

Syndicat Des Copropriétaires de la Tour Notre-Dame

Assemblée générale annuelle

Procès-verbal

Tenue le 17 mai 2023, 19 h, Réunion virtuelle (Zoom)

1 - Ouverture de la séance

La séance est ouverte à 19 h 15 suite à l'annonce de la part du gestionnaire que le quorum a été atteint (51,6 % des copropriétaires sont présents ou représentés).

2 - Élection des officiers de l'assemblée

Mme Jacques propose que Me Morin, avocat de la firme Réso-Condo, agisse à titre de président d'assemblée. La proposition est payée par Mme Thiffault.

Mme Mantha propose que Mme Dewalle, de Gestion Allumettières, agisse à titre de secrétaire d'assemblée. La proposition est payée par Mme Jacques.

Aucune autre proposition n'est formulée. Me Morin et Mme Dewalle indiquent qu'ils acceptent leurs nominations.

3 - Adoption de l'ordre du jour

Des membres de l'assemblée demandent l'ajout des points suivants:

- Les communications (Mme Laforce)
- Réfection des fenêtres (Mme Charron)
- Disponibilité des procès-verbaux (Mme Thiffault)

Me Morin propose d'ajouter ces points à la période de question.

Mme Jacques, appuyée par Mme Martel, propose l'approbation de l'ordre du jour.

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

Me Morin mentionne que l'approbation du procès-verbal n'est qu'une formalité puisque depuis 2020 ce n'est plus l'AGA qui approuve le document mais bien le C.A.

Mme Jacques, appuyée par Mme Martel, propose d'entériner le procès-verbal.

5 - Mot du président du C.A.

M. Lumperdean fait le point sur les principales réalisations du C.A. au cours de la dernière année.

Sa présentation porte notamment sur:

- Les principaux défis pour les prochaines années au plan de l'entretien et des rénovations
- Les changements en matière de ressources humaines
- Les démarches entreprises en lien avec une poursuite contre un entrepreneur

Le président d'assemblée indique que les membres de l'assemblée pourront poser des questions en lien avec sa présentation lors de la période de questions.

6 - Présentation des états financiers au 31 décembre 2022

Mme Valérie Desforges de la firme de comptable Lévesques Marchand Welch SENCRL présente les états financiers et répondra ensuite aux questions des membres de l'assemblée.

Elle mentionne avoir effectué l'audit des états financiers, qui comprennent le bilan au 31 décembre 2022, et les états des résultats, l'évolution de l'actif net du fonds d'administration et du fonds de prévoyance et l'état de flux de trésorerie de l'exercice clos à cette date.

Elle fait le point sur certaines notes complémentaires, y compris le résumé des principales méthodes comptables.

Elle souligne d'abord qu'au niveau du fonds d'opération, le syndicat a réalisé un déficit de l'ordre de 100 000 \$, ce qui est principalement attribuable à des dépassements de coûts au niveau de l'entretien général et des dépenses relatives aux ressources humaines.

Par ailleurs, des économies ont été réalisées, notamment au niveau du coût de la police d'assurance.

Au niveau du fonds de prévoyance, le syndicat a plutôt réalisé un surplus de l'ordre de 130 000 \$, ce qui est principalement attribuable au fait que les travaux de réfection des couloirs ont été reportés et qu'une portion du projet d'installation de détecteurs de fuites d'eau n'a toujours pas été complétée.

Au 31 décembre 2022, le Syndicat détient un actif de 897 540 \$, dont 746 000 \$ sont investis dans le fonds de prévoyance et 51 000 \$ sont placés dans le fonds d'auto-assurance.

On confirme du même coup que le Syndicat est bien aligné sur son plan de gestion de l'actif et qu'un léger surplus est constaté au fonds de prévoyance.

Au terme de sa présentation, Mme Desforges indique qu'elle est disponible pour répondre aux questions des membres de l'assemblée lors de la prochaine période des questions.

7 - Période de questions numéro 1

7A - Réfection des couloirs - responsabilité financière

M. Fortin se questionne sur sa responsabilité (financière) en lien avec la réalisation du projet et ce, puisqu'il prévoit vendre son unité prochainement.

On lui répond que la question des paiements relatifs aux avis de cotisation est analysée par un notaire lors de toute transaction. Une négociation peut avoir lieu entre le vendeur et l'acheteur.

7B - Enlèvement du polyuréthane

M. Joannis souhaite connaître l'opinion du président du C.A. en lien avec la question de la présence de polyuréthane giclée dans l'enveloppe du bâtiment.

M. Lumperdean et Mme Jacques font le point sur les démarches légales entreprises par le syndicat. Bien qu'ils ne puissent prédire le résultat de la démarche, ils mentionnent que le syndicat espère obtenir un dédommagement et qu'une réflexion est amorcée sur l'éventuel projet de réfection de l'enveloppe du bâtiment.

7C - Communications avec le gestionnaire

Mme Morel souligne diverses lacunes au niveau de la communication avec le personnel du bureau de la Tour au cours des derniers mois.

M. Girard répond que l'équipe de gestion a fait face à divers défis au cours des derniers mois et que des solutions sont à l'étude afin de rétablir un niveau de service satisfaisant.

7D - Question sur les états financiers - infiltrations d'eau et réfection des couloirs

Mme Lapointe souhaite savoir à quel endroit se trouvent les dépenses en lien avec les infiltrations d'eau et la réfection des couloirs.

On lui répond que ces dépenses sont comptabilisées dans les postes de dépenses relatifs aux sinistres ainsi qu'aux ressources humaines puisque ce sont les employés du Syndicat qui effectuent le travail.

7E - Patio extérieur

Mme Thiffault souhaite connaître le prix de la construction du patio extérieur qui est situé sur le terrain, à l'Ouest de l'immeuble. Mme Jacques et M. Girard lui fournissent les informations.

7F - Pression d'air dans l'immeuble

M. Pouliot se questionne sur la pression d'air dans les parties communes de l'immeuble et dans les couloirs. M. Girard lui répond que le projet est en cours de réalisation et que les délais s'expliquent par le fait que l'entrepreneur a dû faire construire une pièce d'équipement sur mesure.

7G - Information dans les procès-verbaux

Mme Thiffault est d'avis que les procès-verbaux des réunions du C.A. devraient contenir plus d'information contextuelle.

On lui répond que les procès-verbaux ne devraient contenir que le compte-rendu des décisions prises en réunion et que les délibérations des membres sont confidentielles. On tiendra toutefois compte de son commentaire lors de l'élaboration des prochaines procès-verbaux.

8 - Consultation sur le budget prévisionnel pour 2023

M. Girard présente le budget prévisionnel tout en soulignant que ce budget pourra être modifié ultérieurement par les membres du nouveau conseil d'administration. Il précise que les membres du C.A. sortant ont approuvé la version du budget prévisionnel.

Il amorce la présentation en mentionnant qu'une augmentation des charges communes de l'ordre de 8 % est prévue.

Par ailleurs, les contributions aux fonds de prévoyance (contributions régulière et spéciale) sont quant à elles alignées sur le plan de gestion de l'actif. Globalement, les frais réclamés aux copropriétaires seront inférieurs à ceux de l'année financière précédente.

Pour ce qui est des postes budgétaires, M. Girard mentionne que les prévisions relatives à l'entretien général ainsi qu'aux ressources humaines ont été ajustées, conformément aux résultats de l'année précédente.

Il précise également qu'aucune contribution supplémentaire n'est requise au niveau du fonds d'auto-assurance puisque le Syndicat n'y a attribué aucune dépense au cours de l'exercice qui s'est terminé le 31 décembre 2022.

On fait ensuite le point sur l'avis de cotisation tout en expliquant les modalités relatives au calendrier des paiements en 2023.

9 - Période de questions numéro 2

9A - Infiltrations d'eau par les fenêtres

Mme Lapointe souhaite connaître les prochaines étapes en lien avec la réfection des fenêtres par lesquelles il y a des infiltrations d'eau.

M. Lumperdean lui répond que plusieurs fenêtres ont été réparées ou remplacées et que le Syndicat doit prioriser les travaux en fonction de l'importance des situations soulevées. Il réitère que le syndicat gère ces dossiers de manière prioritaire.

9B - Compagnie de gestion - heures allouées au Syndicat

M. Joannis souhaite connaître le nombre d'heures que la compagnie de gestion alloue au Syndicat.

M. Girard indique que Mme Dewalle consacre 4 jours par semaine à la Tour Notre-Dame, dont 3 dans le bureau de la Tour et un à distance. Par ailleurs, l'équipe d'administration et le gestionnaire senior consacrent un minimum de 10 heures par semaines aux dossiers de la Tour.

9C - Poursuite contre la compagnie CABA

M. Bastien se demande où nous en sommes dans ce dossier et quel montant le syndicat peut espérer recevoir en guise de dédommagement.

Le gestionnaire et des membres du C.A. font le point sur les prochaines étapes tout en réitérant qu'il est impossible pour l'instant d'évaluer le montant total que le Syndicat peut espérer recevoir pour l'instant.

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

Le président d'Assemblée indique que trois postes sont à pourvoir. Par ailleurs, seules deux candidatures ont été reçues.

Dans les circonstances, il indique qu'aucune élection n'est nécessaires et que les deux candidats seront élus par acclamation, à moins que quelqu'un n'exige le vote.

Mme Jacques et M. Lumperdean sont donc élus à titre d'administrateurs et se joindront au C.A. pour une période de deux ans.

11 - période de questions numéro 3

Aucune question n'est soulevée.

12 - Motions soumises au vote

Le président d'Assemblée fait le point sur la procédure de vote en lien avec 5 motions qui sont présentées par le C.A.

12A - Motion relative aux chiens

Le président d'assemblée présente la motion tout en invitant les membres du C.A. à expliquer les raisons pour lesquelles elle est proposée.

Des membres de l'assemblée s'expriment librement sur la question. Diverses propositions et préoccupations sont soulevées.

Au terme des échanges, le président d'assemblée indique que trois votes seront présentés au lieu d'un seul, en lien avec cette motion. Le premier vote consiste en une proposition de report du vote. La seconde motion concernera la motion telle que présentée et la troisième motion consistera en une nouvelle version de la motion proposée.

Suite à la période de vote, on constate qu'une majorité des copropriétaires présents ou représentés (51 %) s'est exprimé en faveur du report du vote. La motion n'est donc pas adoptée.

12B - Motion relative aux déménagements et emménagements

Le président d'assemblée présente la motion tout en invitant les membres du C.A. à expliquer les raisons pour lesquelles elle est proposée.

Des membres de l'assemblée s'expriment librement sur la question. Diverses propositions et préoccupations sont soulevées.

Des copropriétaires sont d'avis qu'à la lumière des frais communs élevés, il est injuste d'imposer de tels frais supplémentaires pour les emménagements et déménagements.

Par ailleurs, des copropriétaires sont d'avis qu'un comité d'accueil devrait être mis en place pour accueillir les nouveaux résidents de l'immeuble. À ce sujet, M. Girard fait le point sur la procédure mise de l'avant par la compagnie de gestion et les notaires impliqués dans les transactions.

Suite à la période de vote, on constate qu'un nombre insuffisant (43 %) de copropriétaire s'est exprimé en faveur de l'adoption de la motion. Elle n'est donc pas adoptée.

12C - Règlement interdisant l'usage de produits fumés dans les unités privatives

Le président d'assemblée présente la motion tout en invitant les membres du C.A. à expliquer les raisons pour lesquelles elle est proposée.

Des membres de l'assemblée s'expriment librement sur la question. Diverses propositions et préoccupations sont soulevées.

Le président d'assemblée fait le point sur le pourcentage requis (90%) pour qu'une telle motion soit adoptée et ce, puisqu'elle traite de la manière dont un propriétaire peut jouir de son unité privative.

Suite à la période de vote, on constate qu'un nombre insuffisant (49 %) de copropriétaire s'est exprimé en faveur de l'adoption de la motion. Elle n'est donc pas adoptée.

12D - Règlement sur la composition du C.A.

Le président d'assemblée présente la motion tout en invitant les membres du C.A. à expliquer les raisons pour lesquelles elle est proposée.

Les copropriétaires ne soulèvent aucun point en lien avec cette motion.

Au terme de la période de vote, on constate que 59,8 % des membres présents ou représentés se sont exprimés en faveur de son adoption. La motion est donc adoptée.

12E - Motion relative à l'abandon d'objets dans les parties communes

Le président d'assemblée présente la motion tout en invitant les membres du C.A. à expliquer les raisons pour lesquelles elle est proposée. (Toute personne qui laissera des objet dans les parties commune ce verra imposé une pénalité de 250\$ portée au compte du propriétaire).

Des membres de l'assemblée s'expriment librement sur la question. Diverses propositions et préoccupations sont explicitées.

Encore une fois, des copropriétaires sont d'avis qu'à la lumière des frais communs élevés, il est injuste d'imposer de tels frais supplémentaires. Par ailleurs, le président d'assemblée souligne que ce ne sont que les délinquants qui se verront imposer ces frais.

Au terme de la période de vote, on constate que 63,6 % des membres présents ou représentés se sont exprimés en faveur de son adoption. La motion est donc adoptée.

13 - Réfection des aires communes et du local de la poste

Le président d'assemblée indique que deux votes seront menés afin de sonder les membres de l'assemblée sur le projet de modification du local de la poste et sur les propositions de firmes de design en lien avec la réfection des parties communes.

Dans un premier temps, on fait le point sur les paramètre du nouveau local de la poste. Mme Jacques explique les motifs qui ont mené à l'élaboration du plan proposé.

Puis, on présente les esquisses produites par un designers pour la réfection des couloirs. Elles ont été produites pas la firme de design Larocque. Les modèles proposés sont intitulés « moderne » et « contemporain ».

Au terme des échanges, les copropriétaires sont appelés à voter à main levée sur la réfection du local de la poste et constate que la majorité des membres présents ou représentés sont en faveur de la réalisation du projet.

Une majorité de copropriétaires (82 %) s'exprime en faveur du style contemporain alors que 18 % des copropriétaires ont choisi le style moderne.

14 - période de questions numéro 4

14A - Coût des rénovations dans les couloirs

M. Joanisse s'interroge sur le coût de la réfection des couloirs.

Le gestionnaire précise que 150 000 \$ sont prévus pour ce projet dans le plan de gestion de l'actif. Il réitère également que ce sont les ressources internes du Syndicat qui effectueront la majorité du travail et qu'environ 30 000 \$ ont été dépensés jusqu'ici.

14B - Revêtement des planchers

M. Maltais est d'avis qu'il serait souhaitable de considérer autre chose que le tapis comme revêtement des planchers des couloirs.

On lui répond que le modèle de tapis proposé par le designer est constitué de tuiles de formes carrées qui peuvent facilement être remplacées si endommagées.

14C - Infiltration d'eau

Mme Charron demande qu'une attention particulière soit portée à la gestion des infiltrations d'eau.

On réitère que l'objectif de l'analyse complète de l'enveloppe du bâtiment devrait apporter des éclaircissements en vue d'opérations qui régleront ces problèmes de manière définitive.

15 - Levée de la séance

À 23 h 02, la séance est levée.