

# Syndicat des copropriétaires de la Tour Notre-Dame Assemblée générale annuelle

## PROCÈS-VERBAL

15 septembre 2021 à 19 h

Réunion tenue en mode virtuel (Webex)

## ORDRE DU JOUR

1 - Ouverture de la séance / <i>Call to order</i>
2 - Élection des officiers de l'assemblée / <i>Election of Meeting Officers</i>
3 - Adoption de l'ordre du jour / <i>Adoption of the Agenda</i>
4 - Approbation du procès-verbal de la dernière assemblée générale annuelle / <i>Approval of the minutes of the last AGM</i>
5 - Mot de la présidente / <i>Word from the President</i>
6. Présentation des états financiers au 31 décembre 2020 / <i>Presentation of the Financial Results as of December 31, 2020</i>
7 - Période de questions numéro 1 / <i>questions period number 1</i>
8 - Consultation sur le budget prévisionnel pour 2021 / <i>Consultation on the 2021 Forecasted Budget</i>
9 - Procédure d'élection des membres du C.A. / <i>Procedure for the election of members of the Board of Directors</i>
11 - Projet de réparation du garage intérieur / <i>Interior Garage Repairs</i>
12 - Projet de l'étude architecturale / <i>Architectural Projet Update</i>
13 - Période de questions numéro 2 / <i>questions period number 2</i>
14 - Levée de la séance / <i>Adjournment of the meeting</i>

## **1 - Ouverture de la séance**

À 19 h 07, M. Girard annonce que le quorum est atteint.

Il cède la parole à l'avocat Me Morin qui prononce quelques mots d'ouverture.

## **2 - Élection des officiers de l'assemblée**

Sur une proposition de M. André Clément, appuyée par M. Jean-François Robert, il est proposé que Me Morin agisse à titre de président d'assemblée.

Sur une proposition de M. Clément, appuyée par M. Yasser Bessadok, il est proposé que M. Girard agisse à titre de secrétaire d'assemblée.

## **3 - Approbation du procès-verbal de l'AGA du 21 octobre 2020**

Sur une proposition de Mme Joanne Thiffault, appuyée par Mme Karine Papikyan, il est proposé d'adopter le procès-verbal de la dernière assemblée générale annuelle.

## **4 - Adoption de l'ordre du jour**

M. Morin fait la lecture de l'ordre du jour et mentionne qu'il n'y a pas de point 10.

Sur une proposition de Mme Violette Jacques, appuyée par M. Calin Lumperdean, il est proposé d'adopter l'ordre du jour.

Personne ne demande le vote.

## **5 - Mot du président**

Me Morin invite le président sortant du C.A, M. Lumperdean, à prendre la parole.

M. Lumperdean souligne l'excellent travail des membres du conseil malgré cette période difficile de pandémie. Les membres ont en effet assuré la continuité des projets de la Tour Notre-Dame au bénéfice de tous et chacun. Il souligne notamment que la clé pour une bonne administration est d'offrir une gestion saine et rigoureuse avec un modus operandi basé sur la transparence, la disponibilité, la réactivité et l'organisation.

Il souligne que la réfection du stationnement souterrain a nécessité une grande quantité de travail et que tout porte à croire qu'il s'agira d'un grand succès.

Il fait également le point sur les travaux entrepris dans le cadre de la façade du bâtiment.

## **6 - Présentation des états financiers au 31 décembre 2020**

Me Morin invite le comptable Ricky Dumont de la firme Lévesque Marchand Welch SENCRL à présenter les états financiers du dernier exercice financier.

À l'exception d'une réserve attribuable à un montant de 11 000 \$ décrite dans les paragraphes sur le Fondement de l'opinion, il émet une opinion favorable par rapport à la situation financière du syndicat.

Au 31 décembre 2020, le syndicat dispose d'un actif de 1 189 256 \$, montant qui servira à financer divers projets au cours de l'année.

Le Syndicat a signé un contrat avec Phil Électrique pour la mise à jour du système d'alarme d'incendie pour un total de 462 721 \$ en 2019. En date du 31 décembre 2020, un montant de 415 603 \$ a été payé. Le solde et le reste des travaux sont reportés en 2021.

Le Syndicat a signé un contrat avec Béton Concept pour des travaux de réfection du stationnement souterrain pour un total 1 778 000 \$. En date du 31 décembre, aucun montant n'a été payé puisque les travaux ont débuté en 2021. Le montant de l'encaisse servira principalement à payer cette dépense.

En ce qui a trait à la maintenance et aux réparations, une dépense non récurrente additionnelle de 102 299 \$ a été effectuée et est attribuable à un dégât d'eau.

## **7 - Période de questions numéro 1**

Me Morin précise que les questions doivent être reliées au point 5 et au point 6.

Des copropriétaires questionnent la gestion sur la date tardive de l'AGA et sur le fait que les données de 2020 sont transmises à la fin de l'année 2021.

M. Girard confirme que les retards sont attribuables à la pandémie et que le conseil d'administration a l'intention d'organiser la prochaine AGA dans les délais prescrits.

Une copropriétaire souhaite avoir des explications sur les contributions à recevoir de 608 000 \$. M. Dumont, précise qu'il s'agit de la contribution spéciale de 2019 qui a été échelonnée au fil des ans, ce qui explique des comptes à payer de 600 000 \$ en 2020.

M. Dumont précise que les contributions à recevoir pour 2019 ont majoritairement été encaissées et celles de 2020 ont été encaissées au cours de l'année courante. Donc, la majorité des montants ont été perçus après 31 décembre 2020.

Une copropriétaire s'interroge sur les répercussions des cotisations mensuelles impayées et du gel d'augmentation des frais de condo depuis les trois dernières années. Bien qu'il y a certaines unités qui occupent des retards importants, M. Dumont précise que la majorité des cotisations impayées ont été encaissées.

Des copropriétaires remettent en question leur obligation de payer les nouveaux services de câblodistributeur. Me Morin et d'autres membres expliquent que plus de cinquante pour cent des copropriétaires se sont montrés favorables aux services de câblodistributeur dans le cadre d'un sondage et que selon les termes du contrat tous les membres doivent y adhérer à défaut de quoi les tarifs spéciaux ne seront plus valides.

## **8 - Consultation sur le budget prévisionnel pour 2021**

M. Girard mentionne que le budget prévisionnel présenté est une version simplifiée du budget dans laquelle les dépenses courantes de l'immeuble ont été regroupées dans des postes généraux pour faciliter la compréhension de tout un chacun.

Dans la rubrique "entretien général", les coûts sont principalement associés aux sinistres qui ont eu lieu au cours de l'année. Également, il y a eu l'embauche de M. Declan Kennard, qui a effectué plusieurs travaux dans les unités affectées par les sinistres. Cette embauche a représenté des économies substantielles pour le Syndicat.

Dans la rubrique "assurance", il y a une augmentation de plus de cinquante pour cent du coût de la police d'assurance. La Tour est assurée par un consortium d'assureurs et l'équipe de gestion s'affaire à améliorer le dossier du Syndicat afin de pouvoir bénéficier de polices d'assurance plus économiques à l'avenir.

Dans la rubrique "frais de gestion", l'augmentation des dépenses s'explique par le fait que le commis était autrefois une employée de la Tour. Maintenant, M. Yasser Bessadok, le gestionnaire sur le terrain, est un employé de Gestion Allumettières.

### *Réfection du garage intérieur:*

Au niveau du fonds de prévoyance, le déficit prévu pour l'exercice financier de 2021 est de plus de 900 000 \$. Ceci découle du fait que les administrateurs ont pris la décision d'investir dans un projet accéléré de réfection du garage intérieur. Plutôt que de s'en tenir au plan initial de réaliser le projet sur une période de trois phases, les administrateurs ont décidé de suivre les conseils d'experts et de faire le projet en une seule phase, notamment pour économiser de l'argent et pour minimiser les inconvénients associés à trois phases distinctes.

### *Système de détection de fuites d'eau:*

Des investissements ont été effectués afin d'améliorer le rendement du syndicat au niveau des sinistres en procédant à l'installation d'un système de détection de fuites d'eau. Les avantages de ce système sont nombreux et ils contrebalancent les coûts importants, puisqu'il permettra de réduire considérablement l'incidence des sinistres en identifiant les fuites rapidement et précisément. L'installation de ce système accompagné d'entretiens préventifs permettra éventuellement de baisser la prime d'assurance habitation.

#### *Études spécialisées et système de protection incendie:*

M. Girard souligne que certains éléments de ces projets qui ont débuté en 2020 ont été repoussés en 2021.

#### *Charges communes et intérêts:*

Les cotisations spéciales payées en plusieurs versements successifs d'avril à septembre faisaient partie de la troisième tranche du budget de 2019. En 2021, on prévoit six paiements, d'octobre 2021 à mars 2022, qui correspondent exactement aux cotisations payées d'avril à septembre 2021. Ces versements permettront notamment de renflouer le fonds de prévoyance, à la suite de la réalisation en une seule phase du projet de réfection du garage.

## **9 - Procédure d'élection des membres du C.A**

Tout d'abord, Me Morin aborde le sujet de conflit d'intérêts soulevé par M. Joannisse au début de l'assemblée. Ce dernier souhaitait confirmer que les membres du C.A. devraient éviter de se positionner dans une situation de conflit d'intérêt en étant administrateur.

Me Morin affirme que les membres du conseil doivent effectivement éviter de telles situations et on confirme d'ailleurs que les administrateurs signent un document à cet effet dans le cadre de la présentation de leur candidature.

M. Morin indique les procédures de l'élection de l'assemblée. Il précise que trois postes sont à combler au sein du conseil. Il n'y aura pas d'élection au cours de l'assemblée. Un bulletin de vote sera envoyé aux électeurs par courriel. Il précise également que cette année, les copropriétaires représentés par le biais d'une procuration conservent leur droit de vote.

Chaque candidat fait une brève présentation et expose ses intérêts, ses expériences et sa vision relativement à la gestion du Syndicat.

Les candidats à ces postes sont, par ordre alphabétique:

- M. André Clément
- Mme Violette Jacques

- M. Calin Lumperdean
- Mme Karin Papikyan
- Mme Hélène Rollin

Mme Rollin indique ensuite qu'elle retire sa candidature.

Me Morin invite les copropriétaires à élire un témoin d'élection.

Mme Rollin présente sa candidature et elle est appuyée par M. Clément. Aucune autre proposition n'est formulée.

Mme Rolin agira donc à titre de témoin pour le dépouillement des votes.

## **11 - Projet de réfection du garage intérieur**

M. Robert, expose brièvement les travaux de réfection au garage. Il réitère qu'il était prévu d'effectuer les travaux en trois phases mais que par souci d'économie de temps et d'argent, le Comité d'infrastructure a recommandé de faire le projet en une seule phase, conformément aux recommandations de divers professionnels.

En ce qui concerne la façade de l'immeuble, M. Robert souligne le travail entrepris dans le cadre de la Loi 122. Selon le rapport de Dépatie Beauchemin Consultants, il n'y a pas de conditions dangereuses actuellement. Par ailleurs, la firme a identifié neuf travaux de réfection à faire éventuellement, qu'ils ont regroupés dans trois catégories distinctes : travaux à effectuer d'ici deux ans, entre deux et cinq ans et travaux qui sont moins urgents.

Les travaux que l'on doit effectuer d'ici deux ans, qui feront partie du budget de 2022, sont la réfection de la brique des six étages supérieurs. Depatie Beauchemin Consultants a reçu le mandat de concevoir un plan d'exécution des travaux de réfection et des coûts associés.

M. Robert parle ensuite de travaux de plomberie qui vont devenir prioritaires à moyen terme.

Il termine sa présentation en parlant du mandat octroyé à Dépatie Beauchemin afin d'élaborer un plan de gestion de l'actif, conformément à la loi 16. Ce plan sera accompagné d'un carnet d'entretien.

## **12- Plan de gestion de l'actif**

M. Girard explique les paramètres du plan de gestion de l'actif qui sera produit et qui deviendra un outil de gestion et de planification.

Il permettra de mieux gérer les priorités de réparations, de planifier les réparations majeures et surtout d'évaluer adéquatement les besoins relatifs aux contributions au fonds de prévoyance.

M. Girard explique que la loi 16 adoptée en décembre 2019 obligera éventuellement tous les syndicats, sans exception, à se doter d'une étude de fonds de prévoyance et la mettre à jour tous les cinq ans. Cette loi prévoit également l'établissement d'un carnet d'entretien de l'immeuble qui décrira notamment les entretiens complétés et ceux à faire.

### **13- Période de questions numéro 2**

Un copropriétaire est satisfait de savoir qu'un programme d'entretien préventif sera mis en place. Il propose de vérifier si des subventions en habitation ou de l'aide financière provenant de différents programmes sont offertes par les gouvernements fédéral et provincial ainsi que par des organismes comme la Société d'habitation du Québec.

Un copropriétaire soulève une problématique qu'il considère être présente pour le Syndicat de la TND qui est la détention par un agent d'immeuble de plusieurs procurations ce qui peut être considérée comme un conflit d'intérêt. Une situation similaire s'était produite dans un autre syndicat. La situation fût réglée en soumettant celle-ci aux autorités en matière de courtage immobilier, tel que l'OACIQ.

Une copropriétaire pose des questions relativement au 75 000 \$ de fonds imprévus. M. Girard lui explique que c'est un montant attribué pour des dépenses urgentes.

Elle demande des précisions sur le 50 000 \$ pour les frais reliés au système d'alarme. M. Girard précise que les travaux ne sont pas terminés et que ce sont des montants pour l'achèvement des travaux.

Dans le budget 2020, une copropriétaire se questionne sur le fait que l'on mentionne "budget avec résultats préliminaires". M. Girard, précise que pour être en mesure de présenter un budget à l'AGA, l'administration travaille avec des données préliminaires puisque les états financiers officiels, préparés par le comptable, ne sont souvent disponibles que peu de temps avant l'AGA.

Une copropriétaire demande des explications pour le projet de réfection des corridors. M. Girard explique que c'est un projet qui est étudié par le comité des infrastructures. Des solutions ont été présentées et des travaux seront entamés éventuellement. Il réitère que les projets de réfection du garage en une seule phase et la mise aux normes du système de protection incendie étaient prioritaires en 2021.

Une copropriétaire précise que les copropriétaires devraient avoir une assurance de responsabilité civile d'au moins 2 000 000 \$. Me Morin confirme que c'est une obligation légale pour les copropriétaires d'avoir une assurance responsabilité. Il

souligne néanmoins que pour les locataires, il n'y a pas de telle obligation sauf si le règlement de la copropriété l'ordonne.

#### **14- Levée de la séance**

À 22 h, Me Morin déclare la levée de l'assemblée.