

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 5 décembre 2006 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 : 19h05

Tous les administrateurs sont présents : M. Jean-Marc Laurin, administrateur Sécurité et Entretien, M. Richard Vaillancourt, administrateur Patrimoine et Finances, et M. Guy Pigeon, 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 22 procurations et confirme que 30 copropriétaires sont présents à l'assemblée pour un total de 52 votes exprimables. Il déclare donc l'assemblée légalement constituée.

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

Il est proposé par M. Rosaire Lecours, condo 325, appuyé par M. Normand Munger, condo 116, que M. Guy Pigeon, condo 225, soit nommé président d'assemblée et que M. Richard Vaillancourt, condo 324, 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 Catherine Laroche, condo 314, 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 30 novembre 2005 :

Le président demande l'adoption du procès-verbal de l'assemblée générale du 30 novembre 2005 avec dispense d'en faire la lecture et de l'adopter tel que proposé par le président. Il est proposé par M. Gilles Carrière, condo 222, appuyé par M. Jean-Marie Dion, condo 219, 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 (révisé) & 2005 :

Le président demande l'adoption du bilan financier final (révisé) de l'année 2004 avec dispense d'en faire la lecture tel que proposé par le président. Il est proposé par M. Robert Bélanger, condo 118, appuyé par Mme Catherine Laroche, condo 314, de l'adopter tel que proposé par le président.

Le président demande l'adoption du bilan financier final de l'année 2005 avec dispense d'en faire la lecture tel que proposé par le président. Il est proposé par M. Rosaire Lecours, condo 325, appuyé par Mme Nicole Yergeau, condo 104, de l'adopter tel que proposé par le président.

Adoptée à l'unanimité

SCJA

6. Accusé de réception du compte-rendu des réalisations des administrateurs pour l'année 2006 :

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 annonce que le dossier concernant les dégâts d'eau du printemps 2004 est maintenant réglé. Suite à la décision de la cours des petites créances, le jugement a été rendu en faveur de la Ville de Montréal puisque le délai de prescription était passé. Nous avons recueillie une somme de 2 500 \$, ce qui couvre seulement le premier déductible payé.
- M. Jean-Marc Laurin mentionne que le tapis du rez-de-chaussée est maintenant remplacé ainsi que la céramique au sous-sol et que les résidants semblent être heureux du résultat.
- M. Jean-Marc Laurin mentionne que deux (2) caméras ont été installés au rez-de-chaussée et les autres seront installés au cours de l'année 2007. Ceci permettra de mieux voir ceux qui seront en infraction ainsi qu'assurer une meilleure sécurité.
- M. Jean-Marc Laurin annonce que les nouveaux amendements à la convention du système de pénalités et d'amendes seront appliqués en 2007. Il rappelle que des avertissements seront distribués et que les amendes ne seront pas imposées de façon sauvage. Ils y auront recours seulement dans les cas extrêmes, c'est-à-dire lorsque des copropriétaires et résidants refuseront de se plier à la réglementation.
- M. Jean-Marc Laurin mentionne que les terrasses ont été peintes et que seulement 10 balcons resteront à peindre en 2007. La facture sera envoyée seulement à ceux que les travaux de peinture auront été exécutés.
- M. Jean-Marc Laurin donne un compte rendu des divers dégâts et d'infiltrations d'eau qui ont eu lieu aux unités 010, 305 et 308. Tous les travaux ont été exécutés pour assurer que notre édifice ne se détériore pas ainsi qu'assurer l'entretien des lieux.

M. Rosaire Lecours, condo 325 propose, appuyé par M. John Adams, condo 206.

Adoptée à l'unanimité

7. Accusé de réception du bilan financier au 31 octobre 2006 :

M. Richard Vaillancourt, condo 324, administrateur Patrimoine et Finances, présente le rapport financier au 31 octobre 2006 et répond aux questions de l'assemblée.

M. Jean-Marie Dion, condo 219 propose, appuyé par M. Bruno Pilote, condo 109.

Adoptée à l'unanimité

8. Présentation du budget pour l'année 2007 :

M. Richard Vaillancourt, condo 324, présente le budget pour l'année 2007 et répond aux questions de l'assemblée.

- Le point principal qui a été discuté est l'augmentation du fonds de réserve de 20 000 \$ à 30 000 \$

M. John Adams, condo 206 propose, appuyé par M. Normand Munger, condo 116.

Adoptée à l'unanimité

S C J A

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

Les résolutions ci-après adoptées par les administrateurs sont des projets d'améliorations présentés au budget 2007 sous les rubriques A à D dont vous aurez à approuver l'exécution en 2007 lors de notre assemblée générale du 5 décembre 2006.

- A) « Sur proposition dûment faite, appuyée et adoptée à l'unanimité, il a été résolu d'obliger tous les résidents à garder leurs animaux domestiques en laisse en tous temps pour circuler dans tous les espaces communs de l'immeuble incluant les stationnements. Pour les contrevenants, ils devront se départir de leur animal qui sera considéré nuisible par l'administration et ils seront passibles de l'amende imposée en vertu du règlement de la « Déclaration de copropriété divisée », chapitre 1.1, l'article 96.11°. »

M. John Adams, condo 206 propose, appuyé par Mme Nicole Yergeau, condo 104.

VOTE : Pour -50, Contre - 0, Abstention – 2

Adoptée à la majorité

- B) « Sur proposition dûment faite, appuyée et adoptée à l'unanimité, il a été résolu d'imposer un frais de déménagement de 50 \$ à tous copropriétaires dont l'occupant emménage ou déménage de son unité de condo afin d'assumer les frais supplémentaires occasionnés. Le copropriétaire devra avertir l'administration au moins 48 heures à l'avance, afin de permettre de prendre les dispositions pour donner l'accès aux portes, à l'ascenseur et assurer une certaine surveillance de l'immeuble. »

M. Bruno Pilote, condo 109 propose, appuyé par M. Daniel Lefebvre, condo 309.

VOTE : Pour -52, Contre - 0, Abstention – 0

Adoptée à l'unanimité

- C) « Sur proposition dûment faite, appuyée et adoptée à l'unanimité, il a été résolu d'effectuer les travaux de réparation majeur au mur arrière de l'édifice et de remplacer le drain français défectueux. Un budget de 35 000 \$ a été alloué pour ce projet en vertu de l'expertise de la firme Héneault et Gosselin Inc. effectuée dans les années précédentes. »

Mme Catherine Laroche, condo 314 propose, appuyé par M. Rosaire Lecours, condo 325.

VOTE : Pour -52, Contre - 0, Abstention – 0

Adoptée à l'unanimité

- D) « Sur proposition dûment faite, appuyée et adoptée à l'unanimité, il a été résolu de remplacer le tapis du sous-sol, 2^e et 3^e étage afin que tous les résidents puisse profiter de l'uniformité des aires communs (meilleur insonorisation, entretien, esthétique) ainsi que de la disponibilité du produit chez le fournisseur et à meilleur coût. Un budget de 11 000 \$ a été alloué pour ce projet qui sera puisé à l'avance au fonds de prévoyance de l'année 2008. »

M. Bruno Pilote, condo 109 propose, appuyé par Mme Catherine Laroche, condo 314.

VOTE : Pour -51, Contre - 0, Abstention - 1

Adoptée à la majorité

S C J A

10. Élection des administrateurs pour l'année 2007 :

Le président M. Guy Pigeon, condo 225, demande ensuite l'élection des administrateurs. Il est alors proposé, à l'assemblée, par M. Marcel Cyr, condo 305, appuyé par Mme Luce Arsenault, condo 124, de demander respectivement à M. Jean-Marc Laurin, M. Richard Vaillancourt et M. Guy Pigeon, s'ils acceptent le mandat d'administrateurs pour l'année 2007. Ceux-ci n'ayant reçu aucune opposition et ayant répondu oui, ils sont élus par acclamation administrateurs du Syndicat des Copropriétaires, **Les Jardins d'Alexandre** pour l'année 2007.

Adoptée à l'unanimité

11. Varia :

- M. Jean-Marc Laurin mentionne qu'il est important de placer la vignette d'auto à un endroit visible, ceci pour faciliter la tâche de ceux qui font les rondes d'immeuble.
- 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 2007.
- Il est discuté qu'il serait préférable de déplacer les boîtes aux lettres du 1925 à l'intérieur de l'entrée principale, ceci pour éviter l'encombrement du vestibule ainsi que la sécurité des résidents.
- M. Jean-Marc Laurin informe les gens présents que seulement les toiles vertes seront tolérées aux balcons extérieurs, ceci a pour but d'harmoniser l'ensemble des balcons.

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

M. Guy Pigeon, condo 225 propose, appuyé par Mme Carmen Rico, condo 308, que l'assemblée soit levée.

Adoptée à l'unanimité

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

(Signé) '**Richard Vaillancourt**' Administrateur

(Signé) '**Guy Pigeon**' Administrateur

(Signé) '**Jean-Marc Laurin**' Administrateur

Copie certifiée