

**SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES DU 40, rue JOS-MONTFERRAND, ASSEMBLÉE  
GÉNÉRALE ANNUELLE DES COPROPRIÉTAIRES (en vertu de l'article 345 du Code civil du  
Québec)**

**TENUE LE MERCREDI 21 SEPTEMBRE, 2022 À 19 h PAR MOYEN TECHNOLOGIQUE  
(ZOOM) PROCÈS-VERBAL**

Membres présents : À 19 h 35, 38 copropriétaires étaient présents (dont quelques-uns par  
procuration) à l'assemblée, ce qui représente un quorum de **51,64 %**.

**Approbation de l'ordre du jour**

Le gestionnaire fait la lecture de l'ordre du jour.

**Proposé par : M. Bélanger**

**Secondé par : Chris Majewski**

**Adopté à l'unanimité**

**Adoption du procès-verbal du 29 septembre, 2021**

Question d'un membre sur les résultats des demandes enregistrés dans le procès-verbal de  
l'année précédente. Notre nouvelle plateforme avec Gestion Allumetière donnera accès à  
l'information dans un délais plus raisonnable.

**Proposé par : Jeannot**

**Secondé par : Olivera**

**Adopté à l'unanimité**

**Rapport du Président**

Chris Majewski remercie les copropriétaires de leur participation.

Résumé de l'année 2022

Convoi de camionneurs

Puisque la COVID demeure une réalité, l'Assemblée générale a dû avoir lieu de façon virtuelle.  
Cette année, nous avons mis l'accent sur les projets de réparation ou les mesures correctives en  
réponse à l'inspection en bâtiment. Le CA travaille collabore avec le constructeur Zibi et tient se  
réunir régulièrement pour assurer un contrôle des résultats.

Nous avons dû trouver rapidement une nouvelle société de gestion dont le mandat entrerait en  
vigueur le 1er octobre, 2022. Cette décision ne découle pas d'un conflit, mais plutôt d'une

nouvelle politique adoptée par notre société de gestion actuelle visant à ne plus faire affaire au Québec.

Chris remercie Jean-Francois de son dévouement et de tout le travail qu'il a accompli pour nous à l'égard de notre immeuble.

Les changements opérationnels n'affecteront les copropriétaires puisque le transfert aura lieu en septembre/octobre 2022.

Cette nouvelle société de gestion nous donnera accès à un portail où tous les renseignements, y compris les procès-verbaux, seront disponibles aux copropriétaires. Nous avons 4 rencontres de CA prévus et ils s'occupent des procès-verbaux. Il n'y aura plus de paiement de facture fait par chèque, tout sera payer par virement bancaire.

Il y aura deux portails, soit un qui sera accessible au CA et un autre qui sera disponible à tous. De nombreux points à l'ordre du jour pourraient faire l'objet d'un examen par la nouvelle société de gestion, puisque cette dernière gère de nombreux immeubles semblables au nôtre. Il est donc possible qu'elle nous propose de meilleures pratiques.

Une période de questions aura lieu à la fin de la présentation.

Jean-Francois: exercice financier se terminant en mars 2022 (partage d'écran)

Le vérificateur n'est pas présent. Il est en vacances.

Le bilan reflète la fin de l'exercice financier.

Question posée par Myriam – le vérificateur n'est pas présent pour y répondre.

Pourquoi existe-t-il un déficit au Fonds déficitaire d'opération? (surtout hydro et gaz, nous allons voir plus tard dans la présentation.)

Réponse de J-F -Il ne s'agit pas d'une question de frais de condo impayés.

État des résultats - fonds opérationnel – prochaine diapositive

Question posée par Myriam – Les coûts d'électricité ont augmenté de 15 000 \$ comparativement à l'an dernier. Un courriel pour aviser des problèmes de chaleur et d'air climatisé avait été envoyé.

Est-ce qu'il y a une garantie sur l'appareil défectueux sur la toiture et y a-t-il une confirmation qu'il ne fonctionne pas correctement.

Garantie 5 ans. Un ingénieur a effectué une vérification par le passé, mais aucun problème n'a été décelé à ce moment.

Lors de la réunion du 20 septembre, Scott avait souligné qu'il existe effectivement un problème.

Question sur les frais de service lié aux ascenseurs : selon le contrat d'entretien actuel, des frais de service s'appliquent lorsqu'un appelle est placé quand quelqu'un est coincé dans l'ascenseur. La garantie ne couvre pas le contrat de service, qui s'élève à 918 \$ par mois, ni les frais de service qui ne sont pas visés par le contrat.

Questionnement du calcul  $918 \$ \times 12 \text{ mois} = 10\,800 \$$  (suivi par J-F)

Chauffage explosion de \$15000. J-F souligne que certaines factures sont datées de 2021, mais elles ont été envoyées en retard. On suggère d'écrire une note à ce sujet à côté des résultats.

Le CA a aussi fait part de cette préoccupation. Un meilleur système de compte rendu sera établi avec GA afin d'éviter une telle situation.

État du fonds de prévoyance – prochaine diapositive

Explication : changement de la courroie de l'ascenseur et de la vanne de mélange (plomberie).

État des flux de trésorerie - cette question n'a pas été examinée en détail, et il est à souligner que les notes sur la vérification comptable sont disponibles.

Question posée par Geneviève Dubé : Allons-nous retenir les services du même vérificateur l'année prochaine? Recommandation de retenir les services d'un nouveau vérificateur.

Question posée par Myriam : Aux termes du contrat d'entretien du système HVAC, est-ce que des frais de service sont aussi facturés lorsqu'un appel est placé. J-F- oui.

Question: Selon l'état financier, le coût de la police d'assurance a augmenté. Pourquoi?

Cette hausse est attribuable à l'augmentation de la valeur de l'immeuble ainsi qu'à la croissance générale des prix d'assurance.

Augmentation des frais de condo : Il y aura une augmentation des frais de condo à compter du mois prochain, toutefois, sans rétroactivité.

Avons-nous une petite caisse? Non. Est-ce normal? Cette pratique dépend du choix du groupe et à l'heure actuelle, une petite caisse n'est pas nécessaire.

### **Proposition de l'adoption de l'état financier**

**Chris Majewski**

**Samuel Garand**

**Adoptée à la majorité**

Budget 2022/2023 – prochaine diapositive; page 30

Examen des propositions faites l'année dernière

Question posée par Geneviève Dubé – Quelles sont les dépenses reliées aux casiers de rangement? Il n'y a aucune dépense pour l'instant, mais certains coûts d'entretien devront être défrayés à l'avenir, comme pour la peinture.

Question posée par Olivera - Étant donné qu'il a déjà été approuvé par le CA, aurons-nous la chance de voter contre le budget lors de sa présentation ce soir? Je ne comprends pas le fonctionnement du CA.

Question: Où dirige-t-on l'argent provenant des frais de stationnement et de casiers de rangement? Zibi prend cet argent. Les frais mensuels sont ajoutés aux recettes budgétaires.

Commentaire François : Je comprends qu'il existe des frais de stationnement, mais quels sont les dépenses reliées au stationnement. Nous ne connaissons pas les coûts réels reliés uniquement au stationnement.

Les propriétaires qui n'ont pas d'espace de stationnement ou de casier de rangement sont avantagés.

Chris prend la parole – il existe un problème de contrôle du stationnement. Le sujet sera examiné davantage dans le prochain budget étant donné les points de vue exprimés ce soir.

Le nouveau portail permettra une plus grande transparence et fournira des renseignements en temps réel.

Commentaire de Jado Mansour – Je ne suis pas d'accord avec l'augmentation des coûts dans le cadre du budget.

Dean Nernberg souligne qu'il faut respecter les exigences légales obligeant la création d'un fonds de prévoyance. Il s'agit d'une mesure permettant de satisfaire à ces exigences. En vertu de la loi 16, entrée en vigueur en 2020, une étude de fonds de prévoyance a été effectuée. Nous avons un délai de cinq ans pour amasser la somme d'argent indiquée dans l'étude.

Les coûts inscrits au budget augmenteront à compter du 1<sup>er</sup> novembre.

Propositions de modifications aux règlements de l'immeuble, pages 33, 34 et 35

Examen des changements apportés par le CA.

- Pénalités liées à la location à court terme
- Fumée – Pourquoi ne pas interdire toute drogue et vapotage?
- Assurances

Proposition visant à adopter les règlements tel que présentés

Vote pour une période minimale de 3 mois minimum : **en faveur 67 %; contre 33 %**

Vote lorsqu'on regroupe les 3 règlements : **en faveur 83 %; contre 17 %**

Résolution: Demander au CA de passer au vote une révision du contrat relatif à la Déclaration de copropriété par société en commandite Windmill Deam Québec 13. Cette déclaration favorise trop les investisseurs au détriment des acheteurs occupants. Une étude effectuée par un expert (notaire) serait nécessaire pour clarifier ce document. Il y a un expert qui spécialise dans ce domaine chez Gagné Isabelle Patry Laflamme & Associés. Si on ne peut pas avoir recours aux services de ce dernier, il serait avantageux de trouver un autre expert qui pourrait apporter des précisions à ce document.

Un quorum minimum de 90 % des membres doit être atteint pour modifier le document. Il est donc impossible pour nous de passer au vote ce soir. 21h 49

**Vote : en faveur 41 %; contre 59 %**

Résolution: Nous demandons au CA de passer au vote une révision du règlement de l'immeuble qui serait effectuée par un notaire-expert en copropriété pour assurer que tous les propriétaires sont protégés ainsi que pour renforcer ledit document.

**Vote : en faveur 7 %; contre 93 %**

Résolution: Faire évaluer notre système HVAC par un expert, soit un tiers indépendant, (c'est-à-dire, une entreprise autre qu'Alliance) pour déterminer s'il existe un vice de conception ou si une

mauvaise installation a eu lieu, à la suite des problèmes soulevés pendant l'année. (Selon Alliance, leurs représentants/réparateurs n'ont pas pu diagnostiquer de problème lorsqu'ils ont répondu aux appels de service. Il s'agit d'une mesure permettant d'éviter de problèmes majeurs à l'avenir.

Question posée par Myriam: Est-ce que le système sera évalué avant la fin de la garantie? Nous avons signalé le problème bien avant l'échéance de la garantie.

Résolution a été retirée par Myriam

Résolution: Imposer des frais à toute personne qui emménage dans le Condo O pour couvrir les dommages faits aux portes, aux ascenseurs, aux murs, etc., comme on le fait dans de nombreux édifices à condo.

Il y aura une possibilité de frais ainsi que des plages d'heures soient déterminés par le CA après avoir étudié ce qui se fait ailleurs.

Questions : Serait-il possible d'exiger un dépôt plutôt que d'imposer des frais? Ce dépôt serait remboursé si aucun dommage n'est constaté.

Résolution a été retirée par Myriam

Résolution: Acheter une laveuse pour le concierge ou avoir recours à des services de buanderie pour laver les guenilles, selon la préférence du Syndicat. Le CA a autorisé l'achat d'une laveuse il y a quelques mois. La laveuse n'a pas été achetée en raison d'un manque de communication.

Résolution a été retirée par Myriam

Résolution: Informer Zibi du problème avec la route menant au stationnement, notamment les camions de construction qui ne respectent pas les feux de circulation; les véhicules et motos stationnés de façon qui empêche les camions de collecte d'ordures et de recyclage de s'engager sur cette route; les travailleurs qui laissent des morceaux de métal et des clous, occasionnant sans doute des crevaisons pour les occupants du 40 Jos-Montferrand.

Chris va aborder le sujet auprès d'Alyna et des représentants de Zibi. Il soulignera que les résidents ne se sentent pas en sécurité lorsqu'ils empruntent ce chemin privé et que ce dernier est bloqué par les bennes de déchets.

Résolution a été retirée par Myriam

Résolution: Envoyer un avis à un propriétaire lui demandant de se conformer à la loi (tel que prévu à l'article 1065) dans un délai raisonnable, suivi d'une pénalité déterminée par le CA si, après réception de l'avis, le propriétaire ne se conforme toujours pas. La nouvelle compagnie de gestion a des solutions prévues pour cet situation.

Résolution a été retirée par Myriam

Résolution: Interdire la location de moins de 6 mois (c'est-à-dire la location à court terme) afin de maintenir le caractère résidentiel des condos à l'édifice O, d'assurer la sécurité des résidents et d'éviter la dévalorisation de notre actif immobilier.

Résolution a été retirée par Myriam - la location de 3 mois est acceptable.

Résolution: Envoyer les procès-verbaux des décisions prises par le CA dans les 30 jours, tel que prévu par la loi.

**Vote: en faveur 91 %; contre 9 %**

Élection d'administrateurs au Conseil d'administration pour un mandat de deux ans

Dean et Chris sont au terme de leur mandat de deux ans.

Proposition d'un remplaçant : non

Dean et Chris garderont leur poste en tant qu'administrateurs

**Vote : en faveur 100 %; contre 0 %**

Autres points de discussion qui était prévue a l'agenda. Certains ont été discuter mais le temp manque.

a. Animaux (discuté)

b. Sous-comités

c. Salle d'entraînement

d. Stationnement des visiteurs et partage avec l'édifice voisin

e. Délais de convocation de l'AGA (discuté)

f. Caméras

g. AirBnB : certains secteurs à Gatineau ont déjà interdit les AirBNB (discuté)

h. Exterminateur

i. Pénalités et frais de retard (discuté)

j. Loi 141 & 16

k. Article 1087

**Levée de l'assemblée : 23 h 02**

Approuvé à l'unanimité lors de la réunion C.A. du 7 novembre 2022.

Gestionnaire  
Yasser Bessadok

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Yasser Bessadok', written in a cursive style.