



Syndicat des Copropriétaires

**Les Jardins d'Alexandre**

007-1925, rue Alexandre Desève

Montréal (Québec) H2L 2W2

T : 514 227-5720 F : 514 227-5763

info@scja.ca

**PROCÈS-VERBAL de l'assemblée générale tenue à Montréal, le 9 novembre 2016, au Centre St-Pierre-Apôtre, 1212 Panet, salle 303, 3<sup>e</sup> étage, Montréal.**

**1. Ouverture de l'assemblée et vérification du quorum : Heure : 18H35**

L'administrateur, M. Stéphane Labbé du condo 308, ouvre l'assemblée. Il présente les deux autres administrateurs, Mme Lyne Bélisle, condo 215, et M. Jean-Marc Laurin, condo 117.

Il fait état des lieux :

16 procurations

32 copropriétaires sont présents à l'assemblée

48 votes exprimables.

Il déclare donc l'assemblée légalement constituée.

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

Proposé par M. Carrières, condo 222, appuyé par M. Dion, condo 219, M. Gérald Denoncin, référé par l'Association des Syndicats de Copropriété du Québec, est nommé président d'assemblée.

Le Président explique les règles et demande aux intervenants de se lever et de s'identifier afin de noter leurs interventions. Le but est aussi d'assurer l'ordre de parole et d'appliquer la règle de procédure.

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

Le président propose que M. Labbé agisse comme secrétaire d'assemblée tel que prévu par la loi. La proposition est adoptée à l'unanimité.

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

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

Proposé par M. Pilote, condo 109, et appuyé par Mme Lipnick, condo 309, l'ordre du jour est **adopté à l'unanimité.**

**4. Accusé de réception et adoption du procès-verbal du 17 novembre 2015 :**

Correction : À la phrase « M. Malhamé condo 2018, s'interroge pour que... ». Il faudrait lire "condo 218".

**5. Accusé de réception des États financiers 2015 et du rapport de vérification de la comptabilité 2015 ; nomination des vérificateurs pour l'année financière 2016 :**

**États-financiers** : Mme Bélisle présente les États financiers au 31 décembre 2015 adopté par le conseil d'administration. Les frais de stationnements ont été isolés des revenus divers. A l'avenir il en sera de même pour les frais de déménagement. Un bénéfice de 1 810 \$ a été transféré dans le Fonds de prévoyance.

Le président demande l'accusé de réception. M. Dion, condo 119, et M. Nourelyakin, condo 110, accusent réception des États-financiers.



Syndicat des Copropriétaires

**Les Jardins d'Alexandre**

007-1925, rue Alexandre Desève

Montréal (Québec) H2L 2W2

T : 514 227-5720 F : 514 227-5763

info@scja.ca

**Rapport de vérification** : M. Pigeon présente son rapport de vérification qu'il a effectué avec M. Labbé. Les deux sont d'avis que Mme Bélisle est très rigoureuse et fait un excellent travail. M. Pilote demande quelles sont leurs recommandations. M. Pigeon relève qu'il y a quelques ajustements mineurs à faire comme s'assurer de retrouver sur les factures le nom et les coordonnées complètes de « l'entrepreneur » qui exécute les travaux et que le contrat de Rosaire Lecours pourrait être modifié afin que la section paiement reflète la sortie réelle des chèques. Les vérificateurs ont aussi demandé que les frais de déménagements payés par les copropriétaires soient comptabilisés dans la section des revenus et que ceux versés au préposé à l'entretien apparaissent à la section des dépenses.

M. Pilote demande si les **frais de déménagement** incluent les déménagements des locataires ? Mme Bélisle mentionne que les copropriétaires-locataires sont inclus mais que dans la majorité des cas, le condo est loué entièrement meublé et les services du préposé à l'entretien ne sont donc pas toujours nécessaires car le locataire arrive avec quelques valises. Une gestion plus adaptée reste à définir.

M. Laurin (administrateur), condo 117, ajoute que d'exiger les frais de déménagement aux copropriétaires-locataires est un frein à la location de façon mensuelle.

Par contre, la résolution ne s'applique pas à des dégâts d'eau. M. Lecours a donc décidé qu'il gèrerait lui-même ces frais directement avec les copropriétaires concernés.

Le président demande l'accusé de réception. Messieurs Pilote et Lipnick accusent réception du rapport de vérification.

#### **Nomination des vérificateurs pour l'année financière 2016 :**

Proposé par M. Sanz, condo 125, et appuyé par M. Lipnick, condo 309, M. Pigeon, condo 225, et M. Thibault, condo 220, sont désignés afin d'agir comme « vérificateurs » de la comptabilité de 2016.

**Adoptée à l'unanimité.**

#### **6. Accusé réception du rapport des réalisations des administrateurs pour l'année 2016 :**

M. Laurin, condo 117, présente les réalisations de l'année 2016 et répond aux questions. Il souligne que certaines tâches n'ont pu être exécutées car la gestion des dégâts d'eau a exigé plus de temps de sa part.

Mme Bélisle mentionne le projet de la réfection du mur de la Saint-Vincent de Paul que M. Labbé a géré à la suite de la démission de M. Desjardins.

M. Goneau, condo 317, questionne les administrateurs sur les actions faites concernant le condo 323 car il trouve que la situation est inquiétante. Il ajoute qu'il y a des règlements à la Ville de Montréal concernant la salubrité. M. Laurin répond qu'à chaque année, lors de la tournée de la prévention incendie, M. Villeneuve est averti. Cependant, cela revient à chaque année.

Le président demande l'accusé de réception. Mme Cousineau, condo 318, et M. Pauzé, condo 209, accusent réception du rapport des réalisations.



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

007-1925, rue Alexandre Desève  
Montréal (Québec) H2L 2W2  
T : 514 227-5720 F : 514 227-5763  
info@scja.ca

## **7. Accusé de réception du bilan financier au 30 septembre 2016 :**

Mme Bélisle fait une présentation *powerpoint*. Cette présentation montre le bilan et le budget 2017 qui fut adopté par le conseil d'administration.

Mme Bélisle explique que les dépenses sont réelles pour la période du 1<sup>er</sup> janvier 2016 au 30 septembre 2016 et du 1<sup>er</sup> octobre au 31 décembre, les dépenses sont estimées car l'année 2016 n'est pas encore terminée au moment de l'assemblée. Mme Bélisle estime une perte d'environ 12 400 \$ pour l'année 2016.

Mme Bélisle informe l'assemblée qu'il y a une petite erreur à la colonne 6, budget 2017. Il faudrait lire à la ligne 2 contributions 110 600\$ au lieu de 100 600\$ et 60 000\$ au lieu de 70 000\$ à la ligne 3. Pour 2017, Mme Bélisle envisage que les frais d'assurances seront plus élevés à cause d'une année exceptionnelle de réclamations auprès de notre assureur. Afin d'éviter une hausse de la cotisation pour 2017, les administrateurs proposent une résolution afin d'allouer que 60 000\$ au fond de prévoyance (ligne 3). La somme de 10 000\$ sera donc attribuée aux frais d'opérations. Cependant, il faut s'attendre à une hausse des cotisations pour 2018 afin d'assurer la réalisation de nombreux travaux nécessaires à l'amélioration du bâtiment comme la construction et l'aménagement de la terrasse.

Concernant le bilan au 30 septembre 2016, Mme Bélisle envisage un dépassement des items Assurances (ligne 10) et Électricité (ligne 19).

M. Pilote demande plus de précision concernant l'estimé de 5 250\$ (Réclamations assurances + copropriétaires) au revenus divers. Il constate que le réel est de 4 590\$. Il aimerait savoir si les copropriétaires concernés (réparation du plafond du garage) ont trop payé.

Mme Bélisle donne quelques informations et mentionne qu'elle enverra à M. Pilote les détails par courriel.

M. Pilote demande si c'est possible que le bilan soit plus clair. Mme Bélisle répond que cela sera fait pour la prochaine année.

## **8. Présentation du budget 2017 incluant la projection des travaux à effectuer:**

Points importants :

Ligne 10 : Mme Bélisle s'attend à une augmentation importante des **frais d'assurance** environ 30%.

Lignes 4 et 26 : À cause des travaux de la Saint-Vincent de Paul, le **nettoyage du stationnement extérieur** n'a pas été fait par l'entrepreneur. Conséquemment, les frais de balayage ne seront pas facturés aux utilisateurs lors de l'avis de cotisation 2017.

M. Pilote mentionne que lors de la dernière panne électrique les **lumières de sécurité** ne fonctionnaient pas (2<sup>ième</sup> et 3<sup>ième</sup> étages). Ce mauvais fonctionnement a aussi été remarqué par M. Goneau. M. Laurin souligne que les batteries ont été changées cette année mais que les batteries ne permettent que 20 minutes au moment de la panne.

Mme Bélisle déclare que le projet du **toit est terminé**. La dernière partie fut faite cet été et le coût total est de 211 000 \$.



Syndicat des Copropriétaires

**Les Jardins d'Alexandre**

007-1925, rue Alexandre Desève

Montréal (Québec) H2L 2W2

T : 514 227-5720 F : 514 227-5763

info@scja.ca

M. Lecours mentionne qu'il faudrait vérifier l'entrée du 1925. Il y a des coulisses d'eau et la céramique est abimée. Le **toit de l'entrée 1925** n'a pas été fait. M. Laurin répond que cela fut oublié dans les soumissions. Lyne confirme que cela sera ajouté à la liste des réparations à faire.

Mme Lipnick demande si les arrangements floraux seront mieux l'an prochain. M. Laurin répond qu'il y avait eu un comité pour l'aider mais que le comité embellissement ait cette responsabilité. Il faudrait relancer ce comité.

M. Thibault demande si l'arrosage contre les araignées fut fait. M. Laurin répond que l'arrosage devrait se faire plus tôt dans l'année, ce qui n'a pas été le cas.

M. Khalfet, condo 110, demande s'il est possible que certaines sommes soient investies dans des placements. Le président prend la parole et explique qu'il faut être vigilant. Que les OBNL (organisation à but non lucratif) sont gérée par des règles concernant les placements.

### **Projection des travaux à effectuer : (présentation « projet terrasse » et comité d'embellissement)**

Mme. Bélisle présente le tableau de gestion des travaux. Le projet le plus important cette année est la réalisation de la **terrasse sur le toit**. Il y a aussi le projet des serrures (clés magnétiques) dans les parties communes mais celui-ci pourrait être reporté selon les couts et les budgets disponibles. M. Labbé mentionne que l'assemblée devra se prononcer.

*Le président intervient pour informer l'assemblée que le choix des travaux à exécuter et l'adoption d'un budget est la responsabilité du conseil d'administration et non celle de l'assemblée. Les administrateurs, vu leur responsabilité légale à la conservation de l'immeuble, doivent faire des choix et, au besoin, ont le droit d'augmenter les cotisations annuelles et/ou d'imposer une cotisation spéciale. L'assemblée des copropriétaires n'est pas souveraine en cette matière.*

M. Pilote est d'avis que le projet des **clés magnétiques** soit repoussé. M. Laurin intervient car il a constaté depuis la dernière année que les serrures sont abimées et qu'il n'est pas possible de faire des copies des copies. M. Goneau demande que les administrateurs regardent d'autres options que les clés magnétiques afin d'économiser et ainsi prioriser le projet de la terrasse. Les administrateurs prennent en considération la demande.

Concernant le **remplacement des fenêtres**, ce projet est repoussé en 2021 à moins qu'il y ait une cotisation spéciale. M. Thibault demande s'il est possible que ce soit à la charge à 100% du syndicat. Le président intervient en mentionnant qu'une fenêtre est une partie commune à usage restreint donc il serait normal qu'il y ait une contribution des copropriétaires.

Conclusion : les administrateurs mettront de l'avant, en priorité, le projet de la terrasse et de son mobilier.

Mme Bélisle présente les soumissions sommaires de 4 entrepreneurs : LTerrasse, Groupe Optimum, AM Construction et Patio Design. Les propositions varient de 15 000 \$ à 75 000 \$ selon les matériaux utilisés. Mme Bélisle mentionne que cela sera le mandat du **Comité embellissement (qui deviendra Comité Terrasse)** qui devra poursuivre les recherches et de présenter un projet aux copropriétaire lors d'une assemblée spéciale en mars ou en avril. Il faut faire la demande de permis rapidement. Le comité devra se mettre au travail dès décembre. M. Goneau avait déjà manifesté son intérêt à faire partie d'un comité pour la terrasse. M. Labbé lui enverra un courriel avec la liste des personnes intéressées à joindre le comité.



Syndicat des Copropriétaires

**Les Jardins d'Alexandre**

007-1925, rue Alexandre Desève

Montréal (Québec) H2L 2W2

T : 514 227-5720 F : 514 227-5763

info@scja.ca

**9. Accusé réception de l'extrait du procès-verbal du conseil d'administration du 5 octobre 2016 pour deux (2) résolutions :**

Les résolutions ci-après adoptées par les administrateurs le 5 octobre 2016 doivent être approuvées par l'assemblée générale :

- **Attendu que** les postes budgétaires « Assurances » et « Électricité » du budget de fonctionnement ont augmenté ;
- **Attendu que** le conseil d'administration souhaite éviter d'hausser la cotisation des copropriétaires pour la prochaine année, il est proposé d'adopter la résolution suivante :

A. « Sur proposition dûment faite, appuyée et adoptée à l'unanimité, il a été résolu de réserver désormais, à partir de l'année financière 2017, la somme de soixante milles dollars (60 000\$), plutôt que la somme de soixante-dix milles (70 000\$), provenant des revenus des cotisations destinés au fonds de prévoyance »

- **Attendu qu'il** serait préférable de présenter, aux bénéficiaires des copropriétaires, les États Financiers vérifiés et non un bilan estimé au 30 septembre, il est proposé d'adopter la résolution suivante :

B. « Sur proposition dûment faite, appuyée et adoptée à l'unanimité, il a été résolu que l'Assemblée Générale Annuelle des copropriétaires des Jardins d'Alexandre se tienne désormais en mars ou avril, soit 3 à 4 mois suivant la fin de l'année financière au 31 décembre. »

Proposées par M. Dion, condo 219, et appuyées par M. Thibault, condo 220, les deux résolutions ci-haut mentionnées sont **adoptées à l'unanimité**.

**Adoptée à l'unanimité**

**10. Élection des administrateurs pour l'année 2016 :**

Le président demande l'élection des administrateurs pour l'année 2017.

M. Laurin ayant informé le syndicat qu'il ne se présenterait pas, M. Labbé le remercie devant l'assemblée pour ces dernières 14 années qu'il s'est investi dans le syndicat. Cependant, M. Laurin restera en poste jusqu'au 31 décembre 2016.

Le président demande donc à Mme Bélisle et M. Labbé s'ils demeurent en poste. Les deux administrateurs affirment qu'ils souhaitent reconduire leur mandat.

Le président demande à l'assemblée s'il y a une personne qui se propose pour combler le poste vacant. M. Cartier, condo 001, se manifeste.

Vu que personne ne s'oppose aux candidatures, le président déclare Mme Bélisle, M. Labbé et M. Cartier administrateurs pour l'année 2017.

**11. Varia :**

- a) Contrat ménager (point apporté par M. Lecours du 325) : M. Lecours mentionne que son point fut évoqué lorsque nous parlions des déménagements. Cependant, il aimerait savoir avec quel administrateur il fera affaires



Syndicat des Copropriétaires

**Les Jardins d'Alexandre**

007-1925, rue Alexandre Desève

Montréal (Québec) H2L 2W2

T : 514 227-5720 F : 514 227-5763

info@scja.ca

vu le départ de M. Laurin. M. Labbé lui reviendra avec une réponse quand les trois administrateurs se seront partagés les tâches.

- b) Sortie du stationnement (point apporté par Mme Bélanger du 223) : Mme Bélanger mentionne qu'il arrive trop souvent que des voitures ou des camions obstruent la sortie du stationnement sur la rue. M. Pigeon propose qu'une peinture jaune soit appliquée à cet endroit. Les administrateurs devront vérifier avec la Ville de Montréal.
- c) Autres points :
  - a. M. Thibault mentionne qu'il y a eu des travaux dans certains condos sans que le permis et/ou l'autorisation du syndicat soient affichés pour informer les copropriétaires des condos adjacents. Il faudrait s'assurer que cela soit fait.
  - b. M. Thibault informe qu'il y a une colonne de soutien dans le garage qui devrait être examinée.
  - c. Mme Lipnick demande s'il serait possible que les utilisateurs de vélos puissent avoir une carte leur permettant d'ouvrir la porte de garage. Cette demande sera étudiée.
  - d. M. Pauzé demande s'il pourrait proposer un projet d'affichage à l'extérieur pour celles et ceux qui vendent leur condos. L'administration attend donc sa proposition.

## **12. Levée de l'assemblée générale :**

À 21 h 40, le président déclare l'assemblée levée.

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

(Signé) Jean-Marc Laurin Administrateur

(Signé) Lyne Bélisle Administratrice

(Signé) Stéphane Labbé Administrateur