

SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES DU 1 MCGILL

PROCÈS-VERBAL DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ANNUELLE

TENUE À MONTRÉAL LE 19 OCTOBRE 2006

1. Vérification du quorum

Le quorum est atteint, puisqu'un décompte de 65% des voix des copropriétaires présents ou représentés a été constaté, dont 36% en procuration et 29% en présence à 19 h 10.

2. Ouverture de l'assemblée

L'assemblée est ouverte à 19 h 15.

3. Nomination d'un président et d'une secrétaire d'assemblée

Monsieur Pierre Lalande, président du CA, propose Me Yves Joli-Coeur pour présider l'assemblée. Cette proposition est secondée par Madame Céline Germain (# 320).

Monsieur Pierre Desmarais, administrateur, propose Madame Suzanne Gendron à titre de secrétaire d'assemblée. Cette proposition est secondée par Monsieur Robert Talbot, administrateur

4. Mot du président du Conseil d'administration

Monsieur Pierre Lalande commente l'ensemble du Rapport du président.

Vous trouverez ci-après les questions, commentaires et suggestions des membres de l'assemblée qui donnent suite à la présentation de Monsieur Lalande.

Économie d'énergie et climatisation

Aucun commentaire.

Le personnel

Aucun commentaire.

Fonds de prévoyance

Question de Madame Céline Germain (# 320)

Le fonds de prévoyance sera-t-il maintenu à 15% du budget d'opération, même si les frais de condos augmentent.

Réponse de Monsieur Pierre Lalande, président du CA

Oui, il sera maintenu à 15%.

Question de Madame France Beaupré (# 814)

Quelles dépenses sont à prévoir dans le fonds de prévoyance. Le changement des tapis en fait-il partie.

Réponse de Me Yves Joli-Cœur, président de l'assemblée

Seulement le coût de réparations majeures est imputé au fonds de prévoyance, même si les travaux d'entretien généraux représentent un montant important. Les tapis n'en font pas partie.

Question de Madame France Beaupré (# 814)

Selon l'étude Fallah, en 20 ans, le fonds de prévoyance devrait accumuler 4 millions au total. Le tableau présenté ne représente pas 4 millions ? Et qu'en est-il des intérêts, sont-ils additionnés.

Réponse de Monsieur Pierre Lalande, président du CA

Un nouveau poste budgétaire «entretien préventif» a été créé, avec un budget d'environ 100 000\$ par année. Ce montant, plus 100 000\$ du fonds de prévoyance, totalise environ 4 millions en 20 ans. L'étude Roche déterminera dans un proche avenir, un calendrier des travaux majeurs à être effectués, et le fonds sera ajusté si nécessaire.

Commentaire de Me Yves Joli-Cœur, président de l'assemblée

On peut prévoir que les placements ne rapporteront que 2 à 3% d'intérêts seulement puisque les fonds doivent être investis de façon très sécuritaire.

Entretien

Pas de commentaire.

Réclamations et inspections

Question de Monsieur Jean-Pierre Dufour (# 516)

Les inspections seront-elles obligatoires dans les années à venir.

Réponse de Monsieur Pierre Lalande, président du CA

L'inspection n'a été obligatoire l'an dernier, ni cette année. L'an prochain, on pourrait l'inclure au budget. Et la rendre obligatoire.

Commentaire de Me Yves Joli-Cœur, président de l'assemblée

Il serait de mise de se doter d'un règlement en ce sens et d'en faire une résolution.

Commentaire de Monsieur Pierre Lalande, président du CA

On fera une proposition en ce sens l'an prochain.

Question de Madame Louise Fecteau (# 205)

Demande-t-on des offres de service à différentes compagnies ?

Réponse de Monsieur Pierre Lalande, président du CA

Oui.

Assurances

Aucun commentaire.

Salle d'exercice

Aucun commentaire.

Rafrâichissement de la marquise et des marches des entrées extérieures

Aucun commentaire.

Le jardin

Aucun commentaire.

Corridors et espaces communs

Aucun commentaire.

Mise aux normes

Commentaire de Monsieur Jacques Millaire, gestionnaire

La localisation des extincteurs a été décidée par des inspecteurs, et non par des décorateurs...

Mise à jour de la Déclaration de copropriété et des registres

Commentaire de Me Yves Joli-Cœur, président de l'assemblée

Cette démarche est très importante afin de respecter le pacte social établi par la déclaration. Il faut y ajouter les nouveaux règlements, le nouveau cadastre, etc.

Commentaire de Pierre Lalande

La mise à jour sera présentée lors de l'assemblée générale de l'an prochain.

Question de Monsieur Michel Gélinas (# 518)

Y aura-t-il une réévaluation des quote-part en fonction, entre autres, de l'ajout des cagibis.

Réponse de Monsieur Pierre Lalande, président du CA

Le CA n'a pas eu le temps de procéder à une réévaluation.

Commentaire de Me Yves Joli-Cœur, président de l'assemblée

Toute modification de la valeur relative peut ouvrir une véritable boîte de pandore, il faut être prudent.

Les sept foyers dits 18

Monsieur Pierre Lalande mentionne que ce matin, il a rencontré la Régie du bâtiment pour présenter une énième proposition pour les rendre conforme. La solution a été acceptée, mais sous 4 conditions. Si, ces 4 conditions sont remplies, les travaux pourront commencer. D'ici là, il faut trouver réponse à chacune d'elle, ce qui va prendre du temps. Mais tout indique que l'on pourra enfin rencontrer les exigences demandées. Je « promets » que le problème sera définitivement réglé d'ici Noël 2007.

Les quittances

Question de Monsieur Michel Cailloux (# 618)

Compte tenu que cela fait maintenant 11 ½ années que l'on attend une solution, quel sera le montant de la quittance et quelles options sont envisagées si les solutions de la Régie du bâtiment ne fonctionnent pas. Autrement dit, y a t il un plan Z ?

Réponse de Monsieur Pierre Lalande, président du CA

La solution finale serait de démolir les façades des foyers dans chaque appartement et de poursuivre le promoteur.

Vidéotron : Câblodistribution

Pas de commentaire.

Le café des Éclusiers

Commentaire de Monsieur Georges Dourte, administrateur

Des auditions ont eu lieu et un verdict est attendu la semaine prochaine. Aucune plainte officielle n'a été reçue du 1 McGill.

Commentaire de Madame Patricia Lallier (# 207)

Compte tenu que la rue McGill était fermée à la circulation cette année, il y a eu peu de bruit. Il faudra être plus vigilant l'an prochain.

Commentaire de Madame Danielle Beaulieu (# 610)

En espérant que la demande de porter le nombre de places à 1000 ne sera pas acceptée par la Régie il faut noter que le Café est situé sur un terrain appartenant au gouvernement fédéral. Le municipal ne peut pas intervenir.

Commentaire de Monsieur Pierre Lalande, président du CA

Si le bruit dérange, il faut faire des plaintes directement en communiquant avec le 911

Commentaire de Monsieur Ottavio Gallela (# 1003)

Ceci est un problème réel. Bars, sans abris, drogues. Le CA devrait protéger la collectivité en contestant et en engageant des avocats. On pourrait faire appel, je pourrais témoigner.

Commentaire de Monsieur Georges Dourte, administrateur

Pour ce faire, on doit avoir des faits précis et documentés.

Commentaire de Monsieur Pierre Lalande, président du CA

Le problème a été soulevé lors de la dernière l'assemblée de l'arrondissement par Mme Beaulieu à laquelle j'ai assisté. De plus, l'Association des riverains de la rue McGill sera formée dès cet automne et fera sûrement toutes les démarches nécessaires pour contrer la multiplication des bars sur la rue.

Commentaire de Madame Danielle Beaulieu (# 610)

Une étude spécifique est présentement en cours au service des permis de l'arrondissement pour connaître la situation sur la rue McGill à ce jour et les possibilités de modifier le zonage pour restreindre la multiplication des bars. Il pourrait y avoir un moratoire sur les permis de bar. On ne veut pas devenir une 2^{ième} rue Crescent ! Le 1 McGill fait partie du quartier historique et nous sommes tous très vigilants sur cette question.

Question de Madame France Beaupré (# 814)

Les restaurants auront-ils le droit de mettre des tables sur le trottoir.

Réponse de Monsieur Pierre Lalande, président du CA

Oui, en autant que cela n'entrave pas la libre circulation. Des critères précis seront établis pour le mobilier à cet effet.

Cahier des règlements

Aucun commentaire.

Rappel

Garage

Commentaire de Madame Louise Fecteau (# 205)

Il me semble que le garage est moins propre qu'avant.

Réponse de Monsieur Pierre Lalande, président du CA

Il faut restreindre le nombre de lavages à cause de l'humidité que cela produit. Mais tout est fait pour le garder le plus propre possible.

Commentaire de Monsieur Jean Paré (# 703)

Il serait utile de mettre des panneaux limitant la vitesse maximale à 5 Km et également de prévoir des miroirs pour mieux voir.

Suggestion de Monsieur Robert Talbot, administrateur

Des dos d'ânes seraient peut-être la solution à ce problème.

Commentaire de Madame Patricia Lallier (# 207)

Il serait également important d'installer des miroirs à l'extérieur afin d'éviter de frapper des passants en sortant du garage.

Commentaire de Monsieur Pierre Desmarais, administrateur

Pourquoi pas des clignotants, comme dans la ville de Paris.

Évaluation foncière : nouveau rôle d'évaluation

Commentaire de Madame Danielle Beaulieu (# 610)

Le nouveau rôle d'évaluation augmente de 68%.

Commentaire de Monsieur Pierre Lalande, président du CA

Si ce problème est collectif, il faut penser à former un comité.

Commentaire de Madame Patricia Lallier (# 207)

Après une recherche générale dans le Vieux- Montréal, l'augmentation du rôle foncier est plus élevée que la valeur marchande. Mais il faudra voir le taux d'imposition pour pouvoir réagir.

Réaménagement de la rue McGill

Aucun commentaire

Le Salon de la copropriété au Palais des Congrès du 20 au 22 octobre 2006

Me Yves Joli-Cœur mentionne que le 1 McGill y est en lice pour le titre du condo d'or de l'année.

Le 1 McGill, le numéro un du Vieux-Montréal

Question de Monsieur Paul Héroux (# 211)

Qu'en est-il de la réfection de la rue d'Youville et du square Charron.

Réponse de Monsieur Pierre Lalande, président du CA

Les travaux devraient être complétés vers la fin juillet 2007, selon les informations disponibles.

Commentaire de Monsieur Ottavio Gallela (# 1003)

Les feux de circulation projetés à l'intersection des rues de la Commune et McGill devraient être contestés.

Compte tenu que beaucoup de copropriétaires utilisent l'accès de la rue d'Youville, il serait intéressant d'y construire un meilleur accès à l'immeuble.

Réponse de Monsieur Pierre Lalande, président du CA

La CA verra ce qui peut-être fait.

5. Résultats financiers pour 2005-2006

5.1 Dépôt des états financiers et rapport des vérificateurs pour 2005-2006

Monsieur Robert Talbot, administrateur, commente les états financiers et le rapport des vérificateurs.

Question de Madame Céline Germain (# 320)

À quel item budgétaire sont inscrites les dépenses lors de déménagements.

Réponse de Monsieur Jacques Millaire, gestionnaire

Elles sont réparties dans les items «location de salles» et «autres».

Commentaire de Madame France Beaupré (# 814)

Serait-il possible de mieux identifier les revenus vs les dépenses.

Réponse de Monsieur Pierre Lalande, président du CA

Oui, nous en tiendrons compte l'an prochain.

Question de Monsieur Michel Cailloux (# 618)

Les frais d'assemblées totalisent 5 428\$. Qu'est-ce que cela comprend.

Réponse de Monsieur Jacques Millaire, gestionnaire

Sont comptabilisés les frais de papeterie, les frais de postes, la location de salle, la rémunération du président d'assemblée ainsi que toutes les dépenses reliées aux diverses réunions du CA.

Commentaire de Madame France Beaupré (# 814)

Il y a eu un dépassement des coûts pour la fête du 10^e anniversaire qui devait s'autofinancer. Qu'en est-il.

Réponse de Monsieur Pierre Lalande, président du CA

Compte tenu du mauvais temps, il a fallu louer des chapiteaux, ce qui a entraîné des dépenses supplémentaires.

Monsieur Paul Héroux (# 211) propose l'adoption des états financiers. Cette proposition est secondée par Monsieur Jacques Grandmont (# 318). La proposition est donc adoptée à l'unanimité.

5.2 Nomination des vérificateurs pour 2006-2007

Monsieur Pierre Lalande, président du CA, propose de reconduire les vérificateurs Barbeau, Cousineau pour l'an prochain. Cette proposition est secondée par Monsieur Pierre Desmarais, administrateur. La proposition est donc dûment adoptée.

6. Budget d'exploitation pour 2006-2007

Me Yves Joli-Cœur, président de l'assemblée, mentionne que le budget est présenté à titre de consultation comme le prévoit la Déclaration de copropriété. Monsieur Robert Talbot, administrateur, commente le budget.

Question de Madame Céline Germain (# 320)

Les dépenses réelles des frais de gestion totalisent 55 212\$. Pourquoi prévoir 58 500\$ au budget 2006-2007.

Réponse de Monsieur Jacques Millaire

Ceci s'explique parce que certains honoraires n'ont pas été facturés.

Question de Monsieur Jean-Pierre Dufour (# 516)

Le poste «salaires» a baissé de 55 000\$. Pourquoi.

Réponse de Monsieur Robert Talbot, administrateur

Le salaire du surintendant et du concierge fait maintenant parti du poste « Entretien et contrat ».

7. Candidatures aux postes d'administrateurs

L'an dernier, le nombre d'administrateurs a été augmenté à 7 personnes.

Monsieur Pierre Lalande, Monsieur Serge Laforest, Madame Diane Choquette, Monsieur Pierre Desmarais et Monsieur Robert Talbot renouvellent leur candidature.

Deux administrateurs quittent le conseil, soit Madame Louise Sansregret et Monsieur Georges Dourte. Monsieur Desmarais les remercie pour leur contribution exceptionnelle, leur précieuse expérience, ainsi que leur sens de l'humour qui fait que l'équipe travaille fort, mais dans la joie.

Madame Louise Sansregret tient à souligner que Monsieur Pierre Lalande est un président extraordinaire, qu'il y a relevé beaucoup de défis et que ce fut un plaisir de travailler avec toute l'équipe.

Monsieur Georges Dourte félicite et remercie tous les membres pour leur sens du devoir et leur dévouement et mentionne que la nouvelle équipe est bien positionnée pour poursuivre le travail.

Deux personnes se portent candidates pour l'année 2006-2007, soit Madame Micheline Senécal et Madame Louise Fecteau. Chacune des candidates se présente. Leur candidature est acceptée à l'unanimité.