

*Copie
J.L.*

SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES URBANO PHASE I

PROCES-VERBAL d'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE
ANNUELLE DES COPROPRIÉTAIRES
LUNDI 15 MARS 2021 À 18 h 00

Virtuellement

Les copropriétaires de l'immeuble : **SDC Urbano Phase I** se sont réunis :

Ordre du jour

1	Ouverture de la séance et vérification du quorum
2	Nomination du président et secrétaire d'assemblée
3	Adoption de l'ordre du jour
4	Adoption du procès-verbal de l'assemblée générale annuelle du 26 août 2019
5	Résumé des réalisations du conseil d'administration en 2019-2020
6	Présentation et approbation des états financiers pour l'exercice se terminant le 31 mai 2020
7	Consultation sur le budget prévisionnel 2020 – 2021
8	Consultation sur le budget prévisionnel 2021 - 2022
9	Vote des règlements adoptés par le conseil d'administration, dont la définition des unités de référence, le code éthique & la politique d'entretien des équipements
10	Vote du règlement pour la recharge publique de véhicules électriques et hybride rechargeable
11	Vote du règlement pour que le mandat des administrateurs soit de deux ans
12	Élection des membres du conseil d'administration
13	Affaires diverses - La parole est aux membres
14	Levée de la réunion

Il a été dressé une feuille de présence qui tient compte des participations en
Présentiel, à distance et envote par correspondance qui atteste :

Étaient PRÉSENTS ET/OU REPRÉSENTÉS :	77 copropriétaires représentant 75.7 / 100.0ièmes
Étaient ABSENTS :	24 Copropriétaires représentant 24.3 / 100.0ièmes

Copropriétaires absents non représentés à la clôture de la séance :

Immobilitec (0.41), Alain Chalut (2.12), Luc Fauteux (1.89), Lison Labbé (1), Denis Corbeil (2.05), Ronald Dessureault (0.82), Lynda Vallée (0.75), Thierry Baudot (0.485), Frédérique Daunys (0.485), Jacques Bolduc & Christiane Trottier (1.14), Ronald Goulet (1.16), Jacques Laverdure & Cathy Matthew (0.91), Réjean Vaillancourt & Lucie Pitre (0.68), Lise Bureau (0.95), Andrée Dubé (0.68), Claude Paul Hus (0.71), Allen Haddad (1.72), André Lapointe (0.595), Line Simard (0.595), Bernard Boulet & France Simoneau

(1.03), Alix Baudot (0.96), Yves Champagne & Josée Bellefleur (1), Marc Geoffroy (1.26), Vincent Viau (0.9)

La séance a débuté à 18:07:02

1. Ouverture de la séance et vérification du quorum

Cette résolution est non soumise au vote

2. Nomination d'un président et secrétaire d'assemblée

Cette résolution est non soumise au vote

Me Maxime Laflamme Leblond est proposé comme président d'assemblée. Personne ne s'y oppose.
Me Maxime Laflamme Leblond accepte le mandat

Carole Huillet est proposée comme secrétaire d'assemblée. Personne ne s'y oppose.
Carole Huillet accepte le mandat

3. Adoption de l'ordre du jour

Cette résolution est non soumise au vote

Sur une proposition de Mme Lemieux, l'ordre du jour sera modifié comme suit :

- 1. Ouverture de la séance et vérification du quorum
- 2. Nomination d'un président et secrétaire d'assemblée
- 3. Adoption de l'ordre du jour
- 4. Adoption du procès-verbal de l'assemblée générale annuelle du 26 août 2019
- 5. Résumé des réalisations du conseil d'administration en 2019-2020 et remerciements
- 6. Présentation et approbation des états financiers pour l'exercice se terminant le 31 mai 2020
- 6.1 Êtes-vous à faveur des états financiers? - Majorité absolue (1096)
- 7. Consultation sur le budget prévisionnel 2020-2021
- 7.1 Êtes-vous à faveur du budget prévisionnel 2020-2021? - Majorité absolue (1096)
- 8. Consultation sur le budget prévisionnel 2021-2022
- 8.1 Êtes-vous à faveur du budget prévisionnel 2021-2022? - Majorité absolue (1096)
- 9. Vote du règlement sur la définition des unités de référence - Majorité absolue (1096)
- 9.1 Vote du règlement sur le code éthique - Majorité absolue (1096)
- 9.2 Vote du règlement sur la politique d'entretien des équipements - Majorité

absolue (1096)

- 9.3 Vote du règlement sur la politique de gestion du fonds de prévoyance - Majorité absolue (1096)
- 9.4 Vote pour la mise à jour du règlement suite d'invités - Majorité absolue (1096)
- 9.5 Vote sur la procédure des rénovations - Majorité absolue (1096)
- 9.6 Vote pour le règlement de l'installation individuelle sur les bornes des recharges électriques -Majorité absolue (1096)
- 10. Vote du règlement pour la recharge publique de véhicules électriques et hybride rechargeable-Majorité absolue (1096)
- 11. Vote du règlement pour que le mandat des administrateurs soit de deux ans - Majorité absolue(1096)
- 12. Élection des membres du conseil d'administration
- 13. Affaires diverses - La parole est aux membres
- 14. Levée de la réunion

4. Adoption du procès-verbal de l'assemblée générale annuelle du 26 août 2019) (Documents en annexes)

Cette résolution est non soumise au vote

Sur une suggestion de Charlotte Lemieux , le procès est pourra être amendé par le conseil d'administration élu pour préciser la volonté de l'assemblée de faire un second lavage de vitres par année.

Il n'y a pas d'opposition à l'adoption.

5. Résumé des réalisations du conseil d'administration en 2019-2020 et remerciements

Cette résolution est non soumise au vote

Le président du conseil d'administration, Donald Boileau présente les réalisations du conseil d'administration, dont les principales sont :

- ▶ Embauche concierge (employé du syndicat)
- ▶ Centre aquatique:
 - Mise à niveau DesertAire (dryotron)
 - Régularisation chauffage eau de piscine
 - Normalisation qualité des eaux
- ▶ Améliorations physiques
 - Réduction coût d'éclairage
 - Ouvre-portes automatiques
 - Mécanisation du nettoyage des garages
 - Normalisation des toiles solaires installées aux balcons
- ▶ Via comités ad hoc:
 - Mise à niveau paysagisme et pots à l'entrée principale
 - Inspection des stationnements (fissures)
 - Système prévention sinistre d'eau (Akisens)
 - Politique de recharge des autos électriques
 - Projet pilote de compostage

- ▶ Mise en place obligatoire syndicat horizontal
- ▶ Surveillant du fonds de prévoyance
- ▶ Adoption politique gestion d'entretien
- ▶ Code d'éthique

Sondage auprès des copropriétaires sur la satisfaction quant aux services de conciergerie et de gestion (sur 5) :

	Gestionnaire	Entretien
2018		4,0
2019	3,9	3,7
2020	4,1	4,1

Les projets pour 2021 et 2022 sont :

- ▶ Vibration thermopompes du toit (hiver)
- ▶ Suivi du projet pilote de compostage
- ▶ Mise en place système de gestion d'entretien
- ▶ Projet dissolution du syndicat horizontal
- ▶ Amélioration de la pelouse
 - Tonte et entretien par le concierge
 - Arrosage selon besoins avec minuterie dimanche/mercredi soir (pas système sous-terrain)

Le président lance un appel à candidatures pour les postes d'administrateur.

Finalement il remercie chaleureusement pour le syndicat :

- ▶ Membres du conseil d'administration
- ▶ Comités ad hoc
 - Inspection des garages
 - Prévention des sinistres
 - Paysagisme
 - Recharge autos électriques
- ▶ Bénévoles (cités sur le site web du syndicat)
 - Lavage garage, terrasse et piscine, ascenseur, notariat, stationnement sur rue, etc.

Concernant le syndicat horizontal :

- ▶ Rôle est de gérer les espaces communs du lot 5833400
- ▶ Entretien et fonds de prévoyance: chemin d'accès commun/espaces boisés
- ▶ Frais de fonctionnement de 9 500 \$ par année
- ▶ Projet de dissolution à l'étude

6. Présentation et approbation des états financiers pour l'exercice se terminant le 31 mai 2020 (Documents en annexes)

Mme Julie Rastoll présente les états financiers.

6.1 Êtes-vous en faveur des états financiers? - Majorité absolue (1096)

Vote	Pourcentage	Voix	Nombre de votants
Pour	78,80%	58.85 / 74.68	62 / 76
Contre	8,48%	6.33 / 74.68	5 / 76
Abstention	12,72%	9.5 / 74.68	9 / 76

Se sont exprimés : 76 / 76

Cette résolution est acceptée à la majorité

La liste des transactions par poste de dépenses sera transmise aux copropriétaires.

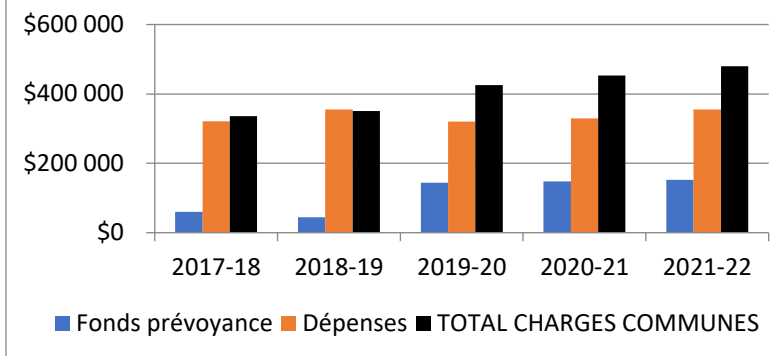
7. Présentation du budget prévisionnel 2020 – 2021 (Documents en annexes)

Cette résolution est soumise à un vote consultatif des copropriétaires comme suit.

Donald Boileau présente successivement les budgets prévisionnels 2020 – 2021 puis 2021 – 2022, dont les faits saillants sont :

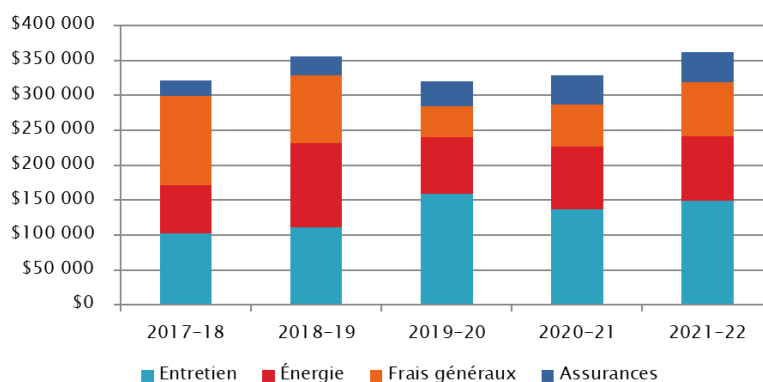
- ▶ 2 budgets présentés: 2020-21 et 2021-22
- ▶ Baisse de revenus due à la COVID (suite et salle de réception)
- ▶ Contribution au fonds d'auto-assurance
- ▶ Hausse dépenses 2,8% (2021) et 8,0% (2022)
- ▶ Le syndicat se bâtit un historique depuis 2016

Évolution financière Urbano 2017-2022



	2017-18	2018-19	2019-20	2020-21	2021-22
Fonds prévoyance	60 000 \$	44 557 \$	144 000 \$	148 133 \$	152 200 \$
Fonds auto-assurance			5 000 \$	10 000 \$	10 000 \$
Revenus	(45 693 \$)	(48 821 \$)	(43 774 \$)	(34 273 \$)	(37 700 \$)
Dépenses	321 256 \$	355 301 \$	320 208 \$	329 103 \$	355 500 \$
				2,8%	8,0%
TOTAL CHARGES COMMUNES	335 563 \$	351 037 \$	425 434 \$	452 963 \$	480 000 \$
Augmentation annuelle		4,6%	21,2%	6,5%	6,0%

Évolution dépenses Urbano 2017-22



Des précisions sont données sur le budget prévisionnel 2020-2021.

Projet au poste « Améliorations » :

- ▶ Tracteur avec souffleuse 6 562 \$
- ▶ Système Akisens (parties communes) 6 153 \$
- ▶ Balai mécanique pour stationnements 7 700 \$
- ▶ Étude sonorisation des thermopompes (toit) 5 750 \$
- ▶ Sous-total 26 165 \$
- ▶ Dégâts d'eau 9 704 \$
- ▶ Total 35 869 \$ soit une cotisation spéciale d'en moyenne 394\$ par unité

Fonds de prévoyance :

- ▶ 291K\$ en caisse au 28 février 2021
- ▶ Dépenses 40K\$ durant l'année:
 - Dryotron (fuite réfrigérant): 13,5K\$
 - Chauffe-eau piscine et raccordement: 11,5K\$
 - Changer amortisseurs portes escalier: 4,0K\$
 - Réparation groupe thermopompes: 11,0K\$
- ▶ Tous placements sans spéculation
 - Véhicules de placements garantis à 100%
 - Obligations d'épargne gouvernementales

7.1 Êtes-vous en faveur du budget prévisionnel 2020-2021 ? - Majorité absolue (1096)

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

Vote	Pourcentage	Voix	Nombre de votants
Pour	75,29%	56.23 / 74.68	58 / 76
Contre	14,46%	10.8 / 74.68	11 / 76
Abstention	10,24%	7.65 / 74.68	7 / 76

Se sont exprimés : 76 / 76

Cette résolution est Acceptée à la majorité

8. Présentation du budget prévisionnel 2021 - 2022 (Documents en annexes)

Cette résolution est soumise à un vote consultatif des copropriétaires comme suit.

Voir point 7.

8.1 Êtes-vous en faveur du budget prévisionnel 2021-2022 ? - Majorité absolue (1096)

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant

Vote	Pourcentage	Voix	Nombre de votants
Pour	77,12%	57.59 / 74.68	58 / 76
Contre	14,46%	10.8 / 74.68	11 / 76
Abstention	8,42%	6.29 / 74.68	7 / 76

Se sont exprimés : 76 / 76

Cette résolution est acceptée à la majorité

9. Vote du règlement sur la définition des unités de référence - Majorité absolue (1096) (Documents en annexes)

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant

Vote	Pourcentage	Voix	Nombre de votants
Pour	84,07%	62.78 / 74.68	64 / 76
Contre	1,16%	0.87 / 74.68	1 / 76
Abstention	14,77%	11.030000000000001 / 74.68	11 / 76

Se sont exprimés : 76 / 76

Cette résolution est acceptée à la majorité

9.1 Vote du règlement sur le code éthique - Majorité absolue (1096) (Documents en annexes)

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant

Vote	Pourcentage	Voix	Nombre de votants
Pour	76,02%	56.77 / 74.68	58 / 76
Contre	11,88%	8.87 / 74.68	9 / 76
Abstention	12,10%	9.04 / 74.68	9 / 76

Se sont exprimés : 76 / 76

Cette résolution est Acceptée à la majorité

9.2 Vote du règlement sur la politique d'entretien des équipements- Majorité absolue (1096) (Documents en annexes)

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant

Vote	Pourcentage	Voix	Nombre de votants
Pour	88,08%	65.78 / 74.68	68 / 76
Contre	2,83%	2.11 / 74.68	1 / 76
Abstention	9,09%	6.79 / 74.68	7 / 76

Se sont exprimés : 76 / 76

Cette résolution est acceptée à la majorité

9.3 Vote des règlements sur la politique de gestion du fonds de prévoyance- Majorité absolue (1096)

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant

Vote	Pourcentage	Voix	Nombre de votants
Pour	93,34%	69.71 / 74.68	70 / 76
Contre	0,00%	0.0 / 74.68	0 / 76
Abstention	6,66%	4.97 / 74.68	6 / 76

Se sont exprimés : 76 / 76

Cette résolution est Acceptée à la majorité

9.4 Vote pour la mise à jour du règlement suite d'invités- Majorité absolue (1096) (Documents en annexes)

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant

Vote	Pourcentage	Voix	Nombre de votants
Pour	86,29%	64.44 / 74.68	65 / 76
Contre	0,00%	0.0 / 74.68	0 / 76
Abstention	13,71%	10.24 / 74.68	11 / 76

Se sont exprimés : 76 / 76

Cette résolution est acceptée à la majorité

9.5 Vote sur la procédure des rénovations- Majorité absolue (1096) (Documents en annexes)

Charlotte Lemieux soulève certains points quant à la précision de la formulation de ce règlement.

La mise aux voix est interrompue et il est convenu que le conseil d'administration élu reconsidèrera ce règlement.

9.6 Vote pour le règlement de l'installation individuelle sur les bornes des recharges électriques - Majorité absolue (1096) (Documents en annexes)

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant

Vote	Pourcentage	Voix	Nombre de votants
Pour	93,32%	69.69 / 74.68	70 / 76
Contre	0,00%	0.0 / 74.68	0 / 76
Abstention	6,68%	4.99 / 74.68	6 / 76

Se sont exprimés : 76 / 76

Cette résolution est acceptée à la majorité

10. Vote du règlement pour la recharge publique de véhicules électriques et hybride rechargeable- Majorité absolue (1096) (Documents en annexes)

Jacques Lussier présente le projet.

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant

Vote	Pourcentage	Voix	Nombre de votants
Pour	91,82%	68.57 / 74.68	69 / 76
Contre	0,00%	0.0 / 74.68	0 / 76
Abstention	8,18%	6.11 / 74.68	7 / 76

Se sont exprimés : 76 / 76

Cette résolution est Acceptée à la majorité

11. Vote du règlement pour que le mandat des administrateurs soit de deux ans- Majorité absolue (1096) (Documents en annexes)

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant

Vote	Pourcentage	Voix	Nombre de votants
Pour	73,88%	55.17 / 74.68	57 / 76
Contre	15,44%	11.53 / 74.68	10 / 76
Abstention	10,69%	7.98 / 74.68	9 / 76

Se sont exprimés : 76 / 76

Cette résolution est Acceptée à la majorité

12. Élection des membres du conseil d'administration

Il est rappelé à tous par le président d'assemblée que les copropriétaires comme les non-copropriétaires peuvent se présenter au poste d'administrateur du Urbano.

Colette Deaudelin, Raphaël Francoeur, Jacques Fortier, Alain Dubois et Jean Le Prohon présentent leur candidature.

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant

Vote	Pourcentage		Nombre de votants
	Présents	Clé	
Raphaël Francoeur(1201)	82,38%	61,52%	63
Colette Deaudelin(408)	89,53%	66,86%	68
Jacques Fortier(1102)	90,37%	67,49%	68
Alain Dubois(1004_1)	87,87%	65,62%	66
Jean Le Prohon(1206)	80,46%	60,09%	61

Se sont exprimés : 76 / 76

Les candidatures de Colette Deaudelin, Raphaël Francoeur, Jacques Fortier, Alain Dubois et Jean Le Prohon sont acceptées à la majorité

13. Affaires diverses - La parole est aux membres

Cette résolution est non soumise au vote

a. Question d'André Jutras

Concernant le statut des logements en location au Urbano

Carole Huillet précise :

Lorsque le copropriétaire informe du changement de locataires, le gestionnaire demande les informations suivantes avant l'entrée dans les lieux des locataires coordonnées, durée du bail, attestation d'assurances du locataire et engagement à respecter le règlement d'immeuble.

Le nombre de locations a diminué depuis l'assemblée d'août 2019.

b. Suggestions de Jean Pierre Rodrigue

Il invite le conseil d'administration à faire des appels à candidatures auprès des copropriétaires lorsque des comités de travail sont constitués.

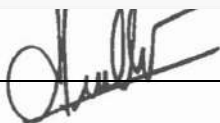
Il invite le conseil d'administration à réévaluer les droits d'accès à la salle de réception, afin de permettre aux copropriétaires de s'y retrouver plus facilement.

Les deux points seront soumis à l'ordre du jour du prochain conseil d'administration.

14. Levée de la réunion

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 22:35:11

Carole Huillet, secrétaire



Annexes



155, boul. Jacques-Cartier Sud
Sherbrooke (Québec) J1J 2Z4
Tél. : 819 562.9244 • Téléc. : 819 562.7147

RAPPORT DE MISSION D'EXAMEN DU PROFESSIONNEL EN EXERCICE INDÉPENDANT

*Aux membres du conseil d'administration du
SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES URBANO PHASE 1*

Nous avons effectué l'examen des états financiers ci-joints de la société SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES URBANO PHASE 1, qui comprennent le bilan au 31 mai 2020, et les états des résultats, de l'évolution de l'actif net et des flux de trésorerie pour l'exercice terminé à cette date, ainsi qu'un résumé des principales méthodes comptables et d'autres informations explicatives.

Responsabilité de la direction à l'égard des 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 (NCOSBL), 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 du professionnel en exercice

Notre responsabilité consiste à exprimer une conclusion sur les états financiers ci-joints sur la base de notre examen. Nous avons effectué notre examen selon les normes d'examen généralement reconnues du Canada, qui requièrent que nous nous conformions aux règles de déontologie pertinentes.

Un examen d'états financiers conforme aux normes d'examen généralement reconnues du Canada est une mission d'assurance limitée. Le professionnel en exercice met en œuvre des procédures qui consistent principalement en des demandes d'informations auprès de la direction et d'autres personnes au sein de l'entité, selon le cas, ainsi qu'en des procédures analytiques, et évalue les éléments probants obtenus.

Les procédures de mises en œuvre dans un examen sont considérablement plus restreintes en étendue que celles mises en œuvre dans un audit réalisé conformément aux normes d'audit généralement reconnues du Canada, et elles sont de nature différente. Par conséquent, nous n'exprimons pas une opinion d'audit sur les états financiers.

Conclusion

Au cours de notre examen, nous n'avons rien relevé qui nous porte à croire que ces états financiers ne donnent pas, dans tous leurs aspects significatifs, une image fidèle de la situation financière de la société SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES URBANO PHASE 1 au 31 mai 2020, ainsi que des résultats de son exploitation et de ses flux de trésorerie pour l'exercice terminé à cette date, conformément aux normes comptables canadiennes pour les organismes sans but lucratif (NCOSBL).

*Guérin Morin CPA Inc.
Par Michel Guérin CPA auditeur CA*

Michel Guérin, CPA auditeur, CA

Le 18 août 2020

Sherbrooke, Québec

SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES URBANO PHASE 1

2

RÉSULTATS

DE L'EXERCICE TERMINÉ LE 31 MAI 2020

	2020				2019
	Budget (non examiné)	Fonds de fonctionnement	Fonds de prévoyance	Fonds d'auto- assurance	Total
PRODUITS					
Cotisations des membres	444 500 \$	286 285 \$	144 000 \$	5 000 \$	341 838 \$
Gaz et électricité	43 097	35 164	-	-	41 231
Location des aires communes	8 000	8 610	-	-	7 590
Intérêts	-	-	2 454	15	1 970
	495 597	330 059	146 454	5 015	392 629
CHARGES					
Salaires et charges sociales	-	5 916	-	-	-
Assurances	34 000	31 058	-	-	29 725
Cotisations et abonnements	350	536	-	-	339
Entretien des installations					
(Annexe A)	226 290	234 768	40 532	-	237 998
Frais bancaires et dépenses de bureau	750	2 949	-	-	2 881
Frais de gestion	38 500	37 980	-	-	83 628
Intérêts sur l'emprunt bancaire	452	-	-	-	50
Honoraires professionnels	2 877	2 874	-	-	16 944
Télécommunications	3 378	4 127	-	-	2 727
Divers	7 000	-	-	-	-
	313 597	320 208	40 532	-	374 292
EXCÉDENT DES PRODUITS SUR LES CHARGES	182 000 \$	9 851 \$	105 922 \$	5 015 \$	18 337 \$

"Non audité"

SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES URBANO PHASE 1

3

**ÉVOLUTION DE L'ACTIF NET
DE L'EXERCICE TERMINÉ LE 31 MAI 2020**

	2020			2019
	<u>Fonds de fonctionnement</u>	<u>Fonds de prévoyance</u>	<u>Fonds d'auto- assurance</u>	<u>Total</u>
SOLDES AU DÉBUT	5 433 \$	107 627 \$	- \$	113 060 \$
Excédent des produits sur les charges	<u>9 851</u>	<u>105 922</u>	<u>5 015</u>	<u>120 788 \$</u>
SOLDES À LA FIN	<u>15 284 \$</u>	<u>213 549 \$</u>	<u>5 015 \$</u>	<u>113 060 \$</u>

"Non audité"

SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES URBANO PHASE 1

4

BILAN

AU 31 MAI 2020

	2020			2019	
	Fonds de fonctionnement	Fonds de prévoyance	Fonds d'auto assurance	Total	Total
ACTIF					
À COURT TERME					
Encaisse	9 196 \$	56 628 \$	5 015 \$	70 839 \$	56 729 \$
Comptes clients	13 026	-	-	13 026	38 309
Frais payés d'avance	1 060	-	-	1 060	12 173
Placements réalisables au cours du prochain exercice (Note 3)	-	168 220	-	168 220	51 433
À recevoir du fonds de prévoyance (Note 4)	11 299	-	-	11 299	-
	<u>34 581 \$</u>	<u>224 848 \$</u>	<u>5 015 \$</u>	<u>264 444 \$</u>	<u>158 644 \$</u>
PASSIF					
À COURT TERME					
Créditeurs	19 096 \$	- \$	- \$	19 096 \$	25 383 \$
Cotisations perçues d'avance	201	-	-	201	201
Emprunt bancaire	-	-	-	-	20 000
Dû au fonds de fonctionnement (Note 4)	-	11 299	-	11 299	-
	<u>19 297</u>	<u>11 299</u>	<u>-</u>	<u>30 596</u>	<u>45 584</u>
	<u>15 284</u>	<u>213 549</u>	<u>5 015</u>	<u>233 848</u>	<u>113 060</u>
ACTIF NET	<u>34 581 \$</u>	<u>224 848 \$</u>	<u>5 015 \$</u>	<u>264 444 \$</u>	<u>158 644 \$</u>

POUR LE CONSEIL D'ADMINISTRATION

Claire Delange
_____, Administrateur

D. Delon
_____, Administrateur

"Non audité"

FLUX DE TRÉSORERIE
DE L'EXERCICE TERMINÉ LE 31 MAI 2020

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
ACTIVITÉS D'EXPLOITATION		
Excédent des produits sur les charges	120 788 \$	18 337 \$
Variation nette des éléments hors caisse du fonds de roulement		
Compte clients	25 283	(19 750)
Frais payés d'avance	11 113	(3 679)
Cotisations perçues d'avance	-	(144)
Créditeurs	<u>(6 287)</u>	<u>8 718</u>
	150 897	3 482
ACTIVITÉS D'INVESTISSEMENTS		
Variation des dépôts à terme	(116 787)	(1 433)
ACTIVITÉS DE FINANCEMENT		
Variation de l'emprunt bancaire	<u>(20 000)</u>	<u>20 000</u>
VARIATION NETTE DE LA TRÉSORERIE ET DES ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE	14 110	22 049
TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE AU DÉBUT DE L'EXERCICE	<u>56 729</u>	<u>34 680</u>
TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE À LA FIN DE L'EXERCICE	<u>70 839 \$</u>	<u>56 729 \$</u>

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

"Non audité"

NOTES COMPLÉMENTAIRES

AU 31 MAI 2020

1- STATUTS CONSTITUTIFS ET NATURE DES ACTIVITÉS

Le syndicat est constitué en vertu du code civil du Québec. Il a pour objectif, l'entretien et l'administration des parties communes, la sauvegarde des droits afférents aux immeubles ou à la copropriété, ainsi que toutes les opérations d'intérêt commun. Il est un organisme exempt des impôts sur le revenu.

2- PRINCIPALES MÉTHODES COMPTABLES

Les états financiers ont été dressés selon les normes comptables canadiennes pour les organismes sans but lucratif (NCOSBL) et comprennent les principales méthodes comptables suivantes:

a) Utilisation d'estimations

La préparation des états financiers exige que la direction procède à des estimations et pose des hypothèses qui ont une incidence sur les montants présentés au titre des actifs et des passifs et sur les montants comptabilisés au titre des produits et des charges pour les exercices visés. Les principales estimations portent sur la dépréciation des actifs financiers et sur le calcul des frais payés d'avance.

b) Comptabilité par fonds affectés

Le syndicat présente ses comptes selon les principes de comptabilité par fonds. Aux fins de la comptabilité et de la présentation de l'information, les ressources sont réparties entre les fonds selon l'activité ou l'objectif spécifié.

Le fonds de fonctionnement rend compte des activités de nature courante du syndicat.

Le fonds de prévoyance est constitué pour pourvoir aux réparations majeures des immeubles et aux améliorations des espaces communs. Les copropriétaires contribuent annuellement à ce fonds à raison d'un minimum de 5% de leur contribution régulière aux charges communes.

Le fonds auto assurance est constitué dans le but de prendre en charge toutes les réparations urgentes en cas de sinistre. Les copropriétaires contribuent annuellement à ce fonds selon un montant établi par le syndicat.

c) Comptabilisation des produits

Les produits de cotisations sont constatés à titre de produits lorsqu'ils sont reçus ou lorsqu'ils sont à recevoir si le montant à recevoir peut faire l'objet d'une estimation raisonnable et que son encaissement est raisonnablement assuré.

Les opérations de placement sont comptabilisées à la date de l'opération et les produits qui en découlent sont constatés selon la méthode de la comptabilité d'exercice. Les produits d'intérêts sont comptabilisés d'après le nombre de jours de détention du placement au cours de l'exercice.

Les produits tirés de la location sont constatés au fur et à mesure selon les ententes.

"Non audité"

NOTES COMPLÉMENTAIRES

AU 31 MAI 2020

2- PRINCIPALES MÉTHODES COMPTABLES (suite)

d) Trésorerie et équivalents de trésorerie

La politique de l'entité consiste à présenter dans la trésorerie et les équivalents de trésorerie les soldes bancaires incluant les découverts bancaires dont les soldes fluctuent souvent entre le positif et le négatif et les placements temporaires dont l'échéance n'excède pas trois mois à partir de la date d'acquisition. De plus, les dépôts à terme que l'entité ne peut utiliser pour les opérations courantes parce qu'ils sont affectés à des garanties ne sont pas inclus dans la trésorerie et les équivalents de trésorerie.

e) Immobilisations corporelles

Les immobilisations corporelles sont imputées aux résultats au cours de l'exercice où elles sont acquises.

f) Dépréciation d'actifs à long terme

Les actifs à long terme sont soumis à un test de recouvrabilité lorsque des événements ou des changements de situation indiquent que leur valeur comptable pourrait ne pas être recouvrable. Une perte de valeur est comptabilisée lorsque leur valeur comptable excède les flux de trésorerie non actualisés découlant de leur utilisation et de leur sortie éventuelle. La perte de valeur comptabilisée est mesurée comme étant l'excédent de la valeur comptable de l'actif sur sa juste valeur.

g) Instruments financiers**Évaluation initiale et ultérieure**

Le syndicat évalue initialement ses actifs financiers et ses passifs financiers à la juste valeur, sauf dans le cas de certaines opérations entre apparentés qui sont évaluées à la valeur comptable ou à la valeur d'échange selon le cas.

Il évalue ultérieurement tous ses actifs financiers et ses passifs financiers au coût après amortissement, à l'exception des placements dans des instruments de capitaux propres cotés sur un marché actif qui sont évalués à la juste valeur. Les variations de la juste valeur de ces instruments financiers sont comptabilisées dans les résultats de la période où elles se produisent.

Les actifs financiers évalués au coût après amortissement selon la méthode linéaire se composent de l'encaisse et des comptes clients.

Les passifs financiers évalués au coût après amortissement selon la méthode linéaire se composent des créiteurs et de l'emprunt bancaire.

Les actifs financiers du syndicat évalués à la juste valeur se composent de placements en obligations du gouvernement du Québec.

"Non audité"

NOTES COMPLÉMENTAIRES

AU 31 MAI 2020

2- PRINCIPALES MÉTHODES COMPTABLES (suite)

g) Instruments financiers (suite)

Coûts de transactions

Le syndicat comptabilise ses coûts de transactions dans les résultats de l'exercice où ils sont engagés dans le cas des instruments financiers qui sont évalués ultérieurement à la juste valeur. Les coûts de transaction relatifs à des instruments financiers évalués ultérieurement au coût après amortissement sont comptabilisés au coût initial de l'actif ou du passif financier et comptabilisés aux résultats sur la durée de l'instrument selon la méthode de l'amortissement linéaire.

Dépréciation

En ce qui a trait aux actifs financiers évalués au coût ou au coût après amortissement, le syndicat détermine s'il existe des indications d'une possible dépréciation. Dans l'affirmative, et si le syndicat détermine qu'il y a eu au cours de l'exercice un changement défavorable important dans le calendrier ou le montant prévu des flux de trésorerie futurs, une réduction de valeur est comptabilisée aux résultats. Une moins-value déjà comptabilisée peut faire l'objet d'une reprise de valeur dans la mesure de l'amélioration. La valeur comptable de l'actif financier ne peut 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 aux résultats.

3- PLACEMENTS

	2020	2019
Fonds de prévoyance		
Épargne Placement Québec :		
- Épargne Flexi-Plus	10 398 \$	10 254 \$
- Obligations d'épargne, au taux de 1,70%, échéantes en octobre 2020	41 922	41 179
Dépôts à terme, au taux variant de 2,06% à 1,75%, échéants en novembre 2020 et avril 2021	115 900	-
	168 220 \$	51 433 \$

4- AVANCES AUX FONDS AFFECTÉS

Les avances et les dus entre les différents fonds ne portent pas intérêt et ne comportent pas de modalités de remboursement précises.

"Non audité"

NOTES COMPLÉMENTAIRES

AU 31 MAI 2020

5- IMMOBILISATIONS IMPUTÉES AUX RÉSULTATS

Le coût des immobilisations détenues par l'organisme est le suivant :

	2020	2019
Équipements	23 553 \$	10 268 \$

Au cours de l'exercice, le syndicat a acquis pour 13 285 \$ d'immobilisations corporelles à même les revenus.

6- EMPRUNT BANCAIRE

Le syndicat dispose d'une marge de crédit autorisée de 50 000\$ au taux préférentiel plus 1,50%, garantie par des placements totalisant 25 000\$. La convention de crédit est renouvelable annuellement.

7- ENGAGEMENT CONTRACTUEL

Le syndicat s'est engagé en vertu d'un contrat pour la gestion d'immeuble de la copropriété jusqu'au 31 mars 2022 pour un montant minimum de 2 730 \$ par mois.

De plus, le syndicat s'est engagé dans des contrats d'entretien d'équipement pour un montant de 61 035 \$ venant à échéance en avril 2021 et mai 2026, les paiements minimums futurs sont les suivants:

2021 - 13 035 \$	2024 - 9 600 \$
2022 - 9 600 \$	2025 - 9 600 \$
2023 - 9 600 \$	2026 - 9 600 \$

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 crédit

Le risque de crédit est le risque qu'une partie à un actif financier manque à l'une de ses obligations et amène de ce fait le syndicat à subir une perte financière. Le risque de crédit pour le syndicat est principalement lié aux comptes clients.

Risque de liquidité

Le risque de liquidité est le risque qu'une entité éprouve des difficultés à honorer des engagements liés à des passifs financiers. Le syndicat est exposé à ce risque principalement en regard à ses créanciers.

"Non audité"

NOTES COMPLÉMENTAIRES

AU 31 MAI 2020

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 du syndicat 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 autre. Le syndicat est principalement exposé au risque de taux d'intérêt et au risque de prix autre.

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 et à taux d'intérêt variable. Les instruments à taux d'intérêt fixes assujettissent le syndicat à un risque de juste valeur puisque celle-ci varie de façon inverse aux variations des taux d'intérêt du marché. Les instruments à taux variables assujettissent le syndicat à des fluctuations des flux de trésorerie futurs connexes.

Risque de prix autre

Le risque de prix autre est le risque que la juste valeur ou les flux de trésorerie futurs d'un instrument financier fluctuent en raison des variations des prix du marché (autres que celles découlant du risque de taux d'intérêt ou du risque de change), que ces variations soient causées par des facteurs propres à l'instrument en cause ou à son émetteur, ou par des facteurs affectant tous les instruments financiers similaires négociés sur le marché. L'organisme est exposé au risque de prix autre en raison des placements en obligations dont la valeur fluctue en fonction de la cote boursière.

"Non audité"

SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES URBANO PHASE 1

11

RENSEIGNEMENTS COMPLÉMENTAIRES

DE L'EXERCICE TERMINÉ LE 31 MAI 2020

	2020			2019
	Budget (non examiné)	Fonds de fonctionnement	Fonds de prévoyance	Total
ANNEXE A				
Entretien des installations				
Ascenseurs	9 600 \$	10 272 \$	- \$	10 272 \$
Conciergerie	33 750	27 799	-	27 799
Déneigement	7 500	10 945	-	10 945
Dépenses saisonnières	-	-	-	-
Entretien de l'immeuble	20 700	54 242	18 912	73 154
Entretien des systèmes	14 140	16 083	13 607	29 690
Entretien piscine	1 600	2 225	8 013	10 238
Équipements	-	-	-	-
Gaz, électricité et chauffage	114 000	81 674	-	81 674
Nettoyage des vitres	13 000	12 717	-	12 717
Nettoyage suites et salle de réception	4 500	4 038	-	4 038
Paysagement	7 500	14 773	-	14 773
	<u>226 290 \$</u>	<u>234 768 \$</u>	<u>40 532 \$</u>	<u>275 300 \$</u>
				<u>237 998 \$</u>

"Non audité"

BUDGET PRÉVISIONNEL 2020 – 2021 & 2021 - 2022

	Budget 2019-2020	Reel 2019-2020	Budget 2020-2021	Budget 2020-2021 Actualisé en janvier 2021	Budget 2021-2022
Revenu électricité	30 000	30 000	24 000	20 000	20 400
Revenu eau chaude	13 097	13 097	13 200	11 000	11 300
Revenu location salle et suites	8 000	8 000	5 500	2 500	5 500
Revenu divers			500	773	500
	51 097	51 097	43 200	34 273	37 700
Charges					
Entretien du bâtiment					
Concierge	33 750	33 750	41 350	43 930	44 400
Entretien préventif (Carnet d'entretien)	10 000	10 000	5 000	5 000	7 750
Entretien piscine	1 600	1 600	2 000	2 000	2 100
Entretien général	10 000	10 000	20 000	22 474	23 100
araignée	7 200	13 700	9 500	10 911	18 000
Entretien suites-salle réception	4 500	4 500	2 500	800	2 500
Fonds dédiés aux imprévus	6 500	6 500	6 500	3 000	6 500
Entretien extérieur					
Déneigement	7 500	7 500	7 000	7 726	8 200
Gazon & Traitement gazon	1 500	1 500	1 800	1 725	1 800
Paysagement	6 000	6 000	10 250	9 815	7 900
Coupe-bordure					500
Entretien des systèmes					
Système de ventilation	4 500	4 500	9 000	13 114	13 400
Système d'incendie	7 640	7 640	7 000	7 000	7 200
Ascenseurs	9 600	9 600	9 600	9 600	9 800
Génératrice	2 000	2 000	2 200	2 200	2 300
Système détection fuites d'eau (abonnement centrale)			5 000	5 000	5 000
Énergie					
Électricité	82 000	82 000	70 000	70 000	71 400
Gaz	32 000	32 000	24 000	20 000	20 400
Imprévu coupure énergie				272	
Frais généraux					
Cotisation association	350	350	450	450	500
Télécommunications	3 378	3 378	4 650	4 650	4 800
Frais de bureau	240	240	1 500	453	500
Frais bancaires et de paie	360	360	1 150	492	600
Frais de marge de crédit	452	452	400	129	400
Frais de déplacement	150		300		
Taxes et permis			250	250	250
Syndicat horizontal ¹	4 000	4 000	9 855	9 855	10 100
Comité social	500	500	500		
Comité décoration de Noël					2 000
Assurances					
Assurances	34 000	34 000	32 000	32 000	33 600
Fonds auto-assurances (franchises)	5 000	5 000	10 000	10 000	10 000
Honoraires professionnels					
Honoraires comptables	2 877	2 877	3 200	3 200	3 300
Honoraires de gestion	38 500	38 500	39 558	39 558	39 700
Frais AGA virtuelle				3 500	2 500
Politique d'entretien des équipements					5 000
Total des charges	309 597	315 947	325 013	339 104	365 500
Revenus	(51 097)	(51 097)	(43 200)	(34 273)	(37 700)
Dépenses nettes	258 500	264 850	281 813	304 831	327 800
Fonds de prévoyance	144 000	144 000	148 133	148 133	152 200
GRAND TOTAL CHARGES COMMUNES	402 500	408 850	429 946	452 964	480 000
Augmentation charges communes vs budget précédent			5,2%	10,8%	6,6%
Cotisation spéciale:					
Étude acoustique pour thermopompes sur toit			5 750		
Système de détection de fuites d'eau (parties communes) ²			6 153		
Tracteur (tondeuse/souffleuse) ³			6 562		
Balai mécanique garage ⁴			7 700		
Compensation fds auto assurances dégât d'eau août 2020			9 704		
TOTAL			35 869		

Note

- 1- Syndicat horizontal (selon budget final soumis)
- 2- Selon rapport du comité de prévention de sinistres, adopté par le CA le 18 août
- 3- tracteur incluant souffleuse plus puissante (solde à payer sur l'exercice 2020 - 2021)
- 4- Déjà acquis

CHARGES MENSUELLES 2020 – 2021

Unité	Charges communes actuelles selon budget 2019 - 2020 (continuées jusqu'en 2021)	Quote-part	Nouvelles charges communes 2020 - 2021 : Données à titre indicatif pour l'exercice 2020 - 2021, l'ajustement sera fait en une seule fois le 15 avril 2021	Ajustement rétroactif : Couvrant la différence de charges communes mensuelles entre le 1er juin 2020 et le 1er mai 2021 inclus	Cotisation spéciale	Ajustement unique du 15 avril 2021 : Total de la régularisation du 15 avril 2021 (ajustement rétro actif et cotisation spéciale)
	a		b	c = (b - a) *12 mois	d	c + d
				Payé en un seul versement le 15 avril 2021	Payé en un seul versement le 15 avril 2021	
101	153,84 \$	0,44%	167,71 \$	166,45 \$	159,32 \$	325,77 \$
102	118,90 \$	0,34%	129,62 \$	128,65 \$	123,14 \$	251,79 \$
103	141,91 \$	0,41%	154,70 \$	153,55 \$	146,97 \$	300,51 \$
104	276,64 \$	0,80%	301,58 \$	299,32 \$	286,50 \$	585,82 \$
201	308,76 \$	0,89%	336,60 \$	334,08 \$	319,76 \$	653,84 \$
202	207,75 \$	0,60%	226,48 \$	224,79 \$	215,15 \$	439,94 \$
203	301,24 \$	0,87%	328,40 \$	325,94 \$	311,97 \$	637,91 \$
204	322,01 \$	0,93%	351,05 \$	348,42 \$	333,49 \$	681,91 \$
301	263,15 \$	0,76%	286,88 \$	284,73 \$	272,53 \$	557,26 \$
302	283,93 \$	0,82%	309,53 \$	307,21 \$	294,04 \$	601,25 \$
303	231,99 \$	0,67%	252,91 \$	251,01 \$	240,26 \$	491,27 \$
304	263,15 \$	0,76%	286,88 \$	284,73 \$	272,53 \$	557,26 \$
305	197,36 \$	0,57%	215,16 \$	213,55 \$	204,40 \$	417,94 \$
306	283,93 \$	0,82%	309,53 \$	307,21 \$	294,04 \$	601,25 \$
307	117,73 \$	0,34%	128,34 \$	127,38 \$	121,92 \$	249,30 \$
308	259,69 \$	0,75%	283,10 \$	280,98 \$	268,94 \$	549,93 \$
309	408,58 \$	1,18%	445,42 \$	442,08 \$	423,14 \$	865,22 \$
310	398,19 \$	1,15%	434,09 \$	430,84 \$	412,38 \$	843,22 \$
401	301,24 \$	0,87%	328,40 \$	325,94 \$	311,97 \$	637,91 \$
402	259,69 \$	0,75%	283,10 \$	280,98 \$	268,94 \$	549,93 \$
403	235,45 \$	0,68%	256,68 \$	254,76 \$	243,84 \$	498,60 \$
404	231,99 \$	0,67%	252,91 \$	251,01 \$	240,26 \$	491,27 \$
405	318,55 \$	0,92%	347,27 \$	344,67 \$	329,90 \$	674,58 \$
406	335,86 \$	0,97%	366,15 \$	363,41 \$	347,83 \$	711,24 \$
408	270,08 \$	0,78%	294,43 \$	292,22 \$	279,70 \$	571,92 \$
409	394,73 \$	1,14%	430,32 \$	427,10 \$	408,79 \$	835,89 \$
410	401,65 \$	1,16%	437,87 \$	434,59 \$	415,96 \$	850,55 \$
501	315,09 \$	0,91%	343,50 \$	340,93 \$	326,32 \$	667,24 \$
502	263,15 \$	0,76%	286,88 \$	284,73 \$	272,53 \$	557,26 \$
503	256,23 \$	0,74%	279,33 \$	277,24 \$	265,36 \$	542,59 \$
504	235,45 \$	0,68%	256,68 \$	254,76 \$	243,84 \$	498,60 \$
505	332,40 \$	0,96%	362,37 \$	359,66 \$	344,25 \$	703,91 \$
506	373,95 \$	1,08%	407,67 \$	404,62 \$	387,28 \$	791,89 \$
508	301,24 \$	0,87%	328,40 \$	325,94 \$	311,97 \$	637,91 \$
509	412,04 \$	1,19%	449,19 \$	445,83 \$	426,72 \$	872,55 \$
510	401,65 \$	1,16%	437,87 \$	434,59 \$	415,96 \$	850,55 \$
601	328,94 \$	0,95%	358,60 \$	355,91 \$	340,66 \$	696,57 \$
602	294,31 \$	0,85%	320,85 \$	318,45 \$	304,80 \$	623,25 \$
603	235,45 \$	0,68%	256,68 \$	254,76 \$	243,84 \$	498,60 \$
604	263,15 \$	0,76%	286,88 \$	284,73 \$	272,53 \$	557,26 \$
605	245,84 \$	0,71%	268,00 \$	266,00 \$	254,60 \$	520,60 \$
606	387,80 \$	1,12%	422,77 \$	419,60 \$	401,62 \$	821,22 \$
608	315,09 \$	0,91%	343,50 \$	340,93 \$	326,32 \$	667,24 \$
609	595,55 \$	1,72%	649,25 \$	644,39 \$	616,77 \$	1 261,16 \$
610	412,04 \$	1,19%	449,19 \$	445,83 \$	426,72 \$	872,55 \$

CHARGES MENSUELLES 2020 – 2021 (suite)

Unité	Charges communes actuelles selon budget 2019 - 2020 (continuées jusqu'en 2021)	Quote-part	Nouvelles charges communes 2020 - 2021 : Données à titre indicatif pour l'exercice 2020 - 2021, l'ajustement sera fait en une seule fois le 15 avril 2021	Ajustement rétroactif : Couvrant la différence de charges communes mensuelles entre le 1er juin 2020 et le 1er mai 2021 inclus	Cotisation spéciale	Ajustement unique du 15 avril 2021 : Total de la régularisation du 15 avril 2021 (ajustement rétro actif et cotisation spéciale)
	a		b	c = (b - a) * 12 mois	d	c + d
				Payé en un seul versement le 15 avril 2021	Payé en un seul versement le 15 avril 2021	
701	356,64 \$	1,03%	388,79 \$	385,88 \$	369,35 \$	755,23 \$
702	335,86 \$	0,97%	366,15 \$	363,41 \$	347,83 \$	711,24 \$
703	283,93 \$	0,82%	309,53 \$	307,21 \$	294,04 \$	601,25 \$
704	332,40 \$	0,96%	362,37 \$	359,66 \$	344,25 \$	703,91 \$
705	228,53 \$	0,66%	249,13 \$	247,27 \$	236,67 \$	483,94 \$
706	418,96 \$	1,21%	456,74 \$	453,32 \$	433,89 \$	887,21 \$
707	138,50 \$	0,40%	150,99 \$	149,86 \$	143,44 \$	293,29 \$
708	346,25 \$	1,00%	377,47 \$	374,64 \$	358,59 \$	733,23 \$
709	429,35 \$	1,24%	468,06 \$	464,56 \$	444,65 \$	909,21 \$
710	443,20 \$	1,28%	483,16 \$	479,55 \$	459,00 \$	938,54 \$
801	377,41 \$	1,09%	411,44 \$	408,36 \$	390,86 \$	799,23 \$
802	346,25 \$	1,00%	377,47 \$	374,64 \$	358,59 \$	733,23 \$
803	301,24 \$	0,87%	328,40 \$	325,94 \$	311,97 \$	637,91 \$
804	301,24 \$	0,87%	328,40 \$	325,94 \$	311,97 \$	637,91 \$
805	436,28 \$	1,26%	475,61 \$	472,05 \$	451,82 \$	923,88 \$
806	429,35 \$	1,24%	468,06 \$	464,56 \$	444,65 \$	909,21 \$
808	353,18 \$	1,02%	385,02 \$	382,14 \$	365,76 \$	747,90 \$
809	439,74 \$	1,27%	479,39 \$	475,80 \$	455,41 \$	931,21 \$
810	450,13 \$	1,30%	490,71 \$	487,04 \$	466,17 \$	953,21 \$
901	387,80 \$	1,12%	422,77 \$	419,60 \$	401,62 \$	821,22 \$
902	353,18 \$	1,02%	385,02 \$	382,14 \$	365,76 \$	747,90 \$
903	311,63 \$	0,90%	339,72 \$	337,18 \$	322,73 \$	659,91 \$
904	311,63 \$	0,90%	339,72 \$	337,18 \$	322,73 \$	659,91 \$
905	252,76 \$	0,73%	275,55 \$	273,49 \$	261,77 \$	535,26 \$
906	425,89 \$	1,23%	464,29 \$	460,81 \$	441,07 \$	901,88 \$
908	363,56 \$	1,05%	396,34 \$	393,38 \$	376,52 \$	769,90 \$
909	619,79 \$	1,79%	675,67 \$	670,61 \$	641,88 \$	1 312,49 \$
910	460,51 \$	1,33%	502,04 \$	498,28 \$	476,92 \$	975,20 \$
1001	730,59 \$	2,11%	796,46 \$	790,50 \$	756,62 \$	1 547,13 \$
1002	630,18 \$	1,82%	687,00 \$	681,85 \$	652,63 \$	1 334,49 \$
1003	387,80 \$	1,12%	422,77 \$	419,60 \$	401,62 \$	821,22 \$
1004	588,63 \$	1,70%	641,70 \$	636,90 \$	609,60 \$	1 246,50 \$
1005	616,33 \$	1,78%	671,90 \$	666,87 \$	638,29 \$	1 305,16 \$
1006	675,19 \$	1,95%	736,07 \$	730,56 \$	699,25 \$	1 429,81 \$
1101	734,05 \$	2,12%	800,24 \$	794,25 \$	760,21 \$	1 554,46 \$
1102	637,10 \$	1,84%	694,55 \$	689,35 \$	659,81 \$	1 349,15 \$
1103	398,19 \$	1,15%	434,09 \$	430,84 \$	412,38 \$	843,22 \$
1104	595,55 \$	1,72%	649,25 \$	644,39 \$	616,77 \$	1 261,16 \$
1105	644,03 \$	1,86%	702,09 \$	696,84 \$	666,98 \$	1 363,82 \$
1106	682,11 \$	1,97%	743,62 \$	738,05 \$	706,42 \$	1 444,47 \$
1201	747,90 \$	2,16%	815,34 \$	809,23 \$	774,55 \$	1 583,79 \$
1202	654,41 \$	1,89%	713,42 \$	708,08 \$	677,74 \$	1 385,81 \$
1203	425,89 \$	1,23%	464,29 \$	460,81 \$	441,07 \$	901,88 \$
1204	616,33 \$	1,78%	671,90 \$	666,87 \$	638,29 \$	1 305,16 \$
1205	692,50 \$	2,00%	754,94 \$	749,29 \$	717,18 \$	1 466,47 \$
1206	692,50 \$	2,00%	754,94 \$	749,29 \$	717,18 \$	1 466,47 \$
	34 641,69 \$	100%	37 765,24 \$	37 482,55 \$	35 876,29 \$	73 358,83 \$

CHARGES MENSUELLES 2020 – 2021 (suite et fin)

Modes de paiements

1er avril 2021 au 1^{er} mai 2021 inclus

- **Prélèvement préautorisé :**

Les copropriétaires ayant déjà souscrit au prélèvement préautorisé n'ont aucune action à prendre. Vous serez prélevés comme suit :

↳ Un seul prélèvement le 15 avril 2021, la cotisation spéciale et l'ajustement rétroactif

Le montant des prélèvements des frais de condo du 1^{er} avril et 1^{er} mai 2021 ne changeront pas.

- **Paiement par dépôt au compte :**

Les paiements doivent faire apparaître le numéro du condo en tout temps.

↳ Pour l'ajustement rétroactif et la cotisation spéciale : 1 paiement en date du 15 avril 2021

Le montant des paiements des frais de condo du 1^{er} avril et 1^{er} mai 2021 ne changeront pas.

Remarque : *Aucune autre méthode de paiement ne sera acceptée.*

CHARGES MENSUELLES 2021 – 2022

Modes de paiements

Concernant les frais de condo à partir du 1^{er} juin 2021, un avis de cotisation détaillé, basé sur le budget en page 16, vous sera transmis dans le courant du mois de mai 2021.

VOTE DES RÈGLEMENTS ADOPTÉS PAR LE CONSEIL D'ADMINISTRATION

Fonds de prévoyances (politique de gestion du)	<p><i>Politique de gestion du fonds de prévoyance :</i></p> <p><i>Les sommes investies dans le fonds de prévoyance sont appelées à croître de manière importante dans le futur; il appert de mettre en place une politique de gestion de ces sommes afin d'éviter des placements risqués et de faire un suivi rigoureux de la teneur des placements et des dépenses relatives au fonds.</i></p> <p>Principes directeurs</p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>La gestion du fonds sera confiée à un administrateur du syndicat. Celui-ci devra faire rapport à chaque réunion mensuelle du conseil d'administration (CA) quant à la teneur des placements, des dépenses prévues et actualisées pour l'année en cours et du solde du fonds.</i> • <i>Le rapport du responsable du fonds sera inclus au procès-verbal de chaque réunion du CA afin d'en informer les copropriétaires. Ce rapport devra contenir les mêmes informations que le tableau 1.</i> • <i>Les placements seront limités aux obligations d'épargne gouvernementales et aux certificats de placement garantis émis par les banques à charte, <u>et les Caisses Desjardins</u>.</i> • <i>Le responsable du fonds ou le CA pourront faire appel à un gestionnaire professionnel pour aider à bien gérer le fonds; les honoraires de ce dernier seront pris à même le fonds de prévoyance.</i> • <i>Afin d'assurer des liquidités pour faire face aux dépenses prévues et imprévues durant l'année courante</i> <ul style="list-style-type: none"> ○ <i>Le ratio de placements à court et à long terme pourra varier de 20-80 à 40-60 selon circonstances;</i> ○ <i>L'encaisse pourra être utilisée pour les dépenses prévues durant l'année courante;</i> ○ <i>Le placement de l'encaisse dans le court et long terme aura lieu tous les 6 mois.</i> • <i>L'utilisation du fonds pour toute dépense doit être soumise et approuvée par le CA et rapportée dans le procès-verbal.</i> • <i>Dans le cas d'une dépense importante non prévue excédant l'encaisse, il y aura possibilité de contracter un emprunt temporaire jusqu'à échéance d'un placement à court ou à long terme.</i> <p><i>Adopté par e CA le 5 juin 2019</i></p> <p><i>Adopté par l'assemblée générale annuelle du 26 août 2019</i></p> <p><i>Modifié le 8 octobre 2019</i></p>
---	---

Suites d'invité	<ul style="list-style-type: none"> • Pour chaque période de réservation, un frais pour le maintien de soixante dollars (60\$) sera facturé au compte du propriétaire. Une période de réservation est d'une durée de vingt et une (21) heures. <i>Règles émises le 25 avril 2017</i> • Lors d'une réservation de plusieurs jours consécutifs de la même suite par un copropriétaire, le prix de la première nuit sera de 60\$ /nuit, puis la 2e nuit et les suivantes sont de 40\$/nuit. <i>Règles émises le 6 octobre 2020</i> • L'heure d'entrée (check in) est 14h00. L'heure de sortie (check out) est 11h00; <i>Règles émises le 25 avril 2017</i> • Une réservation de suite pourra être de 5 jours maximum consécutifs. Si au 4e jour la suite n'est pas réservée, le copropriétaire pourra prolonger sa réservation de 1 à 5 jours maximum et ainsi de suite. Ce règlement sera mis en application à partir du 5 janvier 2020. <i>Règles émises le 8 octobre 2019</i> • Aucun animal n'est permis à l'intérieur des suites; <i>Règles émises le 25 avril 2017</i> • Il est interdit de fumer en tout temps. <i>Règles émises le 25 avril 2017</i> • Après votre départ, le nettoyage complet de la suite sera effectué. Pour les réservations d'une semaine et plus, le nettoyage sera effectué une (1) fois tous les sept (7) jours et, le remplacement serviettes, aux deux (2) jours; <i>Règles émises le 25 avril 2017</i> • Tout dommage, bris et/ou toute perte matérielle est la responsabilité du propriétaire; <i>Règles émises le 25 avril 2017</i> • Des frais de nettoyage additionnel, de désinfection et de désodorisation seront facturés au propriétaire pour toute odeur de fumée et/ou poils d'animaux et/ou traces de souillage trouvées sur les lieux. <i>Règles émises le 25 avril 2017</i>
Travaux	<p>Procédure en cas de rénovations</p> <p>Au règlement déjà en vigueur est précisé les mentions en gras et soulignés, voir ci-après :</p> <p><i>Travaux par les copropriétaires (partie privative ou parties communes à usage restreint)</i></p> <p>Nous vous rappelons que votre Déclaration de copropriété prévoit certaines dispositions quant aux travaux qui peuvent être effectués ou non. On y stipule entre autres ceci:</p> <ul style="list-style-type: none"> · Les portes d'entrée des parties privatives, les fenêtres et les persiennes, les garde-corps, les balustrades, les rampes et les barres d'appui des balcons et des fenêtres, les cloisons et portes de garage des stationnements de type « tandem », de même que la peinture et, d'une façon générale, tout ce qui contribue à l'harmonie de l'ensemble de la copropriété, ne peuvent être modifié sans l'autorisation du conseil d'administration du syndicat, bien que constituant une

	<p>partie commune à usage restreint. (Article 110.4 - Déclaration de copropriété 22 755 660 du 23 novembre 2016)</p> <p>· Sujet à l'article 1100 du Code civil du Québec, toute modification <u>ou travaux</u> même partiel par le copropriétaire à sa partie privative doit au préalable être soumis pour approbation au conseil d'administration du syndicat. Les administrateurs doivent approuver ces modifications à moins qu'elles puissent causer des dommages à une partie privative ou aux parties communes ou qu'elles aient pour effet de diminuer la qualité de la construction de l'immeuble, notamment la qualité de l'insonorisation, de l'isolation ou changer et modifier l'aspect architectural de l'immeuble. Cependant, les travaux ne peuvent être exécutés que du lundi au vendredi entre 8 h et 17 h et s'il s'agit d'une journée fériée, tels travaux ne pourront être faits. Cette dernière restriction ne s'appliquera pas au déclarant. (Article 110.15 - Déclaration de copropriété 22 755 660 du 23 novembre 2016)</p> <p>Vous devez donc obtenir en tout temps une approbation écrite <u>10 jours AVANT</u> le début des travaux. Pour obtenir l'approbation, le copropriétaire devra fournir un descriptif des travaux et des matériaux utilisés, ainsi que les coordonnées de l'entrepreneur</p> <p>Si vous avez déjà fait des travaux et que vous n'aviez pas demandé d'approbation au préalable, merci de nous contacter (par téléphone ou courriel) pour régulariser la situation. (Par exemple, installation d'un revêtement de balcon, etc.)</p> <p>Adopté par le CA le 5 novembre 2019</p> <ul style="list-style-type: none"> • <u>En cas de travaux de coupe hors logement, les fournisseurs pourraient utiliser la salle de recyclage, (interdit sur les balcons). Les copropriétaires qui souhaitent bénéficier de ce service devront simplement aviser le gestionnaire pour réserver la salle. La salle devra être laissée dans l'état ou elle a été trouvée. Règles émises le 3 novembre 2020</u>
<p>Borne de recharge électrique (Installation de)</p>	<p>OBJET DU RÈGLEMENT</p> <p>Le syndicat doit réglementer l'installation de bornes de recharge électriques pour véhicule automobile dans l'immeuble afin de s'assurer que le déploiement de ces bornes soit effectué de la façon la plus efficace et économique possible tout en s'intégrant harmonieusement avec l'infrastructure du bâtiment.</p> <p>TEXTE DU RÈGLEMENT</p> <p><i>Le règlement s'applique à l'article 113.3.10 de la déclaration de copropriété, Deuxième partie : Règlement d'immeuble - Chapitre 1 – conditions relatives à la jouissance, à l'usage et à l'entretien des parties privatives et communes – 1.2 Conditions relatives aux parties communes à usage restreint - 113.3 Espaces de stationnement () tel que suit :</i></p>

Le copropriétaire qui bénéficie de l'usage exclusif d'une place de stationnement intérieure pourra faire installer une borne de recharge pour véhicule électrique (véhicules autorisés définis selon article 113.3.1 de la déclaration de copropriété).

L'installation de borne de recharge sera au frais du copropriétaire qui en fait la demande. Toute installation de nouvelle borne devra être soumise au moins 3 semaines à l'avance pour approbation par le conseil d'administration (CA) du syndicat. Celui-ci désignera un entrepreneur électricien exclusif pour la fourniture et l'installation du matériel requis; celui-ci devra se conformer au protocole d'installation préalablement désigné par le CA. Dans la mesure du possible, le syndicat tentera de coordonner l'installation simultanée de plusieurs bornes afin d'offrir des économies d'échelle aux copropriétaires et de simplifier l'installation.

Le syndicat n'assumera aucuns frais de quelque nature que ce soit, par exemple, pour l'installation, l'entretien, la mise à jour/mise aux normes, la réparation, le remplacement ou le retrait (liste non exhaustive).

Protocole d'installation de borne de recharge électrique à Urbano

La figure 1 illustre l'installation de l'alimentation d'une borne de recharge. Chaque borne de recharge :

1. Sera reliée au compteur électrique du copropriétaire par le biais d'un contrôleur de charge. Installé sur le mur du stationnement intérieur adjacent à la salle électrique, permettant le délestage de la borne en cas d'une demande plus élevée dans son unité privative;
2. Sera installée sur la colonne adjacente à l'espace de stationnement intérieur desservi. Toutes les bornes seront installées à la même hauteur. Chaque borne de recharge sera de catégorie 2 soit à recharge rapide à 240V. Les bornes de marque FLO sont recommandées par le syndicat;
3. Sera câblée au plafond le long de l'allée centrale du stationnement intérieur (2 allées au 2^e étage et 1 allée au 1^{er}) avec une fixation aux 4 pieds pour en assurer l'esthétique;

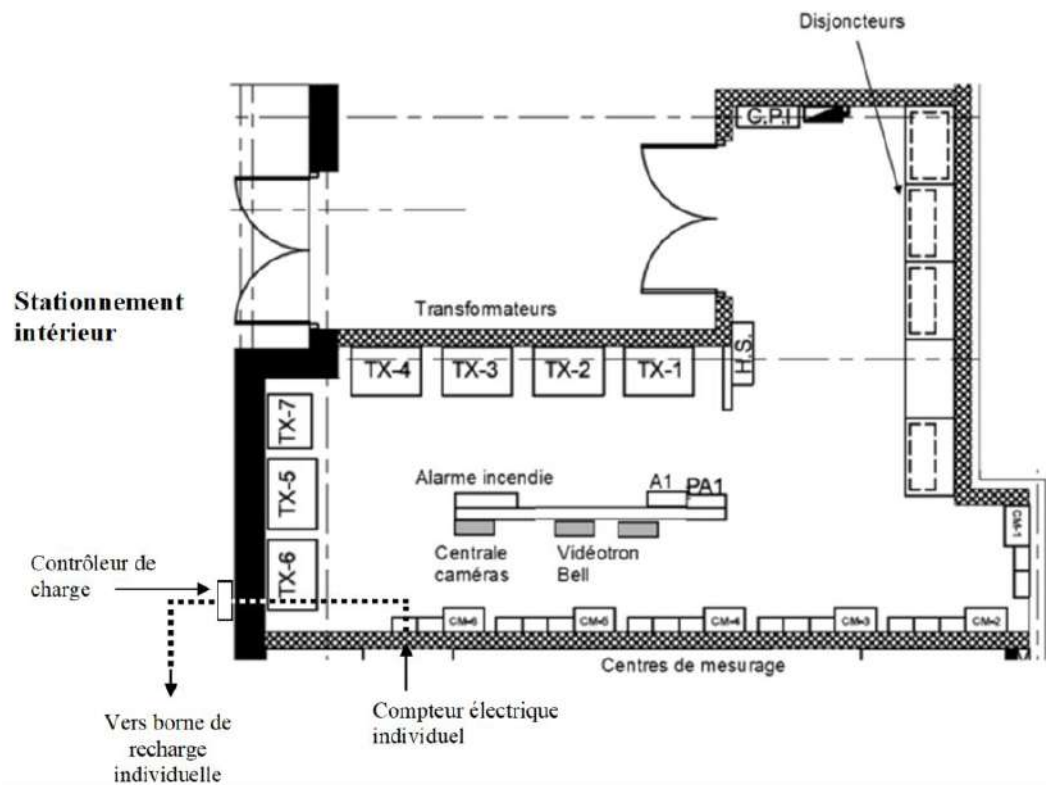


Figure 1- Salle électrique Urbano

Adopté en conseil d'administration le mardi 5 novembre 2019

DÉFINITION DES UNITÉS DE RÉFÉRENCE

Unité ▼	Superficie (pi²) ▼	Finition (voir onglet suivant) ▼	Non fini par promoteur* ▼
101	1072	Classique	
102	477	Classique	
103	559	Classique	
104	1258	Classique	
201	1631	Classique	
202	1097	Classique	
203	1304	Classique	
204	1485	Classique	
301	1242	Terrasse	
302	1096	Terrasse	
303	1097	Terrasse	
304	1033	Terrasse	
305	930	Terrasse	
306	1400	Terrasse	
307	612	Terrasse	
308	1140	Terrasse	
309	1518	Terrasse	
310	1297	Terrasse	
401	1242	Classique	
402	1096	Classique	
403	1095	Classique	
404	1038	Classique	
405	1564	Classique	
406	1605	Classique	
408	1140	Classique	
409	1500	Classique	
410	1297	Classique	
501	1242	Classique	
502	1096	Classique	
503	1095	Classique	
504	1038	Classique	
505	1549	Classique	
506	1605	Classique	
508	1140	Classique	
509	1513	Classique	
510	1297	Classique	
601	1242	Classique	
602	1096	Classique	
603	1097	Classique	
604	1038	Classique	
605	934	Classique	
606	1605	Classique	
608	1140	Classique	
609	2126	Classique	

NOTE- Tous les équipements et finitions non décrits dans ce document sont considérés des améliorations et doivent être assurés par le copropriétaire

Unité	Superficie (pi²)	Finition (voir onglet suivant)	Non fini par promoteur*
610	1297	Classique	
701	1242	Signature	
702	1090	Signature	
703	1095	Signature	
704	1037	Signature	
705	936	Signature	
706	1605	Signature	
707	607	Signature	
708	1145	Signature	
709	1518	Signature	
710	1306	Signature	
801	1242	Signature	
802	1090	Signature	
803	1095	Signature	
804	1037	Signature	
805	1544	Signature	
806	1605	Signature	
808	1145	Signature	
809	1518	Signature	
810	1306	Signature	
901	1242	Signature	
902	1090	Signature	
903	1095	Signature	
904	1037	Signature	
905	936	Signature	
906	1605		x
908	1145	Signature	
909	2124	Signature	
910	1306	Signature	
1001	2192	Prestige	
1002	2015	Prestige	
1003	1037	Prestige	
1004	1791		x
1005	1818	Prestige	
1006	1981	Prestige	
1101	2192	Prestige	
1102	2015		x
1103	1049		x
1104	1791	Prestige	
1105	1818	Prestige	
1106	1981	Prestige	
1201	2192		x
1202	2015		x
1203	1113	Prestige	
1204	1791	Prestige	
1205	1741	Prestige	
1206	1981	Prestige	

*Note *: Ces unités ont été livrées sur plancher de béton avec les murs de placoplâtre (électricité et plomberie de base) ainsi que les appareils standards de chauffage/ventilation.*

	Terrasse Étage: 3	Classique Étage: 1,2,4 à 6	Signature Étage 7 à 9	Prestige Étage: 10 à 12
Couvre-Plancher				
Bois d'ingénierie Vlock installé flottant 3 1/2 po. de large	X	X	X	X
Céramique SERPENTINE 12x24 pour salles de bain		X		
Céramique PERSPECTIVE 12x24 pour salles de bain	X		X	
Céramique VELVET MAT 12x24 pour salles de bain				X
Cuisine				
Pleine hauteur et armoires 24 po. profondeur	X	X	X	X
Poignées d'armoire en nickel brossé	X	X	X	X
Portes d'armoire en lustrato et mélamine (dessus du poêle et sous îlot)		X		
Portes d'armoire en lustrato seulement	X		X	X
Comptoir de quartz 1 1/4 po. Krispino White ou équivalent	X	X	X	X
Dosseret URBAN 4x12	X		X	
Dosseret Liverpool 3X10				X
Hotte 250CFM installée sous armoire au dessus de poêle	X	X	X	X
Sortie d'eau pour réfrigérateur	X	X	X	X
Retombée au dessus de l'îlot				X
Evier de cuisine Blanco en inox à 2 cuves	X	X	X	X
Robinetterie Riobel Azure AZ601 ou équivalent	X	X	X	X
Salle de bain des maîtres				
Poignées d'armoire en nickel brossé	X	X	X	X
Portes d'armoire en mélamine blanc		X		
Portes d'armoire en lustrato seulement	X		X	X
Comptoir de quartz 1 1/4 po. Krispino White ou équivalent	X		X	X
Comptoir en mélamine blanc		X		
Évier(s) Incepa Camilla	X	X	X	X
Douche en verre avec base en acrylique ou bain en acrylique	X	X	X	X
Ensemble de colonne de douche à la main avec mitigeur mécanique	X	X	X	X
Toilette American Standard 4.8 lpf			X	
Toilette American Standard à double chasse 4.8 lpf	X			X
Toilette Gerber 4.8 lpf		X		

	Terrasse Étage: 3	Classique Étage: 1,2,4 à 6	Signature Étage 7 à 9	Prestige Étage: 10 à 12
Salle de bain commune				
Poignées d'armoire en nickel brossé	X	X	X	X
Portes d'armoire en mélamine blanc		X		
Portes d'armoire en lustrato seulement	X		X	X
Comptoir de quartz 1 1/4 po. Krispino White ou équivalent	X		X	X
Comptoir en mélamine blanc		X		
Évier(s) Incepa Camilla	X	X	X	X
Baignoire en acrylique avec porte de douche partielle escamotable 2 panneaux	X	X	X	X
Ensemble de colonne de douche à la main avec mitigeur mécanique	X	X	X	X
Toilette American Standard 4.8 lpf	X		X	X
Toilette Gerber 4.8 lpf		X		
Autres finis et équipements				
Plinthes 4 1/2" et cadrages 2 1/2" en MDF blanc		X		
Plinthes 5 1/2" et cadrages 3" en MDF blanc	X		X	
Plinthes 6" et cadrages 3 1/2" en MDF blanc				X
Portes coloniales en OSB à âme vide (standard 30 po. et escamotable)	X	X	X	X
Poignées de porte Weiser HALIFAX passage levier nickel satiné (ou équivalent)	X	X	X	X
Échangeur d'air	X	X	X	X
Évaporateur central de thermopompe Mitsubishi (BTUs selon plan de Le Prohon)				X
Évaporateur mural de thermopompe Mitsubishi (BTUs selon plan de Le Prohon)	X	X	X	
Plinthes électriques de base blanches Ouelet	X	X		
Plinthes électriques de luxe blanches Ouelet			X	X
Thermostats électroniques non programmables	X	X	X	X
Panneau entrée électrique de 100 Ampères	X	X	X	X
Panneau entrée services de communications (Videotron et Bell)	X	X	X	X

Code d'éthique et de conduite des administrateurs du Syndicat des copropriétaires – Urbano Phase 1¹

INTERPRÉTATION ET APPLICATION

Définitions

Dans le présent code, à moins que le contexte n'indique autrement :

« Administrateur » désigne une personne physique élue ou nommée pour former le conseil d'administration

« Code » désigne le présent Code d'éthique et de conduite des administrateurs

« Le Conseil » désigne le conseil d'administration

« Syndicat » désigne le syndicat des copropriétaires

« Intérêt » inclut tout intérêt direct ou indirect qui peut raisonnablement être considéré comme étant susceptible d'influencer une prise de décision de la part d'un administrateur; « Personne liée » désigne une personne liée à un administrateur soit :

- i. Un membre de la famille immédiate de l'administrateur ou de son conjoint;
- ii. Son ami;
- iii. Son associé;
- iv. La succession ou la fiducie dans laquelle il a un droit appréciable de la nature de ceux d'un bénéficiaire ou à l'égard de laquelle il remplit des fonctions de liquidateur de succession, de fiduciaire ou autre membre du bien d'autrui, de mandataire ou de dépositaire;
- v. La personne morale dont il détient des titres lui assurant plus de 10 % d'une catégorie d'actions comportant le droit de voter à toute assemblée des actionnaires, le droit de recevoir tout dividende déclaré ou celui de partager le reliquat de ses biens en cas de liquidation.

Interprétation

Pour les fins d'application du présent Code, l'interdiction de poser un geste inclut la tentative de poser ce geste et toute participation ou incitation à le poser.

Application

Le présent Code s'applique aux administrateurs.

PRINCIPES D'ÉTHIQUE ET RÈGLES GÉNÉRALES DE CONDUITE

L'administrateur doit veiller à la saine gestion des biens du Syndicat. Sa contribution au Conseil doit être faite dans le respect du droit, avec honnêteté et bonne foi, loyauté, prudence, diligence, efficacité, assiduité

¹ Ce document est une adaptation du document préparé par la RGCQ à l'intention des administrateurs de copropriétés.

et équité. De plus, l'administrateur doit agir dans le respect des valeurs qui sous-tendent l'action du Syndicat et dans le respect de l'Acte de copropriété.

1. Respect des lois et règlements

L'administrateur doit se familiariser de façon responsable et diligente avec les affaires du Syndicat, faire respecter sa déclaration de copropriété, ses résolutions ainsi que les dispositions du *Code civil du Québec* notamment celles qui à trait aux obligations des administrateurs et de leurs inhabilités.

1.1 Période de transition et d'intégration d'un nouvel administrateur

Lorsqu'un administrateur aura terminé son mandat, il devra collaborer avec le nouvel administrateur afin d'assurer le transfert et la continuité des dossiers. Il demeurera disponible pour répondre aux questions du nouvel administrateur pour une période de temps définie par règlement d'immeuble.

2. Honnêteté et bonne foi

L'administrateur doit agir avec honnêteté et bonne foi. Il ne doit pas agir de manière à manquer à la confiance que les copropriétaires ont mise en lui.

3. Bonne conduite

L'administrateur doit faire preuve d'une conduite professionnelle lors des assemblées des administrateurs et du Syndicat. En tout temps, l'administrateur doit se conformer aux décisions prises par la majorité des administrateurs et du Syndicat. L'administrateur en désaccord sur une décision peut demander que son objection soit notée au procès-verbal. L'administrateur doit également se conformer aux principes de saine gestion et aux règles de procédure d'assemblée.

Un administrateur doit s'abstenir de faire des déclarations erronées ou diffamatoires concernant le Syndicat, un copropriétaire, un résident, un administrateur, un dirigeant, un gestionnaire, un membre du personnel ou un entrepreneur.

4. Loyauté, prudence, diligence, efficacité et assiduité

L'administrateur doit faire preuve de loyauté, prudence, diligence et d'efficacité. De plus, il doit s'efforcer d'assister à toutes les assemblées du Conseil et du Syndicat. Il doit également consacrer le temps et l'attention raisonnable requis pour exercer ses fonctions.

5. Traitement équitable

Dans l'exercice de ses fonctions, un administrateur doit traiter de façon équitable les autres administrateurs, les employés et les fournisseurs du Syndicat. Il doit aborder toutes questions soumises au Conseil en étant disposées à prendre les meilleures décisions au nom du Syndicat.

6. Discretion et confidentialité

Un administrateur doit à tout moment respecter le caractère confidentiel de l'information dont il a connaissance. Un administrateur qui a cessé d'exercer ses fonctions demeure aussi tenu à la discrétion et ne peut divulguer une information confidentielle qu'il a obtenue dans le cadre de ses fonctions. Dans le doute, l'administrateur devra s'en remettre à une résolution du Conseil.

7. Conseillers externes

Un administrateur peut consulter et recevoir des avis de conseillers ou experts externes sur toute question qu'il juge à propos.

8. Biens du syndicat

Un administrateur ne peut utiliser, à son profit ou au profit d'un tiers, les biens du Syndicat.

DEVOIRS ET OBLIGATIONS DES ADMINISTRATEURS EN MATIÈRE DE CONFLITS D'INTÉRÊTS

9. Avantages et cadeaux

Un administrateur ne peut directement ou indirectement accorder, solliciter ou accepter une faveur ou un avantage pour lui-même ou pour une personne liée, sauf dans la mesure où le règlement le permet c'est-à-dire que la rémunération des administrateurs est prévue par la déclaration de copropriété.

10. Situation de conflit

Tous les administrateurs doivent éviter de se placer dans une situation de conflit entre leur intérêt personnel et les obligations de leurs fonctions. De plus, un administrateur ne peut favoriser les intérêts d'un copropriétaire, résident, proche, ami ou entrepreneur au détriment de ceux du Syndicat.

11. Divulgaration

Au moment de son élection, l'administrateur ne peut avoir connaissance d'un conflit d'intérêt réel ou potentiel. S'il a connaissance d'un conflit dans un contrat ou une opération avec le Syndicat, il doit immédiatement en informer le Conseil par écrit en prenant soin de faire la mention de la nature et l'étendue de son intérêt, sous peine de révocation. Cette dénonciation sera consignée au procès-verbal des délibérations du Conseil.

Un administrateur doit s'abstenir de délibérer et de voter sur toute question reliée à une décision où l'administrateur est en conflit sauf si le sujet traite des conditions de travail ou de la rémunération des administrateurs.

12. Déclaration d'intérêts

Un administrateur doit remettre au Conseil, dans les trente (30) jours suivant son élection, une déclaration d'intérêt contenue dans la *Déclaration liée au poste d'administrateur* ici annexée.

Un administrateur doit également produire une telle déclaration dans les trente (30) jours de la survenance d'un changement à son contenu.

Les déclarations sont traitées de façon confidentielle par le Conseil.

ATTESTATION

Dans les trente (30) jours de l'adoption du Code par le Conseil, chaque administrateur doit remettre au Conseil l'attestation également contenue dans la *Déclaration liée au poste d'administrateur* ici annexée. Chaque nouvel administrateur doit faire de même dans les trente (30) jours suivants sa nomination.

SANCTIONS

Sur conclusion d'une contravention par un administrateur aux lois, ou au présent Code, ce dernier doit remettre sa démission.

Annexe - Déclaration liée au poste d'administrateur²

Attestation

Je, soussigné, _____, déclare avoir pris connaissance du Code d'éthique et de déontologie des administrateurs adopté par le conseil d'administration le _____, tel que modifié de temps à autre, en comprendre le sens et la portée et être lié par chacune de ses dispositions, tout comme s'il s'agissait d'un engagement contractuel de ma part envers les propriétaires du _____

Selon l'article 327 du *Code civil du Québec* :

« Sont inhabiles à être administrateurs les mineurs, les majeurs en tutelle ou en curatelle, les faillis et les personnes à qui le tribunal interdit l'exercice de cette fonction.

Cependant, les mineurs et les majeurs en tutelle peuvent être administrateurs d'une association constituée en personne morale qui n'a pas pour but de réaliser des bénéfices pécuniaires et dont l'objet les concerne. »

Je déclare être habile à occuper un poste d'administrateur. Si lors de mon mandat cette situation devait changer, je vais en informer le Syndicat par l'intermédiaire d'une lettre de démission.

Signature

Nom (en caractères d'imprimerie)

Date

² Document intégrant les annexes 1 et 2 faisant partie de : Regroupement des gestionnaires et copropriétaires du Québec, Code d'éthique et de conduite des administrateurs d'un syndicat de copropriété, https://fr.rqcq.org/images/visus%20articles/trousse-outils/2020/2020-10-01_code_ethique_et_conduite_admin.pdf, consulté le 4 décembre 2020

Déclaration d'intérêts

Je déclare ne pas avoir d'intérêts susceptibles d'entrer en conflit avec les devoirs de ma charge d'administrateur.

Je déclare que les intérêts suivants sont susceptibles d'entrer en conflit avec les devoirs de ma charge d'administrateur.

This image shows a blank sheet of white paper with horizontal ruling lines. The lines are evenly spaced and run across the width of the page. There are no margins or other markings on the paper.

Signature _____

Nom (en caractères d'imprimerie)

Date _____

POLITIQUE D'ENTRETIEN DES ÉQUIPEMENTS

État de la situation

Il y a déjà plus de 3 ans, l'immeuble Urbano passait aux mains du syndicat de copropriété. Cet immeuble, récemment évalué à près de 40 millions \$, comprend un bon nombre d'équipements complexes qui exigeront des efforts constants pour les entretenir et les garder en bon état de marche. Il faudra aussi avoir en main les informations pertinentes sur l'historique d'entretien pour prendre les bonnes décisions quand viendra le temps de les remplacer.

En dollars de 2020, l'auteur estime que les équipements installés ont une valeur totale de remplacement de près de 1,6 millions \$ excluant le coût de la main d'œuvre. Le tableau 1 ventile ce montant selon les grandes catégories d'utilisation en indiquant la valeur, le nombre d'items et la valeur moyenne pour chacune.

	Valeur estimée 2020		Nombre d'items	Moyenne par item
Tous	1 550 847 \$		153	10 136 \$
Ascenseurs	660 000 \$	42,6%	4	165 000 \$
Chauffage Ventilation	507 747 \$	32,7%	64	7 934 \$
Électrique	147 200 \$	9,5%	15	9 813 \$
Plomberie	103 000 \$	6,6%	8	12 875 \$
Sécurité et incendie	50 300 \$	3,2%	6	8 383 \$
Accès	49 100 \$	3,2%	31	1 584 \$
Électronique	22 300 \$	1,4%	17	1 312 \$
Mécanique	11 200 \$	0,7%	8	1 400 \$

Tableau 1- Valeur* des équipements par catégorie

*Sources : Étude du fonds de prévoyance, prix publiés sur les sites web de fournisseurs (Canada et USA)

Ainsi, les catégories 'Ascenseurs' et 'Chauffage Ventilation' accaparent 75% de la valeur des équipements. Ces deux mêmes catégories sont aussi celles nécessitant un entretien préventif et des réparations plus fréquentes. Le tableau 2 affiche un graphique des dépenses encourues pour les années 2018 à 2020 pour ces 2 catégories. La tendance est nettement à la hausse pour les dépenses touchant le chauffage et la ventilation avec les dépenses de 2020 représentant 10 fois celles de 2018 et plus du double celles de 2019. Rappelons que nous avons 64 différents équipements dans cette catégorie.

Étant donné la complexité et l'utilisation constante des appareils de chauffage ventilation installés dans l'immeuble, l'auteur considère que le niveau de dépenses de cette catégorie ira en augmentant à mesure que l'équipement prendra de l'âge. Il faudrait donc mettre en place une politique d'entretien afin d'encadrer ces dépenses tant au niveau de la catégorie de chauffage et ventilation qu'aux autres catégories d'équipements.

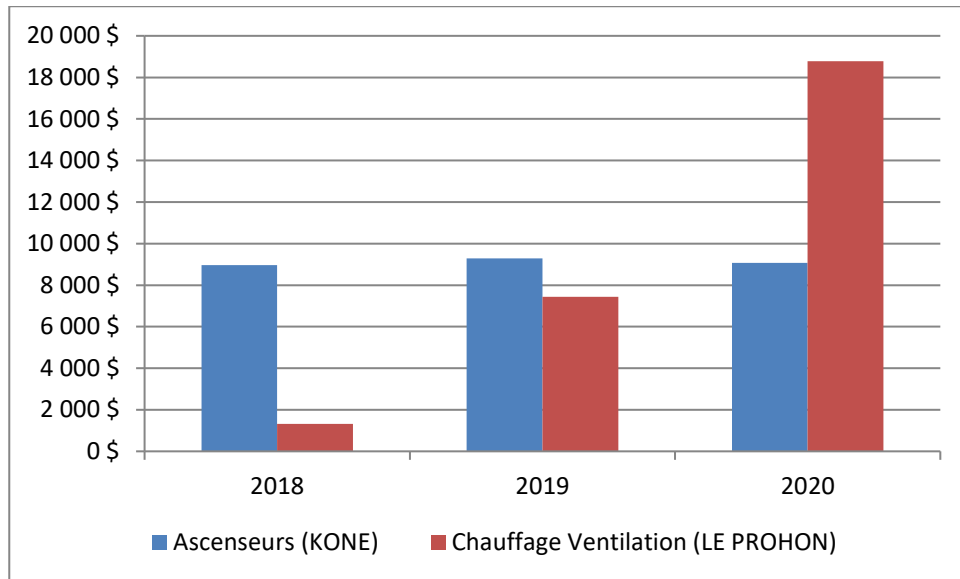


Tableau 2- Dépenses annuelles encourues par catégorie

Objectifs de la politique d'entretien des équipements

Voici les objectifs proposés pour cette politique :

- 1- Utiliser un système de gestion d'entretien qui permet de :
 - a. Planifier les travaux d'entretien en tenant compte de la disponibilité du concierge;
 - b. Comptabiliser les coûts et la nature des travaux d'entretien et de réparations par unité d'équipement individuel afin de bâtir un historique permettant d'identifier les équipements problématiques;
 - c. Intégrer les travaux rendus obligatoires par le cahier d'entretien; et
 - d. Évaluer la performance des fournisseurs pour chaque intervention.
- 2- Mettre en place des directives précises auxquelles devront se soumettre les fournisseurs d'Urbano effectuant l'entretien et les réparations afin de pouvoir contrôler les coûts et de les attribuer correctement à l'équipement visé.
- 3- Choisir les fournisseurs offrant le meilleur rapport coût/qualité pour répondre à nos besoins en prenant soin d'évaluer le travail accompli.

Mise en place de la politique

La mise en place d'une telle politique comprendra les éléments suivants :

- Le conseil d'administration demeure responsable de l'application globale de la politique tandis que le gestionnaire voit à sa mise en place et au suivi régulier;
- Le conseil d'administration nomme un administrateur du syndicat responsable de la surveillance de l'entretien qui demeure en relation étroite avec le gestionnaire dans le but de faciliter le processus décisionnel. En l'absence d'un administrateur intéressé, le conseil d'administration pourrait prendre les dispositions pour qu'un copropriétaire exerce cette fonction;
- Les principaux éléments de la mise en place par le gestionnaire comprennent :
- La compilation d'un répertoire complet des 153 équipements avec l'attribution d'un identifiant pour chacun et l'installation d'une étiquette avec cet identifiant sur chaque équipement;
- L'établissement d'une base de données pour la saisie et l'analyse des factures des fournisseurs incluant la date/heure, l'équipement entretenu, le montant pour les pièces et la main d'œuvre, une description détaillée du travail effectué, une appréciation de notre satisfaction et le nom du fournisseur;
- La préparation d'une feuille de consignes pour tous les fournisseurs d'entretien et de réparation d'Urbano incluant les modalités d'accès, l'usage des ascenseurs, la protection des couvre-planchers et murs ainsi que le contrôle des heures travaillées par le concierge et l'identifiant de l'équipement visé par les travaux;
- Une analyse périodique de la base de données afin d'extraire les tendances pertinentes; et
- L'établissement d'un lien avec le carnet d'entretien rédigé dans le cadre de l'étude du fonds de prévoyance.

VOTE DU RÈGLEMENT POUR LA RECHARGE PUBLIQUE DE VÉHICULES ÉLECTRIQUES ET HYBRIDE RECHARGEABLE

Frais de recharge par Type de véhicule

- Véhicule 100% électrique: \$35.00/mois ⁽¹⁾
- Véhicule hybride rechargeable: \$10.00/mois ⁽²⁾

Considérant une approbation de l'approche lors de l'AGA de Mars 2021 et un début de recharge au 1 avril 2021

Registre des véhicules

- Avant la fin mars 2021, les copropriétaires concernés devront confirmer leur Type de véhicule à l'administration
- Après mars 2021, si un copropriétaire fait l'acquisition d'un Type de véhicule concerné, il devra confirmer ledit Type de véhicule et le mois d'acquisition à l'administration

Processus

- Facturation: 2 factures par année
 - Début avril: Première facture semestrielle en utilisant les Frais de recharge
 - Début octobre: Deuxième facture semestrielle
 - Si le copropriétaire fournit à l'administration un rapport d'utilisation réelle couvrant toute l'année (octobre à fin septembre), la facture d'octobre sera calculée en prenant le montant du rapport d'utilisation réelle fourni moins la charge faite au mois d'avril
 - Si le copropriétaire ne fournit aucun rapport d'utilisation réelle, la facture d'octobre sera calculée en utilisant les Frais de recharge.
- Révision des Frais de recharge
 - Annuellement, le Conseil d'administration effectuera une révision des Frais de recharge en fonction du taux d'électricité Urbano, de la consommation de l'année précédente en kWh et des nouvelles informations spécialisées.

Taux d'électricité Urbano pour calcul de l'utilisation réelle pour 2020/2021: \$0,10973

(1) Basé sur une consommation de 18 kWh / 100km, 20,000km / année et le taux d'électricité Urbano

(2) Basé sur l'utilisation réelle d'un copropriétaire d'Urbano durant une période de 6 mois

VOTE DU RÈGLEMENT POUR QUE LE MANDAT DES ADMINISTRATEURS SOIT DE DEUX ANS

DEUXIÈME PARTIE : RÈGLEMENT DE L'IMMEUBLE

CHAPITRE 2 : FONCTIONNEMENT ET ADMINISTRATION DE LA COPROPRIÉTÉ

2.1 LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DU SYNDICAT

2.1.1 COMPOSITION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION, NOMINATION, INHABILITÉS ET RÉMUNÉRATION DES ADMINISTRATEURS

1. TEXTE ACTUEL:

ARTICLE 115. *À compter de l'assemblée de transition, les administrateurs sont élus par les copropriétaires lors de l'assemblée annuelle, à la majorité des voix présentes ou représentées. Les administrateurs élus acceptent leur charge immédiatement de vive voix, devant l'assemblée, ou postérieurement au moyen d'un écrit. Les administrateurs sont élus pour une période **d'un (1)** an. À l'expiration de cette période, leur mandat se continue jusqu'à la prochaine assemblée.*

Les administrateurs sont élus pour une période d'un (1) an.

Pour l'administration / entretien, d'un édifice aussi complexe qu'Urbano 1, il est évident qu'un mandat d'un an pour les administrateurs du C.A. apporte son lot de contraintes.

1.1. Adaptation au rôle et familiarité avec les systèmes et enjeux complexes.

1.2. Le manque de continuité dans les dossiers.

1.3. Manque de transmission des connaissances.

1.4. Manque de productivité.

1.5. Les non-dits et non-écrits puisque 'le diable est dans les détails', qu'on le veuille ou non.

2. TEXTE PROPOSÉ:

ARTICLE 115. *À compter de l'assemblée de transition, les administrateurs sont élus par les copropriétaires lors de l'assemblée annuelle, à la majorité des voix présentes ou représentées. Les administrateurs élus acceptent leur charge immédiatement de vive voix, devant l'assemblée, ou postérieurement au moyen d'un écrit. Les administrateurs sont élus pour une période de **deux (2)** ans. À l'expiration de cette période, leur mandat se continue jusqu'à la prochaine assemblée.*

Les administrateurs sont élus pour une période de deux (2) ans.

2.1. À priori, nous minimisons l'essentiel des contraintes associées à la durée d'un mandat d'un an.

2.2. Si aucun des administrateurs précédents ne se représente, nous rencontrerons les mêmes problèmes.

2.3. Malheureusement, certains candidats intéressants pourraient être écartés si contraints à un mandat de deux ans plutôt qu'un an, et ce, pour des raisons personnelles valables.

ANALYSE DE SCÉNARIOS:

Indépendamment des multiples scénarios analysés, force est de constater qu'il existe une multitude d'événements imprévisibles, que cela soit des déménagements, décès, maladie, démission, etc. Conséquemment, il semble qu'une certaine flexibilité serait désirable pour faciliter la transmission des pouvoirs et cela, selon les conditions du moment. Donc, une mesure d'exception, laquelle prendrait compte des contraintes et/ ou besoins du moment, serait peut-être la solution la plus acceptable et viable considérant les conséquences de modifier un texte à teneur légale.

CONCLUSION:

Au libellé proposé à l'article 115, la mention additionnelle suivante pourrait s'y ajouter:

"Par exception et assujetti au vote majoritaire de l'Assemblée Générale Annuelle (AGA), il serait possible d'accepter la nomination d'un administrateur pour une période d'un (1) an."

EXEMPLES:

1. Afin d'assurer une continuité en permanence, exceptionnellement en 2020, 2 des 5 administrateurs seraient élus pour un mandat d'un an. Ces 2 postes seraient de nouveau mis en candidature à l'AGA de 2021 mais cette fois pour un mandat de 2 ans. De cette façon, il y a toujours 2 ou 3 administrateurs d'expérience siégeant au C.A. (i.e. en 2021- 3 administrateurs élus en 2020 en poste jusqu'en 2022 - en 2022- 2 administrateurs élus en 2021 en poste jusqu'en 2023, et ainsi de suite).
2. S'il y avait un manque de candidat disponible pour un mandat de 2 ans.
3. La rétention d'un administrateur chevronné et de compétences exceptionnelles pour une année additionnelle suite à un premier mandat de 2 ans.
4. Etc., d'ailleurs, nous avons déjà vécu des situations qui ont nécessité une certaine flexibilité.

Modification proposée par:

André et Lisette Jutras

Condo 1104

8 septembre 2020