

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ANNUELLE
SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES DU 9240 RIVERIN

PROCÈS-VERBAL

L'AN DEUX MILLE DIX-HUIT, le 28 mars à 19 heures.

Les copropriétaires du Syndicat des copropriétaires du 9240 Riverin dûment convoqués individuellement par le gestionnaire du syndicat, se sont réunis en assemblée générale au 4305 boulevard Lapinière, Bureau 100, Brossard.

La feuille de présence a été signée par les copropriétaires présents ou leurs mandataires. Cette feuille est jointe au procès-verbal.

Étaient présent ou représentés à l'assemblée, 23 copropriétaires représentant 100,0 % des voix de la copropriété.

ORDRE DU JOUR

- 0
- 1 Vérification du Quorum - Ouverture de l'assemblée
- 2 Élection des officiers de l'assemblée
- 3 Lecture et adoption de l'ordre du jour
- 4 Adoption du procès-verbal de l'assemblée générale annuelle du 20 mars 2017
- 5 Lecture du rapport d'activités du conseil d'administration - mandat 2017
- 6 Présentation des états financiers au 31 décembre 2017
- 7 Ratification des gestes posés par le conseil d'administration et le gestionnaire
 - 7.1 Mise aux normes du système d'incendie
 - 7.2 Modification du système d'irrigation
- 8 Consultation sur le budget prévisionnel pour l'exercice financier 2018
 - 8.1 Discussion sur l'abattage des arbres
 - 8.2 Évaluation d'assurance pour des fins de vérification de la valeur de reconstruction
 - 8.3 Calfeutrage complet
 - 8.4 Réparation de la brique et de la colonne
 - 8.5 Nettoyage complet des sorties de sècheuses
 - 8.6 Discussion sur l'asphalte et les travaux de stationnement
 - 8.7 Nettoyage complet des colonnes de drain
- 9 Varia (point non soumis au vote)
 - 9.1 Discussion sur le futur décret de l'auto-assurance
 - 9.2 Discussion sur la possibilité de faire une mise à jour de la déclaration de copropriété
- 10 Point soumis à un vote
 - 10.1 Gestion externe : Approbation de l'ensemble des propriétaires pour l'engagement d'une firme
 - 10.2 Inspection du bâtiment et plan de gestion de l'actif à long terme
- 11 Élection des administrateurs
- 12 Levée de l'assemblée

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ANNUELLE
SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES DU 9240 RIVERIN

PROCÈS-VERBAL

1 Vérification du Quorum - Ouverture de l'assemblée

Le quorum est de **100,00** % des personnes présentes ou représentées et
l'assemblée est ouverte à **19h20**

Nous avons 100 % du quorum, l'assemblée débute

2 Élection des officiers de l'assemblée

2.1 Après en avoir délibéré, l'assemblée élit, à l'unanimité des voix présentes ou représentées un président de l'assemblée.

Président: **Grégory Porte**

Unité: **Gestionnaire**

La proposition est adoptée.

PROPOSÉ PAR	Unité	APPUYÉ PAR	Unité
Michel St-Pierre	103	Daniel Lizée	101

2.2 Après en avoir délibéré, l'assemblée élit, à l'unanimité des voix présentes ou représentées, un secrétaire de l'assemblée.

Secrétaire: **Boris Tzakov**

Unité: **203**

La proposition est adoptée.

PROPOSÉ PAR	Unité	APPUYÉ PAR	Unité
Michel St-Pierre	103	Daniel Lizée	101

3 Lecture et adoption de l'ordre du jour

Le **secrétaire** fait la lecture de l'ordre du jour

La proposition est adoptée.

PROPOSÉ PAR	Unité	APPUYÉ PAR	Unité
Daniel Lizée	101	Yves Lavallée	403

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ANNUELLE
SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES DU 9240 RIVERIN
PROCÈS-VERBAL

4 Adoption du procès-verbal de l'assemblée générale annuelle du 20 mars 2017

L'assemblée dispense le secrétaire de faire lecture du procès-verbal de l'assemblée générale annuelle du 20 mars 2017. Les propriétaires prennent quelques minutes pour réviser le procès-verbal.

Délibérations:

- Mme Nicole St-Germain (302) est d'avis que les PV des AGA sont pauvres et qu'il y manque d'informations importantes, y compris dans celui-là;
- M. Kien To (303) trouve qu'il manque une conclusion claire sur la proposition de convertir les foyers au gaz propane - selon lui, la conclusion aurait dû être que "aucun propriétaire n'en veut";
- M. Boris Tzakov (203) fait un rappel sur les résolutions de l'AGA 2017 concernant les foyers au bois: a) résolution de ne plus les utiliser b) résolution de les condamner c) résolution de mettre aux normes le bâtiment quant à la résistance au feu au niveau des foyers, des cheminées et des passages des cheminées;
- il a été question que, malgré la résolution, certains continuent à utiliser les foyers au bois;
- il a été mentionné que, tant que les foyers ne sont pas condamnés, il faut faire le ramonage des cheminées;
- il a été mentionné que le SDC ne connaît pas encore la position actuelle de la compagnie d'assurance sur la question des foyers au bois (le renouvellement de l'assurance se fera fin avril 2018).

Après délibération, l'assemblée adopte à l'unanimité des voix présentes ou représentées, (sans modification) le procès-verbal de l'assemblée générale annuelle du 20 mars 2017.

La proposition est adoptée.

PROPOSÉ PAR	Unité	APPUYÉ PAR	Unité
Daniel Lizée	101	Lise Menger	301

5 Lecture du rapport d'activités du conseil d'administration - mandat 2017

Le rapport et le travail du CA sortant sont appréciés par tous. Daniel Lizée (101) dit au nom de tous les copropriétaires un "gros merci" au CA.

M. Kien To (303) fait un appel à la collaboration de tous afin d'aider les administrateurs.

Le rapport du CA est accepté à l'unanimité.

PROPOSÉ PAR	Unité	APPUYÉ PAR	Unité
Daniel Lizée	101	Michel St-Pierre	103

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ANNUELLE
SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES DU 9240 RIVERIN

PROCÈS-VERBAL

6 Présentation des états financiers au 31 décembre 2017

Le gestionnaire fait la présentation des états financiers à l'assemblée.

À la demande des copropriétaires, des précisions sur certains postes budgétaires sont données par le gestionnaire, et plus spécifiquement sur les postes qui concernent la consommation d'électricité (la suggestion de chauffer un peu plus le garage est approuvée par l'assemblée), les coûts des travaux de réfection/réparation, et les honoraires pour les inspections et les rapports d'expertise.

Les copropriétaires s'en déclarent satisfaits. Le syndicat finit l'année 2017 avec un surplus budgétaire de 17 762 \$. Le syndicat avait commencé l'année avec un surplus de 3 095 \$ au fonds d'exploitation, et avec le surplus budgétaire le syndicat termine l'année avec un surplus total de 20 857 \$ au fonds d'exploitation (note: le surplus budgétaire est additionné au surplus du fonds d'exploitation).

Le solde en fin d'année au fonds de prévoyance est de 41 230 \$.

L'avoir net du Syndicat est de 62 087 \$.

7 Ratification des gestes posés par le conseil d'administration et le gestionnaire

7.1 Mise aux normes du système d'incendie

À la demande des copropriétaires, le gestionnaire donne des explications quant aux travaux réalisés en 2017 et l'état des correctifs exigés par avis 189-009240 / 20170116-0012 de la Division des mesures préventives du Service de sécurité incendie de l'Agglomération de Longueuil. Le gestionnaire confirme qu'effectivement toutes les demandes de l'avis ont été satisfaites et que le SDC n'a plus rien à fournir.

7.2 Modification du système d'irrigation

Boris Tzakov (203) donne des explications quant aux travaux de réparation et de modification du système d'irrigation de la pelouse. Il rappelle que ces travaux ont été approuvés par l'AGA 2017 et réalisés en conséquence.

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ANNUELLE
SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES DU 9240 RIVERIN

PROCÈS-VERBAL

8 Consultation sur le budget prévisionnel pour l'exercice financier 2018

Le gestionnaire présente le budget pour l'année 2018 aux copropriétaires. Le budget proposé est de **76 330 \$** et inclut :

Des charges communes de **59 302 \$**, soit aucune augmentation;

Une contribution au fonds de prévoyance de **5 930 \$**;

Une cotisation spéciale pour les travaux 2017-2018 de **11 098 \$**.

Il est question aussi du coûts des travaux importants à entreprendre en 2017 et de ceux à prévoir dans les prochaines années. Mme Nicole St-Germain mentionne entre autres que le soffite de son balcon est en mauvais état - à prévoir ce genre de travaux de réparation encore cette année.

Suite aux discussions entre le gestionnaire et les copropriétaires, le budget est approuvé par la majorité.

8.1 Discussion sur l'abattage des arbres

Mme Nicole St-Germain (302) informe l'assemblée de ses démarches pour faire exécuter l'abattage et le dessouchage des huit frênes infestés par l'agrile du frêne, ainsi que la replantation d'arbres, par la Ville de Brossard (cette démarche est la suite de l'envoi d'une pétition de la part des copropriétaires à la Ville de Brossard au même sujet). M. Boris Tzakov (203) présente à l'assemblée le plan d'abattage/replantation préparé par lui, sur le fond d'une photographie satellite du bâtiment et de l'espace gazonné - il est évident que les huit frênes ont été jadis plantés par la Ville de Brossard sur la limite séparative entre l'emprise publique et le terrain privé, avec un léger décalage de certains arbres (il s'agit donc d'arbres mitoyens). La conclusion en est que le SDC a de forts arguments pour essayer de faire accepter par la Ville de Brossard ces travaux ou au moins de les subventionner. Note: la période d'abattage printanier des arbres infestés est manquée, il faut donc viser la période d'abattage d'automne si la Ville de Brossard rejette les demandes du SDC.

8.2 Évaluation d'assurance pour des fins de vérification de la valeur de reconstruction

Les copropriétaires sont informés sur la nécessité de procéder avec une réévaluation du bâtiment afin de soumettre à la compagnie d'assurance la valeur de reconstruction actualisée. La dernière évaluation ayant été faite en 2013, il est temps d'en faire une autre afin de comparer la valeur sur laquelle la compagnie d'assurance se base (majorée automatiquement chaque année par l'indexe d'inflation) et la valeur du marché. Boris Tzakov (203) parle du risque de sous-évaluation laquelle pourrait entraîner la responsabilité des administrateurs en cas de perte totale du bâtiment.

8.3 Calfeutrage complet

Quelques propriétaires ont déjà signalé des endroits où le calfeutrage est soit déficient, soit il en manque des morceaux. Il devient évident que l'état général du calfeutrage du bâtiment impose qu'il soit refait (note: il s'agit du calfeutrage originel qui n'a jamais été ni réparé ni remplacé).

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ANNUELLE
SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES DU 9240 RIVERIN
PROCÈS-VERBAL

8.4 Réparation de la brique et de la colonne

Le gestionnaire explique l'état des soumissions pour ces travaux et pourquoi rien n'a pu être fait en 2017. Plusieurs copropriétaires expriment leur insatisfaction du fait que le SDC a dépensé beaucoup d'argent pour des inspections et études, tandis que le parement de brique continue à se détériorer et d'autres endroits problématiques s'ajoutent à la liste. Tous sont d'avis que les travaux planifiés doivent impérativement être faits l'été de 2018.

8.5 Nettoyage complet des sorties de sècheuses

Le gestionnaire explique l'état des soumissions pour ces travaux et pourquoi rien n'a pu être fait en 2017. La firme retenue procédera avec un nettoyage seulement par l'extérieur (jugé suffisant) en utilisant une nacelle.

8.6 Discussion sur l'asphalte et les travaux de stationnement

Le SDC a reçu en 2016 trois soumissions pour l'asphaltage du stationnement extérieur, l'installation d'un nouveau puisard avec grille devant la porte de garage, nouvelles bordures et lignes de démarcation des places de stationnement (dont celle d'Asphalte UNIK pour environ 20 k\$). Les copropriétaires ont jugé à cette époque que ces travaux n'étaient pas urgents et ils ont réitéré cette conclusion durant cette assemblée. À suivre.

8.7 Nettoyage complet des colonnes de drain

Depuis quelques années certains copropriétaires habitant au rez-de-chaussée subissent des reflux d'eau sale des canalisations. L'état des canalisations du bâtiment, surtout de celles des eaux domestiques (provenant des salles de bains, des éviers, du lave-linge, du lave-vaisselle et des lavabos) est donc tel qu'un assainissement (curage) annuel est déjà requis. Il est prévu de faire un curage annuel complet, c'est-à-dire des colonnes et de tous les branchements.

Travaux prévus	Montant	Entrepreneur choisi
Nettoyage des conduits de sècheuse	1 300 \$	Air-Max
Evaluation pour des fins d'assurabilité	A déterminer	A déterminer
Inspection et réparation de la brique et de la colonne de l'unité 403	10 000 \$	A déterminer
Nettoyage des tapis	250 \$	Impérial
Nettoyage des vitres	1 800 \$	À déterminer
Système d'irrigation - ouverture et fermeture	550 \$	Irrigation Charron
Inspection Incendie et monoxyde de carbone	1 500 \$	3L Protection et D-Tech

M. Boris Tzakov suggère l'installation de nez de balcons afin d'évacuer correctement l'eau de pluie et prévenir ainsi le dégoulinement et l'infiltration derrière la paroi de brique. Une solution technique possible est présentée à l'assemblée. Le gestionnaire fera des recherches et présentera au CA des solutions techniques disponibles au Canada et une estimation de ces travaux.

PROCÈS-VERBAL

9 Varia (point non soumis au vote)

9.1 Discussion sur le futur décret de l'auto-assurance

Le gestionnaire explique le projet de loi 150, laquelle loi obligera les SDC de se constituer un fonds d'auto assurance pour rencontrer les paiements éventuels des franchises. À suivre.

9.2 Discussion sur la possibilité de faire une mise à jour de la déclaration de

M. Boris Tzakov (203) explique pourquoi une actualisation - très onéreuse - de la Déclaration de copropriété déjà obsolète serait inévitable d'ici un ou deux ans (refonte du Code Civil du Québec de 1994, nouvelle refonte du Code Civil du Québec attendue, nouvelles lois et nouvelles exigences quant à la structure et le contenu de ce document, etc.)

10 Point soumis à un vote

10.1 Gestion externe : Approbation de l'ensemble des propriétaires pour l'engagement d'une firme

Le CA sortant propose que l'AGA entérine un état de fait depuis 2013 lorsque les administrateurs en place ont engagé un gérant (gestionnaire externe), en l'occurrence Laucandrique. Même si la loi prévoit que le CA d'un SDC a le pouvoir décisionnel d'engager un gérant sans passer par le vote des copropriétaires, le CA sortant estime qu'il est préférable qu'une décision de principe soit votée par l'AGA. Il ne s'agit donc pas du choix du gérant car ce choix incombe aux administrateurs qui ont le devoir de choisir un gestionnaire expérimenté de qualité.

Les copropriétaires acceptent cette proposition, en précisant toutefois qu'ils désirent la resoumettre au vote chaque année.

Étant donné qu'une majorité de copropriétaires, quoique acceptant l'idée d'un gérant, trouve que cette dépense administrative est trop grande pour leurs moyens, il a été décidé qu'en septembre 2018 le CA convoquera les copropriétaires à une AGE afin d'approfondir la discussion sur le sujet.

La proposition est adoptée à l'unanimité.

PROPOSÉ PAR	Unité	APPUYÉ PAR	Unité
Boris Tzakov	203	Nicole St Germain	302

PROCÈS-VERBAL

10.2 Inspection du bâtiment et plan de gestion de l'actif à long terme

M. Boris Tzakov (203) réitère - pour la troisième année - devant l'assemblée l'importance pour le SDC d'avoir un plan de gestion de l'actif immobilier et propose à l'assemblée de voter pour un tel plan. Il souligne que le lien entre le fonds de prévoyance et l'état de l'actif immobilier d'une copropriété est essentiel. L'objectif est, à partir de l'évaluation de l'état de l'actif immobilier, de mettre en place un plan de financement pluriannuel adéquat pour la réalisation des grands travaux de réparation indispensables. M. Boris Tzakov souligne que l'aspect le plus important de cette démarche est la transparence et l'objectivité quant à l'état de l'actif immobilier (ne pas "se mettre la tête dans le sable"), et qu'à partir de ce point les copropriétaires pourraient décider quelle stratégie financière adopter - renflouer graduellement le fonds de prévoyance selon la prévision de grands travaux à venir, ou bien décider de gérer les imprévus lorsqu'ils arrivent, mais en toute connaissance de cause du danger que représentent les carences de financement (déconseillé comme approche).

M. Kien To (303) trouve que ce plan est inutile puisque

- a) les copropriétaires n'accepteront pas une augmentation des contributions au fonds de prévoyance, et
- b) une évaluation de l'état de l'actif immobilier et un énoncé des grands travaux à venir pourraient dissuader les acheteurs potentiels.

La proposition est rejetée.

PROPOSÉ PAR	Unité	APPUYÉ PAR	Unité
#N/A		#N/A	

11 Élection des administrateurs

En l'absence de nouvelles candidatures pour les postes d'administrateurs et en l'absence d'opposition aux actes des administrateurs en place, l'assemblée demande au CA sortant s'il accepterait la reconduction de son mandat. Les administrateurs sortant acceptent que leurs charges soient reconduites pour le mandat 2018/2019.

La proposition est adoptée à l'unanimité.

PROPOSÉ PAR	Unité	APPUYÉ PAR	Unité
Daniel Lizée	101	Nicole St Germain	302

Candidature:	Ziad Rahill	Proposer:	Daniel Lizée
Unité :	102	Unité :	101
Le candidat accepte de poser sa candidature			

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ANNUELLE
SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES DU 9240 RIVERIN

PROCÈS-VERBAL

Candidature: Boris Tzakov	Proposer: Daniel Lizée
Unité : 203	Unité : 101
Le candidat accepte de poser sa candidature	

Candidature: Irina Yarosh	Proposer: Daniel Lizée
Unité : 203	Unité : 101
Le candidat accepte de poser sa candidature	

Le conseil d'administration sera formé des copropriétaires suivants :

Ziad Rahill
Boris Tzakov
Irina Yarosh

PROPOSÉ PAR	Unité	APPUYÉ PAR	Unité
Daniel Lizée	101	Nicole St Germain	302

12 Levée de l'assemblée

L'ordre du jour étant épuisé, l'assemblée est close à 22h48

Procès-verbal certifié conforme

Grégory Porte
Président

Boris Tzakov
Secrétaire

Article 1103 C.c.Q. : « Tout copropriétaire peut demander [...] d'annuler une décision de l'assemblée si elle est partielle, si elle a été prise dans l'intention de nuire aux copropriétaires ou au mépris de leurs droits, ou encore si une erreur s'est produite dans le calcul des voix.

L'action doit, sous peine de déchéance, être intentée dans les 60 jours de l'assemblée.

Le tribunal peut, si l'action est futile ou vexatoire, condamner le demandeur à des dommages-intérêts.