



**COMPTE RENDU DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ANNUELLE
17 OCTOBRE 2012 À LA SALLE DE RÉCEPTION**

Présents : Alain Leduc, président d'assemblée
Monique Poulin, vice-présidente d'assemblée
Nada Kabis, secrétaire d'assemblée
Administrateurs
Antoine Sepetdjian
Marlene Spevack
Jacques Robitaille
Vérificateurs
Marcel Pilon, comptable agréé chez Petrie Raymond
Keo Sanh, Accountant at Petrie Raymond

Le quorum de 57 % est atteint à 19 h 10.

ORDRE DU JOUR

1. Ouverture
2. Rapport des vérificateurs
3. Rapport du Conseil d'administration
4. Résultats financiers 2011-2012 et budget 2012-2013
5. Divers points (vote requis)
 - Rémunération des administrateurs
 - Amendements
6. Autres affaires (pas de vote)
7. Clôture

1. Ouverture

Le président d'assemblée Alain Leduc demande une minute de silence en mémoire des copropriétaires décédés durant l'année.

Le président fait lecture de l'ordre du jour et rappelle les règles de procédure à suivre pour les questions et interventions.

Deux sujets sont ajoutés au point 5:

- Élection des officiers d'assemblée;
- Élection des administrateurs.

2. Rapport des vérificateurs

Marcel Pilon résume le rapport de vérification 2011-2012 que les copropriétaires avaient reçu depuis plusieurs semaines.

- La contribution a augmenté de 3,5 %.
- Les revenus et dépenses de câblodistribution ont diminué à cause de la fin du contrat avec Vidéotron en novembre 2011.
- Les coûts d'assurance ont augmenté à cause du paiement de 5000 \$ dû au dégât d'eau d'octobre 2010.
- Les coûts d'électricité et de gaz ont diminué à cause d'un hiver moins froid et d'une diminution du prix du gaz.
- C'est surtout l'achat d'un tracteur en vue du déneigement qui explique l'augmentation des coûts d'entretien.
- Le transfert de 220 000 \$ au fonds de prévoyance (contre 170 000 \$ l'an passé) est dû à une diminution de 50 000 \$ de dépenses dans le fonds d'opération.
- Nous avons fait les réparations majeures suivantes : remplacement du toit (480 000 \$), calfeutrage des fenêtres et portes-patio (79 000 \$) et remplacement de l'unité de ventilation des corridors située sur le toit (45 000 \$).
- Même en ayant fait des dépenses majeures de plus de 600 000 \$, le fonds de prévoyance demeure à un niveau respectable de 252 900 \$.



Questions et réponses (Q & R) à la suite de la présentation de M. Pilon.

Q-app. 702 Jacqueline Siag

Câblodistribution : de quoi s'agit-il?

R-Antoine Sepetdjian

L'entente entre Manoir IV et Vidéotron s'est terminée en novembre 2011. À partir de décembre 2011, chacun a payé ses propres frais de câble.

Q-app. 1711 Emmanuel Sarantonis

Qu'appellez-vous « manque à gagner »?

R-Antoine Sepetdjian

Ce sont les frais de condo liés aux unités des employés et au bureau de l'administration.

Q-app. 702 Jacqueline Siag

Ne pouvait-on pas amortir sur 5 ans le coût de 10 000 \$ du tracteur?

R-Antoine Sepetdjian

Non ; comme organisme à but non lucratif, Manoir IV n'a pas besoin d'amortir le tracteur.

Lucy Chagnon, app. 412, appuyée d'Henriette Siegmann, app. 1105, propose l'acceptation du rapport financier. Adopté.

3. Rapport du Conseil d'administration

Antoine Sepetdjian compare les résultats financiers de 2011-2012 de Manoir IV avec les années précédentes. Il s'agit d'un tableau montrant les frais de condo, les postes de dépenses auxquels ils étaient affectés et les sommes versées dans le fonds de prévoyance. Il explique les prévisions budgétaires 2012-2013 et donne un aperçu des améliorations à entreprendre à long terme.

Dans le budget 2013, les frais de condo et les salaires augmentent de 3 %, la franchise de l'assurance passe à 10 000 \$.

Afin de diminuer les risques de dégâts d'eau, on suggère à chaque propriétaire de changer les tuyaux d'eau chaude de la laveuse et du lave-vaisselle à tous les 5 ans par un plombier certifié.

4. Résultats financiers 2011-2012 et budget 2012-2013

Le Conseil d'administration a engagé la firme de génie-conseil St Pierre & associés, afin d'évaluer l'état de l'édifice. Elle a identifié 114 éléments de dépenses majeures et leurs coûts pour l'année 2012. En estimant la durée de vie utile de chaque élément, le rapport indique le temps qu'il reste avant les réparations et, à un taux annuel moyen d'inflation annuelle de 3 %, estime le coût réaliste de réparation.

Par exemple, la terrasse au-dessus du stationnement S-1 s'étend vers l'ouest entre Manoir IV et Manoir III et presque au boulevard Montpellier vers le nord. Elle est recouverte d'une membrane, de gazon ou d'asphalte. On peut la vérifier et la remplacer en 2026. Le coût de 575 000 \$ en 2012 grimperait à 870 000 \$ en 2026.

La firme a utilisé la même approche pour les autres dépenses majeures.

Dans le but de couvrir les dépenses à venir, St Pierre & associés a utilisé le plan annuel de contributions de Manoir IV au fonds de prévoyance parce que ce plan lui paraissait réaliste.

Questions et réponses à la suite de cette présentation :

Q – app. 203 Nantali Indongo

Y a-t-il quelque chose de prévu pour repeindre les corridors?

R-Antoine Sepetdjian

Oui, il est prévu de repeindre les corridors et les murs, éventuellement de remplacer les tapis.

Q – app. 1711 Emmanuel Sarantonis

Ne serait-il pas mieux de calculer une augmentation à long terme de l'inflation à 1.5 % plutôt que 3 % puisqu'il semble y avoir moins de besoins d'argent pour des réparations?

R-Antoine Sepetdjian

Tous les experts s'entendent autour de 3 % d'inflation à long terme; toutefois, un plan reste un plan et ne constitue pas une obligation de dépense.

Q-app. 1502 Adèle Mascisch

Le fonds de prévoyance est présentement de 252 000.00 \$; c'est 50 000 \$ de moins qu'en 2006. Devra-t-on payer contribution spéciale ?

R-Antoine Sepetdjian

Comme il appert dans le plan, nous n'entrevoions pas de contribution spéciale.



Q-app. 702 Albert Siag

Les frais de condo incluent tous les coûts. Comment calculer les coûts en énergie?

R-Antoine Sepetdjian

Ces coûts représentent environ 50 % de toutes les dépenses courantes.

Line Langlais, app. 502, appuyée de Jacqueline Siag, app.702, propose l'acceptation du rapport du Conseil. Adopté.

5. Divers points (vote requis)

Amendement — Clés de condo

Jacques Robitaille explique que cet amendement oblige chaque copropriétaire remette les clés de son appartement au bureau de l'administration. Les clés sont codées et entreposées dans un coffre-fort. Seuls les membres du Conseil d'administration et eux seuls y ont accès. Le but de cette procédure est de garantir la sécurité de tous **en cas d'urgence**.

Q-app.1508 Jean-Pierre Déry

Qu'arrive-t-il si quelqu'un refuse de remettre ses clés?

R-Jacques Robitaille

Il recevra une mise en demeure ou une injonction à cet effet et devra payer les frais de justice chargés à l'administration.

Q-app. 203 Nantali Indongo

Quelle est la procédure pour laisser ses clés?

R-Jacques Robitaille

Simplement se présenter au bureau entre 19 h et 21 h et remettre un exemplaire de ses clés.

Q-app.1711 Emmanuel Sarantonis

Puisque des noms et des numéros de téléphone ont circulé par erreur pour réparer des portes-patio, comment pouvons-nous nous sentir sûrs que les clés seront en sécurité?

R-Jacques Robitaille

Le Conseil s'est déjà excusé de ce faux pas. Pour ce qui est des clés, il y a plusieurs étapes à franchir avant d'y avoir accès. Les personnes qui demandent leurs clés doivent signer pour en prendre possession et signer au retour de celles-ci.

Q-app. 702 Albert Siag

Les 5 ½ de coin ont-elles la même proportion de votes que les 5 ½ de centre?

R-Antoine Sepetdjian

Non. Chaque unité a sa propre « fraction » basée sur son aire; donc la fraction d'un 5 ½ est plus grande qu'un 5 ½ centre elle-même plus grande qu'un 4 ½.

Q-app. 206 José-Louis Requena

Informe-t-on un copropriétaire qu'on a utilisé sa clé?

R-Jacques Robitaille

Parfaitement. Il y a un protocole à l'effet d'aviser un résident que nous avons besoin de pénétrer dans son appartement.

Amendement — Candidature

Jacques Robitaille explique l'évolution de ce dossier d'abord présenté à l'AGA de 2011.

Q-app. 1508 Jean-Pierre Déry

Comme la loi exige la présence de trois administrateurs, qu'arrive-t-il s'il n'en reste que deux et que personne ne se présente?

R-Jacques Robitaille

C'est ce qui est arrivé en 2010. Il a été décidé de tenir une assemblée générale spéciale afin d'élire un 3^e administrateur.

Amendement — Rémunération des administrateurs

Alain Leduc explique le document justifiant la compensation demandée pour le travail des administrateurs.

Commentaires, Martine Laporte Servant, app. 705

Il y a eu récemment un vol de 30 000 \$ à Manoir II par un gestionnaire professionnel. Le fait de se fier à un gestionnaire professionnel ne garantit pas que de tels incidents puissent survenir.

R-Antoine Sepetdjian

Nous ne pouvons vérifier cela. Toutefois, il y a une nette tendance en ce moment à embaucher des gestionnaires professionnels à cause de l'utilisation d'outils technologiques plus sophistiqués et d'une plus grande complexité dans la



gestion d'édifices d'un certain âge. Il se peut qu'à un moment donné, il devienne nécessaire pour Manoir IV d'embaucher une compagnie de gestion professionnelle. Cependant, nous croyons que l'actuel conseil d'administration accomplit un très bon travail.

Commentaire, José-Louis Réquena, App. 206

M. Réquena reconnaît la pertinence du plan à long terme demandé par l'administration et la félicite de la transparence et de ses travaux.

Il y a eu approbation de la rémunération des administrateurs au scrutin secret.

Commentaire, Helen Erskine, app. 510

Helen Erskine est également reconnaissante du bon travail accompli par Laurent Bastien et Normand Lachapelle.

Q- Tania Skaf, app. 507

Quelle est la planification pour 2013 et 2014?

R-Antoine Sepetdjian

Le plan formel n'est pas encore final. Il faut terminer l'examen du rapport présenté par St Pierre & associés. Les détails d'un plan stratégique quinquennal devraient être prêts d'ici quelques semaines.

Nomination et élection des officiers d'assemblée

Line Lanlgais (502) propose Lucie Chagnon, app.412, au poste de présidente d'assemblée. Elle accepte. Il n'a pas d'autre mise en candidature. Élu(e) par acclamation

Une personne propose Monique Poulin, app.1004, au poste de vice-présidente d'assemblée. Elle accepte. Il n'a pas d'autre mise en candidature. Élu(e) par acclamation

Une personne propose Nada Kabis, app.511, au poste de secrétaire d'assemblée. Elle accepte. Il n'a pas d'autre mise en candidature. Élu(e) par acclamation

Élection des administrateurs

Alain Leduc annonce que les administrateurs actuels, Antoine Sepetdjian, Marlene Spevack, et Jacques Robitaille, ont été réélus par acclamation pour l'année financière 2012-2013.

6. Autres affaires (pas de vote)

Jacques Robitaille fait une brève présentation d'une nouvelle version du *Document de bienvenue*. Il examine en particulier sur des façons de prévenir les dégâts d'eau, incidents susceptibles d'augmenter grandement le coût d'assurance de l'édifice. Il fait la démonstration d'un appareil appelé « Water alarm » qui, au contact de l'eau, émet un son semblable à celui d'un détecteur de fumée.

Alain Leduc demande aux personnes présentes si elles ont des sujets à soumettre.

Commentaires app. 1205 – Liu Min

Elle se dit préoccupée par les champs électromagnétiques, surtout près des ascenseurs. Elle explique que ce phénomène pourrait s'avérer nuisible aux personnes vivant près des ascenseurs. Elle affirme plus tard que l'édifice ne répond pas aux normes du code du bâtiment.

R-Antoine Sepetdjian

Il demande à Madame Liu Min de mettre ses commentaires par écrit afin qu'on puisse en vérifier la teneur à l'aide d'experts dans ce domaine.

Q-app. 1502 Adèle Mascisch

Elle demande s'il y a un plan pour rénover la salle d'exercice en 2013.

R-Antoine Sepetdjian

On en discute présentement.

Q- app. 402 Patricia Gargioni

Elle n'est pas présente à l'AGA, mais demande sur sa procuration la permission de garder des chiens de 5 kg ou moins. La majorité des copropriétaires présents manifestent bruyamment leur réprobation.

Q-app.1702 Roswitha Berchtold

Elle demande combien de procurations a reçues l'administration.



R-Antoine Sepetdjian

47 procurations, mais pas toutes destinées aux administrateurs.

Q-app. 1702 Roswitha Berchtold

N'y a-t-il pas conflit d'intérêt de donner des procurations aux membres du Conseil d'administration?

R-Antoine Sepetdjian

Le but premier d'une procuration est d'atteindre le quorum dans un délai raisonnable. Il n'y a pas là conflit d'intérêt.

De plus, les procurations ont clairement indiqué les objets à voter et ont demandé aux copropriétaires d'indiquer leurs choix.

De plus, tout copropriétaire a un droit inaliénable de confier une procuration à une personne de son choix.

Q-app. 1702 Roswitha Berchtold

Sil y a un très grand nombre de procurations, est-ce que le vote des copropriétaires compte?

R-Antoine Sepetdjian

Évidemment, on tient compte à la fois de la présence et du vote, qu'ils proviennent des personnes présentes ou des procurations. Les deux sont complémentaires.

Commentaire – app. 1508, Jean-Pierre Déry

Il affirme que le détenteur d'une procuration devrait voter à la place de la personne qui lui a confié sa procuration. Il insiste plus tard pour que le vote se déroule seulement à l'assemblée [et non sur une procuration].

Q-app. 702 Jacqueline Siag

Pourquoi ne pouvons-nous pas poser plus de trois questions?

R-Alain Leduc

Si nous donnons à tout le monde le droit de poser plus de 3 questions qui durent plus de 3 minutes chacune, l'assemblée va durer beaucoup plus longtemps.

Résultats du vote

Les résultats sont les suivants :

Clés	oui : 86	non : 28
Mise en candidature	oui : 35	non : 14
Rémunération	oui : 56	non : 29

Tous les amendements sont adoptés. Le vote sera validé.

7. Clôture

Pierre Béland, app. 212, demande la clôture de la réunion. Adopté.

Fin de la réunion à 21 h 15.

