

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ANNUELLE
SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES DU 9240 RIVERIN

PROCÈS-VERBAL

L'AN DEUX MILLE VINGT, le 22 juin 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 en vidéoconférence sur zoom.

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, 19 copropriétaires représentant
84,3 % 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 15 mars 2019
- 5 Rapport du conseil d'administration
- 6 Présentation des états financiers au 31 décembre 2019
- 7 Consultation sur le budget prévisionnel pour l'exercice financier 2020
- 8 Varia (point non soumis au vote)
- 9 Élection des administrateurs
- 10 Levée de l'assemblée

1 Vérification du Quorum - Ouverture de l'assemblée

Le quorum est de **84,30** % des personnes présentes ou représentées et
l'assemblée est ouverte à **19h11**

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
Stéphanie Renaud	302	Michel St-Pierre	103

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: **Daniel Lizée**

Unité **101**

La proposition est adoptée.

PROPOSÉ PAR	Unité	APPUYÉ PAR	Unité
<u>Michel St-Pierre</u>	302	<u>Murielle St-Germain</u>	204

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
<u>Ziad Rahill</u>	102	<u>Jean-Claude Lachkar</u>	403

4 Adoption du procès-verbal de l'assemblée générale annuelle du 15 mars 2019

L'assemblée dispense le secrétaire de faire lecture du procès-verbal de l'assemblée générale annuelle du 15 mars 2019. Les propriétaires prennent quelques minutes pour réviser le procès-verbal.

Après délibérations, l'assemblée adopte à l'unanimité des voix présentes ou représentées (sans modification) le procès-verbal de l'assemblée générale annuelle du 15 mars 2019

La proposition est adoptée.

PROPOSÉ PAR	Unité	APPUYÉ PAR	Unité
<u>Michel St-Pierre</u>	103	<u>André Renaud</u>	302

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ANNUELLE
SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES DU 9240 RIVERIN

PROCÈS-VERBAL

5 Rapport du conseil d'administration

Daniel Lizée fait la lecture du rapport qui a été préparé par Boris ancien président du syndicat. Daniel et les propriétaires veulent aussi faire un message pour Boris pour tout le travail que ce dernier a fait jusqu'au bout. Certaines questions ou modifications sont apportées comme suit :

- Michel St-Pierre :

Rapport de l'administration page 3 : changer la mention du 103 par le 102 pour le dégât d'eau.

Lavage de vitre : SVP lavez les vitres du 103 par le contracteur, seulement les vitres inaccessibles sont lavées par le contracteur habituellement

- André :

Conteneur : demande de clarifications pour les conteneurs : réparations versus remplacement :

oExplication : conteneur trop vieux et trop endommagé pour réparation. De plus, la ville a demandé le remplacement pour rencontrer les normes des couleurs. Actuellement, les couleurs ne sont pas en fonction du recyclage ou des ordures ménagères.

Demande de la date du Lavage des vitres : prévu le 25 juin-Calfeutrage : très bon travail

Porte de secours : cloche déconnectée. Besoin de réparations – reconnexion par un technicien

Mazeau :

-Demander à Mazeau de ramasser les branches cassées par la compagnie de calfeutrage

Le rapport du CA est accepté à l'unanimité.

PROPOSÉ PAR	Unité	APPUYÉ PAR	Unité
Michel St-Pierre	103	André Renaud	302

6 Présentation des états financiers au 31 décembre 2019

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 2019 avec un surplus budgétaire de **8 637 \$**. Le syndicat avait commencé l'année avec un surplus de **24 683 \$** au fonds d'exploitation, et avec le surplus budgétaire le syndicat termine l'année avec un surplus total de **33 320 \$** 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 **49 899 \$**.

Le solde en fin d'année au fonds d'assurance est de **1 823 \$**

L'avoir net du Syndicat est de **85 042 \$**.

7 Consultation sur le budget prévisionnel pour l'exercice financier 2020

Le gestionnaire présente le budget prévisionnel pour l'année 2020 aux copropriétaires. Le budget proposé est de 123 204 \$ de revenue et cela inclut :

- des charges communes de 60 488 \$;
- une contribution au fonds de prévoyance de 6 049 \$;
- une cotisation au fonds d'auto-assurance de 10 000 \$ (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 aux charges communes payable par tous les copropriétaires).

- une cotisation spéciale pour les travaux de foyer de 40 000 \$

Des propriétaires posent des questions :

- Michel St-Pierre : Est-ce que le fonds de prévoyance couvre les travaux de foyers et vide technique :

- réponse de Grégory : NON. il n'y a pas assez d'argent restant dans le fonds de prévoyance alors il y a une cotisation spéciale de 40 000 \$ pour les travaux :

- Kien : Ils vont enlever les cheminées, mais après ?

Réponse : Enlever les cheminées et le contracteur va remettre le mur comme il était avant. Le vide technique derrière le foyer est une section par le syndicat.

- Kien : Poste de réparations diverses : 4 000 \$ ou 5 000 \$ à chaque année : peut-on le réduire ?

Réponse de Grégory: ce poste du budget sert à couvrir les petites dépenses non prévisibles. C'est une marge d'erreur pour couvrir les imprévisibles (plombier, électricien, etc.). Ce montant a été utilisé en 2019. Il va seulement rester 5 122 \$ au budget 2020 à la fin de 2020.

oDaniel Lizee / André : quels sont les options avec les travaux de foyer et du vide technique :

Réponse de Grégory : les gens peuvent :

- Enlever le foyer et boucher le trou
- Garder le foyer pour décoration, mais le condamner
- Remplacer le foyer par un foyer électrique
- MAIS ON NE PEUT PAS REMPLACER le foyer par un objet encastré (exemple : bibliothèque), car non conforme pour les normes d'incendie

oMartine Coutu : Frais de condos. Pourquoi les frais de condo ont augmenté en 2019 et encore en 2020 ?

Réponse de Grégory : les frais de condos réguliers n'augmentent pas, mais ce sont plutôt les cotisations spéciales pour des travaux spéciaux qui augmentent les prix.

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

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ANNUELLE
SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES DU 9240 RIVERIN

PROCÈS-VERBAL

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	20 000 \$	À déterminer
Étude de fonds de prévoyance - certificat d'état et plan d'entretien	6 000 \$	À déterminer
Calfeutrage complet	42 840 \$	Calfeutrage Élite
Travaux de mise aux normes du vide technique et du foyer	40 000 \$	À déterminer
Installation de drain de surface le long de la façade boul. Matte	2 000 \$	Mazeau
Entretien de la toiture	834 \$	Envirotoit

8 Varia (points non soumis au vote)

1- Lettre de remerciement à Boris Tzakov. Daniel va faire une ébauche et la placer sur le babillard du garage pour que tout le monde puisse la signer. Daniel va l'envoyer par la suite à Boris.

2- André : Air climatisé dans le hall d'entrée : porte du RDC est ouverte, ce qui fait fonctionner l'air climatisé. Il faut donc fermer la porte du RDC, car la porte est coupe-feu.
oRéponse : Mettre un signe et enlever le "stopper" sur la porte

3- André : Soulier à talon dans l'unité du haut après 11h00 le soir : Faire un RAPPEL des règles du syndicat pour diminuer le bruit après 10h00/11h00 et autres règlements.
oRéponse : Locataire du 202 ? Faire un rappel aux propriétaires de passer les règlements à leur locataire et de confirmer que le locataire a bien reçu les règlements.

4- André : Stationnement – Remorquage : il y a des personnes externes qui prennent les places de stationnement
oRéponse : les nouveaux règlements de remorquage permettent seulement de déplacer le véhicule et non de l'amener à la fourrière et le syndicat doit payer le remorquage. Alors les véhicules sont seulement déplacés.
oSuggestion de mettre une petite pancarte sur le miroir des voitures en visite officielle.
oAppeler la police pour que la police fasse remorquer le véhicule au frais de ce propriétaire

5- Kien : frais de foyer : frais de condo ou cotisation spéciale ?
oRéponse : cotisation spéciale pour les foyers qui va commencer en juillet et se terminer en décembre 2020 (environ \$400 par mois pour 6 mois)

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ANNUELLE
SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES DU 9240 RIVERIN

PROCÈS-VERBAL

6- Daniel Lizée : frais d'assurance : quelle est la prime d'assurance la plus haute et quand devons-nous avoir fini de l'accumuler.

7- Martine Coutu : frais de condo augmente encore ?

oRéponse : Non. Toutefois, il y a 2 cotisations spéciales en 2020 soit \$40,000 pour foyer et \$10,000 pour fonds d'assurance. Cela représente :

Foyer : environ \$400 de plus sur 6 mois par unité de juillet 2020 à décembre 2020

Assurance : \$50 de plus sur 12 mois par unité de juillet 2020 à juin 2021

8- Ziad : étude pour le fonds de prévoyance : quand sera-t-elle complétée ?

oRéponse : l'étude va être faite en septembre 2020.

9- André : conteneurs : ils sont pleins AVANT la date. Est-ce que les entrepreneurs vont fournir leur propre conteneur pour les travaux de foyer?

oRéponse :

les gens doivent briser les boites avant de remplir les conteneurs et les règles vont être rappelées aux propriétaires

Le message va être passé aux entrepreneurs pour qu'ils mettent les débris de construction dans d'autres conteneurs spécifiques

10- Kien : demande à avoir les détails sur la loi 16 sur l'étude des fonds de prévoyance et comment doit être déterminé les montants à affecter au fonds de prévoyance

oRéponse : Grégory va envoyer l'article de loi à tous les propriétaires. Grégory mentionne que c'est la conclusion de l'étude qui détermine les montants et les dates de remboursements et non les propriétaires.P166.

9 Élection des administrateurs

Candidature:	Daniel Lizée	Proposer:	Stéphanie Renaud
Unité :	<u>101</u>	Unité :	<u>6</u>
Le candidat accepte de poser sa candidature			

Candidature:	Annie Lessard	Proposer:	André Renaud
Unité :	<u>101</u>	Unité :	<u>6</u>
Le candidat accepte de poser sa candidature			

Candidature:	Ziad Rahill	Proposer:	André Renaud
Unité :	<u>102</u>	Unité :	<u>6</u>
Le candidat accepte de poser sa candidature			

Le conseil d'administration sera formé des copropriétaires suivants :

Daniel Lizée

Annie Lessard

Ziad Rahill

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ANNUELLE
SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES DU 9240 RIVERIN

PROCÈS-VERBAL

10 Levée de l'assemblée

L'ordre du jour étant épuisé, l'assemblée est close à 21h50

PROPOSÉ PAR	Unité	APPUYÉ PAR	Unité
Jean-Claude Lachkar	403	Michel St-Pierre	103

Procès-verbal certifié conforme

Grégory Porte
Président

Daniel Lizée
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.