



Les Jardins d'Alexandre
007-1925, rue Alexandre-DeSève
Montréal (Québec) H2L 2W2
Téléphone : 514-227-5720
www.jardinsdalexandre.ca

PROCÈS-VERBAL de l'assemblée générale annuelle 2019 tenue à Montréal, le 26 mars 2019, au Centre St-Pierre-Apôtre, 1212 Panet, salle 203, 2^e étage, Montréal.

1. Ouverture de l'assemblée et vérification du quorum : Heure : 18h32

Stéphane Labbé (unité 308) ouvre l'assemblée. Il se présente comme administrateur et présente les autres administrateurs, Mme Lyne Bélisle condo 215 et M. Gabriel Giguère condo 008.

Il fait état des lieux :

31 procurations

26 copropriétaires sont présents à l'assemblée

69,90% votes exprimables.

Il déclare donc l'assemblée légalement constituée.

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

Proposé par M. Labbé condo 308 et appuyé par M. Pilote condo 109

M. Gérald Denoncin, référé par l'Association des Syndicats de Copropriété du Québec, est nommé président d'assemblée. **Adoptée à l'unanimité**

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.

M. Mongrain condo 224 conteste l'assemblée. Le président l'informe que cette action est dans ses droits, mais qu'il devra s'abstenir de commenter et de voter.

Nomination d'un secrétaire d'assemblée :

Le président propose que M. Labbé agisse comme secrétaire d'assemblée tel que prévu par la loi.

Proposé par Mme. Bélisle condo 215 et appuyé par M. Pigeon condo 225. **Adoptée à l'unanimité**

Le président demande à l'assemblée de nommer un vice-président d'assemblée. M. Lamriben condo 106 se propose. M. Dion condo 219 appuie la candidature. **Adoptée à l'unanimité**

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

Le président demande à M. Labbé d'indiquer à l'assemblée les modifications à l'ordre du jour :

- point 11 devient point 12
- point 12 devient 11
- point 13 devient 11.a
- point 14 devient 11.b

Le président propose à l'assemblée d'adopter l'ordre du jour modifié.

Cette proposition est appuyée par M. Pigeon condo 225. L'ordre du jour modifié dans sa chronologie est **adopté à l'unanimité**.

4. Accusé de réception du procès-verbal du 27 mars 2018 :

M. Mongrain souhaite intervenir. Conséquemment, le président lui demande de renoncer à sa contestation en début d'assemblée. M. Mongrain accepte et intègre donc l'assemblée.

Monsieur Mongrain fait savoir qu'il y a lieu d'apporter des corrections au procès-verbal de l'assemblée des copropriétaires du 27 mars 2018 sur les points suivants :

Il est ici précisé que Monsieur Eugène allait rencontrer Monsieur Mongrain pour régler ce dossier. Ce qui n'a pas été fait.

Monsieur Mongrain fait aussi référence à la mention retrouvée au « varia » du procès-verbal à l'effet que le « Dossier du bruit du condo 324 voisin du condo de M. Guy Mongrain condo 224 » qui mentionne « Par la suite, si la personne continue de faire du bruit et que cela cause un préjudice sérieux à plusieurs copropriétaires et au syndicat il faut aller à la Régie du logement. ». Monsieur Mongrain soutient que cette affirmation a été faite par le président d'assemblée.

Monsieur Denoncin qui était président précise ne pas se rappeler de cette affirmation mais mentionne toutefois que s'il en a fait mention, c'est probablement en raison du fait qu'il pensait que le voisin de Monsieur Mongrain était un locataire.

Le président demande à l'assemblée l'adoption du procès-verbal amendé. M. Dion condo 219 propose que le procès-verbal amendé soit adopté. La proposition est appuyée par M. Lamriben condo 106. **Adopté à l'unanimité.**

5. Accusé de réception et présentation des États financiers 2018

Mme Bélisle présente (présentation power point) les États financiers au 31 décembre 2018 adopté par le conseil d'administration. L'année financière s'est terminée avec un bénéfice de 4 875\$. Ce bénéfice a été transféré au fonds de prévoyance. Le président demande l'accusé de réception. L'assemblée accuse réception des États-financiers.

6. Nomination des vérificateurs pour l'année financière 2019 :

Proposé par Mme Bélisle condo 215 et appuyé par M. Giguère condo 008, le mandat à la firme comptable Daniel Tremblay et Associés est renouvelé pour l'année 2019. **Adoptée à l'unanimité.**

7. Accusé réception et présentation du rapport des commissaires aux comptes 2018

M. Pigeon présente son rapport de vérification qu'il a effectué avec M. Thibault condo 220. Les deux sont d'avis que Mme Bélisle est très rigoureuse et fait un excellent travail. Tout est là et le travail est parfait.

Le président demande l'accusé de réception. L'assemblée accuse réception du rapport de vérification.

8. Nomination des commissaires aux comptes pour l'année 2019.

Proposé par M. Nadeau (procurateur Mme Glaçon condo 115) et appuyé par M. Pilote condo 109, MM. Pigeon et Thibeault sont nommés vérificateurs de la comptabilité de 2019. **Adoptée à l'unanimité.**

9. Accusé réception des réalisations du conseil d'administration :

Mme Bélisle présente (présentation power point) les réalisations de l'année 2018. Elle mentionne que le projet de la terrasse n'a pu être avancé par manque d'effectif.

- Mme Laroche condo 314 intervient sur le sujet de la terrasse. Cependant, ce sujet sera traité en varia.
- M Pilote condo 109 intervient concernant le manque de chauffage dans le garage (stationnement intérieur) qui a affecté son plancher et l'intervention tardive des administrateurs pour régler la situation. M. Giguère répond qu'il agit le plus rapidement possible pour gérer cette situation. M. Labbé mentionne à M. Pilote qu'il entend bien sa requête et que c'est pour une de ces raisons qu'il faut avoir une compagnie de gestion.

Le président demande l'accusé de réception. L'assemblée accuse réception du rapport des réalisations.

10. Nouveau site Web

M. Giguère présente le nouveau site Web et ses fonctionnalités. Il est mentionné que les photos de l'immeuble pour ce nouveau site Internet seront prises vers la fin du printemps. Les compensations prévues et non versées à M. Eugène (qui était mandaté pour la conception et réalisation du site Web et qui n'a pas eu le temps de le faire) ont servi à payer le Web Master.

Il est fortement conseillé que « Convention de copropriété » soit nommée « Déclaration de copropriété » comme il se doit d'être.

Il est fortement conseillé d'y mettre les informations pour les assurances.

Il est fortement conseillé d'ajouter un moteur de recherche.

Mme Laroche se propose pour examiner le nouveau site Web et d'y donner ses commentaires.

11. Consultation de l'assemblée sur le budget 2019 et gestion des travaux liés au fonds de prévoyance.

Mme Bélisle présente (présentation power point) le budget 2019 adopté par le conseil d'administration. Elle explique la contribution spéciale de 15 000\$ qui représente un apport supplémentaire de 6 300 \$ au fonds de prévoyance et une somme supplémentaire de 8 700 \$ pour la gestion externe (qui est nécessaire malgré la diminution des compensations actuelles des administrateurs).

Mme Laroche intervient au nom de M. Lapierre condo 101 (procurator) qui est soucieux que les cotisations dépassent les taxes municipales. Les membres du conseil d'administration sont sensibles à cette préoccupation étant eux-mêmes copropriétaires qui habitent leur condo. Le conseil d'administration exprime que l'immeuble qui a 24 ans exige des expertises professionnelles et que le conseil d'administration doit être dégagé des tâches quotidiennes et spéciales de gestion pour assurer une saine gouvernance.

À la suite d'échanges d'information entre le conseil d'administration et les copropriétaires, le président demande si l'assemblée est à l'aise avec le budget 2019. **L'assemblée répond à l'affirmative.**

a. Présentation des principaux services de Sequoia

Lyne présente (présentation power point) les principaux services de Sequoia comme le site Concerto qui est un système gérer par la compagnie pour la gestion de plaintes, des requêtes, de la facturation, etc.

Points saillants :

- Sequoia a une très bonne réputation;
- Les 28\$ (taxes en sus) par porte mensuellement sont facturés par la compagnie au syndicat. Ensuite, ces frais sont partagés selon la quote-part dans les cotisations mensuelles;
- Rosaire demeure le concierge;
- Il faut s'assurer si les frais de déplacement du gestionnaire sont inclus (ou non) lors de travaux spéciaux, urgences, etc.;
- Les inspections hebdomadaires exécutées par des copropriétaires demeurent;
- Le bureau 007 servira également au gestionnaire. Le syndicat offrira un espace dans le bureau pour y déposer des choses;
- La compagnie est vérifiée par un(e) auditeur/auditrice pour un audit vérifié;
- Le conseil d'administration, imputable, s'assure de la qualité de la gestion.

b. Rapport préliminaire Cossette et Touchette - points saillants

M. Labbé informe l'assemblée qu'il n'est pas possible de présenter le rapport préliminaire car le conseil d'administration a besoin de prendre le temps de passer au travers et d'avoir les conseils de la compagnie de gestion pour assurer un excellent **plan de gestion de l'actif**.

Mme Laroche demande que les copropriétaires soient consultés pour l'ordre des priorités comme par exemple le projet des fenêtres et celui de la terrasse sur le toit. Le conseil d'administration prend note de cette demande et verra à consulter les copropriétaires. De plus, le CA informe qu'il y aura une présentation du rapport final.

12. Modification du règlement d'immeuble à l'effet de fixer la compensation des administrateurs à la somme de 500\$ par année et par administrateur

Il est proposé par M. Denoncin (procurations) et appuyé par M. Nadeau (procuration Mme Glaçon condo 115), d'adopter la modification au règlement d'immeuble suivante :

« Il est proposé de diminuer les compensations des administrateurs de 11 700 \$ à 1 500 \$ par année pour 3 administrateurs, donc 500 \$ par administrateur par année. »

Adoptée à l'unanimité.

À titre d'information, de 2003 à 2014, les compensations versées aux administrateurs/gestionnaires ont varié entre 14 000\$ et 17 500\$ par année. Depuis 2015, elles se sont stabilisées à 11 700 \$ annuellement.

13. Élection des administrateurs pour l'année 2019 :

Le président demande à Mme Bélisle, M. Labbé et M. Giguère s'ils demeurent en poste. Les trois administrateurs sortant affirment qu'ils sont prêts à reconduire leur mandat à la condition d'aller de l'avant avec l'intégration de la compagnie de gestion.

Le président demande à l'assemblée s'il y a des personnes qui se proposent. MM. Nadeau (Mme Glaçon condo et Mongrain se proposent, mais à la suite de quelques échanges avec l'assemblée, ils retirent leur candidature.

Vu que personne ne s'oppose aux candidatures, **le président déclare Mme Bélisle, M. Labbé et M. Giguère administrateurs pour l'année 2019. Ils sont acclamés par l'assemblée.**

14. Varia (questions diverses) :

- a) Terrasse sur le toit : Mme Laroche – unité 314 demande d'obtenir les dimensions (dont l'espace entre la bordure est du bâtiment et le début de la terrasse), l'échéancier projeté de construction et les détails sur les répercussions au niveau du sonore. Le projet n'est pas avancé. Mme Laroche demande au conseil d'administration que les copropriétaires des unités 313, 314, 315 soient consultés sur la grandeur de la terrasse.
- b) Fenêtres : Mme Laroche unité 314 informe le conseil d'administration qu'elle commence à avoir des problèmes importants avec ses fenêtres et qu'il faudrait s'assurer que le projet de changer les fenêtres soit prioritaire. Au besoin, le CA pourrait faire un sondage Survey Monkey auprès des copropriétaires.
- c) À la suite d'échanges devant l'assemblée concernant la dette de 32 \$ de M. Mongrain, le conseil d'administration accepte d'annuler la dette à la condition qu'il écrive une lettre confirmant qu'il s'engage à payer tous les frais futurs : frais de déménagement, frais du balcon, etc.
- d) Vote consultatif pour s'informer afin d'installation des bornes de recharge pour véhicule électrique. M. Mongrain unité 224 aimerait prendre le pouls de l'assemblée concernant la possibilité d'avoir un projet de bornes électriques. L'assemblée est favorable. Mme Laroche (314), MM. Mongrain et Desjardins (212) se proposent pour créer un comité et faire les recherches nécessaires pour ensuite déposer au syndicat des propositions.
- e) Règlement contre le cannabis : M. Mongrain unité 224 demande où sommes-nous rendus avec l'odeur de cannabis dans l'immeuble ? Après plusieurs échanges, le conseil d'administration regardons ce qui est possible de faire, mais cette problématique est éternelle car il est très difficile de savoir qui fume.
- f) Vote consultatif pour que la liste des adresses emails et les numéros de téléphone des copropriétaires soient accessibles aux copropriétaires (Guy Mongrain 224) : Selon la loi, les coordonnées personnelles ne peuvent pas être publiques sans consentement. Le CA pourra envoyer un sondage pour voir ceux qui acceptent de partager ces informations à tous les copropriétaires.

- g) Un copropriétaire demande si le Syndicat s'assure que le toit est déneigé lorsqu'il y a de grosses bordées de neige. Le conseil d'administration répond que oui, mais qu'il s'assurera d'un projet d'entretien du toit avec la compagnie de gestion.
- h) Un copropriétaire demande si le projet d'installation de drain pour évacuer l'eau des climatiseurs (sur les balcons) aura lieu. Les administrateurs mentionnent qu'il est dans le plan de gestion des actifs, mais n'est pas prioritaires vu qu'il y a des projets plus urgents.
- i) Un copropriétaire demande si le muret et la clôture dans le stationnement arrière seront mieux aménagés. Mme Bélisle mentionne qu'elle et M. Goneau (317) ont rencontré Mme Ouellette la directrice de la Société Saint Vincent de Paul et son gestionnaire en février pour discuter du redressement du muret. Un certificat de localisation a été remis aux membres du syndicat : le muret appartient au syndicat et les blocs de béton ainsi que la clôture appartiennent à la Saint-Vincent de Paul. Les travaux devront être faits en collaboration avec La Saint-Vincent de Paul.

15. Levée de l'assemblée générale : À 21h40, le président déclare l'assemblée levée.

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

Lyne Bélisle (signé)

Gabriel Giguère (signé)

Stéphane Labbé (signé)