

Manoir IV Enr.

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

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

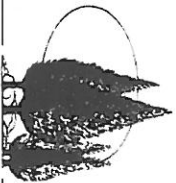
Saint-Laurent, 9 octobre 2018

À tous les copropriétaires de Manoir IV	To all Manoir IV Co-owners
Assemblée générale annuelle des copropriétaires de Manoir IV le mercredi 24 octobre 2018 à 19h à la Salle de réception	Annual General Assembly of the co-owners of Manoir IV, Wednesday, October 24th, 2018 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 30 octobre 2017	2) Adoption of the minutes of assemblies: <ul style="list-style-type: none">• October 30th 2017 Annual General
3) Rapport du Conseil d'administration	3) Board of Administration report
4) Rapport financier 2017-2018	4) Financial report 2017-2018
5) Prévisions budgétaires 2018-2019	5) Proposed Budget 2018-2019
6) Fonds de prévoyance	6) Contingency Fund
7) Salaires des administrateurs (vote)	7) Administrators' salaries (vote)
8) Modification à la Déclaration de copropriété (vote) <ul style="list-style-type: none">• Article 10.3.17 – Travaux d'urgence	8) Modification to the Declaration of co-ownership (vote) <ul style="list-style-type: none">• Article 10.3.17 – Emergency works
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 Hmamouchi
Administrators

Jorge Zylberberg

Denise Arcand



Marcin

Enr.

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

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

RAPPORT DES ADMINISTRATEURS ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DU 24 OCTOBRE 2018

Chers Copropriétaires,

Nous nous sommes concentrés, durant notre mandat 2017-2018, sur les aspects d'efficacités de la gestion, de la maintenance de l'immeuble et de ses équipements. L'étude des prévisions des travaux réalisée en 2012 avait souligné qu'il y aurait des travaux importants à prévoir pour les années à venir. Des dépenses importantes avaient été relevées pour 2017 prévoyant plusieurs travaux (exemples : des façades, des balcons, des ascenseurs, des pompes, garage, de la climatisation, du système de ventilation, du chauffage au garage du sous-sol, des drains, de l'électricité, de la tuyauterie, des canalisations d'eau....).

Nous avons entrepris la réalisation de ces travaux, tout en considérant l'urgence de certains autres travaux prioritaires nécessaires afin d'assurer la sécurité aux copropriétaires/résidents. Ces travaux venaient également donner une cure de rajeunissement à notre bâtisse, sans négliger son intégrité structurelle. Cela a donné à notre résidence une valeur ajoutée.

1. Principes de gestion du conseil d'administration

Nous avons choisi 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

2. Administration et Gestion

Les membres du CA sont toujours guidés par un souci de transparence, de rigueur et d'efficacité.

Les administrateurs ont le mandat de faire respecter les choix collectifs faits par les copropriétaires dans l'adoption de la Déclaration et des règlements. L'application de ces règlements a parfois engendré des tensions avec des résidents, mais les administrateurs ont toujours agi dans un souci de bien commun et de respect de ces dits règlements de cohabitation. Nos dépenses d'exploitation (salaires, assurances, taxes municipales, dépenses en énergie, entretien et administration) sont sous contrôles. Certaines dépenses majeures nous ont été imposées pour réparer des problèmes très urgents (ascenseurs, piscine, salle de sports...).

3. État des lieux

Après la mise à niveau effectuée durant le mandat précédent, une minutieuse lecture des dossiers, des inspections de la bâtisse et de ses environs nous ont fait découvrir de sérieux problèmes qui ont requis notre attention immédiate.

Notre édifice a eu 37 ans cette année et il a besoin d'être bien entretenu, il faut s'attendre à ce que des problèmes mineurs et majeurs surviennent. Nous travaillons dans une perspective de saine gestion par la planification et la prévention de problèmes. Cependant, si un problème est survenu sans préavis, nous l'avons résolu et réparé tout de suite.

4. Réorganisation de services

Après avoir fait l'inventaire des engagements relatifs aux aspects juridiques, à l'entretien à contrat, à l'entretien en régie, aux chantiers majeurs et au respect de la déclaration, des décisions importantes ont été prises en cours du présent mandat quant à la planification stratégique :

- a) **Procédures et gestion**. Mise à niveau des procédures de gestions pour optimiser le temps et l'argent des copropriétaires et maintenir notre bâtisse dans de bonnes conditions ;

- b) **Réorganisation des services.** 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) **Planning de l'organisation du travail des administrateurs.** Faire une répartition des tâches des administrateurs. Mettre en place un planning mensuel et annuel et une répartition des tâches entre les 3 membres du CA (2 personnes par activité) ;
- d) **Planification de l'organisation du travail du personnel- services de conciergerie.** Révision de la répartition des tâches des concierges et de l'employé contractuel ;
- e) **Révision complète de tous les aspects de la prestation de services aux copropriétaires avec la répartition des tâches.** L'objectif est de maintenir un niveau de service meilleur, à coûts moindres ;
- f) **Planification des travaux de structure.** Planification et réalisation de travaux sur les façades, les balcons, les fissures, les drains au garage, les canalisations verticales ;
- g) **Calendrier des travaux :** planification et envoi d'avis aux copropriétaires pour les informer du calendrier des travaux.

5. Fonds de Prévoyance

En 2012, les administrateurs avaient obtenu une étude des besoins du fonds de prévoyance sur une portée de 25 ans, afin de bien prévoir les besoins de maintenance de notre édifice vieillissant. Nos priorités ont été basées sur cette étude.

Beaucoup de travaux prévus à l'étude ont été réalisés depuis 2012 (plus de 1,8 M\$ déjà investi), mais plusieurs dépenses importantes sont présentement à prévoir et à planifier pour continuer d'assurer l'intégrité structurale et physique de la bâtisse et de ses composantes : réparations des balcons et façades (complétées - voir la section « Travaux majeurs » ci-dessous), la surface du plancher du niveau SS1 et SS2 du garage, le système électrique, la tuyauterie, la canalisation de l'eau, les pompes, le système de ventilation et de chauffage au garage du SS2, la terrasse au-dessus du stationnement SS1 qui s'étend vers l'ouest entre Manoir IV et Manoir III et jusqu'au boulevard Montpeller, et autres.

Une mise à jour de cette étude approfondie des besoins pour les travaux de maintenance dans les prochaines années a été requise pour bien déterminer quelles contributions au Fonds de Prévoyance seront nécessaires, quelles sont les priorités et comment celles-ci seront atteintes. Le Conseil d'administration a demandé à la firme d'ingénieurs St-Pierre, qui ont préparé l'étude de 2012, d'actualiser leur rapport en 2018.

6. Communication

Diverses mesures ont été mises en place pour améliorer et faciliter la communication avec les copropriétaires :

- a) Contact direct par appel téléphonique ou visite chez les Résidents ;
- b) Affichage, courriers et courriels par email ;
- c) 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 et aux imprévus ;
- d) Planning des activités des administrateurs, des travaux et informations de l'étendue des travaux requis.
- e) La « Soirée des voisins » pour célébrer la nouvelle année ;
- f) Contact 24/24h par téléphones en cas d'urgence (Numéros affichés dans le lobby) ;
- g) Mise en place du site Web du Manoir IV (www.manoir4.com), 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 faciliter la communication avec l'administration et de mettre à la disposition des nouveaux arrivants toute l'information nécessaire au respect de la Déclaration de copropriété et des règlements. L'information présentée 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. Bottin de fournisseurs pour les résidents, recueil d'adresses, affaires légales ;
 - iv. Accès au courriel de l'administration, pour une communication facile, instantanée et un feed-back entre les copropriétaires et l'administration ;
 - v. Tâches de nos concierges, l'horaire des périodes de travail avec un calendrier mensuel montrant les gardes et les congés de chacun.

7. Gestion des équipements : Inventaires

Cinq bases de données ont été élaborées :

1. Base de données de tous les biens communs des copropriétaires (nature, emplacement, quantité, état...);
2. Carnet de maintenance : inventaire et fiche technique de toutes les machines, les appareillages, les équipements pour une meilleure maintenance (désignation et spécifications, emplacement, date d'achat, date de maintenance, nature des travaux, pièces remplacées, compagnies, contact téléphonique / Email...);
3. Base de données de tous les contrats : fournisseurs (nom de l'entreprise, date et durée, description du contrat (objet et nature, suivi comptable, fréquences des visites, valeur du contrat (\$)), cycle de facturation, coût, personne-ressource, contact) ;
4. Base de données du consommable et du matériel qui se trouve dans les ateliers ou ailleurs dans la bâtisse ;
5. Base de données comprenant tous les dossiers du Manoir4 (courriels, courriers, contrats...).

8. Assurances générales de la bâtisse

Nous avons négocié, avec notre courtier d'assurance, une prime de 37 350\$ pour l'exercice 2017/2018 avec la compagnie d'assurance Intact, avec une franchise pour dégâts d'eau de 25 000\$ (précédemment 50 000\$). Toutefois, en 2018, Intact a fait une inspection de la bâtisse et a relevé certains problèmes majeurs déjà connus (application des lois relatives à la copropriété) comme la mise à niveau des façades, l'alarme incendie, les ascenseurs, les pompes, le garage, la climatisation, le système de ventilation et de chauffage au garage du sous-sol, les drains, l'électricité, la tuyauterie, la canalisation de l'eau. Ils ont considéré aussi le nombre de condos loués et la fréquence des dégâts d'eau.

Nous avons négocié avec Intact la nouvelle prime qui a été ramenée à 42 240\$ pour l'année 2018-2019. Cette augmentation reflète aussi l'augmentation générale dans le marché pour les assurances de copropriétés, ce qui a été confirmé par les consultations de notre courtier auprès d'autres compagnies d'assurances. Il importe de se rappeler qu'en 2016, la prime s'élevait à 45 000\$, avec une franchise pour les dégâts d'eau de 50 000\$.

9. Affaires légales et litiges

Nous avons œuvré en améliorant notre communication avec les copropriétaires et les locataires afin de prévenir les litiges, toutefois, dans notre responsabilité d'appliquer la Déclaration et les règlements, nous avons été confrontés à plusieurs situations :

- non-paiement des frais des condos, retard important des paiements ;
 - refus de donner les clés à l'administration (en cas d'urgence) ;
 - gestion de l'utilisation des espaces de stationnement ;
 - ingérence des résidents qui ont donné des ordres aux concierges ;
 - réception de mises en demeure de la part de copropriétaires qui ne voulaient pas respecter la Déclaration ou les règlements.
- Certaines de ces situations nous ont obligés à consulter l'avocat du Syndicat de copropriété pour en assurer la conformité.

10. Dossiers des fournisseurs

L'administration actuelle s'est aussi investie pour rétablir de bonnes relations avec nos fournisseurs, pour assurer un meilleur service, un meilleur contrôle et une meilleure transparence de nos dépenses. Un processus de gestion et d'optimisation des dépenses effectuées par les employés a été mis en place.

11. Entretien et esthétique de la bâtisse : plusieurs actions ont été réalisées

- a) Punaises de lit (extermination et prévention) : nous sommes heureux de vous confirmer que suite à l'inspection et au traitement des punaises de lit effectuées en 2017 aucune présence n'a été signalée en 2018.
- b) Les traitements réguliers contre les araignées, les souris, les rats ont été réalisés.
- c) Peinture de plusieurs espaces de la bâtisse.
- d) Rénovation dans la salle de douche des femmes : douche, tuiles, réparation d'infiltrations d'eau.
- e) Nettoyage des surfaces des saunas (femme, homme).
- f) Aménagement de la salle de lavage (céramiques, peinture).

- g) Achat de nouveaux équipements à la suite de leur détérioration : 2 nouveaux tapis roulants et une nouvelle bicyclette pour la salle d'exercice, nouvelle table de ping-pong pour la salle commune.

12. Travaux de maintenance

- a) **Echangeur d'air des corridors.** Il y a des problèmes récurrents avec l'échangeur d'air depuis son remplacement en 2015. Cet hiver encore, le Manoir IV a connu des problèmes de ventilation. Toutefois, il a été possible d'effectuer les réparations sous garantie, évitant ainsi des frais additionnels. Un contrat de maintenance a été signé pour minimiser les dépenses d'appel de service.
- b) **La piscine.** Malgré les travaux de rénovation de la mécanique générale et des équipements de la piscine et du SPA qui ont coûté 60 066\$ en 2016, nous avons eu plusieurs problèmes au niveau de la piscine et nous avons dû faire les travaux nécessaires (drains, pompes et moteurs, céramiques).
- c) **Les fenêtres.** Nous avons reçu quelques plaintes au sujet des fenêtres et nous avons travaillé avec la compagnie Fenestra, qui avait effectué les travaux de réfection, ceci sans frais alors que la garantie était révolue.
- d) **Unité de ventilation.** L'unité de ventilation installée sur le toit et la rénovation du toit en 2012 nous a causé de nombreux inconforts depuis. Des administrations successives ont essayé de résoudre le problème, mais certains problèmes persistent (infiltrations d'eau à deux copropriétés). Nous espérons que la solution que nous avons apportée sera de longue durée.
- e) **Le garage.** Bien que des travaux aient été effectués sur la membrane de protection à l'entrée du garage en 2011-2012 et encore en 2016, il y a défaillance prématurée de la membrane de protection qui devra être adressée. Nous avons réparé des fissures du béton au SS1 et SS2.
- f) **Les ascenseurs.** Les administrateurs précédents avaient signé un contrat pour l'entretien des ascenseurs avec la compagnie Kone (contrat de 7 ans) et annulé celui avec Adams (s'en est suivi une pénalité). Malheureusement, nous avons été contraints d'envoyer des plaintes formelles à la compagnie Kone à cause des pannes répétées des 3 ascenseurs. Un bris important a été relevé causant l'immobilisation de l'ascenseur #3 pour plusieurs semaines. Nous espérons que la solution apportée sera de longue durée mais il est clair que l'âge de nos ascenseurs commence à créer des problèmes récurrents.
- g) **Le système de drain, les stations de pompage au 2e sous-sol et le refoulement des eaux de pluie.** À la suite de notre intervention, le débouchage d'un drain a été accompli avec un budget minimal. Le système de drain a été réparé, ce qui a éliminé des problèmes de refoulement d'eau. Actuellement le problème est sous contrôle. Nous avons aussi fait le nettoyage des drains aux garages et le déblocage avec nettoyage des 24 colonnes d'évacuation des eaux des unités, ce qui n'avait pas été fait depuis plus de 10 ans.
- h) **Système d'accès sécuritaire (portes d'entrée à la bâtisse).** Des dépenses ont été effectuées pour réparer le système de sécurité, ceci étant lié à la mauvaise manipulation d'ouverture des portes.
- i) **Dégâts d'eau et dommage aux tiers.** Le conseil d'administration a constaté qu'il y a environ 2 dégâts d'eau par mois (i.e. 15 copropriétés différentes). IMPORTANT : Lors d'un dégât d'eau, les copropriétaires doivent obligatoirement prévenir leur assurance et en aviser l'administration. L'administration assure sa collaboration pour porter assistance en cas de dégâts d'eau. Les administrateurs vous avisent qu'il est de la responsabilité des copropriétaires de régler leur problème avec leur assurance et non celle de l'administration et que ce n'est pas l'assurance de l'immeuble qui est responsable de payer pour les dégâts qui surviennent dans les unités faisant suite à la négligence de résidents. Il est à noter cependant que l'assurance pourra nous pénaliser à cause du mauvais entretien des équipements dans les condos, provoquant des dégâts d'eau.
- j) **Aménagement extérieur de la bâtisse.** À la suite des nombreux commentaires de copropriétaires concernant l'apparence des plates-bandes et bacs à fleurs autour de la bâtisse, nous avons entrepris un programme de plantation de plantes vivaces et annuelles. Nous avons identifié les succès et les échecs de cette année afin d'améliorer les résultats l'été prochain.
- k) **Lampadaires.** Tous ont été réparés par notre concierge à coût réduit.

13. Travaux majeurs – Réparation des façades et balcons

Suite aux inspections par les ingénieurs en 2014, des rapports sur l'état des balcons et des façades avaient été produits, identifiant les problèmes et déterminant le type d'intervention nécessaire. Les travaux requis ont été réalisés durant 2017-2018.

- a) **Choix de La Société d'ingénierie.** 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 les inspections et rapports en 2014, pour établir les plans et devis, entreprendre le processus de soumissions auprès des contracteurs et faire le suivi des travaux (validation de la qualité des travaux et des matériaux utilisés, approbation des factures du contacteur).
- b) **Choix du contracteur pour effectuer les travaux**
- Réparation des balcons et façades (loi 2013-2016 – Certification de la sécurité des structures): Un appel d'offres pour choisir la société pour la réparation des balcons et façades a été lancé auprès de 12 compagnies reconnues. Six compagnies 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 des travaux.
 - Les travaux des réparations au béton des façades et des balcons ont été réalisés sous contrôle de la compagnie d'ingénierie (validation de la qualité des travaux et des matériaux utilisés, approbation des factures du contacteur).
- c) **Réfection des planchers des balcons**
- Les travaux pour la réfection des planchers des balcons ainsi que l'installation des grilles d'évacuation se sont avérés plus difficiles que prévus, à cause de finitions en époxy, de tapis collés ou encore de peinture sur de nombreux balcons, alors que l'estimé original prévoyait que la plupart des balcons étaient à l'état original (béton nu).. Une visite de tous les balcons a donc été effectuée et un relevé complet par balcon a été préparé pour clairement définir les travaux à accomplir.
 - Les balcons qui avaient de la peinture, de l'époxy ou des résidus de colle ont requis un sablage beaucoup plus extensif ; ils ont donc fait l'objet d'un ajout au contrat qui prévoit des charges additionnelles basées sur les heures de travail en plus requises. Un calendrier des travaux a été réalisé pour aménager les travaux, assurer la communication et limiter les désagréments aux copropriétaires.
 - Toutes les factures pour les balcons ont été validées par l'ingénieur avec un rapport d'inspection des balcons (validation de la qualité des travaux et des matériaux utilisés, approbation des factures du contacteur).

Le projet a été complété en août 2018, pour un coût total de 445 113\$. Le budget original était de 450 000\$. Tous les documents relatifs à ce projet (soumissions, plans et devis, contrat, rapport d'inspection, factures, etc.) sont disponibles au bureau de l'administration pour consultation par les copropriétaires.

14. Sécurité des résidents et de l'immeuble

- a) Production du rapport annuel de mise à l'essai et d'inspection pour l'alarme incendie a été réalisé.
- b) Implantation d'un système d'enregistrement des visiteurs dans le lobby : un livre d'inscription dans le lobby dans lequel tous les visiteurs devraient inscrire leur nom, le condo visité et le numéro de plaque de leur voiture, pour faciliter le suivi des visiteurs, particulièrement en cas d'urgence.
- c) Installation d'un écran de surveillance dans le bureau de l'administration pour faciliter la surveillance.
- d) Installation d'une 16e caméra pour voir le stationnement avant extérieur et mieux contrôler les voitures en contrevention des règlements.
- e) Actualisation de la liste des résidents à aider lors de situations d'urgence.
- f) Mise en place d'une nouvelle réglementation pour la piscine et la salle de sport.

15. Respect des règlements et bien-vivre ensemble de 184 résidences.

a) Règlements de l'immeuble

Nous faisons face à un nombre grandissant de cas de non-respect de la Déclaration de copropriété et des règlements, de la part des copropriétaires, en particulier les nouveaux copropriétaires, et des locataires. Nous notons en particulier les événements suivants:

- Articles entreposés dans le garage plutôt que dans les espaces de rangement; réponse « agressive » de la part de résidents lorsqu'un manque aux règlements est souligné; pancartes au garage qui ont été enlevées;

déménagements et livraison sans avis préalable à l'administration ; livraisons de meubles le dimanche ou les jours fériés, etc.

- Intervention de la police alors qu'un inconnu a ouvert la porte d'un copropriétaire, apparemment avec une clé, et a déclenché le système d'alarme.

- Un nouveau copropriétaire qui, par manque d'information sur l'importance de l'observation des règlements de copropriétés lors du processus de transfert, refusant de se conformer aux règlements et croyant à tort que l'on voulait l'empêcher d'aménager, s'est présenté à l'administration avec 2 policiers

Le non-respect de la Déclaration de copropriété, des règlements et des amendements adoptés, surtout par les locataires, malgré qu'ils soient disponibles sur le site web de Manoir IV, a incité l'administration à faire imprimer ces règlements et à les distribuer à tous les résidents.

Il est primordial pour les nouveaux copropriétaires et locataires de bien lire la Déclaration et les règlements AVANT d'aménager et pour les copropriétaires qui louent leur unité de bien informer leurs locataires des règlements à respecter.

b) Application des nouveaux règlements. À la suite de l'adoption des nouveaux règlements concernant les locations de fractions et les frais administratifs, il a été décidé qu'une application modérée de ces nouveaux frais serait préférable, mais un registre des événements pourra nous permettre d'évaluer la nature et la fréquence des interventions et d'ajuster nos actions en conséquence.

c) Location. 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.

d) Stationnement : à cause de plusieurs plaintes et pour une meilleure gestion des stationnements, nous avons pris les mesures suivantes :

- i. Changement de contrat de remorquage avec le Groupe Remorquage Taxi ;
- ii. Application du règlement pour les voitures stationnées en contravention des règlements à l'avant de la bâtisse et celles stationnées illégalement dans les espaces pour personnes handicapées ;
- iii. Réalisation de l'inventaire complet des voitures dans le garage intérieur (modèle, couleur, plaque) et préparation d'un plan des stationnements S1 et SS2.
- iv. Identification de plusieurs problèmes à régler et communication avec les copropriétaires / résidents concernés pour résoudre les problèmes ;
- v. Suivi régulier de la conformité des voitures sans vignette au garage ;
- vi. Intervention sur les problèmes des voitures qui circulent à grande vitesse dans le garage, dans le stationnement arrière, particulièrement en soirée, et à la sortie du garage, pour lesquels nous avons reçu plusieurs plaintes. Il est de la responsabilité de chacun de respecter les limites de vitesse indiquées dans les stationnements intérieurs et extérieurs. Notre sécurité à tous en dépend.
- vii. Gestion des plaintes de copropriétaires concernant la façon de stationner de leurs voisins de garage.
- viii. Problème d'espace insuffisant dans le stationnement arrière – Nous avons de plus en plus de résidents qui ont 2, 3 et même 4 voitures pour un même appartement. Il y a aussi des voitures qui semblent « en entreposage ». Nous sommes à compléter une étude des voitures de résidents et d'invités et de leur mouvement/activité, afin de déterminer combien de places sont occupées par des résidents et combien par des invités. Nous avons identifié des pistes de solution et un plan d'action sera complété dans les prochaines semaines.

16. Problème des bacs de recyclage

Une note a été distribuée à tous les résidents pour encourager une meilleure gestion du recyclage, mais le succès de cette distribution d'information reste mitigé. La coopération de tous les résidents serait appréciée.

17. Guide d'installation de plancher

Il y a de nouvelles normes sur l'installation de planchers de bois. De nouveaux matériaux ont été mis sur le marché, permettant un plus grand choix de planchers qui seraient conformes aux exigences. Nous vous rappelons qu'il faut toujours demander la permission à l'administration AVANT d'effectuer des travaux.

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

Nous avons reçu plusieurs plaintes de copropriétaires concernant la négligence quant au maintien du bien-vivre, de la saleté dans les corridors, la propreté des espaces de chute à déchet, le bruit excessif, des odeurs désagréables etc. Malheureusement, ces plaintes sont très souvent liées à des locataires, mais des copropriétaires sont aussi impliqués. Nous déployons beaucoup d'efforts pour limiter ces situations, mais la collaboration de tous les résidents 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.

19. Gestion déléguée

Tel que discuté lors de réunions précédentes, les administrateurs ont envisagé la possibilité de déléguer certaines tâches à une firme de gestion externe. Les administrateurs de Manoir IV jouent un double rôle : administrateur et gestionnaire, et ceci demande des efforts soutenus et limite les candidatures possibles aux postes d'administrateur. Une étude est en cours afin d'établir une liste des avantages et des désavantages d'un tel projet, en particulier une évaluation de l'impact sur la qualité et l'efficacité des services aux copropriétaires. Pour ce faire, nous avons procédé à la révision complète de tous les aspects de la prestation de services aux copropriétaires. L'objectif est de maintenir le niveau de services actuels, à coûts abordables. 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 avec diverses organisations externes qui fournissent de tels services, dont 4 nous ont soumis des propositions à date. Aucune décision finale de sera prise à cet effet sans présentation des conclusions et consultation pour approbation avec les copropriétaires.

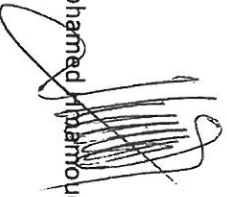
En conclusion :

Nos dépenses d'exploitation salaires, assurances, taxes municipales, maintenance, dépenses-en énergie, entretien et administration sont sous contrôle.

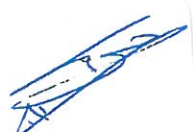
Nous désirons vous rappeler qu'il est de la responsabilité des copropriétaires de connaître et comprendre les droits et obligations des résidents de Manoir IV et, s'ils louent leur(s) unité(s), de communiquer cette information aux locataires et de s'assurer que ceux-ci respectent ces obligations.

Sans votre collaboration nous n'aurions pas accomplis convenablement notre mandat et nous vous en remercions.

Administrateurs du Syndicat des copropriétaires du Manoir 4


Mohamed Marnouchi


Denise Arcand


Jorge Zylberberg

SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES DE MANOIR IV

ÉTATS FINANCIERS

30 JUIN 2018

SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES DE MANOIR IV
ÉTATS FINANCIERS
30 JUIN 2018

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 - 12
Renseignements complémentaires	
Annexe A - Taxes et assurances	13
Annexe B - Électricité et gaz	13
Annexe C - Entretien	13
Annexe D - Administration	14
Annexe E - Réparations majeures	14

*Belkhou Khalid CPA
4823, Sherbrooke ouest suite 280
Westmount (Québec) H3Z 1G7
Tél: (514) 935-9292
Fax: (514) 935-8770
courriel: belkhoucgaga@belnet.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 2018, 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 3 301 \$ en 2018 (3 439 \$ en 2017). 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 53 411 \$ en 2018 (50 110 \$ en 2017).

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 2018, 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.

Khalid Belkhou, CPA Auditeur, CGA

Khalid Belkhou, CPA auditeur, CGA

Montréal

Le 5 octobre 2018

SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES DE MANOIR IV
RÉSULTATS

EXERCICE CLOS LE 30 JUIN 2018

Budget (Note 3)	Fonds d'adminis- tration	Fonds de prévoyance	2018 Total	2017 Total
--------------------	--------------------------------	---------------------------	---------------	---------------

PRODUITS

Contributions régulières des copropriétaires	944 776 \$	706 179 \$	239 000 \$	945 179 \$	944 776 \$
Autres revenus	3 500	5 244	-	5 244	10 754
Intérêts	<u>4 500</u>	<u>903</u>	<u>2 581</u>	<u>3 484</u>	<u>5 058</u>
	<u>952 776</u>	<u>712 326</u>	<u>241 585</u>	<u>953 907</u>	<u>960 588</u>

Frais d'opérations

Salaires et charges sociales	95 000	99 948	-	99 948	101 160
Taxes et assurances (annexe A)	37 500	44 159	-	44 159	48 342
Électricité et gaz (annexe B)	338 238	356 463	-	356 463	340 713
Entretien (annexe C)	93 120	117 795	-	117 795	96 757
Administration (annexe D)	95 000	87 501	-	87 501	114 311
Réparations majeures (annexe E)	630 000	-	340 161	340 161	63 754
Amortissement des immobilisations corporelles	<u>11 000</u>	<u>12 870</u>	<u>-</u>	<u>12 870</u>	<u>10 375</u>
	<u>1 299 858</u>	<u>718 736</u>	<u>340 285</u>	<u>1 058 897</u>	<u>775 412</u>

Excédent des produits sur les charges avant la variation de la juste valeur des placements (347 082) \$ (6 410) \$ (98 580) (104 990) 185 231

Variations de la juste valeur des placements - \$ - \$ 536 536 (1 213)

Excédent des produits sur les charges (347 082) \$ (6 410) \$ (98 041) \$ (104 451) \$ 184 018 \$

SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES DE MANOIR IV

ÉVOLUTION DES SOLDES DE FONDS

EXERCICE CLOS LE 30 JUIN 2018

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	2018 Total	2017 Total
Solde au début	155 478 \$	146 678 \$	708 014 \$	1 010 170 \$	826 152 \$
Excédent (insuffisance) des produits sur les charges	<u>12 315</u>	<u>(18 725)</u>	<u>(98 041)</u>	<u>(104 451)</u>	<u>184 018</u>
Solde à la fin	<u><u>167 793</u></u> \$	<u><u>127 953</u></u> \$	<u><u>609 973</u></u> \$	<u><u>905 719</u></u> \$	<u><u>1 010 170</u></u> \$

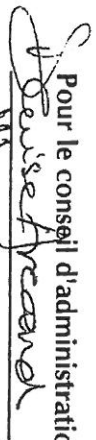
SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES DE MANOIR IV
ÉTAT DE LA SITUATION FINANCIÈRE

30 JUIN 2018

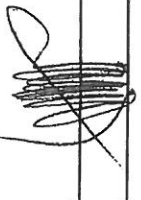
Page 6

	Fonds d'adminis- tration	Fonds de prévoyance	2018 Total	2017 Total
Actif				
Actif à court terme				
Encaisse	212 994 \$	392 127 \$	605 121 \$	686 796 \$
Placements réalisables au cours du prochain exercice (note 4)	-	60 600	60 600	133 358
Comptes à recevoir (note 5)	5 008	-	5 008	5 886
Intérêts à recevoir	-	530	530	1 243
Somme à recevoir de l'état	-	-	-	5 144
Charges imputables au prochain exercice	14 227	-	14 227	4 992
Avance au fonds d'administration	-	55 169	55 169	105 527
Placements (note 4)	232 229	508 426	740 655	942 946
Immobilisations corporelles (note 6)	154 923	-	154 923	155 478
	<u>387 152 \$</u>	<u>648 149 \$</u>	<u>1 035 301 \$</u>	<u>1 162 129 \$</u>
Passif				
Passif à court terme				
Compte fournisseurs et charges à payer	36 237 \$	38 176 \$	74 413 \$	46 432 \$
Avance au fonds de prévoyance	55 169	-	55 169	105 527
	<u>91 406</u>	<u>38 176</u>	<u>129 582</u>	<u>151 959</u>
Solde de fonds				
Affectations internes-investis en immobilisations corporelles (note 7)	167 793	-	167 793	155 478
Affectations externes	-	609 973	609 973	708 014
Non affectés	127 953	-	127 953	146 678
	<u>295 746</u>	<u>609 973</u>	<u>905 719</u>	<u>1 010 170</u>
	<u>387 152 \$</u>	<u>648 149 \$</u>	<u>1 035 301 \$</u>	<u>1 162 129 \$</u>

Pour le conseil d'administration,

 , administrateur

 , administrateur

 , administrateur

SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES DE MANOIR IV
FLUX DE TRÉSORERIE
EXERCICE CLOS LE 30 JUIN 2018

Page 7

	2018	2017
Activités de fonctionnement		
Excédent (insuffisance) des produits sur les charges	(104 451) \$	184 018 \$
Éléments n'affectant pas la trésorerie :		
Amortissement des immobilisations corporelles	12 870	10 376
Intérêts	-	(4 694)
Variation de la juste valeur des placements	<u>536</u>	<u>1 213</u>
	(91 045)	190 913
Variation nette d'éléments hors trésorerie liés au fonctionnement :		
Compte fournisseurs et charges à payer	27 981	19 959
Charges imputables au prochain exercice	(9 235)	3 160
Intérêts à recevoir	713	(2 595)
Somme à recevoir de l'état	5 144	-
Intérêts à recevoir	<u>878</u>	<u>1 131</u>
	(65 564)	212 568
Activités d'investissement		
Acquisition de placements	(138 552)	(60 600)
Encaissement de placements	134 758	59 500
Acquisition d'immobilisations corporelles	<u>(12 317)</u>	<u>(3 702)</u>
	(16 111)	(4 802)
Augmentation (diminution) de la trésorerie et des équivalents de trésorerie	(81 675)	207 766
Trésorerie et équivalents de trésorerie au début	<u>686 796</u>	<u>479 030</u>
Trésorerie et équivalents de trésorerie à la fin	<u><u>605 121</u></u> \$	<u><u>686 796</u></u> \$

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

SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES DE MANOIR IV

NOTES COMPLÉMENTAIRES

30 JUN 2018

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 Montpellier, 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 JUN 2018

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 JUN 2018

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	2018	Juste valeur	2017
Obligations, taux 3,036% échéant en octobre 2019	139 026 \$	138 553 \$ \$	75 469	72 558 \$
Dépôts à terme, taux de 1,50% à 1,82%, échéant d'octobre 2017 à novembre 2018	60 600	60 600	121 401	121 401
Intérêts à recevoir	-	1 170	-	3 104
	199 626	200 323	196 870	197 063
Portion à court terme	60 600	60 600	133 358	133 358
	<u>139 026 \$</u>	<u>139 723 \$ \$</u>	<u>63 512</u>	<u>63 705 \$</u>

5. Comptes à recevoir

	2018	2017
Comptes à recevoir	5 221 \$	5 886 \$
Provision pour créances douteuses	(213)	-
	<u>5 008 \$</u>	<u>5 886 \$</u>

SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES DE MANOIR IV
NOTES COMPLÉMENTAIRES

30 JUIN 2018

Page 11

6. Immobilisations corporelles

	2018		2017	
	Coût	Amortissement cumulé	Valeur nette	Valeur nette
Appartement du concierge 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	50 125	41 380	8 745	15 069
Équipement d'entretien	17 835	4 304	13 531	7 762
	<u>200 607 \$</u>	<u>45 684 \$</u>	<u>154 923 \$</u>	<u>155 478 \$</u>

7. Affectations internes

Le conseil d'administration a acheté au cours de l'exercice un équipement de sécurité et un équipement d'entretien. Un montant total de 12 317 \$ a été capitalisé aux immobilisations corporelles et présenté dans les affectations internes - investis en immobilisations corporelles dans le fonds d'administration relativement aux équipements.

8. 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.

SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES DE MANOIR IV
NOTES COMPLÉMENTAIRES

30 JUIN 2018

Page 12

8. Instruments financiers (suite)

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 2018

Page 13

	Fonds d'adminis- tration	Fonds de prévoyance	2018 Total	2017 Total
--	--------------------------------	---------------------------	---------------	---------------

Annexe A - Taxes et assurances

Assurances	37 349 \$	-	37 349 \$	41 847 \$
Taxes d'eau	4 600	-	4 600	4 819
Taxes municipales et scolaires	<u>2 210</u>	-	<u>2 210</u>	<u>1 676</u>
	<u>44 159 \$</u>	<u>- \$</u>	<u>44 159 \$</u>	<u>48 342 \$</u>

Annexe B - Électricité et gaz

Électricité	288 598 \$	-	288 598 \$	271 487 \$
Gaz	<u>67 865</u>	-	<u>67 865</u>	<u>69 226</u>
	<u>356 463 \$</u>	<u>- \$</u>	<u>356 463 \$</u>	<u>340 713 \$</u>

Annexe C - Entretien

Contrat de service	43 836 \$	-	43 836 \$	46 896 \$
Immeuble	27 296	-	27 296	16 591
Extérieur	24 284	-	24 284	22 980
Plomberie	10 215	-	10 215	3 058
Équipement de sécurité et d'accès	5 734	-	5 734	2 948
Piscine	5 305	-	5 305	4 284
Équipement	<u>1 125</u>	-	<u>1 125</u>	-
	<u>117 795 \$</u>	<u>- \$</u>	<u>117 795 \$</u>	<u>96 757 \$</u>

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

EXERCICE CLOS LE 30 JUIN 2018

Page 14

	Fonds d'adminis- tration	Fonds de prévoyance	2018	2017
Annexe D - Administration				
Honoraires des administrateurs	45 000 \$	-	45 000 \$	45 000 \$
Manque à gagner-appartements numéro 106 et 110	9 474	-	9 474	9 474
Honoraires des auditeurs	8 911	-	8 911	8 048
Honoraires professionnels	6 195	-	6 195	24 167
Télécommunications	5 592	-	5 592	5 317
Frais de bureau	5 222	-	5 222	10 707
Frais de comptabilité-Tenue de livre	4 455	-	4 455	7 984
Charges diverses	2 034	-	2 034	2 559
Frais bancaire	374	-	374	449
Mauvaise créances	213	-	213	-
Informatique	31	-	31	551
	<u>87 501 \$</u>	<u>- \$</u>	<u>87 501 \$</u>	<u>114 256 \$</u>

Annexe E - Réparations majeures

Réparations structurales- balcons et façades-	-	324 697 \$	324 697 \$	9 830 \$
Mise à jours du plan de 25 ans du fonds de prévoyance	-	8 681	8 681	-
Mécanique générale et équipements- piscine et spa	-	3 334	3 334	4 610
Réfections lumineires-garage, piscine, extérieur	-	-	-	18 365
Déblocage des drains du SS2- stationnement	-	3 449	3 449	8 916
Aménagement extérieur- démolition de labris 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
	<u>- \$</u>	<u>340 161 \$</u>	<u>340 161 \$</u>	<u>63 754 \$</u>

**SYNDICATE OF CO-OWNERS OF MANOIR IV
FINANCIAL STATEMENTS
JUNE 30, 2018**

Syndicat des copropriétaires de Manoir IV
FONDS D'OPÉRATIONS
États des résultats 2017/2018 vs. 2016/2017

(en \$)	2017/2018	2016/2017	Variance		Commentaires
			\$	%	
Revenus					
Frais de condo	945 179	944 776	403	0.04%	
Autres revenus	5 244	10 754	(5 510)	-51.24%	2016/17: incluait 5 700\$ re: surcharge de 50\$ de juillet à décembre 2016 et un remboursement d'assurance de 1 400\$ 2017/18: augmentation des revenus de frais d'administration, locations de la salle de réception, puces, salle de lavage, etc. pour la différence
Intérêts	903	0	903		Meilleur taux d'intérêts négocié sur compte de chèques Opérations
	951 326	955 530	(4 204)	-0.44%	
Frais d'opérations					
Salaires et Bénéfices	99 948	101 160	(1 212)	-1.20%	Remplacement du surintendant par un concierge
Taxes et Assurances	44 159	48 342	(4 183)	-8.65%	Primes d'assurances plus basses de 5 000\$ Taxes plus élevées de 1 200\$
Électricité et Gaz	356 463	340 713	15 750	4.62%	Électricité en hausse de 17 000\$, surtout à cause de l'hiver plus froid Gaz en baisse de 1 400\$
Entretien	117 795	96 757	21 038	21.74%	Voir "Détails Entretien" en annexe
Administration	87 501	114 256	(26 755)	-23.42%	Voir "Détails Frais d'administration" en annexe
Amortissement	12 870	10 375	2 495	24.05%	Nouveaux équipements
	718 736	711 603	7 133	0.99%	
Excédent des revenus	232 590	243 927			
Contribution au fonds de prévoyance	(239 000)	(220 000)	(19 000)	8.64%	Contribution régulière prévue de 232 000\$ + rattrapage de 6 000\$ pour 2016/17 - tel qu'au budget
Excédent des revenus (frais)	(6 410)	23 927			

Syndicat des copropriétaires de Manoir IV
FONDS D'OPÉRATIONS
Détails Entretien 2017/2018 vs. 2016/2017

(en \$)	2017/2018	2016/2017	Variance	
Entretien	<u>117 795</u>	<u>96 757</u>	<u>21 038</u>	
<u>Principale source de variance:</u>				Commentaires
Contrats de service	43 836	46 896	(3 060)	(4 000) 1) inspection annuelle de l'alarme incendie retardée après le 30 juin - sera dans les dépenses 2018/2019 (3 900) 2) traitements pour punaises de lit en 2016/2017 - aucun cette année (3 900\$) 2 100 3) nouveau contrat d'entretien des pompes aux sous-sols 2 000 4) remplacement de 2 panneaux de porte de garage 740 5) tous les autres contrats
Immeuble	27 296	16 591	10 705	1 700 1) remboursement d'assurance en 2016/2017 qui réduisait les dépenses 4 000 2) réparations de fissures dans plafond au SS1 et SS2 3 200 3) réparations des sorties d'évacuateurs sur le toit qui causaient des fuites au 17e étage 700 4) peinture pour portes d'accès au garage, lignes de stationnement, colonnes, etc 600 5) réparation gâche électrique de la porte avant forcée 505 6) autres
Extérieur	24 284	22 980	1 304	Coût du contrat de déneigement à l'externe plus élevé de 1 900\$
Plomberie	10 215	3 058	7 157	Imprévus: fuite d'eau du système d'eau chaude + réparations aux drains du sous-sol
Équipement de sécurité et accès	5 734	2 948	2 786	Remplacement de vieux moniteurs et achat d'un nouveau - problèmes de console d'accès plus fréquents
Piscine	5 305	4 284	1 021	Remplacement du filtre pour le bain tourbillon
Équipement d'entretien	1 125	0	1 125	Nouvelle table de ping-pong

Syndicat des copropriétaires de Manoir IV
FONDS D'OPÉRATIONS
Détails Frais d'administration 2017/2018 vs. 2016/2017

(en \$)

2017/2018	2016/2017	Variance
-----------	-----------	----------

Administration

87 501 **114 256** **(26 755)**

Principales sources de variance:

Honoraires professionnels

6 195 **24 167** **(17 972)**

Frais légaux 5 793 23 500 (17 707) 2016/2017 - dossiers administration vs. copropriétaires et anciens administrateurs et docciers copropriétaires vs. administration

Tous les dossiers ont été fermés en 2017/2018

Honoraires de 2017/2018 couvrent des consultations sur de nouveaux règlements et des dossiers avec certains copropriétaires

autres frais 402 666 (264)

Frais de bureau

5 224 **10 707** **(5 483)**

Fournitures 625 2 126 (1 501) 2016/2017 incluait de nouveaux classeurs et chaises pour le bureau

Documents officiels 572 3 180 (2 608) 2016/2017 incluait la création du site web

Autres frais 4 027 5 401 (1 374)

Frais de comptabilité - tenue de livres

4 455 **7 984** **(3 529)** 2016/2017 incluait 4 800\$ de frais externes de tenue de livre, non-requis en 2017/2018

sous-total **(26 984)**

autres variances: 229

TOTAL **(26 755)**

Syndicat des copropriétaires de Manoir IV
FONDS D'OPÉRATIONS
États des résultats 2017/2018 vs. budget

(en \$)	Budget prévu	2017/2018 Réel	Variance		Commentaires
			\$	%	
Revenus					
Frais de condo	944 776	945 179	403	0%	
Autres revenus	3 500	5 244	1 744	50%	1 000\$ en frais d'administration et pénalités suite au nouveau règlement, non-prévu au budget Revenus pour puces d'accès, locations de salle, etc. plus élevés que prévu
Intérêts	0	903	903		
	<u>948 276</u>	<u>951 326</u>	3 050	0%	
Frais d'opérations					
Salaires et Bénéfices	95 000	99 948	4 948	5%	Plus de temps par l'employé contractuel pendant la transition du nouveau concierge + budget légèrement sous-évalué
Taxes et Assurances	37 500	44 159	6 659	18%	Erreur de budget - n'incluait pas les taxes
Électricité et Gaz	338 238	356 463	18 225	5%	Électricité en hausse de 17 000\$ - hivers très froid
Entretien	93 120	117 795	24 675	26%	Dépassements surtout dûs aux imprévus pour l'entretien de l'immeuble et la plomberie - voir l'analyse des dépenses
Administration	95 000	87 501	(7 499)	-8%	Frais légaux moins élevés que prévus et diminution des dépenses de bureau
Amortissement	11 000	12 870	1 870	17%	Achat de nouvel équipement
	<u>669 858</u>	<u>718 736</u>	48 878	7%	
Excédent des revenus	278 418	232 590			
Contribution au fonds de prévoyance	(239 000)	(239 000)	0	0%	
Excédent des revenus (frais)	<u>39 418</u>	<u>(6 410)</u>			

Syndicat des copropriétaires de Manoir IV
FONDS DE PRÉVOYANCE
États des résultats 2017/2018 vs. 2016/2017

(en \$)	2017/2018	2016/2017	Variation vs. l'an dernier	
			\$	%
Revenus				
Contributions du fonds d'Opérations	239 000	220 000	19 000	9%
			Augmentation de 3% + rattrapage de 2016/17 de 6 000\$	
Intérêts	2 581	5 058	(2 477)	-49%
	241 581	225 058	16 523	7%
Frais d'opérations				
Réparations majeures	340 161	63 754	276 407	434%
	340 161	63 754	276 407	81%
Excédent des revenus	(98 580)	161 304		
Variation de la juste valeur des placements	536	(1 213)		
Excédent des revenus (frais)	(98 044)	160 091		
Réparations majeures - sommaire:				
Balcons et façades	324 697	9 830	2017/18 - Travaux sur les façades complétés été 2017- Travaux sur les balcons amorcés été 2017, environ 1/3 complétés	
Plan de 25 ans du fonds de prévoyance - mise à jour	8 681			
Déblocage des drains - stationnement SS2	3 449	8 916		
Réfection des drains et tuiles autour de la piscine	3 334			
Réfection des luminaires garage, piscine, extérieur		18 365		
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		
	340 161	63 754		

Syndicat des copropriétaires de Manoir IV
FONDS DE PRÉVOYANCE
États des résultats 2017/2018 vs. budget

(en \$)	Budget prévu	2017/2018		Variation vs. Budget	
		Réel		\$	%
Revenus					
Contributions du fonds d'Opérations	239 000	239 000	0	0%	
Intérêts	4 500	2 581	1 919	74%	
	243 500	241 581	1 919	1%	
Frais d'opérations					
Réparations majeures	630 000	340 161	289 839	85%	
	630 000	340 161	289 839	46%	
Variation de la juste valeur des placements					
Excédent des revenus					
	(386 500)	(98 580)	(287 920)		
Réparations majeures - sommaire:					
Façades et balcons - complétion du projet	450 000	324 697	Travaux des façades complétés en 2017 - Travaux des balcons amorcés en 2017 - complétés en juill./août 2018 Montant qui sera reconnu en 2018/2019: 110 600\$ Coût total du projet: 445 130\$		
Ascenseurs - réparations et mise à niveau	35 000		Reporté à 2018/2019		
Réfection - vestiaires, sauna et toilette commune	20 000		Reporté à 2018/2019		
Système d'alarme incendie - réparations requises selon rapport d'inspection	15 000		Reporté à 2018/2019		
Remplacement des drains d'évacuation d'eaux pluviales au SS2	20 000	3 449	nettoyage préventif des drains - pas de remplacement requis pour l'instant		
Éclairage intérieur - garage - remplacement des néons	15 000		Reporté à 2018/2019		
Chauffage et ventilation - garage	45 000		Reporté à 2018/2019		
Mise à jour - Plan du fonds de prévoyance	10 000	8 681			
Remplacement - drains de la piscine		3 334	pas faits lors de la rénovation en 2015-16		
Autres - imprévus	20 000				
	630 000	340 161			

Syndicat des copropriétaires de Manoir IV
FONDS D'OPÉRATIONS
Prévisions budgétaires 2018/2019

(en \$)	2016/2017	2017/2018	2018/2019	COMMENTAIRES
	Réel	Réel	BUDGET	
Revenus				
Frais de condo	944 776	945 179	963 777	Augmentation 3% pour 2018/2019
Autres revenus	10 754	5 244	5 500	
Intérêts		903	900	
	<u>955 530</u>	<u>951 326</u>	<u>970 177</u>	
Frais d'opérations				
Salaires et Bénéfices	101 160	99 948	102 000	Augmentation de 2%
Taxes et Assurances				Assurance en hausse de 13% (renouvellement actuel)
	48 342	44 159	50 650	
Électricité et Gaz	340 713	356 463	348 600	Moyenne des 2 dernières années
Entretien	96 757	117 795	107 300	Moyenne des 2 dernières années
Administration	114 256	87 501	90 200	Augmentation de 3% - inflation
Amortissement	10 375	12 870	5 000	Certains équipements amortis à 100% au 30 juin 2018 - pas de dépenses futures pour eux
	<u>711 603</u>	<u>718 736</u>	<u>703 750</u>	
Excédent des revenus	243 927	232 590	266 427	
	(220 000)	(239 000)	(240 000)	Contribution régulière de 232 000\$ en 2017/2018 augmentée de 3%, comme prévu au plan de 25 ans
Contribution au fonds de prévoyance				
Excédent des revenus (frais)	<u>23 927</u>	<u>(6 410)</u>	<u>26 427</u>	

Syndicat des copropriétaires de Manoir IV
FONDS DE PRÉVOYANCE
Prévisions Budgétaires 2018/2019

(en \$)	2016/2017	2017/2018	2018/2019	COMMENTAIRES
	Réel	Réel	BUDGET	
Revenus				
Contributions du fonds d'Opérations	220 000	239 000	240 000	Contribution régulière de 232 000\$ en 2017/2018 augmentée de 3%, comme prévu au plan de 25 ans
Intérêts	5 058	2 581	3 100	
	<u>225 058</u>	<u>241 581</u>	<u>243 100</u>	
Frais d'opérations				
Réparations majeures	63 754	340 161	347 500	Voir ci-dessous
	<u>63 754</u>	<u>340 161</u>	<u>347 500</u>	
Excédent des revenus (des dépenses)	<u>161 304</u>	<u>(98 580)</u>	<u>(104 400)</u>	

2018/2019
BUDGET

COMMENTAIRES

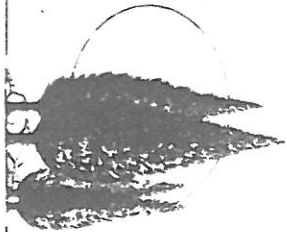
Réparations majeures	2018/2019	COMMENTAIRES
	BUDGET	
Balcons et façades - complétion du projet	110 600	Travaux des balcons complétés juillet/août 2018
Aménagement extérieur - refaire allées de pavés, murets, trottoir principal	30 000	en cours
Ascenseurs - réparations et mise à niveau	35 000	
Réfection des vestiaires, sauna et de la toilette commune	10 000	
Système d'alarme d'incendie - réparations requises (selon rapport d'inspection)	15 000	
Ajouter dispositif anti-refoulement pour entrée d'eau incendie	6 900	
Éclairage intérieur - garage - remplacement des néons	10 000	
Chauffage et ventilation - garage	52 200	
Détecteur de monoxyde - remplacement	19 300	
Nettoyage - conduites d'évacuation	27 000	
Inspection - caractère sécuritaire du stationnement intérieur (Régie du bâtiment)	11 500	
Imprévus et autres	20 000	
	<u>347 500</u>	

Plan Quinquennal 2018-2023
Dépenses majeures et évolution du Fonds de prévoyance

	2017/2018	2018/2019	2019/2020	2020/2021	2021/2022	2022/2023
	réel	budget	projection	projection	projection	projection
Projets						
2017/2018	340 161					
Façades et balcons - complétion du projet	324 697	110 600				
Remplacement - drains de la piscine	3 334					
Remplacement des drains d'évacuation d'eau pluviale	3 449					
Ascenseurs - réparations et mise à niveau - évaluation - remplacement		35 000	35 000	35 000	200 000	200 000
Réfection - vestiaires, sauna et toilette commune		10 000				
Système d'alarme d'incendie - réparations requises - mise à niveau selon loi sur sécurité du Québec		15 000	253 900			
Réfection - allées de pavés, murets, trottoir principal		30 000				
Détecteur de monoxyde - remplacement		19 300				
Entrée d'eau d'incendie - dispositif antirefoulement		6 900				
Nettoyage des conduits d'évacuation		27 000				
Éclairage intérieur - garage - remplacement des néons		10 000				
Ventilation générale - remplacement d'unités		52 200			91 970	
Re-certification - caractère sécuritaire du stationnement intérieur (Régie du bâtiment)		11 500				
Re-certification - caractère sécuritaire de la structure (Régie du Bâtiment)			18 180			
Peinture des cages d'escalier et des planchers				32 020		
Étude des dalles du stationnement intérieur					15 000	
Réfection partielle de l'étanchéité des dalles de stationnement intérieur					48 350	
Remplacement de la membrane du SS1					95 520	
Remplacement de la pompe à incendie					23 800	
Transformateurs de courant - remplacement					25 950	100 690
Commutateur de transfert - remplacement					12 600	
Remplacement génératrice					20 030	
Remplacement de la chaudière au gas						63 800
Mise à jour - Plan du Fonds de prévoyance	8 681					9 840
Autres - imprévus		20 000	21 000	22 000	23 000	24 000
TOTAL	340 161	347 500	328 080	89 020	556 220	398 330
Solde d'ouverture - Fonds de prévoyance	708 014	609 973	505 673	427 893	596 773	306 053
Contributions (ajustées pour inflation 3%)	239 000	240 000	247 000	254 500	262 000	270 000
Dépenses majeures	(340 161)	(347 500)	(328 080)	(89 020)	(556 220)	(398 330)
Autres éléments (intérêts, affectations, etc.)	3 120	3 200	3 300	3 400	3 500	3 600
Solde de fermeture - Fonds de prévoyance	609 973	505 673	427 893	596 773	306 053	181 323

258 000

18 000



Memoire LV Enr.

230, boul. Thériault, bureau 105, Yth. St-Laurent, (Q.B.) H4L 5B5
Tél. 747-5019, télécopieur 747-6295

St-Laurent, 1^{er} octobre 2018

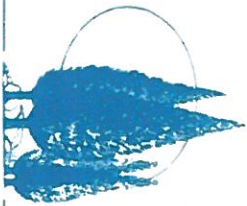
SALAIRES DES ADMINISTRATEURS

Il est proposé que le salaire des administrateurs pour l'exercice 2018/2019 soit de 15 000\$ par administrateur, soit le même montant que pour l'exercice 2017/2018.

ADMINISTRATORS' SALARIES

It is proposed that the administrators' salaries for the year 2018/2019 be \$15,000 per administrator, being the same amount as for the 2017/2018 year.

Denise Arcand	Mohammed Hmamouchi	Jorge Zylberberg
Administrateurs/Administrators		



Manoir IV Enr.

720, boul. Montpeller, bureau 108, Ville. H. Linné, (2018) HAL 585
Tél: 717-5019 / Télécopieur: 717-6293

PROPOSITION DE MODIFICATION À LA DÉCLARATION DE COPROPRIÉTÉ DE MANOIR IV

MONTANT ALLOUÉ POUR RÉPARATIONS EN CAS D'URGENCE

L'article 10.3.17 de la Déclaration de copropriété de Manoir IV, sous la rubrique « Attributions et devoirs du conseil d'administration », se lit comme suit :

Procéder en cas d'urgence à tous les travaux nécessaires pour la conservation de l'immeuble, sans consultation préalable de l'Assemblée des copropriétaires, en autant que ces travaux n'entraînent pas une dépense supérieure à CINQ MILLE DOLLARS (5 000,00 \$); et avec l'approbation de l'assemblée des copropriétaires pour toute dépense supérieure à cette somme.

Cet article a été modifié à l'Assemblée générale de 1993 (modification 4670400 enregistrée à Montréal le 23 décembre 1993) pour augmenter le montant autorisé sans consultation préalable à DIX MILLE DOLLARS (10 000,00\$).

Depuis la modification de 1993 :

- L'**index des prix à la consommation** est passé de 100 \$ en 1993 à 156,59\$ en 2018
 - un coût de 10 000\$ en 1993 serait un coût de 15 659\$ en 2018
- L'**index des prix spécifiquement pour le secteur de la construction résidentielle**, secteur dans lequel la plupart des réparations d'urgence que Manoir IV encourent ou pourrait encourir se situent, est passé 100 \$ en 1993 à 224,21 \$ en 2018
 - un coût de 10 000\$ en 1993 serait un coût de 22 421 \$ en 2018.

Malgré les efforts continus des diverses administrations depuis 1993 pour assurer la maintenance, l'entretien et le bon fonctionnement de la bâtisse et de tous les équipements, leur âge commence à avoir un impact important sur le nombre et la taille des réparations urgentes qui doivent être faites.

Grâce aux efforts soutenus des administrateurs, les coûts ont été contrôlés par le biais de nombreuses soumissions pour arriver au meilleur prix, par l'identification des meilleurs fournisseurs pour assurer la meilleure qualité des travaux pour le prix payé et par la négociation très serrée avec ces fournisseurs. Malgré tout, l'administration se butte de plus en plus fréquemment à la limite de 10 000\$ imposée dans la déclaration. La situation récente du bris de l'ascenseur #3 en est un exemple.

Si le montant de 10 000\$ est maintenu, il est probable que l'administration aura à convoquer des assemblées spéciales des copropriétaires pour faire approuver des dépenses d'urgence excédant 10 000\$, ce qui aura un impact sur la rapidité à laquelle de telles situations sont réglées, sans compter le dérangement causé aux copropriétaires.

PROPOSITION :

Que le montant pour travaux urgents sans consultation préalable prévu à l'article 10.3.17 de la Déclaration de copropriété de Manoir IV soit augmenté à VINGT MILLE DOLLARS (20 000,00\$).

Denise Arcand

Mohammed Hmamouchi

Jorge Zylberberg

Administrateurs