

Manoir IV

Enr.

720 boul. Montpellier, bureau 108
Saint-Laurent, Mt, QC, H4L 5B5

Tél.: (514) 744-5019
Télec.: (514) 747-0293

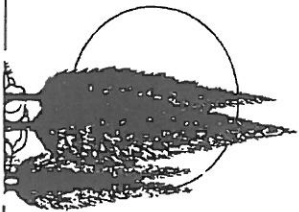
Saint-Laurent, 15 octobre 2017

À tous les copropriétaires de Manoir IV	To all Manoir IV Co-owners
Assemblée générale annuelle des copropriétaires de Manoir IV le lundi 30 octobre 2017 à 19h à la Salle de réception	Annual General Assembly of the co-owners of Manoir IV, Monday, October 30th, 2017 at 7pm in the Reception Hall
ORDRE DU JOUR	AGENDA
1) Ouverture de l'assemblée	1) Opening of the Assembly
2) Adoption des procès-verbaux : <ul style="list-style-type: none">Assemblée générale du 26 octobre 2016Assemblée spéciale du 14 juin 2017	2) Adoption of the minutes of assemblies: <ul style="list-style-type: none">October 26th 2016 Annual GeneralJune 14th 2017 Special General
3) Rapport du Conseil d'administration	3) Board of Administration report
4) Rapport financier 2016-2017	4) Financial report 2016-2017
5) Prévisions budgétaires 2017-2018	5) Proposed Budget 2017-2018
6) Fonds de prévoyance	6) Contingency Fund
7) Salaires des administrateurs (vote)	7) Administrators' salaries (vote)
8) Modification aux Règlements d'immeuble (vote) <ul style="list-style-type: none">Location de fractionsFrais administratifs	8) Modification to the Building Rules (vote) <ul style="list-style-type: none">Rental of unitsAdministrative fees
9) Présentation des candidats au poste d'administrateur	9) Presentation of the candidates for administrators
10) Élection des administrateurs (vote)	10) Election of the administrators (vote)
11) Élection des officiers d'assemblée (vote)	11) Election of the Assembly officers (vote)
12) Autres affaires	12) Other business
13) Clôture de l'assemblée	13) Closing of the Assembly

Mohammed Himmouchi
Administrators

Jorge Zylberberg

Denise Arcand



Manoir IV Enr.

720 boul. Montpeller, bureau 108
Saint-Laurent, MtL, QC, H4L 5B5

Tél. : (514) 747-5019
Télec. : (514) 747-0293

**Rapport des administrateurs
Assemblée générale du 30 octobre 2017**

Chers Copropriétaires, mesdames et messieurs

Une nouvelle équipe administrative s'est constituée à la suite de l'Assemblée générale annuelle du 26 octobre 2016. Durant notre mandat, nous nous sommes concentrés sur les aspects de maintenance de l'immeuble et de ses équipements et nous lui avons ainsi donné une cure de rajeunissement, sans négliger son intégrité structurelle. Cela a donné à notre résidence une valeur ajoutée.

ÉTAT DES LIEUX

Avec l'élection de cette nouvelle équipe, les procédures adoptées ou mises en place à Manoir IV depuis sa construction en 1981 ont été réévaluées.

Afin de permettre une transition harmonieuse et un transfert des droits et obligations incluant une meilleure connaissance des obligations contractuelles, les nouveaux administrateurs ont consulté la plupart des dossiers et les procédures adoptées ou mises en place à Manoir IV depuis sa construction en 1981.

Une minutieuse lecture des dossiers et une inspection de la bâtisse et de ses environs nous ont fait découvrir de sérieux problèmes. Certains ont requis notre attention immédiate, d'autres solutions sont envisagées pour le futur.

Les nouveaux administrateurs ont choisi d'interpréter et de respecter à la lettre les articles de la Déclaration. Quand une bâtisse prend de l'âge, il faut s'attendre à ce que des problèmes mineurs et majeurs surviennent. La clé d'une bonne gestion consiste à prévoir et prévenir les problèmes dans la mesure du possible.

Notre édifice a eu 36 ans cette année et il a besoin d'être bien entretenu. L'étude des prévisions faites pour 2016-2027 nous a montré qu'il y a des travaux importants à entreprendre pour les 25 prochaines années. Nous avons identifié des dépenses importantes de façon à planifier le budget en conséquence, par exemple les balcons, le garage, les drains, l'électricité, la tuyauterie, les canalisations d'eau, les pompes, le système de ventilation et de chauffage au garage du sous-sol. Par contre, nous avons résolu et réparé tout de suite un problème survenu inopinément.

En 2017 nous avons décidé de nous concentrer sur les travaux relatifs aux balcons et façades, qui avaient été entrepris en 2014-2015, mais abandonnés en 2015-2016. L'urgence de certains travaux nous a également obligés à faire des réparations afin d'assurer la sécurité aux copropriétaires/résidents, d'autant plus que des travaux importants avaient été prévus, mais n'ont pas été réalisés.

Nos dépenses d'exploitation (salaires, assurances, taxes municipales, dépenses en énergie, entretien et administration) sont maîtrisées. Certaines dépenses majeures nous ont été imposées à la suite de commandes faites par les anciens administrateurs dont il a fallu acquitter la facture ; ces dépenses totalement imprévues nous ont coûté près de 60 000 \$.

ADMINISTRATION ET GESTION

Les membres du CA sont toujours guidés par un souci de transparence.

1- Transfert des responsabilités

Il n'a pas été possible de faire une réunion pour le transfert de responsabilité entre nouveaux et anciens administrateurs. Ces derniers ont refusé toute rencontre ; cela a occasionné beaucoup de perte de temps pour les nouveaux administrateurs pour prendre connaissance des différents dossiers et retrouver les documents dans le système informatique. Nous regrettons cette non-collaboration.

2- Principales activités du conseil d'administration

Nous avons décidé d'intégrer et d'harmoniser trois notions :

- a) convivialité : communication, exploration de pistes de solutions, échanges avec les copropriétaires
- b) vigilance : surveillance de l'application de la Déclaration et des règlements pour une cohabitation respectueuse, surveillance de travaux pour un milieu de vie de qualité
- c) rigueur : qualité des travaux, budgets équilibrés, dépenses justifiées.

3- Élection d'un administrateur

Alexandre Debs a démissionné pour des raisons personnelles. Nous tenons à le remercier pour son apport et son expertise. Denise Arcand a d'abord été désignée par les administrateurs, puis élue pour pourvoir le poste d'administratrice par intérim. En effet, la Déclaration stipule qu'en cas de vacance au conseil d'administration (CA), deux options sont possibles : nommer un administrateur par intérim, tel qu'autorisé par l'amendement de décembre 1985 (# 3557157) ou déclencher une élection dans les 8 semaines suivant la démission d'un administrateur, selon l'article 10.2.4 de la Déclaration de copropriété. Par souci de transparence, le CA a choisi la seconde option.

4- Assurances générales de la bâtisse

En 2011, la prime d'assurance était d'environ 29 000 \$; en 2016, elle a grimpé à 45 000 \$, avec une franchise pour les dégâts d'eau de 50 000 \$, une augmentation jugée rapide. Notre assureur était Desjardins. Nous avons contacté plusieurs compagnies et courtiers en assurance et avons pu négocier avec la compagnie d'assurance Intact une prime d'environ 36 000 \$ pour l'exercice 2017/2018. De plus, notre franchise pour dégâts d'eau a été ramenée à 25 000 \$ au lieu de 50 000 \$. Nous voulons particulièrement remercier M. Hmamouchi qui a investi beaucoup de temps dans cet exercice.

5- Réorganisation de services

L'inventaire des engagements en cours a été fait selon les catégories suivantes : aspects juridiques, entretien à forfait, entretien en régie, chantiers majeurs, respect de la déclaration... Des décisions importantes ont été prises au début de notre mandat quant à la planification stratégique :

- a) Mettre en place des procédures de gestion pour optimiser le temps et l'argent des copropriétaires et maintenir notre bâtisse dans de bonnes conditions.
- b) Établir un tableau de bord pour la réorganisation de services, le suivi des activités, des contrats signés en plus d'un registre des visites d'entrepreneurs et des fournisseurs pour mieux suivre et contrôler les travaux.
- c) Mettre en place une planification mensuelle et annuelle, et une répartition des tâches entre les 3 membres du CA (2 personnes par activité)
- d) Réviser la répartition des tâches entre les 2 employés (Surintendant et concierge).
- e) Réviser tous les aspects de la prestation de services aux copropriétaires. L'objectif est de maintenir un meilleur niveau de services à coûts moindres. La révision inclut en particulier une évaluation de la qualité et des coûts des services de conciergerie fournis présentement, une analyse comparative des coûts avec d'autres condos similaires et des contacts avec diverses organisations externes qui

fournissent de tels services. Quatre (4) nous ont soumis des propositions à ce jour ; elles sont à l'étude. Nous avons aussi rencontré le surintendant et le concierge afin de discuter de leurs rôles et responsabilités et de certains problèmes survenus au cours des derniers mois.

Dans ce contexte, le Conseil d'administration a décidé de ne pas renouveler le contrat du surintendant qui venait à échéance le 30 juin 2017. La transition a été faite dans de très bonnes conditions avec la collaboration de Normand Lachapelle, notre concierge, à Sébastien Monette, notre employé à temps partiel, et aux administrateurs qui ont accepté d'assurer la permanence durant les soirs et les weekends. Les membres du CA ont pris la décision d'embaucher à temps partiel un nouveau concierge pour une période probatoire de 3 mois. Étant satisfaits de son travail, les membres du CA ont pris la décision de l'embaucher à temps plein à titre de concierge à partir du 15 septembre.

Les administrateurs envisagent aussi la possibilité de déléguer une partie de leurs tâches à une compagnie de gestion externe. Une étude établira une liste des avantages et inconvénients quant à l'efficacité d'un tel projet et une proposition sera soumise aux copropriétaires.

6- Fonds de prévoyance

En 2012, les administrateurs avaient commandé une étude des besoins du fonds de prévoyance sur un horizon de 25 ans, afin de bien prévoir les besoins d'entretien de notre édifice vieillissant. Les différents plans quinquennaux présentés depuis 2012 ont été basés sur cette étude.

Beaucoup de travaux prévus à l'étude ont déjà été réalisés depuis 2012, mais pour assurer l'intégrité structurale et physique de la bâtisse et de ses composantes, il faut prévoir et planifier plusieurs dépenses importantes pour la réparation ou l'entretien des éléments suivants : balcons et façade (voir plus bas la section 7 « Travaux majeurs »), surface du plancher du niveau SS1 du garage, système électrique, tuyauterie, canalisations d'eau, pompes, système de ventilation et de chauffage du niveau du SS2, terrasse au-dessus du stationnement SS1 qui s'étend vers l'ouest entre Manoir IV et Manoir III, presque au boulevard Montpeller, etc.

C'est la firme d'ingénieurs Saint-Pierre et Associés, qui avait préparé l'étude de 2012. Une mise à jour de cette étude approfondie des besoins pour les travaux de maintenance des prochaines années s'impose afin de déterminer les contributions nécessaires au Fonds de prévoyance et les étapes pour atteindre celles-ci. Le Conseil d'administration a déjà commencé cette étude en 2016/2017 et demandera d'actualiser ce rapport en 2017/2018. Les conclusions et recommandations seront soumises aux copropriétaires lorsqu'elles seront établies.

7- Communication

Le CA a mis en place diverses mesures pour améliorer et faciliter la communication avec les copropriétaires :

- a) Organisation d'une réunion d'information en avril 2017 et une 2^e mise à jour des activités lors de l'Assemblée générale spéciale de juin 2017 ;
- b) Présence d'au moins un administrateur au bureau chaque jour, en mettant en place un roulement et une permanence pour mieux répondre aux besoins des résidents ;
- c) Mise en place du site Web du Manoir IV, qui est très consulté (plus de 100 documents et plus de 500 pages). L'objectif de la création du site du Manoir IV est de faciliter l'accès à plusieurs documents importants, de communiquer avec l'administration et de mettre à la disposition des nouveaux arrivants toute l'information nécessaire, ce qui inclut entre autres :
 - i. La Déclaration de copropriété et les Règlements de l'immeuble ;
 - ii. Les différents formulaires à remplir sans avoir à se rendre au bureau, c.-à-d. formulaires pour travaux de livraison, rénovation, changement des planchers, etc. ;
 - iii. Le bottin de fournisseurs pour les résidents, recueil d'adresses, affaires légales ;

- iv. L'accès au courriel de l'administration, pour une communication facile, instantanée et une rétroaction entre les copropriétaires et l'administration ;
- v. Les tâches de nos employés et leur horaire de travail ;
- vi. La planification des activités des administrateurs.

8- Affaires légales et litiges

a) Dossiers avec les avocats

Au début de leur mandat, les nouveaux administrateurs ont découvert de nombreux dossiers litigieux entre le Syndicat et certains anciens administrateurs ou copropriétaires. Ceux-ci ont fait des démarches avec l'aide de l'avocat du Syndicat, Me Papineau et tous les dossiers ont été réglés à l'amiable. Toutefois, à la suite à ces litiges, le Syndicat a dû déboursé des frais de l'ordre de 18 000 \$.

b) Dossiers des fournisseurs

L'administration actuelle a dû également régler des litiges avec certains de nos fournisseurs et rétablir de bonnes relations avec eux. Elle a également mis en place un processus de gestion et d'optimisation des dépenses effectuées par les employés pour assurer un meilleur contrôle et une meilleure transparence de nos dépenses.

9- Entretien et esthétique de la bâtisse

a) Punaises de lit (extermination et prévention)

Dès le début de l'exercice de la nouvelle administration, un copropriétaire a signalé la présence de punaises de lit, en précisant qu'il avait déjà signalé le cas aux anciens administrateurs. Les nouveaux administrateurs ont ordonné des inspections et un premier traitement préventif. À la suite de l'inspection, il est apparu que deux autres appartements étaient infestés, ce qui a nécessité la poursuite des traitements et leur élargissement à d'autres unités privatives en fonction des risques de contamination déterminés par l'exterminateur. En tout, 18 unités étaient concernées. À titre de comparaison, en 2012, 9 unités avaient été traitées ; en 2015, 16 unités ; entre novembre 2016 et janvier 2017, 18 unités. Ce problème semble malheureusement récurrent.

b) Abri Tempo

L'abri Tempo pour abriter le tracteur de déneigement de François Simard avait été acheté et installé illégalement par l'ancienne administration. Nous avons dû le retirer, car l'arrondissement de Saint-Laurent ne permet pas l'installation d'abri Tempo, même sur des terrains privés. Nous avons maintenant un abri Tempo inutilisable et nous cherchons une solution pour nous en débarrasser et, autant que possible, récupérer une partie des frais déboursés. Ce tempo inutilisable nous couté 3817 dollars.

c) Échangeur d'air des corridors

Il y a des problèmes récurrents avec l'échangeur d'air depuis son remplacement en 2015. Cet hiver encore, Manoir IV a connu des problèmes de ventilation. Il a toutefois été possible d'effectuer les réparations sous garantie et éviter des frais additionnels.

d) Piscine

En 2016, les couts pour la rénovation de la mécanique générale et des équipements de la piscine et du spa ont été de 60 066 \$. Nous avons toutefois plusieurs problèmes à la piscine qui n'avaient pas été traités et nous avons dû faire les travaux nécessaires (drains, pompes et moteurs).

e) Fenêtres

Depuis l'AGA, nous avons reçu plusieurs plaintes au sujet des fenêtres et nous avons alors travaillé avec la compagnie Fenestra, qui avait effectué les travaux de réfection. Celle-ci a coopéré pour vérifier et réparer tous ces appartements, ceci sans frais, malgré la garantie terminée.

f) Unité de ventilation

L'unité de ventilation installée sur le toit en même temps que l'on procédait à la rénovation du toit en 2012 nous a causé de nombreux soucis. Les administrations successives ont essayé de résoudre le

problème, mais certains persistent. Nous espérons que la solution que nous avons apportée sera de longue durée.

g) Entrée de garage et stationnement

Malgré les travaux effectués sur la membrane de protection à l'entrée du garage en 2011-2012 et encore en 2016, nous constatons encore une défaillance prématurée de la membrane de protection. Nous devons y voir dans la prochaine année.

Stationnement

Nous avons reçu plusieurs plaintes au sujet des emplacements occupés. Après investigations, il s'est avéré qu'il y'a :

- des voitures sans stickers stationnées aux garages
 - des voitures appartenant à des personnes non résident au Manoir4,
 - une deuxième voitures appartenant à des personnes résident Manoir4,
- Nous avons alors essayé de résoudre ce problème qui nous causé beaucoup de problèmes surtout avec les locataires.

h) Ascenseurs

Les anciens administrateurs avaient signé le contrat d'entretien des ascenseurs avec la compagnie Kone (contrat de 7 ans) et annulé celui avec Adams sans pénalité. Malheureusement, nous avons été contraints d'envoyer une mise en demeure à la compagnie Kone à cause de pannes répétées des 3 ascenseurs.

i) Système de drain et stations de pompage au 2^e sous-sol

Le système de drain avait été réparé en 2007, mais des problèmes de refoulement d'eau subsistaient toujours à cause du blocage des drains, tel le tuyau de 6" menant à la pompe. Certaines voitures ont été submergées par l'eau jusqu'à la moitié des pneus). Notre intervention a permis le débouchage de ce drain avec un budget minimal qui nous a fait épargner plus de 10 000 \$.

Le 31 décembre 2016, les drains situés au SS 2 ont également provoqué un refoulement des eaux de pluie. Le problème a été rapidement étudié et nous avons fait effectuer les réparations.

Un problème majeur avec la station de pompage existe depuis 2007 au garage du SS2. Il a provoqué d'autres inondations de plusieurs stationnements de voitures. Plusieurs travaux de raccommodage avaient déjà été effectués sans succès par les administrations précédentes. Nous avons entrepris ses travaux majeurs au niveau des flottes et sur le panneau de contrôle. Le problème semble maîtrisé pour le moment.

j) Système d'alarme (portes d'entrée de la bâtisse)

On a dépensé beaucoup d'argent pour réparer les portes automatiques que l'on force. Un résident qui a brisé le mécanisme de la porte du SS1 a dû payer des réparations de 2 530 \$.

k) Dégâts d'eau et dommage aux tiers

Depuis octobre 2016, la nouvelle administration constate qu'il y a au moins un dégât d'eau par mois. Les administrateurs vous avisent qu'il est de la responsabilité des copropriétaires de régler ce problème avec leur assurance, non celle de l'administration. En effet, ce n'est pas l'assurance de l'immeuble qui va payer pour les dégâts qui surviennent dans les unités à la suite d'une négligence des résidents. Lors d'un dégât d'eau, les copropriétaires doivent obligatoirement prévenir leur assurance. L'administration va collaborer pour porter assistance en cas de dégâts d'eau.

l) Aménagement extérieur de la bâtisse

Des copropriétaires ont fait nombreux commentaires sur la pauvre apparence des platebandes et des bacs à fleurs autour de la bâtisse. Nous avons entrepris un programme de plantation de plantes vivaces et annuelles. Nous avons aussi peint les entrées du garage qui étaient devenus très sales. Nous identifierons les succès et les échecs de cette année et ferons des ajustements l'été prochain afin d'améliorer les résultats.

m) Évaluation de la bâtisse

La dernière évaluation professionnelle de Manoir IV datait de 2002 qui valait alors environ 28 M\$. Nous devons faire réévaluer la bâtisse en 2016/2017 pour fins d'assurance. La nouvelle évaluation de la bâtisse pour la valeur de remplacement à neuf se chiffre à 48,95 M\$.

10- Travaux majeurs — Réparation des façades et balcons

En 2014, pour se conformer à la loi, Manoir IV a fait appel à la firme Ingétec pour inspecter les balcons et façades. Un rapport sur leur état avait identifié les problèmes et déterminé le type d'intervention nécessaire. Les travaux requis n'ont pas été réalisés dans les années subséquentes. Le processus pour entamer les travaux a commencé à la fin de l'exercice 2016/2017 et sera complété en 2017/2018.

a) Choix de la société d'ingénierie

Pour établir les plans et devis, entreprendre le processus de soumission auprès des entrepreneurs et faire le suivi des travaux (validation de la qualité des travaux et des matériaux utilisés, approbation des factures de l'entrepreneur, nous avons demandé 3 soumissions auprès de firmes de génie (Ingétec, Saint-Pierre et Associés et Rami Wehbe, ing. PMP. Notre choix s'est porté sur la firme Ingétec, qui avait déjà réalisé l'inspection et le rapport de 2014.

b) Choix de l'entrepreneur pour effectuer les travaux

Un appel d'offres pour choisir l'entreprise chargée de la réparation des balcons et façades a été lancé auprès de 12 compagnies reconnues. Six d'entre elles y ont répondu et ont été soumises à un processus de sélection de plusieurs jours effectué par Ingétec et les administrateurs. La société Construction Timmy Inc. a été retenue.

Le contrat signé inclut plusieurs clauses qui garantissent la qualité des travaux, entre autres une clause de pénalité en cas de retard indu des travaux.

Les travaux pour les réparations au béton des façades et des balcons ont débuté en septembre et se sont poursuivis en octobre.

Les travaux pour la réfection des planchers des balcons se sont avérés plus difficiles que prévu. Les balcons qui ont déjà des tuiles, une finition en époxy ou un tapis collé ne seront pas touchés. Les balcons qui ont un plancher à l'état original (béton nu) seront retouchés.

Les balcons qui ont de la peinture ou des résidus de colle, qui demandent un sablage beaucoup plus intensif, ont fait l'objet d'un ajout au contrat qui prévoit des frais basés sur les heures de travail requises. Nous croyions que le temps de travail additionnel serait minime, mais l'expérience à ce jour indique que chaque balcon requiert au moins 6 heures de travail additionnel, ce qui représente une dépense importante. Les administrateurs ont donc décidé de ne pas traiter ces balcons pour l'instant. Comme le contrat pour les travaux est valide jusqu'en 2018, il sera possible de s'entendre avec l'entrepreneur pour réaliser ces travaux si les copropriétaires sont intéressés.

Tous les documents relatifs à ce projet (soumissions, plans et devis, contrat, etc.) sont disponibles au bureau de l'administration et les copropriétaires sont bienvenus pour les consulter sur place.

11- Respect des règlements et bien vivre ensemble

a. Règlements enregistrés de l'immeuble

La Déclaration de copropriété, les règlements de l'immeuble et les amendements adoptés et enregistrés entre 1982 et 1992 sont disponibles sur le site Web de Manoir IV.

Nous faisons face à un nombre grandissant de cas de non-respect de la Déclaration et des règlements, de la part de copropriétaires, en particulier les nouveaux arrivants et des locataires. Nous désirons vous rappeler qu'il est de la responsabilité des copropriétaires de connaître et de comprendre les droits et obligations des résidents de Manoir IV et, s'ils louent leur(s) unité(s), de communiquer cette information aux locataires et de s'assurer qu'ils respectent ces obligations.

b. Guide d'installation de plancher

Il y a de nouvelles normes pour l'installation de planchers de bois. De nouveaux matériaux ont été mis sur le marché ; ils permettent un plus grand choix de planchers conformes à nos exigences. Nous vous

rapelons qu'il faut toujours demander l'autorisation de l'administration AVANT d'effectuer des travaux.

c. Nuisances diverses (bruits, odeurs, négligences, saleté, etc.)

Nous avons reçu plusieurs plaintes de copropriétaires concernant du bruit excessif, des odeurs désagréables, de la saleté dans les corridors et les chutes à déchet, bref de la négligence quant au maintien de la qualité de vie de Manoir IV, etc. Malheureusement, ces plaintes sont très souvent liées à des locataires, mais aussi à quelques copropriétaires.

Nous déployons beaucoup d'efforts pour limiter ces situations, mais la collaboration de tous les copropriétaires est requise pour maintenir un milieu de vie agréable et sécuritaire. Les copropriétaires qui louent des unités doivent s'assurer de bien expliquer les règlements de l'immeuble à leurs locataires et de s'assurer qu'ils les respectent. Il en va du bien-être de tous les résidents.

d. Problèmes de voitures qui circulent à grande vitesse

Nous avons récemment reçu plusieurs plaintes au sujet de voitures qui circulent à grande vitesse dans le stationnement arrière en soirée et à la sortie du garage. Pour éviter cette situation, un dos-d'âne sera installé dans le stationnement pour au moins ralentir les voitures. Il est de la responsabilité de chacun de respecter les limites de vitesse indiquées dans les stationnements intérieurs et extérieurs. Votre sécurité en dépend.

GESTION DÉLÉGUÉE

Les administrateurs envisagent de déléguer une partie de leurs tâches à une compagnie de gestion. Dès qu'une étude sera complétée, ils établiront une liste des avantages et des désavantages d'un tel projet. Une assemblée spéciale sera organisée à ce sujet.

EN CONCLUSION

Nous maîtrisons nos dépenses d'exploitation - salaires, assurances, taxes municipales, dépenses en énergie, entretien et administration.


Denise Arcand


Mohammed Hmamouchi


Jorge Zylberberg

SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES DE MANOIR IV
ÉTATS FINANCIERS
30 JUIN 2017

SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES DE MANOIR IV
ÉTATS FINANCIERS
30 JUIN 2017

SOMMAIRE	
Rapport de l'auditeur indépendant	Page 2 - 3
Résultats	4
Évolution des soldes de fonds	5
État de la situation financière	6
Flux de trésorerie	7
Notes complémentaires	8 - 11
Renseignements complémentaires	
Annexe A - Taxes et assurances	12
Annexe B - Électricité et gaz	12
Annexe C - Entretien	12
Annexe D - Administration	12
Annexe E - Réparations majeures	13

*Belkhou Khalid CPA
4823, Sherbrooke ouest suite 280
Westmount (Québec) H3Z 1G7
Tél: (514) 935-9292
Fax: (514) 935-8770
courriel: belkhoucgad@bellnet.ca*

RAPPORT DE L'AUDITEUR INDÉPENDANT

Aux copropriétaires du
Syndicat des Copropriétaires de Manoir IV

J'ai effectué l'audit des états financiers ci-joints du **Syndicat des Copropriétaires de Manoir IV**, qui comprennent l'état de la situation financière au 30 juin 2017, les états des résultats, de l'évolution des soldes de fonds et des flux de trésorerie pour l'exercice clos à cette date, ainsi qu'un résumé des principales méthodes comptables et d'autres informations explicatives.

Responsabilité de la direction pour les états financiers

La direction est responsable de la préparation et de la présentation fidèle de ces états financiers conformément aux normes comptables canadiennes pour les organismes sans but lucratif, ainsi que du contrôle interne qu'elle considère comme nécessaire pour permettre la préparation d'états financiers exempts d'anomalies significatives, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs.

Responsabilité de l'auditeur

Ma responsabilité consiste à exprimer une opinion sur les états financiers, sur la base de mon audit. J'ai effectué mon audit selon les normes d'audit généralement reconnues du Canada. Ces normes requièrent que je me conforme aux règles de déontologie et que je planifie et réalise l'audit de façon à obtenir l'assurance raisonnable que les états financiers ne comportent pas d'anomalies significatives.

Un audit implique la mise en œuvre de procédures en vue de recueillir des éléments probants concernant les montants et les informations fournis dans les états financiers. Le choix des procédures relève du jugement de l'auditeur, et notamment de son évaluation des risques que les états financiers comportent des anomalies significatives, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs. Dans l'évaluation de ces risques, l'auditeur prend en considération le contrôle interne de l'entité portant sur la préparation et la présentation fidèle des états financiers afin de concevoir des procédures d'audit appropriées aux circonstances, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne de l'entité. Un audit comporte également l'appréciation du caractère approprié des méthodes comptables retenues et du caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, de même que l'appréciation de la présentation d'ensemble des états financiers.

J'estime que les éléments probants que j'ai obtenus sont suffisants et appropriés pour fonder mon opinion d'audit avec réserve.

Fondement de l'opinion avec réserve

Comme l'explique la note 2 des états financiers, aucun amortissement n'a été comptabilisé dans les états financiers sur l'appartenance du Surintendant ni sur celui du concierge, ce qui constitue une dérogation aux Normes comptables canadienne pour les organismes sans but lucratif. Cela résulte d'une décision prise par la direction du syndicat qui a choisi de ne pas amortir ces immobilisations corporelles et m'a conduit à exprimer une opinion d'audit modifiée sur les états financiers. Sur la base de la méthode de l'amortissement dégressif et d'un taux annuel utilisé normalement pour les dites immobilisations corporelles, l'excédent des produits du fonds d'administration devrait être réduit de 1 719 \$ en 2017 (1 755 \$ en 2016). Le solde des immobilisations corporelles ainsi que le solde du fonds d'administration investis en immobilisations corporelles devraient être diminués de l'amortissement cumulé de 48 390 \$ en 2017 (46 671 \$ en 2016).

Opinion avec réserve

À mon avis, à l'exception des incidences éventuelles du problème décrit dans le paragraphe « Fondement de l'opinion avec réserve », les états financiers donnent, dans tous leurs aspects significatifs, une image fidèle de la situation financière du **Syndicat des Copropriétaires de Manoir IV** au 30 juin 2017, ainsi que des résultats de ses activités et de ses flux de trésorerie pour l'exercice clos à cette date, conformément aux normes comptables canadiennes pour les organismes sans but lucratif.

Autre point

Les états financiers du **Syndicat des Copropriétaires de Manoir IV** pour l'exercice clos le 30 juin 2016 ont été audité par un autre auditeur indépendant qui a exprimé sur ces états une opinion modifiée en date du 29 septembre 2016.

Khalid Belkhou, CPA auditeur, CGA

Khalid Belkhou, CPA auditeur, CGA

Montréal

Le 6 octobre 2017

SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES DE MANOIR IV
RÉSULTATS

EXERCICE CLOS LE 30 JUIN 2017

Page 4

	Budget (Note 3)	Fonds d'adminis- tration	Fonds de prévoyance Affecta- tions externes	2017 Total	2016 Total
PRODUITS					
Contributions régulières des copropriétaires	961 175 \$	724 776 \$	220 000 \$	944 776 \$	945 222 \$
Autres revenus	3 500	10 754	-	10 754	2 549
Intérêts	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>5 058</u>	<u>5 058</u>	<u>3 769</u>
	<u>964 675</u>	<u>735 530</u>	<u>225 058</u>	<u>960 588</u>	<u>951 540</u>
Frais d'opérations					
Salaires et charges sociales	108 000	101 160	-	101 160	107 120
Taxes et assurances (annexe A)	50 000	48 342	-	48 342	45 042
Électricité et gaz (annexe B)	355 000	340 713	-	340 713	335 763
Entretien (annexe C)	95 000	96 757	-	96 757	89 483
Administration (annexe D)	87 000	114 256	-	114 256	86 322
Réparations majeures (annexe E)	375 000	-	63 754	63 754	159 454
Amortissement des immobilisations corporelles	<u>10 500</u>	<u>10 375</u>	<u>-</u>	<u>10 375</u>	<u>9 347</u>
	<u>1 080 500</u>	<u>711 603</u>	<u>63 754</u>	<u>775 356</u>	<u>832 531</u>
Excédent des produits sur les charges avant la variation de la juste valeur des placements	(115 825)	23 927	161 304	185 231	119 009
Variations de la juste valeur des placements	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(1 213)</u>	<u>(1 213)</u>	<u>(604)</u>
Excédent des produits sur les charges	<u>(115 825 \$)</u>	<u>23 927 \$</u>	<u>160 091 \$</u>	<u>184 018 \$</u>	<u>118 405 \$</u>

SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES DE MANOIR IV

ÉVOLUTION DES SOLDES DE FONDS

EXERCICE CLOS LE 30 JUIN 2017

Page 5

	<u>Fonds d'administration</u> Affectations internes- investis en immobilisations corporelles	<u>Fonds d'administration</u> Non affectés	<u>Fonds de prévoyance</u> Affectations externes	2017 Total	2016 Total
Solde au début	162 150 \$	110 847 \$	553 155 \$	826 152 \$	707 747 \$
Excédent des produits sur les charges	(10 375)	34 302	160 091	184 018	118 405
INVESTIS EN IMMOBILISATIONS CORPORELLES (note 6)	<u>3 703</u>	<u>1 529</u>	<u>(5 232)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
Solde à la fin	<u>155 478</u> \$	<u>146 678</u> \$	<u>708 014</u> \$	<u>1 010 170</u> \$	<u>826 152</u> \$

SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES DE MANOIR IV
ÉTAT DE LA SITUATION FINANCIÈRE

30 JUIN 2017

Page 6

	Fonds d'adminis- tration	Fonds de prévoyance	2017 Total	2016 Total
Actif				
Actif à court terme				
Encaisse	61 077 \$	625 719 \$	686 796 \$	479 030 \$
Placements réalisables au cours du prochain exercice (note 4)	-	133 358	133 358	59 354
Comptes à recevoir	5 738	148	5 886	3 291
Intérêts à recevoir	-	1 243	1 243	738
Somme à recevoir de l'état	5 144	-	5 144	5 144
Charges imputables au prochain exercice	4 992	-	4 992	8 152
Avance au fonds de prévoyance	<u>105 527</u>	<u>-</u>	<u>105 527</u>	<u>38 360</u>
Placements (note 4)	182 478	760 468	942 946	594 069
Immobilisations corporelles (note 5)	-	63 705	63 705	134 766
	<u>155 478</u>	<u>-</u>	<u>155 478</u>	<u>162 150</u>
	<u>337 956 \$</u>	<u>824 173 \$</u>	<u>1 162 129 \$</u>	<u>890 985 \$</u>
Passif				
Passif à court terme				
Compte fournisseurs et charges à payer	35 800 \$	10 632 \$	46 432 \$	26 473 \$
Avance du fonds d'administration	-	<u>105 527</u>	<u>105 527</u>	<u>38 360</u>
	<u>35 800</u>	<u>116 159</u>	<u>151 959</u>	<u>64 833</u>
Solde de fonds				
Affectations internes-investis en immobilisations corporelles (note 6)	155 478	-	155 478	162 150
Affectations externes	-	708 014	708 014	553 155
Non affectés	<u>146 678</u>	<u>-</u>	<u>146 678</u>	<u>110 847</u>
	<u>302 156</u>	<u>708 014</u>	<u>1 010 170</u>	<u>826 152</u>
	<u>337 956 \$</u>	<u>824 173 \$</u>	<u>1 162 129 \$</u>	<u>890 985 \$</u>

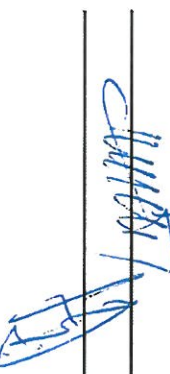
Pour le conseil d'administration,



administrateur

_____, administrateur

_____, administrateur



**SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES DE MANOIR IV
FLUX DE TRÉSORERIE**

EXERCICE CLOS LE 30 JUIN 2017

Page 7

	2017	2016
Activités de fonctionnement		
Excédent des produits sur les charges	184 018 \$	118 405 \$
Éléments n'affectant pas la trésorerie :		
Amortissement des immobilisations corporelles	10 376	9 347
Intérêts	(4 694)	(2 399)
Variation de la juste valeur des placements	<u>1 213</u>	<u>604</u>
	190 913	125 957
Variation nette d'éléments hors trésorerie liés au fonctionnement :		
Compte fournisseurs et charges à payer	19 959	(36 204)
Compte à recevoir	1 131	(738)
Charges imputables au prochain exercice	3 160	(7 075)
Somme à recevoir de l'état	-	(5 144)
Intérêts à recevoir	<u>(2 595)</u>	<u>806</u>
	212 568	77 602
Activités d'investissement		
Acquisition de placements	(60 600)	(121 600)
Encaissement de placements	59 500	121 600
Acquisition d'immobilisations corporelles	<u>(3 702)</u>	<u>(11 629)</u>
	<u>(4 802)</u>	<u>(11 629)</u>
Augmentation de la trésorerie et des équivalents de trésorerie	207 766	65 973
Trésorerie et équivalents de trésorerie au début	<u>479 030</u>	<u>413 057</u>
Trésorerie et équivalents de trésorerie à la fin	<u><u>686 796</u></u> \$	<u><u>479 030</u></u> \$

La trésorerie et les équivalents de trésorerie sont constitués de l'encaisse.

SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES DE MANOIR IV

NOTES COMPLÉMENTAIRES

30 JUIN 2017

Page 8

1. Constitution

Le Syndicat des copropriétaires de Manoir IV a été constitué en vertu d'une déclaration de copropriété pour administrer les charges communes de l'immeuble sis au 720 Montpeller, Saint-Laurent (Québec). Il est un organisme sans but lucratif au sens des lois fédérale et provinciale de l'impôt sur le revenu et est exempté de l'impôt sur le bénéfice.

2. Principales méthodes comptables

Le Syndicat applique les normes comptables canadiennes pour les organismes sans but lucratif de la Partie III du Manuel de CPA Canada – Comptabilité.

Comptabilité par fonds

Le Syndicat utilise la méthode de la comptabilité par fonds affectés pour comptabiliser les contributions des copropriétaires grevées d'affectations externes.

Fonds d'administration

Le fonds d'administration est utilisé pour les activités courantes du Syndicat. Les contributions des copropriétaires sont basées sur le budget établi par les administrateurs et sur la déclaration de copropriété qui détermine le pourcentage que chacun des copropriétaires doit payer. Ce fonds regroupe les actifs, les passifs, les produits et les charges autres que ceux afférents au fonds de prévoyance.

Fonds de prévoyance

Le fonds de prévoyance est constitué dans le but de pourvoir aux réparations majeures et au remplacement des parties communes. Les contributions des copropriétaires au fonds de prévoyance doivent être d'au moins 5% de leurs contributions régulières en vertu de l'article 1072 du *Code Civil du Québec*.

Comptabilisation des produits

Les contributions des copropriétaires au fonds d'administration sont constatées à l'état des résultats selon la comptabilité d'exercice. Les contributions des copropriétaires au fonds de prévoyance sont traitées comme des apports avec affectations externes et sont constatées à l'état des résultats de ce fonds conformément à la méthode de la comptabilité par fonds affectés.

SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES DE MANOIR IV

NOTES COMPLÉMENTAIRES

30 JUIN 2017

Page 9

2. Principales méthodes comptables (suite)

Instruments financiers

Évaluation

Le Syndicat évalue initialement ses instruments financiers à la juste valeur. Il évalue ultérieurement tous ses actifs et passifs financiers au coût après amortissement, à l'exception des placements qu'il évalue à la juste valeur. La variation de la juste valeur est comptabilisée au résultat net.

Les actifs financiers du Syndicat, évalués au coût après amortissement, se composent de l'encaisse, des comptes à recevoir et des sommes à recevoir de l'État. Les passifs financiers du Syndicat, évalués au coût après amortissement, se composent des comptes fournisseurs et charges à payer.

Dépréciation

Les actifs financiers évalués au coût sont soumis à un test de dépréciation s'il existe des indications possibles de dépréciation. Le montant de réduction de valeur est comptabilisé au résultat net. La moins-value déjà comptabilisée peut faire l'objet d'une reprise de valeur dans la mesure de l'amélioration, soit directement, soit par l'ajustement du compte de provision, sans être supérieure à ce qu'elle aurait été à la date de reprise si la moins-value n'avait jamais été comptabilisée. Cette reprise est comptabilisée au résultat net.

Immobilisations corporelles

Les immobilisations corporelles sont comptabilisées au coût. Elles sont amorties selon les méthodes et les taux indiqués ci-dessous :

	Méthodes	Périodes
Équipement d'entretien	Amortissement dégressif	20 %
Équipement de sécurité et d'accès	Amortissement linéaire	20 %

Les appartements 106 et 110 ne sont pas amortis.

Les immobilisations corporelles sont soumises à un test de dépréciation lorsque des événements ou des changements de situation indiquent qu'elles n'ont plus aucun potentiel de service pour le syndicat. Une perte de valeur est comptabilisée lorsque leur valeur comptable excède la valeur résiduelle.

SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES DE MANOIR IV
NOTES COMPLÉMENTAIRES

30 JUIN 2017

Page 10

3. Budget

Les chiffres présentés sous la colonne Budget à l'état des résultats sont fournis à titre d'information seulement et sont non audités. Ce budget a été préparé par les administrateurs et présenté aux copropriétaires lors de leur assemblée générale annuelle.

4. Placements

	Juste valeur	2017	Juste valeur	2016
Obligations, taux 5,75% échéant en septembre 2017	75 469 \$	72 558 \$	130 638 \$	130 682 \$
Dépôts à terme, taux de 1,50% à 1,82%, échéant d'octobre 2017 à novembre 2018	121 401	121 401	60 800	60 800
Intérêts à recevoir	-	3 104	-	2 638
	196 870	197 063	191 438	194 120
Portion à court terme	<u>133 358</u>	<u>133 358</u>	<u>58 079</u>	<u>59 354</u>
	<u>63 512 \$</u>	<u>63 705 \$</u>	<u>133 359 \$</u>	<u>134 766 \$</u>

5. Immobilisations corporelles

	2017		2016	
	Coût	Amortissement cumulé	Valeur nette	Valeur nette
Appartement du surintendant no 106	76 645 \$	-	76 645 \$	76 645 \$
Appartement du concierge no 110	56 001	-	56 001	56 001
Bureau d'administration no 108	1	-	1	1
Équipement de sécurité et d'accès	46 423	31 354	15 069	24 352
Équipement d'entretien	<u>9 222</u>	<u>1 460</u>	<u>7 762</u>	<u>5 151</u>
	<u>188 292 \$</u>	<u>32 814 \$</u>	<u>155 478 \$</u>	<u>162 150 \$</u>

SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES DE MANOIR IV

NOTES COMPLÉMENTAIRES

30 JUIN 2017

Page 11

6. Affectations internes

Le conseil d'administration a acheté un nouvel équipement d'entretien. Un montant total de 3 703 \$ a été capitalisé aux immobilisations corporelles et présenté dans les affectations internes - investis en immobilisations corporelles dans le fonds d'administration relativement aux équipements.

7. Instruments financiers

Risques financiers

Le Syndicat, par le biais de ses instruments financiers, est exposé à divers risques, sans pour autant être exposé à des concentrations de risque. Les principaux sont détaillés ci-après.

Risque de liquidité

Le risque de liquidité est le risque que le Syndicat éprouve des difficultés à honorer des engagements liés à ses passifs financiers. Le Syndicat est exposé à ce risque principalement à l'égard de ses comptes fournisseurs et charges à payer.

Risque de taux d'intérêt

Le risque de taux d'intérêt est le risque que la juste valeur ou les flux de trésorerie futurs d'un instrument financier fluctuent en raison des variations de taux d'intérêt. Le Syndicat est exposé au risque de taux d'intérêt en ce qui concerne ses instruments financiers à taux d'intérêt fixe (placements en obligations) qui assujettissent le Syndicat à un risque de juste valeur.

Risque de marché

Le risque de marché est le risque que la juste valeur ou les flux de trésorerie futurs des instruments financiers fluctuent en raison de variations des prix du marché. Certains instruments financiers du Syndicat l'exposent à ce risque qui se compose du risque de change, du risque de taux d'intérêt et du risque de prix. Le Syndicat est principalement exposé au risque de taux d'intérêt.

**SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES DE MANOIR IV
RENSEIGNEMENTS COMPLÉMENTAIRES**

EXERCICE CLOS LE 30 JUIN 2017

Page 12

	2017	2016
Annexe A - Taxes et assurances		
Assurances	41 847 \$	36 762 \$
Taxes d'eau	4 819	6 082
Taxes municipales et scolaires	<u>1 676</u>	<u>2 198</u>
	<u>48 342 \$</u>	<u>45 042 \$</u>
Annexe B - Électricité et gaz		
Électricité	271 487 \$	259 334 \$
Gaz	<u>69 226</u>	<u>76 429</u>
	<u>340 713 \$</u>	<u>335 763 \$</u>
Annexe C - Entretien		
Immeuble	16 591 \$	12 926 \$
Extérieur	22 980	24 366
Piscine	4 284	2 746
Plomberie	3 058	6 165
Contrats de service	46 896	38 484
Équipement de sécurité et d'accès	<u>2 948</u>	<u>4 796</u>
	<u>96 757 \$</u>	<u>89 483 \$</u>
Annexe D - Administration		
Honoraires des administrateurs	45 000 \$	45 000 \$
Honoraires professionnels	24 167	6 539
Frais de bureau	10 707	3 875
Manque à gagner appartements numéro 106 et 110	9 474	9 474
Honoraires des auditeurs	8 048	8 163
Frais de comptabilité Tenue de livre	7 984	2 545
Télécommunications	5 317	5 729
Charges diverses	2 559	1 778
Informatique	551	579
Frais bancaire	<u>449</u>	<u>2 640</u>
	<u>114 256 \$</u>	<u>86 322 \$</u>

**SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES DE MANOIR IV
RENSEIGNEMENTS COMPLÉMENTAIRES**

EXERCICE CLOS LE 30 JUIN 2017

Page 13

	2017	2016
Annexe E - Réparations majeures		
Réfections lumineuses- garage, piscine, extérieur	18 365 \$	20 290 \$
Réparations structurales- balcons et façades	9 830	6 246
Déblocage des drains du SS2- stationnement	8 916	-
Aménagement extérieur- démolition de l'abri du tracteur	7 473	-
Aménagement intérieur- plancher de tuiles de la salle de réception	7 333	-
Aménagement intérieur- plancher de bois du bureau	7 227	-
Mécanique générale et équipements- piscine et spa	4 610	60 066
Aménagement extérieur- mur de soutien et trottoirs	-	39 868
Rangement et garage- injection au béton des murs	-	14 111
Réparations et remplacement- Unité de ventilation centrale	-	12 380
Couloir	-	4 883
Dégâts d'eau- plafonds	-	1 610
	<u>63 754 \$</u>	<u>159 454 \$</u>

Syndicat des copropriétaires de Manoir IV
FONDS D'OPÉRATIONS
États des résultats 2016/2017 vs. 2015/20165

(en \$)	2016/2017	2015/2016	Variance		Commentaires
			\$	%	
Revenus					
Frais de condo	944 776	945 222	(446)	-0.05%	
Autres revenus	10 754	2 549	8 205	321.88%	2016/17 inclut 5 700\$ re: surcharge de 50\$ de juillet à décembre 2016 et un remboursement d'assurance de 1 400\$ - augmentation des revenus de locations, puces, lavoir, etc. pour la différence
	955 530	947 778	7 759	0.81%	
Frais d'opérations					
Salaires et Bénéfices	101 160	107 120	(5 960)	-5.56%	Moins d'utilisation du contractuel
Taxes et Assurances	48 342	45 042	3 300	7.33%	Augmentation des coûts d'assurance
Électricité et Gaz	340 713	335 763	4 950	1.47%	2016/17 inclut une facture de 6 703\$ pour un changement de fixtures qui devrait être dans Entretien - charges réelles plus basses de 1 750\$
Entretien	96 757	89 483	7 274	8.13%	Voir "Détails Entretien" en Page 2
Administration	114 256	86 322	27 934	32.36%	Voir "Détails Frais d'administration" en Page 3
Amortissement	10 375	9 347	1 028	11.00%	
	711 603	673 077	38 526	5.41%	
Excédent des revenus	243 927	274 701			
Contribution au fonds de prévoyance	(220 000)	(220 000)	0	0.00%	
Excédent des revenus (frais)	23 927	54 701			

Syndicat des copropriétaires de Manoir IV
FONDS D'OPÉRATIONS
 Détails Entretien 2016/2017 vs. 2015/2016

(en \$)

	2016/2017	2015/2016	Variance	Explication des variances
Entretien	<u>96 757</u>	<u>89 483</u>	<u>7 274</u>	
<u>Principales sources de variance:</u>				
Contrats de service	46 896	38 484	8 412	Extermination - traitement punaises - 3 880\$ Ventilation - 8 255\$ Portes de garage - 2 135\$ Ascenseurs - (2 050\$) Alarme et CO2 - (580\$) Compacteurs à rebut - (3 400\$) Autres services - 170\$
Entretien extérieur	22 980	24 366	(1 386)	Achat - abris Tempo qui ne peut être utilisé - 3 600\$ Réduction des frais de déneigement - (1 575\$) Entretien du terrain moins cher - (3 800\$) Autres - (390\$)
			248	Tous les autres postes

Syndicat des copropriétaires de Manoir IV
FONDS D'OPÉRATIONS
Détails Frais d'administration 2016/2017 vs. 2015/2016

(en \$)

	<u>2016/2017</u>	<u>2015/2016</u>	<u>Variance</u>	
Administration	<u>114 256</u>	<u>86 322</u>	<u>27 934</u>	
<u>Principales sources de variance:</u>				
Honoraires professionnels	<u>24 167</u>	<u>6 538</u>	<u>17 629</u>	
Frais légaux	<u>23 500</u>	<u>5 653</u>	<u>17 847</u>	2015/16 - litige avec Ascenseurs Adams re: résiliation du contrat; dossiers administration vs. copropriétaires 2016/2017 - dossiers administration vs. copropriétaires et anciens administrateurs et copropriétaires vs. administration (Tous les dossiers ont été fermés)
autres frais	<u>666</u>	<u>885</u>	<u>(219)</u>	
Frais de bureau	<u>10 707</u>	<u>3 875</u>	<u>6 832</u>	2 215 Fleurs pour lobby; nouveau classeur et nouvelles chaises pour bureau; photos et cadres pour le bureau 3 180 Création du site web de Manoir IV 1 437 Autres - divers
Frais de comptabilité - tenue de livres	<u>7 984</u>	<u>2 545</u>	<u>5 439</u>	Frais de tenue de livres par contractuels - 4 800\$
Frais bancaires	<u>449</u>	<u>2 640</u>	<u>(2 191)</u>	2015/16: 1 875\$ de frais de comptabilité mal classés - devrait être sous Frais de comptabilité
		<u>sous-total</u>	<u>27 709</u>	
		<u>autres variances:</u>	<u>225</u>	
		<u>TOTAL</u>	<u>27 934</u>	

Syndicat des copropriétaires de Manoir IV
FONDS D'OPÉRATIONS
États des résultats 2016/2017 vs. budget

(en \$)	Budget	2016/2017	Variance		Commentaires
			\$	%	
Revenus					
Frais de condo	961 175	944 776	(16 399)	-2%	
Autres revenus	3 500	10 754	7 254	207%	Budget incluait la surcharge de 50\$ pour 1 an (11 400\$) 2016/17 surcharge de 50\$ de juil à déc 5 700\$
	<u>964 675</u>	<u>955 530</u>	(9 145)	-1%	
Frais d'opérations					
Salaires et Bénéfices	108 000	101 160	(6 840)	-6%	
Taxes et Assurances	50 000	48 342	(1 658)	-3%	
Électricité et Gaz	355 000	340 713	(14 287)	-4%	
Entretien	95 000	96 757	1 757	2%	
Administration	87 000	114 256	27 256	31%	Frais légaux juil-déc 2016: 23 500\$ non budgetés
Amortissement	10 500	10 375	(125)	-1%	
	<u>705 500</u>	<u>711 603</u>	6 103	1%	
Excédent des revenus	259 175	243 927			
Contribution au fonds de prévoyance	(226 000)	(220 000)	6 000	-3%	Sous-contribution sera rattrappée en 2017/18
Excédent des revenus (frais)	33 175	23 927			

Syndicat des copropriétaires de Manoir IV
FONDS DE PRÉVOYANCE
États des résultats 2016/2017 vs. 2015/2016

(en \$)	2016/2017	2015/2016	Variation vs. l'an dernier	
			\$	%
Revenus				
Contributions du fonds d'Opérations	220 000	220 000	0	0%
Intérêts	5 058	3 762	1 296	34%
	<u>225 058</u>	<u>223 762</u>	<u>1 296</u>	<u>1%</u>
Frais d'opérations				
Réparations majeures	63 754	159 454	(95 700)	-60%
	<u>63 754</u>	<u>159 454</u>	<u>(95 700)</u>	<u>-150%</u>
Excédent des revenus	161 304	64 308		
Variation de la juste valeur des placements	(1 213)	(604)		
Excédent des revenus (frais)	<u><u>160 091</u></u>	<u><u>63 704</u></u>		
Réparations majeures - sommaire:				
Réfection des luminaires garage, piscine, extérieur	18 365	20 290		
Balcons et façades	9 830	6 246		
Déblocage des drains - stationnement SS2	8 916	-		
Extérieur - démolition de l'abris du tracteur	7 473	-		
Plancher de tuile - salle de réception	7 333	-		
Plancher de bois - bureau d'administration	7 227	-		
Piscine et spa	4 610	60 066		
Extérieur - mur de soutien et trottoirs	-	39 868		
Rangements et garages - injection au béton des murs	-	14 111		
Unité de ventilation centrale	-	12 380		
Corridors	-	4 883		
Dégâts d'eau - plafonds	-	1 610		
	<u>63 754</u>	<u>159 454</u>		

Syndicat des copropriétaires de Manoir IV
FONDS DE PRÉVOYANCE
États des résultats 2016/2017 vs. budget

(en \$)	Budget	2016/2017	Variation vs. Budget		
			\$	%	
Revenus					
Contributions du fonds d'Opérations	226 000	220 000	6 000	3%	Sera rattrapée en 2017/18
Intérêts	2 000	5 058	(3 058)	-60%	
	<u>228 000</u>	<u>225 058</u>	2 942	1%	
Frais d'opérations					
Réparations majeures	375 000	63 754	311 246	488%	
	<u>375 000</u>	<u>63 754</u>	311 246	83%	
Variation de la juste valeur des placements		(1 213)			
Excédent des revenus	<u>(147 000)</u>	<u>160 091</u>			
Réparations majeures - sommaire:					
Réfection des balcons	150 000				Réparation façades et balcons amorcée - dépenses de 2016/17: frais d'ingénieur pour plans et devis et processus de soumission - en cours pour 2017/18
		9 830			
Réparation de la structure	150 000				
Plomberie et mécanique	15 000	8 916			Drains du SS2
Extérieur - électricité	10 000	18 365			Luminaires extérieurs
Extérieur - démolition de l'abris du tracteur		7 473			Requis par Hydro-Québec
Chauffage et ventilation - garage	30 000				
Autres - divers et imprévus	20 000	19 170			Planchers salle de réception et bureau - drains de la piscine pas faits en 2015/16
	<u>375 000</u>	<u>63 754</u>			

Syndicat des copropriétaires de Manoir IV
FONDS D'OPÉRATIONS
 Prévissions budgétaires 2017/2018

(en \$)	2015/2016	2016/2017	2017/2018	COMMENTAIRES
	Réel	Réel	BUDGET	
Revenus				
Frais de condo	945 222	944 776	944 776	Aucune augmentation pour 2017/2018
Autres revenus	2 549	10 754	3 500	
	<u>947 778</u>	<u>955 530</u>	<u>948 276</u>	
Frais d'opérations				
Salaires et Bénéfices	107 120	101 160	95 000	Départ du surintendant - remplacé par un 2e concierge, salaire plus bas
Taxes et Assurances	45 042	48 342	37 500	Nouveau contrat d'assurance avec Intact
Électricité et Gaz	335 763	340 713	338 238	Moyenne des 2 dernières années
Entretien	89 483	96 757	93 120	Moyenne des 2 dernières années
Administration	86 322	114 256	95 000	Frais légaux et coûts de comptabilité/tenue de livre plus bas
Amortissement	9 347	10 375	11 000	
	<u>673 077</u>	<u>711 603</u>	<u>669 858</u>	
Excédent des revenus	274 701	243 927	278 418	
Contribution au fonds de prévoyance	(220 000)	(220 000)	(239 000)	233 000\$ prévu au plan sur 25 ans + 6 000\$ rattrapage de la sous-contribution de 2016/17
Excédent des revenus (frais)	<u>54 701</u>	<u>23 927</u>	<u>39 418</u>	

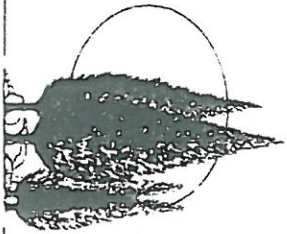
Syndicat des copropriétaires de Manoir IV
FONDS DE PRÉVOYANCE
 Prévisions Budgétaires 2017/2018

(en \$)	2015/2016	2016/2017	2017/2018	COMMENTAIRES
	Réal	Réal	BUDGET	
Revenus				
Contributions du fonds d'Opérations	220 000	220 000	239 000	233 000\$ prévu au plan sur 25 ans + 6 000\$ rattrapage de la sous-contribution de 2016/17
Intérêts	3 762	5 058	4 500	
	<u>223 762</u>	<u>225 058</u>	<u>243 500</u>	
Frais d'opérations				
Réparations majeures	159 454	63 754	630 000	Voir ci-dessous
	<u>159 454</u>	<u>63 754</u>	<u>630 000</u>	
Excédent des revenus	<u>64 308</u>	<u>161 304</u>	<u>(386 500)</u>	

	2017/2018	COMMENTAIRES
	BUDGET	
Réparations majeures		
Balcons et façades - complétion du projet	450 000	
Ascenseurs - réparations et mise à niveau	35 000	Faire les réparations requises non-effectuées auparavant. Compléter l'évaluation et faire la mise à niveau requise des 3 ascenseurs sur 3 ans)
Réfection des vestiaires, sauna et de la toilette commune	20 000	
Système d'alarme d'incendie - réparations requises (selon rapport d'inspection)	15 000	Était prévu au budget 2015/16 pour la réfection de la piscine
Remplacement des drains d'évacuation des eaux pluviales - SS2	20 000	
Éclairage intérieur - garage - remplacement des néons	15 000	
Chauffage et ventilation - garage	45 000	
Mise à jour - Plan de 25 ans du Fonds de Prévoyance	10 000	
Imprévus et autres	20 000	
	<u>630 000</u>	

Plan Quinquennal 2017-2022
Dépenses majeures et évolution du Fonds de prévoyance

	2016/2017	2017/2018	2018/2019	2019/2020	2020/2021	2021/2022
	réel	budget	projection	projection	projection	projection
Projets						
2016/2017	63 754					
Balcons et façades - complétion du projet		450 000				
Ascenseurs - réparations et mise à niveau		35 000	15 000			
Réfection - vestiaires, sauna et toilette commune		20 000				
Système d'alarme d'incendie - réparations requises		15 000				
Remplacement des drains d'évacuation des eaux pluviales - SS2		20 000				
Détecteur de monoxyde - remplacement			20 000			
Remplacement de la membrane du SS1			120 000			
Éclairage intérieur - garage - remplacement des néons		15 000	15 000			
Peinture des cages d'escalier et des planchers				40 000		
Tuyauterie d'eau courante desservant les unités						100 000
Tuyauterie d'évacuation d'eau des unités					100 000	
Remplacement des réservoirs d'eau chaude						150 000
Remplacement génératrice					100 000	
Rmplacement de la chaudière au gas						67 000
Chauffage et ventilation - garage		45 000				
Mise à jour - Plan du Fonds de prévoyance		10 000				
Re-certification - Structure (loi 122 RBQ)				18 000		
Autres - imprévus		20 000	21 000	22 000	23 000	24 000
TOTAL	63 754	630 000	191 000	80 000	223 000	341 000
Solde d'ouverture - Fonds de prévoyance	553 155	708 014	317 014	366 014	533 014	973 565
Contributions (ajustées pour inflation 3%)	220 000	239 000	240 000	247 000	254 000	262 000
Dépenses majeures	(63 754)	(630 000)	(191 000)	(80 000)	(223 000)	(341 000)
Autres éléments (intérêts, affectations, etc.)	(1 387)					
Solde de fermeture - Fonds de prévoyance	708 014	317 014	366 014	533 014	564 014	894 565



Manoir LV Enr.

220, boul. Thompson, bureau 108, Vill. St-Laurent, (St.) H4L 5B5
Tél: 747-5049 Télécopieur: 747-0293

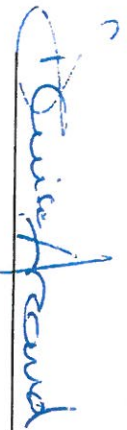
St-Laurent, 13 octobre 2017

SALAIRES DES ADMINISTRATEURS

Il est proposé que le salaire des administrateurs pour l'exercice 2017/2018 soit de 15 000\$ par administrateur, soit le même montant que pour l'exercice 2016/2017.

ADMINISTRATORS' SALARIES

It is proposed that the administrators' salaries for the year 2017/2018 be \$15,000 per administrator, being the same amount as for the 2016/2017 year.

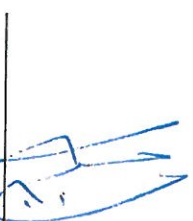


Denise Arcand

Administrateurs/Administrators



Mohammed Hmamouchi



Jorge Zylberberg

**PROPOSITION DE MODIFICATION AUX RÉGLEMENTS D'IMMEUBLE
LOCATION DE FRACTIONS
ET
FRAIS ADMINISTRATIFS**

Date de prise d'effet : le 1^{er} novembre 2017

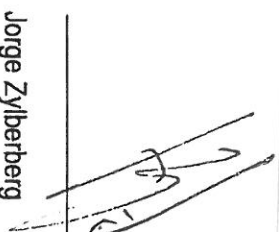
Dans le but (1) d'encadrer la location de fractions, afin de mieux contrôler les impacts de ces locations, et (2) de mieux définir les Frais administratifs applicables à certains événements, soit pour confirmer les frais déjà existants ou déterminer de nouveaux frais, le Conseil d'administration propose la modification aux Règlements de l'immeuble ci-jointe, pour approbation par les copropriétaires de Manoir IV.



Denise Arcand



Mohammed Hamouchi



Jorge Zylberberg

NUMERO DE L'ARTICLE	LIBELLE
18.9	Location de fractions
18.9.1	La location des fractions est autorisée conformément aux dispositions de la Déclaration de copropriété, et ce, pour un terme d'au moins un (1) an. Il est interdit de louer des chambres, des parties d'appartement ou son appartement pour de courtes périodes de moins d'un an (à titre d'exemple : jours, fins de semaine, semaines, mois).
18.9.2	Toute surprime d'assurance que le Syndicat peut être amené à payer en raison des activités de location de fractions, laquelle surprime aura été confirmée par écrit par l'assureur du Syndicat, sera répartie entre tous les copropriétaires qui louent une fraction (copropriétaires-locataires), en proportion entre eux de la valeur relative de leur(s) fraction(s).
18.9.3	Le copropriétaire-locateur doit le notifier au Syndicat au moyen d'un avis écrit d'au moins 10 jours avant le début de la location. Il doit également transmettre au Syndicat une copie du bail, ainsi que les coordonnées complètes du locataire et des occupants de l'unité louée, de même que le formulaire fourni par le Syndicat à ce sujet.
18.9.4	Le copropriétaire-locateur cède en faveur du locataire les clés d'accès à l'appartement loué, la puce d'accès, la télécommande ainsi que tous les services fournis par l'édifice à moins qu'il soit également propriétaire d'une autre fraction de la copropriété qu'il continue à occuper à titre de résident. Ces services sont à l'usage exclusif des résidents. Le copropriétaire-locateur ou les membres de sa famille ne peuvent les utiliser du seul fait qu'il est propriétaire d'une fraction au Manoir IV.
18.9.5	Tout copropriétaire-locateur loue également à son locataire l'espace de stationnement lié à cette fraction, et il ne peut s'en réserver l'usage malgré cette location; dans l'éventualité où son locataire n'a pas de voiture ou ne désire pas utiliser l'espace de stationnement, le copropriétaire-locateur peut, à son choix, soit utiliser cet espace de stationnement pour y entreposer un véhicule, soit louer cet espace de stationnement à un copropriétaire de la copropriété.
18.9.6	Le copropriétaire-locateur doit remettre au locataire et à tout occupant de sa fraction un exemplaire du Règlement de l'immeuble. Le copropriétaire-locateur, en donnant au Syndicat l'avis prévu à l'article 18.10.3, doit fournir la preuve qu'il s'est déchargé de la présente obligation.
18.9.7	Conformément à la loi, le Syndicat peut, après avoir avisé le copropriétaire-locateur et le locataire, demander la résiliation du bail d'une fraction lorsque l'inexécution d'une obligation par le locataire cause un préjudice sérieux à la bâtisse, à un copropriétaire ou à un autre occupant de l'immeuble.
18.9.8	Le copropriétaire-locateur demeure responsable du fait ou de la faute de son locataire ou sous-locataire de façon solidaire avec ce dernier. Il est redevable envers le Syndicat de sa contribution aux charges communes et au fonds de prévoyance, sans égard à ce qu'il peut convenir avec son locataire.
18.9.9	Le copropriétaire-locateur doit remettre au syndicat un exemplaire des clés de chaque unité en location. En cas de travaux nécessaires à la conservation de l'immeuble décidés par le Syndicat ou de travaux urgents exécutés à l'intérieur d'une partie privative louée, le Syndicat doit donner au locataire les avis prévus par la loi.
18.9.10	Le Syndicat aura le pouvoir, après l'envoi d'un avis écrit au propriétaire de l'unité louée ayant causé des dommages à l'immeuble, de réclamer au copropriétaire les coûts résultant des dommages encourus conformément au règlement 18.10 relatif aux frais administratifs.

NUMÉRO DE L'ARTICLE	LIBELLÉ
18.10	Frais administratifs
18.10.1	Si dans la Déclaration de copropriété et dans les règlements de l'immeuble, il est fait référence à des frais administratifs, et qu'aucun règlement spécifique ou modification n'a été adopté par le conseil d'administration, les frais suivants s'appliquent :
18.10.1.1	Frais pour fournir par écrit les informations sur l'état des charges communes à toute personne liée à un copropriétaire par une promesse d'achat d'une fraction ou un notaire instrumentant : 100 \$ par événement, facturés au copropriétaire vendeur, sauf entente écrite contraire remise au conseil d'administration;
18.10.1.2	Frais pour fournir à toute personne liée à un copropriétaire par une promesse d'achat d'une fraction ou au notaire instrumentant, à la condition d'avoir obtenu le consentement écrit du copropriétaire concerné, toute information relative au Syndicat : 100 \$ par événement, facturés au copropriétaire vendeur, sauf entente écrite contraire remise au conseil d'administration;
18.10.1.3	Frais pour ouverture d'un dossier lors de toute nouvelle location notifiée au Syndicat : 100 \$;
18.10.1.4	Frais de gestion lors d'un événement imputable à la responsabilité d'un copropriétaire, d'un locataire ou d'un occupant : 50 \$ l'heure;
18.10.1.5	Frais d'intervention du concierge lors d'un événement imputable à la responsabilité d'un copropriétaire, d'un locataire ou d'un occupant : 50 \$ l'heure;
18.10.1.6	Frais de nettoyage, réparation, ou autre lors d'un événement imputable à la responsabilité d'un copropriétaire, d'un locataire ou d'un occupant : 50 \$ l'heure pour le concierge et/ou selon les frais facturés par un fournisseur de service;
18.10.1.7	Dépôt en garantie pour dommages lors d'un aménagement, d'un déménagement ou d'une livraison : 200 \$ par événement;
18.10.1.8	Frais pour émission d'une nouvelle clé à puce en cas de perte, de vol, etc. : 25\$ par clé;
18.10.1.9	Frais pour remplacement d'une télécommande permettant l'ouverture de la porte de garage commune : 50\$ par télécommande;
18.10.1.10	Frais de consultation des registres de la copropriété, au bureau d'administration : 50 \$.
18.10.2	Ces frais, pénalités, honoraires et déboursés sont payables au Syndicat, à demande, par le copropriétaire, locataire ou occupant concerné. Les sommes dues par un tel copropriétaire portent intérêt au profit du Syndicat à un taux de 5%.