

# SCJA

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 30 novembre 2005 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 : 19h04**

Tous les administrateurs sont présents : M. Jean-Marc Laurin, administrateur Sécurité et Entretien, M. François Cloutier, administrateur Patrimoine et Finances, et M. Bruno Tremblay, administrateur Éthique et Communications.

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 23 procurations et confirme que 23 copropriétaires sont présents à l'assemblée pour un total de 46 votes exprimables. Il déclare donc l'assemblée légalement constituée.

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

Il est proposé par M. Bruno Tremblay, condo 112, appuyé par M. Daniel Lefebvre, condo 309, que M. Guy Pigeon, condo 225, soit nommé président d'assemblée. Il est ensuite proposé par M. François Cloutier, condo 214, appuyé par M. Guy Villeneuve, condo 323, 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 Mme Graciette Le Courtois, condo 315, appuyé par M. Daniel Lefebvre, condo 309, que l'ordre du jour soit adopté tel que lu.

**Adoptée à l'unanimité**

**4. Adoption du procès-verbal de l'assemblée générale du 23 novembre 2004 :**

Le président demande l'adoption du procès-verbal de l'assemblée générale du 23 novembre 2004 avec dispense d'en faire la lecture et de l'adopter tel que proposé par le président. Il est proposé par M. Daniel Lefebvre, condo 309, appuyé par Mme Graciette Le Courtois, condo 315, de l'adopter tel que proposé par le président.

**Adoptée à l'unanimité**

**5. Accusé de réception du bilan financier final de l'année 2004 :**

Le président demande l'adoption du bilan financier final de l'année 2004 avec dispense d'en faire la lecture tel que proposé par le président. Il est proposé par M. Richard Babin, condo 203, appuyé par M. Guy Villeneuve, condo 323, de l'adopter tel que proposé par le président.

**Adoptée à l'unanimité**

# S C J A

## **6. Accusé de réception du compte-rendu des réalisations des administrateurs pour l'année 2005 :**

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-Marc Laurin explique que l'inspection des chauffe-eau se ferait en même temps que l'inspection des incendies dans chacune des unités en 2006.
- M. Laurin mentionne également que les grillages aux deux entrées du garage se remplissaient de feuilles et de débris divers. Ils ont été remplacés et cela va permettre d'éviter ces problèmes à l'avenir.
- M. Laurin explique que la terrasse sur le toit a été réparée et qu'on a pu en sauvegarder plus que la moitié prévue. Il a rappelé qu'il faudra la démonter dans quelques années lorsque viendra le temps de refaire la toiture.
- M. Laurin annonce que les nouveaux amendements à la convention ont permis l'instauration d'un système de pénalités et d'amendes. Il rappelle que des avertissements avaient été distribués et que les amendes ne seraient pas imposées de façon sauvage. On y aura recours seulement dans les cas extrêmes, c'est-à-dire lorsque des copropriétaires refuseront de se plier à la réglementation.
- Le dossier concernant les dégâts d'eau du printemps dernier n'est toujours pas réglé. M. Laurin explique que la Ville de Montréal devrait régler hors court lorsque viendra le temps d'aller en procès. Il s'attend à ce que cela se produise en 2006. La Ville doit actuellement à l'administration 9 916.91 \$.
- M. Laurin mentionne que la porte d'entrée avait été réparée parce qu'on avait tenté de s'introduire dans l'immeuble avec un tournevis. Le nouveau dispositif ne permettra plus aux malfaiteurs d'essayer d'entrer par ce procédé.
- M. Laurin affirme que l'installation du logiciel Condo Manager avait été une bonne initiative. La facturation des frais de condo est beaucoup plus simple, de même que de nombreuses autres applications.

M. Jean-Marie Dion, condo 219 propose, appuyé par M. John Adams, condo 206.

**Adoptée à l'unanimité**

## **7. Accusé de réception du bilan financier au 31 octobre 2005 :**

M. François Cloutier, condo 214, responsable du Patrimoine et des Finances, présente le rapport financier au 31 octobre 2005 et répond aux questions de l'assemblée. C'est année encore des économies d'énergie substantielles ont permis d'économiser beaucoup d'argent et permettront de ne pas augmenter les frais de condo.

- M. Gilles Carrière, condo 222, a souligné que la case C2 (terrasse du toit budget 2005) de la feuille des États des revenus et dépenses au 31 octobre 2005 comportait l'erreur suivante si on se fiait aux résolutions prises lors du procès verbal d'octobre 2004 : on devrait y lire 2 200 \$ et non pas 2 700 \$. L'Écart case C4 sera non pas de 0.00 \$ mais plutôt de 500 \$. Il en va de même pour la case D2 (Système vidéo) qui devrait se lire 2 000 \$ et non pas 2 700 \$ ainsi que pour la case D4 dont l'écart devrait être 65.25 \$ et non pas 765.25 \$.

M. Jocelyn Groleau, condo 004 propose, appuyé par Mme Luce Arsenault, condo 124.

**Adoptée à l'unanimité**

# S C J A

## 8. Présentation du budget pour l'année 2006 :

M. François Cloutier, condo 214, présente le budget pour l'année 2006 et répond aux questions de l'assemblée.

Discussion :

- Dans la section Fonds de prévoyance 2005 du budget 2006, le point C devrait se lire comme suit : Le poste budgétaire « Terrasse du toit » a été voté et financé par le budget 2005 au montant de 2 700 \$. De ce montant, 2 700 \$ a été dépensé **pour la terrasse** (et non pas pour les treillis).
- Une erreur de typographie s'est glissée dans le diagramme en bas de page du bilan au 31 octobre 2005. Dans la colonne Revenus à la ligne 2004, on aurait dû lire **111 523.05 \$** (et non pas 11152.05 \$).

M. Guy Villeneuve, condo 323 propose, appuyé par M. Daniel Fontaine, condo 321.

**Adoptée à l'unanimité**

## 9. Présentation des travaux à exécuter et adoption des projets de résolution :

Les résolutions ci-après sous les rubriques A à F sont des projets d'amélioration prévus dans le budget 2006 qui ont été adoptées par les administrateurs. Elles 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'augmenter le budget prévu en 2004 de 2 300 \$ pour un total de 4 800 \$ pour l'installation au rez-de-chaussée d'un tapis d'une qualité meilleure que prévue. Il en a été décidé ainsi parce que les tapis originaux ont été jugés de trop piètre qualité et que le nouveau tapis qui a été installé au sous-sol s'est trouvé être de qualité pire encore. »

Discussion :

- M. Jean-Marc Laurin a expliqué qu'il serait plus économique à long terme d'installer de meilleurs tapis que ceux qui ont été installés par le passé. Cela contribuerait également à donner plus de valeur à notre édifice. Le tapis choisi parmi les soumissions est en fibres de nylon. Il est de qualité intermédiaire et se veut un excellent compromis.

M. Rosaire Lecours, condo 325 propose, appuyé par Mme Christiane Glaçon, condo 115.

VOTE : Pour – 44, Contre – 2, Abstention – 0

**Adoptée à la majorité**

- B) « Sur proposition dûment faite, appuyée et adoptée à l'unanimité, il a été résolu de poser de la céramique devant l'ascenseur du sous-sol. Un budget de 2 000 \$ devra être alloué pour ce projet. »

Discussion :

- M. Jean-Marc Laurin a expliqué que s'était un endroit très passant et qu'il était difficile de garder le tapis propre. Il a aussi proposé d'inclure dans ce projet la salle à déchets dont la peinture sur le sol s'effrite constamment.
- M. Guy Mongrain, condo 224, croit que les tapis ne sont pas nettoyés assez souvent.

M. John Adams, condo 206 propose, appuyé par M. René Deschamps, condo 301.

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

**Adoptée à l'unanimité**

# S C J A

- C) « Sur proposition dûment faite, appuyée et adoptée à l'unanimité, il a été résolu de modifier la plomberie de 12 unités au rez-de-chaussée afin d'éliminer le problème d'obstruction des tuyaux. Les tuyaux seront remplacés et le plafond du garage devra être réparé par la suite. Un budget de 5 000 \$ devra être alloué pour ce projet. »

Discussion :

- M. Jean-Marc Laurin a expliqué que selon les plombiers, il s'agirait de la mauvaise qualité des tuyaux qui causerait des refoulements d'eau dans les appartements à l'arrière de l'édifice au premier étage. Les impuretés s'accumulent sur les parois des tuyaux et finissent pour obstruer le passage de l'eau. Des clapets ont été installés, mais le problème se propage maintenant au deuxième étage. Cela ne concerne pas les appartements de coin dont les éviers de cuisine sont complètement au fond de la pièce. Ces appartements ont un problème tout autre qui réside dans la pente de leur tuyauterie. Ce problème devra être traité individuellement plus tard.
- M. Laurin a expliqué qu'il faudra ouvrir le plafond du garage pour changer la plomberie. On procédera à un essai sur quelques unités afin de s'assurer que c'est la meilleure façon de régler le problème, puis on réparera l'ensemble des 12 appartements.
- Il a été suggéré d'installer des trappes au plafond du garage au moment de la réparation. En cas de problème, cela permettrait d'avoir accès à la tuyauterie à l'avenir sans avoir à défoncer de nouveau les panneaux de gypse.
- M. John Adams, condo 206, a confirmé que les problèmes de tuyauterie se retrouvaient maintenant au 2<sup>e</sup> étage.

M. John Adams, condo 206 propose, appuyé par M. François Bédard, condo 001.

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

## **Adoptée à l'unanimité**

- D) « Sur proposition dûment faite, appuyée et adoptée à l'unanimité, il a été résolu d'acheter et d'installer des caméras additionnelles dans les passages de notre édifice afin d'assurer une meilleure sécurité. Un budget de 1 500 \$ a été alloué pour ce projet. »

Discussion :

- M. Serge Béland, condo 125, a demandé si le fait d'avoir des caméras de surveillance avait un impact sur nos primes d'assurances. M. Jean-Marc Laurin lui a confirmé que non.
- M. Laurin croit qu'en installant des caméras dans les couloirs, on pourra assurer une meilleure sécurité parce qu'on pourra contrôler les allées et venues à l'intérieur de l'édifice des personnes qui entrent par les portes principales. Il croit également que cela va dissuader les résidents délinquants qui font du vandalisme ou qui enfreignent nos règlements.
- M. Gilles Carrière, condo 222, croit que cette démarche n'est pas vraiment nécessaire parce que la vitre de la porte principale a été brisée et que le fait d'avoir une caméra dans l'entrée ne nous a pas permis d'identifier la personne qui est l'auteur(e) de ce délit.

M. Serge Béland, condo 125 propose, appuyé par M. François Cloutier, condo 214.

VOTE : Pour – 43, Contre – 3, Abstention – 0

## **Adoptée à la majorité**

# S C J A

- E) « 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 n'est pas urgent et que nous le reportons d'une année à l'autre afin de ne pas le mettre de côté. Lorsque viendra une année où nous aurons moins de dépenses, nous pourrions le réaliser. Il suggère de reporter ce projet à l'année prochaine.
- Par soucis d'économie, M. Guy Villeneuve, condo 323, a fait remarqué qu'il existait un système de néon à une unité qui pourrait remplacer notre système à deux unités.

M. Jean-Marc Laurin, condo 117 propose, appuyé par M. Bruno Tremblay, condo 112.

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

**Rejetée à l'unanimité**

- F) « Sur proposition dûment faite, appuyée et adoptée à l'unanimité, il a été résolu de limiter la location des unités de condo à des baux de douze (12) mois et plus. Il sera désormais interdit de louer les unités sur une base mensuel ou hôtelière dans le but de mieux assurer la sécurité et la tranquillité de nos résidents. »

Discussion :

- M. Jean-Marc Laurin explique que la seule façon pour le Syndicat de pouvoir intervenir en cas de conflits entre les copropriétaires si certains louaient leur unité pour de courtes périodes (bail de moins de 12 mois) à des locataires bruyants et/ou irrespectueux de nos règlements, serait de faire voter une résolution qui lui donnerait le pouvoir d'imposer des amendes aux copropriétaires qui amèneraient dans notre édifice des occupants qui troublent la paix. Cela va de soi que ce règlement une fois en vigueur sera appliquée avec discernement. Les copropriétaires qui louent leur unité à des personnes respectueuses ne seront pas importunées.
- M. John Adams, condo 206, se plaint de certains voisins du 2<sup>e</sup> étage et du 3<sup>e</sup> étage (particulièrement celui au-dessus de chez lui) qui font du bruit et ne sont pas très accommodants. Il juge que le Syndicat a assez donné d'avertissements jusqu'à maintenant et devrait commencer à imposer des amendes à ceux qui ne veulent pas entendre raison.
- M. Fontaine croit que le règlement qui stipule que les copropriétaires ne peuvent pas exercer d'activités commerciales à l'intérieur de leur unité est suffisant et qu'un nouveau règlement n'est peut-être pas nécessaire.
- M. Villeneuve croit que l'administration devrait préciser qu'elle a un pouvoir discrétionnaire à cet égard.
- Mme Le Courtois s'inquiète de nombre de locataires présents dans l'édifice. Elle croit que les copropriétaires ont acheté des unités de condo pour avoir une tranquillité qui ne devrait pas être troublée par des locataires.
- M. Bernard Michallet, condo 205, mentionne qu'il louait son unité à des personnes qu'il connaissait et que ces dernières n'avaient jamais posé de problème. Il remet en question l'efficacité et la finalité d'un règlement limitant la location à court terme.
- M. Jean-Marc Laurin rassure les copropriétaires en leur précisant que le règlement serait appliqué seulement auprès des personnes qui troublent l'ordre et la tranquillité de l'immeuble. Cette disposition permettra également de soumettre les locataires aux normes de la Régie du logement.
- M. Pigeon admet être un des instigateurs de ce règlement parce qu'il a eu de sérieux problèmes de bruit avec certains de ses voisins.

M. Rosaire Lecours, condo 325 propose, appuyé par M. Roch Maltais, condo 002.

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

**Adoptée à l'unanimité**

# S C J A

## 10. Élection des administrateurs pour l'année 2006 :

M. Jean-Marc Laurin, condo 117, a annoncé que M. François Cloutier, condo 214, et que M. Bruno Tremblay, condo 112, ne feront plus partie du Syndicat à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2006. Il les a remercié pour leur travail et l'ensemble des copropriétaires présents les ont applaudis. La raison de leur départ est qu'après deux mandats, il serait préférable que de nouveaux copropriétaires prennent le relais afin que l'information circule dans l'édifice et que le plus grand nombre de copropriétaires possible soient au courant des procédures et des tâches qu'il faut réalisées pour assurer la bonne administration de l'édifice.

Le président, M. Guy Pigeon, condo 225,

Il a été proposé par Mme Graciette Lecourtois, condo 315, appuyé par M. John Adams, condo 206, d'élire par acclamation M. Richard Vaillancourt, condo 324, au poste Patrimoine et Finances.

Il a été proposé par M. Rosaire Lecours, condo 325, appuyé par Mme Graciette Le Courtois, condo 315, d'élire par acclamation M. Guy Pigeon, condo 225, au poste Éthique et Communications.

Il a été proposé par M. John Adams, condo 206, appuyé par M. Guy Villeneuve, condo 323, d'élire par acclamation M. Jean-Marc Laurin, condo 117, au poste Sécurité et Entretien.

### Adoptée à l'unanimité

## 11. Varia :

- M. Laurin propose de prendre une partie du budget d'aménagement des plates-bandes à l'avant pour aménager la terrasse sur le toit. Il a demandé aux copropriétaires de transmettre leurs suggestions (ex. arbustes, boîtes à fleurs, gazebo, etc.)
- Une cotisation spéciale devrait être présentée aux copropriétaires en 2006 afin de faire repeindre les balcons. Cet entretien a été fait il y a déjà plusieurs années. Le travail doit être effectué par la même personne afin de préserver l'unité de l'édifice.
- Le Syndicat vient tout juste de recevoir une expertise pour le mur arrière pour lequel un puit d'exploration avaient été creusé dans le passé. Il se trouve que le problème n'est pas un problème de fondation, mais plutôt un problème avec le drain français. L'estimation pour la réparation se monte à 28 000 \$. Le Syndicat n'a pas pris de décision encore sur cette affaire, mais il vous en informera à la prochaine réunion générale.

## 12. Levée de l'assemblée générale : Heure : 21h00

M. Jean-Marie Dion, condo 219 propose, appuyé par Mme Graciette Le Courtois, condo 315, 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