

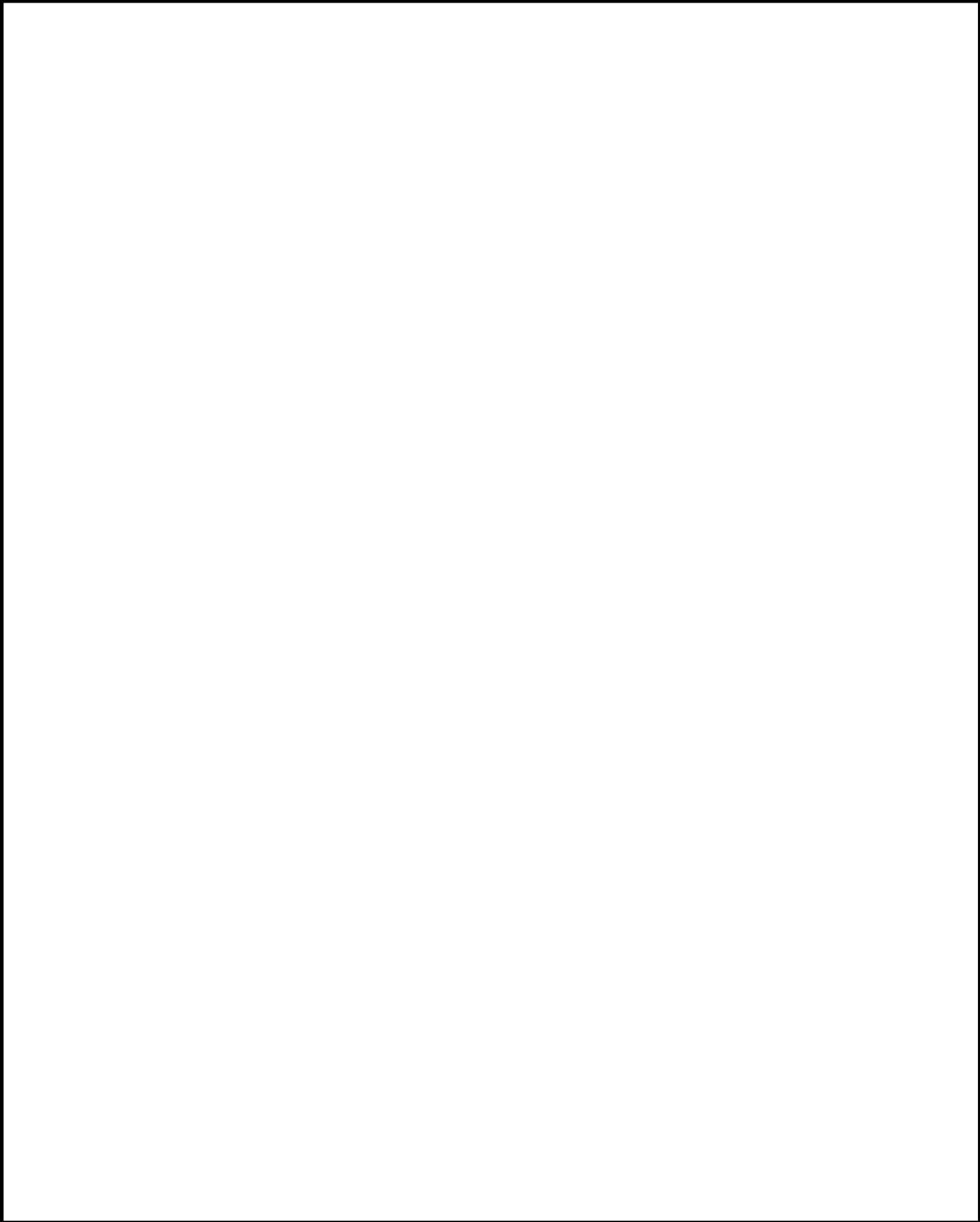
**AVIS DE CONVOCATION
ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE**

**NOTICE TO ATTEND
SPECIAL GENERAL MEETING**



**MERCREDI LE 25 OCTOBRE 2017 à
19H**

**WEDNESDAY, OCTOBER 25TH, 2017 at
7 PM**





**SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES
9240 RIVERIN**

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

AVIS DE CONVOCATION

Brossard, le 18 octobre 2017

À tous les copropriétaires, vous êtes par les présentes convoqués à l'assemblée générale annuelle des copropriétaires qui se tiendra au lieu et date mentionnés ci-après.

MERCREDI LE 25 OCTOBRE 2017

19 H 00

SITUÉ 4305 BOUL. LAPINIÈRE, SUITE 100, BROSSARD (LAUCANDRIQUE)

ORDRE DU JOUR DE L'ASSEMBLÉE

1. Vérification du quorum et ouverture de l'assemblée
2. Élection des officiers de l'assemblée
3. Lecture et adoption de l'ordre du jour
4. Lecture et adoption du procès-verbal de l'assemblée extraordinaire du 2 août 2017
5. Présentation des travaux d'urgence et non prévu
6. Présentation du budget imprévu et de la cotisation spéciale
7. Varia
8. Levée de l'assemblée

Pour éviter l'absence de quorum à cette assemblée, n'hésitez pas à nommer un fondé de pouvoir en remplissant le formulaire de procuration (document inclus) et l'envoyer par la poste à **Laucandrique Gestion de copropriétés, au 4305 boul. Lapinière, bureau 100, Brossard, J4Z 3H8** ou par courriel au gporte@laucandrique.ca ou par télécopieur au 450.677.0006, ou le remettre à un administrateur ou un copropriétaire. Si vous êtes présents à la réunion, votre formulaire vous sera alors remis.

L'article 1094 C.c.Q. : «Le copropriétaire qui, depuis plus de trois mois, n'a pas acquitté sa quote-part des charges communes ou sa contribution au fonds de prévoyance est privé de son droit de vote. »



**SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES
9240 RIVERIN**

THE EXTRAORDINARY MEETING OF CO-OWNERS

NOTICE TO ATTEND

Brossard, October 18th, 2017

To all co-owners, you are invited to the special general meeting of co-owners to be held at the location and date mentioned below.

WEDNESDAY, OCTOBER 25TH 2017

7 PM

HELD AT 4305 BOUL. LAPINIÈRE, SUITE 100, BROSSARD, (LAUCANDRIQUE)

AGENDA OF THE MEETING

1. Verification of the quorum and opening of the meeting
2. Nomination of a President and a Secretary of the assembly
3. Reading and approval of the agenda
4. Reading and approval of the Minutes of the Extraordinary Meeting of August 2, 2017
5. Presentation of emergency and non-emergency work
6. Presentation of the unexpected budget and the special contribution
7. Miscellaneous
8. Adjournment of the meeting

To avoid the absence of quorum at this meeting, we invite you to fill and return the proxy form (included) at **Laucandrique Gestion de copropriétés 4305 boul. Lapinière, bureau 100, Brossard, (Québec), J4Z 3H8** either by e-mail at gporte@laucandrique.ca or by fax at: 450.677.0006 or give it to an administrator or a co-owner. If you are present at the meeting, we will give you back your proxy form.

Article 1094 C.c.Q.: "Any co-owner who has not paid his share of the common expenses or his contribution to the contingency fund for more than three months is deprived of his voting rights."



**SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES
9240 RIVERIN
PROCES-VERBAL DE L'AGE DU 2 AOUT 2017**

**ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE
SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES DU 9240 RIVERIN**

PROCÈS-VERBAL

L'AN DEUX MILLE DIX-SEPT, le 2 août 2017 à 19 heures.

Les copropriétaires du Syndicat des copropriétaires du 9240 Riverin dûment convoqués individuellement par le gestionnaire du syndicat, se sont réunis en assemblée générale au 4305 boulevard Lapinière, Bureau 100, Brossard.

La feuille de présence a été signée par les copropriétaires présents ou leurs mandataires. Cette feuille est jointe au procès-verbal.

Étaient présent ou représentés à l'assemblée, 22 copropriétaires représentant 93,8 % des voix de la copropriété.

ORDRE DU JOUR

- 1 Vérification du Quorum - Ouverture de l'assemblée
- 2 Élection des officiers de l'assemblée
- 3 Lecture et adoption de l'ordre du jour
- 4 Présentation des travaux d'urgence et non prévus du système d'incendie
- 5 Présentation du budget imprévu et de la cotisation spéciale
 - 5.1 Réparation de la brique
 - 5.2 Inspection de la brique pour la norme de la loi 122 du Québec
 - 5.3 Réparation de la toiture
 - 5.4 Abattage des arbres malades et réparation du système d'arrosage
 - 5.5 Travaux de réparation du système d'arrosage
 - 5.6 Travaux de réparation des linteaux en métal
 - 5.7 Travaux d'élagage des arbres
- 6 Varia (point non soumis au vote)
- 7 Levée de l'assemblée

1 Vérification du Quorum - Ouverture de l'assemblée

**Le quorum est de 93,80 % des personnes présentes ou représentées et
l'assemblée est ouverte à 19H 18**

Nous avons 93,80 % du quorum, l'assemblée débute



2 Élection des officiers de l'assemblée

2.1 Après en avoir délibéré, l'assemblée élit, à l'unanimité des voix présentes ou représentées un président de l'assemblée.

Président: **Grégory Porte**

Unité: **Gestionnaire**

La proposition est adoptée.

PROPOSÉ PAR	Unité	SECONDE PAR	Unité
Ginette Grenier	202	Yves Lavallée	403

2.2 Après en avoir délibéré, l'assemblée élit, à l'unanimité des voix présentes ou représentées, un secrétaire de l'assemblée.

Secrétaire: **Grégory Porte**

Unité: **Gestionnaire**

La proposition est adoptée.

PROPOSÉ PAR	Unité	SECONDE PAR	Unité
Ginette Grenier	202	Yves Lavallée	403

3 Lecture et adoption de l'ordre du jour

Le **secrétaire** fait la lecture de l'ordre du jour - il convient à tous mais une modification pour l'unité 201 pour le nom de la compagnie

La proposition est adoptée.

PROPOSÉ PAR	Unité	SECONDE PAR	Unité
Marc Robert	201	Nicole St-Germain	302



4 Présentation des travaux d'urgence et non prévus du système d'incendie

Il est discuté d'envoyer les soumissions pour la mise aux normes de l'alarme sonore du système de protection incendie, ainsi que le rapport du Service de protection incendie avec les exigences à M. Robert. Il a été proposé, avant de procéder avec les travaux d'installation de piezo avertisseurs dans chaque logement, de vérifier si une solution moins chère est possible. MM Kien To et Michel St-Pierre s'engagent de faire des tests avec des cloches supplémentaires dans les corridors. Il serait prévu de faire une installation de 2 cloches dans les corridors en plus de celle existant.

Pour le Plan de Sécurité incendie dit PSI, cela n'est pas accepté, nous devons trouver moins cher et aussi voir pour faire annuler si possible car les propriétaires ne sont pas en accord. M. Robert se propose de valider avec le Service de protection incendie les exigences pour notre bâtiment. M. D. Lizée propose de faire de son côté des recherches sur des solutions techniques moins chères. Le gestionnaire va aller de l'avant pour trouver de meilleur prix. Mme St Germain va contacter le supérieur de Mme Julie Lafleur du service des incendies afin de faire retirer certains points trop inutile pour ce syndicat.

Donc les propriétaires ont demandés de vérifier des alternatives respectant les règles du services des incendies. le dossier est donc mis en suspant. Nous informons les propriétaires que notre dernier délai accepté est jusqu'au 15 décembre 2017 après cela, le services des incendies mettra les amendes en vigueur si les réparations ne sont pas effectuées.

La proposition est adoptée.

PROPOSÉ PAR	Unité	SECONDE PAR	Unité
Kien Hoa To	303	Daniel Lizée	101

5 Présentation du budget imprévu et de la cotisation spéciale

5.1 Réparation de la brique

Il y a une apparence de détérioration de la brique, nous allons faire réparer certaines briques à certains endroits des balcons des logements où la détérioration est problématique, comme celle sous les balcons des unités 401 et 301, nous allons aussi réparer la colonne de l'unité 403 et changer la brique de l'unité 304.

Certains propriétaires ont informé que des rampes étaient mal fixé comme dans l'unité 301 de Mme Menger.

5.2 Inspection de la brique pour la norme de la loi 122 du Québec

Le gestionnaire c'est renseigné sur les exigences de la loi quant aux façades et plus précisément sur l'obligation d'effectuer une inspection complète de celles-ci. Suite à la visite d'un ingénieur pour inspection des façades, celui-ci nous informe que 2 façades sont assujetties à la loi 122 du Québec sur les inspection de façades car en partant de la hauteur du sol, l'immeuble fait 5 étages. La majorité des propriétaires refuse cette inspection, trop coûteuse et même superflue selon certains.



5.3 Réparation de la toiture

Il est approuvé de faire les réparations de la toiture. Lors de la visite, le couvreur a annoncé que le prix des réparations sera moins de 1 000 \$ or la soumission est supérieure. on essayera de faire baisser le prix pour 1 000 \$ plus les taxes pour la réparation de la toiture.

5.4 Abattage des arbres malades et réparation du système d'arrosage

Projet des arbres (abattage et replantation) est mis en attente. Les propriétaires proposent de faire une pétition à la Ville de Brossard pour se faire subventionner l'abattage des frênes infestés et la replantation des arbres exigés par la Ville de Brossard (la réglementation actuelle de la Ville n'en prévoit aucune subvention). Mme Stéphanie Renaud s'engage de préparer le texte de la pétition. Le dossier d'abattage immédiat est donc refusé.

5.5 Travaux de réparation du système d'arrosage

L'assemblée approuve les travaux de réparation du système d'arrosage. Les options proposées par le fournisseur seront étudiées par le CA.

5.6 Travaux de réparation des linteaux en métal

L'assemblée approuve les travaux de réparation des linteaux en métal des saillies des fenêtres et de nettoyage des conduites d'air des sècheuses. Ces travaux vont se faire en même temps que le lavage des vitres.

5.7 Travaux d'élagage des arbres

L'assemblée approuve les travaux d'élagage de tous les arbres feuillus de la cour avant (Riverin et coin Riverin-Renaud).

Les travaux prévus et imprévus dans le budget supplémentaires proposé en AGE est approuvé pour une partie.

Ces travaux vont se faire d'ici l'automne.

Il est donc voté un budget de cotisation spéciale total de 12 574, 36 \$ divisé sur les 4 mois financiers restants.

La proposition est adoptée.

PROPOSÉ PAR	Unité	SECONDÉ PAR	Unité
Kien Hoa To	303	Daniel Lizée	101



6 Varia (point non soumis au vote)

Aucun varia sur les sujets apporté.

7 Levée de l'assemblée

L'ordre du jour étant épuisé, l'assemblée est clôturée à 22h

Procès-verbal certifié conforme

Grégory Porte
Président

Grégory Porte
Secrétaire

Article 1103 C.c.Q. : « Tout copropriétaire peut demander [...] d'annuler une décision de l'assemblée si elle est partielle, si elle a été prise dans l'intention de nuire aux copropriétaires ou au mépris de leurs droits, ou encore si une erreur s'est produite dans le calcul des voix.

L'action doit, sous peine de déchéance, être intentée dans les 60 jours de l'assemblée.

Le tribunal peut, si l'action est futile ou vexatoire, condamner le demandeur à des dommages-intérêts.



SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES
9240 RIVERIN
PRÉSENTATION DES TRAVAUX D'URGENCE

Source des coûts des travaux imprévu

	TÂCHES DU PROJET	ENTREPRENEUR	SUIVI DES TRAVAUX	TOTAL PAR TÂCHE
Mise aux normes alarme incendie	Test Sonores du système et pancartes extincteurs	3L Protection	Test effectué et non concluant	\$385,17
	Installation de système d'alarme incendie supplémentaire	Omnitech	Installation de klaxon dans les unités	\$5 173,88
	Installation de plan muraux à chaque étage	PSM Gestion de Risques	Plan d'évacuation au 5 étages	\$747,34
	Plan de sécurité incendie avec le PSI	PSM Gestion de Risques	Cahier technique complet	\$4 369,05
	Grilles de sortie de ventilation non réglementaires (garage)	REFPRO 2000	Installation de 2 nouvelles grilles	\$520,26
	Séparation coupe-feu/dispositif d'obstruction	A déterminer	Vérifier toutes les ouvertures entre les murs	\$1 000,00
	Sous-total			\$12 195,70
travaux parement	Inspection de la brique avec recommandation	Ingénieur en bâtiment	Inspecter la brique au complet	\$5 139,00
	Réfection de la colonne de l'unité 403 + Réparation de brique 304 et autres	A déterminer	réfection complète	\$10 000,00
	Sous-total			\$15 139,00
Travaux sur le terrain	Réparation de la pelouse après essouchage	Mazeau		\$1 000,00
	Abattage des frênes, essouchage et replantation	Boisvert		\$5 668,00
	Sous-total			\$6 668,00
	Total (planifié)			\$21 807,00



UNITE	COPROPRIETAIRES	QUOTE-PART	COTISATION SPECIALE	COTISATION MENSUEL
101	D. Lizée & A. Lessard	6,00%	\$1 308,42	\$327,11
102	Ziad Rahill	4,30%	\$937,70	\$234,43
103	Michel St-Pierre	3,60%	\$785,05	\$196,26
104	Helen Chamourikos	4,30%	\$937,70	\$234,43
105	Louise Bruneau	6,00%	\$1 308,42	\$327,11
201	Marc Robert	6,10%	\$1 330,23	\$332,56
202	G. Grenier & B. Donachey	6,40%	\$1 395,65	\$348,91
203	B. Tzakov & I. Yarosh	6,40%	\$1 395,65	\$348,91
204	P. Laflamme & M. St- Germain	6,10%	\$1 330,23	\$332,56
301	Lise Menger	6,10%	\$1 330,23	\$332,56
302	A. Renaud & N. St-Germain	6,50%	\$1 417,46	\$354,36
303	Kien Hoa To	6,50%	\$1 417,46	\$354,36
304	Ann Michaud Mercure	6,10%	\$1 330,23	\$332,56
401	Adalberto Coelho	6,20%	\$1 352,03	\$338,01
402	J. Siu Fung & Margaret Lee	6,60%	\$1 439,26	\$359,82
403	Yves Lavallée	6,60%	\$1 439,26	\$359,82
404	Lao Gao Fang	6,20%	\$1 352,03	\$338,01
		100,00%	\$21 807,00	\$5 451,75



**SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES
9240 RIVERIN
FORMULAIRE DE PROCURATION**

Le _____ 2017

Au syndicat des copropriétaires du 9240 Riverin,

Je (nous) soussigné(e)(s) : _____, propriétaire(s)
de la fraction de copropriété portant le numéro civique _____, appartement
numéro _____, à Brossard, mandats par la présente l'administrateur (*sélectionner ci-dessous*)

Administrateurs :

<input type="checkbox"/>	Boris Tzakou
<input type="checkbox"/>	Ziad Rahill
<input type="checkbox"/>	Irina Yarosh

ou (*la personne de votre choix*)

M. /Mme. _____, notre mandataire aux fins d'assister à l'assemblée générale extraordinaire qui se tiendra le 25 octobre 2017, avec pouvoir de signer la feuille de présence et nous y représenter et, notamment, de prendre part aux délibérations de l'assemblée, se faire élire comme officier d'assemblée et d'y voter en notre nom. Le présent mandat ne prendra pas fin en cas de suspension ou d'ajournement de l'assemblée et notre mandataire pourra exercer ses pouvoirs jusqu'à ce que l'ordre du jour soit épuisé et que l'assemblée soit levée.

- Le présent mandat ne s'exercera que pour la fraction de copropriété désignée ci-dessus;
- Le présent mandat s'exerce pour toute fraction de copropriété dont nous sommes copropriétaires, sous réserve d'un mandat spécifique donné à un tiers pour une autre fraction;

En foi de quoi, nous avons signé à Brossard

Pour éviter l'absence de quorum à cette assemblée, veuillez remplir et retourner le formulaire de procuration à un administrateur ou à **Laucandrique Gestion de copropriétés, au 4305, boul. Lapinière, bureau 100, Brossard, J4Z 3H8** ou par courriel au gporte@laucandrique.ca ou nous le faire parvenir par télécopieur, au **450.677.0006**. Afin d'accélérer l'enregistrement des participants à l'assemblée, nous vous invitons à nous faire parvenir votre formulaire avant le 25 octobre 2017



**SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES
9240 RIVERIN
PROXY FORM**

On _____ 2017

To the syndicate of the Co-owners 9240 Riverin,

I/we undersign: _____

co-owner(s) of the fraction having the civic number _____, apartment number _____ are mandating the administrator (*selected below*)

Administrators:

- | | |
|--------------------------|--------------|
| <input type="checkbox"/> | Boris Tzakov |
| <input type="checkbox"/> | Ziad Rahill |
| <input type="checkbox"/> | Irina Yarosh |

or (*person of your choice*)

Mr./Mrs. _____ to represent me/us at the extraordinary general assembly that will be held on October, 25th, 2017, with the power to sign the attendance document and to represent me/us during the meeting, along with the possibility to be elected as officer of the assembly and to vote on our behalf. The present mandate will not end should the assembly be suspended or adjourned and his right will prevail until the agenda is completed and the assembly has officially ended.

- The present mandate can apply only for the fraction identification identified above:
- The present mandate can applies for any fraction that we own, under the specific mandate given for another fraction

In trust, we have signed in Brossard

To avoid the absence of quorum at this assembly, please fill and turn over the proxy form to an administrator or **Laucandrique Gestion de copropriétés, at 4305 Lapinière, bureau 100, Brossard, QC, J4Z 3H8** or send it by fax at **450.677.0006**, either by e-mail at gporte@laucandrique.ca The proxy form must be signed and received by October 25th, 2017.



Laucandrique Gestion de copropriétés

4305, boulevard Lapinière, bureau 100, Brossard (Québec) J4Z 3H8

Téléphone 450.677.0007 - Télécopieur 450.677.0006

info@laucandrique.ca

www.laucandrique.ca

SERVICE D'URGENCE EN CAS DE SINISTRE: 450-926-9911