

Syndicat Des Copropriétaires de la Tour Notre-Dame
Assemblée générale annuelle

Procès-verbal

16 mars 2022, 19 h

Réunion tenue en mode virtuel (Webex)

Ordre du jour

1 - Ouverture de la séance / <i>Call to order</i>	19 h
2 - Élection des officiers de l'assemblée / <i>Election of Meeting Officers</i>	19 h - 19 h 05
3 - Adoption de l'ordre du jour / <i>Adoption of the Agenda</i>	19 h 05 - 19 h 10
4 - Approbation du procès-verbal de la dernière assemblée générale annuelle / <i>Approval of the minutes of the last AGM</i>	19 h 10 - 19 h 15
5 - Mot du président / <i>Word from the President</i>	19 h 15 - 19 h 30
6. Présentation des états financiers au 31 décembre 2021 / <i>Presentation of the Financial Results as of December 31, 2021</i>	19 h 30 - 20 h
7 - Période de questions numéro 1 / <i>questions period number 1</i>	20 h - 20 h 30
8 - Consultation sur le budget prévisionnel pour 2022 / <i>Consultation on the 2022 Forecasted Budget</i>	20 h 30 - 21 h
9 - Procédure d'élection des membres du C.A. / <i>Procedure for the election of members of the Board of Directors</i>	21 h - 21 h 15
10 - Rapport du Comité d'infrastructure / <i>Report of the Infrastructure Comity</i>	21 h 15 - 21 h 30
11 - Plan de gestion de l'actif / <i>Reserve Fund Study</i>	21 h 30 - 21 h 40
12 - Motion sur les chiens (vote) - Annexe A / <i>Motion on dogs (vote) - Annex A</i>	21 h 40 - 21 h 45
13 - Motion sur la location des fractions (vote) - Annexe B / <i>Motion related to the rental of private units (vote) - Annex B</i>	21 h 45 - 21 h 50
14 - Période de questions numéro 2 / <i>Questions period number 2</i>	21 h 50 - 22 h
15 - Levée de la séance / <i>Adjournment of the meeting</i>	22 h

1 - Ouverture de la séance

À 19 h 02, 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 Mme Violette Jacques, appuyée par M. Jean-François Robert, il est proposé que Me Morin agisse à titre de président d'assemblée.

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

3 - Adoption de l'ordre du jour

M. Morin fait la lecture de l'ordre.

Afin de permettre à M. Jean-François Robert de présenter le rapport du comité d'infrastructure avant de quitter la réunion, M. Girard propose d'inverser les points 9 et 10 de l'ordre du jour.

Mme Thiffault propose d'ajouter le sujet de Vidéotron.

M. Girard confirme que ce sujet sera discuté à la période des questions.

Sur une proposition de M. André Clément, appuyée par M. Jean-François Robert, il est proposé d'adopter l'ordre du jour.

Personne ne demande le vote et l'ordre du jour est adopté à l'unanimité.

4 - Approbation du procès-verbal de la dernière assemblée générale annuelle

Sur une proposition de M. André Clément, appuyée par Mme Violette Jacques, il est proposé d'adopter le procès-verbal de la dernière assemblée générale annuelle.

Personne ne demande le vote et l'ordre du jour est adopté à l'unanimité.

5 - Mot du président

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

M. Lumperdean souligne le bon travail du conseil malgré la crise sanitaire et remercie tous les administrateurs pour leur disponibilité afin d'assurer la continuité des projets.

Il fait le point sur les investissements et les projets réalisés au cours de l'exercice, lesquels visent à améliorer la qualité de vie dans l'immeuble.

Il mentionne que dans les états financiers, les cotisations aux fonds de prévoyance et d'opération sont séparées afin que les propriétaires comprennent de quelle manière leurs contributions servent à financer les investissements ainsi que les opérations régulières de maintenance et d'entretien.

Il mentionne également que le C.A. a économisé beaucoup d'argent en engageant un homme à tout faire qui réalise divers travaux de réparation dans l'immeuble.

Il souligne que la réfection du stationnement souterrain a nécessité une grande quantité de travail de la part du C.A. et de l'équipe de gestion. Il remercie ensuite les propriétaires pour leur patience et les sacrifices qu'ils ont faits durant cette période.

M. Lumperdean fait également le point sur les travaux entrepris dans le cadre de l'évaluation des façades du bâtiment.

Il termine sa présentation en informant les copropriétaires que des documents importants, notamment le plan de gestion de l'actif produit par Depatie Beauchemin, sont accessibles sur le portail Web de la Tour Notre-Dame.

6 - Présentation des états financiers au 31 décembre 2021

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

M. Dumont émet une opinion favorable par rapport à la situation financière du syndicat et souligne qu'aucune anomalie significative n'a été remarquée dans les états financiers.

Il souligne qu'en raison de la réalisation du projet de réfection du garage en une seule phase, le Syndicat détient un actif nettement inférieur à celui de l'année précédente, soit 292 838 \$ au 31 décembre 2021 par rapport à 1 628 615 \$ au 31 décembre 2020.

De manière générale, M. Dumont souligne que les dépenses sont assez bien alignées sur les prévisions budgétaires de 2021. Il mentionne toutefois certaines exceptions, notamment au niveau du coût de la police d'assurance. On constate en effet que le coût de la police a été moins élevé que prévu.

M. Dumont dresse un bilan des principaux engagements contractuels, notamment pour les contrats de gestion, l'entretien extérieur et la maintenance des équipements de

ventilation. Il fait également le point sur les contrats de réfection du stationnement intérieur et de supervision de ces travaux par une firme d'ingénierie.

Des copropriétaires s'interrogent sur la différence significative au niveau des prévisions en matière de consommation d'électricité et les dépenses réelles. Différentes hypothèses sont émises, notamment le fait que le garage n'a pas été ouvert pendant plusieurs mois d'hiver ainsi que le fait que diverses interventions menées sur les systèmes de ventilation ont peut-être contribué à une diminution de la consommation énergétique.

En réponse à des questions sur les dépenses d'entretien, M. Dumont élabore sur les différentes dépenses comptabilisées dans ce poste budgétaire. Il souligne d'ailleurs que les informations sont comptabilisées dans l'annexe A.

7 - Période de questions numéro 1

En réponse à des questions sur le contrat de Vidéotron de la part de quelques membres de l'assemblée, M. Girard informe les copropriétaires que des négociations sont toujours en cours avec les représentants de la compagnie.

M. Weir se demande pour quelle raison le déficit qui était prévu de 2021 ne s'est pas concrétisé.

M. Girard et M. Dumont répondent que c'est principalement en raison de l'attribution de plusieurs dépenses au fonds de prévoyance que le résultat net est positif au niveau du fonds d'opérations.

Mme Marie-Chantal Girard revient sur la question des frais d'hydroélectricité et elle demande au C.A. de faire un suivi par rapport à ce dossier afin de bien comprendre les disparités.

M. Claude Raymond s'interroge sur l'avancement des travaux relatifs à la maintenance et la remise en état du système de ventilation.

M. Girard répond qu'un contrat de maintenance préventive a été conclu avec la firme Barrette et Bernard.

Mme Rollin remercie le C.A. pour l'effort fourni pour récupérer les comptes à recevoir et demande si le C.A. poursuivra ses efforts pour récupérer le reste des comptes à recevoir, lesquels totalisent près de 275 000 \$. Elle se demande si les retardataires paient des pénalités.

M. Girard précise que les trois derniers paiements de la cotisation spéciale de 2021 sont payables en 2022, ce qui a pour effet de gonfler le montant des comptes à recevoir. Bref, d'ici la fin de mars 2022, il est prévu que la somme des comptes à

recevoir diminue de manière très considérable. Il réaffirme également que lorsqu'aucune entente n'est conclue entre un propriétaire et le syndicat, des intérêts sont calculés sur les comptes en souffrance.

Mme Rollin souligne que les dépenses du dossier de poursuite contre la firme CABA ont atteint 75 000 \$ et demande une mise à jour. M. Girard et des membres du C.A. fournissent une mise à jour du dossier qui suit encore son cours. On souligne notamment que des dépenses sont associées à la recherche documentaire qui a été entreprise en réponse aux demandes de la partie adverse.

8 - Consultation sur le budget prévisionnel pour 2022

M. Girard mentionne que le budget prévisionnel de 2022 est une ébauche présentée par le conseil d'administration sortant. Il explique qu'il s'agit donc d'une consultation dont le prochain C.A. tiendra en compte afin d'approuver la version finale du budget.

Il amorce sa présentation en présentant le budget du fonds d'opération. Une augmentation substantielle des frais de copropriété (15 %) est prévue.

Il mentionne que de manière générale, la préparation et l'analyse du plan de gestion de l'actif et du carnet d'entretien qui en découle ont permis de constater que les contributions régulières au fonds d'opération étaient insuffisantes et qu'un ajustement s'impose. Cela découle en partie du gel des contributions régulières depuis quelques années.

Il parcourt ensuite les différents postes budgétaires et fournit des explications.

Il précise qu'en 2022, le coût de la police d'assurance devrait s'élever à environ 156 000 \$ tout en réitérant que le Syndicat entreprend plusieurs démarches afin de faire diminuer cette dépense (système de détection des fuites d'eau, gestion interne des sinistres).

Il fait le point sur l'attribution de 50 000 \$ au fonds d'auto-assurance tout en résumant les paramètres de la Loi 141.

M. Girard poursuit sa présentation en présentant le budget du fonds de prévoyance.

Il précise que les auteurs du plan de gestion de l'actif ont proposé divers scénarios dont celui qui a été retenu par les administrateurs et qui consiste à réduire de manière graduelle pendant une période de 10 ans le recours aux contributions spéciales.

Le montant de la contribution annuelle augmente de manière significative en 2022 mais par la suite, l'augmentation devrait être douce et graduelle.

Il fait ensuite le point sur les principaux projets qui seront entrepris et dont le financement proviendra du fonds de prévoyance, notamment les travaux de réparation des dalles structurales dans le garage et des balcons, le remplacement de la rampe sur le toit, la réfection des couloirs, le remplacement des éléments de plomberie et le remplacement d'éléments des systèmes de chauffage et de ventilation.

Il présente ensuite le tableau de prévision de l'évolution des frais de copropriété pour la période de 2022 à 2033.

M. Girard termine la présentation en mentionnant que l'excédent prévu de 285 000 \$ servira à renflouer les coffres du Syndicat.

Mme Rollin se demande si le système de détection de fuite d'eau contribuera à diminuer le montant de la prime d'assurance. M. Girard l'informe que le C.A. espère une baisse de la prime grâce à ce système et que la diminution du nombre de sinistre affectera le dossier de pertes du syndicat.

M. François Dion se demande pourquoi la cotisation spéciale de 6 millions de dollars relative au remplacement de l'enveloppe du bâtiment n'a pas été incluse dans les budgets prévisionnels.

On répond à cette question en mentionnant que personne ne sait, pour le moment, quel sera le coût de la réfection de l'enveloppe du bâtiment. De plus, le syndicat pourrait récolter des sommes dans le cadre de la poursuite contre la firme CABA. Ces deux éléments détermineront le montant réel qui sera requis dans le cadre de la réalisation de ce projet.

M. Erin Weir se demande s'il serait envisageable d'échelonner le montant de la contribution spéciale de 2022 sur plusieurs années. M. Girard répond que cette idée a été analysée mais que la cotisation de 2022 est bel et bien nécessaire au regard des besoins opérationnels.

Mme Morkos se demande si les administrateurs ont comparé les frais payés par les copropriétaires de la Tour et ceux d'autres immeubles. M. Girard répond qu'aucune étude de ce genre n'a été faite et que l'idée est intéressante. Il souligne toutefois qu'il y a peu d'immeubles comparables à la Tour dans la région.

Au terme des échanges, le président d'assemblée annonce que la consultation sur le budget prévisionnel a été menée de manière adéquate.

9 - Rapport du comité d'infrastructure

M. Robert, commence par remercier les membres du comité d'infrastructure et félicite tous les copropriétaires d'avoir contribué à la réussite du projet de réfection du garage. Il expose ensuite brièvement les autres travaux planifiés et réalisés en 2021.

Il réitère qu'il était prévu d'effectuer les travaux de réfection du garage en trois phases mais le Comité d'infrastructure a recommandé de faire le projet en une seule phase, conformément aux recommandations de divers professionnels.

En ce qui concerne le nouveau système d'alarme incendie, il informe les copropriétaires que le projet est terminé et qu'il reste à cacher les fils électriques dans les corridors.

Il parle ensuite des travaux de réfection de l'enveloppe de l'immeuble. Ce projet est dans la phase de planification. Il mentionne que la firme Depatie Beauchemin a présenté des options de réparation et de remplacement. Le projet est toujours à l'étude et des options seront présentées aux copropriétaires en temps opportun.

Il réitère que le Comité a joué un rôle très actif dans la révision des diverses ébauches du plan de gestion de l'actif tout en soulignant les avantages d'avoir doté le syndicat de cet outil de planification budgétaire.

Finalement, il encourage les copropriétaires intéressés à adhérer au comité d'infrastructure s'il possède de l'expérience pertinente ou sont intéressés.

10 - Procédure d'élection des membres du C.A

Me. Morin explique la procédure d'élection des administrateurs.

Il précise que deux postes sont à combler et il précise que M. Robert et Mme Ng sont les deux administrateurs dont le mandat est terminé.

Il mentionne que deux candidatures ont été reçues et invite les deux candidats à se présenter brièvement.

Mme Catherine Dallaire et M. Denis Dessureault se présentent.

Par la suite, le président d'assemblée demande aux membres si quelqu'un demande le vote.

Personne ne le demande. Les deux candidats sont donc élus par acclamation.

11 - Plan de gestion de l'actif

M. Girard présente les grandes lignes du plan de gestion de l'actif.

Il souligne que le document est disponible sur le portail Web du syndicat tout en mettant en lumière ses principales composantes, notamment le document intitulé « Plan de maintien de l'actif », lequel présente les projets qui seront financés par le fonds de

prévoyance, et le « Plan d'entretien et maintenance » qui est utilisé pour produire les prévisions du fonds d'opération.

12 - Motion sur les chiens (vote) - Annexe A

Me Morin présente la motion sur les chiens et fait une lecture rapide du texte proposé pour la modification.

Il invite ensuite les copropriétaires à s'exprimer avant de passer au vote.

Sur une proposition de Mme Rollin, appuyée par Mme Jacques, il est proposé d'ajouter la phrase suivante à la motion : « jusqu'à la fin de vie du chien ».

Sur une proposition de M. Maltais, appuyée par Mme Prudhomme, le poids permis des chiens est fixé à 50 livres au lieu de 30 livres.

M. Girard précise que le vote sera mené par courriel et ce, puisque l'AGA se déroule en mode virtuel.

Me Morin précise également que les copropriétaires représentés par le biais d'une procuration conservent leur droit de vote.

Mme Thiffault demande de changer l'unité de mesure du livre au kilogramme. Me Morin lui confirme que ça sera modifié dans le courriel qui sera envoyé pour le vote.

Les copropriétés passent au vote. On annonce le résultat suivant :

- Pour: 40,69 % , Contre: 24,82 % , Abstention : 34,49 %

La motion n'est donc pas adoptée puisqu'au moins 50 % + 1 des copropriétaires ne se sont pas exprimés favorablement.

13 - Motion sur la location des fractions (vote) - Annexe B

Me Morin présente la motion sur la location des fractions et fait une lecture rapide du texte proposé pour la modification.

Divers points de vue sont présentés par les copropriétaires mais aucune demande de modification au texte de la motion n'est demandée.

Me. Morin précise que le vote relatif à cette motion sera mené également par courriel.

Les copropriétés passent au vote. On annonce le résultat suivant :

- Pour: 41.52 % , Contre: 23,99 % , Abstention : 34,49 %

La motion n'est donc pas adoptée puisqu'au moins 50 % + 1 des copropriétaires ne se sont pas exprimés favorablement.

14 - Période de question numéro 2

Mme Rollin suggère que les membres du conseil d'administration communiquent plus souvent avec les copropriétaires afin de donner des mises à jour sur les différentes initiatives entreprises.

Mme Thiffault se demande ce qui s'est passé avec les forfaits offerts par Vidéotron. Elle est d'avis qu'on n'a pas tenu compte du résultat d'un sondage auprès des copropriétaires dans l'établissement du nouveau contrat de cablo-diffusion.

Des membres du C.A. confirment que l'ancien forfait offert par Vidéotron n'est plus disponible.

M. Mark soulève le problème du bruit provenant des transformateurs installés dans les corridors et demande quand ces derniers seront remplacés.

M. Girard informe M. Mark que ce projet est prévu dans le budget prévisionnel de 2022.

Mme Morkos demande s'il y aura un projet de réparation de la salle des vélos.

M. Bessadok informe Mme Morkos que la réfection de la salle de vélos ne faisait pas partie du projet de réfection du garage mais que cette salle devra effectivement être rénovée en temps opportun. Puis, il mentionne que des luminaires ont été remplacés dans la salle de vélos.

Mme NG demande d'ajouter une motion sur l'offre de service Internet à la Tour.

Me Morin confirme que le sujet ne fait pas partie de l'ordre du jour et que ce point ne peut pas être soumis au vote. Il souligne cependant qu'un vote consultatif peut être mené.

15 - Levée de la séance

À 22 h 35, Me Morin déclare la levée de l'assemblée.