

# 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 2009 au Centre St-Pierre, du 1212 rue Panet à la salle 304 (Marcellin-Champagnat) à Montréal.

**1. Ouverture de l'assemblée et vérification du quorum : Heure : 19h06**

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 18 procurations et confirme que 39 copropriétaires sont présents à l'assemblée pour un total de 57 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. Marc Gingras, condo 311, que M. Guy Pigeon, condo 225, soit nommé président d'assemblée. Il est proposé par M. Michel Perrault, condo 110, appuyé par M. Danny Gioia, condo 002, 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. Michel Perrault, condo 110, appuyé par M. Jean-Marie Dion, condo 219, que l'ordre du jour soit adopté tel que lu.

**Adoptée à l'unanimité**

**4. Adoption du procès-verbal de l'assemblée générale du 10 novembre 2008 :**

Le président demande l'adoption du procès-verbal de l'assemblée générale du 10 novembre 2008 avec dispense d'en faire la lecture et de l'adopter tel que proposé par le président. Il est proposé par Mme Nicole Yergeau, condo 104, appuyé par Mme Lucie Rebelo, condo 213, de l'adopter tel que proposé par le président.

**Adoptée à l'unanimité**

**5. Accusé de réception du bilan financier final de l'année 2008 :**

Le président demande l'adoption du bilan financier final de l'année 2008 avec une période de questions/réponses. Il est proposé par M. Sylvain Legault, condo 118, appuyé par M. Marc Gingras, condo 311, 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 2009 :**

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 informe que lors de l'inspection du service des incendies que tous les détecteurs de fumée ont vérifiés et 20 détecteurs de fumée ont été remplacés.
- Travaux de terrassement à l'avant de l'édifice et installation système d'eau automatique sur la terrasse du toit
- Installation des nouvelles boîtes à fleurs à l'entrée du 1925 et sur la terrasse du toit
- Mise en application des pénalités / amendes
- Peinture des cages d'escalier de secours et le garage
- Remplacement des portes qui donnent accès au 1<sup>er</sup> palier du 1925 et au garage
- Remplacement des luminaires dans le garage et des aérothermes
- Peinture des terrasses et de la terrasse du toit ainsi que les bancs
- Remplacement de toutes les grilles de ventilation sur le toit (hotte, sècheuse et salle de bain) et le nettoyage des tuyaux de sècheuses
- Remplacement des 84 portes-fenêtres
- Entretien et réparation du système de chauffage et ventilation
- Réparation du toit côté sud
- Remplacement du système de cartes d'accès du garage et l'installation des barrières levantes pour le stationnement arrière
- Achats / ventes de condo, 8 transactions sur 82 unités
- ATTENTION - Taux de location 27%

M. Marco Gendreau, condo 108 propose, appuyé par M. Michel Pauzé, condo 209.

**Adoptée à l'unanimité**

## **7. Accusé de réception du bilan financier au 30 septembre 2009 :**

M. Richard Vaillancourt, condo 324, administrateur Patrimoine et Finances, présente le rapport financier au 30 septembre 2009 et répond aux questions de l'assemblée.

M. Michel Pauzé, condo 209 propose, appuyé par M. Bruno Pilote, condo 109.

**Adoptée à l'unanimité**

# S C J A

## **8. Accusé de réception de l'extrait des résolutions du 15 octobre 2009 :**

Suite à la lecture par le président de l'assemblée du présent document remis pour accusé de réception, il est proposé par M. Gilles Carrière, condo 222, appuyé par Mme Doria-Catherine Poirier, condo 116 que l'extrait des résolutions du 15 octobre 2009 soit adopté tel que reçu.

**Adoptée à l'unanimité**

## **9. Présentation et adoption du budget pour l'année 2010 :**

M. Richard Vaillancourt, condo 324, présente le budget pour l'année 2010 et répond aux questions de l'assemblée.

M. Sylvain Legault, condo 118 propose, appuyé par M. Bruno Pilote, condo 109.

**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 2010 sous les rubriques A à D dont vous aurez à approuver l'exécution en 2010 lors de notre assemblée générale du 10 novembre 2009.

- A) « Sur proposition dûment faite, appuyée et adoptée à l'unanimité, il a été résolu d'exécuter des travaux d'installation de drain extérieur pour l'écoulement de l'eau des airs climatisées. Tous climatiseurs devront être reliés au nouveau drain. Un budget de 5 000 \$ devra être alloué pour ce projet. »

Mme Nicole Yergeau, condo 104 propose, appuyé par Mme Julie Guénette-Boutin, condo 103.

VOTE : Pour -56, Contre - 0, Abstention – 1

**Adoptée à la majorité**

- B) « Sur proposition dûment faite, appuyée et adoptée à l'unanimité, il a été résolu d'installer des auvents aux entrées 1923 – 1925 – 1927. Ceci aura pour effets d'éliminer l'écoulement d'eau sur les gens et sur les paliers d'escaliers afin d'éviter que les gens glissent et se blessent dans les marches durant la période printanière & hivernale. Un budget de 7 500 \$ devra être alloué pour ce projet. »

M. Bruno Pilote, condo 109 propose, appuyé par M. Marco Gendreau, condo 108.

VOTE : Pour -55, Contre - 2, Abstention – 0

**Adoptée à la majorité**

- C) « Sur proposition dûment faite, appuyée et adoptée à l'unanimité, il a été résolu d'accroître la sécurité en exécutant les travaux de remplacement périodique à tous les 5 ans de tous les barillets des portes d'entrée ainsi que toutes les poignées des portes communes par un modèle à becs-de-cane pour ce conformer au code du bâtiment. Un budget de 7 500 \$ devra être alloué pour ce projet. »

M. Jean-Marie Dion, condo 219 propose, appuyé par Mme Catherine Laroche, condo 314.

VOTE : Pour -57, Contre - 0, Abstention – 0

**Adoptée à l'unanimité**

# S C J A

D) « Sur proposition dûment faite, appuyée et adoptée à l'unanimité, il a été résolu suite à l'exécution de travaux majeurs de remplacement du système de carte d'accès et l'installation de barrières levantes pour les stationnements que la facturation pour ces travaux exécutés en 2009 sera répartie comme suit en 2010; 34% du montant du projet sera financé par le fonds de prévoyance au montant de 6 800 \$ et 33% sera assumée par les copropriétaires des 20 stationnements intérieurs au montant de 6 600 \$ et 33% sera assumée par les copropriétaires des 15 stationnements extérieurs au montant de 6 600 \$. Un montant de 20 000 \$ a été alloué à ce projet. Ceci aura comme but d'offrir une meilleur sécurité des lieux autant pour les stationnements intérieur et extérieur et de remplacer l'ancien système désuet. »

M. Sylvain Legault, condo 118 propose, appuyé par M. Michel Perrault, condo 110.

VOTE : Pour -56, Contre - 1, Abstention - 0

## **Adoptée à la majorité**

Les résolutions ci-après adoptées par les administrateurs devront être approuvées lors de l'assemblée générale du 10 novembre 2009 pour être exécutées.

E) « Sur proposition dûment faite, appuyée et adoptée à l'unanimité, il a été résolu d'amender la résolution du 2 décembre 2003 concernant l'instauration des vignettes de stationnement pour remplacer ces dites vignettes par des cartes à puces pour limiter l'accès aux résidents de l'immeuble ayant des droits d'usage exclusifs (la location des espaces de stationnement ne sera pas permise aux non-résidents de l'immeuble) »

Mme Nicole Yergeau, condo 104 propose, appuyé par M. Marc Gingras, condo 311.

VOTE : Pour -57, Contre - 0, Abstention - 0

## **Adoptée à l'unanimité**

F) « Sur proposition dûment faite, appuyée et adoptée à l'unanimité, il a été résolu de définir la réglementation de l'article 1.4, 1<sup>o</sup>, c page 83 de la convention de copropriété sur les objets permis par le conseil d'administration sur les balcons. Seul le mobilier en bon état désigné pour l'extérieur sera toléré ; tables, chaises, boîtes/pots à fleurs, barbecue au gaz propane, compresseur de climatiseur (type thermopompe). »

Monsieur Jean-Marc Laurin a expliqué que cette résolution n'avait pour but que de définir plus adéquatement le mobilier déjà permis dans l'article de notre convention de copropriété et empêcher l'installation de mobilier non-convenable, tel le mobilier de cuisine ou des meubles endommagés.

M. Marc Gingras, condo 311 propose, appuyé par M. Daniel Lefebvre, condo 309.

VOTE : Pour -52, Contre - 3, Abstention - 2

## **Adoptée à la majorité**

G) « Sur proposition dûment faite, appuyée et adoptée à l'unanimité, il a été résolu d'interdire de modifier l'uniformité et l'apparence extérieur des portes et fenêtres en apposant tout film autocollants ou matériaux disgracieux en vertu du chapitre 1.1 article 96, 15<sup>o</sup> page 72 de la convention de copropriété. »

Mme Julie Guénette-Boutin, condo 103 propose, appuyé par M. Cass Simons, condo 212.

VOTE : Pour -55, Contre - 1, Abstention - 1

## **Adoptée à la majorité**

# S C J A

## 11. Élection des administrateurs pour l'année 2010 :

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. Michel Perrault, condo 110, 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 2010. 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 2010.

### Adoptée à l'unanimité

## 12. Varia :

- Coût des contrats de M. Rosaire Lecours suite à la demande d'information d'un copropriétaire.
  - Contrat de déneigement des entrées de l'immeuble de novembre à avril (**1400\$** annuellement)
  - Déneigement du toit en travaux supplémentaires.
  - Contrat d'entretien ménager payé le 15 et dernier du mois ( $725\$ \times 24 = \mathbf{17400\$}$  annuellement)
  - Travaux de nettoyage, aspirateur, ramassage de récupération et déchets inclus.
  - Ménage saisonnier, déménagements et projet de surveillance en travaux supplémentaires.
- La facture des portes-fenêtres peut-elle être utilisée pour nos impôts 2009 a demandé un copropriétaire.

Comme la facture du remplacement de nos portes-fenêtres n'offrait aucun avantage au syndicat de la copropriété et comme chaque copropriétaire a payé sa part, les administrateurs ont demandé à la compagnie Bourcier de produire les factures au nom de chaque copropriétaire. Ainsi ils pourront ajouter cette facture à leur déclaration d'impôts 2009 et profiter du crédit d'impôts offert par le gouvernement fédéral.

- Une compilation des ventes d'unités pour les 8 dernières années a été présentée aux copropriétaires pour les sensibiliser au taux de roulement dans l'immeuble et à la charge administrative.

2001 / 2009
30 unités = 0 fois
29 unités = 1 fois
14 unités = 2 fois
8 unités = 3 fois
1 unité = 4 fois
85 ventes au total

- Coûts supplémentaires pour les locataires

L'augmentation des locataires occasionne une surcharge de travail pour la gestion de l'immeuble. Le nombre de déménagements augmente, les demandes d'assistance pour connecter aux différents services, les plaintes pour le bruit et les problèmes de déchets mal disposés. Consulter Règlement Tranquillité de l'immeuble (p.69 chapitre 1.1 art.2 de la convention de copropriété). En 2010, les administrateurs auront un œil tout particulier sur les locataires et les locateurs. Nous facturerons les amendes pour toutes les infractions à nos règlements et les frais pour tous les déménagements de résidents, avec ou sans meuble, pour compenser le support que nous devons offrir, la surveillance et les services supplémentaires à nos tâches d'administrateurs. L'enregistrement obligatoire de tous les locataires, avec une copie du bail annuel sera exigé pour obtenir les services de l'immeuble. Aussi tous les copropriétaires devront présenter une copie d'une police d'assurance active (p.48 art.53 de la convention de copropriété). La surcharge sera imposée à tous les locateurs si notre assureur nous impose une prime supplémentaire pour le dépassement du taux de 25% de location dans l'immeuble (p.47 art.51 de la convention de copropriété).

# S C J A

- **Notre vision long terme (montant accumulé sera environ 170,000\$ en 2015)**
  - 2010 En plus des projets adoptés pour l'année, il a été résolu de remplacer toutes les poignées de portes des unités pour offrir un model uniforme et préserver l'uniformité, alors que certains ont commencé à remplacer par des models différents.
  - 2011 Nous tenterons de prendre entente avec notre voisin pour déplacer le mur de soutènement de béton de l'allée sud de notre terrain à celui du voisin afin d'élargir notre voie de circulation de 12 pouces, pour limiter les accrochages de véhicules et permettre l'accès en temps de neige à notre stationnement arrière pour le déneigement. Nous sommes présentement en négociation avec le voisin afin de présenter un projet qui serait équitable pour les deux parties et pour régler le problème que nous connaissons depuis la construction de notre copropriété.
  - 2012 Nous entreprendrons les travaux majeurs de peinture de tous les corridors de l'immeuble et le remplacement des luminaires. De plus comme nous l'avons annoncé dans nos dernières assemblées, suite aux expertises réalisées, nous entreprendrons aussi le remplacement de toutes les fenêtres de l'immeuble.
  - 2013-15 Aucun projet important ne sera présenté avant 2015, afin d'accumuler les fonds nécessaires au fonds de prévoyance pour le remplacement de la partie supérieure du toit et de la terrasse. En effectuant ces travaux avant que les isolants et que les membranes hydrofuges soient abîmés nous économiserons le 1/3 du prix.
- Mme Solange Bonnard, condo 301, a proposé d'inscrire une mention de félicitations pour l'ensemble du travail du conseil d'administration pour l'année 2009.

### **13. Levée de l'assemblée générale : Heure : 21h35**

M. Jean-Marie Dion, condo 219 propose, appuyé par M. Daniel Lefebvre, condo 309, 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

# 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 spéciale tenue à Montréal le 8 avril 2009 à l'Association Sportive et Communautaire du Centre-Sud au 2093 rue de la Visitation à Montréal.

**1. Ouverture de l'assemblée : Heure : 19h04**

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.

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

Il est proposé par Mme Catherine Laroche, condo 314, appuyé par M. Rosaire Lecours, condo 325, que M. Guy Pigeon, condo 225, soit nommé président d'assemblée. Il est proposé par M. Michel Pauzé, condo 209, appuyé par Mme Liette Chartier, condo 120, 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. Pierre Breton, condo 221, que l'ordre du jour soit adopté tel que lu.

**4. Accusé de réception du rapport d'expertise de l'inspecteur en bâtiment :**

Le président demande l'accusé de réception du rapport d'expertise de l'inspecteur en bâtiment. Il est proposé par Mme Liette Chartier, condo 120, appuyé par Mme Lucie Rebelo, condo 213, de l'adopter tel que proposé par le président.

**5. Accusé de réception des 3 soumissions et de la brochure pour le projet portes-fenêtres :**

Le président demande l'accusé de réception des 3 soumissions et de la brochure pour le projet portes-fenêtres. Il est proposé par Mme Catherine Laroche, condo 314, appuyé par M. Michel Pauzé, condo 209, de l'adopter tel que proposé par le président.

**6. Présentation du projet par les administrateurs et le soumissionnaire retenu :**

M. Jean-Marc Laurin, administrateur Sécurité et Entretien, M. Richard Vaillancourt, administrateur Patrimoine et Finances, et M. Guy Pigeon, administrateur Éthique et Communications, présentent le projet portes-fenêtres avec M. Jean Legault de Bourcier portes & fenêtres.

# S C J A

## Discussion :

M. Jean-Marc Laurin a expliqué l'historique des problèmes d'infiltration d'eau avec nos portes-fenêtres. Il a expliqué les démarches entreprises avec des experts en ce domaine pour trouver des solutions. Il a expliqué qu'un vice grave d'installation est à l'origine du problème. Plusieurs unités ont été touché par ces infiltrations ce qui risque de d'augmenter les frais de réparation dans l'immeuble. Il a expliqué qu'il était urgent d'agir pour éviter des dégâts majeurs et que toutes nos portes-fenêtres doivent être remplacées. Les administrateurs ont consulté plusieurs fournisseurs pour trouver un produit qui réglerait les problèmes que nous connaissons aussi avec les infiltrations d'air, de givre et le blocage de nos portes en hiver. Nous voulons éviter les produits avec des bases de bois qui perde leur étanchéité avec les années. Nous avons opté pour un produit hybride de PVC recouvert d'aluminium qui offre le meilleur rapport qualité/prix. Il a ajouté aussi que pour faire suite à l'assemblée du 10 novembre 2008, les copropriétaires avaient demandé de remettre à l'automne le projet de remplacement des portes-fenêtres pour leurs permettre de budgéter une cotisation aussi importante. Les administrateurs ont présenté les 3 meilleures soumissions sur le produit retenu «Hybridex ». Aussi une expertise indépendante a été demandée et présentée aux copropriétaires. Une étude des différentes sources de subvention a aussi été préparée.

M. Guy Pigeon a expliqué son étude des différentes subventions disponibles autant au fédérales, provinciales que par Hydro-Québec. Il a expliqué que certaines exigeaient des démarches compliquées pour finalement ne rapporter presque rien. Il ressort que le crédit d'impôt non-remboursable du fédéral sur la partie de dépenses de rénovation supérieur à 1000\$ sera le montant le plus appréciable à récupérer lors de la production de notre déclaration de revenu pour l'année 2009. Il a aussi expliqué que différents articles de journaux traitants du remplacement de portes-fenêtres louangeaient le produit que nous avons choisis pour ses avantages et sa qualité.

M. Richard Vaillancourt a expliqué que le model «Hybridex» a été sélectionné pour ses grands avantages qualité/prix et pour éliminer les problèmes connus avec notre ancien modèle de porte-fenêtre. Il a expliqué la démarche pour rencontrer et obtenir les 3 meilleures soumissions. Parmi les 3 fournisseurs retenus offrant les 4 dimensions différentes, nécessaires à notre immeuble, la compagnie « Bourcier » offrait de loin le meilleur prix. En plus d'être distributeur et installateur, il offre la meilleure garantie.

M. Jean Legault, représentant de la compagnie «Bourcier» est venu présenter son produit. Il a aussi expliqué la façon dont nos portes-fenêtres seraient remplacées, ainsi que les garanties offertes. En moins d'un mois, toutes les 84 portes-fenêtres de notre immeuble seraient remplacées.

Mme Diane Daigle, condo 105 s'est dit inquiète concernant l'insonorisation avec les nouvelles portes à 2 volets seulement.

M. Jean Legault a expliqué qu'aucune compagnie n'offrait de chiffre sur le rendement pour l'insonorisation mais que son produit ne sera pas moins performant que celui que nous possédons déjà. Le facteur d'isolation est calculé pour le rendement énergétique.

M. Sylvain Adams, condo 310 a demandé pourquoi le prix des portes-fenêtres choisi est plus cher que celui d'une autre soumission qu'il disait détenir. Nous n'avons jamais pu prendre connaissance de son document puisqu'il a refusé de le déposer, ni savoir si il s'agissait d'un produit comparable.

Mme Maria-Madalena Damas, condo 113 a demandé qui paierait pour le remplacement de nos portes-fenêtres. M. Jean-Marc Laurin a expliqué qu'en vertu de notre convention de copropriété (page 82 chapitre 1, 4, 98), chaque copropriétaire a l'usage exclusif de ses portes-fenêtres et la responsabilité d'en faire l'entretien et toutes les réparations, bien qu'étant des parties communes.

M. Raymond Malhamé, condo 218 a demandé pourquoi nous ne procédons pas uniquement au remplacement des portes-fenêtres des unités problématiques. M. Jean-Marc Laurin a expliqué que toutes les portes-fenêtres de notre immeuble étaient problématiques puisque que toutes sont installées de la même façon et risque de causer des infiltrations à tout moment. Aussi nous économiserons près de 500\$ par unité en remplaçant toutes les portes en même temps.



# S C J A

Finalement, il a rappelé l'engagement de chacun à respecter la réglementation de notre convention de copropriété qui nous oblige à installer les mêmes portes-fenêtres partout pour conserver l'uniformité qui contribue à l'harmonie de l'ensemble de notre immeuble (page 69, chapitre 1.1, 4°).

M. Bruno Tremblay, condo 112 a expliqué être un ancien administrateur. Il a demandé aux copropriétaires de comprendre que le conseil d'administration a fait ses devoirs en effectuant des expertises. Le choix du produit a été fait en fonction du prix et des problèmes que nous connaissons. Nous devons faire confiance aux administrateurs que nous avons élus et les appuyer.

M. Michel Fontaine, condo 321 a expliqué qu'il avait déjà remplacé ses portes-fenêtres en 2002. Il a demandé de conserver ses anciennes portes-fenêtres s'il devait absolument les remplacer. M. Jean-Marc Laurin a expliqué que ses portes seraient vérifiées à savoir si l'installation était conforme et si le modèle était semblable à ce qui sera installé. Encore une fois, le règlement de notre convention (page 69, chapitre 1.1, 4°) sur l'harmonie de l'ensemble s'applique.

M. Jean-Marc Laurin a expliqué que même si nos portes semblent bien fonctionner, leurs bases ont perdu leurs étanchéités. De plus, le vice d'installation laisse infiltrer l'eau dans nos murs au lieu de l'écouler à l'extérieur. Toutes les expertises ont démontré qu'il est urgent d'agir pour remplacer nos portes-fenêtres avant de faire face à d'autres dégâts majeurs qui pourraient compromettre notre investissement à tous. Il a ajouté que les administrateurs sont des serviteurs de confiance et qu'ils ont écoutés les préoccupations des copropriétaires. Nous avons recherché le produit de moins cher qui répondra à nos exigences (qualité/prix) afin d'éliminer tous les problèmes que nous avons connus avec nos portes dans le passé. Nous demandons l'appui des copropriétaires afin que nous puissions signer le contrat rapidement et débiter les travaux.

## **7. Varia :**

### **Clés d'urgence :**

M. Pierre Breton, condo 221 a demandé pourquoi les clés d'urgence n'étaient pas disponibles lors d'un dégât majeur chez lui. Les pompiers ont défoncé le mur pour entrer chez lui, alors que la fuite d'eau provenait de son voisin d'en haut.

M. Jean-Marc Laurin a expliqué que notre convention de copropriété autorise seulement les administrateurs à utiliser ces clés en cas de dégâts majeurs. Exceptionnellement tous les administrateurs étaient absents. Suite à ce problème, les administrateurs autoriseront en leur absence le préposé à l'entretien à utiliser les clés en cas de dégâts majeurs

### **Des travaux urgents seront effectués en 2009 :**

M. Jean-Marc Laurin a expliqué que des équipements de notre immeuble sont à remplacer maintenant. Devant l'urgence de la situation, les fonds pour ces remplacements seront puisés de notre fonds de prévoyance prévu à cet effet.

### **Travaux de toiture :**

Suite aux infiltrations dues au toit à la fonte des neiges, nous avons demandé une expertise par l'inspecteur en bâtiment que nous avons consulté. L'analyse réalisée a démontrée que des travaux sont nécessaires. La bonne nouvelle est que notre toit est en très bonne état selon l'expertise. On nous recommande d'effectuer des travaux de réparations mineures au toit et aux joints d'étanchéités pour arrêter des fuites que nous avons connues à la fonte des neiges. Ces travaux de réparation à court terme nous permettront de prolonger de 15 ans la durée de vie de notre toiture avant son remplacement, selon l'expert.

Nous sommes confiant que les économies aux fonds de prévoyance grâce à la longévité de notre toit nous permettrons de compenser le manque à gagner pour les années où les copropriétaires n'ont pas suffisamment contribué. Le remplacement prévisible d'équipements devrait être alimenté par un fond de prévoyance adéquat au cours des prochaines années.

Les fonds seront puisés de notre fond de prévoyance accumulé.

# S C J A

## **Chauffage du garage :**

Des travaux sont nécessaires afin de corriger un problème électrique quand un élément du système brûle. En effet le circuit de 600 volts divisés en 3 phases a une résistance inférieure aux disjoncteurs des systèmes de chauffage. Ce qui fait fondre le fusible. Il est impératif et urgent de régler le problème en remplaçant par des disjoncteurs à résistances inférieures ou en remplaçant nos unités de chauffage du garage. Notre système d'évacuation de monoxyde de carbone est connecté au même 600 volts et devient inopérant quand cette situation se produit. Des intoxications au monoxyde de carbone pourraient causer des tors irréparables à l'ensemble des copropriétaires, voir même des poursuites de plusieurs millions de dollars. Les fonds seront puisés de notre fonds de prévoyance accumulé.

## **Système de chauffage et ventilation sur le toit :**

Les conditions extérieures ont agi sur notre système de chauffage et ventilation sur le toit. L'ingénieur a expliqué que les 2 turbines du système de soufflerie sont rongées par la rouille et risquent d'éclater à tout moment. Le remplacement de ces turbines est impératif et urgent pour conserver notre système opérationnel. Si nous attendons qu'une turbine se disloque, tout le système sera à remplacer. Coût estimé environ 6000\$. Les fonds seront puisés de notre fonds de prévoyance accumulé.

## **Accès au garage et au stationnement arrière :**

Notre système de cartes magnétiques pour les accès au garage est défectueux et rendu désuet. Le lecteur de cartes de la porte de sortie est endommagé et il est maintenant impossible d'obtenir des nouvelles cartes pour ce système ou de le faire réparer. Il est urgent que ce système soit remplacé car certains propriétaires ne peuvent plus utiliser leur espace de stationnement. Comme nous connaissons aussi des problèmes pour contrôler l'accès à nos stationnements extérieurs, nous allons entreprendre l'installation des barrières levantes. Remplacer notre système de vignettes et de cartes magnétiques par un système de carte à puces permettant de contrôler les accès au garage et au stationnement arrière.

Un tiers (1/3) des fonds seront puisés de notre fonds de prévoyance accumulé pour le remplacement d'équipement. Un tiers (1/3) des fonds seront facturés aux propriétaires d'espaces de stationnement du garage et 1/3 des fonds seront aux facturés aux propriétaires de droit d'utilisation d'espaces de stationnement extérieur. Ces montants seront facturés en 2010 seulement.

## **8. Levée de l'assemblée générale : Heure : 22h50**

Mme Catherine Laroche, condo 314 propose, appuyé par M. Daniel Lefebvre, condo 309, 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