

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 10 novembre 2008 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 : 19h17

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 21 procurations et confirme que 34 copropriétaires sont présents à l'assemblée pour un total de 55 votes exprimables. Il déclare donc l'assemblée légalement constituée.

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

Il est proposé par Mme Catherine Laroche, condo 314, appuyé par M. Daniel Lefebvre, condo 309, que M. Guy Pigeon, condo 225, soit nommé président d'assemblée. Il est proposé par Mme Catherine Laroche, condo 314, appuyé par M. Daniel Lefebvre, condo 309, 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 M. Daniel Lefebvre, condo 309, appuyé par M. John Adams, condo 206, que l'ordre du jour soit adopté tel que lu.

Adoptée à l'unanimité

4. Adoption du procès-verbal de l'assemblée générale du 27 novembre 2007 :

Le président demande l'adoption du procès-verbal de l'assemblée générale du 27 novembre 2007 avec dispense d'en faire la lecture et de l'adopter tel que proposé par le président. Il est proposé par Mme Catherine Laroche, condo 314, appuyé par M. Daniel Lefebvre, condo 309, de l'adopter tel que proposé par le président.

Adoptée à l'unanimité

5. Accusé de réception du bilan financier final de l'année 2007 :

Le président demande l'adoption du bilan financier final de l'année 2007 avec une période de questions/réponses. Il est proposé par M. John Adams, condo 206, appuyé par M. Michel Pauzé, condo 209, 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 2008 :

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 mentionne que toutes les portes d'unités ont été peintes et que les remplacements de la porte de secours sud ainsi que celle qui donne accès au garage pour la sortie des déchets ont été faits.
- M. Jean-Marc Laurin mentionne l'aménagement de la terrasse avec un gazebo et des chaises en résine et l'installation d'un système d'eau pour le terrassement. Les résidents semblent être satisfaits des résultats.
- M. Jean-Marc Laurin mentionne que l'installation des lumières dans les cages d'escaliers a été remplacée ainsi que le déplacement du détecteur photosensible au toit. Ceci permettra une économie d'énergie ainsi qu'assurer une meilleure rentabilité électrique.
- M. Jean-Marc Laurin mentionne que le projet des remplacements de toilette et des beignes de cire ont été exécutés.
- M. Jean-Marc Laurin annonce que les amendements à la convention du système de pénalités et d'amendes seront appliqués en 2009. Il rappelle que les amendes ne seront pas imposées de façon sauvage. Ils y auront recours seulement lorsque les copropriétaires et résidents refuseront de se plier à la réglementation.
- M. Jean-Marc Laurin donne un compte rendu des travaux de l'édifice à condo situé au nord de notre édifice, du projet de la pharmacie Pharmaprix sur la rue Ontario et du renoncement de 5000\$ par Divco pour l'enlèvement du mur nord celui à côté de la sortie du stationnement.
- M. Jean-Marc Laurin donne un compte rendu du remplacement des tuyaux d'égoûts des unités arrière, ceux au-dessus du garage. Tous les travaux ont été exécutés pour assurer que notre édifice ne se détériore pas ainsi qu'assurer l'entretien des lieux.
- M. Jean-Marc Laurin donne un compte rendu des divers travaux exécutés pour la réparation du crépi au mur de l'ensemble de l'édifice, de la réparation de l'asphalte et de l'installation des drains pour les climatiseurs arrière.

M. John Adams, condo 206 propose, appuyé par Mme Carmen Rico, condo 308.

Adoptée à l'unanimité

7. Accusé de réception du bilan financier au 30 septembre 2008 :

M. Richard Vaillancourt, condo 324, administrateur Patrimoine et Finances, présente le rapport financier au 30 septembre 2008 et répond aux questions de l'assemblée.

M. Michel Pausé, condo 209 propose, appuyé par M. Michel Perrault, condo 110.

Adoptée à l'unanimité

8. Accusé de réception de l'extrait des résolutions du 2 octobre 2008 :

Suite à la lecture par le président de l'assemblée du présent document remis pour accusé de réception, il est proposé par M. Daniel Lefebvre, condo 309, appuyé par M. Daniel Fontaine, condo 321 que l'extrait des résolutions soit adopté tel que reçu.

Adoptée à l'unanimité

S C J A

9. Présentation et adoption du budget pour l'année 2009 :

M. Richard Vaillancourt, condo 324, présente le budget pour l'année 2009 et répond aux questions de l'assemblée.

Mme Catherine Laroche, condo 314 propose, appuyé par M. Normand Munger, condo 116.

Adoptée à l'unanimité

10. 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 2009 sous les rubriques A à D dont vous aurez à approuver l'exécution en 2009 lors de notre assemblée générale du 10 novembre 2008.

A) « Sur proposition dûment faite, appuyée et adoptée à l'unanimité, il a été résolu d'exécuter des travaux de réparation au plafond du garage, suite aux nombreux dégâts d'eau et aux travaux de plomberie. Un budget de 4 000 \$ devra être alloué pour ce projet. »

M. Marc Gingras, condo 311 propose, appuyé par M. Horacio Diaz, condo 103.

VOTE : Pour -55, Contre - 0, Abstention – 0

Adoptée à l'unanimité

B) « Sur proposition dûment faite, appuyée et adoptée à l'unanimité, il a été résolu d'exécuter des travaux majeurs de peinture dans le garage. La facture de 14 500 \$ pour ces travaux sera répartie également entre les propriétaires de stationnement intérieur et l'ensemble des copropriétaires. Un budget de 7 250 \$ devra être alloué pour ce projet. »

M. Bruno Pilote, condo 109 propose, appuyé par M. Michel Perrault, condo 110.

VOTE : Pour -51, Contre - 0, Abstention – 4

Adoptée à la majorité

C) « Sur proposition dûment faite, appuyée et adoptée à l'unanimité, il a été résolu d'effectuer le remplacement des luminaires du garage par des luminaires plus performants et moins énergivores. Un budget de 2 000 \$ devra être alloué pour ce projet. »

M. Horacio Diaz, condo 103 propose, appuyé par Mme Nicole Yergeau, condo 104.

VOTE : Pour -55, Contre - 0, Abstention – 0

Adoptée à l'unanimité

D) « Sur proposition dûment faite, appuyée et adoptée à l'unanimité, il a été résolu d'exécuter des travaux de peinture dans les cages d'escaliers de secours. Un budget de 6 000 \$ devra être alloué pour ce projet. »

M. Jean-Marie Dion, condo 219 propose, appuyé par M. Horacio Diaz, condo 103.

VOTE : Pour -52, Contre - 0, Abstention - 3

Adoptée à la majorité

S C J A

Les résolutions ci-après adoptées par les administrateurs devront être approuvées lors de l'assemblée générale du 10 novembre 2008 pour être exécutées.

- E) « Sur proposition dûment faite, appuyée et adoptée à l'unanimité, il a été résolu de permettre au conseil d'administration **de négocier un taux préférentiel** dans une institution financière ou autre afin de financer le remplacement d'équipements onéreux dont les copropriétaires ont la responsabilité personnelle et ainsi leurs permettre de faciliter d'échelonner leurs paiements en versements plus adéquats pour leurs budgets. Exemple: remplacement de porte, fenêtre, balcon, etc. »

VOTE : Pour -46, Contre - 8, Abstention – 1

Adoptée à la majorité

- F) « Sur proposition dûment faite, appuyée et adoptée à l'unanimité, il a été résolu de facturer un montant de dix dollars (10) par mois au copropriétaire dont l'occupant garde à l'intérieur de son unité un chien. Le copropriétaire devra en faire la déclaration à l'administration. »

VOTE : Pour -43, Contre - 8, Abstention – 4

Adoptée à la majorité

- G) « Sur proposition dûment faite, appuyée et adoptée à l'unanimité, il a été résolu de facturer un montant de cinquante dollars (50) au copropriétaire dont l'occupant de son unité n'a pas reçu la copie des règlements d'immeuble par son propriétaire. La copie sera remise par l'administration à l'occupant de l'unité. »

VOTE : Pour -55, Contre - 0, Abstention – 0

Adoptée à l'unanimité

- H) « Sur proposition dûment faite, appuyée et adoptée à l'unanimité, il a été résolu d'augmenter à douze dollars (12) de l'heure le montant compensatoire versé aux administrateurs et copropriétaires participants aux travaux de l'immeuble en vertu de notre convention de copropriété (annexe) chapitre 2, article 101.1»

VOTE : Pour -55, Contre - 0, Abstention - 0

Adoptée à l'unanimité

11. Élection des administrateurs pour l'année 2009 :

Le président M. Guy Pigeon, condo 225, demande ensuite l'élection des administrateurs. Il est alors proposé, à l'assemblée, par Mme Catherine Laroche, condo 314, appuyé par M. Sylvain Legault, condo 118, 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 2009. 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 2009.

Adoptée à l'unanimité

S C J A

12. Varia :

- Les administrateurs informent les gens présents qu'un projet de remplacement de porte-fenêtre est prévu au printemps 2009. L'assemblée étant consulté demande aux administrateurs de reporter le projet à l'automne 2009 pour être en mesure de s'informer pour des subventions et avoir le temps d'accumuler les fonds nécessaires pour palier à la dépense. Une réunion spéciale sera tenue entre la fin janvier à la mi-février 2009.

13. Levée de l'assemblée générale : Heure : 21h50

M. Jean-Marie Dion, condo 219 propose, appuyé par M. Cass Simons, condo 212, 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