

Syndicat des copropriétaires de la Tour Notre-Dame

Assemblée générale annuelle 2020/ 2020 Annual General Assembly

Procès-verbal

Ordre du jour

1. Ouverture de la séance
2. Élection des officiers de l'assemblée
3. Adoption de l'ordre du jour
4. Approbation du procès-verbal de la dernière assemblée générale annuelle
5. Mot de la présidente
6. Présentation des états financiers au 31 décembre 2019
7. Période de questions numéro 1
8. Consultation sur le budget prévisionnel pour 2020
9. Procédure d'élection des membres du C.A
10. Présentation sur la loi 16
11. Projet de réfection du garage intérieur
12. Projet de l'étude architecturale
13. Période de questions numéro 2
14. Levée de la séance

1 - Ouverture de la séance

À 19 h 08, M. Girard annonce que le quorum est atteint. 56,9 % des copropriétaires sont présents ou représentés.

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

2 - Élection des officiers de d'assemblée

Sur une proposition de Mme Jacques, appuyée par M. Clément, il est proposé que Me Morin agisse à titre de président d'assemblée.

Sur une proposition de M. Robert, appuyée par Mme Ng, il est proposé que M. Girard agisse à titre de secrétaire d'assemblée.

Sur une proposition de Mme Ng, appuyée par Mme Jacques, il est proposé que Mme Morkos agisse à titre de témoin d'élection.

Personne ne demande le vote.

Aucune autre proposition n'est formulée.

Les trois postes sont comblés.

3 - Adoption de l'ordre du jour

Me Morin fait la lecture de l'ordre du jour.

Sur une proposition de Mme Thiffault, appuyée par Mme Tremblay, il est proposé d'adopter l'ordre du jour tel quel.

Personne ne demande le vote.

L'ordre du jour est adopté à l'unanimité.

4 - Adoption du procès-verbal de l'AGA du 17 avril 2019

Aucun commentaire n'est formulé.

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

Personne ne demande le vote.

Le procès-verbal est adopté.

5- Mot de la présidente

Me Morin invite la présidente du C.A, Mme Violette Jacques, à prendre la parole. Cette dernière fait une présentation dont le thème principal est l'amélioration de l'état de la Tour Notre-Dame et du milieu de vie des résidents. Elle s'articule autour d'une vision stratégique élaborée par les membres du C.A.

Elle présente le tout à l'aide d'une présentation powerpoint et les principaux thèmes abordés sont:

- Les constats et les défis
- La vision et les choix stratégiques
- Les conditions de réussite pour atteindre les différents objectifs

- Les grands projets (mise à jour des systèmes de protection incendie, réfection des couloirs, réfection du garage intérieur, etc.)
- Les nouvelles relations établies entre le C.A., le gestionnaire et les comités
- Les outils de gestion
- L'importance de l'implication des copropriétaires à la conservation de l'édifice.

Mme Jacques mentionne que sa présentation est disponible sur le portail des copropriétaires.

6 – Présentation des états financiers au 31 décembre 2019

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

M. Dumont présente les états financiers en ne s'attardant qu'aux éléments principaux de son analyse.

De manière générale, M. Dumont indique que malgré une réserve attribuable à un montant de 11 000 \$ dans le solde d'ouverture, il émet une opinion favorable par rapport à la situation financière du syndicat.

Au 31 décembre 2020, le syndicat dispose d'un actif de 923 951 \$.

7 - Période de questions numéro 1

Me Morin précise que les questions doivent être reliées aux points 5 et 6.

Me Morin indique que des copropriétaires ont indiqué, en mode « clavardage », qu'ils souhaitent obtenir des précisions quant aux comptes à recevoir.

M. Girard explique que le montant qui figure dans les comptes à recevoir correspond à la facturation de la dernière portion de la cotisation spéciale. Cette facturation a été effectuée en décembre 2019 mais n'était payable qu'en 2020, ce qui explique le montant élevé dans les comptes à recevoir. Il souligne également que le C.A. prend très au sérieux la question des comptes à recevoir.

Par ailleurs, le comptable M. Dumont confirme qu'en date d'aujourd'hui, le montant des comptes à recevoir a diminué de manière substantielle.

Aucune autre question ou commentaires ne sont formulés.

8 – Consultation sur le budget prévisionnel pour 2020

M Girard présente le budget prévisionnel de 2020.

Il mentionne d'abord que les circonstances inhabituelles font en sorte que le budget prévisionnel qui est présenté correspond à la période annuelle qui tire à sa fin. Il mentionne également que le budget prévisionnel est simplifié car la version complète contient plusieurs pages. Des notes explicatives sont fournies sur chacun des postes budgétaires.

Il débute sa présentation en parlant du budget prévisionnel du fonds d'opération. Il fournit des explications sur les postes budgétaires pour lesquels il y a une différence significative entre le budget prévisionnel et le précédent, notamment:

- Le poste budgétaire du fonds des opérations relatif à l'entretien général contient maintenant des dépenses de réparation des systèmes de plomberie.
- Le poste d'entretien extérieur du fonds des opérations contient maintenant des dépenses relatives aux structures de béton à réparer autour de l'immeuble.
- Au niveau de l'assurance, le coût de la police a augmenté mais on souligne tout de même que le syndicat a franchi une étape importante puisque deux compagnies se partagent le risque au lieu de trois comme au cours de l'année précédente.
- Au niveau des salaires et des bénéfices, il explique la répartition des coûts qui est différente de celle du budget précédent, notamment puisque le gestionnaire n'est plus un employé de la Tour.

Il présente ensuite le budget prévisionnel du fonds d'opération.

Il fait le point sur les études spécialisées: l'étude architecturale est en cours et l'étude sur la membrane de la dalle de béton qui sera menée sous peu.

Il fait également le point sur la réfection du système de protection incendie ainsi que sur l'intention de mandater un spécialiste qui effectuera l'analyse de l'état des balcons.

Il termine sa présentation en réitérant que le budget prévisionnel est présenté à l'assemblée générale dans le but de mener une consultation et que le prochain conseil d'administration en approuvera la version finale.

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

Me Morin et M. Girard font le point sur la procédure d'élection des administrateurs.

Deux postes sont à combler et cinq candidatures ont été soumises.

Les copropriétaires présents à l'assemblée recevront le lendemain un bulletin de vote électronique et auront 24 h pour y répondre. La compilation des votes sera effectuée par le gestionnaire et le témoin d'élection.

Le résultat du vote est annoncé le 26 octobre 2020 par courriel. Les deux membres élus sont Mme Ng et M. Robert.

10 - Présentation sur la loi 16

Me Morin fait un exposé sur les principaux éléments de la nouvelle Loi 16.

Il fournit le contexte de la réforme en cours dans le domaine de la copropriété tout en précisant qu'en plus de la Loi 16, la Loi 141 est également entrée en vigueur.

Il fournit des explications détaillées relatives aux points suivants:

- La nécessité de se doter d'un plan de gestion de l'actif
- La transparence au niveau de la gouvernance
- Les majorités requises dans le cadre de la prise des décisions
- Les clauses pénales
- La description des unités de référence
- Le fonds d'auto-assurance
- L'évaluation de la valeur de reconstruction de l'immeuble

11 - Projet de réfection du garage intérieur

M. Jean-François Robert récapitule sur l'état d'avancement du projet et les travaux à faire au garage.

Il fait d'abord le point sur le mandat qui a été donné à une firme d'ingénierie, Depatie Beauchemin, qui a évalué l'état actuel du garage. Il souligne que des lacunes ont été décelées tout en précisant qu'au niveau structurel, tout est en ordre.

La nature du projet consiste donc à effectuer des réfections dans le but d'éviter que les problèmes actuels prennent des proportions trop importantes.

Il explique ensuite les principales étapes du processus d'appel d'offre et les options qui ont été considérées.

La réfection partielle des différentes sections du garage a été privilégiée et non la reconstruction complète du garage. Le contrat a été octroyé à la firme Béton Concept A.M.

M. Robert précise que le devis complet de cette firme est disponible sur le portail Web des copropriétaires.

M. Robert souligne qu'en raison de la COVID-19, la réalisation des travaux est retardée mais que le coût du projet ne sera pas affecté par les délais.

12 - Projet de l'étude architecturale

M. Jean-François Robert présentera les paramètres du projet de l'étude architecturale dont l'objectif principal est de faire le point sur les sources d'infiltration d'eau et autres problèmes reliés à l'enveloppe du bâtiment.

Il souligne que plusieurs entreprises ont été sollicitées dans le but d'analyser l'enveloppe du bâtiment.

La firme sélectionnée effectuera une révision approfondie des études menées jusqu'à présent et présentera ensuite des options au conseil d'administration.

13 - Période de questions numéro 2

Me Morin invite les membres de l'assemblée à poser des questions en lien avec les points 8 à 12.

Suite à une question posée aux candidats au C.A en lien avec la réalisation des travaux majeurs, les candidats s'expriment librement sur la question. Ils en profitent notamment pour souligner leur apport potentiel au sein du C.A.

Une copropriétaire qui est aux prises avec des problèmes récurrents d'infiltration d'eau s'interroge sur des solutions à court terme qui pourraient être apportées. M. Lumperdean, membre du C.A., met l'accent sur les études en cours et sur les solutions à long terme. M. Robert souligne que des travaux pourraient être réalisés en phases successives, en commençant par les cas les plus importants. Il précise que des travaux pourraient être entrepris dès l'été 2021 afin de régler de tels problèmes.

Une copropriétaire souhaite savoir si les copropriétaires pourraient bénéficier de nouveaux services de cablo-diffusion au lieu des services actuels. M. Girard précise que cette question fait l'objet de discussions au sein du C.A. et auprès des fournisseurs de services actuels.

Aucune autre question ou commentaire ne sont formulés.

14 - Levée de la séance

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

Approbation du procès-verbal:

Date d'Approbation du procès-verbal par les membres du C.A.: _____

Signatures:

Président d'assemblée

Date

Secrétaire d'assemblée

Date