

**Procès verbal de l'assemblée générale annuelle  
du Syndicat des copropriétaires  
du Condominium Domaine François de Laval phase 1,  
tenue dans la salle de l'église St-Jean-Baptiste de Lasalle  
au 2550 rue Biencourt, le 16 avril 2008 à 19h30.**

**1. Vérification du droit de vote**

Le quorum est atteint à 19h40: 2342 votes sur une possibilité de 3050, soit 76,8%.

**L'assemblée est donc déclarée ouverte.**

M. Fréchette (411) préside l'assemblée en remplacement de M. Falardeau (406) et Mme Johanne Landry (305) agit à titre de secrétaire en remplacement de M. Cossette (402). Les trois administrateurs, soit Mme Mailloux (111), M. Fiset (401) ainsi que M. Caron (412), sont présents.

**2. Adoption de l'ordre du jour**

M. Fréchette fait la lecture de l'ordre du jour et M. Caron suggère que le no. 14 (affaires diverses) reste ouvert.

Mme Marie-Andrée Cyr (309) appuyée par Mme Lemay (203) propose l'adoption de l'ordre du jour tel que présenté. **Adopté à l'unanimité.**

**3. Présentation du gestionnaire de la copropriété**

M. Caron présente le nouveau gestionnaire de la copropriété, M. Marc Dufour, président du groupe **Gestion Immobilière Cinq -Mars, Dufour**. Le contrat de gestion débutera au 1<sup>er</sup> juin 2008 et couvre la période jusqu'au 31 mai 2009.

M. Dufour prend la parole et explique très brièvement quelles sont les fonctions d'un gestionnaire de copropriété. Les détails particuliers du contrat ne sont pas encore finalisés mais les copropriétaires ont la possibilité de poser des questions d'ordre général à M. Dufour.

**4. Adoption du procès-verbal de l'assemblée générale du 18 avril 2007**

Mme Houde (106), appuyée par M. Murphy (206), propose l'adoption du procès-verbal tel que présenté.

Corrections à apporter :

Aux points 1 et 9, indiquer M. Falardeau (406) et non (506).

Au point 4 G, indiquer Mme Brie (105) et non (106).

**Le procès-verbal est adopté avec les corrections ci-haut mentionnées.**

**5. Affaires découlant**

On mentionne que le numéro civique a été posé à la porte arrière de l'immeuble (celle qui sert surtout aux urgences), tel que demandé lors de cette réunion.

**6. Adoption du procès-verbal de l'assemblée spéciale du 14 juin 2007**

M. Murphy (206), appuyé par M. Mailloux (111), propose l'adoption du procès-verbal tel que présenté.

### Corrections à apporter :

Au point 1, indiquer M. Falardeau (406) au lieu de (212).

Au point 3, 6<sup>ième</sup> item, indiquer M. Falardeau (406) au lieu de (212).

Au point 6, indiquer M. Murphy au lieu de Mme Murphy.

**Le procès-verbal est adopté avec les corrections ci-haut mentionnées.**

### **7. Affaires découlant**

Rien de particulier n'est mentionné.

### **8. Dépôt du rapport des administrateurs**

M. Caron (412) dépose et commente le rapport des administrateurs.

### Plancher du garage :

Il y a discussion au sujet de l'état du plancher du garage, état qui nécessite soit une réparation, soit de le refaire au complet dans un avenir relativement court. Certains copropriétaires mentionnent qu'il y a de l'eau résiduelle à l'emplacement de leur stationnement. M. Fréchette (411) mentionne la difficulté de pousser les chariots d'épicerie dans la partie centrale du stationnement à cause des bris.

Comme il manque beaucoup d'éléments d'information pour prendre une décision, il est entendu que le conseil d'administration fera évaluer de façon précise ce qu'il en est et que les résultats seront présentés aux copropriétaires lors de la prochaine réunion annuelle.

Mme Leclerc (209) et M. Fréchette (411) mentionnent la présence de moisissures à certains endroits dans le garage (endroits où il y a plus d'humidité) et demandent aux administrateurs que ce problème soit traité à court terme.

### Dégâts d'eau :

On fera évaluer ce qui a causé l'infiltration d'eau par la toiture en mars dernier et il y aura des décisions de prises quant aux réparations à apporter.

### Réservoirs à eau chaude :

Il y aura la tenue d'un registre par les administrateurs indiquant à quel moment chaque copropriétaire a fait changer son chauffe-eau, ceci afin de faire un suivi pour éviter des dégâts éventuels.

### Mise en demeure :

M. Caron informe les copropriétaires des derniers développements concernant la mise en demeure déposée par les assureurs du condo de M. Cyr (112) concernant le coût des réparations de cette unité (48,000.00 \$), suite à l'effondrement du pilier en janvier 2006. La compagnie d'assurance de M. Cyr (112) tente de revenir contre les assurances Desjardins, lesquelles étaient les assureurs de la copropriété à ce moment. Si Desjardins refuse d'assumer les coûts, il y a une possibilité que la compagnie d'assurances du condo de M. Cyr (112) se retourne vers le Syndicat des Copropriétaires, ce qui implique que

tous les copropriétaires pourraient avoir à assumer cette charge. Il faudra donc voir l'évolution de ce dossier car tout est à venir.

#### Contrat de gérance :

M. Caron fait la lecture du contrat préliminaire de gérance. M. Fréchette (411) demande combien ça coûte par mois pour la gérance ? 745.00\$/mois plus les taxes. Le coût sera ajusté annuellement en fonction de l'indice des prix à la consommation (IPC).

#### Retour sur la question des chauffe-eau :

Il est proposé par M. St-Germain (407), et secondé par Mme Lemay (203) que les copropriétaires soient obligés de donner les dates de changement de leur chauffe-eau aux administrateurs. Après discussion, il est entendu que le tout sera fait sur une base volontaire de collaboration. Les deux personnes (proposateur/secondateur) acceptent de retirer leur proposition.

#### **9. États financiers de l'année 2007-2008**

Mme Mailloux présente les états financiers.

Discussion par rapport aux coûts d'électricité qui ont augmenté :

M. St-Germain (407) pense que ceci est dû à la lenteur de la porte du garage.

Mme Chabot (211) mentionne que la porte sur le côté de l'édifice ne ferme pas bien l'hiver et que ceci constitue une fuite importante.

Mme Mailloux mentionne que les dépenses extraordinaires au montant de 10,427.00\$ sont reliées au coût pour refaire l'asphalte du stationnement extérieur.

M. Paquin (306), appuyé par Mme Huart (303), propose l'adoption des états financiers.

**Adopté à l'unanimité.**

#### **10. Nomination du vérificateur pour les états financiers de l'année 2008-09**

Mme Mailloux (111), appuyé par M. Caron (412) propose de garder M. Serge Guérin comme vérificateur. **Adopté à l'unanimité.**

#### **11. Approbation de la rémunération des administrateurs**

Lors de la réunion spéciale du 14 juin 2007, il avait été voté que les administrateurs recevraient 50.00\$ par mois lorsque le contrat de gérance serait en vigueur.

M. Mailloux (111), secondé par Mme Lavallée (312), propose que ces tarifs soient maintenus.

#### **12. Présentation et adoption du budget pour l'année financière 2008-2009**

Il y a discussion au sujet du montant de 15,000.00\$ prévu pour la réparation des patios. M. Falardeau (406) a mandaté M. Caron (212) de transmettre son opinion à savoir que ce montant devrait être inclus dans le budget d'entretien et non pris dans le fond de prévoyance, tel qu'il apparaît dans le budget présenté. Après discussion, on conclut de laisser le montant en question dans le fond de prévoyance et que ce sera aux administrateurs de décider en fonction des travaux qui seront effectués : si les travaux ne sont que de l'entretien et ne nécessitent pas de travail en profondeur, le montant fera

partie du budget d'entretien régulier. Si les réparations nécessitent des travaux de plus grande envergure, le montant sera pris dans le fond de prévoyance.

M. Mailloux (111), appuyé par M. Caron (412), propose l'adoption du budget tel que présenté. **Adopté à l'unanimité.**

### **13. Ratification du tarif de location des stationnements extérieurs**

M. Caron (412), appuyé par M. Murphy (206), propose que les tarifs restent au même montant, c'est à dire 40.00\$ pour les gens à l'extérieur de la copropriété et 20.00 \$ pour les copropriétaires.

### **14. Affaires diverses**

#### **a) ventilation dans les corridors**

Mme Leclerc (209), demande un réajustement de l'aération dans les corridors pendant la saison estivale car l'été dernier, plusieurs personnes se sont plaintes d'une chaleur excessive dans les corridors alors que nous n'avions pas eu ce problème dans les dernières années.

#### **b) peinture des balcons**

La peinture des balcons sera assumée par la copropriété, comme par les années antérieures.

#### **c) réservoir des toilettes**

M. Fiset (401) porte à notre attention le fait qu'à sa connaissance, six réservoirs de toilette de marque Crane de l'année 1983 (année de la construction) ont cassé. Il faudrait donc être vigilant et peut-être voir à changer le réservoir de toilette (s'il est d'origine) afin d'éviter des dégâts d'eau.

#### **d) ventilation du garage**

Mme Allard (102), nous informe que le bruit causé par les ventilateurs du garage a augmenté depuis son arrivée ici et qu'elle est actuellement incapable de dormir dans sa chambre à cause du bruit. M. Caron assure que les administrateurs vont voir à régler le problème.

#### **e) service d'urgence dans l'ascenseur**

M. Fréchette (411) demande des précisions concernant l'usage exact du téléphone dans l'ascenseur. Il est précisé que le service relié à ce téléphone doit servir uniquement lorsque des personnes sont prises dans l'ascenseur et non pour l'entretien comme tel de l'ascenseur. M. Murphy (206) pose la question à savoir si le téléphone fonctionne lors de pannes d'électricité. Les administrateurs vont vérifier.

#### **f) tabac dans les parties communes**

M. Fréchette (411) a averti des personnes qui fumaient dans le garage. M. Murphy (206) mentionne qu'il voit souvent des cigarettes d'écrasées par terre. Il faudrait passer le message à nos invités qu'il est interdit de fumer à l'intérieur des murs du condo.

#### **g) fermeture de la marquise l'hiver**

M. Fréchette (411) mentionne que cet hiver il n'y avait pas de porte à la marquise. Est-ce qu'on devrait penser à la remettre ? Plusieurs personnes interviennent pour dire que la présence de la porte cause des problèmes parce qu'elle doit ouvrir par l'extérieur à cause d'une marche à l'intérieur qui en empêche l'ouverture.

#### **h) comité d'information**

Depuis quelques mois, les copropriétaires reçoivent à leur porte un bulletin contenant diverses informations sur la copropriété. Lors du dernier communiqué, les membres posaient la question s'ils allaient continuer la parution étant donné le peu de retour qu'ils reçoivent de la part des copropriétaires.

M. Fréchette (411) mentionne que pour sa part, il souhaite que le comité continue ses bulletins d'information. D'autres copropriétaires se prononcent également dans ce sens.

#### **i) comité de sécurité**

M. Fréchette (411) propose que de l'information soit donnée aux copropriétaires concernant l'utilisation de la porte du garage quand il manque d'électricité.

Mme Chabot (211) demande si ce serait approprié de faire un exercice de feu ? M. Caron suggère que l'on fasse une pratique « entre nous » (sans demander aux pompiers), juste pour familiariser les gens avec les procédures à suivre et les rassurer.

#### **j) 25<sup>ième</sup> anniversaire de la copropriété**

Mme Lavallée (312) propose que l'on souligne le 25<sup>ième</sup> anniversaire de la copropriété en même temps que le party de Noël, soit autour du 2 ou 3 décembre 2008, ce qui correspond aux dates où les premiers arrivants se sont installés.

### **15. Élection des administrateurs**

M. Caron (412), appuyé par Mme Brie (105), propose que le président d'assemblée (M. Fréchette 411) et la secrétaire de l'assemblée (Mme Landry 305) restent à leur poste pour les élections. **Accepté à l'unanimité.**

#### Liste des personnes proposées :

M Caron (412) propose M. Mailloux (111)

Mme Lavallée (312) propose M. Murphy (206)

M. Paquin (306) propose M. Fréchette (411)

Mme Fortin (408) propose Mme Leclerc (209)

Mme Mailloux (111) propose M. Fiset (401)

M. Mailloux (111) propose M. Caron (412)

Mme Lemay (203) propose Mme Mailloux (111)

Mme Lemay (203) propose M. St-Germain (407)

M. Mailloux (111) propose Mme Landry (305)

Mme Lavallée (312) propose la fermeture des mises en candidature.

Quatre personnes acceptent:

M. Caron (412)

Mme Leclerc (209)

M. Murphy (206)

M. Mailloux (111)

Étant donné que nous avons trois postes à combler et que quatre personnes ont accepté, des élections sont nécessaires. Mme Marcotte (210) et Mme Paquin (306) acceptent d'agir comme scrutatrices.

Pendant le dépouillement des votes, Mme Landry (305) souhaite la bienvenue à M. Éric Couture (302), lequel s'est joint à notre copropriété en novembre 2007.

Résultat des élections :

Sont élus :

*M. Caron (412)*

*Mme Leclerc (209)*

*M. Mailloux (111)*

Mme Lavallée (312), appuyée par Mme Fecteau (101), propose que les bulletins de vote soient détruits.

**16. Élection du président, vice-président et secrétaire d'assemblée**

M. Caron (412), appuyé par M. Paquin (306), propose que les 3 personnes habituelles qui remplissent ce poste restent en place : il s'agit de M. Falardeau (406), de M. Fréchette (411) et de M. Cossette (402).

**17. Levée de l'assemblée**

À 11h10, Mme Lavallée (312), appuyée par Mme Marcotte (210), propose la levée de l'assemblée.

*Johanne Landry, secrétaire.*