



Syndicat des Copropriétaires  
**Les Jardins d'Alexandre**

007-1925, rue Alexandre Desève  
Montréal (Québec) H2L 2W2  
T : 514 227-5720 F : 514 227-5763  
administration@lesjardinsdalexandre.com

**PROCÈS-VERBAL** de l'assemblée générale tenue à Montréal le 8 novembre 2011 au Centre St-Pierre, du 1212 rue Panet à la salle 303 (Marguerite-Bourgeoys) 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 33 copropriétaires sont présents à l'assemblée pour un total de 59 votes exprimables. Il déclare donc l'assemblée légalement constituée.

**2. Nomination d'un président et d'un vice-président d'assemblée :**

Il est proposé par M. Richard Vaillancourt, condo 324, appuyé par M. Gilles Carrière, condo 222, que M. Jean-Marie Dion, condo 219, soit nommé président d'assemblée. Il est proposé par M. Jean-Marc Laurin, condo 117, appuyé par M. Michel Perrault, condo 110, que M. Guy Pigeon, condo 225, soit nommé vice-président d'assemblée. Mme Catherine Laroche, condo 314, remercie les administrateurs d'avoir respecté la convention de copropriété quant à la présidence de l'assemblée générale 2011.

**3. Accusé de réception et adoption de l'ordre du jour :**

Le président d'assemblée fait ensuite la lecture de l'ordre du jour et demande si l'assemblée l'adopte tel que lu. Il est proposé par M. Jean-Marc Laurin, condo 117, appuyé par M. Bruno Tremblay, condo 112, que l'ordre du jour soit adopté tel que présenté.

**Adoptée à la majorité**

**4. Adoption du procès-verbal de l'assemblée générale du 10 novembre 2010 :**

Le président d'assemblée demande l'adoption du procès-verbal de l'assemblée générale du 10 novembre 2010 avec dispense d'en faire la lecture et de l'adopter tel que proposé par le président. Mme Catherine Laroche, condo 314, mentionne qu'elle avait souligné lors du début de l'assemblée générale de 2010 d'inscrire au procès-verbal que la présidence d'assemblée ne respectait pas la convention de copropriété et que son intervention ne figurait au procès-verbal 2010. Elle demande donc que le procès-verbal de 2010 soit modifié et fasse refléter son commentaire émis en 2010. M. Richard Vaillancourt, condo 324, prend note de l'intervention faite en 2011 par Mme Catherine Laroche, condo 314, concernant son intervention en 2010. Il est proposé par Mme Doria-Catherine Poirier, condo 116, appuyé par Mme Carmen Rico, condo 308, de l'adopter tout en incluant la modification de Mme Catherine Laroche, condo 314.

**Adoptée à la majorité**



Syndicat des Copropriétaires  
**Les Jardins d'Alexandre**

007-1925, rue Alexandre Desève  
Montréal (Québec) H2L 2W2  
T : 514 227-5720 F : 514 227-5763  
administration@lesjardinsdalexandre.com

**5. Adoption du procès-verbal CORRIGÉ du conseil d'administration du 10 février 2011 :**

Suite à la lecture du procès-verbal du conseil d'administration du 10 février 2011 par le vice-président, le président d'assemblée demande l'adoption telle que lue par le vice-président. Il est proposé par M. Marc Gingras, condo 311, appuyé par M. Michel Pauzé, condo 209, de l'adopter tel que proposé par le président.

**Adoptée à la majorité**

**6. Accusé de réception du bilan financier final de l'année 2010 :**

Le président d'assemblée demande l'adoption du bilan financier final de l'année 2010 avec une période de questions/réponses. Il est proposé par M. Michel Pauzé, condo 209, appuyé par Mme Doria-Catherine Poirier, condo 116, de l'adopter tel que proposé par le président.

**Adoptée à la majorité**

**7. Accusé de réception du compte-rendu des réalisations des administrateurs pour l'année 2011 :**

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 2011 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
- 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, réclamations d'assurances et diverses correspondances
- Nouveau site Web et nouveau logo de SCJA
- Peinture de la salle d'entretien ménager ainsi que la terrasse du toit
- Remplacer l'évier et l'installation de la céramique dans la salle d'entretien ménager
- Remplacer toutes les prises électriques dans les parties communes
- Aménager la terrasse avec le mobilier et le gazebo
- Remplacer le panneau incendie et la pompe incendie
- Remplacer les avertisseurs de fumée dans les parties communes
- Installation des plans d'évacuation aux 4 étages
- Remplacer les thermostats dans le stationnement intérieur
- Entretien et réparation du système de ventilation
- Réparation du toit côté sud
- Réparer et peindre le gypse dans le vestibule du 1925 et les sorties de secours
- Remplacer le système de monoxyde de carbone dans le stationnement intérieur
- Faire le nettoyage des drains des unités et le stationnement intérieur
- Démolition de 20 rangements L01 / L09 dans les sorties de secours
- Achats / ventes de condo, 6 transactions sur 82 unités



Syndicat des Copropriétaires  
**Les Jardins d'Alexandre**

007-1925, rue Alexandre Desève  
Montréal (Québec) H2L 2W2  
T : 514 227-5720 F : 514 227-5763  
administration@lesjardinsdalexandre.com

➤ ATTENTION – Taux de location 24% - 20 locations

M. Bruno Tremblay, condo 112 propose, appuyé par M. Gilles Carrière, condo 222.

**Adoptée à la majorité**

**8. Accusé de réception du bilan financier au 30 septembre 2011 :**

M. Richard Vaillancourt, condo 324, présente le rapport financier au 30 septembre 2011 et répond aux questions de l'assemblée.

M. Michel Pauzé, condo 209 propose, appuyé par M. André Simard, condo 202.

**Adoptée à la majorité**

**9. Accusé de réception de l'extrait des résolutions du 13 octobre 2011 :**

Suite à la lecture par le vice-président de l'assemblée du présent document remis pour accusé de réception, il est proposé par M. Gilles Carrière, condo 222, appuyé par Mme Catherine Laroche, condo 314 que l'extrait des résolutions du 13 octobre 2011 soit adopté tel que reçu.

**Adoptée à la majorité**

**10. Présentation et adoption du budget AMENDÉ pour l'année 2012 :**

M. Richard Vaillancourt, condo 324, présente le budget amendé pour l'année 2012 et répond aux questions de l'assemblée.

M. André Simard, condo 202 propose, appuyé par M. Raymond Malhamé, condo 218.

**Adoptée à la majorité**

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

Les résolutions ci-après adoptées à la majorité par les administrateurs seront des projets d'amélioration présentés au budget 2012 dont vous aurez à approuver l'exécution en 2012 lors de notre assemblée générale du 8 novembre 2011.

- 1) « Sur proposition dûment faite, appuyée et adoptée à la majorité, il a été résolu d'exécuter des travaux pour le remplacement de la céramique dans les escaliers du 1925, les vestibules d'entrée du 1923, 1925 et 1927, le hall d'entrée du 1925 ainsi que la pose dans la salle à déchets. Un budget de 23 000 \$ devra être alloué pour ce projet. »

M. Bruno Tremblay, condo 112 propose, appuyé par M. Michel Pauzé, condo 209.

VOTE : Pour - 16, Contre - 31, Abstention – 12

**Rejetée à la majorité**



Syndicat des Copropriétaires  
**Les Jardins d'Alexandre**

007-1925, rue Alexandre Desève  
Montréal (Québec) H2L 2W2  
T : 514 227-5720 F : 514 227-5763  
administration@lesjardinsdalexandre.com

- 2) « Sur proposition dûment faite, appuyée et adoptée à la majorité, il a été résolu d'exécuter des travaux pour le remplacement des deux (2) fenêtres dans le hall d'entrée du 1925. Un budget de 6 000 \$ devra être alloué pour ce projet. »

**Projet reporté à l'an prochain suite au rapport sur l'état de toutes les fenêtres de l'édifice**

**12. Élection des administrateurs pour l'année 2012 :**

Le président d'assemblée M. Jean-Marie Dion, condo 219, demande ensuite l'élection des administrateurs. Il est alors proposé par Mme Catherine Laroche, condo 314, de nommer M. Jean-Marc Laurin, condo 117, comme administrateur, celui-ci accepte. Proposé par Mme Carmen Rico, condo 318, de nommer M. Guy Pigeon, condo 225, comme administrateur, celui-ci décline. Proposé par M. Rosaire Lecours, condo 325, de nommer M. Richard Vaillancourt, condo 324, comme administrateur, celui-ci décline.

Il est ensuite proposé par M. Jean-Marc Laurin, condo 117, de nommer M. Bruno Tremblay, condo 112, comme administrateur, celui-ci accepte. Proposé par M. Bruno Pilote, condo 109, de nommer Mme Catherine Laroche, condo 314, comme administratrice, celle-ci accepte.

M. Jean-Marc Laurin, M. Bruno Tremblay et Mme Catherine Laroche, ayant accepté d'être administrateur, ils sont élus administrateurs du Syndicat des Copropriétaires, **Les Jardins d'Alexandre** pour l'année 2012.

**Adoptée à la majorité**

**13. Varia :**

- M. Gilles Carrière, condo 222 demande au conseil d'administration les 3 questions suivantes ;
  - 1- Quelles sont les sommes d'argent en actif (fonds de prévoyance, en caisse, virement) au 31 décembre 2009 que nous possédons? **Réponse :** en date du 31 décembre 2009 nous avons en actif 24 000\$.
  - 2- Au poste ADMINISTRATION, quel montant est payé aux trois administrateurs pour 2011 ainsi que le consultant? **Réponse :** le montant payé aux quatre personnes est de 275\$ par mois.
  - 3- Au poste FONDS DE PRÉVOYANCE quel surplus approximatif prévoyez-vous obtenir au 31 décembre 2011? **Réponse :** le montant est difficile à évaluer car certains projets sont toujours en cours.
- M. Jean-Marc Laurin, condo 117, s'informe sur le remplacement de certaines moustiquaires suite à l'installation des portes-fenêtres. Seule la moustiquaire de Mme Naoual Bikri, condo 207, se doit d'être remplacée, car suite à l'installation elle a remarqué que celle-ci était abîmée. Toutes les moustiquaires qui seront abîmées par la suite devront être remplacées aux frais du copropriétaire.
- M. Jean-Marc Laurin, condo 117, demande de reporter le projet de remplacement des fenêtres. M. Bruno Pilote, condo 109, propose de faire l'évaluation de chaque fenêtre par un professionnel et demande que l'analyse soit produite pour le 30 juin 2012 afin d'avoir un portrait clair de la situation pour l'assemblée générale 2012. Un vote est pris à main levée. Résultat, 53-Pour, 1-Contre, 5-Abstention, alors la proposition est adoptée à la majorité.
- M. Frederic Hadi, condo 321, informe le conseil d'administration que lors du remplacement des fenêtres que la plaque de métal soit peinte pour empêcher la dégradation de celle-ci.



Syndicat des Copropriétaires  
**Les Jardins d'Alexandre**

007-1925, rue Alexandre Desève  
Montréal (Québec) H2L 2W2  
T : 514 227-5720 F : 514 227-5763  
administration@lesjardinsdalexandre.com

- M. Richard Vaillancourt, condo 324, informe les copropriétaires des espaces de rangement qui se trouvaient dans les sorties de secours qu'un projet d'évaluation était en marche et que l'administration en place pour 2012 devra faire l'évaluation des coûts. Suite à cette évaluation les copropriétaires de rangements seraient informés afin de prendre une décision sur la construction de nouveaux rangements ou d'être compensé monétairement pour les espaces existants.
- M. Bruno Pilote, condo 109, demande qu'il soit inscrit au procès verbal que les administrateurs sont au courant du problème actuel pour les fenêtres et que selon la loi, ils seront tenus responsable de leur négligence face à la réalité des faits.
- M. Philippe Simonnot, condo 104, mentionne qu'il serait normal de faire tourner la gestion pour renouveler l'équipe, donner la possibilité aux copropriétaires de prendre conscience du travail et de s'impliquer dans un bâtiment aussi grand. Il propose que les mandats n'excèdent pas 3 années consécutives, mais que s'il / elle le désire, l'ancien (ne) élu (e) puisse se représenter après un an d'absence minimum.

**14. Levée de l'assemblée générale : Heure : 22h22**

M. Bruno Tremblay, condo 112 propose, appuyé par Mme Carmen Rico, condo 308, que l'assemblée soit levée.

**Adoptée à la majorité**

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