

# S C J A

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

Procès-verbal de l'assemblée du C.A. du syndicat des Jardins d'Alexandre tenu le 3 janvier 2013 au 1925 rue Alexandre-Desève, au condo 205. Étaient présents : Jean-Marc Laurin, Roger Monette et Raymond Malhamé.

1. ouverture de l'Assemblée. Tous les administrateurs étant présents, l'assemblée a été déclarée légalement constituée.
2. remise des documents (procès-verbaux des l'assemblée du 5 décembre et de celle du 20 décembre).
3. lecture du procès-verbal de l'assemblée précédente et approbation à l'unanimité des procès-verbaux des réunions du 5 et 20 décembre 2012 ainsi que des propositions qui y ont été faites.
4. points à discuter :
  - a. Jean-Marc Laurin a apporté des corrections à Condo Manager;
  - b. première facturation de 2013 effectuée par Roger dans Condo Manager assisté par Jean-Marc Laurin;
  - c. le copropriétaire du condo 304 a déménagé sans en aviser l'administration. Un locataire s'y est installé à sa place; Jean-Marc est chargé de lui envoyer un avis (voir 5.8 dans Tâches à exécuter).
  - d. Le copropriétaire du 112 a vendu et déménagé samedi prochain à 8h30;
  - e. Roger Monette a demandé l'autorisation des autres administrateurs pour l'envoi de la lettre de rappel datée du 9 janvier 2013 pour les frais de condo non payés. Cette lettre sera accompagnée de l'annexe spécifiant les frais à assumer par les copropriétaires en retard.

#### 5. Tâches à exécuter par Roger Monette :

- a. vérification des preuves des assurances condo de chacun des copropriétaires;
- b. vérification des fiches informatiques de chacun des copropriétaires;
- c. percevoir les chèques des 31 copropriétaire qui n'ont encore rien envoyé au 3 janvier 2013.

#### 5.1 Tâches à exécuter par Raymond Malhamé :

communiquer avec les différentes compagnies d'assurances afin d'obtenir le meilleur rapport qualité/prix et être ainsi en meilleure position de renégocier le prix avec la compagnie d'assurances actuelle recommandée par notre courtier. Le tout doit être prêt pour le 15 octobre 2013;

#### 5.2 Tâches à exécuter par Jean-Marc Laurin :

- a. contacter tous les copropriétaires pour la réparation des fenêtres à problèmes ou pour l'ajout d'une poignée aux fenêtres qui n'en ont pas ;
- b. préparer une proposition destinée à la prochaine assemblée des copropriétaires et qui leur sera soumise pour approbation; cette propositions portera sur les différents solutions proposées pour régler le problème de la fumée de cigarettes qui incommode plusieurs copropriétaires non-fumeurs et qui s'en plaignent régulièrement. La proposition comprendra aussi les différentes types de purificateurs, leurs caractéristiques et leurs prix que les copropriétaires fumeurs pourront ou seront obligés de se procurer (selon le vote de l'Assemblée convoquée à cet fin et pour les casiers de rangement) pour régler le problème de la fumée de cigarette qui se répand dans les parties communes;
- c. acheter un Tout-en-un pour les besoins de l'administration (scanner/numériseur-photocopieuse-imprimante)
- d. brancher les lignes téléphoniques des 205 et 218;
- e. installer le câble-réseau au 218;
- f. envoyer un avis au locataire du 304.

#### 6. Levée de l'Assemblée.

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

# S C J A

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

Procès-verbal de l'assemblée du C.A. du syndicat des Jardins d'Alexandre tenu le 31 janvier 2013 au 1925 rue Alexandre-Desève, au condo 205. Étaient présents : Jean-Marc Laurin, Roger Monette et Raymond Malhamé.

## **1. Ouverture de l'Assemblée.**

Tous les administrateurs étant présents, l'assemblée a été déclarée légalement constituée.

## **2. Remise des documents**

(procès-verbaux des l'assemblée du 3 janvier ainsi que le bilan 2012)

## **3. Lecture du procès-verbal**

La lecture du procès-verbal du 3 janvier 2013 a été fait par Roger Monette et accepté à l'unanimité avec les corrections suivantes : aucune

## **4. Signature de documents :**

Divers chèques ont été signés

## **5. Sujet à discuter :**

Dépassement de quelques articles budgétaires par rapport au budget original

## **6. Tâches à exécuter par Roger Monette :**

- a. vérification des preuves des assurances condo de chacun des copropriétaires;  
à suivre
- b. vérification des fiches informatiques de chacun des copropriétaires;  
Terminé
- c. percevoir les chèques des 31 copropriétaires qui n'ont encore rien envoyé au 3 janvier 2013.  
Terminé

### **6.1 Tâches à exécuter par Raymond Malhamé :**

- a. communiquer avec les différentes compagnies d'assurances afin d'obtenir le meilleur rapport qualité/prix et être ainsi en meilleure position de renégocier le prix avec la compagnie d'assurances actuelle recommandée par notre courtier. Le tout doit être prêt pour le 15 octobre 2013;

### **6.2 Tâches à exécuter par Jean-Marc Laurin :**

- a. contacter tous les copropriétaires pour la réparation des fenêtres à problèmes ou pour l'ajout d'une poignée aux fenêtres qui n'en ont pas.
- b. préparer une proposition destinée à la prochaine assemblée des copropriétaires et qui leur sera soumise pour approbation; cette propositions portera sur les différents solutions proposées pour régler le problème de la fumée de cigarettes qui incommoder plusieurs copropriétaires non-fumeurs et qui s'en plaignent régulièrement. La proposition comprendra aussi les différents types de purificateurs, leurs caractéristiques et leurs prix que les copropriétaires fumeurs pourront ou seront obligés de se procurer (selon le vote de l'Assemblée convoquée à cet fin et pour les casiers de rangement) pour régler le problème de la fumée de cigarette qui se répand dans les parties communes;  
Transférer à Raymond Malhamé

- c. acheter un Tout-en-un pour les besoins de l'administration (scanner/numériseur-photocopieuse-imprimante)  
Terminé
- d. brancher les lignes téléphoniques des 205 et 218;  
Terminé
- e. installer le câble-réseau au 218;  
à suivre
- f. envoyer un avis au locataire du 304.  
Terminé

### **Divers**

La proposition et la résolution sur les deux projets qui seront présentés en mars (casiers et purificateurs d'air) devront être approuvés par les 3 administrateurs avant d'être proposée à l'assemblée des copropriétaires.

On a aussi décidé que toutes les dépenses pour travaux majeurs seraient tirées du Fonds de prévoyance.

7. Levée de l'Assemblée.

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

# S C J A

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

Procès-verbal de l'assemblée du C.A. du syndicat des Jardins d'Alexandre tenu le 2 mars 2013 au 1925 rue Alexandre-Desève, au condo 205. Étaient présents : Jean-Marc Laurin, Roger Monette et Raymond Malhamé.

## 1. Ouverture de l'Assemblée.

Tous les administrateurs étant présents, l'assemblée a été déclarée légalement constituée.

## 2. Remise des documents

Facture Association des copropriétés du Québec

## 3. Lecture du procès-verbal

La lecture du procès-verbal du 31 janvier 2013 a été fait par Jean-Marc Laurin et accepté à l'unanimité avec les corrections suivantes : aucune

## 4. Signature de documents :

Un chèque a été signé

## 5. Sujet à discuter :

AVG sauvegarde  
Renouvellement Association copropriété du Québec  
Test de fenêtre au condo 205  
Rôles et responsabilités  
Présentation des résolutions  
Registre des équipements  
Bilan 2012  
Divers : Rondes, lettre plan casier, Contestation poursuite

AVG : À l'unanimité le conseil accepte, sans frais supplémentaire, qu'une sauvegarde automatique soit faite par notre anti-virus AVG 5Gig. Monsieur Laurin sera en charge de l'installation.

Copropriété : À l'unanimité le conseil d'administration accepte le renouveler l'abonnement à l'Association des syndicats de copropriété au coût de 455\$ par année.

Condo 205 : À l'unanimité le conseil d'administration accepte que les vitres (3 thermos) du code 205 soient changées ainsi que les coupes froids. L'opération a pour but de faire l'essais de nouvelle vitre pour pouvoir le proposer à l'assemblée générale lorsque viendra le temps de changer tout les vitres de l'immeuble en même temps, sauf bien entendu les portes patios.

Tâche : Monsieur Roger Monette rappel qu'il n'est pas opportun pour un membre du conseil d'administration de faire une tâche qui a été attribué à un autre membre du conseil. Toute demande par un copropriétaire sur un sujet devrait être transférer à la personne qui est responsable de la tâche.

Téléphone : À l'unanimité et dans un but d'apprentissage sur divers situation dans le bâtiment, il a été décidé par le conseil d'administration qu'un horaire serait établi pour répondre au téléphone de la copropriété.

Roger Monette	Lundi Mardi
Raymond Malhamé	Jeudi
Jean-Marc Laurin	Mercredi, Vendredi, Samedi, Dimanche

Peut importe la journée après 4 coups de sonnerie et la nuit, Monsieur Laurin répondra

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."
  - 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."»
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 qui sera facturée et payable dans les 30 jours.»
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. Obliger les 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 sera choisi par le conseil d'administration suite à trois soumissions. Le conseil d'administration verra à faire remplacer les filtres annuellement aux frais du copropriétaire de l'unité. Le coût approximatif du purificateur est d'environ 900,00 \$ dollars.
    - 1) Il sera assumé par le copropriétaire de l'unité concerné
    - 2) Il sera assumé par l'ensemble des copropriétaires
  - 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.

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 12 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 démoli dans les escaliers de secours et à ceux qui seront démolis à l'extrémité nord du garage. Ces copropriétaires assumeront, à leur frais, le coût d'achat et d'installation des cages de métal. 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.
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.

## **6. Tâches à exécuter par Roger Monette :**

- a. vérification des preuves des assurances condo de chacun des copropriétaires;  
80% des copropriétaires ont répondu  
A suivre

### **6.1 Tâches à exécuter par Raymond Malhamé :**

- a. communiquer avec les différentes compagnies d'assurances afin d'obtenir le meilleur rapport qualité/prix et être ainsi en meilleure position de renégocier le prix avec la compagnie d'assurances actuelle recommandée par notre courtier. Le tout doit être prêt pour le 15 octobre 2013
- b. préparer une proposition destinée à la prochaine assemblée des copropriétaires et qui leur sera soumise pour approbation; cette propositions portera sur les différents solutions proposées pour régler le problème de la fumée de cigarettes qui incommoder plusieurs copropriétaires non-fumeurs et qui s'en plaignent régulièrement. La proposition comprendra aussi les différentes types de purificateurs, leurs caractéristiques et leurs prix que les copropriétaires fumeurs pourront ou seront obligés de se procurer (selon le vote de l'Assemblée convoquée à cette fin et pour les casiers de rangement) pour régler le problème de la fumée de cigarette qui se répand dans les parties communes.

Terminé

- c. Produire un registre des équipements, ce registre devra inclure :  
Nom de l'équipement  
Un numéro d'équipement  
L'équipement devra être gravé de ce numéro ou une étiquette coller sur l'équipement

### **6.2 Tâches à exécuter par Jean-Marc Laurin :**

- a. contacter tous les copropriétaires pour la réparation des fenêtres à problèmes ou pour l'ajout d'une poignée aux fenêtres qui n'en ont pas.  
Terminé

- b. Installer sauvegarde AVG
- c. Construction des nouveaux casiers
- e. installer le câble-réseau au 218;  
A suivre

## 7. Divers

Monsieur Roger Monette tient à sensibiliser les membres du conseil d'administration du fait que payé des copropriétaires pour faire des rondes le jour n'est pas très utile puisque Monsieur Monette Monsieur Laurin Monsieur Lecours sont souvent dans l'immeuble le jour.

Monsieur Laurin mentionne que ces rondes sont très complètes et que ce n'est pas la même chose que d'être dans le bâtiment le jour.

Monsieur Roger Monette informe le conseil d'administration qu'il serait très important d'avoir une lettre de la firme qui a produit les plans pour les nouveaux casiers. Cette lettre devrait confirmer que les casiers respectent le code du Bâtiment, service d'incendie, code municipal.

Monsieur Jean-Marc Laurin nous présente un document de contestation fait par Maître Sarto Brisebois suite à la poursuite en diffamation de Vaillancourt/Simonnot.

Monsieur Roger Monette souligne que toute démarche faite par Maître Brisebois devrait être approuvée par le conseil d'administration. Monsieur Monette souligne aussi le danger de recevoir une facture élevée de la part de Monsieur Brisebois suite à un éventuel refus de payer des assurances du bâtiment.

Monsieur Raymond Malhamé souligne aussi son inquiétude pour ces futurs frais d'avocat.

Monsieur Jean-Marc Laurin nous rassure, Maître Brisebois étant une connaissance de longue date et s'occupe des choses du syndicat des jardins d'Alexandre depuis longtemps et ce sans frais

## 8. Levée de l'Assemblée.

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

# S C J A

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

Procès-verbal de l'assemblée du C.A. du syndicat des Jardins d'Alexandre tenu le 21 mars 2013 au 1925 rue Alexandre-Desève, au condo 205. Étaient présents : Jean-Marc Laurin, Roger Monette et Raymond Malhamé.

## **1. Ouverture de la réunion du conseil d'Administration**

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

## **2. Remise des documents**

Code du bâtiment sécurité, différentes lettres qui seront envoyé pour l'assemblée générale

## **3. Lecture du procès-verbal**

La lecture du procès-verbal du 2 mars 2013 a été faite par Roger Monette et accepté à l'unanimité avec les corrections suivantes :

Résolution #2 ajoutez « plus frais supplémentaires » après 200,00\$ de pénalité

Résolution #3A Remplacer le mot obliger par le mot imposer aux

Résolution #3A Enlever 3 a 2) enlever 3a1) et le mettre à la fin du paragraphe

Résolution #4 Remplacez « les 12 espaces » par les espaces

Résolution #4 Ajouter après le mot frais « la différence du »

## **4. Signature de documents :**

Deux chèques ont été signés

## **5. Sujet à discuter :**

Discussion sur projet code de bâtiment sécurité

Discussion sur procédure chèque retourné

Discussion sur date de l'assemblée spéciale et assemblée générale de novembre

Approbation des documents à envoyer avant l'assemblée

Projet rénovation des fenêtres

Projet construction casiers

Projet nettoyage tapis par homme d'entretien

### Code bâtiment :

Monsieur Laurin nous informe du nouveau chapitre code du bâtiment sécurité. Des documents nous sont remis pour consultation. Monsieur Laurin nous informe que l'on possède déjà un registres des équipements et registre d'entretien qui est demandé au nouveau chapitre.

Monsieur Raymond Malhamé ira à la présentation du nouveau chapitre et nous informera s'il ya des choses à faire qui nous concerne.

### Chèque retourné :

Monsieur Monette suggère d'augmenté les pénalités lorsqu'un chèque est retourné.

Monsieur Laurin et Monsieur Malhamé considère qu'une augmentation des pénalités n'améliorera pas la situation.

La méthode actuelle sera conservée:

Amendent 25\$

Frais bancaire 7\$



Lettre de mise en demeure si les frais tard à ce payer.

Date d'assemblée :

Le 18 avril est retenue comme date pour l'assemblée générale spéciale  
Monsieur Laurin ira réserver la date et demandera aussi une date pour assemblée générale de novembre 2014.

Tous les documents à envoyer avant l'assemblée générale et fait par Monsieur Laurin ont été approuvé par le Conseil avec quelques corrections.

Projet de réparation des fenêtres :

Le conseil d'administration, après analyse des soumissions a retenue la soumission de la firme Denys Solutions, qui nous a été recommandé par la firme Bourcier qui a changé nos portes patios il y a quelques années.

L'échéance sera le pour le plus tôt possible soit vers le 10 avril.

La même firme changera les trois fenêtres thermos du condo 205. Les thermos seront plus épais et un gaz sera à l'intérieur. Tous les isolants autour des fenêtres seront changés. Ce projet est un essai de fenêtres neuves dans le but de prendre une décision éclairée pour le futur projet de remplacement de toutes les fenêtres.

Projet casier :

Présentation des soumissions  
Coût du projet 22 300\$  
Copropriétaires paient 10 000\$  
Acheteurs paient 12 300\$

Monsieur Monette et Monsieur Malhamé avaient demandé à Monsieur Laurin une confirmation écrite d'un professionnel à savoir que le projet respect tous les normes provinciales et municipales.

Monsieur Laurin nous réponds que :

Voici les raisons pour lesquelles j'ai demandé au conseil d'administration d'appuyer le projet sans l'approbation d'un architecte ou d'un ingénieur.

Suite à ta demande que nos plans pour la construction des nouveaux casiers soient approuvés, j'ai fait quelques démarches. Il faut comprendre qu'au départ nous avons rencontré les inspecteurs des services incendies qui nous ont ordonné de détruire les espaces de rangement situés dans nos escaliers de secours. Ils nous ont expliqué que nos espaces de rangement situés dans le garage n'étaient pas conformes non plus, car ils ne satisfaisaient pas les critères de sécurité incendie. Ces critères étant que tous les espaces de rangement devaient être protégés par des gicleurs et situés dans une pièce fermée.

Afin de nous assurer que la construction de nos nouveaux espaces de rangement soit hautement conforme aux normes des services incendies, le directeur de la compagnie Guard-X qui inspecte et entretient nos systèmes de sécurité des incendies, Monsieur Stéphane Proulx, nous a suggéré de contacter la compagnie Normacode Inc. pour dessiner des plans qui respectent toutes les normes de sécurité. Monsieur Nelson Vallée de Normacode Inc. m'a assuré que même si les plans ne sont pas approuvés par un architecte ou un ingénieur, il vise à rencontrer toutes les normes en vigueur.

J'ai communiqué aussi avec un copropriétaire qui est architecte, Monsieur Ronald Landry, qui m'a expliqué qu'il n'était pas nécessaire de faire approuver les plans et que, même si les plans étaient approuvés par un ingénieur ou un architecte, il pouvait être quand même refusé par la ville de Montréal. Depuis tout récemment plusieurs règles de sécurité ont préséance sur le code du bâtiment original, particulièrement à la ville de Montréal. Comme nous avons déjà les plans entre les mains, il suggère de les présenter directement à la ville. Pour des espaces de rangement, les critères de sécurité sont beaucoup plus stricts que ceux du code du bâtiment et ce sont les villes qui établissent ces nouveaux critères.

Compte tenu de tous ces éléments et du fait que nous ne modifions en rien la structure de l'immeuble actuel par l'ajout de cloisons en briques; étant donné que nous atteignons l'objectif de répondre à tous les critères des services des incendies de la ville de Montréal concernant la construction d'espaces de rangement; étant donné que la structure présentée est très simple et que peu d'éléments pourraient échapper à la vigilance de l'inspecteur chargé d'accepter le projet à la ville de Montréal; J'ai suggéré au conseil d'administration d'approuver directement le projet afin qu'il soit présenté à l'assemblée des copropriétaires et à la ville de Montréal pour obtenir les permis nécessaires.

Donc, le conseil d'administration s'est dit satisfait et a approuvé l'exécution du projet qui sera présenté l'assemblée générale du 18 avril prochain par référendum.

En espérant avoir fourni une réponse des plus complètes.

Le conseil d'administration accepte de présenter ce projet à l'assemblée générale.

**Calcul du coût et financement du projet  
Espaces de rangement dans le garage**

**Calcul du coût du projet de construction:**

Démolition des casiers en bois du garage	500.00 \$
Construction de 2 locaux en maçonnerie	9350.00 \$
Ajout et déplacement de gicleurs	500.00 \$
Ajout d'éclairage d'urgence	450.00 \$
Ajout d'éclairage et électricien	1000.00 \$
Réparation et finition	500.00 \$
Cages de métal et installation	<u>7500.00 \$</u>
Sous-Total	19800.00 \$
Remboursement de 5 espaces de rangement	<u>2500.00 \$</u>
<b>Total</b>	<b><u>22300.00 \$</u></b>

**Financement du projet de construction:**

**Répartition des parts à payer par les acquéreurs:**

4 grand espaces X 800 \$	3200.\$
14 petits espaces X 650\$	<u>9100.\$</u>
Payé par les acquéreurs	12300.\$

<b>Payé par le syndicat</b>	<u>10000.\$</u>
<b>Budget total</b>	<b><u>22300.\$</u></b>

Projet nettoyage tapis :

Monsieur Monette s'informe de la possibilité de faire laver le tapis par l'homme d'entretien au lieu du sous-traitant actuel.

Messieurs Laurin et Lecours vont étudier la situation et reviendront présenter un rapport au Conseil.

**Résolutions corrigées**

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."
  - 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."»

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.»
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 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.
  - 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.
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 codes 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 coût 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 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.
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.

## **6. Tâches à exécuter par Roger Monette :**

- a. vérification des preuves des assurances condo de chacun des copropriétaires;  
90% des copropriétaires ont répondu  
Le conseil considère que ce travail est terminé et sera repris l'an prochain
- b. Préparation du budget 2014
- c. Collection frais de condo 119 et chèque retourné 008

### **6.1 Tâches à exécuter par Raymond Malhamé :**

- a. communiquer avec les différentes compagnies d'assurances afin d'obtenir le meilleur rapport qualité/prix et être ainsi en meilleure position de renégocier le prix avec la compagnie d'assurances actuelle recommandée par notre courtier. Le tout doit être prêt pour le 15 octobre 2013
- b. Produire un registre des équipements, ce registre devra inclure :  
Nom de l'équipement  
Un numéro d'équipement  
L'équipement devra être gravé de ce numéro ou une étiquette coller sur l'équipement

### **6.2 Tâches à exécuter par Jean-Marc Laurin :**

- a. Installer sauvegarde AVG  
A suivre
- b. Construction des nouveaux casiers  
A suivre
- e. installer le câble-réseau au 218;  
A suivre
- f. Projet nettoyage des tapis par l'homme d'entretien
- g. Faire inspection visuel des caméras et réparer
- h. Recevoir montant payé en trop pour le domaine Les Jardins D'Alexandre.

## **7. Divers**

Le conseil d'Administration réitère leur volonté de réduire le plus possible les dépenses, sauf urgence, ceci dans le but de récupérer l'augmentation non prévu de 2500\$ de l'assurance bâtiment.

La majorité des travaux prévu au budget seront fait à la fin de l'année 2013 pour être sur que le budget sera pas déficitaire.

8. Levée de l'Assemblée.

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

# S C J A

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

Procès-verbal de l'assemblée du C.A. du syndicat des Jardins d'Alexandre tenu le 13 avril 2013 à 11 hrs au 1923 rue Alexandre-DeSève, au condo 205. Étaient présents : Jean-Marc Laurin, Roger Monette et Raymond Malhamé.

## **1. Ouverture de la réunion du conseil d'Administration**

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

## **2. Remise des documents**

Minute de la dernière assemblée du Conseil d'Administration

## **3. Lecture du procès-verbal**

La lecture du procès-verbal du 21 mars 2013 a été faite par Roger Monette et est acceptée à l'unanimité sans aucunes corrections.

## **4. Signature de documents :**

Quatre chèques ont été signés

## **5. Sujet à discuter :**

Acceptation du formulaire de référendum du 18 avril 2013  
Facture travaux réparation fenêtre  
Facture projet vitre thermos condo 205

Acceptation du formulaire :

Le formulaire pour le référendum du 18 avril 2013 est accepté à l'unanimité. Le conseil d'Administration confirme sa volonté d'avoir 100% de réponse pour ce formulaire, un délai de 1 mois sera donné aux copropriétaires non présents à l'assemblée générale pour répondre.

Monsieur Roger Monette sera chargé de communiquer avec les copropriétaires non présents à l'assemblée du 18 avril 2013 pour avoir leur réponse.

Facture réparation des fenêtres :

Les fenêtres étant une partie commune à usage exclusif le Conseil d'Administration accepte à l'unanimité que la facture de réparation et d'ajustement des fenêtres de 15 condos, effectuée début avril, soit payée par le fond de prévoyance.

Facture projet vitre thermos condo 205 :

Les fenêtres étant une partie commune à usage exclusif le Conseil d'Administration accepte à l'unanimité que la facture du projet changement des vitres thermos au condo 205, soit payée par le fond de prévoyance.

## **6.0 Tâches à exécuter par Roger Monette :**

- a. Préparation du budget 2014  
A suivre
- b. Collection frais de condo 119  
Le copropriétaire a envoyé un chèque pour le montant total de l'année 2013

## **6.1 Tâches à exécuter par Raymond Malhamé :**

- a. communiquer avec les différentes compagnies d'assurances afin d'obtenir le meilleur rapport qualité/prix et être ainsi en meilleure position de renégocier le prix avec la compagnie d'assurances actuelle recommandée par notre courtier. Le tout doit être prêt pour le 15 octobre 2013  
A suivre
- b. Produire un registre des équipements, ce registre devra inclure :  
Nom de l'équipement  
Un numéro d'équipement  
L'équipement devra être gravé de ce numéro ou une étiquette coller sur l'équipement  
A suivre

## **6.2 Tâches à exécuter par Jean-Marc Laurin :**

- a. Installer sauvegarde AVG  
A suivre
- b. Construction des nouveaux casiers  
A suivre
- e. installer le câble-réseau au 218;  
A suivre
- f. Projet nettoyage des tapis par l'homme d'entretien  
**Terminé**  
Monsieur Laurin nous informe que le prix pour une machine industriel est de 11000\$  
Donc ce projet devient trop couteux et non viable.
- g. Faire inspection visuel des caméras et réparer  
A Suivre
- h. Recevoir montant payé en trop pour le domaine Les Jardins D'Alexandre.  
**Terminé**
- i. Allez voir propriétaire du condo 008 pour lui demander le paiement totale de ces frais de condo pour l'année 2013 étant donné que c'est la deuxième fois que sont PPA ne passe pas à la banque.
- j. Compléter état financier 2012 avec comptable
- k. Contacter Denys Solutions pour le caoutchouc toute autour des fenêtres du 205

## 7.0 Divers

- a. Il a été accepté à l'unanimité que lorsqu'une hypothèque légale doit être prise contre un copropriétaire, que la lettre officielle soit signée par les trois membres du Conseil d'Administration
- b. Révision du déroulement de l'assemblée générale du 18 avril : une pratique est cédulé pour le 18 avril en avant-midi

8. Levée de l'Assemblée.

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

(Signé) 'Raymond Malhamé' Administrateur  
Communications

(Signé) 'Roger Monette' Administrateur  
Patrimoine et finances

(Signé) 'Jean-Marc Laurin' Administrateur  
Entretien et Sécurité

# S C J A

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

Procès-verbal de l'assemblée du C.A. du syndicat des Jardins d'Alexandre tenu le 1 mai 2013 à 13 :10 hrs au 1923 rue Alexandre-De Sève, au condo 205. Étaient présents : Jean-Marc Laurin, Roger Monette et Raymond Malhamé.

## **1. Ouverture de la réunion du conseil d'Administration**

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

## **2. Remise des documents**

Minutes du C.A. du 13 avril 2013  
Minutes de l'assemblée générale spéciale du 18 avril 2013  
Lettre Avis saison estivale  
Lettre avis eau climatiseur  
Bon de commande Ref Pro  
Copie Vidéotron, augmentation de la vitesse  
Copie publicité ventes de fleurs

## **3. Lecture du procès-verbal**

La lecture du procès-verbal du 13 avril 2013 a été faite par chaque membre du C.A individuellement le soir du 18 avril avant réunion spéciale et est accepté à l'unanimité sans aucunes corrections le soir du 18 avril .

La lecture du procès-verbal du 18 avril a été faite par Jean-Marc Laurin,

Les corrections suivantes seront apportées :

Ajout de la position de Monsieur Roger Monette sur le projet de fenêtre ainsi que sur le fait de ne pas toucher au fond de prévoyance.

Ajout de la position de Monsieur Roger Monette pour la construction des espaces de rangements.

Page 5 proposition 3 Proposition reportée, les tests seront effectués entre novembre 2013 et avril 2014.

Page 4 proposition 3 ajoutez « gérer par la Banque National

Page 6 proposition 5 Monsieur Monette avait expliqué à Monsieur Pilote que actionner le syndicat au niveau monétaire s'est actionner tous les copropriétaires.

## **4. Signature de documents :**

Un chèque a été signé

## **5. Sujet à discuter :**

### Compte rendu de l'inspection des détecteurs d'incendie :

Première visite sur 82 copropriétaires 73 visites ont eu lieu, 9 copropriétaires n'ont pas donné accès.

Deuxième visite sur 9 copropriétaires 8 visites ont eu lieu, 1 copropriétaire n'a pas donné accès (119).

Changement d'avertisseur de fumée condo 004 et condo 208

### Proposition pour peindre les balcons :

Le C.A a décidé à l'unanimité de soumettre la proposition de peindre les balcons en facturant chaque copropriétaire à la réunion annuel de novembre 2013. Monsieur Malhamé n'était pas présent mais a accepté ce sujet avant son départ.



### Changement des vitres thermos :

Il a été décidé à l'unanimité de permettre aux copropriétaires désirant changer l'intérieur de leur fenêtre (thermos) et ceci à leur frais. L'unité qui désire changer ces fenêtres devra contacter lui-même le fournisseur que le syndicat lui désignera ainsi que le numéro de produit que le syndicat lui désignera. Monsieur Malhamé n'était pas présent mais a accepté ce sujet avant son départ.

### Nouveau formulaire :

Il a été décidé à l'unanimité de mettre sur le site web du syndicat un nouveau formulaire de procuration permanente qui sera disponible au copropriétaire intéressé, ce formulaire permettra à un membre du conseil d'entrée dans une unité pour une inspection ou travaux préalablement annoncé et ceci pour la bonne marche du syndicat. Monsieur Malhamé n'était pas présent mais a accepté ce sujet avant son départ.

Procuration :

Monsieur Roger Monette avise le syndicat qu'il a reçu deux procurations permanentes pour les condos 116 et 205. Un dossier sera créé sur le disque dur du syndicat dans administration pour consulter ces documents en tout temps. Monsieur Malhamé n'était pas présent mais a accepté ce sujet avant son départ.

### Lettre circulaire :

Le C.A. donne son accord à photocopier et distribuer une lettre d'information

1= Avis saison estivale

2= Eau rejeté par climatiseur

## **6.0 Tâches à exécuter par Roger Monette :**

- a. Préparation du budget 2014  
A suivre
- b. Collection frais de condo 119  
Le copropriétaire a envoyé un chèque pour le montant total de l'année 2013  
Terminé

## **6.1 Tâches à exécuter par Raymond Malhamé :**

- a. communiquer avec les différentes compagnies d'assurances afin d'obtenir le meilleur rapport qualité/prix et être ainsi en meilleure position de renégocier le prix avec la compagnie d'assurances actuelle recommandée par notre courtier. Le tout doit être prêt pour le 15 octobre 2013  
A suivre
- b. Produire un registre des équipements, ce registre devra inclure :  
Nom de l'équipement  
Un numéro d'équipement  
L'équipement devra être gravé de ce numéro ou une étiquette coller sur l'équipement  
A suivre

## **6.2 Tâches à exécuter par Jean-Marc Laurin :**

- a. Installer sauvegarde AVG  
A suivre
- b. Construction des nouveaux casiers  
A suivre

- e. Installer le câble-réseau au 218;  
A suivre
  
- g. Faire inspection visuel des caméras et réparer  
A Suivre
  
- i. Allez voir propriétaire du condo 008 pour lui demander le paiement totale de ces frais de condo pour l'année 2013 étant donné que c'est la deuxième fois que sont PPA ne passe pas à la banque.
  
- j. Compléter état financier 2012 avec comptable
  
- k. Contacter Denys Solutions pour le caoutchouc tout autour des fenêtres du 205  
Le propriétaire ne veut pas changer le contour de caoutchouc de la fenêtre pivotante.  
Terminé.
  
- L. Modifier document pour le référendum
  
- M. Faire nettoyer drain du 001 010 214

## **7.0 Divers**

Aucun

## **8. Levée de l'Assemblée.**

La levée de l'assemblée à été proposé par Monsieur Monette et secondé par Monsieur Laurin  
A 15 :00 hrs

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

(Signé) 'Raymond Malhamé' Administrateur  
Communications

(Signé) 'Roger Monette' Administrateur  
Patrimoine et finances

(Signé) 'Jean-Marc Laurin' Administrateur  
Entretien et Sécurité

# S C J A

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

Procès-verbal de l'assemblée du C.A. du syndicat des Jardins d'Alexandre tenu le 8 mai 2013 à 11 :20 hrs au 1923 rue Alexandre-De Sève, au condo 205. Étaient présents : Jean-Marc Laurin, Roger Monette et Raymond Malhamé.

## **1. Ouverture de la réunion du conseil d'Administration**

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

## **2. Remise des documents**

Minute de la dernière assemblée du Conseil d'Administration  
Rapport inspection incendie  
Procès verbal corrigé de l'assemblée spécial du 18 avril 2013  
Document de référendum corrigé  
Lettre présentation du référendum  
Lettre travaux jardinage

## **3. Lecture du procès-verbal**

La lecture du procès-verbal du 13 avril 2013 a été chacune des personnes et est accepté à l'unanimité et signé avec la correction suivante: remplacez le mot reporter dans proposition balcon pour le mot soumettre

## **4. Signature de documents :**

Aucune signature de document

## **5. Sujet à discuter :**

Registre des équipements  
Registre des entretiens  
Ajout d'un item au gabarit de réunion  
Communication téléphonique avec Raymond  
Classement des documents dans le disque L  
Formulaire référendum  
Procès verbal du 18 avril corrigé  
Lettre présentation référendum  
Lettre jardinage

### **Registre des équipements :**

Comme déjà discuté les membres du CA renouvelle leur accord à produire un registre des équipements mais celui-ci sera produit dans condo manager et sera effectué par Monsieur Roger Monette

### **Registre des entretiens :**

Le CA est d'accord à l'unanimité de créer un nouveau registre d'entretien des équipements à partir de celui qui existe actuellement mais sera incorporer au dossier < Registre des équipements > dans condo manager.

### **Ajout d'un item à la procédure de réunion :**

Le CA est d'accord à l'unanimité d'ajouter et de modifier la procédure de réunion actuelle pour y ajouter un item <Approbation des achats à faire>. Le changement sera fait par Monsieur Roger Monette.

### Communication avec Raymond :

Deux membres du conseil ont souligné à Monsieur Raymond Malhamé, qu'il est très difficile de le rejoindre soit par courriel ou soit par téléphone, le tout en comprenant que celui-ci travaille et est à l'extérieur. Monsieur Malhamé nous dit qu'il va s'installer un répondeur à son domicile pour faciliter la prise de décision rapide.

### Classement dans le L :

Monsieur Roger Monette souligne le fait que l'ordre de classement dans le disque dur L du syndicat n'est pas très efficace et qu'il serait bon de le revoir. Monsieur Laurin est d'accord et explique que ce classement a été fait par des personnes différentes au cours des dernières années.

Le CA accepte de revoir ce classement. Monsieur Monette et Laurin feront ce travail.

### Formulaire de référendum :

Le formulaire de référendum a été accepté à l'unanimité avec une correction mineure.

(Si la proposition est adoptée .....etc.....) . Le formulaire sera expédié par Messieurs Monette et Laurin.

### Procès verbal du 18 avril 2013 :

Le procès verbal revu et corrigé du 18 avril 2013 a été accepté à l'unanimité.

Sera expédié en même temps que le formulaire de référendum.

### Lettre présentation référendum :

La lettre de présentation du référendum a été acceptée à l'unanimité et sera expédiée dans le même envoi.

### Lettre travaux de jardinage :

La lettre pour les travaux de jardinage qui seront faits en deux temps a été acceptée à l'unanimité avec les corrections suivantes : <ajouter si la température le permet si non reporter au lendemain>. L'eau en bouteille sera fournie aux gens présents.

### Carte garage extérieur :

Monsieur Monette explique qu'il a été contacté par un employé du fournisseur Otis pour avoir une carte d'accès pour le stationnement extérieur lorsqu'il vient faire des réparations.

Monsieur Monette demande aussi d'avoir une carte d'accès

Monsieur Laurin produira trois cartes d'accès au stationnement extérieur à:

Danny Kirouac

Roger Monette

Raymond Malhamé

### Équipement rebut :

Le CA décide à l'unanimité qu'aucun équipement ne sera jeté au rebut sans l'accord du CA et un formulaire sera signé par les trois membres du CA pour jeter un équipement qui appartient à la copropriété et ce document sera classé et servira à retirer du registre l'équipement rebut. L'homme d'entretien sera avisé par Monsieur Laurin.

## **6.0 Tâches à exécuter par Roger Monette :**

- a. Préparation du budget 2014  
A suivre
- b. Collection frais de condo 119  
Le copropriétaire a envoyé un chèque pour le montant total de l'année 2013  
Terminé
- c. Registre des équipements

- d. Refaire classement disque L
- e. Expédié formulaire référendum
- f. Faire le suivi des réponses au référendum

### **6.1 Tâches à exécuter par Raymond Malhamé :**

- a. communiquer avec les différentes compagnies d'assurances afin d'obtenir le meilleur rapport qualité/prix et être ainsi en meilleure position de renégocier le prix avec la compagnie d'assurances actuelle recommandée par notre courtier. Le tout doit être prêt pour le 15 octobre 2013  
A suivre
- b. Produire un registre des équipements, ce registre devra inclure :  
Nom de l'équipement  
Un numéro d'équipement  
L'équipement devra être gravé de ce numéro ou une étiquette coller sur l'équipement  
A suivre  
**Transférer à Monsieur Roger Monette**

### **6.2 Tâches à exécuter par Jean-Marc Laurin :**

- a. Installer sauvegarde AVG  
A suivre
- b. Construction des nouveaux casiers  
A suivre
- e. installer le câble-réseau au 218;  
Reporter au budget 2014
- g. Faire inspection visuel des caméras et réparer  
A Suivre
- i. Allez voir propriétaire du condo 008 pour lui demander le paiement totale de ces frais de condo pour l'année 2013 étant donné que c'est la deuxième fois que sont PPA ne passe pas à la banque.
- j. Compléter état financier 2012 avec comptable
- k. Contacter Denys Solutions pour le caoutchouc toute autour des fenêtres du 205  
Terminé
- l. Registre des entretiens
- m. Classement disque dur L
- n. Produire 3 cartes pour stationnement extérieur
- o. Acheter matériel décrit en 7 b
- p. Aviser concierge de ne pas jeter équipement sans autorisation

### **7.0 Divers**

#### **a. Ventilation**

Les membres du CA discutent du système de ventilation. Quand la bâtisse a été construite le système a été pensé pour expulser l'air des corridors vers l'extérieur. Quand le système est arrêté les odeurs sortent des unités vers les corridors et les autres unités. Quand la saison froide sera débuté vers le 15 novembre, il a été décidé par le CA et proposé par des copropriétaires lors de l'assemblée du 18 avril de le faire fonctionner plus longtemps. Donc au 15 novembre 2013 la ventilation et le chauffage sera en fonctionne le jour et sera fermé entre 23 :00 et 4 :30 le lendemain matin. Les horaires de fermeture ou ouverture pourront être changé selon les essais. Le budget devra est prévue en conséquence est augmenté d'environ 7000\$.

#### **b. Terrasse**

Monsieur Laurin souligne qu'il manque 3 chaises longues sur la terrasse et que le plancher de celle-ci devrait être repeint. Les boîtes à fleurs ont-elles aussi un besoin d'être repeint.  
Monsieur Laurin souligne aussi que le pulvérisateur actuel est brisé.

## 8. Prévision d'achats

Après discussions le CA accepte d'acheter les articles suivants et donnent le mandat à Jean-Marc Laurin d'effectuer ces achats :

3 chaises longue pour la terrasse d'un prix approximatif de 70\$/ch  
2 gallons de peinture et équipements connexe pour le plancher de la terrasse et boîte à fleurs  
1 pulvérisateur  
Papeterie pour l'expédition du sondage référendaire.

## 9. Levée de l'Assemblée.

A l'unanimité la levée de l'assemblée à été décidé à 12 :40 hrs

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

(Signé) 'Raymond Malhamé' Administrateur  
Communications

(Signé) 'Roger Monette' Administrateur  
Patrimoine et finances

(Signé) 'Jean-Marc Laurin' Administrateur  
Entretien et Sécurité

# S C J A

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

Procès-verbal de l'assemblée du C.A. du syndicat des Jardins d'Alexandre tenu le 6 juin 2013 à 11 :00 hrs au 1923 rue Alexandre-De Sève, au condo 205. Étaient présents : Jean-Marc Laurin, Roger Monette et Raymond Malhamé.

## **1. Ouverture de la réunion du conseil d'Administration**

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

## **2. Remise des documents**

Ordre du jour  
Résultat du référendum  
Résolution téléphone d'urgence  
Résolution prélèvement automatique  
Résolution salaire homme d'entretien  
Résolution peinture Balcon  
Résolution garage frais de déneigement  
Résolution compensation  
Résolution assurance  
Résolution module PPA  
Feuille budget à jour  
Lettre avis au notaire

## **3. Lecture du procès-verbal**

La lecture du procès-verbal du 8 mai 2013 a été faite par chacune des personnes .Le procès- verbal est accepté à l'unanimité et signé. Une numérisation sera faite de ce procès-verbal et sera archivée sur le disque dur du syndicat.

## **4. Signature de documents :**

Un chèque est signé

## **5. Sujet à discuter :**

Post mortem fleurs  
Formulaire nouvel arrivant  
Référendum  
Téléphone d'urgence  
Prélèvement automatique  
Salaire homme d'entretien  
Peinture balcon  
Garage extérieur et intérieur frais de déneigement  
Compensation administrateurs  
Assurance bâtiment  
Module PPA  
Lettre d'avis au notaire

### **Post mortem fleurs :**

Le 18 mai nous avons procédé au nettoyage des plates bandes, nous étions 10 copropriétaires et le tout a duré deux heures. Le 27 mai nous avons procédé au plantage des fleurs en face du 1925. Nous étions 4 personnes et le tout a duré 5 hrs. Le 28 mai nous avons procédé au plantage des fleurs dans les bacs sur le toit, nous étions 3 personnes et le tout a duré 2 hrs. Les administrateurs rappellent que ces travaux exécutés par les

copropriétaires ont permis de réaliser de grandes économies dans le poste budgétaire intitulé « terrain aménagement ».

#### Formulaire du nouvel arrivant :

Sur proposition dûment faite, appuyé et adoptée à l'unanimité; il a été décidé que lorsqu'il y aura un nouvel arrivant celui-ci sera rencontré par deux ou trois administrateurs pour le familiariser avec nos règlements et procédure. Nous avons aussi convenu de créer un nouveau formulaire qui servira de guide à l'avenir. Ainsi le guide servira de référence pour aviser le nouvel arrivant du fonctionnement de la bâtisse. Exemple : déchets, récupération, règlements, formulaire d'engagement des résidents etc....

#### Résultat référendum

Roger Monette présente les résultats du référendum, il manque 4 réponses mais la limite pour le retour des formulaires est le 15 juin 2013.

A l'heure actuelle, la proposition 1A est refusé, la proposition 1B est refusé, la proposition 2 est refusé, la proposition 4 est refusé, la proposition 5 est accepté, la proposition 6 est accepté. Une réunion spéciale du CA sera planifiée pour décortiquer les résultats et préparer une lettre de réponse qu'on enverra aux copropriétaires.

#### Résolution téléphone d'urgence

Le Syndicat Les jardins d'Alexandre possède un site web disponible à tous les copropriétaires leur expliquant la gestion générale du bâtiment et leur donnant aussi un numéro d'urgence à appeler au besoin. Ce numéro d'urgence est un numéro privé et appartient à un membre du conseil d'Administration. Monsieur Jean-Marc Laurin est ce membre paie lui-même les frais de ce téléphone. Monsieur Laurin nous a prouvé à tous, plusieurs fois, sa disponibilité à répondre aux appels d'urgence, ainsi sur proposition dûment faite par Monsieur Roger Monette, appuyé par Monsieur Raymond Malhamé et voté à la majorité, il a été décidé qu'un montant forfaitaire annuel de 240,00\$ soit versé à Monsieur Laurin à titre de compensation pour ces appels téléphonique d'urgence. Ce montant représente 33% du coût annuel de son appareil et lui sera versé au mois de Juin de chaque année. Le premier versement aura lieu le premier juin 2013.

#### Résolution prélèvement automatique

Sur proposition dûment faite, appuyé et adoptée à l'unanimité; dans un but d'économie de frais de banque et aussi pour réduire considérablement la production et la gestion des chèques (250 chèques annuellement), Monsieur Roger Monette propose que soit installé pour les factures récurrentes de nos fournisseurs, un prélèvement bancaire automatique. Monsieur Roger Monette propose aussi de payer le montant de compensation aux administrateurs deux fois par années soit le premier janvier pour couvrir Janvier à Juin et le premier juillet pour couvrir Juillet à Décembre.

#### Proposition concernant l'homme d'entretien

Sur proposition dûment faite, appuyé et adoptée à l'unanimité; étant donné que l'assemblée générale est majoritairement satisfaite des services de son homme d'entretien et que, de plus, étant donné que le salaire de celui-ci n'a pas été augmenté depuis trois ans, Monsieur Roger Monette en préparation du budget 2014, propose au conseil d'administration d'augmenter le salaire de l'homme d'entretien de 50\$ bimensuellement à partir de janvier 2014, ce qui représente augmentation annuel de 1200\$ ou 6,7%.



### Proposition concernant les balcons

Certain propriétaire ont demandé de peindre les balcons et de financer ce projet par le moyen d'une cotisation spéciale ou aussi à même le fond de prévoyance. **1)** Les balcons ont un besoin d'être peints mais ne sont pas en situation critique et ne dégradent pas actuellement l'apparence extérieure de l'édifice; **2)** le CA ayant déjà demandé un effort aux copropriétaires afin d'augmenter le fond de prévoyance en novembre 2012 à 70 000\$, **3)** le CA ayant énoncé à plusieurs reprises leur volonté de ne pas toucher au fonds de prévoyance tant que la toiture n'aura pas été changée. Ainsi, sur proposition dûment faite, appuyée et adoptée à l'unanimité il a été décidé d'attendre d'avoir l'argent dans le fond de prévoyance avant d'effectuer ces travaux permettant ainsi de ne pas surcharger les copropriétaires financièrement.

### Proposition assurance

Sur proposition dûment faite, appuyée et adoptée à l'unanimité il a été décidé de retirer de la charge de travail de Monsieur Raymond Malhamé le mandat qu'il lui avait été donné pour obtenir des soumissions auprès de trois compagnies d'assurance pour notre édifice. Ce mandat est reporté en mars 2014 étant donné que notre compagnie d'assurance actuelle est notre défendeur dans une poursuite judiciaire d'une cause instituée par un ancien administrateur contre notre syndicat et un administrateur actuel.

### Proposition compensation

Sur proposition dûment faite, appuyée et adoptée à l'unanimité et aussi dans un but d'officialiser le partage du montant de la compensation versée aux administrateurs, ceux-ci s'entendent pour partager le montant compensatoire selon le travail effectué. Ainsi Monsieur Raymond Malhamé verra son montant mensuel de 100\$ augmenté à 125\$ par mois, pour sa participation supplémentaire aux tâches administratives. La différence du montant mensuel alloué par l'assemblée générale (925\$) et du montant (125\$) versé à Monsieur Malhamé, sera partagée également entre Messieurs Roger Monette et Jean-Marc Laurin soit 400\$ chacun. Cette entente sera valide du 1 juin 2013 au 31 décembre 2013.

Cette proposition pourra être changée en tout temps par un vote majoritaire du CA.

En Janvier 2014, les membres du CA devront approuver avant qu'elle soit effective la proposition suivante : que Monsieur Raymond Malhamé soit compensé d'un montant égal à ces frais de condo et que la différence du montant total voté par l'assemblée générale soit partagée entre les deux autres administrateurs. Cette proposition sera valide du 1 janvier 2014 au 31 décembre 2014 et pourra être changée en tout temps par un vote majoritaire du CA.

### Frais de condo versus garage extérieur et intérieur

Monsieur Roger Monette propose un système utilisateur payeur pour le déneigement des stationnements extérieur et intérieur. Un document est présenté au CA expliquant le pourquoi et ce que ça implique comme frais de condo avec ce nouveau système. Ce nouveau concept pour le déneigement a été accepté à l'unanimité mais le CA demande de revoir le document d'explication pour qu'il soit plus représentatif. Monsieur Monette et Laurin referont un document qui sera représenté au CA et qui accompagnera le nouveau budget de novembre 2013.

### Budget versus réel

Monsieur Roger Monette remet et explique aux autres membres du CA un document où figurent les dépenses de chaque poste budgétaire au 4 juin 2013. Chaque poste a été regardé pour analyser l'état de la situation actuelle du budget, et ce, toujours dans le même but que celui-ci ne soit pas dépassé.

Deux postes budgétaires (assurance et ascenseur) sont problématiques mais l'ensemble des autres postes budgétaires réussiront probablement à combler ce manque. Le même exercice sera fait en septembre.

### Nouveau budget

Monsieur Roger Monette présente aux deux autres membres du CA le changement qui a été fait à la formule du budget annuel. Des postes budgétaires ont été retirés et d'autres ont été créés le tout dans un but que la formule soit plus claire à comprendre. Le CA accepte ces nouveaux postes et les nouveaux montants correspondants. Il sera donc présenté à l'assemblée générale de novembre 2013. Une dernière présentation définitive sera faite au CA deux semaines avant l'assemblée générale. Le budget augmente de 2000\$ malgré une augmentation des assurances de 2000\$ et d'une autre augmentation du poste gaz naturel de 5000\$. Des coupes ont été effectuées dans certains postes budgétaires le tout sans mettre en péril la gestion du bâtiment.

### Budget Condomanager

Monsieur Roger Monette explique aux membres du CA que la formule de budget et bilan actuelle est faite sur le logiciel Excel et que notre logiciel condomanager offre ce service en deux formulaires différents. Le CA donne donc la permission à Monsieur Monette pour que celui-ci fasse deux versions du bilan et budget soit : un de façon habituel et l'autre avec condomanager. Une présentation sera faite en septembre avant d'adopter l'une ou l'autre des versions.

### Retirer un extrait du procès verbal

Sur proposition dûment faite, appuyé et adoptée à l'unanimité, il a été résolu, suite à la demande de Monsieur Guy Pigeon, d'amender le procès verbal de l'assemblée du 21 mars 2013 au point varia 7.4, concernant les nouvelles de la demande de poursuite en diffamation pour retirer son nom, étant donné que Monsieur Pigeon ne fait pas partie de la poursuite.

### Achat de module

Sur proposition dûment faite, appuyé et adoptée à l'unanimité il a été décidé que Monsieur Roger Monette procède à l'achat du module PPA dans condomanager, ce module permet de percevoir les paiements pré-autorisés sans passer par la banque. Cet achat permet d'être plus efficace et rapide lors de la création de PPA ou de retrait de PPA.

## **6.0 Tâches à exécuter par Roger Monette :**

- a. Préparation du budget 2014  
A suivre
- b. Registre des équipements Avril 2013  
A suivre
- c. Refaire classement disque L  
A suivre
- d. Expédié formulaire référendum  
**Terminé**
- e. Faire le suivi des réponses au référendum  
**Terminé**
- f. Fiche contrôle nouvel arrivant (6 jui2013)

## **6.1 Tâches à exécuter par Raymond Malhamé :**

- a. communiquer avec les différentes compagnies d'assurances afin d'obtenir le meilleur rapport qualité/prix et être ainsi en meilleure position de renégocier le prix avec la compagnie d'assurances actuelle recommandée par notre courtier. Le tout doit être prêt pour le 15 octobre 2013.

**Terminé** ce mandat a été reporté

## **6.2 Tâches à exécuter par Jean-Marc Laurin :**

- a. Installer sauvegarde AVG  
**Terminé**
- b. Construction des nouveaux casiers  
A suivre
- g. Faire inspection visuel des caméras et réparer (février 2013)  
A Suivre
- i. Allez voir propriétaire du condo 008 pour lui demander le paiement totale de ces frais de condo pour l'année 2013 étant donné que c'est la deuxième fois que sont PPA ne passe pas à la banque.  
**Terminé**
- j. Compléter état financier 2012 avec comptable (février 2013)  
A suivre
- l. Registre des entretiens (avril 2013)  
A suivre
- m. Classement disque dur L  
A suivre

- n. Produire 3 cartes pour stationnement extérieur  
**Terminé**
- o. Acheter matériel décrit en 7 b
- p. Aviser concierge de ne pas jeter équipement sans autorisation  
**Terminé**
- k. Fiche contrôle nouvel arrivant (6 juin 2013)

## **7.0 Divers**

Acceptation de la nouvelle formule « Avis au Notaire »

Une mise en demeure a été envoyée au condo 008 suite au suivi de ces non paiements.

Marc Gingras nous a envoyé un courriel pour offrir ces services facturable pour la tonte de la haie. Monsieur Laurin et Monsieur Monette feront ce travail gratuitement.

## **8. Prévision d'achats**

Après discussions le CA accepte d'acheter les articles suivants et donnent le mandat à Jean-Marc Laurin d'effectuer ces achats :

Deux batteries « back up » pour les ordinateurs du sous-sol, dans la salle 007  
Une toile pour la terrasse sur le toit

Monsieur Laurin avise le CA qu'il faudra peut-être acheté une ou deux caméras. Monsieur Laurin Inspectera les deux caméras qui sont brisées pas pour savoir si elles sont réparables.

## **9. Levée de l'Assemblée.**

A l'unanimité la levée de l'assemblée à été décidé à 13 :45hrs

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

(Signé) 'Raymond Malhamé' Administrateur  
Communications

(Signé) 'Roger Monette' Administrateur  
Patrimoine et finances

(Signé) 'Jean-Marc Laurin' Administrateur  
Entretien et Sécurité



# S C J A

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

Procès-verbal de l'assemblée du C.A. du syndicat des Jardins d'Alexandre tenu le 16 juin 2013 à 13 :11 hrs au 1923 rue Alexandre-De Sève, au condo 205. Étaient présents : Jean-Marc Laurin, Roger Monette et Raymond Malhamé.

## **1. Ouverture de la réunion du conseil d'Administration**

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

## **2. Remise des documents**

Ordre du jour  
3 chèques  
Lettre réponse du référendum  
Lettre formulaire de remboursement  
Résolution porte de garage  
Résolution Lavage des fenêtres  
Résolution Nettoyage du stationnement arrière  
Résolution contrat homme d'entretien  
Résolution vérification comptable

## **3. Lecture du procès-verbal**

La lecture du procès-verbal du 6 juin 2013 a été faite par chacune des personnes. Le procès-verbal est accepté à l'unanimité et signé après y avoir apporté un changement mineur comme celui de remplacer le mot « la bâtisse » par « le syndicat ». Une numérisation sera faite de ce procès-verbal et sera archivée sur le disque dur du syndicat.

## **4. Signature de documents :**

Trois chèques ont été signés

## **5. Sujet à discuter :**

Lettre réponse du référendum  
Lettre formulaire de remboursement  
Résolution porte de garage  
Résolution Lavage des fenêtres  
Résolution Nettoyage du stationnement arrière  
Résolution contrat homme d'entretien  
Résolution vérification comptable

Lettre résultat référendum :

## **RÉSULTATS DU RÉFÉRENDUM**

Chers copropriétaires,

Le 8 mai 2013, nous avons distribué les bulletins de votes référendaires à l'ensemble des copropriétaires concernant plusieurs résolutions importantes. Tel qu'il a été convenu, à partir du 31 mai 2013, nous avons sollicité les copropriétaires pour recueillir tous les **bulletins votes** complétés, et ce, jusqu'au 15 juin. Le 16 juin 2013, le conseil d'administration s'est réuni pour effectuer le dépouillement des votes référendaires et compiler les résultats.

Vous trouverez **ci-joint le procès-verbal** de la réunion du conseil d'administration du 16 juin 2013 où tous les résultats des votes référendaires ont été adoptés. Parmi ces résultats, deux seules résolutions ont été adoptées avec la majorité nécessaire, soit celle concernant l'installation de supports à vélo sur le mur des stationnements intérieurs et la résolution concernant le dédommagement attribué aux copropriétaires qui ont perdu leurs espaces de rangement dans les escaliers de secours. Au cours des jours qui vont suivre, nous entrerons en contact avec eux afin de régler leur dédommagement.

Le conseil d'administration veut agir en bon père de famille en offrant un dédommagement à ces copropriétaires qui ont perdu leurs espaces de rangement suite à la démolition ordonnée par la ville de Montréal en novembre 2010. En aucun temps le syndicat de copropriété n'a été responsable de la construction ou de la vente de ces espaces, puisque la Banque Nationale administrait la copropriété à ce moment-là et procédait à la vente des unités avec son promoteur.

L'article 1097 du Code civil du Québec exige que toutes les décisions concernant les travaux de transformation des parties communes, la répartition du coût des travaux et la modification de l'acte constitutif de copropriété soient prises à la majorité des copropriétaires, représentant  $\frac{3}{4}$  des voix, soit 75 % de tous les copropriétaires. Donc même si toutes les autres résolutions ont obtenu plus de 60 % des voix, elles ont toutes été rejetées.

Nous vous remercions de votre précieuse collaboration pour la bonne marche de la gestion de notre copropriété.

La lettre type qui sera envoyée à tous les copropriétaires pour les informer du résultat du référendum a été acceptée à l'unanimité avec les corrections suivantes :

Ajouter le mot « de » à l'expression « bulletin vote »

Ajouter le mot « l'extrait du » à l'expression « ci-joint procès-verbal »

Lettre de dédommagement :

## **DÉDOMMAGEMENT POUR LES ESPACES DE RANGEMENT PERDU**

Chers copropriétaires,

En novembre 2010, le syndicat de la copropriété a reçu, par l'intermédiaire d'un inspecteur des services d'incendie, l'ordre de la ville de Montréal de démolir nos espaces de rangement situés dans nos escaliers de secours. Ces espaces ont été démolis en juin 2011. Depuis ce moment, nous avons présenté deux référendums, en 2012 et 2013, afin de faire adopter les résolutions nécessaires pour faire construire de nouveaux espaces de rangement dans le garage. Malheureusement, nos résolutions n'ont pas obtenu le nombre de voix nécessaires pour être adoptées.

L'article 1097 du Code civil du Québec exige que toutes les décisions concernant les travaux de transformation des parties communes et la répartition du coût des travaux soient prises à la majorité des copropriétaires, représentant  $\frac{3}{4}$  des voix, soit 75 % de tous les copropriétaires. Donc, même si la résolution concernant la construction d'espaces de rangement a obtenu plus de 70 % des voix, elle a été rejetée.

Les membres du conseil d'administration ont tenu compte que certains espaces se sont vendus jusqu'à 1000 \$ dollars au cours des années avant qu'ils ne soient démolis. Comme le conseil d'administration veut agir en bon père de famille pour limiter les pertes des copropriétaires, il a aussi présenté une résolution, qui a été adoptée lors du dernier référendum, permettant d'offrir un dédommagement de 1000 \$ dollars aux copropriétaires, en compensation pour chaque espace de rangement perdu. En aucun temps le syndicat de copropriété n'a été responsable de la construction ou de la vente de ces espaces aux copropriétaires concernés, puisque la Banque Nationale administrait la copropriété à ce moment-là. Elle a fait construire les espaces de rangement et procédait à la vente des unités avec son promoteur.

Nous faisons donc appel à votre compréhension afin d'accepter l'entente que nous vous proposons en compensation pour la perte de votre espace de rangement.

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

**J'accepte l'entente, de recevoir la somme de 1000 \$ dollars en compensation pour la perte de mon espace de rangement qui était situé dans les escaliers de secours.**

La lettre de dédommagement pour les espaces de rangement perdu a été accepté tel quel à l'unanimité

#### Résultat référendum

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 propagent 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 concernée.
- 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'issue 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 coût 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 démolé dans les escaliers de secours et à ceux qui seront démolés 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 démolés 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 ultérieure.

Proposition porte de garage nord

Sur proposition dûment faite, appuyé et adoptée à l'unanimité; **1)** étant donné que les condos au-dessus de la porte de garage nord subissent des inconvénients de bruit et de vibration, **2)** étant donné que l'équipement de la porte de garage sud est isolé pour le bruit ainsi que les vibrations, Monsieur Roger Monette propose de faire de même pour la porte de garage nord, et ce, pour le plus grand bien des copropriétaires au-dessus, c'est-à-dire d'isoler également du bruit et des vibrations l'équipement actuel de la porte de garage nord et de mandater la personne au poste « sécurité et entretien » poste occupé actuellement par Monsieur Jean-Marc Laurin, afin d'obtenir une soumission pour ces travaux d'amélioration. Si la soumission est inférieure à 600\$, le CA acceptera de faire les travaux immédiatement, si la soumission dépasse 600\$ Monsieur Jean-Marc Laurin reviendra rencontrer le CA pour avoir son appui pour avoir le nouveau prix obtenu.

Accepté à l'unanimité

Proposition lavage des fenêtres

Sur proposition dûment faite, appuyé et adoptée à l'unanimité; **1)** étant donné que la plupart des édifices en copropriété ont un service annuel de lavage des fenêtres pour tous leurs copropriétaires; **2)** étant donné que l'accès à certaine fenêtre de notre édifice est impossible à partir de l'intérieur, Monsieur Roger Monette propose d'instaurer dès l'année 2014 un service de lavage de toutes les fenêtres ainsi que de leur cadrage à l'exclusion des portes patios; et d'inclure dans le budget 2014 le montant de la soumission et que Monsieur Jean-Marc Laurin sera mandaté par le CA pour obtenir ce montant par l'entremise de trois soumissions.

Cette proposition, telle qu'elle est présentée a été rejetée par Monsieur Jean-Marc Laurin et Raymond Malhamé. Messieurs Laurin et Malhamé demandent d'obtenir d'abord un prix approximatif avant que cette proposition soit acceptée. Ainsi à la prochaine réunion du CA, la proposition sera présentée à nouveau accompagné d'un prix approximatif pour ce service de lavage des fenêtres.

#### Proposition nettoyage stationnement arrière

Sur proposition dûment faite, appuyé et adoptée à l'unanimité; Monsieur Roger Monette propose de mandater Monsieur Jean-Marc Laurin pour obtenir 3 soumissions pour nettoyer, le 30 avril de chaque année, les deux entrées et le stationnement arrière. L'équipement devra être doté 1) d'un aspirateur à tuyau pour aspirer tout le périmètre des fondations de l'édifice sauf le devant ainsi que les fondations voisines contigües, 2) un balai rotatif mécanique de la même largeur que l'équipement qui devra être passé sur toute la surface .

Cette proposition, telle qu'elle est présentée a été rejetée par Monsieur Jean-Marc Laurin et Raymond Malhamé. Messieurs Laurin et Malhamé demande d'avoir un prix approximatif avant d'accepté cette proposition. Donc à la prochaine réunion la proposition sera représentée avec un prix approximatif des travaux.

#### Proposition contrat homme d'entretien

Sur proposition dûment faite, appuyée et adoptée à l'unanimité; Monsieur Roger Monette propose de mandater Monsieur Jean-Marc Laurin pour actualiser le contrat de l'homme d'entretien. En effet, certaine tâches de celui-ci n'était pas comprises dans son contrat. Le tout devra refléter la réalité, c'est-à-dire tout les travaux qu'il exécute y compris la tâche de nettoyage des drains du toit une fois par semaine, et ce sans surcharge.

Vu que le CA est en plein remaniement comptable, le contrat devra stipuler aussi que l'homme d'entretien sera payé une fois par mois, à savoir le 15 de chaque mois, soit par chèque soit par virement Bancaire. Le contrat sera présenté au CA pour approbation finale.

#### Proposition concernant vérification comptable

Suite à plusieurs plaintes reçues (5 personnes) au sujet de la vérification comptable, du fait que l'assemblée générale n'a pas entendu ou lu les vérificateurs nommés, Monsieur Roger Monette mentionne que sur proposition dûment faite, appuyé et adoptée à l'unanimité il a été décidé que les deux copropriétaires désignés par l'assemblée générale pour la vérification comptable annuelle rédige un texte qui sera inclus dans le courrier annuel envoyé à chaque année avec le budget. Cette mesure prend effet dans l'envoi de l'automne 2013 pour la vérification comptable de 2012 qui a été fait en mars 2013. **Un formulaire type sera produit par Messieurs Roger Monette et Jean-Marc Laurin, celui-ci stipulera les vérifications qui ont été faites et aura un espace libre pour les commentaires des vérificateurs.**

Cette proposition a été acceptée à l'unanimité avec l'ajout de la dernière phrase

## **6.0 Tâches à exécuter par Roger Monette :**

- a. Préparation du budget 2014 (Avril 2013)  
A suivre
- b. Registre des équipements (Avril 2013)  
A suivre
- c. Refaire classement disque L (juillet 2012)  
A suivre
- d. Formulaire type pour accueille nouveaux résidents (6 juin 2013)
- e. Formulaire type pour vérification comptable (16 juin 2013)

## **6.1 Tâches à exécuter par Raymond Malhamé :**

## **6.2 Tâches à exécuter par Jean-Marc Laurin :**

- g. Faire inspection visuel des caméras et réparer (février 2013)  
A Suivre
- j. Compléter état financier 2012 avec comptable (février 2013)  
A suivre
- l. Registre des entretiens (avril 2013)  
A suivre
- m. Classement disque dur L (juillet 2012)  
A suivre
- k. Fiche contrôle nouvel arrivant (6 juin 2013)
- l. Soumission insonorisation porte de garage nord (16 juin 2013)
- m. Soumission lavage des fenêtres extérieures (16 juin 2013)
- n. Soumission nettoyage stationnement arrière (16 juin 2013)
- o. Refaire contrat avec homme d'entretien (16 juin 2013)
- p. Formulaire type pour vérification comptable (16 juin 2013)

## **7.0 Divers**

Monsieur Raymond Malhamé demande des informations sur la poursuite judiciaire faite par Richard Vaillancourt, Monsieur Jean-Marc Laurin nous explique qu'il n'y a rien de nouveau que le processus suit sont cours et qu'il risque d'être long.

Monsieur Raymond Malhamé nous informe que certaine fissure dans le crépis des fondations devront être éventuellement être réparé, le CA en tiendra compte et suivra de prêt l'évolution de ce dossier.

## **8.0 Prévision d'achats**

Monsieur Raymond Malhamé propose que l'on achète un nettoyeur de tapis compacte. L'appareil servira à nettoyer de petites tâches occasionnelles entre les lavages périodiques par notre sous-traitant.

## **9.0 Levée de l'Assemblée.**

A l'unanimité la levée de l'assemblée a été décidée à 14 :35hrs

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

(Signé) 'Raymond Malhamé' Administrateur  
Communications

(Signé) 'Roger Monette' Administrateur  
Patrimoine et finances

(Signé) 'Jean-Marc Laurin' Administrateur  
Entretien et Sécurité

# S C J A

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

Procès-verbal de l'assemblée du C.A. du syndicat des Jardins d'Alexandre tenu le 18 juillet 2013 à 14 :15 hrs au 1923 rue Alexandre-De Sève, au condo 205. Étaient présents : Jean-Marc Laurin, Roger Monette et Raymond Malhamé.

## **1. Ouverture de la réunion du conseil d'Administration**

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

## **2. Remise des documents**

Ordre du jour  
Minutes assemblée du 16 juin 2013  
Budget  
Proposition relève  
Proposition bitume  
Grille d'entretien  
Formulaire location  
Soumission Otis  
Contrat homme d'entretien  
Proposition vivaces  
Proposition air climatisé  
Proposition valve  
Formulaire Départissions  
Soumission lavage fenêtre  
Soumission balayage stationnement arrière  
Proposition bitume arrosage  
Post-mortem

## **3. Lecture du procès-verbal**

La lecture du procès-verbal du 16 juin 2013 a été faite par chacune des personnes .Le procès- verbal est accepté à l'unanimité et signé.

## **4. Signature de documents :**

Aucune signature de document

## **5. Sujet à discuter :**

Proposition relève  
Proposition bitume  
Grille d'entretien  
Formulaire location  
Soumission Otis  
Contrat homme d'entretien  
Proposition vivaces  
Proposition air climatisé  
Proposition valve  
Formulaire Départissions  
Soumission lavage fenêtre  
Soumission balayage stationnement arrière  
Proposition bitume arrosage  
Post-mortem

### **5.1 Budget versus réel**

Les membres du CA prennent connaissance du budget et des dépenses faites à ce jour.  
Aucune discussion

### **5.2 Proposition relève**

Monsieur Roger Monette explique aux deux autres membres du CA, qu'à plusieurs reprises il a mentionné l'importance de la relève au niveau du conseil d'Administration et qu'il faut penser au futur et surtout à laisser aux autres copropriétaires un édifice propre sécuritaire avec une relève formé. Monsieur Monette explique que depuis le début de son mandat, soit en août 2012, il a été voir des personnes qui selon lui sont des gens responsable pouvant devenir un jour membre du conseil d'administration. Après avoir effectué un choix de trois personnes, une personne serait selon celui-ci capable de prendre la relève et apprendre les divers postes. Cette personne, si le CA accepte, sera formé sans être membre officiel du CA, n'aura pas droit de vote, n'assistera pas aux réunions. Sur proposition dûment faite et adopté à l'unanimité le conseil d'Adminstration accepte la proposition de Monsieur Monette et accepte de former un futur membre du CA, la personne commencera par apprendre la comptabilité ensuite le poste de sécurité entretien, le CA lui donnera de petit mandats permanents et sera non rémunéré, la personne devra signer un document de confidentialité.

Proposition accepté à l'unanimité

### **5.3 Proposition entrée de garage intérieur**

Sur proposition dûment faite, appuyé et adoptée à l'unanimité; Monsieur Roger Monette propose de mandater Monsieur Jean-Marc Laurin pour obtenir un prix approximatif pour asphalté une partie des décentes nord et sud du garage intérieur le tout sur une distance de deux pieds excédents l'ouverture des fondations et de chaque côté de celle-ci. La dalle de béton actuel devra être nettoyée par jet d'air, et enduit de goudron liquide sur toute sa surface avant d'installer le bitume. Une pente devra être prévue pour diriger l'eau vers le drain actuel et également pour l'ouverture de la porte d'homme. Si la soumission est acceptée par le CA, les travaux pourront se faire immédiatement.

Cette proposition a été acceptée par courriel par Messieurs Raymond Malhamé et Jean-Marc Laurin. Les travaux ont été faits le 4 juillet 2013.

### **5.4 Frais de condo casier garage**

Sur proposition dûment faite, appuyé et adoptée à l'unanimité; Monsieur Roger Monette propose de remettre actif les frais de condo pour les casiers du garage côté nord, ceux-ci avaient été arrêté tant que le projet des casiers n'était pas résolu, maintenant que le référendum a été rejeté, les frais de condo pour ces casiers vont redevenir actif.

Proposition acceptée à l'unanimité

### **5.5 Suivi grille d'entretien**

Monsieur Jean-Marc Laurin nous présente la grille d'entretien saisonnière pour l'édifice. Cette grille décrit les travaux préparatif à faire au début de chaque saison. Les membres du CA se disent satisfait de cette grille. Un suivi des entretiens des équipements sera fait dans condo manager suite au travail d'inscription des équipements fait par Roger Monette.

## 5,6 Drains

Suite aux récents travaux pour nettoyer les drains, Monsieur Roger Monette souligne le fait qu'il serait adéquat d'avoir une procédure écrite de nettoyage des drains : nom de la compagnie, ou sont situé les drains, par quel condo effectué les travaux etc.....

Cette demande a été acceptée à l'unanimité et Monsieur Jean-Marc Laurin aura la tâche de faire cette procédure.

## 5,7 Support à vélo

Suite à l'acceptation d'installer des supports à vélo au dernier référendum, Monsieur Roger Monette sera chargé de soumettre au CA deux modèles de vélo avant approbation. Lorsque le CA aura décidé l'achat d'un support précis, celui-ci deviendra le seul autorisé à être installé.

## 5,8 Formulaire location nouvel arrivant



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

LE FORMULAIRE D'ENREGISTREMENT DES LOCATAIRES A POUR BUT D'INSCRIRE LES NOUVEAUX LOCATAIRES AU REGISTRE DE LA COPROPRIÉTÉ CONFORMÉMENT AUX ARTICLES DE NOTRE CONVENTION DE COPROPRIÉTÉ ET AUX RÈGLEMENTS DE GESTION VOTÉS PAR L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE. VOICI LES DIFFÉRENTES ÉTAPES À EXÉCUTER POUR ENREGISTRER LES LOCATAIRES AU REGISTRE DE LA COPROPRIÉTÉ ET POUR ASSURER QUE TOUS LES DOCUMENTS PERTINENTS ONT ÉTÉ FOURNIS ET COMPLÉTÉS:

### ÉTAPE 1- INSCRIPTION DES NOMS ET NUMÉROS :

NOM DU LOCATAIRE 1 \_\_\_\_\_ NO. TÉL. DOMICILE \_\_\_\_\_ NO. TÉL. TRAVAIL \_\_\_\_\_  
NOM DU LOCATAIRE 2 \_\_\_\_\_ NO. TÉL. CELLULAIRE \_\_\_\_\_ NO. TÉL. TRAVAIL \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ OU  Inscrire «Occupant» \_\_\_\_\_ NO. TÉL. RELIÉ AU TABLEAU \_\_\_\_\_  
UN STATIONNEMENT EST INCLUS AVEC LA LOCATION, FOURNIR LE NO. DE PLAQUE DU VÉHICULE \_\_\_\_\_

### ÉTAPE 2- VEUILLEZ JOINDRE LES DOCUMENTS SUIVANTS :

- COPIE DU BAIL DE LOCATION
- L'ENGAGEMENT DES RÉSIDENTS DÛMENT SIGNÉ PAR LES LOCATAIRES

### ÉTAPE 3- LES LOCATAIRES DOIVENT PRENDRE CONNAISSANCE DE CHACUN DES DOCUMENTS SUIVANTS :

- LES RÈGLEMENTS DE L'IMMEUBLE
- LES RÈGLEMENTS DE GESTION VOTÉS PAR L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE
- LA RÉGLEMENTATION SUR LA DISPOSITION DES DÉCHETS ET DU RECYCLAGE

#### DÉCLARATION

TOUS LES DOCUMENTS EXIGÉS À L'ÉTAPE 2 ONT ÉTÉ FOURNIS ET JE DÉCLARE QUE LES LOCATAIRES DÉSIGNÉS DANS LA PRÉSENTE INSCRIPTION ONT PRIS CONNAISSANCE DE TOUS LES DOCUMENTS EXIGÉS À L'ÉTAPE 3.

DATE	UNITÉ	NOM (EN LETTRE MOUILLÉE)	SIGNATURE

VEUILLEZ S'IL VOUS PLAÎT SIGNER CE DOCUMENT ET LE RETOURNER À L'ADMINISTRATION. MERCI



Le formulaire a été accepté à l'unanimité par contre un autre sera produit pour les nouveaux copropriétaires résidents.

### **5.9 Réparation Ascenseur**

Une soumission a été présentée par Monsieur Jean-Marc Laurin pour réparer le bouton d'urgence à l'intérieur de l'ascenseur et aussi d'installer à chaque étage un mécanisme d'ouverture des portes.

Les membres du CA étant soucieux d'avoir des équipements fonctionnel et sécuritaire, ceux-ci ont accepté la soumission à l'unanimité le prix de ces travaux est de 1500\$.

### **5.10 Contrat homme d'entretien**

Monsieur Roger Monette rappelle que certains détails du contrat de Monsieur Rosaire Lecours doivent être changés tel que : augmentation de salaire de 100\$ par mois, ajout du nettoyage des drains du toit dans ces travaux régulier à faire ainsi que son mode de paiement sera mensuel le 15 de chaque mois. Monsieur Jean-Marc Laurin nous assurent que ces changements seront fait à temps pour 2014 et que les délais pour l'avis de changement de contrat sera respecté.

### **5.11 Vivaces alentour des arbres de la ville**

Sur proposition dûment faite, appuyé et adoptée à l'unanimité il a été décidé d'accepté la proposition de Monsieur Roger Monette pour l'embellissement de la façade en plantant des vivaces tout au tour des arbres de la Ville en face de notre édifice.

Déjà accepté par courriel par Messieurs Raymond Malhamé et Jean-Marc Laurin  
Les travaux ont été faits.

### **5.12 Fleur Annuel**

Monsieur Roger Monette souligne le fait que les fleurs annuelles qui ont été planté en juin sont dans un état pitoyable, et que pour finir l'année il sera important d'acheter d'autres annuelles et de les plantés.  
Sur proposition dûment faite, appuyé et adoptée à l'unanimité d'autres fleurs seront achetées.

Accepté à l'unanimité

### **5.13 Eau Climatiseur**

Les membres du conseil d'Administration ont constaté une dégradation de certaines parties de notre édifice à cause de l'écoulement régulier de l'eau des climatiseurs durant la saison estivale. L'eau verdit le béton des balcons, perce des trous dans le bitume, coule sur certaine voiture du stationnement arrière, coule sur les prises électrique des terrasses, coule directement sur les terrasses des autres copropriétaires. En vertu des articles de notre convention soit : 96,7 et 17 et 97,2 et 1, en vertu des obligations des membres du Conseil d'Administration de protéger l'édifice. Sur proposition dûment faite, appuyé et adoptée à l'unanimité il a été décidé d'obliger les copropriétaires à ramasser leur eau de climatiseur et de leur fournir un bidon adéquat pour récupérer leur eau. Chaque cas sera traité individuellement. L'eau qui coule directement sur les fleurs ou arbustes sera toléré du moment que le tuyau d'écoulement de l'eau soit discret et qu'il soit de la même couleur que la partie de l'édifice ou il repose.

Accepté à l'unanimité, le CA décide de payer pour modifier certain sortie d'eau de climatiseur qui serait problématique après la visite de Roger Monette et Jean-Marc Laurin

#### **5.14 Valves des condos**

Sur proposition dûment faite, appuyé et adoptée à l'unanimité, dû à certains écoulements d'eau qui ont provoqué des dégâts, il a été décidé de changer dans toutes les unités, les valves d'eau (qui date de la construction de l'édifice) des réservoirs à eau et entrée d'eau principal, ou de changer seulement la rondelle de caoutchouc dépendamment de l'avis d'un expert. Des soumissions seront demandées et les travaux seront exécutés en 2014 **principalement** en même temps que le changement de chauffe eau déjà prévu en 2014. La coordination de ces travaux seront fait par Monsieur Jean-Marc Laurin.

#### **5.15 Œil magique sur le toit**

L'œil magique qui contrôle l'ouverture des lumières extérieur de l'édifice ainsi que l'entrée du 1925 était défectueux et a été changé. Des tests se poursuivre pour voir s'il fonctionne bien.

#### **5.16 Nettoyage des tapis**

Monsieur Roger Monette et Monsieur Raymond Malhamé se plaignent que le nettoyage des tapis de l'immeuble qui a été fait cette semaine n'est pas satisfaisant. Monsieur Jean-Marc Laurin a téléphoné à l'entrepreneur qui a effectué les travaux et celui-ci recommencera le lavage la semaine prochaine.

#### **5.17 Formulaire de Départissions**

##### **DÉPARTITION D'UN ACTIF**

Date d'achat d'origine \_\_\_\_\_ Date de cession de l'article \_\_\_\_\_

Numéro de l'actif dans le registre \_\_\_\_\_

##### **Description de l'actif:**

# Modèle \_\_\_\_\_

# Séries \_\_\_\_\_

Valeur approximative à l'achat \$ \_\_\_\_\_

Raison de la cession \_\_\_\_\_

---

##### **Choisir la destination finale de l'actif:**

Donation:

Destruction

Récupération dans le recyclage

Aux rebuts

Vente Montant de la vente \_\_\_\_\_ Vendu à \_\_\_\_\_

**Approbation des membres du conseil d'administration**

Roger Monette \_\_\_\_\_

Jean-Marc Laurin \_\_\_\_\_

Raymond Malhamé \_\_\_\_\_

Le formulaire de départissions fait par Monsieur Roger Monette a été accepté à l'unanimité. Ce formulaire servira lorsqu'un équipement appartenant à la copropriété n'est plus requis pour divers raison. Ce formulaire devra être signé par les trois administrateurs avant que l'équipement soit jeté ou envoyé à la récupération.

**5.18 Lavage des fenêtres**

Sur proposition dûment faite, appuyé et adoptée à l'unanimité; **1)** étant donné que la plupart des édifices en copropriété ont un service annuel de lavage des fenêtres pour tous leurs copropriétaires; **2)** étant donné que l'accès à certaine fenêtre de notre édifice est impossible à partir de l'intérieur, Monsieur Roger Monette propose d'instaurer dès l'année 2014 un service de lavage de toutes les fenêtres et leur cadrage à l'exclusion des portes patios et d'inclure dans le budget 2014 le montant de la soumission que Monsieur Jean-Marc a obtenu et que le CA a accepté.

Les membres du CA acceptent cette proposition mais une limite de 1500\$ avant taxes devra être respectée. Ces travaux deviendront des travaux annuels et seront inscrit au budget 2014.

**5.19 Balai stationnement**

Sur proposition dûment faite, appuyé et adoptée à l'unanimité; Monsieur Roger Monette propose de mandater Monsieur Jean-Marc Laurin pour obtenir un prix approximatif pour nettoyer, le 30 avril de chaque année, les deux entrées et le stationnement arrière et d'inclure dans le budget 2014 le prix de ce service annuel. L'équipement devra être doté **1)** d'un aspirateur à tuyau pour aspirer tout le périmètre des fondations de l'édifice sauf le devant ainsi que les fondations voisines contigües, **2)** un balai rotatif mécanique de la même largeur que l'équipement qui devra être passé sur toute la surface .

Les membres du CA acceptent cette proposition au montant de 600\$ avant taxes Ces travaux deviendront des travaux annuels et seront inscrit au budget 2014.

## **5,20 Ajout de liant stationnement arrière**

Le bitume du stationnement extérieur arrière se dégrade, nous pouvons voir la dégradation visuellement par la couleur grise du granulat et aussi par le fait que celui-ci se détache du à un manque de liant. Sur proposition dûment faite, appuyé et adoptée à l'unanimité Monsieur Roger Monette propose de faire appliquer une couche de liant pour protéger le bitume actuel et ainsi retarder de plusieurs années la réfection complète du stationnement. Les travaux seront fait en mai 2014, pour faire ces travaux l'entrepreneur doit nettoyer le bitume avec de l'air comprimé, donc le nettoyage annuel du stationnement arrière sera fait du même coup

Accepté à l'unanimité, les travaux seront faits au printemps 2014

## **6.0 Tâches à exécuter par Roger Monette :**

- a. Préparation du budget 2014 (Avril 2013)  
A suivre
- b. Registre des équipements (Avril 2013)  
A suivre
- c. Refaire classement disque L (juillet 2012)  
A suivre
- d. Formulaire type pour accueille nouveaux résidents (6 juin 2013)  
**Terminé** 18 juillet 2013
- e. Formulaire type pour vérification comptable (16 juin 2013)
- f. Trouve support à vélo adéquat pour installation au garage
- g. Former une personne copropriétaire, au niveau de la comptabilité de l'édifice
- h. Planté vivaces alentour des arbres de la ville (10 juillet 2013)  
**Terminé** 18 juillet 2013
- i. Visitez copropriétaire qui ne récupère pas leur eau de climatiseur (18 juillet 2013)
- j. Appliquer une couche de liant sur stationnement arrière (18 juillet 2013)
- k. Faire formulaire pour retirer un article du registre des équipements (mai 2013)  
**Terminé** (18juillet 2013)

## **6.1 Tâches à exécuter par Raymond Malhamé :**

## **6.2 Tâches à exécuter par Jean-Marc Laurin :**

- a. Faire inspection visuel des caméras et réparer (février 2013)  
A Suivre
- b. Compléter état financier 2012 avec comptable (février 2013)  
Terminé
- c. Registre des entretiens (avril 2013)  
A suivre
- e. Fiche contrôle nouvel arrivant (6 juin 2013)  
**Terminé** au 18 juillet 2013
- f. Soumission insonorisation porte de garage nord (16 juin 2013)  
**Terminé** 18 juillet 2013, reporté lorsque moteur fera défaut
- g. Soumission lavage des fenêtres extérieures (16 juin 2013)  
**Terminé** 18 juillet 2013
- h. Soumission nettoyage stationnement arrière (16 juin 2013)  
**Terminé** 18 juillet 2013
- i. Refaire contrat avec homme d'entretien (16 juin 2013)  
A suivre
- j. Formulaire type pour vérification comptable (16 juin 2013)  
A suivre
- k. Faire formulaire nouvel arrivant copropriétaire résidents (18 juillet 2013)
- l. Faire formulaire fiche info (18 juillet 2013)
- m. Changer les valves d'entrée d'eau et de réservoir à eau chaude (18 juillet 2013)
- n. Procédure nettoyage des drains (18 juillet 2013)
- o. Travaux ascenseur (18 juillet 2013)
- p. Changez œil magique du toit (juin 2013)  
**Terminé** le 18 juillet 2013

## **7.0 Divers**

Monsieur Roger Monette souligne aux membres du CA que les travaux que ceux-ci décident de faire doivent être fait dans un délai raisonnable, si la personne désignée pour faire les travaux n'est pas disponible ou a trop de travail, il faut cette personne ait recours à un entrepreneur. Monsieur Monette rappelle que les personnes désignées pour faire les travaux ne sont pas obligés de les faire elles-mêmes et qu'en condo il est normal de faire affaire avec des entrepreneurs. Monsieur Monette rappelle que l'assemblée générale jugera les membres du conseil selon leur action et non sur leurs intentions.

## **8.0 Prévision d'achats**

Une balayeuse neuve à été achetée, l'ancienne avait 15 ans et était défectueuse, elle sera inscrite au registre des équipements.

## **9.0 Levée de l'Assemblée.**

A l'unanimité la levée de l'assemblée à été décidé à 17 :20hrs

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

(Signé) 'Raymond Malhamé' Administrateur  
Communications

(Signé) 'Roger Monette' Administrateur  
Patrimoine et finances

(Signé) 'Jean-Marc Laurin' Administrateur  
Entretien et Sécurité

# S C J A

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

Procès-verbal de l'assemblée du C.A. du syndicat des Jardins d'Alexandre tenu le 22 août 2013 à 17 :00 hrs au 1923 rue Alexandre-De Sève, au condo 205. Étaient présents : Jean-Marc Laurin, Roger Monette et Raymond Malhamé.

## **1. Ouverture de la réunion du conseil d'Administration**

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

## **2. Remise des documents**

Ordre du jour  
Minutes assemblée du 18 juillet 2013  
Document de non divulgation  
Résolution destructions données casiers  
Résolution vivaces  
Lettre vérification comptable  
Contrat déneigement  
Résolution céramique et peinture balcon  
Documents support à vélo  
Résolutions représentation des membres du CA

## **3. Lecture du procès-verbal**

La lecture du procès-verbal du 18 juillet 2013 a été faite par chacune des personnes. Le procès-verbal est accepté à l'unanimité et signé et sera sauvegardé en PDF sur le disque dur du syndicat.

## **4. Signature de documents :**

Les membres du CA ont signé le contrat de déneigement pour l'année 2013-2014  
Les membres du CA ont signé 6 documents de répartition.  
Les membres du CA ont signé un document de confidentialité  
Un chèque a été signé

## **5. Sujet à discuter :**

- 5.01 Document de non divulgation
- 5.02 Proposition retrait des numéros de casiers détruit
- 5.03 Achat de 5 caméras
- 5.04 Répartition d'actifs
- 5.05 Résolutions vivaces terre plein
- 5.06 Lettre de vérification comptable
- 5.07 Contrat de déneigement
- 5.08 Projets céramique et peinture des balcons
- 5.09 Support à vélo
- 5.10 Permis de vélo
- 5.11 Représentation des membres du CA sur les lettres distribuées
- 5.12 Préparation de documents couleurs pour l'Assemblée générale de novembre 2013
- 5.13 Réunir toutes les propositions acceptées par le CA dans un document unique
- 5.14 Installation des thermopompes et procédures d'installation conformes et sécuritaires.
- 5.15 Procédure à l'assemblée générale

### **5.01 Document de non divulgation**

Lors de notre dernière réunion du 18 juillet 2013, il a été décidé de faire signer un document de non divulgation à notre nouveau stagiaire, Monsieur Roger Monette présente le document signé et après approbation de cette démarche les membres du conseil signent ce même document.

### **5.02 Proposition relative à la destruction de données**

Sur proposition dûment faite, appuyé et adoptée à l'unanimité il a été décidé de détruire, à partir du 22 août 2013, les données dans condo manager relatives aux casiers qui ont été détruits et dont les copropriétaires ont été dédommagés; ceci pour qu'il n'ait pas d'ambiguïté avec les casiers restants.

Accepté à l'unanimité avec la correction souligné

### **5.03 Achat de caméras**

Sera discuté au point numéro 8

### **5.04 Formulaire départissions d'actif**

Six formulaires de départition d'actifs ont été signés, et un fichier de sauvegarde de ces documents a été créé sur le disque dur du syndicat

### **5.05 Résolutions vivaces terre plein**

Sur proposition dûment faite, appuyé et adoptée à l'unanimité; il a été proposé d'installer des fleurs vivaces dans les terres pleins sud et nord de la porte d'entrée du 1925, ceci dans un but d'économie récurrente de 200\$ annuellement et aussi pour que tous au long de la saison estivale nous ayons des fleurs.

Accepté à l'unanimité

### **5.06 Lettre de vérification comptable**

Les membres du CA avaient discuté du fait que la lettre produite par les deux vérificatrices internes n'avait pas été signée. Les vérificatrices ont signé le document et celui-ci a été classé dans la catégorie bilan et finances sur le disque dur du syndicat.

### **5.07 Contrat de déneigement**

Le contrat de déneigement pour l'année 2013-2014 a été signé aux mêmes conditions que l'an passé. Une copie de celui-ci a été sauvegardée sur le disque dur du syndicat.

### **5.08 Projet de céramique et peinture des balcons**

Le béton des balcons s'effrite, et il y a des trous entre le béton et la plaque d'acier qui l'entoure et qui le retient, l'eau s'infiltré dans ces trous et fait rouiller la plaque par l'intérieur jusqu'à perforation de celle-ci. Par conséquent, et, dans le but d'arrêter définitivement la détérioration du béton et pour éviter des futurs coûts excessifs, sur proposition dûment faite, appuyé et adoptée à l'unanimité Monsieur Roger Monette propose de faire installer de la céramique sur tous les balcons comme projet printemps 2014, ce projet sera présenté à l'assemblée générale de novembre 2013 pour approbation. Le paiement de ces rénovations sera assumé par chaque copropriétaire, ou par le moyen d'une cotisation spéciale qui sera créé pour le total des coûts et dont le remboursement par chacun des copropriétaires sera réparti sur 12 mois. Le CA est unanime du fait que l'argent ne devra pas être retiré du fonds de prévoyance tant qu'on n'aura pas accumulé le montant nécessaire pour la réfection du toit. Le CA à l'unanimité accepte l'échantillon de céramique grise.  
Adopté à l'unanimité



## **5.08A Projet de peinture des balcons**

À la dernière Assemblée Générale de 2012, plusieurs copropriétaires ont parlé de faire peindre les balcons, étant donné que le CA avait demandé un effort à chacun pour augmenter le fonds de prévoyance le CA avait décidé de reporter cet entretien, mais effectivement les balcons ont besoin d'être peints d'urgence car le métal des garde-fous rouille et se détériore, et il serait logique de les faire peindre en même temps que la pose de la céramique, dans le but d'arrêter la détérioration et pour sauver de futurs coûts excessifs, sur proposition dûment faite, appuyée et adoptée à l'unanimité Monsieur Roger Monette propose de faire peindre les balcons au printemps 2014. Ce projet sera présenté à l'assemblée générale de novembre 2013 pour approbation. Le paiement de ces rénovations sera assumé par chaque copropriétaire, ou une cotisation spéciale sera créée pour l'ensemble des coûts liés aux balcons et sera réparti sur 12 mois. Le CA est unanime sur le fait que l'argent ne doit pas être retiré du fonds de prévoyance.

## **5.09 Support à vélo**

Monsieur Roger Monette présente le résultat de ces recherches pour l'installation de support à vélo dans les espaces de stationnement intérieur. Les membres du CA ont regardé diverses options et ont décidé que les supports à vélo retenus seraient les modèles HOR-1 et HOR-2 (Horizontal pour un ou deux bicyclettes) de la compagnie AIRE VÉLO. Le CA donne l'autorisation d'acheter 3 supports à vélo qui seront revendus à des copropriétaires.

## **5.10 Permis de vélo**

Monsieur Jean-Marc Laurin nous mentionne qu'il reste 4 places libres dans les supports à vélo du garage intérieur et qu'il les a attribués en fonction de l'ancienneté des demandes; aux condos 306, 125, 001, 208 selon une liste d'attente.

Tous les membres du CA sont d'accord avec cette démarche

## **5.11 Proposition représentation des membres du CA**

Sur proposition dûment faite, appuyée et adoptée à l'unanimité et dans le but que tous les membres du Conseil d'Administration aient une représentation égale aux vues de l'ensemble des copropriétaires; Monsieur Roger Monette propose qu'au bas de toutes les communications écrites : lettres, documents d'assemblée générale, avis affichés sur les tableaux d'affichage et babillards, etc; figurent les noms des trois Administrateurs. De plus, les noms devront apparaître dans un ordre par alternance pour bien montrer à l'ensemble des copropriétaires que chaque membre du CA est égal et aussi pour bien démontrer l'unité des décisions et l'harmonie au sein du Conseil. EX :

Raymond Malhamé	Roger Monette	Jean-Marc Laurin
Jean-Marc Laurin	Raymond Malhamé	Roger Monette
Roger Monette	Jean-Marc Laurin	Raymond Malhamé

Aussi Monsieur Roger Monette propose que tous les documents qui doivent être signés le soient par les trois membres, le tout encore une fois pour bien démontrer à l'ensemble des copropriétaires l'unité des décisions. A moins d'une **urgence** à cause d'un délai trop court pour la remise des documents tous nouveaux documents devront être signés par les trois membres du CA. La signature de ces documents se fera une fois semaine selon une journée précise et heure précise qui sera désigné par Monsieur Raymond Malhamé et acceptée par les deux autres membres.

Accepté à l'unanimité

## **5.12 Préparation de documents couleurs pour l'assemblée générales de novembre 2013**

Monsieur Roger Monette demande la permission au CA de produire deux documents couleur qui seront insérés dans l'enveloppe d'envoi annuelle pour notre assemblée générale.

Ces documents devront comporter des photos couleurs et un texte pour bien faire comprendre à l'assemblée générale du bien fondé de la réparation urgente des balcons(céramique et peinture) et de la récupération indispensable de l'eau des climatiseurs.

Accepté à l'unanimité

## **5.13 Réunir toutes les propositions du CA dans un document unique**

Monsieur Roger Monette demande au CA la permission de produire un document pour réunir toutes les propositions qui ont été faites et acceptées par le nouveau CA depuis la nomination de ce nouveau CA voté par l'assemblée générale en novembre 2012. Ceci pour faciliter la recherche d'une proposition déjà votée.

Accepté à l'unanimité

## **5.14 Installation des thermopompes**

Suite à une demande du condo 001 pour l'installation d'une thermopompe et dans le but qu'il n'y ait pas à l'avenir de malentendu sur la méthode d'installation, il a été décidé d'ajouter à la procédure actuelle le texte suivant : « Toute nouvelle thermopompe devra être branchée obligatoirement dans la prise extérieur de chaque unité qui elle-même est reliée à un disjoncteur unique dans le panneau électrique de l'unité.

Une nouvelle installation indépendante à partir du panneau électrique est aussi permise. Peu importe la situation, toute thermopompe doit être reliée toute seule à un disjoncteur, et ce pour éviter tout incendie d'origine électrique ».

Accepté à l'unanimité

## **6.0 Tâches à exécuter par Roger Monette :**

- a. Préparation du budget 2014 (Avril 2013)  
A suivre
- b. Registre des équipements (Avril 2013)  
A suivre
- c. Refaire classement disque L (juillet 2012)  
A suivre
- d. Formulaire type pour vérification comptable (16 juin 2013)  
A suivre
- e. Trouve support à vélo adéquat pour installation au garage  
**Terminé le 22 août 2013**
- f. Former une personne copropriétaire, au niveau de la comptabilité de l'édifice  
A suivre
- g. Visitez copropriétaire qui ne récupère pas leur eau de climatiseur (18 juillet 2013)  
**Terminé le 17 août 2013**
- h. Appliquer une couche de liant sur stationnement arrière au printemps 2014 (18 juillet 2013)  
A suivre
- i. Faire formulaire fiche info (22 août 2013)

## **6.1 Tâches à exécuter par Raymond Malhamé :**

- a. Trouver un appareil de nettoyage des tapis pour de petits travaux. (22 août 2013)

## **6.2 Tâches à exécuter par Jean-Marc Laurin :**

- a. Faire inspection visuel des caméras et réparer (février 2013)  
A Suivre
- b. Registre des entretiens (avril 2013)  
A suivre
- c. Refaire contrat avec homme d'entretien (16 juin 2013)  
A suivre
- d. Formulaire type pour vérification comptable (16 juin 2013)  
A suivre
- e. Faire formulaire nouvel arrivent copropriétaire résidents (18 juillet 2013)  
**Terminé août 2013**
- f. Faire formulaire fiche info (18 juillet 2013)  
Transféré à Roger Monette
- g. Changer les valves d'entrée d'eau et de réservoir à eau chaude pour printemps 2014 (18 juillet 2013)
- h. Procédure nettoyage des drains (18 juillet 2013)
- i. Travaux ascenseur (18 juillet 2013)  
A suivre

## **7.0 Divers**

### **7.1 Microphone**

Monsieur Roger Monette propose aux deux autres membres du CA qu'à la réunion annuelle de novembre 2013 que soient installés un microphone relié à un amplificateur. Chaque personne qui voudra parler le fera au microphone. Cette nouvelle procédure a pour but de bien comprendre la personne qui s'adresse aux membres du CA et aussi permettre à ceux-ci de bien prendre en note par écrit les commentaires des copropriétaires. Le président d'assemblée sera chargé de faire respecter cette nouvelle procédure.

Accepter à l'unanimité

### **7.2 Clef**

Monsieur Roger Monette demande à Monsieur Jean-Marc Laurin si la compagnie Camiltek a les clefs de notre immeuble. Réponse de Monsieur Laurin « oui »

Monsieur Roger Monette demande à Monsieur Jean-Marc Laurin si la compagnie Camiltek a **signé** un document à la réception de la clef. Réponse de Monsieur Laurin « non »

Monsieur Roger Monette demande à Monsieur Laurin si la compagnie Camiltek a signé un document affirmant que la clef sera en lieu sûr et ne sera pas prêtée à d'autres que lui. Réponse de Monsieur Laurin « non ».

### **7.3 Chauffe eau**

Une discussion a lieu sur l'installation des chauffe-eau, les membres du CA décident de reporter cette discussion au printemps 2014.

### **8.0 Prévision d'achats**

Monsieur Monette achètera trois supports à vélo au prix de 140\$ chacun, accepté par les autres membres.

Monsieur Monette achètera 16 céramiques pour créer un balcon modèle en photo

Monsieur Laurin achètera 5 caméras, accepté par les autres membres.

Monsieur Laurin achètera un système d'étiquetage pour les vélos et pour le registre des équipements, accepté par les autres membres.

### **9.0 Levée de l'Assemblée.**

A l'unanimité la levée de l'assemblée à été décidé à 19:50hrs

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

(Signé) Roger Monette Administrateur

(Signé) Jean-Marc Laurin Administrateur

(Signé) Raymond Malhamé Administrateur

# S C J A

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

Procès-verbal de l'assemblée du C.A. du syndicat des Jardins d'Alexandre tenu le 28 septembre 2013 à 12 :13 hrs au 1923 rue Alexandre-De Sève, au condo 205. Étaient présents : Jean-Marc Laurin, Roger Monette et Raymond Malhamé.

## **1. Ouverture de la réunion du conseil d'Administration**

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

## **2. Remise des documents**

Ordre du jour  
Copie du budget versus le réel  
Fiche de renseignements  
Proposition nouvelles plages horaires ventilation  
Lettre répartition des coûts pour le déneigement  
Document réunissant les résolutions adoptées par le CA  
Lettre condo 210  
Estimé réfection du béton des balcons  
Formulaire vérification comptabilité  
Budget 2014  
Résolution de retrait de la résolution module de prélèvement

## **Lecture du procès-verbal**

La lecture du procès-verbal du 22 août 2013 a été faite par chacune des personnes .Le procès-verbal est accepté à l'unanimité et signé et sera sauvegardé en PDF sur le disque dur du syndicat.

## **3. Signature de documents :**

Les membres du CA ont signé la lettre d'avis au locataire du condo 210

## **4. Sujet à discuter :**

5.01 Budget 2013 versus le réel  
5.02 Fiche de renseignements  
5.03 Dégât d'eau 314  
5.04 Dégât d'eau 215  
5.05 Proposition horaire ventilation  
5.06 Date réunion pour préparation documents assemblée générale  
5.07 Bien comprendre procédure de signature à trois  
5.08 Lettre répartition des coûts du déneigement  
5.09 Document réunissant toutes les résolutions du CA  
5.10 Lettre d'avis pour locataire condo 210  
5.11 Achat laveuse de tapis  
5.12 Estimé réfection des balcons  
5.13 Formulaire vérification comptabilité  
5.14 Acceptation finale du budget 2014  
5.15 Retrait de la résolution d'achat de module

### **5.01 Budget 2013 versus le réel**

Un document est remis à Monsieur Raymond Malhamé qui fait état des dépenses à ce jour avec un comparatif de l'an passé, Messieurs Laurin et Monette ont prit connaissance de ce même document durant la semaine du 22 septembre. Ce document est à titre informatif.

### **5.02 Fiche de renseignements**

Monsieur Roger Monette présente la fiche de renseignements qui sera joint à la convocation annuelle envoyée aux copropriétaires. Après lecture et analyse des correctifs sont proposés. La fiche sera refaite et représenté à la prochaine réunion.

### **5.03 Dégâts d'eau 314**

Un dégât d'eau est survenu au condo 314 du à la laveuse à linge de la copropriétaire. L'eau a coulé du 314 vers le 214 vers le 114 pour terminer au plafond du sous-sol. L'assurance responsabilité de la copropriétaire du condo 314 paiera pour ses propres dommages ainsi que ceux du condo 214 et que ceux du plafond du sous-sol (estimé à 878.14). Monsieur Jean-Marc Laurin suit le dossier.

### **5.04 Dégât d'eau 215**

Un dégât d'eau est survenu au condo 115 causé par le condo 215. La pompe de douche du condo 215 était en très mauvaise état et coulait à l'arrière de la céramique, et aussi la plomberie de la salle n'a pas été entretenue adéquatement. Un estimé des travaux pour réparer le condo 115 est de 385.17 et sera payé par l'assurance responsabilité du condo 215. La copropriétaire du condo 215 a été avisée par Monsieur Laurin qu'il faudrait faire un entretien régulier de la plomberie et réparer le mur intérieur de la salle de bain pour éviter les champignons.

### **5.05 Proposition horaire ventilation**

#### **2013-09-28-A**

Sur proposition dûment faite, appuyé et adoptée à l'unanimité; suite aux opinions émises par les copropriétaires au sujet de la ventilation des corridors et dans un respect de l'opinion de l'assemblée générale et dans un but d'économie, Monsieur Roger Monette propose de faire fonctionner le système de ventilation dans la plage horaire suivante :

En fonction de 5 heures à 22 hrs	Dimanche Lundi Mardi Mercredi Jeudi
En fonction de 5 heures à 24 hrs	Vendredi Samedi

Cette horaire débutera le 15 novembre 2013 pour évaluation du rendement et sera rediscuté le 15 décembre 2013.

L'assemblée générale a déjà été avisée des coûts additionnels

Des modifications ont été demandées à la résolution par les membres du CA Les changements ont été fait immédiatement.

### **5.06 Date réunion pour assemblée générale**

La réunion aura lieu le 14 octobre 2013 à midi

La date limite pour poster les convocations sera le 17 octobre 2013

### **5.07 Procédure des signatures à trois**

Les trois membres rediscutent de la procédure pour les signatures à trois des documents ainsi que de la représentativité des membres du CA. A la fin de chaque document, les mots « Conseil d'Administration » ainsi que les trois noms des membres du conseil devra y figurer. La procédure avait déjà été discutée antérieurement.

### **5.08 Lettre pour répartir les coûts du déneigement**

Monsieur Roger Monette présente une lettre explicative au sujet de la répartition des coûts du déneigement du stationnement extérieur ainsi que les descentes d'accès.

Le texte de cette lettre sera retravaillé pour être plus explicative et représenté à la réunion du 14 octobre 2013 pour avoir son accord

### **5.09 Document résolutions du CA**

Monsieur Roger Monette présente un document réunissant toutes les propositions acceptées par le CA. Ce document facilitera la recherche d'une proposition en particulier vu qu'elles seront toutes regroupées dans le même document. Ainsi, on n'aura plus à aller consulter chaque document des procès-verbaux.

Le CA accepte à l'unanimité ce nouveau document-synthèse.

### **5.10 Condo 210**

Monsieur Jean-Marc Laurin présente une lettre d'avis qui sera envoyé au locataire et au propriétaire du condo 210, cette lettre mentionne qu'à la prochaine infraction un avis d'expulsion sera envoyé à la Régie du logement pour qu'il procède à l'expulsion du locataire.

### **5.11 Laveuse de tapis**

Il avait été proposé par Monsieur Raymond Malhamé d'acheter une laveuse à tapis pour laver les tâches entre les lavages exécutés par notre firme. Monsieur Malhamé nous a présenté une laveuse rotative pour essais. Messieurs Roger Monette et Rosaire Lecours en ont fait l'essai et se disent très satisfaits du résultat. Cette laveuse de tapis nous permettra d'économiser en faisant moins de lavage par notre firme spécialisée.

Le CA accepte à l'unanimité l'achat de cette laveuse à tapis

### **5.12 Estimé réfection des balcons de béton**

Monsieur Roger Monette montre un estimé pour la réfection des balcons de béton.

Le montant est de 1500\$ par balcon. Les membres du CA discutent des comparatifs de coûts entre cet estimé et la possibilité de faire les balcons en céramique. Pour un coût moindre le CA croit qu'il pourrait faire installer de la céramique et peindre les balcons pour un montant approximatif de 1300\$.

Une proposition sera déposée à l'assemblée générale du 8 novembre 2013

### **5.13 Formulaire de vérification de la comptabilité**

Monsieur Roger Monette présente le formulaire type que les deux vérificatrices se serviront pour vérifier annuellement notre comptabilité.

Les membres du CA acceptent à l'unanimité ce formulaire.

### **5.14 Budget 2014**

#### **2013-09-28-B**

Sur proposition dûment faite, appuyée et adoptée à l'unanimité il a été décidé d'accepter tel quel le budget 2014 présenté par Monsieur Roger Monette au membre du CA, ce budget devra être approuvé par l'assemblée générale du 8 novembre 2013.

Le budget est accepté à l'unanimité

### **5.15 Retrait proposition**

Sur proposition dûment faite, appuyé et adoptée à l'unanimité Monsieur Roger Monette propose de retirer la proposition fait le 6 juin 2013 pour l'achat d'un module pour percevoir les paiements pré-autorisés à partir de l'ordinateur du syndicat. Après plusieurs interrogations et appel téléphonique entre le représentant de condomanager et la Banque Laurentienne et Monsieur Monette, il en ressort qu'avec ce nouveau module il faudra à chaque mois que la personne responsable de la comptabilité du Syndicat des Jardins d'Alexandre envoie un fichier informatique à la Banque ce qui, actuellement, se fait par la Banque.

Accepté à l'unanimité

### **6.0 Tâches à exécuter par Roger Monette :**

- a. Préparation du budget 2014 (Avril 2013)  
Terminé
- b. Registre des équipements (Avril 2013)  
En cours
- c. Refaire classement disque L (juillet 2012)  
En cours
- d. Formulaire type pour vérification comptable (16 juin 2013)  
Terminé
- e. Former une personne copropriétaire, au niveau de la comptabilité de l'édifice  
En cours
- f. Appliquer une couche de liant sur stationnement arrière au printemps 2014 (18 juillet 2013)  
A suivre
- g. Faire formulaire fiche info (22 août 2013)  
En cours
- h. Bilan au 30 septembre 2013, préparation formulaire pour assemblée générale, expédition des documents

### **6.1 Tâches à exécuter par Raymond Malhamé :**

- a. Trouver un appareil de nettoyage des tâches sur le tapis, de la céramique et des paliers des escaliers ainsi que pour les petits travaux de nettoyage entre les gros travaux de nettoyage périodique par notre compagnie spécialisée.(22 août 2013)  
**Terminé**

### **6.2 Tâches à exécuter par Jean-Marc Laurin :**

- a. Faire inspection visuel des caméras et réparer (février 2013)  
En cours
- b. Registre des entretiens (avril 2013)  
A suivre
- c. Refaire contrat avec homme d'entretien (16 juin 2013)  
A suivre



- d. Formulaire type pour vérification comptable (16 juin 2013)  
Terminé
- e. Changer les valves d'entrée d'eau et de réservoir à eau chaude pour printemps 2014 (18 juillet 2013)  
A suivre
- h. Procédure nettoyage des drains (18 juillet 2013)  
A suivre
- i. Travaux ascenseur (18 juillet 2013)  
Terminé
- j. Bilan au 30 septembre 2013, préparation formulaire pour assemblée générale, expédition des documents

## **7.0 Divers**

Des travaux ont été effectués pour faciliter l'accès à l'intérieur de l'ascenseur lorsque celle-ci est en panne. Monsieur Jean-Marc Laurin se dit satisfait des travaux.

## **8.0 Prévision d'achats**

Aucun autre achat n'a été planifié

## **9.0 Levée de l'Assemblée.**

A l'unanimité la levée de l'assemblée a été décidée à 14 :24hrs

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

(Signé) Raymond Malhamé, Administrateur

(Signé) Roger Monette, Administrateur

(Signé) Jean-Marc Laurin, Administrateur

# S C J A

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

Procès-verbal de l'assemblée du C.A. du syndicat des Jardins d'Alexandre tenu le 14 octobre 2013 à 12 :10 hrs au 1923 rue Alexandre-De Sève, au condo 205. Étaient présents : Jean-Marc Laurin, Roger Monette et Raymond Malhamé.

## **1. Ouverture de la réunion du conseil d'Administration**

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

## **2. Remise des documents**

Ordre du jour

Copie de tous les documents déjà préparés pour l'assemblée générale

Proposition serrure porte 1925

Proposition présence d'un administrateur

Proposition achat d'un moteur

Proposition correction du montant de l'assurance.

## **Lecture du procès-verbal**

La lecture du procès-verbal du 28 septembre 2013 a été faite par chacune des personnes .Le procès-verbal est accepté à l'unanimité et signé et sera sauvegardé en PDF sur le disque dur du syndicat.

## **3. Signature de documents :**

Aucun document à signer

## **4. Sujet à discuter :**

5.01 Approbation des documents de l'assemblée générale

5.02 Proposition serrure porte

5.03 Proposition présence administrateurs

5.04 Proposition achat moteur

5.05 Proposition correction du montant de l'assurance

5.06 Proposition valve

5.07 Fixer date pour révision de l'assemblée générale

### **5.01 Approbation des documents à envoyer**

Les membres du CA ont passé en revue chaque document qui sera expédié aux copropriétaires pour l'assemblée générale du 8 novembre 2103. Plusieurs corrections ont été demandées par les membres du CA. Les nouveaux documents corrigés seront expédiés aux membres pour approbation.

## **5.02 Proposition serrure porte 1925**

### **2013-10-14-A**

Sur proposition dûment faite, appuyé et adoptée à l'unanimité, suite à des dépenses régulières pour réparer et maintenir en bon état de fonctionnement la serrure de la porte du 1925 et dans un but d'économie, Monsieur Roger Monette propose d'accepter la soumission du serrurier Amherst pour l'installation d'une serrure magnétique avec bloc d'alimentation lors de panne d'électricité, et qui sera reliée aux système d'incendie. La soumission est de 980\$ plus taxes, plus les coûts pour relier le système à notre système d'incendie. Cette dépense se fera en fin d'année 2013 s'il nous reste des fonds, sinon la dépense sera fait en janvier 2014 et prise dans le fonds de prévoyance.

Accepté à l'unanimité

## **5.03 Proposition présence d'un administrateur**

### **2013-10-14-B**

Sur proposition dûment faite, appuyée et adoptée à l'unanimité, les membres du Conseil d'Administration ayant la responsabilité et l'obligation de l'entretien de la bâtisse, ceux-ci doivent pouvoir vérifier en tout temps les travaux qu'exécutent les entrepreneurs. À cet effet, Monsieur Roger Monette propose que tous les entrepreneurs travaillant pour les Jardins d'Alexandre soient informés que dorénavant ils auront l'obligation d'aviser par téléphone ou par courriel un des membres du CA avant d'arriver sur les lieux pour commencer les travaux, et ce, afin qu'un ou plusieurs des administrateurs puissent les rejoindre sur place et être présents durant l'exécution des travaux et ce, afin de les vérifier et de s'assurer que ces travaux sont exécutés selon les spécifications et dans les règles de l'art. De plus, tous les administrateurs devront être avisés 24 hrs à l'avance de la date et de l'heure des travaux planifiés ou de toute arrivée soudaine d'un entrepreneur pour l'exécution de travaux.

Accepté à l'unanimité

## **5.04 Proposition achat moteur**

### **2013-10-14-C**

Sur proposition dûment faite, appuyée et adoptée à l'unanimité, Monsieur Roger Monette propose de faire changer le moteur du propulseur d'air de la ventilation des corridors, étant donné que les coussinets du moteur actuel font du bruit et que ceci étant un signe de vieillissement; ce qui pourrait faire bloquer subitement le moteur. Le prix proposé par la firme d'entretien étant de 1500\$, Monsieur Monette conseille d'acheter ce même moteur directement à un grossiste au prix beaucoup plus concurrentiel de 760\$. Ce moteur sera installé en même temps que l'on procèdera au changement de filtre et à la vérification du système au printemps 2014. Le montant sera prélevé dans le fonds de prévoyance.

Accepté à l'unanimité

## **5.05 Proposition correction du montant de l'assurance**

### **2013-10-14-D**

Étant donné que l'avis de renouvellement de la police d'assurance pour la bâtisse se fait au mois de novembre de chaque année et que la préparation du budget se fait au 30 septembre, la personne qui prépare le budget doit faire une approximation de ce que coûtera notre facture d'assurance. Dans un but de transparence, sur proposition dûment faite appuyée et adoptée à l'unanimité, le Conseil d'Administration demande à l'assemblée générale la permission annuelle de corriger annuellement le montant de l'assurance qui a été inscrit au budget et de l'ajuster au montant réel du renouvellement pour que l'envoi des nouvelles cotisations reflète la réalité.

Accepté à l'unanimité, la proposition sera présentée à l'assemblée générale

## **5.06 Proposition valve**

### **2013-10-14-E**

Sur proposition dûment faite, appuyée et adoptée à l'unanimité dû à plusieurs écoulements d'eau qui ont provoqué des dégâts, le Conseil d'Administration a décidé de changer la valve d'eau du réservoir à eau chaude et la valve d'eau de l'entrée principale de chaque condo suite à l'avis d'un expert en plomberie et d'un avis juridique de l'association des condominiums. Ces valves datent de la construction de la bâtisse en 1992. Des soumissions seront demandées et les travaux seront exécutés au printemps 2014 aux frais des copropriétaires et pour certain, en même temps que le changement des réservoirs déjà prévu.

Monsieur Malhamé demande d'ajouter l'expression « aux frais des copropriétaires »

La proposition avec ce changement est acceptée à l'unanimité

## **5.07 Date réunion avant assemblée générale**

Les membres du CA décident de se réunir le 6 novembre 2013 à 19 hrs pour préparer la réunion annuelle du 8 novembre 2103

## **6.0 Tâches à exécuter par Roger Monette :**

- a. Registre des équipements (Avril 2013)  
En cours
- b. Refaire classement disque L (juillet 2012)  
Terminé
- c. Former une personne copropriétaire, au niveau de la comptabilité de l'édifice  
En cours
- d. Appliquer une couche de liant sur stationnement arrière au printemps 2014 (18 juillet 2013)  
A suivre
- e. Faire formulaire fiche info (22 août 2013)  
Terminé
- f. Bilan au 30 septembre 2013, préparation formulaire pour assemblée générale, expédition des documents  
Terminé
- g. Voir à installer système électrique à la porte du 1925 au printemps 2014 (14 octobre 2013)
- h. Voir à acheter et installer moteur de ventilation au printemps 2014 (14 octobre 2013)

## **6.1 Tâches à exécuter par Raymond Malhamé :**

## **6.2 Tâches à exécuter par Jean-Marc Laurin :**

- a. Faire inspection visuelle des caméras et réparer (février 2013)  
Terminé
- b. Registre des entretiens (avril 2013)  
A suivre
- c. Refaire contrat avec homme d'entretien (16 juin 2013)  
A suivre
- d. Changer les valves d'entrée d'eau et de réservoir à eau chaude pour printemps 2014 (18 juillet 2013)  
A suivre
- e. Procédure nettoyage des drains (18 juillet 2013)  
A suivre
- f. Bilan au 30 septembre 2013, préparation formulaire pour assemblée générale, expédition des documents  
Terminé

## **7.0 Divers**

## **8.0 Prévision d'achats**

Les membres du CA acceptent l'achat de 6 caméras (leurre) et de 6 pancartes « surveillance vidéo »

## **9.0 Levée de l'Assemblée.**

A l'unanimité la levée de l'assemblée à été décidé à 14:10hrs

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

(Signé) Jean-Marc Laurin, Administrateur

(Signé) Raymond Malhamé, Administrateur

(Signé) Roger Monette, Administrateur

# S C J A

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

Procès-verbal de l'assemblée du C.A. du syndicat des Jardins d'Alexandre tenu le 6 novembre 2013 à 19 :10 hrs au 1923 rue Alexandre-De Sève, au condo 205. Étaient présents : Jean-Marc Laurin, Roger Monette et Raymond Malhamé.

## **1. Ouverture de la réunion du conseil d'Administration**

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

## **2. Remise des documents**

Ordre du jour  
Minutes dernière assemblée  
Proposition vivaces  
Proposition grille  
Proposition minutes du CA  
Proposition lettre gestion  
Document déroulement assemblée générale  
Document formulaire procès verbal

## **Lecture du procès-verbal**

La lecture du procès-verbal du 14 octobre 2013 a été faite par chacune des personnes. Le procès-verbal est accepté à l'unanimité et signé et sera sauvegardé en PDF sur le disque dur du syndicat.

## **3. Signature de documents :**

Aucun document à signer

## **4. Sujet à discuter :**

5.01 Proposition graffitis  
5.02 Proposition vivaces  
5.03 Proposition grille travaux  
5.04 Proposition minutes du CA  
5.05 Proposition lettre gestion  
5.06 Répartition des tâches à l'assemblée générales

### **5.01 Proposition Graffitis**

#### **2013-11-06-A**

Sur proposition dûment faite, appuyé et adoptée à l'unanimité et suite à une demande formelle d'un copropriétaire, Monsieur Roger Monette propose que Monsieur Raymond Malhamé soit mandaté pour rencontrer notre voisin arrière immédiat soit Société St-Vincent-de-Paul, pour avoir la permission d'enlever les graffitis sur leur bâtisse pour améliorer le visuel de nos résidents et aussi ne pas inciter les gangs de rue à s'approprier notre espace. Si la société St-Vincent-de-Paul accepte Monsieur Jean-Marc Laurin contactera la ville pour faire enlever les graffitis.

Accepté à l'unanimité

### **5.02 Proposition vivaces**

#### **2013-11-06-B**

Sur proposition dûment faite, appuyé et adoptée à l'unanimité et suite à une demande formelle d'un copropriétaire, Monsieur Roger Monette propose que Monsieur Raymond Malhamé soit mandaté pour rencontrer notre voisin arrière immédiat soit la Société St-Vincent-de-Paul, pour avoir la permission de planter des vivaces grimpante en dessous de la clôture de maille de chaîne pour améliorer le visuel. Les frais encourus seront débités au Jardins d'Alexandre.

Accepté à l'unanimité

### **5.03 Proposition grille des travaux**

#### **2013-11-06-C**

Sur proposition dûment faite, appuyé et adoptée à l'unanimité, dans un but de transparence et suite à des demandes fréquentes des copropriétaires aux assemblées annuelles, Monsieur Roger Monette propose au CA une grille des travaux pour les années de 2014 à 2023 le tout associée à un estimé des fonds permettant l'exécution des travaux. Cette grille sera présentée et distribuée à l'assemblée annuelle du 8 novembre 2013 et sera postée aux copropriétaires non présent.

Accepté à l'unanimité



## **5.04 Proposition minutes du CA**

**2013-11-06-D**

Sur proposition dûment faite, appuyé et adoptée à l'unanimité, dans un but de transparence et pour se conformer à l'article 1070 du code civil du Québec, Monsieur Roger Monette propose que les minutes du CA prises depuis la création de la nouvelle administration (septembre 2012) soient disponibles sur le site internet des Jardins d'Alexandre pour que tous les copropriétaires puissent les consulter en tout temps.

Accepté à l'unanimité

## **5.05 Proposition lettre de gestion**

**2013-11-06-E**

Sur proposition dûment faite, appuyé et adoptée à l'unanimité, Monsieur Roger Monette propose de présenter une lettre d'information résumant les changements et amélioration dans la gestion de la nouvelle administration depuis septembre 2012. La lettre sera imprimée à l'endos de la cédule des travaux versus le fonds de prévoyance et sera donc distribuée à l'assemblée générale du 8 novembre 2013 et sera postée aux copropriétaires non présents.

Accepté à l'unanimité

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 replaçant 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

### **5.06 Répartition des tâches à l'assemblée générale**

Il a été entendu entre les membres du CA que chacun téléphonera aux copropriétaires pour leur rappeler l'importance d'assister à la réunion annuelle du 8 novembre 2013, le travail sera réparti comme suit :

Raymond Malhamé	3 <sup>ième</sup> étage
Roger Monette	2 <sup>ième</sup> étage
Jean-Marc Laurin	1 <sup>ier</sup> étage et sous-sol

Monsieur Roger Monette fera quelques corrections aux documents que les membres du CA ont révisés et préparera un dossier contenant chacun des documents qui servira de référence lors de l'assemblée.

### **6.0 Tâches à exécuter par Roger Monette :**

- a. Registre des équipements (Avril 2013)  
En cours
- b. Former une personne copropriétaire, au niveau de la comptabilité de l'édifice  
En cours
- c. Appliquer une couche de liant sur stationnement arrière au printemps 2014 (18 juillet 2013)  
A suivre
- d. Voir à installer système électrique à la porte du 1925 au printemps 2014 (14 octobre 2013)
- e. Voir à acheter et installer moteur de ventilation au printemps 2014 (14 octobre 2013)
- f. Documents pour assemblée générale (6 novembre 2013)
- g. Faire signer minutes (web) par membre du CA et mettre en PDF
- h. Changement des réservoirs à eau chaude 2014 (6 novembre 2013)

### **6.1 Tâches à exécuter par Raymond Malhamé :**

- a. Voir à rencontrer société St-Vincent-de-Paul (6 novembre 2013)

## **6.2 Tâches à exécuter par Jean-Marc Laurin :**

- b. Registre des entretiens (avril 2013)  
A suivre
- c. Refaire contrat avec homme d'entretien (16 juin 2013)  
A suivre
- d. Changer les valves d'entrée d'eau et de réservoir à eau chaude pour printemps 2014 (18 juillet 2013)  
A suivre
- e. Procédure nettoyage des drains (18 juillet 2013)  
A suivre
- f. Demander soumission pour changer clef de l'édifice (31 octobre 2013)
- i. Changement des réservoirs à eau chaude 2014 (6 novembre 2013)

## **7.0 Divers**

Il a été discuté de la poursuite engagée par Monsieur Richard Vaillancourt, dès que le CA aura une proposition de règlement concrète et écrite, le CA s'engage à n'en poster une copie à toutes les copropriétaires.

## **8.0 Prévision d'achats**

Terre noire  
Bulbe de tulipe  
Bulbe de perce neige  
Cartouche d'encre  
Pancarte surveillance vidéo

## 9.0 Levée de l'Assemblée.

A l'unanimité la levée de l'assemblée à été décidé à 20:10hrs

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

(Signé) Roger Monette, Administrateur

(Signé) Jean-Marc Laurin, Administrateur

(Signé) Raymond Malhamé, Administrateur

# S C J A

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

Procès-verbal de l'assemblée du C.A. du syndicat des Jardins d'Alexandre tenu le 17 novembre 2013 à 16 :10 hrs au 1923 rue Alexandre-De Sève, au condo 205. Étaient présents : Jean-Marc Laurin, Roger Monette et Raymond Malhamé.

## **1. Ouverture de la réunion du conseil d'Administration**

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

## **2. Remise des documents**

Ordre du jour  
Certificat d'inspection Guardex  
Minutes dernière d'assemblée  
États des revenus et dépenses  
Contrat 2014 homme d'entretien  
Proposition téléphone  
Formulaire vérification comptabilité  
Proposition Boîte aux lettres  
Proposition Frais casiers

## **Lecture du procès-verbal**

La lecture du procès-verbal du 6 novembre 2013 a été faite par chacune des personnes .Le procès-verbal est accepté à l'unanimité et signé et sera sauvegardé en PDF sur le disque dur du syndicat.

## **3. Signature de documents :**

Une quittance a été signée pour dégât d'eau au condo 215  
Le contrat 2014 pour l'homme d'entretien a été signé une augmentation de salaire de 100\$ lui a été attribué et de nouvelles taches ont été ajoutés.

## **4. Sujet à discuter :**

5.01 États des revenus et dépenses  
5.02 Post mortem de l'assemblée générale  
5.03 Signature du contrat de l'homme d'entretien  
5.04 Proposition horaire téléphone  
5.05 Ajout dans la procédure pour assemblée générale  
5.06 Modification du formulaire vérification comptabilité  
5.07 Proposition achat boîte aux lettres  
5.08 Proposition casiers

### **5.01 États des dépenses**

Les membres du CA discutent de l'état des revenus et dépenses.

Monsieur Malhamé demande de l'information sur le poste budgétaire « Revenus Entretien général ». Un montant de 190,00\$ y est inscrit, Monsieur Roger Monette vérifiera l'information de ce problème.

### **5.02 Postmortem de l'assemblée générale**

Les membres du CA discutent de la réunion annuelle qui a eu lieu le 6 novembre 2013. Les membres du CA se réjouissent de la réaction des membres de l'assemblée générale car à plusieurs reprises les membres de l'assemblée générale ont félicité le travail du CA.

### **5.03 Contrat 2014 homme d'entretien**

Le contrat 2014 de l'homme d'entretien a été signé par les membres du CA, une augmentation de 100\$ par mois a été acceptée par l'assemblée générale, par contre une tâche supplémentaire a été ajoutée au contrat et le mode de versement a été réduit à une fois par mois au lieu de deux fois par mois. De plus des tâches supplémentaires de déneigement et autres ont été ajoutées au contrat afin de limiter le nombre de chèques émis pendant l'année 2014.

### **5.04 Proposition téléphone**

#### **2013-11-17A**

Sur proposition dûment faite, appuyée et adoptée à l'unanimité, Monsieur Roger Monette demande au Conseil d'Administration d'assumer la responsabilité de répondre au téléphone du syndicat les lundis mardis et mercredis toute la journée, et jeudi jusqu'à midi, la responsabilité de l'autre moitié de la semaine sera réservée à Monsieur Jean-Marc Laurin soit du jeudi midi au dimanche soir. Tout autre horaire pourra être proposé du moment que la semaine se divise à égalité. Toutefois s'il n'y a pas de réponse après quatre sonneries dans l'horaire d'une personne, l'une des deux autres administrateurs pourra répondre.

Accepté à l'unanimité

### **5.05 Proposition ajout procédure**

#### **2013-11-17B**

Sur proposition dûment faite, appuyée et adoptée à l'unanimité Monsieur Roger Monette demande au CA d'ajouter une procédure dans le document annuel utilisé pour la gestion de l'assemblée générale. La procédure nouvelle consistera à demander aux vérificatrices de la comptabilité si elles sont d'accord de refaire le même travail pour une autre année ou si l'une d'elles veut démissionner, de demander à l'assemblée générale de voter un autre vérificateur. Cette action sera faite après l'adoption du bilan financier

Accepté à l'unanimité

## **5.06 Proposition formulaire de vérification**

### **2013-11-17C**

Sur proposition dûment faite, appuyée et adoptée à l'unanimité, pour respecter la demande de l'assemblée générale, Monsieur Roger Monette demande aux membres du CA d'ajouter un article au formulaire de la vérification de la comptabilité. L'article ajouté figurera au point #6 du formulaire:

« Vérifiez facture d'assurances bâtiment par rapport montant inscrit au budget »

Accepté à l'unanimité

## **5.07 Proposition Boîte aux lettres**

### **2013-11-17D**

Sur proposition dûment faite, appuyée et adoptée à l'unanimité, dû à un bris, Monsieur Roger Monette propose l'achat d'urgence d'une boîte aux lettres de 36 espaces au 1925 rue Alexandre DeSève. Le montant approximatif est de 3300\$ et sera puisé dans le fonds de prévoyance.

Accepté à l'unanimité

## **5.08 Proposition casiers**

### **2013-11-17E**

Sur proposition dûment faite, appuyée et adoptée à l'unanimité, étant donné que les casiers sont des espaces à usages exclusif et que les frais mensuels n'ont pas été augmentés depuis quelques années, Monsieur Roger Monette propose d'augmenter les montants mensuels pour qu'ils reflètent plus les coûts engendrés pour l'entretien de ceux-ci, tels que : l'électricité, l'entretien ménager, les réparations diverses causées par le va-et-vient des objets entreposés.

Refusé par Monsieur Raymond Malhamé

Refusé par Monsieur Jean-Marc Laurin

Proposition rejeté

Monsieur Jean-Marc Laurin explique que pour les casiers des locaux L-06 et L-08 des frais de condo sont facturés à partir de la quote-part occupée comme pour les parties privatives et les espaces de stationnements intérieurs. Les montants augmentent en fonction du budget adopté. Les frais d'entretien et de chauffage sont facturés à l'ensemble des copropriétaires au même titre que ceux des parties communes de l'immeuble. Par contre s'il y avait des travaux de réparation, les frais seraient attribués aux personnes concernées.

## **6.0 Tâches à exécuter par Roger Monette :**

- a. Registre des équipements (Avril 2013)  
En cours
- b. Former une personne copropriétaire, au niveau de la comptabilité de l'édifice  
En cours
- c. Appliquer une couche de liant sur stationnement arrière au printemps 2014 (18 juillet 2013)  
A suivre
- d. Voir à installer système électrique à la porte du 1925 au printemps 2014 (14 octobre 2013)
- e. Voir à acheter et installer moteur de ventilation au printemps 2014 (14 octobre 2013)
- f. Documents pour assemblée générale (6 novembre 2013)  
Terminé
- g. Faire signer minutes (web) par membre du CA et mettre en PDF  
Terminé
- h. Changement des réservoirs à eau chaude 2014 (6 novembre 2013)
- i. Installer treillis au condo 001

## **6.1 Tâches à exécuter par Raymond Malhamé :**

- a. Voir à rencontrer société St-Vincent-de-Paul (6 novembre 2013)
- b. Produire minutes de l'assemblée générale (6 novembre 2013)

## **6.2 Tâches à exécuter par Jean-Marc Laurin :**

- b. Registre des entretiens (avril 2013)  
A suivre
- c. Refaire contrat avec homme d'entretien (16 juin 2013)  
Terminé
- d. Changer les valves d'entrée d'eau et de réservoir à eau chaude pour printemps 2014 (18 juillet 2013)  
A suivre
- e. Procédure nettoyage des drains (18 juillet 2013)  
A suivre
- f. Demander soumission pour changer clef de l'édifice (31 octobre 2013)  
Terminé
- j. Changement des réservoirs à eau chaude 2014 (6 novembre 2013)
- k. Créer espace sur le site web pour les minutes du CA (6 novembre 2013)
- l. Installer treillis au condo 001
- m. Caméra sud au sous-sol (1 novembre 2013)



## **7.0 Divers**

Monsieur Roger Monette avise le CA qu'il a trouvé un entrepreneur général pour faire les travaux divers dans notre édifice, l'entrepreneur a accepté un salaire de 35/h avec une mobilisation de 60\$. Cet entrepreneur est membre de la RBQ et possède un contrat d'assurances responsabilité.

Il a été discuté d'installer sur l'ordinateur de Monsieur Roger Monette la version #5 de Twoweb, version permettant de gérer notre site web. Monsieur Laurin sera chargé d'acheter et d'installer le système.

Il a été discuté de notre nouvelle laveuse de tapis, nous avons eu quelques problèmes avec son utilisation, Monsieur Malhamé rediscutera avec le vendeur afin de trouver une solution.

Monsieur Raymond Malhamé à aussi remis au syndicat l'imprimante laser qu'il avait chez lui et qui appartenait au syndicat, l'imprimante n'est plus utile pour lui elle sera donc entreposée dans le bureau du syndicat.

Il a été discuté de la chaleur excessive dans les corridors et de la difficulté de régulariser la température.

Monsieur Monette propose de faire venir un expert pour qu'il analyse les modifications que l'on pourrait apporter au système, et ce, à un coût raisonnable.

## **8.0 Prévision d'achats**

Caméra Sous-sol sud  
Version #5 Twoweb

## **9.0 Levée de l'Assemblée.**

A l'unanimité, l'assemblée est levée à 17 :48hrs

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

(Signé) Roger Monette, Administrateur

(Signé) Jean-Marc Laurin, Administrateur

(Signé) Raymond Malhamé, Administrateur

# S C J A

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

Procès-verbal de l'assemblée du C.A. du syndicat des Jardins d'Alexandre tenu le 6 décembre 2013 à 14 :05 hrs au 1923 rue Alexandre-De Sève, au condo 205. Étaient présents : Jean-Marc Laurin, Roger Monette et Raymond Malhamé.

## **1. Ouverture de la réunion du conseil d'Administration**

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

## **2. Remise des documents**

Ordre du jour  
Minutes assemblée du 17 novembre 2013  
États des revenus et dépenses  
Minutes de l'assemblée générale du 8 novembre 2013  
Document proposition assurances Intact  
Tous les documents d'envoi pour cotisations 2014  
Proposition Assurance

## **Lecture du procès-verbal**

La lecture du procès-verbal du 17 novembre 2013 a été faite par chacune des personnes .Le procès-verbal est accepté à l'unanimité et signé et sera sauvegardé en PDF sur le disque dur du syndicat.

## **3. Signature de documents :**

Permis rénovation condo 305

## **4. Sujet à discuter :**

5.01 États des revenus et dépenses  
5.02 Révision des minutes de l'assemblée générale  
5.03 Assurance 2014  
5.04 Révision des documents pour cotisation 2014  
5.05 Travaux à faire par le nouveau journalier  
5.06 Répartition des coûts de déneigement  
5.07 Proposition coût assurance

### **5.01 États des revenus et dépenses**

Les membres du CA discutent de l'état des revenus et dépenses.

Une explication est faite par Monsieur Monette sur une question soulevée à la dernière assemblée par Monsieur Malhamé au sujet du poste budgétaire « Intérêt sur paiements retardataires ». Monsieur Laurin suggère que le titre du poste budgétaire soit changé, celui-ci suggère pour en améliorer la compréhension le titre suivant :

Revenu pénalités et retard.

Accepté à l'unanimité

### **5.02 Révision des minutes de l'assemblée générale**

Les membres du CA discutent des minutes présent lors de la réunion annuelle qui a eu lieu le 8 novembre 2013. Monsieur Laurin a écrit un texte à partir des notes présent lors de l'assemblée et à partir d'un texte écrit par Monsieur Raymond Malhamé, il a été décidé d'inclure le texte expliquant la nouvelle gestion ainsi que d'inclure la grille des futures dépenses qui seront présent dans le fonds de prévoyance.

Les minutes sont acceptées à l'unanimité

### **5.03 Contrat Assurance**

Les membres du CA discutent de la proposition de la Compagnie Intact en comparaison avec la compagnie dont la proposition était de 17000\$ avant taxes. Les membres acceptent la proposition de la compagnie Intact pour la somme de 16000\$ incluant taxes et de faire passer le déductible de 2500\$ à 5000\$.

### **5.04 Révision des documents d'envoi cotisations**

Les membres du CA passent en revue chaque document qui sera expédié aux copropriétaires. Certaines modifications sont faites sur certain document.

Acceptée à l'unanimité

### **5.05 Travaux à faire par le journalier**

Installation des pancartes d'avertissement « Caméra vidéo »

Installation des nouvelles caméras vidéo

Installation d'un support à vélo

L'entrée du garage intérieur vers l'ascenseur aurait besoin de peinture, Monsieur Laurin suggère que ce soit fait par lui-même et Monsieur Roger Monette

## **5.06 Répartition du coût du déneigement**

Monsieur Monette montre aux membres du CA la méthode de calcul pour répartir les frais de déneigement aux utilisateurs, tel que voté par l'assemblée générale le 8 novembre 2013.

Accepté à l'unanimité

## **5.07 Proposition Coût Assurance**

### **2013-12-06A**

Sur proposition dûment faite, appuyée et adoptée à l'unanimité, l'assemblée générale ayant accepté d'ajuster le montant de l'assurance du budget au montant réel facturé, Monsieur Roger Monette demande au CA la permission de réduire le montant inscrit au budget de 17000\$ à un montant de 16000,00\$.

Accepté à l'unanimité

## **6.0 Tâches à exécuter par Roger Monette :**

- a. Registre des équipements (Avril 2013)  
En cours
- b. Former une personne copropriétaire, au niveau de la comptabilité de l'édifice  
En cours
- c. Appliquer une couche de liant sur stationnement arrière au printemps 2014 (18 juillet 2013)  
A suivre
- d. Voir à installer système électrique à la porte du 1925 au printemps 2014 (14 octobre 2013)
- e. Voir à acheter et installer moteur de ventilation au printemps 2014 (14 octobre 2013)
- f. Changement des réservoirs à eau chaude 2014 (6 novembre 2013)
- g. Installer treillis au condo 001  
Terminé

## **6.1 Tâches à exécuter par Raymond Malhamé :**

- a. Voir à rencontrer société St-Vincent-de-Paul (6 novembre 2013)
- b. Produire minutes de l'assemblée générale (6 novembre 2013)

## **6.2 Tâches à exécuter par Jean-Marc Laurin :**

- b. Registre des entretiens (avril 2013)  
A suivre
- d. Changer les valves d'entrée d'eau et de réservoir à eau chaude pour printemps 2014 (18 juillet 2013)  
A suivre
- e. Procédure nettoyage des drains (18 juillet 2013)  
Terminé
- f. Demander soumission pour changer clef de l'édifice (31 octobre 2013)  
Terminé
- h. Changement des réservoirs à eau chaude 2014 (6 novembre 2013)
- i. Créer espace sur le site web pour les minutes du CA (6 novembre 2013)
- j. Installer treillis au condo 001  
Terminé
- k. Caméra sud au sous-sol (1 novembre 2013)  
Terminé
- L. Installation thermostat système de ventilation (7 novembre 2013)

## **7.0 Divers**

Monsieur Laurin nous informe que les travaux de réparation du condo 115 suite à un dégât d'eau, sont terminés.

Monsieur Roger Monette fait part de aux autres membres du CA de son avis sur l'année 2013 en lisant le texte suivant :

J'aimerais féliciter tous les membres du CA pour la bonne collaboration que nous avons eu entre nous pendant l'année 2013 même si nous avons dû quelques fois ajuster nos valeurs individuelles pour le bon fonctionnement du groupe. J'ai mentionné souvent qu'il est important que toute décision soit prise à trois et pour se faire nous avons besoin, entre nous, d'un système de communication efficace. Nous avons promis à l'assemblée générale un Conseil d'Administration plus ouvert plus transparent. Nous avons l'obligation, lorsque nous prenons une décision comme membre du CA, de penser au « Syndicat des Jardins d'Alexandre » avant tout, même si on ne reçoit pas de la part de nos confrères ou de l'assemblée générale, la reconnaissance que l'on a droit.

Voici quelques pistes d'amélioration :

Répondre rapidement à tous les messages téléphoniques ou courriels.

Plusieurs délais et attentes ont été causés par le fait qu'un ou des membres du CA n'ont pas donné leur avis rapidement sur un courriel ou message téléphonique.

Effectuer un travail le plus rapidement possible

Quand un travail est donné à un membre du CA, il a la responsabilité, quand il accepte ce travail, de le faire le plus rapidement possible.

## **8.0 Prévision d'achats**

Monsieur Roger Monette suggère, pour améliorer les communications, que Monsieur Laurin recherche moyen de communications rapide pour rejoindre Monsieur Raymond Malhamé lors de prise de décision importante et rapide. Monsieur Laurin analysera la situation mais suggère l'achat d'un « pagette »

## **9.0 Levée de l'Assemblée.**

A l'unanimité, l'assemblée est levée à 15 :30hrs

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

(Signé) Roger Monette, Administrateur

(Signé) Jean-Marc Laurin, Administrateur

(Signé) Raymond Malhamé, Administrateur