



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 extraordinaire tenue à Montréal, le 5 avril 2017, au Centre St-Pierre-Apôtre, 1212 rue Panet, salle 303, 3e étage, Montréal.

1. Ouverture de l'assemblée et vérification du quorum : Heure : 19h08

M. Stéphane Labbé condo 308 ouvre l'assemblée. Il se présente comme administrateur et présente les autres administrateurs, Mme Lyne Bélisle condo 215 (Patrimoine et Finances) et M. Michaël Cartier condo 001 (Communications).

Il fait état des lieux :
17 procurations
25 copropriétaires sont présents à l'assemblée
42 votes exprimables.

Il déclare donc l'assemblée légalement constituée.

2. Nomination d'un président d'assemblée :

Proposé par Stéphane Labbé condo 308, appuyé par Catherine Laroche condo 314, M. Gérald Denoncin, référé par l'Association des Syndicats de Copropriété du Québec, est nommé président d'assemblée.

Nomination d'un secrétaire d'assemblée :

Le président propose que M. Cartier condo 001, et appuyé par Guy Pigeon condo 225, agisse comme secrétaire d'assemblée tel que prévu par la loi. La proposition est adoptée à l'unanimité.

M. Michaël Cartier agira comme secrétaire d'assemblée tel que prévu par la loi

Le président explique les règles de l'assemblée et demande aux intervenants de se lever et se présenter pour prendre la parole afin de mieux les identifier, les comprendre, et noter leurs interventions.

Le président explique que cette assemblée extraordinaire vise 2 choses : la première est de déposer les états financiers au 31 décembre 2016 car seuls des états des résultats et des estimations budgétaires avaient été présentés en novembre 2016. La deuxième est de donner des détails concernant le projet de terrasse sur le toit.

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

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

M. Carrière du condo 222 demande si on peut ajouter des points aux varia ? M. Denoncin explique que normalement, non, car le varia ne devrait pas être présent lors d'une assemblée extraordinaire. Mais rien ne nous empêche de profiter de la présence de tous les propriétaires pour discuter d'autres sujets au besoin.

Proposé par M. Lapierre condo 101, et appuyé par Mme Laroche condo 314, l'ordre du jour est **adopté à l'unanimité.**

4. Accusé de réception et l'adoption du procès-verbal du 9 novembre 2016 :

Le président demande à l'assemblée si le procès-verbal est conforme, s'il y a des commentaires à ajouter. Aucun commentaire ni modification



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

Proposé par Guy Pigeon condo 225 et appuyé par Bruno Pilote condo 109, le procès-verbal est adopté à l'unanimité.

5. Accusé de réception des états financiers 2016 :

Mme Bélisle présente les **états financiers au 31 décembre 2016**.

Un bénéfice de 5 000\$ sur les coûts d'exploitations à la fin de l'année a été réalisé et sera transféré dans le fond de prévoyance avec les 70 000\$ qui étaient déjà prévues. Les économies sont essentiellement dues à la réduction des coûts d'électricité, d'entretien et de ventilation.

M. Gilles Carrière, condo 222, demande pourquoi l'année 2015 est présente ? Mme Bélisle précise que les dépenses réelles de l'année courante et celles de l'année précédente sont toujours montrées afin de pouvoir comparer les 2 dernières années.

Il est noté que sur l'année 2016, on a eu un déficit de 12 000\$ principalement à cause de :

- Toiture du vestibule qui avait été oubliée (8 000\$)
- Mise aux normes de l'ascenseur (3 000\$)
- Débouchage du drain principal
- Travaux d'asphaltage

Le Fond de prévoyance au 31 décembre 2016 est de 70 666\$.

Mme Bélisle souligne que depuis l'année 2012, une firme externe est engagée pour faire les **états financiers** et c'est la première fois que l'on présente leur rapport pour l'année 2016. Cette nouvelle pratique va se poursuivre pour les années futures.

Le **tableau de gestion des travaux liés au fonds de prévoyance** montre un solde estimé de 12 000 \$ seulement au 31 décembre 2017 : en cause le projet de la terrasse sur le toit plus coûteux que prévu à cause du règlement du code du bâtiment et qui limite les choix de matériaux à des dalles de céramique ou de béton.

M. Thibault, condo 220, demande combien les **frais de condos** rapportent ? Mme Bélisle précise que les frais de condo rapportent 170,000\$

Il est demandé pourquoi seulement 60k\$ ont été ajoutés cette année au lieu de 70k\$ comme les années précédentes. M. Labbé explique que les assurances ayant augmentées générant un déficit de 10 000\$ au budget d'opération, il a été décidé de réduire le transfert à 60 000\$ au **fonds de prévoyance** afin d'éviter d'augmenter la cotisation (les frais de condo) pour l'année 2017.

M. Thibault, condo 220, demande qu'elle est la différence entre un **fonds d'administration** et **fonds de prévoyance**. Il est expliqué que le Fonds d'administration, qui est le budget d'opération ou de fonctionnement, permet la gestion et l'entretien normal de l'immeuble (chauffage, électricité, entretien, conseil d'administration, etc.), alors que le Fonds de Prévoyance, qui est obligatoire, permet de couvrir tous les frais extraordinaires pour des travaux majeurs.

Mme Bélisle précise que le projet de **clefs magnétiques** à 23k\$ a été annulé et seulement les barillets vont être changé pour 3k\$, afin d'économiser de l'argent pour d'autres projets, comme celui de la terrasse.

Accusé de réception du rapport de vérification de la comptabilité 2016 :

M. Guy Pigeon, condo 225, et M. Thibault, condo 220, ont agi comme vérificateurs de la comptabilité de l'année 2016 afin qu'ils donnent leurs commentaires. M. Guy Pigeon explique comment la vérification est



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

effectuée et ce que cela représente. Aucune anomalie n'a été remarquée. M. Pigeon souligne que Mme Bélisle fait un très bon travail, elle est très assidue et toutes les pièces justificatives sont au dossier.

Nomination des vérificateurs pour 2017:

M. Marco Gendreau de l'unité 108 souligne qu'il faut reconduire la firme comptable externe alors que chaque année ce sont seulement les membres du comité de vérification qui sont reconduits.

M. Pigeon et M. Thibault sont nommés vérificateurs de la comptabilité de 2017 et c'est accepté à l'unanimité.

M. Guy Pigeon du condo 225 ajoute qu'en 2012, un petit comité interne de vérification composé de 2 copropriétaires a été mis sur pied par souci de transparence. Ces membres sont appelés vérificateurs mais ne font pas le travail de l'expert comptable. Ils devraient plutôt porter le titre de commissaires aux comptes.

6. Accusé réception de l'extrait du procès verbal du 1^{er} mars

Adoption de la proposition suivante :

Sur proposition dument faite et adoptée à l'unanimité, il a été résolu que pour le budget 2018 et les budgets subséquents, une somme de soixante dix milles dollars soit réservée au Fonds de prévoyance.

M. Labbé précise que pour combler la somme de 10 000 \$ supplémentaire au Fonds de prévoyance, il y aura une augmentation des frais de condo pour l'année 2018. Mme Bélisle ajoute que l'augmentation sera d'environ 5%.

M. Khalfet du condo 110 demande pourquoi les Frais de Condos ont augmenté l'année dernière ?

Mme Bélisle précise qu'il n'y a pas eu d'augmentation depuis 2 ans et que M. Kalfet n'a pas eu d'augmentation par rapport au copropriétaire précédent. Les frais additionnels qu'il paie sont dus à la surprime des assurances que les copropriétaires non résidents doivent payer ce qui n'était pas le cas du copropriétaire précédent.

Depuis 2015, Desjardins Assurances charge une surprime aux copropriétaires non résidents. Cette surprime était de 62 \$ pour l'année 2017, pour chacun des copropriétaires. M. Khalfet a demandé pourquoi et Mme Bélisle a répondu que les assurances considèrent qu'il y a plus de risque de dommage lorsque ce n'est pas un copropriétaire qui réside dans son condo.

M. Carrière, du condo 222, demande quand sera fait l'ajustement sur le fonds de prévoyance ?

L'augmentation sera effective au 1^{er} mai 2017 et l'ajustement sera rétroactivement pour les mois précédents (janvier, février, mars et avril).

M. Pigeon, condo 225 demande à nouveau des précisions sur les frais de condos. Il demande si les copropriétaires seront avisés et Mm Bélisle lui affirme que oui.

Mme Bélisle explique de nouveau que de janvier à avril, les frais demeureront les mêmes. À partir du 1^{er} mai (soit après l'AGA 2017), la nouvelle cotisation sera active et une cotisation spéciale sera exigée pour la différence non payée pour les quatre mois précédents.

Mme Glacon, condo 115, suggère que l'on pourrait faire des cotisations spéciales au lieu d'augmenter les frais de condos car quand les frais de condos sont trop élevés il peut devenir difficile de vendre par la suite. Cependant, on mentionne que les cotisations spéciales sont plus difficiles à collecter.

M. Dénoncin explique qu'il est possible dans le future de faire baisser les frais de condos, mais c'est généralement assez rare car stratégiquement c'est risqué si jamais il y a un besoin de remonter l'année suivante.



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. Présentation du projet terrasse:

Présentation du comité terrasse par M. Francois Goneau du 317, porte parole du comité terrasse.

Les membres du comités sont présentés : Mme Catherine Laroche (314), M. Gilles Carrière (222), M. Frédéric Sanz (125), Mme Lyne Bélisle (215) et M. Gabriel Giguère (008).

Le comité s'est réuni le 23 novembre pour la première fois pour faire avancer le projet terrasse le plus vite possible en prenant en compte les besoins de tous les copropriétaires. Le comité a d'abord essayé de s'accorder sur une « wish list »:

- Garder la même taille de terrasse que précédemment (1 600 pieds carrés)
- Une passerelle de 77 pieds de long du côté sud et une passerelle de 66 pieds de long du côté nord
- Une surface centrale pour la terrasse de 32 pieds par 38 pieds
- Matériaux bois, céramique/bois...
- Mobiliers
- Prendre en compte l'insonorisation pour les gens du 3eme étage
 - Membrane, plots...
- Matériaux durables pour minimum entretien
- Abris pour de l'ombre
- Éclairage plus tamisé et festif cherché
- Prises électriques
- Prise d'eau pour nettoyage, végétation
- Mur séparateur pour intimité avec voisins
- Uniforme/harmonieux, soucis de design
- Différents espaces pour que l'on puisse avoir plusieurs groupes en même temps

Le comité a part la suite rencontré la firme d'architectes Rayside Labossière pour avoir une idée plus précise de la réalité (coûts, idées...) et savoir si le projet est viable. Selon l'étude, un règlement du code du bâtiment nous oblige à utiliser des matériaux incombustibles étant donné que notre immeuble est fait de matériaux incombustibles et qu'il est dorénavant impossible d'avoir une terrasse en bois-

Malheureusement ces matériaux sont beaucoup plus onéreux et notre de budget de 55 000 \$ n'est plus viable.

3 scénarios (qui devront être validés à la suite des recommandations de l'ingénieur) ont été proposés par les architectes au comité. Le meilleur scénario, pour le moment, est « l'économique », à 105 000\$, et est fait en dalles de béton. Le montant de 105 000 \$ n'inclue pas l'architecte, l'ingénieur et le mobilier. Il faut donc prévoir un montant total de 150 000 \$.

Les passages vers les 2 portes de sorties sont obligatoires, nous ne pouvons pas réduire les couts en supprimant un des passages.

Selon M. Pigeon du condo 225 : Il manque donc au moins 70k\$ dans le fond de prévoyance

On peut difficilement repousser le projet à cause des sorties de secours qui doivent rester ouvertes. On risquerait d'endommager le toit entre temps si des gens s'y baladent.

Concernant le mandat de l'architecte, Mme Bélisle a fait faire 3 soumissions : Rayside, Julien Charbonneau Architecte et Barin Architectes.

Mme Bélisle souligne que lors de la demande de soumissions auprès de plusieurs entrepreneurs, l'un d'eux avait évalué notre projet à au moins 75 000 \$ pour une terrasse en bois.

M. Labbé ajoute que le comité Terrasse a fait ses devoirs et **la cotisation spéciale selon les quoteparts va varier entre 400 \$ et peut-être 800 \$** et cette somme représente un investissement qui vaut la peine car ça vient donner une valeur incontournable à la copropriété.



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

Selon M. Goneau, la construction de la terrasse peut être retardée si nous sommes obligés d'aller en CCU. Il n'est pas possible à cette étape-ci de déterminer une date précise pour la construction de la terrasse. Le choix de l'entrepreneur vient aussi influencer cet aspect.

Le mandat donné à l'architecte est un mandat clé en main : il sera en charge de l'appel d'offre et les couts sur les matériaux sont plus avantageux avec eux.

Mme Bélisle ajoute que lors des demandes de soumissions des entrepreneurs à l'automne 2016, un des entrepreneurs avait référé Mme Karine Mancuzo comme architecte et c'est cette dame qui est responsable de notre projet chez Rayside Labossière.

M. Pilote du condo 109 souligne que Rayside Labossière est une bonne firme d'architectes et qu'ils sont réputés pour les projets sociaux.

Question M. Pilote : obtenir le CCU peut être très long s'il doit se faire du mois de mars au mois de mai. C'est la pire période de l'année pour le faire.

M. Carrière du condo 222 trouve élevé le montant de 150 000 \$.

M. Thibault veut savoir si le montant de 150 000 \$ est fixé ou s'il y a possibilité que ce montant augmente à 225 000 \$. M. Thibault veut une garantie que ce montant est maximum.

M. Goneau confirme que dans le 150 000 \$ des frais de contingences sont inclus.

Mme Laurence Jobidon du Condo 315 : Quelle est la différence entre chaque matériau ? Lesquels sont les meilleurs (durables, etc.). Ceci n'a pas encore été étudié mais tous sont relativement durables.

Les couts par condo seront calculés par quote-part, confirmé par M. Dénoncin.

Peut-on différer certains couts (d'abord structure, puis mobiliers) ?
Oui on peut mais cela ne réduira pas le cout de la terrasse au final.

M. Pilote : Pourquoi le mur d'intimité ?
Pour avoir un peu de tranquillité par rapport aux condos sur le toit du Pharmaprix.

M. Eugène : Avons-nous un espace pour barbecue ?
Non nous n'aurons pas d'espace barbecue pour des raisons de sécurité incendie. De plus il y aurait l'entretien du barbecue et l'entretien de la terrasse en elle même pour avoir un barbecue, qui serait compliqué.

Mme Bonnard : Peut on étaler à court/moyen/long terme les paiements ?

M. Labbé précise que oui il y a une possibilité pour étaler les paiements mais il faut aussi suivre le flux de trésorerie et aussi être capable de payer nos fournisseurs.
Un prêt pourrait aider, mais augmenterait les couts finaux.

M. Pigeon mentionne que d'étaler la construction de la terrasse pourrait augmenter les couts.

Comité : On ne pourra pas toujours aller vers les solutions les moins chères, malgré l'importance de l'aspect économique il faut penser à avoir quelque chose de bien.

Mme Bélisle adresse des remerciements aux membres du comité terrasse et à M. Goneau et Mme Laroche pour leur travail et leur implication.

Le conseil d'administration va devoir prendre des décisions d'ici les prochaines semaines. Il n'y a pas de votes sur cette décision.



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. Dénoncin : Une proposition sera prise en compte, mais le conseil n'est pas tenu de suivre la proposition car ils ont la responsabilité du maintien du building

M. Eugène : Devons-nous remplacer nos toilettes ?

Comité : Cette année cela sera fait. Nous enverrons les informations d'ici peu

M. Dénoncin : Est ce que le projet terrasse présenté semble solide ?

Les copropriétaires semblent satisfaits par la présentation du projet terrasse.

Il est demandé si l'on doit-on insonoriser la terrasse ?

Oui pour les résidents au-dessous, mais de tout manière il faut poser des plots pour celle-ci, ce qui aidera à cet effet.

8. Levée de l'assemblée générale : Heure : 20h35

À 20 h 35, le président déclare l'assemblée levée.

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

(Signé) Lyne Bélisle Administratrice

(Signé) Stéphane Labbé Administrateur

(Signé) Michaël Cartier Administrateur