



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 18 avril 2013, à l'Association sportive et communautaire du Centre-Sud, 2093 rue de la Visitation, Salle Polyvalente, Montréal.

**1. Ouverture de l'assemblée et vérification du quorum : Heure : 19h00**

Tous les administrateurs sont présents : M. Jean-Marc Laurin, administrateur - Sécurité et Entretien, M. Roger Monette, administrateur - Patrimoine et Finances, et M. Raymond Malhamé, administrateur - Éthique et Communications.

M. Raymond Malhamé, condo 218, ouvre l'assemblée, présente les administrateurs et souhaite la bienvenue à tous les copropriétaires présents. Il vérifie le quorum et déclare avoir reçu 27 procurations et confirme que 28 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'assemblée :**

Il est proposé par M. Jean-Marc Laurin, condo 117, appuyé par M. Guy Pigeon, condo 225, que M. Jean-Marie Dion, condo 219, soit nommé président d'assemblée.

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

Le président d'assemblée explique les règles de l'assemblée, il fait ensuite la lecture de l'ordre du jour et demande que l'assemblée l'adopte tel que lu. Il est proposé par Mme Carmen Rico, condo 308, appuyé par M. Michel Perrault, condo 110, que l'ordre du jour soit adopté tel que présenté.

**Adoptée à l'unanimité**

**4. Accusé de réception & adoption du procès-verbal de l'assemblée générale du 6 novembre 2012 :**

Le président d'assemblée demande l'accusé de réception et l'adoption du procès-verbal de l'assemblée générale du 6 novembre 2012 avec dispense d'en faire la lecture et de l'adopter tel que proposé. Il est proposé par M. Jean-Marc Laurin, condo 117, appuyé par M. Roger Monette, condo 205, de l'adopter.

**Adoptée à l'unanimité**

**5. Accusé de réception de l'extrait du procès-verbal du conseil d'administration du 21 mars 2013 :**

Suite à la lecture par les copropriétaires présents du document remis pour accusé de réception, il est proposé par M. Guy Pigeon, condo 225, appuyé par Mme Aurore Lecocq, condo 001, que l'accusé de réception de l'extrait du procès-verbal du 21 mars 2013 soit adopté tel que reçu.

**Adoptée à l'unanimité**



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

## **6. Présentation des projets de résolution : Remise des bulletins de votes référendaires**

Monsieur Laurin explique que les résolutions présentées seront votées par référendum. Nous distribuerons les bulletins de votes à l'assemblée pour permettre aux copropriétaires de voter au fur et à mesure que les résolutions seront expliquées. Ceux qui sont absents recevront aussi les bulletins subséquemment et ils auront un mois pour nous les retourner. Nous remettrons aussi un document détaillant le coût du projet des espaces de rangements et son financement.

Les résolutions ci-après adoptées par les administrateurs devront être approuvées par référendum, car plusieurs exigent l'appui de plus de 75% de l'ensemble des copropriétaires pour être exécutées.

1. « Sur proposition dûment faite, appuyée et adoptée à l'unanimité, il a été résolu d'amender notre convention de copropriété chapitre 1, article 95.1, paragraphe b, relatif à l'amende de 50,00 \$ dollars facturée à ceux qui contreviennent à nos règlements d'immeuble, afin d'ajouter les articles suivants à ce paragraphe :
  - a. "Dans le cas d'infractions répétées commises par l'occupant d'une unité, la dite amende sera doublée progressivement à chaque infraction et facturée au propriétaire de l'unité. Une première amende de 50,00 \$ dollars passera la 2e fois à 100,00 \$ dollars, de 100,00 \$ dollars passera le 3e fois à 200,00 \$ dollars, et ainsi de suite... Cette mesure permettra de limiter les situations intolérables à répétition qui troublent la tranquillité dans notre immeuble."

*Monsieur Laurin explique que le système de pénalités et amendes fonctionne très bien depuis son adoption pour inciter les copropriétaires et résidents à respecter nos règlements d'immeuble. Mais nous avons présentement de gros problèmes avec des cas spéciaux qui contreviennent à répétitions à nos règlements. Ils y a des résidents qui dérangent tout le monde toute la nuit en criant, en cognant partout et jouant de la musique forte. Ces gens paient l'amende de 50\$ dollars et recommencent quelques jours plus tard. Quand c'est la cinquième et sixième fois que ca recommence, les copropriétaires voisins ne savent plus quoi faire. En imposant des amendes progressives, nous croyons pouvoir dissuader ces personnes à aller ailleurs pour faire leurs partys.*

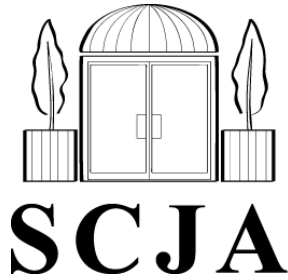
Suite aux discussions il a été résolu qu'un avis légal écrit soit exigé avant d'appliquer cette résolution. M. Guy Pigeon, condo 225 propose, appuyé par M. Mario Boisclair, condo 313.

**Adoptée à l'unanimité**

Suite aux discussions il a été résolu que l'amende progressive augmente jusqu'à un maximum de 800 \$ dollars. M. Guy Pigeon, condo 225 propose, appuyé par M. Mario Boisclair, condo 313.

VOTE : Pour - 49, Contre - 3, Abstention - 1

**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

- b. "L'amende sera aussi facturée au copropriétaire dont l'occupant ou ses invités seront surpris à fumer dans nos parties communes, alors que c'est interdit par la loi et que nous recevons des plaintes."»

*Monsieur Laurin a expliqué que lorsque le système de pénalités et amendes a été créé, la loi interdisant de fumer dans les espaces communs n'était pas en vigueur au Québec. En adoptant cette résolution nous mettrons à jour notre convention de copropriété pour interdire de fumer dans nos parties communes et imposer l'amende à ceux qui le font.*

2. « Sur proposition dûment faite, appuyée et adoptée à l'unanimité, il a été résolu qu'un membre du conseil d'administration procède à une inspection de sécurité annuelle de toutes les parties privatives de l'immeuble. Une partie privative jugée insalubre par le conseil d'administration sera nettoyée ou traitée par une compagnie de nettoyage ou un exterminateur professionnel, selon le cas, et ce, au frais du propriétaire concerné. Cette visite sera jumelée à celle de l'inspection du système incendie et des détecteurs. Un avis écrit pour la visite d'inspection sera envoyé 3 semaines à l'avance. Cette visite en est une de prévention et elle a pour but d'éviter la propagation de vermine ou d'insectes dans notre immeuble. Le propriétaire qui refusera l'accès pour l'inspection ou le nettoyage ou qui ne donnera pas accès dans un délai raisonnable à son unité, recevra une amende de 200,00 \$ dollars de pénalité, plus les frais supplémentaires, qui seront facturés et payables dans les 30 jours.»

*Monsieur Laurin explique qu'il y a plusieurs années, nous avons découvert pendant notre inspection des systèmes d'incendie des unités que nous avons jugées insalubres. Des unités encombrées de caisses de bouteilles de liqueur et de vin attirant les insectes, d'autres contenant des animaux laissés à eux-mêmes avec leurs excréments produisant des odeurs intolérables jusque dans les passages. Il y a un cas où des oiseaux libres laissent leurs excréments partout dans l'unité encombrée qui devient une litière pour ces animaux. Après plusieurs lettres, plusieurs visites et plusieurs démarches auprès de la ville de Montréal, nous avons réussi à faire vider et nettoyer ces unités, où nous avons même retrouvé des oiseaux morts. Mais, à chaque année la situation recommence. La ville possède un règlement pour les appartements, mais pas pour les condos. Afin de régler le problème, nous voulons adopter cette résolution afin d'imposer de faire nettoyer ces unités au moment de l'inspection.*

Suite aux discussions il a été résolu qu'un avis légal écrit soit exigé avant d'appliquer cette résolution et que les critères d'insalubrité soient bien définis, mesurables ou observables. M. Guy Pigeon, condo 225 propose, appuyé par M. Mario Boisclair, condo 313.

VOTE : Pour - 50, Contre - 1, Abstention - 2

**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

3. « Sur proposition dûment faite, appuyée et adoptée à l'unanimité, il a été résolu, suite à des plaintes de copropriétaires, de prendre action pour éliminer la fumée de cigarette et autres qui se propage dans les différentes ouvertures des unités privatives et les parties communes de notre immeuble. L'assemblée choisira l'action à entreprendre parmi ces trois options:
- Imposer aux copropriétaires dont l'occupant de son unité est fumeur, d'installer un purificateur d'air conçu spécialement pour éliminer la fumée. La marque et le model du purificateur sera choisi par le conseil d'administration suite à trois soumissions. Le conseil d'administration verra à faire installer les purificateurs d'air et remplacer les filtres annuellement aux frais du copropriétaire de l'unité concerné.
  - Faire fonctionner le système de ventilation continuellement (24/24 heures) engendrant des coûts supplémentaires de chauffage d'environ 15 000,00 \$ dollars annuellement qui seront assumés par l'ensemble des copropriétaires (15 000,00 \$/82=183,00 \$ dollars annuellement par copropriétaires).
  - Laisser la situation telle quelle, libérant ainsi le conseil d'administration de son devoir d'agir sur ce fait.

*Monsieur Malhamé explique que les unités sont des parties privatives où les résidents ont le droit de fumer et nous ne pouvons pas intervenir sur ce droit légitime. Cependant comme nous ne pouvons pas contrôler la fumée qui s'échappe, nous devons prendre tous les dispositions pour éviter qu'elle se répande dans les autres parties privatives et dans les parties communes. Nous recevons plusieurs plaintes à l'effet que la fumée se répand dans les autres unités, c'est pourquoi nous présentons cette résolution pour empêcher cela. Plusieurs copropriétaires qui sont malades ou qui souffrent de maladies pulmonaires trouvent la situation très pénible parce que la fumée entre chez eux. Le seul moyen de capter cette fumée avant qu'elle ne traverse les murs ou qu'elle passe par le système de ventilation ou les fenêtres pour aller chez les voisins est l'installation d'un purificateur d'air spécialement conçu pour éliminer la fumée rapidement. Donc nous proposons d'imposer l'installation de ce genre de capteur de fumée dans les unités des fumeurs. Nous respectons le droit des fumeurs dans leurs unités et nous demandons à ces gens de nous aider à régler le problème pour respecter le droit des non-fumeurs aussi. Le coût de ces purificateurs est d'environ 800 \$ dollars, mais il y a des plus petits modèles et moins cher.*

*Monsieur Sylvain Legault, condo 118, explique qu'il est fumeur et qu'il n'a pas l'intention de payer pour ce genre de purificateur. Monsieur Christian Lapierre, condo 101, explique que bien d'autres odeurs se répandent dans nos passages et que nous devons vivre avec. Monsieur Daniel Lefebvre, condo 309, explique que depuis que le système de ventilation a été réduit pour limiter les coûts de chauffage pendant l'hiver, nous connaissons aussi des problèmes d'humidité dans les unités. Il serait peut-être souhaitable de faire fonctionner le système un peu plus longtemps. Monsieur Bruno Pilote, condo 109, demande au conseil d'administration de faire des tests avec le système de ventilation avant de présenter ce genre de*



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

*résolutions. Monsieur Roger Monette, condo 205, explique que si c'est la volonté de l'assemblée d'augmenter la durée du fonctionnement de la ventilation pendant l'hiver et ainsi d'augmenter les coûts de chauffage, alors que l'assemblée le vote. Le conseil d'administration demande que l'assemblée en accepte la responsabilité.*

Suite aux discussions il a été résolu que le conseil d'administration procède à des essais avec le système de ventilation en augmentant son utilisation pour éliminer le problème de fumée. M. Pierre Breton, condo 221 propose, appuyé par M. Guy Pigeon, condo 225.

VOTE : Pour - 46, Contre - 7, Abstention - 0

**Adoptée à la majorité**

La résolution 3 a été reporté à l'issu des tests avec le système de ventilation qui seront exécutés entre l'automne 2013 et le printemps 2014.

4. « Sur proposition dûment faite, appuyée et adoptée à l'unanimité, il a été résolu de construire deux locaux en maçonnerie aux extrémités du garage afin d'accueillir 18 espaces de rangement en cages de métal; d'installer l'éclairage, les gicleurs et les lumières d'urgence, conformément aux code du bâtiment et aux normes de sécurité. Ces travaux devront être approuvés par la ville de Montréal. De plus, pour nous permettre de récupérer les espaces de vélos qui seront enlevés, nous autoriserons les propriétaires d'espaces de stationnement du garage à installer sur leur mur, et ce à leur frais, là où c'est possible, un support de vélo autorisé par conseil d'administration. Le cout du projet de construction est d'environ 10 000 \$ dollars payable par le fonds de prévoyance de l'ensemble des copropriétaires. Les espaces de rangement seront attribués à ceux qui possédaient déjà un espace de rangement qui a été démolit dans les escaliers de secours et à ceux qui seront démolis à l'extrémité nord du garage. Ces copropriétaires assumeront, à leur frais, la différence du coût du projet. Comme nous construirons seulement 18 espaces de rangement et que nous en aurons besoin de 24, nous comptons, pour atteindre notre objectif, rembourser la somme de 500,00 \$ dollars aux copropriétaires concernés qui désirent se retirer du projet. Le coût des travaux et des cages de métal sera précisé à l'assemblée générale.

*Monsieur Laurin explique qu'au mois de novembre 2010, nous avons reçu par l'intermédiaire d'un inspecteur des services incendie de la ville de Montréal l'ordre de démolir tous les espaces de rangement situés dans nos escaliers de secours. En plus de ne pas être conforme ces espaces ont été construits dans un endroit interdit et c'est la raison principale pour laquelle l'ordre de démolition a été imposé. À l'époque, à cause du manque d'espaces de rangement, La Banque Nationale a fait construire ces espaces en vendant des droits d'usage exclusifs. Nous proposons d'offrir de nouveaux espaces dans le garage à ces gens, en limitant notre participation à 10 000\$, soit le montant qui a été collecté à l'époque à ces copropriétaires. En contre partie, ces gens devront déboursier pour la rénovation de ces espaces conformes avec ceux qui possèdent des espaces dans le garage. Car ces espaces devront être démolis bientôt s'ils ne sont pas rénovés en vertu du nouveau chapitre du bâtiment.*



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

*Madame Aurore Lecocq, condo 001, demande à quel moment les supports de vélos seront installés dans les espaces de stationnement. Monsieur Mario Boisclair, condo 313, demande si on pouvait permettre l'installation des supports de vélos, même si le projet de construction n'était pas adopté. Monsieur Bruno Pilote, condo 109, explique que nous pourrions séparer l'installation des supports de vélos du projet de construction pour en faire une résolution distincte.*

Suite aux discussions il a été résolu de proposer une résolution distincte dans le référendum pour permettre l'installation de supports de vélos sur les murs des espaces de stationnement du garage. M. Bruno Pilote, condo 109 propose, appuyé par M. Mario Boisclair, condo 313.

VOTE : Pour - 53, Contre - 0, Abstention - 0

**Adoptée à l'unanimité**

5. « Sur proposition dûment faite, appuyée et adoptée à l'unanimité, il a été résolu, advenant que la résolution précédente soit rejetée, de conserver les espaces de rangement actuels dans le garage et de rembourser la somme de 19 000 \$ dollars par notre fonds de prévoyance, soit 1000,00 \$ dollars (approximativement la valeur du marché actuel) aux 19 propriétaires des espaces de rangement démolis dans les escaliers de secours, et ce, pour les compenser et dédommager pour la perte de leur droit de jouissance exclusive à usage restreint et éviter des poursuites judiciaires en dommage-intérêts.

*Monsieur Laurin explique qu'il est important que la résolution 4 soit adoptée pour éviter des poursuites judiciaires. Mais advenant que nous n'obtiendrions pas l'appui de 75% des copropriétaires pour la résolution 4, il serait important que la résolution 5 soit adoptée pour nous permettre de dédommager la majorité des copropriétaires qui perdraient définitivement leurs espaces de rangement. Si quelques copropriétaires n'acceptaient pas le montant de 1000\$ dollars de dédommagement, plusieurs vont l'accepter et limiter ainsi les poursuites. Nous vous demandons donc d'appuyer les 2 résolutions 4 et 5.*

*Monsieur Mario Boisclair explique qu'il nous poursuivra et qu'il n'acceptera jamais le montant de 1000\$ dollars pour l'espace de rangement qui était sa propriété et qui lui a été enlevé. Monsieur Monette, condo 205, explique que poursuivre le syndicat, c'est aussi poursuivre tout le monde et se poursuivre soi-même. Monsieur Laurin, condo 117, explique que ces espaces de rangement appartenaient au syndicat, car ils étaient situés dans les espaces communs et que seuls des droits d'usage exclusifs avaient été vendu aux copropriétaires. Depuis la démolition, les frais d'utilisation n'étaient plus facturés à ces copropriétaires. Monsieur Bruno Pilote, condo 109, explique que ce n'est pas le syndicat, mais la ville de Montréal qui a fait démolir ces espaces de rangement. De plus ils ont été construits par les promoteurs avant que les copropriétaires contrôlent la gestion de l'immeuble. Ce sont eux les responsables qui n'ont pas respecté les règles de construction et de sécurité à l'époque. Madame Diane Daigle, condo 105, explique que son espace de rangement était partie intégrante à son unité de condo et qu'il n'était pas question d'accepter un dédommagement. Elle veut récupérer son espace de rangement et demande que la résolution 5 soit enlevée. Monsieur Roger Monette, condo 205, explique qu'il serait impensable d'avoir une unité de condo sans espace*



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

*de rangement et que la résolution 4 doit être adoptée. Monsieur Jean-Marc Laurin, condo 117, explique qu'il serait souhaitable pour tout le monde que les copropriétaires appuient le projet de construction des espaces de rangement (résolution 4), mais compte tenu qu'il exige 75% des voix de l'ensemble des copropriétaires pour être adopté, il serait judicieux de voter aussi pour la résolution 5 offrant un dédommagement qui n'exige que 50% des voix. Si le projet n'était pas accepté, nous pourrions au moins dédommager les copropriétaires qui acceptent le dédommagement de 1000\$ dollars pour limiter les dégâts. Pour les autres, ce serait du cas par cas ensuite, si le projet de construction n'était pas adopté.*

Suite aux nombreux amendements adoptés par l'assemblée générale lors de cette assemblée, les administrateurs ont décidé d'un commun accord de modifier le formulaire référendaire pour y inclure tout les amendements. Le nouveau formulaire référendaire sera envoyé à tous les copropriétaires dans les semaines qui suivent et ils auront un mois pour compléter et nous retourner les formulaires référendaires.

## **7. Varia :**

### **1- Chèques au 1er du mois, mauvais payeurs, hypothèque légale:**

*Plusieurs copropriétaires ont tardé à payer leurs cotisations pour les frais de condo et nous avons dû les solliciter à répétition pour les récupérer. Monsieur Roger Monette explique que tous les chèques pour le paiement des frais de condo doivent être datés du premier jour du mois; Que pour les mauvais payeurs, le montant entier de l'année est exigible par chèque certifié. Après plus de trois mois de retard, nous déposerons une hypothèque légale.*

### **2- Vérification de la comptabilité 2012:**

*Mme Chakour, condo 309 et Mme Lecocq, condo 001 ont vérifié notre comptabilité 2012 et s'en sont dites satisfaites.*

### **3- Remplacement des chauffe-eau avec Hydro Solution:**

*Comme nous aurons plusieurs chauffe-eau à remplacer prochainement, nous avons procédé à des appels d'offres. La meilleure soumission a été présentée par Hydro-Solution. 40 gallons à 518\$ + Taxes = 595,57\$ tout inclus. La location est aussi possible avec eux. Si nous avons 5 chauffe-eau à remplacer cette année. L'an prochain nous en aurons une quarantaine. Notez que les chauffe-eau doivent être remplacés aux 10 ans pour répondre aux critères de nos assureurs.*

### **4- Nouvelles de la demande de poursuite en diffamation:**

*Suite à notre rencontre avec Monsieur Vaillancourt, lors de notre dernière assemblée et devant plusieurs témoins, des échanges de félicitations, de poignées de main et de propos laissant croire que toutes les démarches juridiques étaient pour cesser, leur avocat a introduit la cause en cour Supérieur. Notre avocat a procédé ensuite à un interrogatoire avec Messieurs Vaillancourt et Simonnot où ils ont nié les propos de notre rencontre. Notre avocat a maintenant déposé notre contestation à la cour.*

### **5- Aménagement paysager:**



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

*Encore cette année, nous recrutons des volontaires pour participer à l'aménagement paysager. Cette mesure en plus d'être agréable, nous permet d'économiser dans notre budget. Cette année le budget servira à la réparation de notre système d'arrosage, à l'achat de fleurs et à l'arrosage de l'immeuble contre les araignées. Tout l'aménagement sera exécuté par nos copropriétaires. Nous souhaitons vous voir nombreux à répondre à l'appel.*

**6- Divers:**

*Monsieur Frédéric Hadi, condo 321, demande où en est le projet de réparation des fenêtres. Monsieur Monette, condo 205, explique que suite aux réparations des fenêtres, nous procédons présentement à des tests en remplaçant les coupes-froid et les vitres des fenêtres d'une unité par des vitres thermos spéciales, afin d'offrir une isolation maximale et éliminer le bruit. Comme le châssis de nos fenêtres est en très bonne condition, il serait beaucoup moins coûteux de proposer de modifier nos fenêtres existantes que de les remplacer et ce, sans modifier l'apparence de l'immeuble. Nous procéderons à des tests d'isolation et de bruit avant de proposer ce projet..*

*Monsieur Pigeon, condo 225, demande quand seront peints les balcons, car on commence à voir de la rouille et le travail sera plus ardu si on attend trop longtemps. Monsieur Monette, condo 205, explique que notre priorité est d'amasser un fonds de prévoyance suffisant pour refaire notre toit. Présentement aucun nouveau projet n'est exécuté s'il n'est pas prioritaire. Monsieur Pilote, condo 109, demande que les travaux soient exécutés et que le conseil envoie la facture aux copropriétaires. Monsieur Monette, condo 205, explique que c'est l'assemblée générale qui en décidera par une proposition que nous présenterons.*

**8. Levée de l'assemblée générale : Heure : 21h45**

M. Jean-Marie Dion, condo 219 propose, appuyé par M. Guy Pigeon, condo 225, que l'assemblée soit levée.

**Adoptée à l'unanimité**

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

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

(Signé) '**Roger Monette**' Administrateur

(Signé) '**Raymond Malhamé**' Administrateur

Copie certifiée





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

EXTRAIT DU PROCÈS-VERBAL d'une réunion tenue à Montréal, le 16 juin 2013, au 1923 rue Alexandre-Desève, au condo 205, Montréal (Québec).

Étaient présents : Jean-Marc Laurin, Roger Monette et Raymond Malhamé.

Tous les administrateurs étant présents, la réunion du conseil d'administration a été déclarée légalement constituée.

Suite à la distribution des bulletins de vote référendaires du 8 mai 2013 à l'ensemble des copropriétaires, ceux-ci avaient jusqu'au 15 juin 2013 pour nous les retourner. Suite au dépouillement des votes, par le conseil d'administration, voici les résultats du référendum:

1. « Sur proposition dûment faite, appuyée et adoptée à l'unanimité, il a été résolu d'amender notre convention de copropriété chapitre 1, article 95.1, paragraphe b, relatif à l'amende de 50,00 \$ dollars facturée à ceux qui contreviennent à nos règlements d'immeuble, afin d'ajouter les articles suivants à ce paragraphe :

- a. "Dans le cas d'infractions répétées commises par l'occupant d'une unité, ladite amende sera doublée progressivement à chaque infraction et facturée au propriétaire de l'unité. Une première amende de 50,00 \$ dollars passera la 2e fois à 100,00 \$ dollars, de 100,00 \$ dollars passera la 3e fois à 200,00 \$ dollars, de 200,00 \$ dollars passera la 4e fois à 400,00 \$, de 400,00 \$ dollars passera la 5e fois à 800,00 \$ dollars et ne dépassera pas 800,00 \$ dollars subséquentement. Cette mesure permettra de limiter les situations intolérables à répétition qui troublent la tranquillité dans notre immeuble."  
*(Un avis légal écrit sera exigé avant d'appliquer cette résolution)*

**Pour 68.490%**

**Contre 24.794%**

**Abstention 3.445%**

#### **Résolution Rejetée**

**(Exige 75% des voix selon 1097 du Code civil du Québec)**

- b. "L'amende sera aussi facturée au copropriétaire dont l'occupant ou ses invités seront surpris à fumer dans nos parties communes, alors que c'est interdit par la loi et que nous recevons des plaintes."»

**Pour 75.880%**

**Contre 16.311%**

**Abstention 4.538%**

#### **Résolution Adoptée**

**(Exige 75% des voix selon 1097 du Code civil du Québec)**

2. « Sur proposition dûment faite, appuyée et adoptée à l'unanimité, il a été résolu qu'un membre du conseil d'administration procède à une inspection de sécurité annuelle de toutes les parties privatives de l'immeuble. Une partie privative jugée insalubre par le conseil d'administration sera nettoyée ou traitée par une compagnie de nettoyage ou un exterminateur professionnel, selon le cas, et ce, aux frais du propriétaire concerné. Cette visite sera jumelée à celle de l'inspection du système incendie et des détecteurs. Un avis écrit pour la visite d'inspection sera envoyé 3 semaines à l'avance. Cette visite en est une de prévention et elle a pour but de détecter les éléments suivants: odeurs nausées abondantes, insectes nuisibles, excréments et animaux morts. Ces éléments sont des critères d'insalubrité définis, mesurables ou observables. Nous voulons éviter la propagation de vermine ou d'insectes dans notre immeuble. Un logement insalubre se caractérise par sa dangerosité pour ses occupants ou ses voisins, en raison de son état ou de ses conditions d'occupation. Le propriétaire qui refusera l'accès pour l'inspection ou le nettoyage ou qui ne donnera pas accès dans un délai raisonnable à son unité, recevra une amende de 200,00 \$ dollars de pénalité, plus les frais supplémentaires, qui seront facturés et payables dans les 30 jours.» *(Un avis légal écrit sera exigé avant d'appliquer cette résolution)*

**Pour 74.700%**

**Contre 16.380%**

**Abstention 5.649%**

**Résolution Rejetée**

**(Exige 75% des voix selon 1097 du Code civil du Québec)**

3. « Sur proposition dûment faite, appuyée et adoptée à l'unanimité, il a été résolu, suite à des plaintes de copropriétaires, de prendre action pour éliminer la fumée de cigarette et autres qui se propage dans les différentes ouvertures des unités privatives et les parties communes de notre immeuble. L'assemblée choisira l'action à entreprendre parmi ces trois options:
- a. Imposer aux copropriétaires dont l'occupant de son unité est fumeur d'installer un purificateur d'air conçu spécialement pour éliminer la fumée. La marque et le modèle du purificateur seront choisis par le conseil d'administration suite à trois soumissions. Le conseil d'administration verra à faire installer les purificateurs d'air et remplacer les filtres annuellement aux frais du copropriétaire de l'unité concerné.
  - b. Faire fonctionner le système de ventilation continuellement (24/24 heures) engendrant des coûts supplémentaires de chauffage d'environ 15 000,00 \$ dollars annuellement qui seront assumés par l'ensemble des copropriétaires (15 000,00 \$/82=183,00 \$ dollars annuellement par copropriétaires).
  - c. Laisser la situation telle quelle, libérant ainsi le conseil d'administration de son devoir d'agir sur ce fait.

**Les résolutions 3.a, 3.b et 3.c ont été reportées à l'issu de tests sur le système de ventilation demandés par l'assemblée générale. Ces tests seront exécutés de l'automne au printemps 2014.**

4. « Sur proposition dûment faite, appuyée et adoptée à l'unanimité, il a été résolu de construire deux locaux en maçonnerie aux extrémités du garage afin d'accueillir 18 espaces de rangement en cages de métal; d'installer l'éclairage, les gicleurs et les lumières d'urgence, conformément au code du bâtiment et aux normes de sécurité. Ces travaux devront être approuvés par la ville de Montréal. Le cout du projet de construction est d'environ 10 000 \$ dollars payables par le fonds de prévoyance de l'ensemble des copropriétaires. Les espaces de rangement seront attribués à ceux qui possédaient déjà un espace de rangement qui a été démoli dans les escaliers de secours et à ceux qui seront démolis à l'extrémité nord du garage. Ces copropriétaires assumeront, à leur frais, la différence du coût du projet. Comme nous construirons seulement 18 espaces de rangement et que nous en aurions besoin de 24, nous comptons, pour atteindre notre objectif, rembourser la somme de 500,00 \$ dollars aux copropriétaires concernés qui désirent se retirer du projet. Le coût des travaux et des cages de métal sera précisé à l'assemblée générale.

**Pour 73.122%**

**Contre 18.231%**

**Abstention 5.376%**

**Résolution Rejetée**

**(Exige 75% des voix selon 1097 du Code civil du Québec)**

5. « Sur proposition dûment faite, appuyée et adoptée à l'unanimité, il a été résolu, advenant que la résolution précédente soit rejetée, de conserver les espaces de rangement actuels dans le garage et de rembourser la somme de 19 000 \$ dollars par notre fonds de prévoyance, soit 1000,00 \$ dollars (approximativement la valeur du marché actuel) aux 19 propriétaires des espaces de rangement démolis dans les escaliers de secours, et ce, pour les compenser et dédommager pour la perte de leur droit de jouissance exclusif à usage restreint et éviter des poursuites judiciaires en dommage-intérêts.

**Pour 68.779%**

**Contre 19.706%**

**Abstention 8.244%**

**Résolution Adoptée**

**(Exige 50% des voix de l'ensemble des copropriétaires)**

6. « Sur proposition dûment faite, appuyée et adoptée à l'unanimité, il a été résolu, pour permettre de récupérer des espaces de vélos, d'autoriser les propriétaires d'espaces de stationnements du garage à installer sur leur mur, et ce à leur frais, là où c'est possible, un support de vélo autorisé par le conseil d'administration.

**Pour 86.333%**

**Contre 5.438%**

**Abstention 4.958%**

**Résolution Adoptée**

**(Exige 75% des voix selon 1097 du Code civil du Québec)**

Tous les bulletins de vote seront conservés pour vérification ultérieur.

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

(Signé) 'Jean-Marc Laurin' Administrateur

(Signé) 'Roger Monette' Administrateur

(Signé) 'Raymond Malhamé' Administrateur



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 2013, à l'Association Sportive et Communautaire du Centre-Sud, 2093 rue de la Visitation, à la salle Polyvalente au 2e étage.

**1. Ouverture de l'assemblée et vérification du quorum : Heure : 19H00**

M. Raymond Malhamé condo 218 ouvre l'assemblée. Il se présente comme administrateur et présente les autres administrateurs, M. Roger Monette condo 205 et M. Jean-Marc Laurin condo 117.

39 procurations

17 copropriétaires sont présents à l'assemblée

56 votes exprimables. Il déclare donc l'assemblée légalement constituée.

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

Proposé par Jean-Marc Laurin condo 117

Appuyé par Catherine Laroche condo 314

M. Jean-Marie Dion condo 219 est nommé président d'assemblée

**3. Nomination d'un secrétaire d'assemblée :**

Le président déclare que M. Raymond Malhamé agira comme secrétaire d'assemblée tel que prévu par la loi

**4. Accusé de réception & l'adoption de l'ordre du jour :**

Le président fait ensuite la lecture de l'ordre du jour et demande à l'assemblée de l'adopter tel que lu.

Proposé par M. Guy Pigeon condo 225

Appuyé par M. Daniel Lefebvre condo 309

**Adoptée à l'unanimité**

**5. Adoption du procès-verbal de l'assemblée générale du 18 avril 2013 :**

Le président demande l'adoption du procès-verbal de l'assemblée générale du 18 avril 2013 avec dispense d'en faire la lecture.

Proposé par Mme Catherine Laroche condo 314

Appuyé par M. Michel Perrault condo 110

**Adoptée à l'unanimité**



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

**6. Adoption du procès-verbal du 16 juin 2013 (résultats du référendum):**

Le président demande l'adoption du procès-verbal du 16 juin 2013 avec dispense d'en faire la lecture.

Proposé par M. Gilles Carrière condo 222

Appuyé par M. Guy Pigeon condo 225

**Adoptée à l'unanimité**

**7. Adoption du bilan financier de l'année 2012 :**

Les administrateurs présentent le rapport financier final de l'année 2012 et répondent aux questions de l'assemblée

Proposé par M. Jean-Marc Laurin condo 117

Appuyé par M. Rémi Hourri condo 104

**Adoptée à l'unanimité**

**8. Accusé réception du compte-rendu des réalisations des administrateurs pour l'année 2013 :**

Les administrateurs présentent les réalisations de l'année 2013 et répondent aux questions.

Proposé par M. Guy Pigeon condo 225

Appuyé par M. Lyne Bélisle condo 215

M. Pigeon condo 225 demande si un suivi est fait au niveau du nettoyage des drains de l'immeuble. M. Laurin condo 117 explique qu'ils ont tous été nettoyés jusqu'à maintenant et que ce nettoyage sera fait tous les 5 ans. M. Monette condo 205 ajoute que M. Laurin prépare présentement une procédure détaillée afin de documenter le nettoyage de ces drains pour le futur. Il explique aussi que notre logiciel Condomanager nous permet de faire le suivi de l'entretien de nos équipements et de recevoir des avis au moment où ces entretiens sont nécessaires. Nous avons créé un registre de nos équipements et nous allons faire l'inventaire de tous nos équipements et créer un calendrier d'entretien avec ce logiciel. M. Pauzé condo 209 demande quand les drains de climatiseurs seront installés bientôt. M. Laurin condo 117 explique qu'il avait proposé l'installation de gouttières pour les climatiseurs et que le conseil d'administration n'approuvait pas une telle installation puisqu'elle dégraderait la façade de notre immeuble. M. Monette condo 205 demande d'imaginer ces gouttières d'aluminium où notre façade d'immeuble aurait l'air d'une arrière-cour. Nous pouvons voir un immeuble au coin des rues Lafontaine et Papineau où il y a juste deux de ces gouttières et ce n'est pas très beau. La période où nous devons récupérer l'eau de nos climatiseurs dure seulement 2 mois par année et ce n'est pas beaucoup. Plusieurs copropriétaires récupéraient l'eau de leur climatiseur avant qu'on leur demande et tout le monde peut le faire.

**Adoptée à l'unanimité**

**9. Accusé de réception du bilan financier au 30 septembre 2013 :**

Les administrateurs présentent le rapport financier au 30 septembre 2013 et répondent aux questions.



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

Proposé par M. Guy Pigeon condo 225

Appuyé par M. Michel Perrault condo 110

M. Carrière condo 222 dit apprécier les numéros qui ont été ajoutés pour décrire chacun des postes budgétaires. M. Monette condo 205 explique qu'auparavant il était compliqué de comprendre le budget. Il a cherché à le simplifier et à le détailler le plus possible. Il ajoute que Condomanager possède aussi son formulaire de budget, mais que les administrations précédentes s'en sont toujours tenues à un ancien modèle pour présenter le bilan et le budget sur un même formulaire. Donc nous continuons avec celui-là parce qu'il est plus détaillé. M. Carrière condo 222 explique que les montants versés aux administrateurs ne correspondent pas aux calculs présentés à la page 2. M. Monette condo 205 explique qu'il y a une erreur en page 2 à la ligne 8. Le montant aurait dû être 975\$ au lieu de 925\$, mais le montant qui figure au budget est le bon montant. M. Carrière condo 222 demande pourquoi le montant de l'assurance dépasse le montant du budget alloué. M. Monette explique que chaque année la facture d'assurance nous parvient après l'adoption de notre budget et que nous devons déterminer un montant à l'avance sans savoir si nous aurons une augmentation de prime. Pour cette raison nous présenterons plus loin une résolution pour régler ce problème et ajuster notre budget avec la facture réelle que nous recevrons.

**Adoptée à l'unanimité avec une abstention**

**10. Accusé réception de l'extrait du procès-verbal du conseil d'administration du 14 octobre 2013 :**

Accusé de réception du document remis précédemment à l'ensemble des copropriétaires

Proposé par M. Rémi Hourri condo 104

Appuyé par M. Guy Pigeon condo 225

**Adoptée à l'unanimité**

**11. Présentation et adoption du budget pour l'année 2014 :**

Monsieur Roger Monette présente le budget pour l'année 2014 et répond aux questions de l'assemblée

Proposé par M. Guy Pigeon condo 225

Appuyé par Mme Caroline Lehembre condo 214

**Adoptée à l'unanimité avec deux abstentions**

M. Malhamé condo 218 lit une lettre ( voir Annexe 1 à la fin) portant sur l'amélioration de la présentation du budget, de la gestion serrée des dépenses et sur la nouvelle approche des gestionnaires basées sur l'esprit d'équipe caractérisant la nouvelle administration, la transparence, l'écoute des propositions et des suggestions des copropriétaires, les consultations fréquentes par le moyen de référendums et enfin, la réduction des frais récurrents lorsque cela est possible afin d'effectuer des économies. Nous avons créé un registre d'inventaire et d'entretien de nos équipements et plusieurs formulaires pour les départissements d'équipements, le suivi des nouveaux résidents et la vérification de la comptabilité. De plus, les administrateurs ont approché un jeune copropriétaire afin de le former pour assurer une relève adéquate. Nous avons fait signer à ce jeune homme une entente de confidentialité. Étant donné que nous avons demandé aux copropriétaires de faire un effort cette année, les administrateurs ont aussi fait leur part en effectuant bénévolement plusieurs travaux qui sont normalement effectués par des entrepreneurs. Le président M. Jean-Marie Dion condo 219 fait remarquer que ce type de gestion s'inscrit dans la tradition de la démocratie participative.



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

**Une motion de remerciement unanime est votée suite à la lecture par Monsieur Raymond Malhamé de la lettre sur l'amélioration de la gestion par la nouvelle administration.**

**Adoptée à l'unanimité**

M. Roger Monette enchaîne pour expliquer en détail sa gestion financière. Il explique qu'il a créé un nouveau poste budgétaire intitulé «chauffage et gaz» et que, conformément au principe « utilisateur payeur », dorénavant ce seront exclusivement les propriétaires des stationnements qui paieront pour le déneigement extérieur. Il avance avoir économisé 4 000 \$ en faisant payer les utilisateurs de ces stationnements pour le déneigement. Il poursuit en disant qu'il a mis de l'ordre dans le poste «Entretien général» qui servait auparavant de fourre-tout pour toutes sortes de dépenses. Ainsi, il a réussi à le réduire de 12 000 \$ à 9 450 \$. Certaines dépenses qui se trouvaient dans le poste ont été reportées dans le poste «Fonds de prévoyance», puisqu'il s'agissait de remplacement d'équipements ou de réparations majeurs.

M. Roger Monette fait remarquer qu'au temps où il était administrateur en 1997, le coût de la ventilation se montait à 11 000 \$ et qu'aujourd'hui, si on fait fonctionner la ventilation à plein temps son coût s'élèvera à environ 15000 \$. Nous avons augmenté la durée de la ventilation à la demande de l'assemblée générale afin d'éliminer les odeurs de cigarettes et de cuisson et nous l'arrêtons seulement pendant la nuit. Il a fait remarquer que notre édifice est conçu pour l'exfiltration. En effet, l'air est aspiré de l'extérieur par le système de ventilation, est chauffé et est ensuite poussé à travers les portes afin d'empêcher que les odeurs de cuisine et que la fumée de cigarette ne sort des unités pour se répandre dans les couloirs. M Landry, condo 105, fait remarquer que le prix du gaz naturel a baissé et que cela devrait se répercuter sur le coût de la ventilation. Monsieur Guy Pigeon condo 225 demande s'il y a des procédures en cours avec des hypothèques légales contre des copropriétaires. M. Monette condo 205 dit que non et que seulement des petits montants sont dus présentement par quelques retardataires. Monsieur Guy Pigeon condo 225 demande combien de vitesse possède notre système de ventilation. M. Monette condo 205 explique qu'il y a seulement une vitesse, mais que nous avons diminué les degrés du thermostat de 19°C à 13°C afin de diminuer les coûts. Il ajoute que ce système n'est pas conçu pour chauffer les appartements. Madame Catherine Laroche condo 314 indique qu'on s'en tire à 1 000 \$ au lieu de 8 000\$ pour l'aménagement floral et elle en félicite l'administration. M. Roger Monette condo 205 lui explique que c'est grâce aux bénévoles que l'on a pu économiser. Aussi M. Guy Pigeon taille les haies trois fois par année gratuitement et d'autres travaux sont exécutés bénévolement par Messieurs Roger Monette et Jean-Marc Laurin. Mme Catherine Laroche condo 314 indique que la peinture des balcons nous avait coûté 160 \$ par balcon auparavant et elle demande une estimation de ce que ça va nous coûter en cotisations spéciales pour les projets futurs afin qu'elle puisse budgétiser en conséquence. M. Monette condo 205 explique que la peinture va coûter autour de 500\$ par copropriétaires. De plus, le chauffe-eau et les valves seront à remplacer autour de 640\$. Pour le reste, les autres dépenses devraient être puisées du fonds de prévoyance en vertu de la grille que nous allons présenter tantôt. M. Landry condo 105 demande s'il y a un suivi de la part de l'administration pour s'assurer que chaque copropriétaire possède une assurance. M. Monette condo 205 répond qu'il a effectué 178 appels téléphoniques pour s'assurer que chaque copropriétaire avait une assurance et lui transmettre une déclaration signée en ce sens. M. Puzé condo 209 demande si l'augmentation des frais de déneigement de 6,00\$ pour les stationnements extérieurs représentera une baisse de frais de condo pour les autres copropriétaires. M. Monette condo 205 dit que oui, c'est une baisse pour l'assemblée générale puisque que le cout du déneigement est enlevé du budget et assumé uniquement par les utilisateurs. Mme Laroche enchaîne en disant que depuis qu'elle a acheté en 1994, comment se fait-il qu'elle paie des frais de condo pour son stationnement intérieur dans le garage et que ceux des stationnements extérieurs n'en paient. M. Monette condo 204 explique que les stationnements intérieurs sont des parties privatives au même titre que les condos et que les frais sont calculés en fonction du budget. Les stationnements extérieurs sont des parties communes à usage reitreint. Le syndicat à l'époque a établi les frais de condo des stationnements extérieurs à la moitié de la totalité des frais de déneigement. Maintenant nous avons séparé le déneigement des stationnements et de l'édifice et facturé uniquement les utilisateurs pour le déneigement des stationnements, soit 2/3 pour les stationnements extérieurs et 1/3 pour les stationnements intérieurs. De plus, des frais de nettoyage du bitume seront facturés aux utilisateurs des stationnements extérieurs.



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

Monsieur Roger Monette enchaîne que certains copropriétaires nous demandaient notre vision d'avenir ainsi que nos projets futurs. C'est pourquoi il présente une grille ventilée des projets futurs (voir Annexe 2 à la fin) avec des colonnes indiquant les projets qui seront payés à même le fonds de prévoyance et ceux qui seront payés par les copropriétaires par cotisations spéciales. Il ajoute que les copropriétaires n'auront à payer que pour le changement de leurs valves d'eau, de chauffe-eau et pour la peinture des balcons si l'assemblée générale l'accepte. Le reste sera payé par le fonds de prévoyance.

M. Carrière condo 222 dit que ça fait 12 ans que l'on parle de la toiture, qu'elle devrait être faite en 2016 et vous semblez changer complètement d'optique. M. Monette condo 205 répond que pour faire la toiture nous devons avoir l'argent en main. Nous pourrions le faire à partir de 2017, car nous devrions avoir l'argent à la fin de l'année 2016, mais nous ne pouvons pas prévoir si d'autres montants seront puisés dans notre fonds de prévoyance. Nous avons eu des travaux cette année et nous avons dû rembourser 19000\$ pour les casiers démolis. On ne peut pas prévoir l'imprévisible. Si la tendance se maintient nous aurons l'argent, sinon nous devrons remettre à l'année suivante ou à l'autre pour ces travaux. M. Carrière condo 222 enchaîne en disant que si un jour l'isolant se détériore, nous aurons de gros problèmes. M. Monette lui répond qu'il y avait un problème ponctuel sur la toiture et il a été réglé. En effet, la glace en dessous de la promenade en bois (la terrasse) bloquait l'écoulement d'eau. En installant un fils chauffant comme il avait été suggéré par certains experts en toiture, l'eau s'est remise à couler et à s'évacuer normalement et le problème a été réglé. Nous avons aussi remplacé 2 drains. Présentement l'important est d'accumuler l'argent et de surveiller l'état du toit. Quand nous aurons l'argent en main, nous pourrions procéder, mais pour l'instant nous n'avons pas ce choix.

M. Pigeon condo 225 demande que l'on procède systématiquement et séquentiellement, année par année pour expliquer la grille (voir annexe 2 à la fin). M. Monette poursuit en exposant les projets pour 2014. Il indique qu'un liant sera installé sur l'asphalte du stationnement extérieur pour mieux le protéger et limiter la dégradation. Il indique que les clés de l'édifice seront changées comme à tous les cinq ans pour des raisons de sécurité. M. Lefebvre conseille de faire changer les clés de l'édifice en même temps que la serrure électrique de l'entrée principale. M. Monette condo 205 indique qu'il a été décidé par le CA d'installer une serrure électrique aussitôt que la serrure mécanique, changée à plusieurs reprises déjà, se brisera à nouveau. Le problème est causé par les utilisateurs qui tirent la porte avec la clé dans la serrure et qui l'endommagent. L'ajout d'une serrure électrique séparée devrait régler le problème. M. Monette condo 205 explique que les terrasses avant au niveau du trottoir font parties de l'édifice et que, par conséquent, le remplacement des séparations de bois devra être assumé par le fonds de prévoyance subséquentement. Il existe en tout huit terrasses qui sont des parties communes à usage restreint. M. Laurin condo 117 indique qu'il faut aussi remplacer les beignes de toilettes aux dix ans. Cette dépense est aussi assumée par chaque copropriétaire. M. Monette condo 205 indique qu'on a eu des dégâts d'eau à cause des valves cheaps des chauffe-eaux et qu'il faudra les changer aux frais des copropriétaires et que si on avait l'argent on les aurait fait changer en 2015 à partir du fonds de prévoyance. Mais le fonds de prévoyance est réservé pour le toit présentement. Il y aura 41 chauffe-eaux qui seront remplacés aux frais des copropriétaires en même temps que les valves d'eau. Les autres seront remplacés l'année suivante. M. Lapierre condo 101 demande si on a trouvé une solution pour ceux dont l'espace est limité pour l'installation des bacs de sécurité sous les chauffe-eau. M. Monette explique que dans certains cas il faudra enlever les corderons pour installer un bac. Il y a aussi la possibilité de choisir un chauffe-eau avec une valve de sureté sur le dessus et de le soulever sur des blocs afin d'atteindre une hauteur conforme pour le brancher dans notre drain commun. Au moment où nous aviserons les copropriétaires que leur chauffe-eau est à remplacer, nous ferons parvenir la documentation. M. Troncal condo 001 demande comment sera surveillé les installations. M. Monette condo 205 explique que nous proposerons deux types d'installation et que les copropriétaires devront s'y conformer. Si certaines installations ne respectent pas nos exigences, elles devront être recommencées. Nous suggérons fortement d'utiliser notre entrepreneur afin de procéder à plusieurs installations en même temps, car nous devrons couper l'eau de l'immeuble pour remplacer les valves d'eau. Il explique qu'il est très important de respecter les normes. Dans le cas des climatiseurs, nous obligeons maintenant tous les copropriétaires à brancher leurs installations directement à la prise électrique extérieurs qui elle-même est reliée directement à la boîte électrique de l'unité. Toutes autres connexions doivent être faites directement à la boîte électrique. M. Troncal a connu un entrepreneur qui voulait brancher son climatiseur sur son système de chauffage électrique. Ceci n'est pas conforme et dangereux pour le feu. Il a été porté à notre connaissance qu'il y aurait certaines mauvaises installations dans l'immeuble. M. Pigeon condo 225 explique que c'est le rôle et la responsabilité des administrateurs de vérifier les installations pour s'assurer de la conformité. Il en va de la sécurité de tout le monde.





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. Laurin condo 117 indique que la vérification des installations de climatiseurs pourrait être faite en même temps que la prochaine inspection des systèmes de protection des incendies. Le président présente une proposition.

**Il a été résolu qu'une inspection de toutes les installations de climatiseurs soit effectuée par le conseil d'administration en même temps que l'inspection annuelle des systèmes de protection des incendies de 2014.**

Proposé par M. Pigeon, condo 225

Appuyé par M. Pauzé, condo 209

**Adoptée à l'unanimité**

M. Monette poursuit l'explication de la grille et il ajoute que nous devons investir pour améliorer notre système de caméras. Ce système est bien pratique pour assurer la sécurité. En 2017 nous pourrions peut-être remplacer le toit, mais nous devons aussi remplacer la terrasse avec un produit qui ne demandera pas d'entretien. On parle ensuite de remplacer les vitres des fenêtres par des verres thermos, ce qui coûterait beaucoup moins cher que de remplacer les fenêtres au complet. Nous avons fait le test dans une unité et le résultat est très concluant. C'est mieux isolé et il y a moins de bruit. Ces travaux seront effectués à partir du fond de prévoyance. L'année ensuite la peinture des corridors, le remplacement des tapis et peut-être changer l'éclairage. Pour chacun des travaux, l'assemblée générale sera consultée. M. Lapierre condo 101 demande si ce ne serait pas mieux de remplacer le tapis par de la céramique dans les passages. M. Monette condo 205 explique qu'il a rencontré l'ingénieur qui a bâti l'immeuble et il affirme que l'immeuble a été conçu pour avoir du tapis. Pour vendre les unités, les promoteurs ont ajouté des planchers de bois. Il n'est pas surprenant que les gens se plaignent du bruit de leur voisin, car les murs ont été isolés en fonction qu'il y aurait du tapis partout. Il serait impensable de mettre de la céramique dans les corridors. On entendrait le monde marcher tout le temps comme c'est le cas pour les voisins de l'escalier principal. Mme Laroche condo 314 explique que ce n'est pas vraiment nécessaire de modifier l'éclairage et de dépenser 20000\$ pour une question de beauté. M. Monette condo 205 explique que quand toutes nos réparations seront faites et qu'il y aura encore un bon fonds de prévoyance, c'est l'ensemble des copropriétaires qui décidera si tel ou tel projet se fera. Il est certain que nous avons d'autres priorités pour l'instant. On pense faire le toit en 2019, il y a aussi la réparation du garage à faire, réparation des fissures et de la surface. On prévoit refaire les terrasses en 2021. Quand nous avons peinturé cet été, nous avons constaté que plusieurs planches étaient pourries. Les terrasses devront toutes être refaites au complet. M. Trocal condo 001 demande si les arbustes seront enlevés étant donné que leurs racines détruisent des terrasses. M. Monette condo 001 explique que ce ne sont pas les arbustes qui détruisent les terrasses, mais bien les arbres. Les arbustes n'ont pas de racines suffisamment fortes. Par contre, certains arbres devront être enlevés. Si certains détruisent nos terrasses, d'autres risquent d'endommager le solage de l'immeuble à l'entrée du 1925. Celui qui a fait l'achat à l'origine s'est trompé. Il a fait planter ces arbres en pensant que c'était des arbustes qui resteraient tous petits. Il y a aussi des pommiers qui ont été plantés par la suite. Nous devons tailler les arbres fréquemment, car plusieurs branches vont frapper dans les fenêtres. M. Monette condo 205 explique qu'en 2022 nous devons remplacer notre système de ventilation par une meilleure technologie en préconisant l'installation d'un échangeur d'air afin de limiter les coûts de chauffage. Nous avons présenté cette grille afin de donner un aperçu des dépenses que nous aurons à affronter dans l'avenir. D'ailleurs, Madame Laroche nous en avait fait la demande.

**Une motion de félicitation unanime est votée suite à la description de la grille des investissements futurs présentés par Monsieur Roger Monette.**

**12. Présentation et adoption des projets de résolution:**

Les résolutions ci-après adoptées par les administrateurs doivent être approuvées lors de notre assemblée générale du 8 novembre 2013 pour être appliquées.

A. «Sur proposition dûment faite, appuyée et adoptée à l'unanimité, il a été résolu que l'assemblée générale des copropriétaires permette au conseil d'administration de modifier annuellement le budget pour corriger le montant de l'assurance et l'ajuster au montant réel du renouvellement avant l'envoi des cotisations aux copropriétaires. Jusqu'à maintenant, le conseil d'administration n'avait pas d'autres choix que de prévoir un montant approximatif pour les frais d'assurances étant donné que l'avis de renouvellement de notre police d'assurance nous parvient après l'adoption du budget. Souvent le montant évalué n'est pas suffisant et la différence doit être puisée dans notre fonds de prévoyance.»



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

Proposé par Catherine Laroche, condo 314

Appuyé par M. Perrault condo 110

M. Carrière Condo 222 demande pourquoi me pas changer le terme de la police d'assurance pour permettre d'avoir un renouvellement avant l'adoption du budget. M. Monette condo 225 explique qu'il a tenté de changer le terme du contrat, mais que les compagnies ne sont pas flexibles à le faire. Présentement nous sommes obligés de puiser le manque à gagner dans le fonds de prévoyance. Nous pouvons pour sécuriser tout le monde ajouté à la liste de vérification de la comptabilité de vérifier le montant du contrat d'assurance afin de confirmer le montant figurant au budget.

#### **Adoptée à l'unanimité**

B. «Sur proposition dûment faite, appuyée et adoptée à l'unanimité, il a été résolu de faire remplacer en 2014 les valves d'eau (valves d'entrée d'eau et de chauffe-eau) de toutes les unités de condo suite à l'avis d'un expert en plomberie et à un avis juridique de l'Association des Syndicats de Condominium du Québec. Les valves actuelles datent de la construction de l'immeuble et elles ont le défaut de couler quand le scellant de caoutchouc s'assèche. Nous avons connu plusieurs écoulements d'eau qui ont provoqué des dégâts importants dans l'immeuble. Les valves seront remplacées en même temps que les chauffe-eaux aux frais des copropriétaires. Des valves de meilleure qualité proposées par l'expert seront installées.»

Proposé par M. Pigeon, condo 225

Appuyé par M. Perrault, condo 110

Mme Laroche condo 314 demande s'il serait possible de faire exécuter d'autres travaux chez elle par le plombier en même temps qu'il exécute le remplacement du chauffe-eau et des valves. M. Laurin condo 117 explique que nous devons fermer complètement l'eau de l'immeuble pendant les travaux de remplacement des valves et des chauffe-eaux. Nous allons planifier les travaux dans un certain nombre d'unités chaque jour. Il sera donc impossible d'interrompre ces travaux pour faire autre chose. Nous allons annoncer à l'avance les jours et les heures où l'eau sera coupée.

#### **Adoptée à l'unanimité**

C. «Sur proposition dûment faite, appuyée et adoptée à l'unanimité, il a été résolu de présenter en 2014 un référendum à l'ensemble des copropriétaires pour obtenir l'appui nécessaire pour procéder en 2015 à l'installation de céramique sur tous les balcons de l'immeuble, afin de limiter l'effritement du béton et les infiltrations d'eau derrière la gaine de métal. Le cout des travaux sera cotisé aux copropriétaires concernés par une cotisation spéciale.»

Proposé par M. Pigeon, condo 225

Appuyé par M. Pauzé, condo 209

M. Monette condo 205 explique qu'il retire sa proposition suite à l'avis de certains experts. Avec la céramique, notre but était d'empêcher l'eau de s'infiltrer entre la gaine de métal des balcons et le béton pour éviter de tacher de rouille la nouvelle peinture et de limiter la dégradation du béton qui nous coûterait 1500\$ par propriétaire pour refaire le surfacage. Mais étant donné que le taux de dilatation de la gaine de métal des balcons et celui de la céramique serait différent, l'installation risquerait de se dégrader et faire craquer la céramique. La solution semblait très bonne au départ, mais nous avons attendu des soumissions depuis le mois de juillet qui sont finalement arrivées. Ensuite nous avons consulté d'autres entrepreneurs. Quand nous avons décidé de retirer ce projet, les documents étaient déjà envoyés aux copropriétaires. Nous pourrions celer le tour des balcons avec du silicone, mais l'eau ne s'évacuerait plus. Présentement nous envisageons d'autres solutions comme l'injection d'époxy à la main afin de remplir les petits trous et les zones où l'eau s'infiltrer derrière la gaine de métal pour régler cette partie du problème et nous permettre enfin de faire la peinture.

#### **Rejetée à l'unanimité**



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

D. «Sur proposition dûment faite, appuyée et adoptée à l'unanimité, il a été résolu de faire peindre en 2015 l'ensemble des balcons de l'immeuble. Le coût des travaux sera cotisé aux copropriétaires concernés par une cotisation spéciale.»

Mme Laroche demande pourquoi la soumission pour la peinture des balcons est aussi chère. M. Monette condo 205 explique que la situation est la même que pour la céramique. Nous avons demandé des soumissions à plusieurs entrepreneurs depuis des mois et au moment de présenter le projet nous avons seulement une soumission de rentrée et nous avons présenté le projet avec un montant. Nous avons contacté un service qui s'appelle Réno Assistance qui nous met en contact avec des entrepreneurs spécialisés et certifiés RBQ, en vérifiant si ceux-ci ont fait l'objet de plaintes. La soumission est envoyée à Réno Assistance avant de nous être retournée. Nous avons maintenant reçu des soumissions beaucoup moins chères et plus intéressantes à 475\$, 375\$ et même à 325\$. Nous verrons si ces prix seront encore valides en 2015, mais les prix sont plus raisonnables que la première soumission que nous avons présentée. M. Pigeon condo 225 demande si, étant donné que la céramique des balcons ne se fera pas, allons-nous quand même procéder à la peinture des balcons ? M. Monette explique nous allons trouver une solution et que la peinture sera faite une fois le problème sera réglé. Nous n'allons pas refaire le surfacage du béton, mais seulement boucher les trous pour empêcher l'eau de s'infiltrer et faire rouiller l'arrière de la gaine de métal. Donc nous vous demandons d'accepter la résolution D avec l'amendement suivant:

**La peinture des balcons sera faite après que les trous dans le béton qui causent les infiltrations derrière la gaine de métal seront sellés.**

Proposé par M. Pigeon, condo 225

Appuyé par M. Lefebvre, condo 209

**Adoptée à l'unanimité**

**13. Élection des administrateurs pour l'année 2014 :**

Le président demande ensuite l'élection des administrateurs pour l'année 2014.

Il propose que le mandat des administrateurs en poste soit reconduit pour l'année 2014.

Proposé par Mme Laroche, condo 314

Appuyé par Mme Belisle, condo 215

Chacun des administrateurs, M. Jean-Marc Laurin, M. Raymond Malhamé et M. Roger Monette acceptent

**Adoptée à l'unanimité**

Les trois administrateurs sont déclarés réélus

**14. Varia :**

**A) Élection des vérificateurs de la comptabilité de 2013**

M. Pigeon condo 225 propose que l'on procède à l'élection des vérificateurs de la comptabilité. Le président propose de prendre une proposition en ce sens. M. Troncal condo 001 explique que Mme Lecocq du condo 001 se désiste étant donné qu'elle ne pourra pas être disponible.

**Il est proposé que Mme Lyne Bélisle condo 215 remplace Madame Lecocq pour vérifier la comptabilité de 2013.**



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

Proposé par Mme Laroche, condo 324  
Appuyé par M. Troncal, condo 001

Mme Bélisle condo 215 demande ce que cela implique comme travail. M. Pigeon lui indique que cela correspond à trois heures de travail par année.

Madame Bélisle condo 215 accepte le poste de vérificatrice  
Madame Chacour condo 319 restera en poste avec elle

### Adoptée à l'unanimité

#### **B) Appels d'urgence et plaintes de voisins, police, rupture de bail à la régie du Logement:**

M. Laurin condo 117 explique que suite au rejet par l'ensemble des copropriétaires de la proposition référendaire 2013 d'augmenter les amendes après chaque infraction à nos règlements d'immeuble, les problèmes que nous avons avec certains locataires ont continué. Nous avons donc utilisé l'article 1079 du Code civil du Québec pour aviser le locataire et son propriétaire que si d'autres infractions étaient commises par le locataire, le conseil d'administration demanderait la rupture du bail et l'expulsion du locataire directement à la Régie du logement. Le rôle du syndicat n'est pas de se substituer à la police, mais il est intolérable que certains résidents troublent la tranquillité dans notre immeuble. Il semble que notre mise en demeure ait porté fruit jusqu'à maintenant puisque ce locataire semble s'être calmé.

#### **C) Permis pour remplacement des chauffe-eau 2014 et 2105:**

M. Laurin condo 117 explique que nous avons déjà discuté des chauffe-eaux précédemment. Mais il est important d'ajouter que les copropriétaires qui voudront eux-mêmes s'occuper du remplacement de leurs chauffe-eaux devront obtenir un permis auprès du syndicat de la copropriété au même titre que tous les autres travaux de rénovation. Nous voulons nous assurer que ces personnes respectent les normes que nous avons établies pour la sécurité de tout le monde.

#### **D) Développement concernant la poursuite :**

M. Laurin condo 117 explique que l'avocat de la poursuite a contacté notre avocat pour proposer une entente qui sera soumise au conseil d'administration. Mme Laroche condo 314 demande si le montant exigé par la poursuite pour arriver à une telle entente sera puisé dans notre fonds de prévoyance. M. Laurin condo 117 explique qu'il n'est pas question de payer quoi que ce soit et qu'aucune entente ne sera faite si les copropriétaires ont quoi que ce soit à payer. M. Monette condo 205 ajoute que le conseil d'administration ne pliera pas devant une poursuite qui est faite sans raison. Si ces gens continuent à nous poursuivre, ils devront en assumer les coûts. Ce qui est important pour nous c'est de protéger nos administrateurs. M. Laurin condo 117 explique que concernant notre protection d'assurances, elle couvrirait les dommages si des dommages nous étaient réclamés, mais elle ne couvre pas nos frais d'avocat. Nous ne pouvons pas donner de détail sur ces frais étant donné qu'ils font partis de notre négociation en cours.

Le président demande si une personne veut faire une dernière intervention avant la fin. Mme Bourgeois condo 214 explique qu'elle conteste le fait qu'elle ait à payer 50 \$ pour que son locataire emménage et un autre 50 \$ pour qu'il déménage alors qu'elle loue son condo complètement meublé et qu'il n'y a pas de déménagement. Mes locataires arrivent avec des valises. Elle demande s'il serait possible de modifier le règlement pour tenir compte de sa situation. M. Monette condo 205 explique que ces frais ont été démocratiquement votés par l'assemblée des copropriétaires et que son locataire, contrairement à ce qu'elle affirme, est arrivé avec un pick-up plein à craquer. Par ailleurs, M. Monette signale à Madame Bourgeois que son bail était d'un an et pour 2 personnes. Or, il y avait 5 personnes dans cette petite unité. M. Laurin condo 117 explique que le règlement a été fait entre autres pour empêcher la location hôtelière. Vous avez signé un bail de 12 mois avec ces locataires qui sont partis après 3 mois. Vous avez des recours pour récupérer les sommes perdues. Avec les 50\$ que nous percevons, nous payons quelqu'un pour surveiller l'immeuble et les dommages pendant les déménagements et cette personne offre différents services telle la réservation d'un espace devant l'immeuble, l'accès aux portes et à l'ascenseur. À chaque déménagement nous devons aussi gérer la correspondance pour obtenir les documents adéquats, les changements dans nos registres, le surplus de déchets, la lecture des compteurs électriques, le câble, le téléphone et le tableau à l'entrée. Il est certain que vous trouvez ça cher de payer des frais de déménagements aux 3 mois, mais c'est interdit dans notre immeuble de louer aux 3 mois. Tous les locataires doivent signer un bail de 12 mois.



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

**15. Levée de l'assemblée générale : Heure :22h00**

Madame Laroche condo 314 propose que l'assemblée soit levée.

Proposé par Mme Laroche, condo 314

Appuyé par M. Lefebvre, condo 209

**Adoptée à l'unanimité**

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

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

(Signé) '**Roger Monette**' Administrateur

(Signé) '**Raymond Malhamé**' Administrateur

Copie certifiée



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

## **Amélioration de la gestion (ANNEXE 1)**

Notre équipe, a depuis septembre 2012, fait quelques modifications du système de gestion qui a été en place jusqu'à ce jour. Ainsi nous avons rendu plus transparent et compréhensible le bilan et le budget annuel afin qu'il reflète plus fidèlement la réalité. Pour cela, nous l'avons ventilé, nous avons décomposé certain titre de poste comptables trop généraux en plusieurs titres comptables plus spécifiques en remplaçant certaines des dépenses engagées par le passé aux bons endroits. Nous effectuons aussi maintenant un suivi mensuel des dépenses, et ce, pour chaque poste budgétaires. Nous avons aussi instauré un système de prélèvements automatique permettant de réduire substantiellement le nombre de chèques annuellement, en l'occurrence, 130 chèques de moins. Toutes les dépenses avant d'être effectuées doivent être approuvées par les trois membres du Conseil d'Administration.

Un suivi des fiches d'information personnelle a été effectué et nous avons envoyé à chaque copropriétaire une demande de validation d'assurance responsabilité, car il faut bien comprendre que tout dégât d'eau causé par un équipement appartenant à un copropriétaire devient la responsabilité de celui-ci tel que le stipule notre convention à l'article *chapitre 1.1, article 96, 7°*

Nous avons aussi rencontré un jeune copropriétaire pour le former sur les différents aspects de la gestion et de l'entretien de l'édifice, et ceci dans le but de préparer une relève adéquate. Nous lui avons fait signer un document de confidentialité.

Les réunions du conseil d'administration se font de façon régulière mensuellement et parfois plus au besoin. Nous avons instauré une grille de contrôle de la qualité pour avoir la même méthodologie d'une réunion à l'autre. Chaque membre du CA se voit attribuer des responsabilités et des tâches à exécutées dont on effectue un suivi mensuel afin de nous assurer de la progression de chacune des tâches et de l'avancement de chacun des projets. Toutes les minutes de nos réunions sont signées par chacun des membres du CA pour en valider l'exactitude. Elles sont aussi sauvegardées en PDF sur le disque dur du syndicat des Jardins d'Alexandre. Aussi, dans un but de transparence, les minutes du CA seront dorénavant affichées sur le site internet afin que tous les copropriétaires puissent les consulter en toute liberté et à leur convenance. Nous avons créé un registre des équipements pour faire le suivi des articles appartenant au Syndicat. Pour plus de contrôle, nous avons créé un formulaire de départissions qui est maintenant signé par les trois membres du CA lorsqu'un outil ou un équipement appartenant au syndicat est brisé ou expédié au rebut. Nous avons créé un registre d'entretien et de maintenance indiquant, pour chacun de nos équipement, l'entretien qui est à faire et à quelle date. Nous avons créé un formulaire pour faciliter le travaille des copropriétaires qui vérifient annuellement notre comptabilité.

Nous avons créé un formulaire de bienvenue pour que lorsqu'un nouvel arrivant s'installe nous puissions lui expliquer les règles de l'édifice et les us et coutumes. Étant donné que nous avons demandé à l'assemblée générale en 2012 de faire un effort pour augmenter le montant du fond de prévoyance, les membres du CA ont aussi fait des efforts en faisant des travaux bénévolement travaux qui, habituellement, sont effectués par des entrepreneur : balayage du stationnement arrière, peinture de la terrasse sur le toit, peinture des terrasse au sous-sol, rondes de sécurité, installation de fleurs annuelles, installation de fleurs vivaces, travaux d'amélioration visuelle à la base des arbres de la ville sur le trottoir. Nous avons acheté une laveuse de tapis et les membres du CA lavent eux-mêmes le tapis pour faire 3 lavages industriels par année au lieu de 4, une économie de 500\$.

Vous serez, dans les années à venir, invités à rencontrer individuellement les membres du CA pour partager avec nous vos idées ainsi que votre vision de la gestion de notre édifice. Nous tenons à informer les copropriétaires que bien que certains des membres du CA soient moins visibles que d'autres, il n'en demeurent pas moins qu'ils remplissent aussi efficacement leur part du mandat qui leur est alloué et assument donc leurs responsabilité et font leur travail avec la même ardeur et la même efficacité que ceux plus visibles.

Roger Monette

Jean-Marc Laurin

Raymond Malhamé



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

(ANNEXE 2)

<b>SUIVI DU FOND DE PRÉVOYANCE VERSUS TRAVAUX À FAIRE</b>					
ANNÉE	DÉPENSES PRÉVISION	(1) AJOUT AU FONDS	(2) SOLDE AU FONDS	RAISONS DES DÉPENSES	PAYÉ PAR
2012			62 720,00 \$		
2013	26 622,89 \$	70 000,00 \$	106 097,11 \$	Les dépenses ont déjà été mentionné au budget	Syndicat
2014	3 500,00 \$	70 000,00 \$	172 597,11 \$	Installation d'un liant sur le bitume du stationnement arrière	Syndicat
2014	1 500,00 \$	- \$	171 097,11 \$	Changer la serrure du 1925 pour la rendre plus robuste	Syndicat
2014	- \$	- \$	- \$	Changer les valves et réservoirs d'eau chaude de 41 copropriétaires	Copropriétaires
2015	- \$	- \$	171 097,11 \$	Changer valves et réservoirs pour le reste des copropriétaires	Copropriétaires
2015	6 000,00 \$	70 000,00 \$	235 097,11 \$	Peinture des balcons et réparation du béton des balcons	Copropriétaires
2015				Changement de tous les clefs de l'édifice	Syndicat
2016	20 000,00 \$	70 000,00 \$	285 097,11 \$	système de caméra a besoin d'être actualisé pour notre sécurité à to	Syndicat
2017	65 000,00 \$	70 000,00 \$	290 097,11 \$	<b><i>"À partir de maintenant le toit peut être fait en tout temps"</i></b> Changer toutes les vitres thermos de l'édifice	Syndicat
2018	50 000,00 \$	70 000,00 \$	310 097,11 \$	Peinturer les corridors et changer les tapis de ceux-ci	Syndicat
2019	(3) 265 000,00 \$	70 000,00 \$	95 097,11 \$	Refaire la toiture et la terrasse	Syndicat
2020	55 000,00 \$	70 000,00 \$	110 097,11 \$	Réparation des fissures du plancher de béton du garage intérieur	Syndicat
2021	100 000,00 \$	70 000,00 \$	80 097,11 \$	Refaire les terrasses niveau sous-sol	Syndicat
2022	100 000,00 \$	70 000,00 \$	50 097,11 \$	Changer la technologie du système de ventilation	Syndicat
2023	65 000,00 \$	70 000,00 \$	55 097,11 \$	Élargir entrée garage côté sud pour améliorer accès et déneigement	Syndicat
Total=	731 000,00 \$	806 097,11 \$			
(1)	Tel que voté à l'assemblée générale du 6 novembre 2012, un montant de 70000\$ est réservé pour le fond de prévoyance				
(2)	Solde annuel prévu à la fin de chaque année. Ce montant est une estimé nous ne pouvons prévoir les bris d'équipement majeur				
(3)	La toiture est la priorité, en tout temps s'il y a des dégâts majeur celle-ci devra être refait				
	Roger Monette		Jean-Marc Laurin		Raymond Malhamé