

Procès-verbal

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ANNUELLE 2019 SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES DE LA TOUR NOTRE-DAME

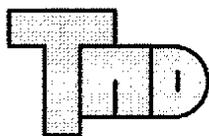
Date : 17 avril 2019

Heure : 19 h 30 à 23 h 30

Lieu : Centre Père-Arthur-Guertin, salle L
16 rue Bériault,
Gatineau, QC J8X 1A3

ORDRE DU JOUR

1. Ouverture de l'assemblée et vérification du quorum - (5 minutes)
2. Élection d'un président et d'un secrétaire d'assemblée - 10 minutes)
3. Adoption de l'ordre du jour - (5 minutes)
4. Adoption du procès-verbal de l'AGA du 24 avril 2018 - (5 minutes)
5. Présentation et adoption des états financiers pour l'année s'étant terminée le 31 décembre 2018 - (20 minutes)
6. Rapport de la présidente et période de questions (30 minutes)
 - a. Faits saillants 2018
 - b. Période de questions
7. Budget 2019 (20 minutes)
 - a. Rapprochement budget dépenses 2018 et explication des variances
 - b. Retour sur l'AGE du 30 janvier
 - c. Période de questions
8. Élection du conseil d'administration 2019 - 21h30 (20 minutes)
 - a. Élection de deux administrateurs parmi les candidatures reçues de propriétaires résidents
 - b. Élection d'un administrateur parmi les candidatures reçues de propriétaires résidents ou pas
9. Varia (30 minutes)
 - a. Séance à huis clos; dépenses de gestion et de salaire
10. Clôture de l'assemblée



1. Ouverture de l'assemblée et vérification du quorum

Le président ouvre l'assemblée et explique les règles de procédures. Le président fait une mise au point sur les « secret ballot »

Confirmation du quorum à 19 h 20 par Marc St-Amour (57%)

2. Élection d'un président et d'un secrétaire d'assemblée

- M. Jean-Pierre Bouchard est élu président d'assemblée à l'unanimité.
- M. Norman Poisson-Rioux est élu secrétaire d'assemblée à l'unanimité.
- M. Bouchard fait son mot d'ouverture à titre de président d'assemblée.

3. Adoption de l'ordre du jour de la présente assemblée

Monsieur Bouchard explique la procédure entourant la demande de huis clos, celle-ci fait suite à une lettre acheminée par plus de 83 copropriétaires en date du 20 mars 2019 qui en demandaient la tenue. Madame Violette Jacques explique que ce huis clos se veut une occasion de permettre aux copropriétaires de s'exprimer librement entre eux sur les questions de la gestion et du personnel de la tour ainsi que les coûts liés à ces dépenses. Monsieur Bouchard soumet la demande de huis clos à l'assemblée qui adopte à la majorité des voix la tenue d'un huis clos.

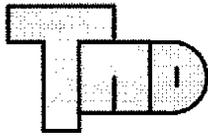
Le président donne aussi des explications concernant la demande de vote secret par certains copropriétaires et juge cette demande non recevable dû au fait que les votes doivent être enregistrés. Monsieur Bouchard explique ensuite les procédures entourant l'adoption de budget et apporte des explications au remaniement de l'ordre du jour.

L'assemblée adopte l'ordre du jour à la majorité des voix.

4. Adoption du procès-verbal de l'AGA du 24 avril 2018

Le procès-verbal de l'AGA du 24 avril 2018 est adopté à la majorité des voix.

5. Présentation et adoption des états financiers pour l'année s'étant terminée le 31 décembre 2018



La vérificatrice présente les états financiers.

Certains copropriétaires expriment leurs réserves quant au bien-fondé de la note 6 ayant trait aux réparations à faire au niveau de la dalle de béton du garage et de la réfection de l'enveloppe du bâtiment. Ce qui les préoccupe est que l'évaluation faite est très sommaire et n'est pas appuyée par des rapports d'expertises. Madame Chantal Farley, comptable et vérificatrice, répond qu'elle ne peut pas enlever la note puisque le CA a publié et discuté officiellement de ce chiffre dans le cadre du projet de revitalisation de la Tour Notre-Dame.

De plus, certains copropriétaires sont préoccupés par le fait qu'un déficit d'opération a été financé à même le fonds de prévoyance et qu'ils devront éponger ce déficit par une contribution spéciale. Madame Farley confirme qu'il faudra effectivement voir à éponger ce déficit d'opération et le CA devra faire une planification pour y remédier.

6. Renouvellement du mandat du vérificateur

Le mandat du vérificateur n'est pas renouvelé par l'assemblée et fera l'objet d'une analyse du CA pour choisir, s'il le juge approprié, un nouveau vérificateur.

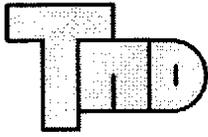
7. Rapport de la présidente et période de questions

La présidente fait la présentation de son rapport qui couvrent, entre autres, les sujets suivants: la demandes d'expertise pour le garage, les travaux d'infiltrations d'eau, le parement extérieur et le système d'eau chaude.

Mme Morkos explique les montants des cotisations spéciales et des raisons de celles-ci en relation avec les nouvelles règlementations concernant le fonds de prévoyance et les assurances. Elle insiste sur le fait qu'il est primordial de remplir le fonds de prévoyance afin d'éviter la situation actuelle pour le futur.

Une période de questions s'ensuit concernant les priorités du CA et les travaux concernant le garage et le l'enveloppe du bâtiment. Les copropriétaires considèrent que l'enveloppe peut-être réparée et ne comprennent pas la proposition du CA de vouloir changer complètement l'enveloppe du bâtiment.

Des échanges s'en suivent sur la durabilité de la structure actuelle de la tour.



Il est clair, suite aux échanges, que le message au CA est de mieux cerner la capacité de payer des copropriétaires et de soumettre pour consultation un plan moins ambitieux.

8. Présentation du budget 2019

La présidente présente le budget 2019. Une période de questions et de commentaires s'ensuit et le message au CA indique que les copropriétaires ne croient pas que l'approche préconisée par le CA, notamment le changement complet de l'enveloppe du bâtiment, est compatible avec la capacité de payer des copropriétaires.

Une copropriétaire demande qu'afin d'aider à une meilleure compréhension du budget par les copropriétaires une note explicative accompagne chaque poste de dépenses.

9. Élection du conseil d'administration 2019

Désistement de M. Réal Castonguay. Le président explique la procédure pour l'élection et l'assemblée procède à l'élection des administrateurs.

Les candidats à ces postes sont par ordre alphabétique :

M. Réal Castonguay

M. André Clément

Mme Violette Jacques

M. Calin Lumperdean

Mme Yvonne Morkos, présidente sortante

Mme Karine Papikyan

M. Normand Poisson-Rioux, administrateur (trésorier) sortant

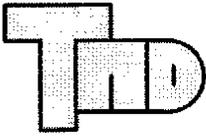
M. Jean-François Robert

Élection de deux administrateurs parmi les candidatures reçues des propriétaires résidents :

Sont élus :

Madame Violette Jacques, unité 207 et Monsieur Calin Lumperdean, unité 409.

Puisqu'il est trop tard pour la compilation des résultats de votes pour l'élection d'un administrateur parmi les candidatures reçues de propriétaires résidents ou non résidents, la salle devant être libérée à 11 :30, il est décidé que la



compilation se fera par Marc St-Amour, Chantal Proulx sous la surveillance de Marjolaine Desjardins (unité 106) et de Pamela Darragh (unité 1408).

Élection d'un administrateur parmi les candidatures reçues de propriétaires résidents ou non résidents

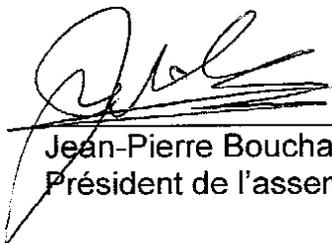
Madame Karine Papikyan, propriétaire non résidente.

10. Varia

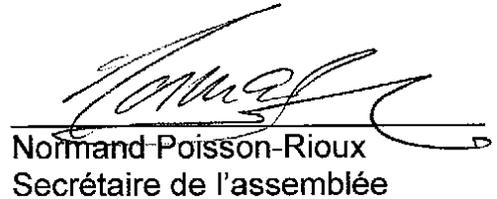
Puisque la salle doit être libérée pour 23 h 30, le sujet à huis clos ne peut être traité et donc devra faire l'objet d'un traitement distinct plus tard.

11. Clôture de la réunion

La réunion prend fin à 23 h 30.



Jean-Pierre Bouchard
Président de l'assemblée



Normand Poisson-Rioux
Secrétaire de l'assemblée