ devra être alloué pour cette option.

M. Richard Vaillancourt, condo 324, propose l'option 1, appuyé par M. Gilles Carrière, condo 222.

VOTE : Pour – 46, Contre – 3, Abstention – 0

Adoptée à la majorité

E) Sur proposition dûment faite, appuyée et adoptée à l'unanimité, il a été résolu de changer les tapis au rez-de-chaussée au cours de l'année 2005. Un montant de 2 500 \$ a été alloué à cet effet. »

M. Michel Perrault, condo 110, propose, appuyé par M. Mathieu, condo 115.

VOTE : Pour – 33, Contre – 13, Abstention – 3

Adoptée à la majorité

F) « Sur proposition dûment faite, appuyée et adoptée à l'unanimité, il a été décidé de résoudre le problème de plomberie qui occasionne des refoulements d'eau par les conduits des éviers et des baignoires des appartements situés au premier étage à l'arrière de l'édifice. Il faudra installer des clapets dans les appartements qui n'en ont pas et remplacer des embranchements qui ont été mal planifiés lors de la construction de l'édifice. Un montant de 4 000 \$ a été alloué à cet effet.»

Discussion :

- M. Jean-Marc Laurin a expliqué qu'il faudrait consulter d'autres plombiers au cours de l'année 2005 afin d'obtenir d'autres devis avant de pouvoir aller de l'avant avec ce projet. Il désirait connaître la position de l'assemblée sur ce projet. Il a proposé d'amender la résolution comme suit :

« Sur proposition dûment faite, il a été décidé d'installer des clapets dans les condos du 1^{er} étage qui en nécessitent et qui n'en ont pas. Les frais pour ce travail seront pris dans le budget de 2005. De plus, l'administration consultera d'autres plombiers pour obtenir des expertises et des devis supplémentaires afin d'être mieux éclairée sur les travaux à faire et les coûts engendrés par le problème de plomberie qui cause des refoulements d'eau dans certains condos du 1^{er} étage. Les travaux seront donc remis à 2006. Cependant, à la suite des avis des plombiers qui seront consultés en 2005, s'il s'avérait urgent de faire faire ces travaux en 2005, l'administration s'engage à convoquer une assemblée spéciales pour consulter et informer les copropriétaires sur cette question.»

M. Daniel Lefebvre, condo 309 propose, appuyé par Mme Marie Gratton pour M. Richard McGibbon, condo 311

Amendement adopté à l'unanimité

S C J A

- G) « Sur proposition dûment faite, appuyée et adoptée à l'unanimité, il a été résolu de remplacer les boîtes à néons dans les escaliers de secours. Un montant de 1 000 \$ a été alloué à cet effet.»

Discussion :

- M. Jean-Marc Laurin a expliqué que ce projet pouvait attendre à l'année suivante pour permettre de conserver une somme suffisante pour le fonds de prévoyance.

M. Rosaire Lecours, condo 108 propose, appuyé par M. Richard Vaillancourt, condo 324

Rejetée à l'unanimité

10. Élection des administrateurs pour l'année 2005 :

Le président, M. Guy Pigeon, condo 225

Il a été proposé par Mme Graciette Lecourtois, condo 315, appuyé par Mme Catherine Laroche, condo 314, d'élire par acclamation les trois membres du conseil d'administration, soit M. Jean-Marc Laurin, M. François Cloutier et M. Bruno Tremblay.

Adoptée à l'unanimité

11. Varia :

- M. Guy Pigeon, condo 225, propose de présenter lors de la prochaine assemblée générale, une proposition qui interdirait la location de condo sur une base hôtelière (à la journée, à la semaine ou au mois).
- Mme Marie Gratton pour M. Richard McGibbon, condo 311, a proposé d'inscrire une mention de félicitations pour l'ensemble du travail du conseil d'administration pour l'année 2004.

12. Levée de l'assemblée générale : Heure : 21h30

M. Michel Perrault, condo 110 propose, appuyé par M. Richard Vaillancourt, condo 324, que l'assemblée soit levée.

Adoptée à l'unanimité

Les Administrateurs du Conseil d'administration,
Syndicat des Copropriétaires, **Les Jardins d'Alexandre**

(Signé) '**François Cloutier**' Administrateur
(Signé) '**Bruno Tremblay**' Administrateur
(Signé) '**Jean-Marc Laurin**' Administrateur

Copie certifiée