



Réunion d'information des administrateurs du jeudi 6 avril 2017

Compte rendu de la réunion d'information des administrateurs du jeudi 6 avril 2017 à 19 :30.

Après avoir accueilli et salué les copropriétaires présents, M. Zylberberg a souligné que ce n'était pas une assemblée générale, mais une rencontre informelle. Sur ce, Mme Lucie Chagnon a demandé s'il fallait traduire en anglais. La réponse étant affirmative, elle a avisé que l'information serait donc résumée et qu'à chaque 4 ou cinq items de l'ordre du jour, il y aurait une courte période de questions.

1. **Situation financière.**

- Présentation et remise des états financiers du 1^{er} juillet 2016 au 28 février 2017.
- Explication sur un fonds d'une valeur de 200 000\$ créé depuis 2002 qui était placé par les anciens administrateurs. En 2008, ce placement rapportait 5%, présentement ce fonds de 196 000 \$ rapporte 0,4%. Les administrateurs ont décidé d'effectuer des démarches pour augmenter le taux de rendement et regrouper les 4 comptes en deux.

2. **Affaires légales et litiges**

a) Dossiers avec les avocats

-Les administrateurs ont débuté leur mandat avec des factures de frais légaux des avocats engagés par l'ancienne administration à cause de litiges contre le Syndicat de copropriété et les administrateurs. Les frais de justice pour la période de juillet 2016 à octobre 2016 sont de l'ordre de 18 000\$ et ont été payés directement par le Syndicat.

-Des démarches ont été effectuées avec les anciens administrateurs, les copropriétaires impliqués dans ces affaires et Me Papineau. Toutes les poursuites ont été réglées à l'amiable.

b) Dossiers des fournisseurs

-L'administration actuelle s'est investie pour régler des litiges avec des fournisseurs.

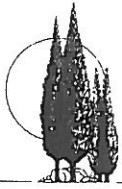
-L'administration a mis en place un processus pour gérer et optimiser les dépenses effectuées par les employés. Cela permettra un meilleur contrôle et une meilleure transparence.

- Unité de ventilation centrale. En 2012, Manoir IV a fait l'acquisition d'une unité de ventilation, vérifiée et réparée en 2016, mais le problème du mauvais fonctionnement existe toujours. Le dossier est réglé. Il y a eu des contrats de 7 ans signés par les anciens administrateurs.

c) Honoraires professionnels légaux :

- Les anciens membres du Conseil d'administration ont engagé la firme de génie-conseil Saint-Pierre & associés, afin d'évaluer l'état de l'édifice. Elle a identifié 114 éléments de dépenses majeures et leurs coûts à partir de l'année 2012.

- Plusieurs dépenses importantes sont à prévoir et à planifier, voir dossier prévisions pour les dépenses des 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 2. 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. Il est prévu de la vérifier et de la remplacer en 2026. Le coût était de 575 000 \$ en 2012 et grimperait à 870 000 \$ en 2026.

d) Dossiers avec les assurances

- En 2016, les primes s'élèvent à \$45,000. La franchise pour les dégâts d'eau est actuellement de \$50,000.00.
- A signaler qu'en date de 2011 la prime était de \$29,193.00
On constate une augmentation rapide des primes et des franchises.
- Il y a des pourparlers avec des courtiers pour négocier des primes et des franchises plus avantageuses (meilleur prix et meilleure offre).

e) Punaises de lit (prévention)

- Dès le début de l'exercice de la nouvelle administration, le 26 octobre 2016, un copropriétaire a signalé la présence de punaises en précisant qu'il a déjà signalé son problème aux anciens administrateurs.

Les nouveaux administrateurs ont ordonné des inspections et un premier traitement préventif contre la vermine. Il est apparu que deux autres appartements sont infestés, ce qui nous a obligé de poursuivre le traitement et l'étendre à d'autres unités privatives en fonction des risques de contamination déterminés par l'exterminateur. 18 appartements sont concernés. A signaler que :

- En 2012, il y en a eu 9 unités traitées
- En 2015, 16 unités ont été traitées.
- Entre novembre 2016-et janvier 2017, 18 unités sont traitées.

f) Abri tempo

- L'abri Tempo du tracteur acheté par l'ancienne administration a été installé provisoirement.

L'arrondissement Saint-Laurent ne permet pas l'installation d'abri tempo même sur des terrains privés. Il sera retiré le 15 avril.

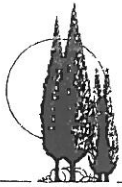
En effet un avis ordonnant le démantèlement de l'abri pour le tracteur de déneigement a été reçu de l'arrondissement Saint-Laurent.

g) Échangeur d'air des corridors

- Le système d'échangeur d'air dans les corridors, qui est aussi le système de chauffage pour chaque étage, a été remplacé en 2015. Il y a eu beaucoup de problèmes depuis son remplacement à cette date.

Il y a eu des problèmes récurrents avec l'échangeur d'air depuis 3 ans.

- Cet hiver encore, le Manoir IV a connu des problèmes de ventilation. Toutefois, il a été possible d'effectuer les corrections sur garantie faisant en sorte qu'il n'y a pas eu de frais additionnels.
- Les administrateurs fermeront bientôt le système de chauffage dans les corridors pour effectuer des travaux. Cette situation sera temporaire.



3. Règlements enregistrés de l'immeuble

- Il y a eu des amendements aux règlements qui ont été enregistrés entre 1982 et 1992. Ces règlements touchent les copropriétaires et les locataires.
- À partir de 1993, les amendements n'étaient pas enregistrés, mais votés lors des assemblées générales.
- Vu les problèmes du non respect de certains copropriétaires de plusieurs amendements et de la non application des règlements par certains anciens administrateurs, l'avocat a conseillé de tenir un registre à jour sur les règlements en vigueur et de procéder à une actualisation des amendements.

Période de questions – A

Pourquoi les copropriétaires ne paient pas pour les exterminateurs? Quand ça affecte d'autres appartements, c'est l'obligation de l'administration de garder la bonne marche de l'immeuble et c'est difficile de trouver où a commencé l'origine du problème, d'où l'obligation de signaler la présence de punaises. Les administrateurs souhaitent la coopération des résidents pour être présents lors du traitement ainsi que de préparer les lieux avant cette opération. À la question si tout est réglé? La réponse est oui, mais la garantie du travail ne dépasse pas 3 mois. Il faut garder propres les unités.

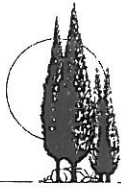
Important: Les administrateurs conseillent à ceux qui voyagent ou déménagent ou reçoivent des livraisons de meubles anciens d'être très vigilants et de prendre leur précautions nécessaires.

4. Projet du Site Web à Manoir IV (plus de 100 documents et plus de 500 pages)

- L'objectif de la création du site du Manoir IV répond à plusieurs questionnements dont :
- Mettre toute la documentation et l'information à la disposition de tous les copropriétaires
 - Déclaration de copropriété, Règlements, locations
 - Mettre différents formulaires à remplir sans avoir à se rendre au bureau Ex. Formulaires pour travaux de livraison, rénovation, changement des planchers, etc.
 - Bottin utile pour les résidents, recueil d'adresses, affaires légales,
 - Tâches de nos employés, surintendant et concierge, leur horaire des périodes de travail.
 - Planning des activités des administrateurs.
 - Communication facile, instantanée et feed-back entre les copropriétaires et l'administration et invitation à faire des remarques pour amélioration de notre gestion.

Période de questions – B

- Les administrateurs sont félicités pour leur bon travail entourant le site. Il y a une suggestion à l'effet qu'une section soit ajoutée pour permettre aux copropriétaires d'émettre un commentaire sur divers sujets. Cette Section existe déjà et chaque copropriétaire peut communiquer avec l'administration et faire des remarques pour amélioration de notre gestion.



- *Il y a une demande à l'effet que les administrateurs produisent un compte rendu mensuel de leurs activités. Les administrateurs expliquent que les copropriétaires peuvent consulter les PV en tout temps (les mercredis soir) et que la production d'un tel compte rendu n'a jamais été faite auparavant et que cela constituerait une surcharge et nécessite l'engagement d'une secrétaire.*

5. Règles encadrant la location des condos

- Il existe actuellement en vigueur, un règlement enregistré en 1982, qui oblige un acheteur de résider au moins un an avant de pouvoir louer son unité.
- À ce jour il existe une quarantaine de locations. Cette mobilité engendre du travail et des frais additionnels. De plus, le sens d'appartenance du locataire et d'un copropriétaire n'est pas le même.
- Il est prévu qu'une proposition soit déposée lors d'une assemblée générale spéciale en juin 2017 pour débattre et voter sur la question.

6. Guide d'installation de plancher

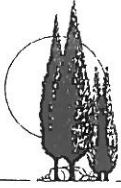
- Il y a de nouvelles normes sur l'installation de plancher. De nouveaux matériaux ont été mis sur le marché, permettant un plus grand choix de plancher qui serait conforme aux exigences. À cet effet, nous vous référons au site internet du Manoir IV pour consulter le Guide d'installation de plancher.
- Il faut toujours demander la permission à l'administration AVANT d'effectuer des travaux.

7. Dégâts d'eau et dommage aux tiers

- Depuis octobre 2016, la nouvelle administration constate qu'il y a au moins un dégât d'eau par mois.
- Les administrateurs avisent qu'il est de la responsabilité des copropriétaires de régler leur problème avec leur assurance et que ce n'est pas l'assurance de l'immeuble qui est responsable de payer pour les dégâts qui surviennent dans les unités et suite à une négligence des résidents.
- Lors d'un dégât d'eau, les copropriétaires doivent obligatoirement prévenir leur assurance. Ils doivent prendre des photos et aviser leur assurance AVANT d'effectuer des travaux.
- L'administrateur assure toutefois sa collaboration pour porter assistance en cas de dégâts d'eau.
- Un administrateur montre de la tuyauterie qui est dans un état pitoyable. Il invite les copropriétaires à effectuer des réparations AVANT qu'il y ait des dégâts.

8. Administration et Gestion

- Transfert des responsabilités : Il n'a pas été possible de faire une réunion pour le transfert de responsabilité entre les nouveaux et les anciens administrateurs. Ces derniers ont refusé, ce qui a engendré beaucoup de perte de temps pour que les nouveaux administrateurs prennent connaissance des différents dossiers.



- Planification stratégique : Il a été établi :
- Un planning mensuel et annuel et une répartition des tâches entre les 3 membres du CA (2 personnes par activité)
- Répartition des tâches entre les 2 employés (Surintendant et concierge).
- L'administration souligne qu'il y a un problème de continuité et d'expertise et un problème de bonne gestion. Dans ce sens, il est mentionné que chaque nouvelle administration critique la précédente.
- Les administrateurs envisagent la possibilité de transiger avec une compagnie de gestion et de déléguer une partie de leurs tâches en reconnaissant l'expertise de ces firmes.
- Les administrateurs sont en train d'envisager la possibilité de déléguer une partie de leurs tâches. Dès qu'une étude sera complétée, ils établiront une liste des avantages et des désavantages sur l'efficacité d'un tel projet. Une assemblée spéciale sera organisée à ce sujet.

9- Nuisances diverses (bruits, odeurs, négligences etc.)

Il est demandé que les copropriétaires qui louent leur unité prennent le temps de bien expliquer les règlements de l'immeuble à leurs locataires et de leur faire signer leur acceptation de respecter ces règlements faute de quoi, leur bail se verrait annulé. Il est à noter que 80% des plaintes ou problèmes sont liés à des locataires.

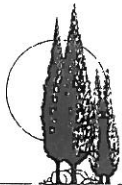
Période de questions

Un copropriétaire veut savoir si les administrateurs ont l'intention de rembourser la surcharge de \$50 par mois qui était imposée aux copropriétaires qui louaient des appartements durant la période de l'administration 2015-2016.

L'administration répond qu'elle n'a pas l'intention de faire des remboursements sur 2015-2016.

10-Travaux majeurs : Notre édifice a eu 36 ans cette année et c'est pas mal avancé en années humaines. Mais, plus il vieillit plus il a besoin d'être entretenu pour le maintenir en bonne santé.

- Façade et balcons
 - des rapports ont été produits en 2014 et en 2015 sur l'état des balcons et le type d'intervention nécessaire.
 - Une des priorités cette année est la réparation des balcons et des facades. Il y aura une mise à jour faite lors d'une inspection de l'immeuble.
 - Le budget prévu lors de l'assemblée générale du 26 octobre 2016 pour la rénovation a été estimé à 300 000\$ pour l'année 2017. La moitié des travaux sera effectué en 2017 et l'autre moitié en 2018. Le budget global et plus précis sera fourni par le bureau d'étude qui sera engagé pour cette fin.



Travaux majeurs –Dalle du garage

- Il y a un problème majeur au garage du sous-sol 2 en particulier au niveau des drains qui sont bloqués et non réparés au cours des dernières années. La problématique récurrente des débordements d'eau à la station de pompage est discutée et l'inondation en partie de plusieurs stationnements de voitures au SS2 a été constatée. À noter que plusieurs travaux de rattrapage ont déjà été effectués par les anciennes administrations sans succès.
- Des travaux majeurs sont à envisager.

Travaux majeurs -la plomberie

- Il y a des travaux majeurs à faire aussi au niveau de la plomberie. Il s'agit d'une des priorités dans les travaux à venir.
Mais nous nous concentrerons en 2017 sur les travaux relatifs aux:
 - Balcon et façade,
 - Drains du garage au SS2,
 - Les aspects esthétiques de l'immeuble et ainsi lui donner une cure de rajeunissement, sans négliger son intégrité structurelle. Cela donnera à notre résidence une valeur ajoutée.

Période de questions –D

Un copropriétaire relève qu'il y a un problème dans le système de ventilation et de chauffage au garage du sous-sol 2, ce qui cause de l'humidité et de la moisissure. Des gouttes d'eau coulent du plafond à cause de l'évaporation. Réponse : Des travaux seront prévus pour l'an prochain.

Un copropriétaire souligne la lourdeur d'avoir des assemblées bilingues et demande s'il serait possible de tenir une assemblée en français et une autre en anglais. Réponse : On pourrait en discuter à une prochaine réunion.

Question par un copropriétaire : Il est suggéré que les administrateurs constituent un comité composé de copropriétaires bénévoles et compétents dans différents domaines pouvant les conseiller vu les nombreux travaux majeurs avant d'entreprendre certains projets étant donné qu'il y a des ingénieurs et autres professionnels dans l'immeuble qui pourraient aider afin d'économiser des coûts à l'extérieur.

Réponse : Les copropriétaires ayant une expertise en la matière sont bienvenus de communiquer avec l'administration. Toutefois, l'administration n'a pas l'intention de créer un comité permanent, mais n'hésite pas à consulter, de façon ponctuelle, les copropriétaires qui ont de l'expertise dans un domaine ou l'autre. Cela se fait déjà. L'administration a déjà consulté plus d'une fois les anciens administrateurs et certains copropriétaires sur des sujets ponctuels. Des copropriétaires ont également été mis à contribution. Cette consigne tient pour toute autre expertise qui pourrait être mise à contribution. **La rencontre se termina vers 21h30**

Notes prises en français par Jacqueline Siag et en anglais par Carol Saykaly.