

Manoir IV Ent.

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

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

Saint-Laurent, 02-06-2017

À tous les copropriétaires de Manoir IV

To all Co-owners of Manoir IV

OBJET : convocation

Subject: convocation

Assemblée générale spéciale des copropriétaires

General Assembly Special Meeting

de Manoir IV

for the co-owners of Manoir IV

le **mercredi 14 juin 2017 à 19 h**
à la salle de réception.

Wednesday, June 14th, 2017 at 7:00 pm
In the Reception Hall.

ORDRE DU JOUR

AGENDA

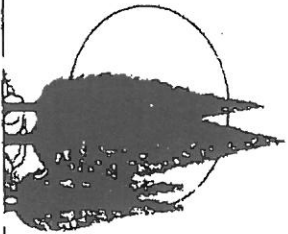
1. Ouverture de l'assemblée
2. Élection d'un administrateur
3. Mise à jour sur les activités du conseil
4. Clôture de l'assemblée

1. Opening of the Assembly
2. Election of one administrator
3. Update on Board's activities
4. Closing of the Assembly

Mohamed Hmamouchi

Jorge Zylbergberg

Denise Arcand



Manoir LL Enr.

720, boul. Montpelier, bureau 108, Ville de Lunenburg, (P.E.) H4L 5B5
Tél.: 747-5019 Télécopieur: 747-0293

Candidatures pour les élections des administrateurs	Candidates for the position of Administrator
<p data-bbox="1150 147 1272 719">Veuillez trouver ci-dessous la liste des candidats pour l'élection spéciale du 14 juin 2017</p> <p data-bbox="1066 147 1100 363">Denise Arcand</p> <p data-bbox="596 142 1016 735">Soyez avisé que selon le Code civil, lorsque le nombre de candidats est égal ou inférieur au nombre de poste à comblar, le président les déclare élus par acclamation sans la nécessité de passer au vote, mais seulement après avoir vérifié qu'aucun participant ne s'oppose à l'élection par acclamation. En cas d'opposition, il y a lieu de procéder à un vote.</p>	<p data-bbox="1199 764 1276 1344">Please find below the list of candidates for the special election on June 14th 2017</p> <p data-bbox="1066 764 1100 974">Denise Arcand</p> <p data-bbox="596 753 1016 1328">Please be advised that according to the Civil Code, should the number of candidates be equal to or less than the number of positions, the President declares them elected by acclamation without the necessity to vote, but only after having checked that no participant opposes this election by acclamation. In case of opposition, we will proceed by vote.</p>
<p data-bbox="352 131 548 464"><i>Lucie Chagnon</i> Lucie Chagnon Président d'élection Le 29 mai 2017</p>	<p data-bbox="352 753 548 1071"><i>Lucie Chagnon</i> Lucie Chagnon President of the Assembly May 29th, 2017</p>



Manoir IV
Enr.

720 Boul. Montpellier, bureau 108
Saint-Laurent, MtL, QC, H4L 5B5

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

Annexe 1

Mise au point des principales activités du conseil d'administration Assemblée générale Spéciale du 14 juin 2017

Une nouvelle équipe administrative s'est constituée suite à l'Assemblée Générale Annuelle du 26 octobre 2016.

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 inspection de la bâtisse et de ses environs nous a fait découvrir de sérieux problèmes et défauts qui ont requis notre attention immédiate; d'autres solutions sont requises pour le futur.

L'inventaire des engagements en cours a été fait selon les catégories suivantes : aspects juridiques, entretien à contrat, entretien en régie, chantiers majeurs, respect de la déclaration.....

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

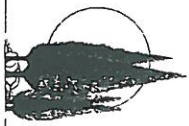
- 1- convivialité: communication, exploration de pistes de solutions, échangé avec les copropriétaires
- 2- vigilance: surveillance de l'application de la Déclaration et des règlements pour une cohabitation respectueuse, surveillance de travaux pour un milieu de vie de qualité
- 3- rigueur: qualité des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

Pour cela, deux décisions importantes ont été prises au début de notre mandat :

1. Mettre en place des procédures de gestions pour optimiser le temps et l'argent des copropriétaires et maintenir notre bâtisse dans de bonnes conditions.
2. 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.

Aujourd'hui on vous a invité à une Assemblée générale spéciale pour deux objectifs :

- I- Élire un administrateur suite à la démission de notre ami Alexandre Debs que nous tenons à remercier pour ses services.
- II- Vous informé sur 3 points importants :
 - 1- L'encadrement de la location...
 - 2- les travaux majeurs au niveau des balcons et des façades
 - 3- Réorganisation de services
- 4- Situation financière



Manoir IV
E.N.R.

720 boul. Montbeller, bureau 108
Saint-Laurent, Mtl, QC, H4L 5B5

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

I- Élection d'un administrateur

I-Information sur 3 points importants :

1- l'encadrement de la location...

Afin que le Manoir IV puisse être bien administré et maintenir un degré de respectabilité, les résidents/copropriétaires doivent suivre les règlements stipulés dans la Déclaration de copropriété ainsi que les différents amendements qui ont suivi.

Vu l'importance de ce problème et que plusieurs copropriétaires se sont plaints, nous sommes en train de faire des consultations et documenter le dossier auprès des avocats pour proposer un certain nombre de règlements afin de mieux encadrer la location et protéger les intérêts du Mair4.

2 -Travaux majeurs

Notre édifice a eu 36 ans cette année et il a besoin d'être bien entretenu. L'étude des prévisions faites en 2016 -2027 nous a montré qu'il y a des travaux importants à prévoir pour les 25 années à venir. Bien sûr des dépenses importantes ont aussi été précisées pour prévoir et planifier le budget (voir dossier des prévisions des dépenses pour les balcons, le garage, les drains, l'électricité, la tuyauterie, la canalisation de l'eau, les pompes, le système de ventilation et de chauffage au garage du sous-sol). Nous avons aussi décidé de vous présenter au cours de l'assemblée générale ordinaire une étude approfondie des besoins pour les travaux de maintenance requis dans les prochaines années.

En 2017 nous avons décidé de nous concentrer sur les travaux relatifs aux:

- balcons et façades,
- pompes et drains du garage au SS2,
- les aspects esthétiques de l'immeuble pour lui donner une cure de rajeunissement, sans négliger son intégrité structurelle. Cela donnera à notre résidence une valeur ajoutée et mieux gérer nos finances.

Vu l'urgence de certains travaux, il était aussi urgent de faire des réparations afin d'assurer la sécurité aux copropriétaires/résidents. Surtout que des travaux importants ont été prévus, mais non réalisés ultérieurement.

- Façade et balcons

Une des priorités cette année est la réparation des balcons et des façades.

Des inspections et des rapports ont été produits en 2014 et en 2015 sur l'état des balcons et les façades et le type d'intervention nécessaire. Malgré que ces travaux aient été planifiés depuis

2012 et que plusieurs études ont été faites pour un coût de Les travaux n'ont pas été réalisés ultérieurement.

Des offres ont été faites par 3 compagnies et une réunion a été tenue avec les firmes, Ingetec, Saint-Pierre et Ramé Wehbe, ing. PMP .



La Société d'ingénierie Ingetec a été engagée pour établir les plans et devis et faire le suivi des travaux.

L'objectif de ce mandat est de répondre aux exigences des travaux recommandés dans le rapport de vérification des façades du mois de mars 2015 et du rapport de vérification des balcons de 2014, et d'établir les plans et devis. Les plans et devis doivent inclure une mise à jour des dommages inventoriés aux rapports mentionnés afin de préciser l'estimation des quantités et des coûts de l'intervention avant le processus d'appel d'offres (marge d'erreur de 20% à 30 %). Une inspection détaillée sera effectuée après la signature du contrat de réalisation des travaux pour préciser l'estimation (marge d'erreur de 5% à 10%).

Le budget prévu lors de l'assemblée générale du 26 octobre 2016 pour la rénovation des balcons a été estimé à 150 000\$ pour l'année 2017 alors que les études prévisionnelles faites pour la période de 2012 à 2027 prévoyaient un budget de 500 000.

Aujourd'hui, la Société d'ingénierie Ingetec qui a été engagée pour établir les plans et devis et faire le suivi des travaux à estimé le coût des travaux à : 550 000.00

-Le système de drain et Stations de pompage au 2e sous-sol -Le système de drain

Le système de drain et Stations de pompage au 2e sous-sol a été réparé en 2007, mais des problèmes refoulement d'eau excitent toujours à cause du blocage des drains, comme le tuyau de 6" menant à la pompe, ce qui a fait que certaines voitures ont été submergées par l'eau (moitié des pneus). Suite à notre intervention, le débouchage de ce drain a été accompli avec un budget minimal, ainsi nous avons économisé plus de 10 000.00.

En plus de ce problème, le 31 décembre 2016, les drains situent au SS 2, du côté opposé au 1er ont provoqué un refoulement des eaux de pluie. Le problème a été rapidement étudié et les réparations ont été faites.

La Station de pompage au 2e sous-sol :

Il y a un problème majeur qui existe depuis 2007 au garage du sous-sol 2 ce qui provoque encore des inondations en partie de plusieurs stationnements de voitures au SS2. À noter que plusieurs travaux de raccommodage ont déjà été effectués par les anciennes administrations sans succès. Des travaux majeurs au niveau des flottes et sur le panneau de contrôle ont été faits. Actuellement le problème est sous contrôle.

-L'évaluation de notre bâtisse à neuve a été faite.

Elle est estimée à 49 000 000.00\$. A signaler que la dernière estimation que nous avons trouvée date de 2002.

3- Réorganisation de services

Depuis l'assemblée générale d'octobre 2016, le nouveau conseil d'administration a entrepris une révision complète de tous les aspects de la prestation de services aux copropriétaires. L'objectif est de maintenir



Manoir IV
Enr.

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

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

le même niveau de services, ou même de l'améliorer, à coûts moindres, un objectif réalisable. La révision inclut en particulier une évaluation de la qualité et des coûts des services de conciergerie et soutien fournis présentement, une analyse comparative des coûts avec d'autres condos similaires et des contacts propositions à date et qui sont à l'étude. Nous avons aussi rencontré le surintendant et le concierge afin de discuter de leurs rôles et responsabilités et discuter 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 viendra à échéance le 30 juin prochain. Nous sommes conscients que ceci marque un changement important pour tous les copropriétaires de Manoir IV. Normand Lachapelle, notre concierge, et de Sébastien Monette, notre travailleur saisonnier, nous ont assuré de leur pleine collaboration durant la période de transition.

Nous vous assurons que le Conseil et le personnel déploieront tous les efforts requis pour assurer une transition harmonieuse vers notre nouveau model de services.

4-Situation financière

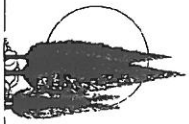
La fin d'exercice financière du Syndicat de Manoir IV arrivera le 30 juin prochain. Sur la base des résultats en date du 13 juin 2017 et de nos meilleures estimations des activités à venir d'ici la fin du mois, les résultats d'opérations du Syndicat devraient montrer que les revenus et les dépenses seront à peu près égaux, après avoir transféré 220 000\$ au Fonds de Prévoyance, comme il était prévu au budget soumis aux copropriétaires à l'assemblée générale d'octobre 2016.

Les dépenses relatives aux projets entrepris et couverts par le Fonds de Prévoyance depuis le 30 juin 2016 se sont élevées à environ 70 000\$. Les prévisions qui avaient été présentées à l'assemblée générale pour l'exercice 2016/2017 étaient de 375 000\$, ce qui incluait 300 000\$ pour les travaux de structure et de réfection des balcons, lesquels n'ont être entrepris au cours de l'exercice.

En date du 30 juin 2016, le Fonds de Prévoyance s'élevait à 553 000\$. En ajoutant la contribution de 220 000\$ durant l'exercice et en soustrayant les dépenses encourues de 70 000\$, nous prévoyons que le Fonds de Prévoyance devrait s'élever à environ 703 000\$ en date du 30 juin 2017.

Tel que mentionné dans notre rapport sur les travaux d'infrastructure prévus, l'estimé des coûts qui devront être encourus pour la réfection des balcons et des façades est d'environ 550 000\$. Si la totalité de ces travaux sont complétés en 2017/2018, ceci laissera environ 153 000\$ dans le Fonds de Prévoyance. Si on ajoute les contributions de l'an prochain que nous prévoyons être d'au moins 220 000\$ encore une fois, ceci nous amènera à un Fonds de 373 000\$ à la fin de l'exercice 2017/2018.

Mohammed a mentionné certains des travaux prévus dans le plan de maintenance de l'édifice pour les prochaines années, lesquels pourraient être significatifs et dépasser les montants disponibles dans le Fonds de Prévoyance. Notre décision de ne pas augmenter les frais de condo pour 2017/2018 a été basée



Manoir IV
E.N.R.

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

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

sur notre gestion serrée des dépenses d'opérations qui nous permettrait de contribuer plus que le 220 000\$ mentionné au Fonds de Prévoyance. Même si nous avons augmenté les frais de condo par le taux d'inflation courant, soit environ 1,8%, dans le but de contribuer plus au Fonds de Prévoyance, ceci n'aurait ajouté que 17 000\$ au Fonds.

Il est clair qu'une étude approfondie des besoins pour les travaux de maintenance dans les prochaines années est requise pour déterminer quelles contributions au Fonds de Prévoyance seront nécessaires, et comment celles-ci seront atteintes. Le Conseil d'administration a déjà commencé cette étude et s'engage à vous soumettre nos conclusions et recommandations lors de la prochaine assemblée générale d'octobre 2017. Nous aurons alors en main les résultats finaux pour l'exercice 2016/2017 et une meilleure évaluation estimative des coûts prévus pour les futurs travaux majeurs pour l'édifice.

Le Conseil d'administration
Syndicat des Copropriétaires de Manoir IV