

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 2010 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 : 19h02

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 26 procurations et confirme que 34 copropriétaires sont présents à l'assemblée pour un total de 60 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 Mme Lyne Belisle, condo 215, que M. Guy Pigeon, condo 225, soit nommé président d'assemblée. Il est proposé par M. Michel Perrault, condo 110, appuyé par Mme Carmen Rico, condo 308, que M. Richard Vaillancourt, condo 324, soit nommé secrétaire d'assemblée. Mme Catherine Larocche, condo 314, demande d'inscrire au procès-verbal que la présidence d'assemblée ne respecte pas la convention de copropriété et elle demande qu'une rectification soit fait l'an prochain. Le président d'assemblée félicite les copropriétaires pour le haut taux de participation.

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. Marco Gendreau, condo 108, appuyé par M. André Limoges, condo 208, que l'ordre du jour soit adopté tel que présenté.

Adoptée à l'unanimité

4. Adoption du procès-verbal de l'assemblée générale du 10 novembre 2009 :

Le président demande l'adoption du procès-verbal de l'assemblée générale du 10 novembre 2009 avec dispense d'en faire la lecture et de l'adopter tel que proposé par le président. Il est proposé par M. Bruno Pilote, condo 109, appuyé par M. Gilles Carrière, condo 222, de l'adopter tel que proposé par le président.

Adoptée à l'unanimité

5. Accusé de réception du bilan financier final de l'année 2009 :

Le président demande l'adoption du bilan financier final de l'année 2009 avec une période de questions/réponses. Il est proposé par Mme Carmen Rico, condo 308, appuyé par M. Rosaire Lecours, condo 325, de l'adopter tel que proposé par le président.

S C J A

Adoptée à l'unanimité

6. Accusé de réception du compte-rendu des réalisations des administrateurs pour l'année 2010 :

M. Jean-Marc Laurin, administrateur Sécurité et Entretien, M. Richard Vaillancourt, administrateur Patrimoine et Finances, et M. Guy Pigeon, administrateur Éthique et Communications., présentent les réalisations pour l'année 2010 et répondent aux questions de l'assemblée.

Discussion :

- Inspection du service des incendies et des détecteurs de fumée
- Travaux de terrassement à l'avant de l'édifice
- Installation des nouveaux auvents au 1923, 1925 & 1927. M. Laurin à mentionné que les auvents servaient à empêcher les eaux des balcons de s'écouler dans les escaliers (1923/1927) et d'éviter les accumulations de glace. L'auvent du 1925 répondait aux critères décoratifs de l'immeuble.
- Application des règlements de la Convention de copropriété
- Suivi des vignettes de vélos et cartes d'accès des stationnements
- Mise en application des pénalités / amendes
- Perception, soumissions et diverses correspondances
- Peinture de la salle électrique
- Remplacement des poignées de portes & serrures de toutes les parties communes
- Remplacer les luminaires extérieurs de l'entrée principale du 1925
- Aménager la terrasse avec le mobilier et le gazebo
- Réparation des salles de bain des unités de condo 105 & 106 - cause refoulement d'égoût
- Remplacement de toutes les poignées, judas et plaquettes numériques de toutes les unités de condo
- Remplacement des enseignes de sortie au niveau de la terrasse du toit
- Entretien et réparation du système de chauffage et ventilation
- Remplacement de drain & réparation du toit côté nord
- Réparation du crépi autour des portes-fenêtres niveau terrasse
- Remplacement du système d'ouverture de porte de garage, côté sud
- Faire déboucher les drains du toit des unités 104, 204, 304, 105, 205, 305, 106 & 206
- Installation d'une minuterie pour l'entrée 1925
- Achats / ventes de condo, 7 transactions sur 82 unités
- ATTENTION - Taux de location 24% - 20 locations

M. Raymond Malhamé, condo 218 propose, appuyé par M. Michel Pauzé, condo 209.

Adoptée à l'unanimité

7. Accusé de réception du bilan financier au 30 septembre 2010 :

M. Richard Vaillancourt, condo 324, administrateur Patrimoine et Finances, présente le rapport financier au 30 septembre 2010 et répond aux questions de l'assemblée.

M. Michel Pauzé, condo 209 propose, appuyé par Mme Lucie Rebelo, condo 213.

Adoptée à l'unanimité

8. Accusé de réception de l'extrait des résolutions du 7 octobre 2010 :

Suite à la lecture par le président de l'assemblée du présent document remis pour accusé de réception, il est proposé par M. Michel Perrault, condo 110, appuyé par M. Serge Béland, condo 125 que l'extrait des résolutions du 7 octobre 2010 soit adopté tel que reçu.

S C J A

Adoptée à l'unanimité

9. Présentation et adoption du budget pour l'année 2011 :

M. Richard Vaillancourt, condo 324, présente le budget pour l'année 2011 et répond aux questions de l'assemblée. Une réduction de 1 000 \$ a été demandée pour le poste budgétaire (Terrain - aménagement & entretien) . Le vote sur l'amendement a été demandé et a été renversé par le maintien du budget original.

M. Yvan Patenaude, condo 216 propose, appuyé par M. Marco Gendreau, condo 108.

VOTE - BUDGET ORIGINAL : Pour - 39, Contre - 20, Abstention - 1

Adoptée à la majorité

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

La résolution ci-après adoptée par les administrateurs sera un projet d'amélioration présenté au budget 2011 sous la rubrique 1 dont vous aurez à approuver l'exécution en 2011 lors de notre assemblée générale du 10 novembre 2010.

- 1) « Sur proposition dûment faite, appuyée et adoptée à l'unanimité, il a été résolu d'exécuter des travaux pour le déplacement du mur de soutènement sud afin d'élargir la voie de circulation aux véhicules suite à une entente avec notre voisin. Un budget de 35 000 \$ devra être alloué pour ce projet. »

Projet annulé / Aucun vote

Les résolutions ci-après adoptées par les administrateurs devront être approuvées lors de l'assemblée générale du 10 novembre 2010 pour être exécutées.

- A) « Sur proposition dûment faite, appuyée et adoptée à l'unanimité, il a été résolu d'interdire complètement l'accès aux escaliers de secours, entre le sous-sol et le 3^e étage, en dehors des situations d'urgence. Cette mesure a pour but d'éliminer le bruit causé par les portes et les escaliers de métal qui dérange les résidents avoisinants, d'éviter d'obstruer ces sorties d'urgence, de les garder propre et libre en tout temps conformément aux normes des services de protection contre les incendies. Des dispositifs seront installés pour interdire l'accès. Cependant, ces escaliers resteront libre d'accès entre le 3^e étage et la terrasse pour se rendre sur le toit.»

M. Michel Pauzé, condo 209 propose, appuyé par Mme Francine Simard, condo 304.

VOTE : Pour -49, Contre - 3, Abstention – 8

Adoptée à la majorité

- B) « Sur proposition dûment faite, appuyée et adoptée à l'unanimité, il a été résolu de permettre d'entreposer les bicyclettes sur les balcons en période hivernale du 31 octobre au 1^{er} mai. En dehors de cette période des supports à vélos sont disponibles dans le stationnement arrière, pour ceux qui ne jouissent pas de supports dans le garage. Il sera toujours interdit d'utiliser les balcons en dehors de cette période pour garer les bicyclettes.»

M. Marc Gingras, condo 311 propose, appuyé par M. Michel Pauzé, condo 209.

VOTE : Pour -55, Contre - 0, Abstention – 5

Adoptée à la majorité

S C J A

- C) « Sur proposition dûment faite, appuyée et adoptée à l'unanimité, il a été résolu de définir la réglementation du chapitre 1.3.1, article 99, 1^o, d) page 83 de la convention de copropriété sur le type d'équipement au gaz propane permis par le conseil d'administration sur les balcons. Seul les BBQ au gaz propane standard sur pied, en bon état et désigné pour l'extérieur seront acceptés. Les équipements portatifs et/ou destinés au camping sont interdits.»

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

VOTE : Pour -59, Contre - 0, Abstention – 1

Adoptée à la majorité

- D) « Sur proposition dûment faite, appuyée et adoptée à l'unanimité, il a été résolu d'interdire le sablage des planchers et l'application de solvants à odeurs fortes en période hivernale du 31 octobre au 1^{er} mai. Aucun permis ne sera émis par le conseil d'administration pour ce type de travaux.»

M. Marc Gingras, condo 311 propose, appuyé par M. Michel Pauzé, condo 209.

VOTE : Pour -58, Contre - 0, Abstention - 2

Adoptée à la majorité

- E) « Sur proposition dûment faite, appuyée et adoptée à l'unanimité, il a été résolu que tous travaux électriques et/ou de plomberie dans les parties privatives soient approuvés par le conseil d'administration conformément au chapitre 1.1, article 96, 18^o, page 73 de la convention de copropriété et exécuté uniquement par un ouvrier qualifié.»

M. Michel Pauzé, condo 209 propose, appuyé par M. Yvan Patenaude, condo 216.

VOTE : Pour -59, Contre - 1, Abstention – 0

Adoptée à la majorité

- F) « Sur proposition dûment faite, appuyée et adoptée à l'unanimité, il a été résolu que toutes les serrures des unités de condo soient fonctionnelles et en bonne condition. Le conseil d'administration pourra en faire la vérification et exiger le remplacement de celles-ci si elles sont jugées défectueuses ou non-conformes.»

M. André Limoges, condo 208 propose, appuyé par M. Yvan Patenaude, condo 216.

VOTE : Pour -57, Contre - 0, Abstention – 3

Adoptée à la majorité

11. Élection des administrateurs pour l'année 2011 :

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. Daniel Lefebvre, condo 309, 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 2011. 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 2011.

S C J A

Adoptée à l'unanimité

12. Varia :

- Suite à une visite de l'inspecteur "SERVICES DE SECURITE INCENDIE DE MONTREAL", les 20 espaces de rangement situés dans les escaliers de secours devront être enlevés pour se conformer au code du bâtiment. Un projet de relocalisation sera présenté aux copropriétaires concernés.
- Une sensibilisation aux bruits entre résidants a été débattue. Un projet référendaire sera présenté afin de permettre l'expulsion des résidants délinquants.
- Une sensibilisation à la location à été débattue suite à un taux trop élevé de location dans l'immeuble. Un projet référendaire sera présenté afin d'interdire la location aux nouveaux acheteurs (clause grand-père).
- Un projet de nettoyage des drains complet sera exécuté au printemps 2011 afin d'éviter d'autres refoulements dans l'immeuble. Un programme d'entretien préventif sera mis en place pour les années à venir.
- Un appel à la sensibilisation à été demandé par le conseil afin de garder les portes-fenêtres extérieures (brune) fermées en période de mauvais temps pour éviter les infiltrations d'eau et la dégradation des portes. Un nettoyage annuel sera apprécié par le conseil d'administration.
- Tous les anciens avertisseurs de fumée seront remplacés (30\$) lors de l'inspection annuelle au printemps 2011. Le technicien (Guard-X) déterminera au moment de l'inspection ceux à remplacer dans les unités de condo.
- Une sensibilisation importante aux punaises de lit a été débattue lors de l'assemblée. Le conseil d'administration demande aux résidants de vérifier périodiquement leur unité de condo. S'il vous plaît avertir le conseil sans hésitation et sans honte afin de permettre l'extermination et d'éviter la propagation dans l'immeuble.
- Il a été demandé de porter une attention toute particulière au recyclage et aux déchets pour réduire nos ordures. Il est demandé de déposer les résidus de litière de chat directement dans une poubelle de la salle à déchets qui est située au sous-sol derrière l'ascenseur. Un projet de compostage sera mis sur pied au printemps 2011.
- À la demande d'un copropriétaire, voici la répartition du coût du projet "Poignées de porte" de 2010 :

Montant	Description
\$ 37,00	Poignée d'unité
\$ 3,75	Plaquette d'unité
\$ 17,00	Judas
\$ 54,00	Installation
\$ 3,40	Néoprène
\$ 115,15	Sous-total
\$ 5,77	5%
\$ 9,08	7,50%
<u>\$ 130,00</u>	Total

S C J A

13. Levée de l'assemblée générale : Heure : 22h25

M. Rosaire Lecours, condo 325 propose, appuyé par Mme Lyne Belisle, condo 215, 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