

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ANNUELLE
SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES DU 9240 RIVERIN

PROCÈS-VERBAL

L'AN DEUX MILLE DIX-NEUF, le 15 mai 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, 21 copropriétaires représentant 81,7 % 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 28 mars 2018
- 5 Rapport du conseil d'administration
- 6 Présentation des états financiers au 31 décembre 2018
- 7 Consultation sur le budget prévisionnel pour l'exercice financier 2019
- 8 Varia (point non soumis au vote)
- 9 Élection des administrateurs
- 12 Levée de l'assemblée

1 Vérification du Quorum - Ouverture de l'assemblée

Le quorum est de **81,70** % des personnes présentes ou représentées et l'assemblée est ouverte à **19h20**

Nous avons 81,7 % 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 |
|--------------------|--------------|-------------------|--------------|
| André Renaud | 302 | Stéphanie Renaud | 302 |

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ANNUELLE
SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES DU 9240 RIVERIN

PROCÈS-VERBAL

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

Secrétaire: **Yvon Lamarre**
Unité **Gestionnaire**

La proposition est adoptée.

| PROPOSÉ PAR | Unité | APPUYÉ PAR | Unité |
|--------------------|--------------|-------------------|--------------|
| André Renaud | 302 | 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 | Boris Tzakov | 203 |

4 Adoption du procès-verbal de l'assemblée générale annuelle du 28 mars 2018

L'assemblée dispense le secrétaire de faire lecture du procès-verbal de l'assemblée générale annuelle du 28 mars 2018. Les propriétaires prennent quelques minutes pour réviser le procès-verbal.

Délibération au sujet des foyers au bois - Boris Tzakov précise que:

- contrairement à ce que certains ont retenu des nombreuses discussions dans le passé, l'AGA de 2017 a bel et bien voté la résolution de principe de condamner les foyers au bois, les deux autres options proposées par le CA, à savoir de les mettre aux normes et ou de les convertir au gaz naturel, ayant été rejetées unanimement par les copropriétaires;
- le problème de résistance au feu du vide derrière les foyers et entre les étages au niveau de la dalle est indépendant (sans aucun lien avec la décision condamner les foyers) et doit être résolu sans égard de la façon dont on utilisera ou n'utilisera pas les foyers dans le futur;
- la certification de conformité de foyers au bois n'a jamais été demandée par les compagnies d'assurance, mais advenant cette possibilité bien réelle, les copropriétaires devront mettre en application le choix qu'ils ont fait en 2017, à savoir de condamner physiquement les foyers.

Il a été mentionné que, tant que les foyers sont fonctionnels, il faut faire le ramonage des cheminées, peu importe la décision du CA d'interdire leur utilisation.

Après délibérations, l'assemblée adopte à l'unanimité des voix présentes ou représentées, (sans

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ANNUELLE
SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES DU 9240 RIVERIN

PROCÈS-VERBAL

modification) le procès-verbal de l'assemblée générale annuelle du 28 mars 2018.

La proposition est adoptée.

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

5 Rapport du conseil d'administration

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 |

6 Présentation des états financiers au 31 décembre 2018

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 le coût des travaux de réfection/réparation du parement de brique et des balcons.

Les copropriétaires s'en déclarent satisfaits. Le syndicat finit l'année 2018 avec un surplus budgétaire de 20 857 \$. Le syndicat avait commencé l'année avec un surplus de 3 826 \$ au fonds d'exploitation, et avec le surplus budgétaire le syndicat termine l'année avec un surplus total de 24 683 \$ 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 47 303 \$.

L'avoir net du Syndicat est de 71 986 \$.

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ANNUELLE
SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES DU 9240 RIVERIN

PROCÈS-VERBAL

7 Consultation sur le budget prévisionnel pour l'exercice financier 2019

Le gestionnaire présente le budget prévisionnel pour l'année 2019 aux copropriétaires. Le budget proposé est de 86 537 \$ et inclut :

- des charges communes de 75 488 \$;
- une contribution au fonds de prévoyance de 6 049 \$;
- une cotisation au fonds d'auto-assurance de 5 000 \$ (article 1074.2 C.c.Q - ce montant est provisionné séparément du fonds de prévoyance afin de couvrir les franchises d'assurance en cas de réclamation; il s'agit d'une contribution au charges communes payable par tous les copropriétaires).

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

| Travaux prévus | Montant | Entrepreneur choisi |
|--|-----------|---------------------|
| Inspection des façades | 5 140 \$ | Façades Plus |
| Réparation du parement de brique des façades et de la colonne de l'unité 403, installation de larmiers (nez) des balcons | 15 000 \$ | A déterminer |
| Étude de fonds de prévoyance - certificat d'état et plan d'entretien | 6 000 \$ | À déterminer |
| Abattage des 8 frênes infestés, essouchage, replantation Phase 1, et remise en état du gazon | 6 214 \$ | Mazeau |
| Plantation d'arbres phase 2 - trois conifères | 2 070 \$ | Mazeau |
| Installation de drain de surface le long de la façade boul. Matte | 1 828 \$ | Mazeau |
| Entretien de la toiture | 2 000 \$ | À déterminer |

8 Varia (points non soumis au vote)

| |
|--|
| |
|--|

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ANNUELLE
SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES DU 9240 RIVERIN

PROCÈS-VERBAL

- 8.1 Demande pour une nouvelle soumission pour inspection du système de sécurité incendie. Le gestionnaire organisera dans le plus brefs délais cette inspection avec une firme que 3L car le certificat de conformité a expiré le 31 mars 2019.
- 8.2 Demande pour soumission pour réparation de la brique (Façades Plus, ou autre). URGENT. Note: Boris Tzakov a donné au gestionnaire l'information sur deux firmes qui font de la maçonnerie et de restauration de façades.
- 8.3 Le gestionnaire fera la vérification nécessaire avec la municipalité concernant le programme GRAME.
- 8.6 Concernant l'installation de nez de balcons afin d'évacuer l'eau de pluie correctement. Le gestionnaire fera les recherches de soumissions et suggestions. L'installation de nez de balcons (larmiers) doit se faire en même temps que la réparation de la brique, car les endroits les plus vulnérables et endommagés sont sous les balcons! Le gestionnaire doit proposer une solution technique et des propositions de service.
- 8.7 Ajouter à la liste des travaux avec prix un registre des améliorations privatives. Règlement potentiel interdisant de fumer du cannabis partout dans l'immeuble (ce règlement serait en contradiction avec les lois existantes, une nouvelle loi pourrait donner l'autorité au CA d'interdire)
- 8.9 Le gestionnaire s'occupe des contrats d'entretien des système de ventilation (Refpro), l'entretien de la porte de garage(Harvey Gaudreau) et nettoyage des tapis(Nettoyage Impérial).

9 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 2019/2020.

La proposition est adoptée à l'unanimité.

| PROPOSÉ PAR | Unité | APPUYÉ PAR | Unité |
|--------------------|--------------|-------------------|--------------|
| Kien Hoa To | 303 | Daniel Lizée | 101 |

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ANNUELLE
SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES DU 9240 RIVERIN

PROCÈS-VERBAL

Le conseil d'administration sera formé des copropriétaires suivants :

Boris Tzakov - Président du CA

Ziad Rahill - Vice-président du CA

Irina Yarosh - Trésorière du CA

10 Levée de l'assemblée

L'ordre du jour étant épuisé, l'assemblée est close à 21h45

Procès-verbal certifié conforme

Grégory Porte
Président

Yvon Lamarre
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.