



*Manoir TV* Enr.

720 boul. Montpellier, bureau 108  
Saint-Laurent, Mtl, QC, H4L 5B5

Tél. : (514) 747-5019  
Télec. : (514) 747-0293

---

**COMPTE RENDU DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ANNUELLE  
LE 22 OCTOBRE 2014 À LA SALLE DE RÉCEPTION**

**Présents :** Lucie Chagnon, présidente d'assemblée  
Nada Kabis, vice-présidente d'assemblée  
Gladys Beshara, secrétaire d'assemblée  
Administrateurs  
Jacques Robitaille  
Marlene Spevack  
Denise Arcand  
Auditeurs  
M. Marcel Pilon, CPA auditeur, CA, Pétrie Raymond  
Mme Line Ouellet, CPA, CGA, directrice, Pétrie Raymond

Le quorum est atteint à 19 h 15.

**ORDRE DU JOUR**

1. Ouverture
2. Rapport du conseil d'administration
3. Rapport financier 2013-2014
4. Prévisions budgétaires 2014-2015
5. Fonds de prévoyance
6. Rémunération des administrateurs
7. Élection des administrateurs
8. Élection des officiers d'assemblée
9. Autres affaires (sans vote)
10. Clôture de l'assemblée

---

**1. Ouverture**

La présidente a présenté les représentants de la firme comptable.

Elle a rappelé le retrait du point 7, « Refonte de la déclaration de copropriété » et annoncé l'ajout d'un sujet au point 9 pour discuter de la création d'un comité de copropriétaires pour suggérer des étapes à suivre. Les copropriétaires seront consultés en temps et lieu lors d'une assemblée spéciale. M. Zylberberg (app. 1605), M. Dussault (app. 802) et Mme Berchtold (app. 1702) ont exprimé leur mécontentement à propos de la procédure de changement à la déclaration de copropriété ainsi que des coûts encourus.

Les sujets suivants ont été soumis pour discussion au point 9, Autres affaires :



Mme Sarantonis (app. 1711) - à propos de la correspondance qui n'est plus bilingue;  
M. Hernu (app 701) - à propos des balcons;  
Mme Herrera (app 808) - à propos de la nomination d'un administrateur par intérim;  
Mme Hmamouchie (app 601) - à propos du rôle des administrateurs et des heures trop limitées d'ouverture du bureau d'administration;  
M. Zylberberg (app 1605) - à propos des tapis du corridor le long de la piscine qui n'ont pas été changés.  
La présidente a indiqué que ces sujets seraient discutés au point 9, Autres affaires.

L'ouverture de l'assemblée a été proposée par M Hernu (app. 701) et appuyée par M Déry (app. 1508). Adoptée

## 2. Rapport du conseil d'administration

Jacques Robitaille a expliqué les situations suivantes :

### **Sécurité :**

Une caméra de surveillance haute définition additionnelle a été installée dans le stationnement arrière pour mieux observer les activités à l'extrémité sud-ouest du terrain. Nous avons eu une soumission très intéressante pour remplacer nos caméras à l'intérieur de la bâtisse qui sont désuètes par 16 caméras haute définition, ce qui inclura l'ajout de caméras au gymnase et à la salle de réception.

### **Assurance :**

La prime a augmenté significativement et la franchise a quintuplé, passant de 10 000\$ à 50 000\$ pour les réclamations de dégâts d'eau. Il faudrait sensibiliser les copropriétaires à être plus attentifs aux situations pouvant causer des dégâts d'eau, par exemple, fermer les valves principales lors d'absences prolongées. M Robitaille a suggéré de former un comité pour étudier la question et proposer des règles à suivre par les résidents.

### **Édifice :**

#### **Inspection des balcons**

D'après le constat émis par la firme Ingétec, qui a examiné la structure et un échantillonnage des balcons, notre édifice est jugé sécuritaire pour les cinq prochaines années et nous avons reçu un certificat à cet effet. Ce certificat est affiché au bureau d'administration. Nous attendons leur rapport préliminaire. Une seconde visite pour voir les balcons restants aura lieu au printemps 2015. Nous recevrons alors le rapport final qui inclura leurs recommandations de réparations de l'enveloppe extérieure et des balcons. Nous ferons alors des appels d'offres pour ces travaux.

#### **Plafonds qui coulent**

Nous sommes en voie de trouver la cause des dégâts d'eau aux appartements 1707 et 1708 provenant du toit. Ce sera réparé sous peu.

#### **Ventilation des corridors**

La compagnie manufacturière de l'équipement a finalement trouvé la cause du problème. La réparation finale se fera sous peu.

Mme Gidaro (app. 1009) a soulevé trois points concernant les balcons : 1. Elle a donné au surintendant un bloc de béton qui s'est détaché, mais n'a pas de nouvelles de l'administration; 2. Elle a peint le balcon 2 fois et c'est encore à refaire; 3. Qu'est-ce qu'on attend pour effectuer les réparations?

Jacques Robitaille explique la méthode d'échantillonnage et, dès la réception du rapport il y aura lancement d'un appel d'offre pour effectuer les réparations le plus tôt possible.



M. Siag (app. 702) voudrait définir le rôle du comité pour la révision de la déclaration, mais la présidente lui a demandé de poser la question au point 9 « Autres affaires ».

Mme Berchtold (app. 1702) a posé une question sur les dommages survenus en 2012 et des traces de papier vert sur le plafond.

Jacques Robitaille explique que l'inondation a débuté au 17<sup>e</sup> étage et a atteint le sous-sol; et que c'est la cause de l'augmentation de la franchise de 10 000 \$ à 50 000 \$.

M. Sepetdjian (app. 602) a fait quelques commentaires : 1. Il y a eu 4 dégâts d'eau depuis 2010 qui ont eu comme conséquence l'augmentation massive de la franchise; 2. on ne devrait pas toucher au fonds de prévoyance pour financer un fonds spécial pour les futurs dégâts d'eau; il faudrait les financer autrement; 3. un de ces dégâts d'eau était accidentel et aurait pu être prévenu en changeant les boyaux d'eau connectés à la lessiveuse aux 5 ans.

Mme Mascisch (app. 1502) se demande si le coût des réparations concernant le toit par rapport aux

dégâts d'eau dans les 2 appartements du 17<sup>e</sup> et du système de ventilation entraînerait des frais supplémentaire ou serait couvert par une garantie.

Jacques Robitaille répond que l'administration pourra répondre à cette question après avoir rencontré les intervenants dans les jours prochains.

### 3. **Rapport financier 2013-2014**

Denise Arcand a expliqué les résultats financiers pour les fonds d'administration et de prévoyance.

#### **Fonds d'opération**

**Autres revenus :** l'augmentation comparativement à l'an dernier provient d'une entente à l'amiable de 7 500 \$ et de la vente de nouvelles puces.

**Salaires et avantages sociaux :** l'augmentation est surtout due au congé de maladie d'un des concierges.

**Taxes et assurances :** augmentation de la taxe d'eau – assurance et paiement de franchises.

**Électricité et gaz :** augmentation de 8.5 % électricité et 14.5 % gaz.

**Entretien :** augmentation due à la réparation de la porte de garage et de la génératrice, mais compensée

par la réduction d'achat d'équipement et d'entretien extérieur.

**Amortissement:** le nouveau système d'accès a été inscrit aux immobilisations et sera amorti sur 5 ans, pour fins comptables.

**Administration :** stable.

M Shihabuddin (app. 1701) se demande si ce n'est pas nécessaire d'avoir l'accord des copropriétaires avant de commencer de gros projets comme celui des fenêtres et si un suivi est fait pour voir si on a eu des économies dans le coût de l'électricité à la suite de la rénovation des fenêtres.

La présidente a expliqué que ce point est hors contexte.

Mme Sarantonis (app.1711) a commenté les récentes pannes d'ascenseur et le long délai du dépannage et de l'intervention des pompiers. Il a demandé quelle garantie nous avons quand nous signons un contrat.

Denise Arcand répond que le contrat avec la compagnie actuelle se termine dans plus au moins un an et que l'administration fera des appels d'offres. En attendant, nous avons fait les ajustements nécessaires à nos ascenseurs pour permettre d'ouvrir les portes assez rapidement en cas de panne. Normalement, les pompiers sont les premiers arrivés.

Mme Berchtold (app. 1701) a demandé des explications sur l'augmentation de la taxe d'eau



Denise Arcand répond que notre ancien compteur a été changé en 2012 pour un compteur numérique, plus sensible et précis, et comparé à 2013, la consommation est stable. En 2013, la ville a utilisé une estimation; par contre une lecture a été faite en 2014. Nous allons quand même contacter la ville pour de plus amples détails.

### **Contribution au fonds de prévoyance**

Denise Arcand a expliqué que, comme prévu, 220 000 \$ ont été transférés au fonds de prévoyance en 2013-2014. Le 2 000 \$ de subvention en 2012-2013 provient de Gaz Metro pour l'achat du nouvel équipement de ventilation et du chauffage des corridors.

Denise Arcand a aussi annoncé que, dans le budget 2014-2015, il y aurait 50 000 \$ mis de côté dans le fonds de prévoyance pour la franchise des dégâts d'eau.

M. Assef (app. 907) avance qu'il ne devrait pas avoir de changements dans le fonds de prévoyance et que les 50 000 \$ mis de côté pour la franchise des assurances ne devraient pas en être soutirés. Denise Arcand a expliqué que l'argent resterait dans le fonds de prévoyance qui est utilisé pour les dépenses externes seulement.

Mme Mattar (app. 1102) a demandé si on est préparé à la venue de la voiture électrique qui demanderait des prises de courant et de son effet sur le coût d'électricité.

Denise Arcand a souligné qu'il n'y avait pas de voitures électriques en ce moment et que les voitures hybrides n'en avaient pas besoin. Toutefois, ceci devrait être étudié : équipement, localisation, concept de l'utilisateur-payeur.

M. Siag (app. 702) a demandé si on a budgété des dépenses en 2014-2015 pour la révision de la Déclaration.

Denise Arcand a répondu par l'affirmative, mais la décision finale reviendrait au comité spécial.

Mme Hmamouchie (app. 601) a exprimé le désir que les réunions soient plus cordiales et qu'il y ait des rencontres informelles plus fréquemment.

La présidente a expliqué qu'une réception de célébration est organisée depuis quelques années en janvier ou février.

M. Saoud (app. 311) a demandé si une décision a été prise sur la déclaration de copropriété.

La présidente a dit que le sujet serait discuté au point 9, Autres affaires.

## **4. Prévisions budgétaires 2014-2015**

Les prévisions budgétaires et le fonds de prévoyance sont traités ensemble.

Denise Arcand a expliqué que le budget de fonctionnement 2014-2015 est assez stable.

Une augmentation de 2 % des salaires et avantages des employés est prévue. On s'attend à ce que la taxe d'eau équivaille à celle de cette année. Les frais d'assurance plus élevés reflètent la facture déjà reçue.

M Dussault (app. 802) s'est interrogé sur les frais d'administration de 86 929 \$ par rapport aux honoraires professionnels.

Denise Arcand a expliqué la ventilation de ce montant total et indique qu'il inclut un montant de 6 000 \$ pour les dépenses reliées à la déclaration de copropriété.

Elle a donné des détails sur le fonds de prévoyance pour 2014-2015

Une dépense majeure de 250 000 \$ est prévue pour les travaux sur la structure et les balcons (ce montant est inscrit dans le plan quinquennal; il s'agit d'une estimation en attendant les appels d'offres qui feront suite au rapport final de Ingétec).

Il faudrait noter que nous avons devancé les travaux sur la structure de la bâtisse d'une année et reporté d'une année la rénovation de la piscine et du corridor adjacent – sécurité avant esthétique.

M Zylberberg (app. 1605) a commenté l'état des tapis autour de la piscine et souhaite que l'on



entreprenne les 2 projets en même temps. M Sepetdjian (app. 602) est d'accord, mais seulement si on pouvait se le permettre, ce qui ne serait pas le cas à moins qu'on ait recours à une contribution spéciale.

Mme Mascisch (app. 1502) a souhaité que l'on s'occupe de la structure d'abord, et soutient que la piscine est fonctionnelle; les changements pourraient attendre.

M. Sepetdjian (app. 602) a réitéré que le montant de 250 000 \$ pour le projet de structure et balcons était tiré du Plan de Gestion de 25 ans et que le bon montant serait déterminé après avoir reçu les appels d'offres.

M. Shihabuddin (app. 1701) s'est interrogé sur le montant de 250 000 \$.

Denise Arcand répond que ce montant est notre meilleure estimation pour l'instant, en attendant le rapport final. C'est un maximum que nous ne dépasserons pas sans consulter les copropriétaires.

M Assef (app. 907) a compris que ce projet pourrait coûter moins que 250 000 \$.

Denise Arcand répond que c'est possible; le rapport final le déterminera.

Elle a aussi mentionné que les transferts annuels au fonds de prévoyance devraient être indexés à un taux d'inflation présumé de 3 % à partir de l'exercice 2015-2016, afin d'assurer la pérennité du fonds.

## **5. Fonds de prévoyance**

Voir le point 4.

## **6. Rémunération des administrateurs**

Denise Arcand a mentionné qu'il n'y aurait aucun changement en 2014-2015.

M Dussault (app. 802) propose l'adoption de la rémunération; appuyé par Mme Siegmann (app. 1105). Proposition adoptée.

## **7. Élection des administrateurs**

Les trois administrateurs ayant posé leur candidature sont élus par acclamation.

## **8. Élection des officiers d'assemblée**

Jacques Robitaille assume la présidence temporaire pour l'élection des officiers d'assemblée.

Marlene Spevack (app. 606) a proposé Lucie Chagnon comme présidente.

Lucie Chagnon (app. 412) a proposé Nada Kabis comme vice-présidente.

Ludger Poirier (app. 611) a proposé Gladys Beshara comme secrétaire.

Les trois candidates ont accepté et ont été élues par acclamation.

## **9. Autres affaires (sans vote)**

La présidente a annoncé la création d'un comité pour établir les normes et définir les changements nécessaires à la Déclaration de copropriété avant de présenter le document amendé aux copropriétaires lors d'une assemblée spéciale.

M Dussault (app. 802) a souhaité que ce comité se rencontre 2 ou 3 fois par an pour être le porte-parole des copropriétaires, en complément à l'administration.

M Oriol (app. 709) a proposé un comité porte-parole.

La présidente a répondu que si cela voulait dire la création d'un comité parallèle de surveillance, il n'en est pas question; par contre ils pourraient se porter candidats au poste d'administrateur.

Quant à la disponibilité des administrateurs, Denise Arcand a mentionné que tous les copropriétaires et résidants peuvent rejoindre un membre de l'administration sur son cellulaire 24 heures sur 24, et que rien ne les empêche de se réunir et de soumettre leurs idées. Elle rappelle que



la recommandation est de créer un comité spécifiquement pour traiter des amendements à la déclaration de copropriété et que ce comité devrait être séparé d'un comité des copropriétaires qui formulerait des questions plus générales.

Mme Gidaro (app. 1009) a voulu poser une question sur la déclaration.

M. Siag (app. 702) a aussi voulu poser une question sur la déclaration.

M Saoud (app. 311) a demandé si un comité est déjà en place et si ce comité peut faire les changements nécessaires à la déclaration sans d'autre frais.

La présidente a déclaré que ces questions seraient discutées lors d'une assemblée spéciale.

Mme Berchtold (app. 1702) a mentionné que dans le temps on avait accès au garage de 2 façons (avec la clé 21 et la télécommande) alors qu'aujourd'hui on est réduit au système de télécommande seulement; que ferait-on s'il tombe en panne?

La présidente a demandé à Jacques Robitaille de donner suite à ce point fort valide.

#### 10. Clôture de l'assemblée

Les copropriétaires ayant commencé à quitter la salle et à se disperser, la fin de l'assemblée a été proposée par Denise Arcand (app. 1612) et appuyée par Line Langlais (app. 502).

L'assemblée se termine à 22 h 30

