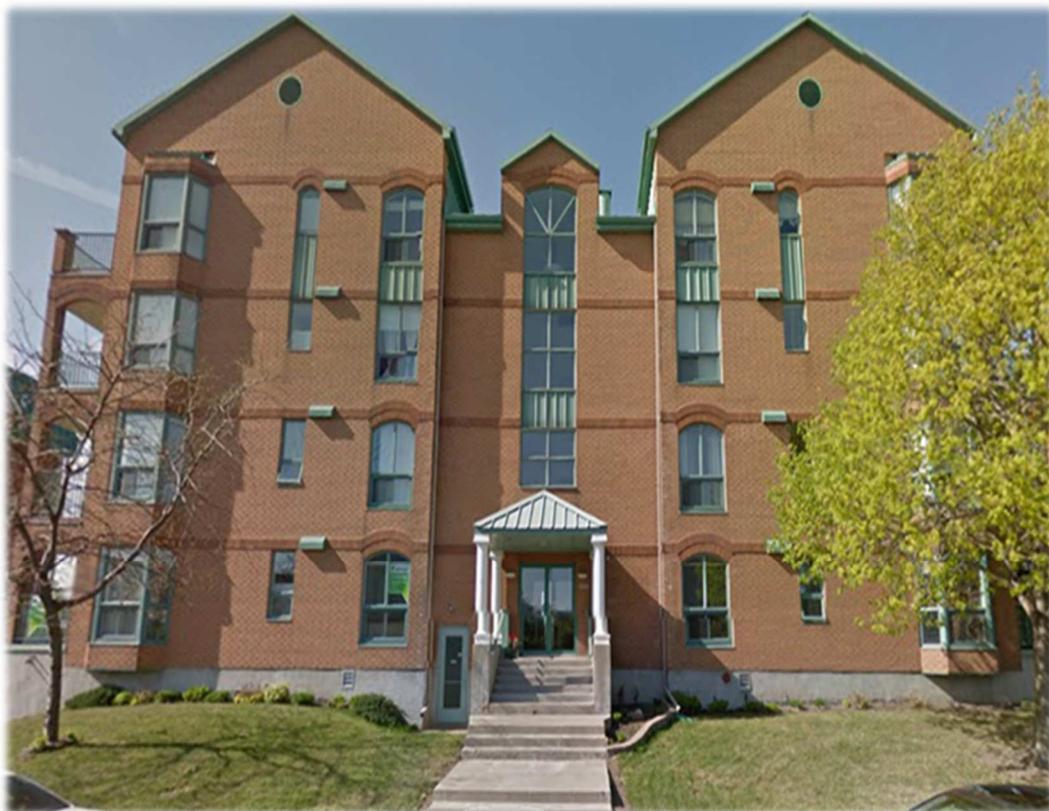


SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES

9240 RIVERIN

**AVIS DE CONVOCATION
ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ANNUELLE**

**NOTICE TO ATTEND
ANNUAL GENERAL MEETING**



**LE MERCREDI 28 MARS 2018 à 19H
WEDNESDAY MARCH 28th, 2018 at 7 P.M.**

4305, boul. Lapinière, bureau 100, Brossard, J4Z 3H8

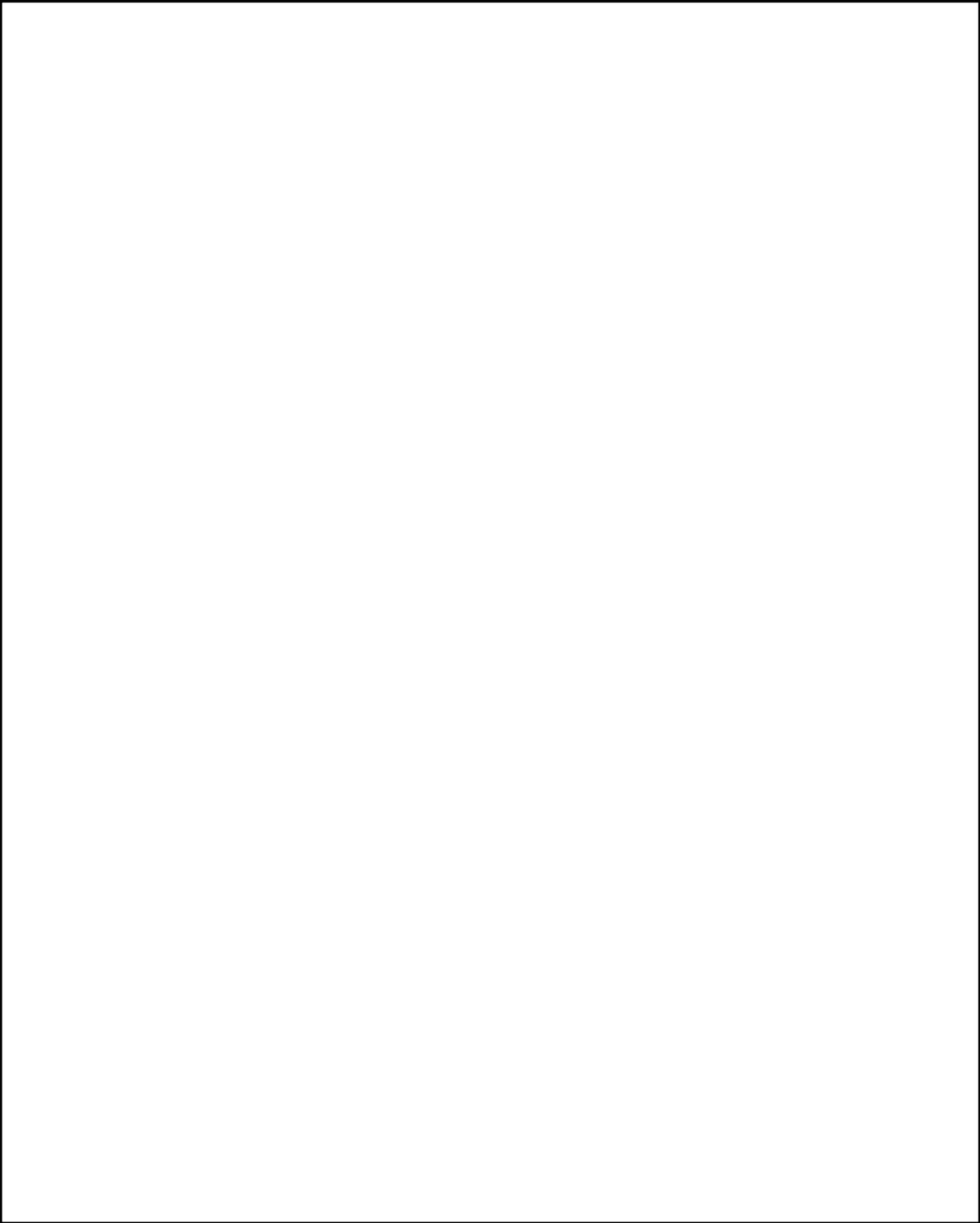


TABLE DES MATIERES

ORDRE DU JOUR DE L'ASSEMBLÉE.....	5
INFORMATIONS À NOUS FAIRE SUIVRE	7
PROCÈS-VERBAL DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ANNUELLE DU 20 MARS 2017.....	8
ÉTATS FINANCIERS 2017	14
BUDGET PRÉVISIONNEL 2018.....	17
CERTIFICAT D'ASSURANCE.....	18
PRÉVENTION – DOMMAGES PAR L'EAU.....	19
FORMULAIRE DE PROCURATION	21
DEMANDE D'AJOUT À L'ORDRE DU JOUR.....	23
FORMULAIRE DE DEMANDE DE CANDIDATURE AU POSTE D'ADMINISTRATEUR.....	25
CRÉDIT D'IMPÔT POUR MAINTIEN À DOMICILE.....	26

TABLE OF CONTENTS

AGENDA	5
INFORMATION TO PROVIDE US	7
MINUTES OF THE ANNUAL GENERAL MEETING MARCH 20 TH , 2017.....	8
FINANCIAL STATEMENTS 2017.....	14
PROVISIONAL BUDGET 2018.....	17
INSURANCE CERTIFICATE.....	18
PREVENTION-WATER DAMAGES.....	20
PROXY FORM.....	22
REQUEST FOR MODIFICATION OF THE AGENDA.....	24
FORM OF APPLICATION TO THE POSITION OF ADMINISTRATOR	25
HOME SUPPORT TAX CREDIT FORM	26





**SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES
9240 RIVERIN**

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ANNUELLE DES COPROPRIÉTAIRES

AVIS DE CONVOCATION

Brossard, le 13 mars 2018

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 28 MARS 2018

19H

SITUÉ AU 4305, BOUL. LAPINIÈRE, BUREAU 100, BROSSARD, QC, J4Z 3H8

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. Adoption du procès-verbal de l'assemblée générale annuelle tenue le 20 mars 2017
5. Lecture du rapport d'activités du conseil d'administration – mandat 2017
6. Présentation des états financiers au 31 décembre 2017
7. Ratification des gestes posés par le conseil d'administration et le gestionnaire
 - Mise aux normes du système d'incendie
 - Modification du système d'irrigation
8. Consultation sur le budget prévisionnel pour l'exercice financier 2018
 - Discussion sur l'abattage des arbres
 - Évaluation d'assurance pour des fins de vérification de la valeur de reconstruction
 - Calfeutrage complet
 - Réparation de la brique et de la colonne
 - Nettoyage complet des sorties de sècheuses
 - Discussion sur l'asphalte et les travaux de stationnement
 - Nettoyage des colonnes de drain complète
9. Varia (point non soumis au vote)
 - Discussion sur le décret de l'auto-assurance
 - Discussion sur la possibilité de faire une mise à jour de la déclaration de copropriété
10. Élection des administrateurs
11. 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** par courriel au vlebrun@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.

Pour les copropriétaires d'une même unité (ex. conjoints – époux), vous devez obtenir la procuration de votre conjoint-époux, pour représenter la totalité de votre quote-part d'unité de condo à l'assemblée générale.

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 ANNUAL GENERAL MEETING OF CO-OWNERS

NOTICE TO ATTEND

Brossard, March 13th 2018

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

WEDNESDAY MARCH 28TH 2018

7 PM

HELD AT 4305, BOUL. LAPINIÈRE, BUREAU 100, BROSSARD, QC, J4Z 3H8

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. Approval of the minutes of the Annual General Meeting held on March 20th, 2017
5. Reading of the Administrators' report – mandate 2017
6. Presentation of the 2017 financial statements
7. Ratification of the actions taken by the board of directors and the manager
 - Upgrading the fire system
 - Modification of the irrigation system
8. Consultation on the budget for fiscal year 2018
 - Discussion regarding tree felling
 - Insurance valuation regarding the verification of reconstruction value
 - Full caulking
 - Repair of brick and column
 - Complete cleaning of the dryer ducts
 - Discussion regarding asphalt and parking
 - Complete cleaning of the drain columns
9. Miscellaneous
 - Discussion regarding the self-insurance decree
 - Discussion regarding the possible update of the declaration of co-ownership
10. Election of the administrators
11. 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 vlebrun@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.

All co-owners of the same unity (ex: husband - spouse) must have the procuration of their husband to represent the totality of your condo share at the general assembly.

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
INFORMATIONS À NOUS FAIRE SUIVRE**

Tel qu'inscrit dans votre déclaration de copropriété, vous devez avoir une **assurance pour votre partie privative**. L'assureur de la copropriété demande d'obtenir la preuve que vous êtes bien assuré. À cet effet, nous vous demandons de nous faire parvenir une **copie de la page frontispice de votre police d'assurance** où y figurent le nom de la compagnie, le numéro de police ainsi que la date effective. De plus, l'assurance de la copropriété demande à connaître l'année de fabrication de votre chauffe-eau ainsi que la marque.

It is stated in your declaration of co-ownership, you must have insurance for your private unit. The insurer of your co-ownership syndicate requests the proof of insurance of your private unit. For this purpose, we ask you to send us a copy of the front page of your insurance policy including the company name, policy number and the effective date. Furthermore, your insurance company also requests the year of your water heater as well as the brand.

Références pour vous aider à trouver les informations de votre chauffe-eau

	Giant	Cascade	Super Cascade	Rheem	John Wood	Hydro-Solution *
Située sur l'étiquette en façade du chauffe-eau <i>Located on the front label of your tank</i>	•	•	•			•
Intégrée dans le numéro de série du chauffe-eau. Il s'agit des 2 premiers ou des 2 derniers chiffres. <i>Integrated in the serial number of the water heater. These are the first two or the last two digits</i>				•		
Intégrée dans le numéro de série du chauffe-eau. <i>Integrated in the serial number of the water heater</i>					•	

* Ultra-Cascade fabriqués pour Hydro-Solution par Giant

* Ultra-Cascade manufactured for Hydro-Solution by Giant



Syndicat des copropriétaires: 9240 RIVERIN

Nom/ <i>Last name:</i>			Prénom/ <i>First name:</i>					
Téléphone/ <i>Phone number:</i>			Courriel/ <i>E-mail:</i>					
Numéro d'unité <i>Unit Number</i>	Année de fabrication du chauffe-eau <i>The water heater's manufacturing year</i>	Marque du chauffe-eau <i>The water heater's brand</i>	Hydro-Solution		Compagnie d'assurance • # Police (contrat personnel du copropriétaire) <i>Insurance Company • # Policy (The owner's personal contract)</i>	Foyer / <i>Fireplace</i>		
			Non <i>No</i>	Oui <i>Yes</i>		Non <i>No</i>	Oui/Yes	
						Bois <i>Wood</i>	Gaz	Autres <i>Others</i>
Mois d'échéance/ <i>Due month:</i>								

Veuillez remplir le formulaire directement sur notre site internet www.laucandrique.ca ou vous pouvez nous envoyer ses informations par courriel le plus rapidement possible à vlebrun@laucandrique.ca ou nous remettre ce coupon lors de l'assemblée générale.

Please, fill this form on our web site www.laucandrique.ca or you can send this information by e-mail at vlebrun@laucandrique.ca or give us this coupon at the general meeting.



**SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES
9240 RIVERIN
PROCÈS-VERBAL DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ANNUELLE DU 20 MARS 2017**

**ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ANNUELLE
SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES DU 9240 RIVERIN
PROCÈS-VERBAL**

L'AN DEUX MILLE DIX-SEPT, le 20 mars 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 Adoption du procès-verbal de l'assemblée générale annuelle du 23 mars 2016
- 5 Lecture du rapport d'activités du conseil d'administration - mandat 2016
- 6 Présentation des états financiers au 31 décembre 2016
- 7 Ratification des gestes posés par le conseil d'administration et le gestionnaire
 - 7.1 Mise aux normes du système électrique de ventilation
 - 7.2 Mise en place d'un entretien du système de ventilation
- 8 Consultation sur le budget prévisionnel pour l'exercice financier 2017
 - 8.1 Discussion sur les travaux
- 9 Vote des règlements
 - 9.1 Règlement sur les déménagements et emménagements
 - 9.2 Règlement sur la location
- 10 Varia (point non soumis au vote)
 - 10.1 Discussion sur la possibilité de faire installer le gaz dans les unités. Gaz Métro a fait une proposition que si un minimum de 6 unités était intéressé, les coûts seraient de 300 \$
 - 10.2 Discussion sur les clefs et la gestion afin de s'assurer du nombre de clefs en circulation
- 11 Élection des administrateurs
- 12 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 **19h21**

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



ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ANNUELLE
SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES DU 9240 RIVERIN
PROCÈS-VERBAL

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: D. Lizée
Unité: 101

La proposition est adoptée.

PROPOSÉ PAR	Unité	SECONDE PAR	Unité
<u>G. Grenier</u>	202	<u>B. Tzakov</u>	203

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
<u>D. Lizée</u>	101	<u>B. Tzakov</u>	203

3 Lecture et adoption de l'ordre du jour

Le **secrétaire** fait la lecture de l'ordre du jour

La proposition est adoptée.

PROPOSÉ PAR	Unité	SECONDE PAR	Unité
<u>Stéphanie Renaud</u>	302	<u>Yves Lavallée</u>	403

4 Adoption du procès-verbal de l'assemblée générale annuelle du 23 mars 2016

L'assemblée dispense le secrétaire de faire lecture du procès-verbal de l'assemblée générale annuelle du 23 mars 2016. les propriétaires prennent quelques minutes pour réviser le procès-verbal.

Après délibération, l'assemblée adopte à l'unanimité des voix présentes ou représentées, (sans modification) le procès-verbal de l'assemblée générale annuelle du 23 mars 2016.

La proposition est adoptée.

PROPOSÉ PAR	Unité	SECONDE PAR	Unité
<u>Kien Hoa To</u>	303	<u>D. Lizée</u>	101



ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ANNUELLE
SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES DU 9240 RIVERIN
PROCÈS-VERBAL

5 Lecture du rapport d'activités du conseil d'administration - mandat 2016

- Le gestionnaire lis le rapport d'activité et il répond au question des propriétaires comme pour le stationnement et la recherche de M. Rahill. M. Rahill effectue des recherche afin de comprendre la situation avec les stationnement. il n'y a aucune modification qui sera apporté.
- Nous discutons pour l'inspection de la colonne de l'unité 403 avec la compagnie G2 Construction. Nous allons effectuer une inspection de l'intérieur de la colonne afin de confirmer que tout est en bon état et que nous pouvons réparer la brique et l'infiltration.

Il est discuté que lors de panne d'ascenseur dans la fin de semaine, nous appelons la compagnie Transco. Nous allons mettre les numéros de téléphone au niveau de l'ascenseur en cas d'urgence. Demander à la compagnie s'il est possible de mettre des étiquettes au niveau de l'ascenseur pour les urgences à chaque étage.

6 Présentation des états financiers au 31 décembre 2016

Le gestionnaire fait la présentation des états financiers à l'assemblée. Les copropriétaires s'en déclarent satisfaits. Le syndicat finit l'année avec un surplus budgétaire de 1 801 \$. Le syndicat avait commencé l'année avec un surplus de 1 294 \$ au fonds d'exploitation, avec le surplus budgétaire, le syndicat termine l'année avec un surplus total de 3 095 \$ au fonds d'exploitation. Le surplus budgétaire est additionné par le surplus du fond d'exploitation.
Le solde en fin d'année au fonds de prévoyance est de 35 180 \$.
L'avoir net du Syndicat est de 38 275 \$.
Aucune autre question ne lui est adressée.

7 Ratification des gestes posés par le conseil d'administration et le gestionnaire

7.1 Mise aux normes du système électrique de ventilation

Lors des travaux de réparation du système de ventilation, il a été apporté à notre attention que pour obtenir un contrat d'entretien nous devons mettre le système aux normes électriques en rajoutant des disjoncteurs au moteur de ventilation et au serpent de chauffage afin de pouvoir arrêter le système pour l'entretien, mais aussi d'installer de la lumière afin de pouvoir voir correctement.

7.2 Mise en place d'un entretien du système de ventilation

Les travaux ont tous été effectués et le contrat d'entretien de ventilation a été donné à la compagnie RefPro 2000 afin de faire l'entretien pour éviter les problèmes futurs.



ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ANNUELLE
SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES DU 9240 RIVERIN
PROCÈS-VERBAL

8 Consultation sur le budget prévisionnel pour l'exercice financier 2017

Le gestionnaire présente le budget pour la prochaine année aux copropriétaires. Nous proposons un budget de 67 724 \$ qui inclut :

- Des charges communes de 59 302 \$ soient une augmentation de 1 162 \$ par rapport aux charges de l'année dernière, soit 2 % d'augmentation.
- Un fonds de prévoyance de 5 930 \$, soit 10 % des charges communes.
- Une cotisation spéciale pour les travaux électrique et de mise aux normes de 2 492 \$ sera effectuée et payable sur 12 mois financiers.

Suite aux discussions entre le gestionnaire et les copropriétaires, le budget est approuvé par la majorité.

8.1 Discussion sur les travaux

- Nous allons effectuer l'entretien du toit
- Nous allons faire l'inspection de la colonne de l'unité 403 et par la suite effectuer les travaux de réparation
- Les travaux de mises aux normes électrique du système de ventilation a déjà été effectué.
- Les travaux d'amélioration de l'éclairage du garage a déjà été effectué.
- Nous n'effectuerons pas cette année l'étude du fond de prévoyance car d'autres projet vont être à faire.

Travaux prévus	Montant	Entrepreneur choisi
Vérification et Entretien du toit	A déterminer	A déterminer
Inspection et réparation de la colonne de l'unité 403	3 700 \$	G2 Construction
Nettoyage des tapis	250 \$	Impérial
Nettoyage des vitres	1 162 \$	A déterminer
Système d'irrigation - ouverture et fermeture	550 \$	Irrigation Charron
Inspection Incendie et monoxyde de carbone	1 500 \$	3L Protection et D-Tech

Suite à une inspection du foyer de l'unité 104, il a été découvert que nous avons un problème avec la norme coupe-feu entre les étages dans le vide technique des foyers. Donc, il a été décidé d'effectuer des soumissions pour mettre aux normes les vides techniques et la séparation entre les étages. Les travaux devront se faire durant l'année 2017 et nous effectuerons une assemblée extraordinaire quand nous aurons les soumissions et qu'un entrepreneur sera choisi. Il a été décidé de condamner les foyers définitivement, ce qui implique le retrait des colonnes de cheminée et de boucher les sorties de cheminées sur le toit afin d'éviter les infiltrations et l'humidité. Le retrait des foyers ou la mise en décoration de ceci devra être effectué par les propriétaires eux-mêmes.



ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ANNUELLE
SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES DU 9240 RIVERIN
PROCÈS-VERBAL

9 Vote des règlements

9.1 Règlement sur les déménagements et emménagements

Les copropriétaires et le gestionnaire discutent de la proposition de règlement pour les déménagements et emménagements. Après discussion des corrections doivent être apportées au règlement, mais tous les propriétaires sont en accord avec le règlement et les modifications apportées. Un vote à main levée est demandé et le règlement est adopté à l'unanimité.

La proposition est adoptée à 93,80 %

PROPOSÉ PAR	Unité	SECONDE PAR	Unité
Ziad Rahill	102	D. Lizée	101

9.2 Règlement sur la location

Les copropriétaires et le gestionnaire discutent de la proposition de règlement sur la location. Après discussion, des corrections doivent être apportées au règlement, mais tous les propriétaires sont en accord avec le règlement et les modifications apportées. Les frais de demande de clef supplémentaire sont de 100 \$, une refacturation doit être refaite à Daniel Lizée et Ziad Rahill de 50 \$ chacun. Un vote à main levée est demandé et le règlement est adopté à l'unanimité.

La proposition est adoptée à 93,80 %

PROPOSÉ PAR	Unité	SECONDE PAR	Unité
Ziad Rahill	102	D. Lizée	101

10 Varia (point non soumis au vote)

10.1 Discussion sur la possibilité de faire installer le gaz dans les unités. Gaz Métro a fait une proposition que si un minimum de 6 unités était intéressé, les coûts seraient de

Il est discuté que personne n'est intéressé pour l'installation du gaz dans les unités pour des foyers au gaz. Nous allons tout de même demander si l'installation de foyer au gaz change le prix au niveau des primes d'assurances si nous décidons de contaminer les foyers au bois. Il faudra voir aussi avec la ville pour le passage des tuyaux par l'extérieur. La demande à la ville devra être faite par chacun des propriétaires souhaitant l'installation.

Pour les assurances, le gestionnaire va demander lors du renouvellement au mois d'avril 2017.

10.2 Discussion sur les clefs et la gestion afin de s'assurer du nombre de clefs en circulation

Nous allons continuer de vérifier le nombre de clef en circulation. Stéphanie Renaud va regarder avec Mme St-Germain les documents qu'elle aurait en sa possession afin de nous aider à éclaircir la situation, car nous avons des manquements dans nos données.



ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ANNUELLE
SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES DU 9240 RIVERIN
PROCÈS-VERBAL

11 Élection des administrateurs

Candidature: Ziad Rahill	Proposer: D. Lizée
Unité : 102	Unité : 101
Le candidat accepte de poser sa candidature	

Candidature: B. Tzakov	Proposer: D. Lizée
Unité : 203	Unité : 101
Le candidat accepte de poser sa candidature	

Candidature: I. Yarosh	Proposer: D. Lizée
Unité : 203	Unité : 101
Le candidat accepte de poser sa candidature	

Le conseil d'administration sera formé des copropriétaires suivants :

Ziad Rahill
B. Tzakov
I. Yarosh

PROPOSÉ PAR	Unité	SECONDE PAR	Unité
D. Lizée	101	Stéphanie Renaud	204

12 Levée de l'assemblée

L'ordre du jour étant épuisé, l'assemblée est clôturée à **00 h 20**

Procès-verbal certifié conforme

D. Lizée
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
ÉTATS FINANCIERS 2017

SYNDICAT DE LA COPROPRIETE
9240 RUE RIVERIN

États des résultats
Exercice terminé le 31 décembre 2017

	2017			Budget Total	2016 Total
	Fonds Exploitation	Fonds Prévoyance	Total		
Produits					
Charges communes	59 304 \$	5 930 \$	65 234 \$	65 232 \$	63 942 \$
Cotisation spéciale - travaux électriques	2 492		2 492	2 492	
Cotisation spéciale travaux 2017	12 574		12 574	12 574	
Cotisation spéciale travaux 2017-2018	11 098		11 098	11 098	
Cotisation spéciale - renflouement volets					4 116 \$
Intérêts		120	120		240
Autres revenus	100		100		
	85 568	6 050	91 618	91 396	68 298
Charges					
Entretien ménager	6 720		6 720	6 800	6 720
Électricité	6 956		6 956	7 500	6 378
Assurances	8 207		8 207	10 200	10 028
Nettoyage de tapis				250	228
Nettoyage de vitres	1 725		1 725	1 162	
Liaison centrale	282		282	300	270
Entretien paysager	3 104		3 104	2 100	2 159
Système d'irrigation	813		813	550	505
Déneigement	2 204		2 204	2 200	2 070
Ramonage				600	2 865
Enlèvement rebuts					1 478
Entretien ascenseur	2 759		2 759	2 760	2 974
Entretien ventilation	290		290	800	1 679
Entretien de transformateurs électriques					1 552
Téléphone - ascenseur	1 080		1 080	1 000	993
Inspection alarme incendie	674		674	1 500	2 055
Entretien & réparations diverses	3 013		3 013	2 000	3 174
Petite caisse / Fournitures	1 142		1 142	1 000	1 011
Honoraires de gestion	7 482		7 482	7 491	7 568
Taxe d'eau	2 844		2 844	3 000	2 736
Honoraires professionnels	353		353	3 000	1 717
Immatriculation	34		34	35	34
Frais de bureau	527		527	700	717
Frais bancaires	350		350	450	461
Ascenseurs - inspection gouvernementale	222		222	85	83
Sinistre					1 002
Travaux de briques	1 523		1 523	3 000	
Travaux de mises aux normes électrique ventilation	1 748		1 748	1 748	
Travaux d'amélioration système électrique garage	1 564		1 564	1 564	
Travaux mise aux normes incendie	385		385		
Grilles sortie ventilation	1 141		1 141		
Restauration linteaux	6 899		6 899		
Élagage des arbres	1 380		1 380		
Entretien de la toiture	1 495		1 495		
Amélioration système d'irrigation	890		890		
Total des dépenses	67 806		67 806	61 795	60 457
Surplus (déficit) d'opération	17 762 \$	6 050 \$	23 812 \$	29 601 \$	7 841 \$



SYNDICAT DE LA COPROPRIÉTÉ

9240 RUE RIVERIN

Évolution des actifs nets

Exercice terminé le 31 décembre 2017

	Fonds	2017		2016
	Exploitation	Fonds	Total	Total
		Prévoyance		
Solde d'ouverture	3 095 \$	35 180 \$	38 275 \$	30 434 \$
Surplus (déficit) d'opération	17 762	6 050	23 812	7 841
Solde à la fin	20 857 \$	41 230 \$	62 087 \$	38 275 \$



SYNDICAT DE LA COPROPRIÉTÉ

9240 RUE RIVERIN

Bilan au 31 décembre 2017

	2017		2016
	Fonds	Fonds	
	Exploitation	Prévoyance	Total
<u>Actif</u>			
Petite caisse	500 \$		500 \$
Encaisse	27 792	20 215	48 007
Cotisations à recevoir	96		96
Frais imputables prochains exercices	2 566		2 566
Recevoir divers			77
Placements		17 227	17 227
Intérêts courus à recevoir		58	58
Interfonds		3 730	
	<u>30 954</u>	<u>41 230</u>	<u>68 454</u>
			<u>40 560</u>
<u>Passif</u>			
Comptes à payer	1 791		1 791
Créditeurs et frais courus	4 576		4 576
Interfonds	3 730		
	<u>10 097</u>		<u>6 367</u>
			<u>2 285</u>
<u>Avoir du Syndicat</u>			
Fonds d'exploitation	20 857		20 857
Fonds de prévoyance		41 230	41 230
	<u>20 857</u>	<u>41 230</u>	<u>62 087</u>
	<u>30 954 \$</u>	<u>41 230 \$</u>	<u>68 454 \$</u>
			<u>40 560 \$</u>



SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES
9240 RIVERIN
BUDGET PRÉVISIONNEL 2018

Syndicat des copropriétaires
9240 RIVERIN

Budget Prévisionnel
Exercice se terminant le 31 décembre 2018

	2018			2017	
	Budget Prévisionnel		Total	Budget	Réel
	Exploitation	révoyance 10 ^o			
PRODUITS					
Charges communes	59 302 \$	5 930 \$	65 232 \$	65 232 \$	65 234 \$
Cotisation spéciale - Travaux 2017	- \$	- \$	- \$	- \$	12 574 \$
Cotisation spéciale - Travaux électrique	- \$	- \$	- \$	2 492 \$	2 492 \$
Cotisation spéciale - Travaux 2017-2018	11 098 \$	- \$	11 098 \$		11 098 \$
Autres Revenus d'intérêts	-	-	- \$	-	220
	70 400	5 930	76 330	67 724	91 618
CHARGES D'EXPLOITATION					
	<u>Frais d'opération</u>				
Entretien et réparations	5 000		5 000	2 000	3 013
Entretien ménager (6 720 \$)	6 800		6 800	6 800	6 720
Électricité	7 500		7 500	7 500	6 956
Nettoyage des tapis	250		250	250	-
Nettoyage des vitres	1 800		1 800	1 162	1 725
Ramonage	600		600	600	-
Système d'irrigation	850		850	550	813
Inspection alarme incendie	1 500		1 500	1 500	674
Liaison centrale d'alarme (294,12 \$ au 30 sept 2018)	300		300	300	282
Contrat d'entretien - d'ascenseur (2 759,40 \$)	2 760		2 760	2 760	2 759
Contrat d'entretien - ventilation (579,47 \$)	800		800	800	290
Contrat - déneigement (2 069,55 \$)	2 300		2 300	2 200	2 204
Contrat - d'entretien paysager (3 104,33 \$ en 2017)	3 200		3 200	2 100	3 104
Petite caisse/Fournitures	1 000		1 000	1 000	1 142
Sinistre	-		-		-
	<u>Frais d'administration</u>				
Assurances (du 27/04/2017 au 27/04/2018 - 7 318,64	8 500		8 500	10 200	8 207
Ligne téléphonique: Intercom et Ascenseur	1 080		1 080	1 000	1 080
Honoraires de gestion (services complet 7 603,08 \$)	7 605		7 605	7 491	7 482
Honoraires professionnels	3 000		3 000	3 000	353
Immatriculation	35		35	35	34
Frais de bureau	600		600	700	527
Frais bancaires	400		400	450	350
Taxes d'eau	3 000		3 000	3 000	2 844
Ascenseur - Inspection gouvernementale	85		85	85	222
	<u>Travaux Spéciaux</u>				
Travaux de briques	10 000		10 000	3 000	1 523
Travaux de mise aux normes électrique de la ventila	-		-	1 748	1 748
Travaux d'amélioration système électrique garage	-		-	1 564	1 564
Travaux de mise aux normes incendie	10 290		10 290		385
Nettoyage des conduits de sècheuses	1 300		1 300		1 141
Restauration linteaux	-		-		6 899
Elagage des arbres	-		-		1 380
Entretien de la toiture	-		-		1 495
Amélioration système d'irrigation	-		-		890
	<u>Fonds de prévoyance</u>				
Fonds de prévoyance (2017)				5 930	6 050
	80 555	-	80 555	67 725	73 856
Excédent (déficit) des produits sur les charges	(10 155) \$	5 930 \$	(4 225) \$	(1) \$	17 762 \$
Solde au début de l'année	20 857	41 230	62 087	3 095	3 095
Solde à la fin de l'année	10 702 \$	47 160 \$	57 862 \$	3 094 \$	20 857 \$



**SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES
9240 RIVERIN
CERTIFICAT D'ASSURANCE**



BFL CANADA risques et assurances inc.
2001, avenue McGill College, bureau 2200
Montréal, Québec H3A 1G1
Tel.: 514-843-3632
Fax: 514-843-3842
Toll Free: 1-866-688-9888

CERTIFICAT D'ASSURANCE		
Nouveau No. de police: BFL04MTL00075		
ASSURÉ DÉSIGNÉ	The Owners, 9240 Rue Riverin (SDC), acting on their own behalf or as a Condominium Corporation &/or as Trustees or Agents on behalf of all Registered Unit Owners.	
ADRESSE	Laucandrique – Gestion de copropriétés (Gestionnaire) 4305 boul. Lapinière, bureau 100, Brossard, QC J4Z 3H8	
PÉRIODE D'ASSURANCE	Du: 27 avril 2017 au: 27 avril 2018 00h01 heure normale	
EMPLACEMENT ASSURÉ	9240 rue Riverin,, Brossard, QC J4Z 3H8	
CONSTRUCTION	Fire Resistive	5 étage
AFFECTATION PAR L'ASSURÉ	17 unité résidentielle	0 unité commerciale
L'assurance est assujettie, sous réserve des déclarations, aux termes et conditions de la police et de ses avenants, uniquement pour les avenants spécifiques et pour lesquels une limite ou une annotation spécifique est indiquée ci-dessous.		
NATURE ET ÉTENDUE DE L'ASSURANCE	FRANCHISE	LIMITE
SECTION I - BIENS BFLSPW001REV1015AB(Rev17Nov2016) - (Evaluation : Non)		
A. Biens de toute description -, Règle proportionnelle à montant stipulé, Valeur à neuf. Frais de copropriété mensuel, indemnisation 12 mois Contenu		5 199 108 \$ 68 056 \$ 25 000 \$
Limite globale – tous risques	5 000 \$	
Refoulement d'égout	5 000 \$	
Franchise en dommage par l'eau	5 000 \$	
Assurance contre les tremblements de terre (Limite annuelle globale sans excéder)	5 % Minimum 100 000\$	
Inondation (Limite annuelle globale sans excéder)	25 000 \$	
Clés et serrures	250 \$	25 000 \$
Frais de subsistance supplémentaires – par unité		50 000 \$
Frais de subsistance supplémentaires - par année d'assurance		1 000 000 \$
B. Pertes d'exploitation (loyers), 100% Coassurance, période d'indemnité (mois) :- N/A		Non couvert
SECTION II - CRIME		
I. Détournement - incluant gestionnaire d'immeuble	Nil	25 000 \$
II. Perte à l'intérieur des locaux	Nil	10 000 \$
III. Perte à l'extérieur des locaux	Nil	10 000 \$
IV. Contrefaçon des billets de banque et des mandats	Nil	10 000 \$
V. Contrefaçon préjudiciable aux déposants	Nil	10 000 \$
SECTION III - RESPONSABILITÉ CIVILE GÉNÉRALE		
A. Responsabilité civile pour dommages corporels/ matériels - par événement	500 \$	5 000 000 \$
Produits / travaux complétés - par année d'assurance	500 \$	5 000 000 \$
B. Assurance de la responsabilité civile pour préjudice personnel - par événement (form numéro 2333)		5 000 000 \$
C. Assurance des frais médicaux - par personne		25 000 \$
D. Responsabilité locative	500 \$	1 000 000 \$
Automobile des non-propriétaires avenant FPQ #6 - par événement (form numéro 6063)	500 \$	5 000 000 \$
Responsabilité civile pour les dommages aux véhicules loués avenant FAQ #94 - par événement (form numéro 5644)	500 \$	50 000 \$
Responsabilité civile assumée par contrat avenant FAQ #96 - par événement (form numéro 6663)		Inclus
Excluant location de véhicule long terme avenant FAQ #99 - par événement (form numéro 6664)		Inclus
Responsabilité relative aux avantages sociaux – erreurs & omissions (form numéro 2311)		1 000 000 \$
SECTION IV - RESPONSABILITÉ DES ADMINISTRATEURS & DIRIGEANTS DE CONDOMINIUMS (Form D51100C (11/15)) and (Form D 51740 (12/15))		
Sur la base des réclamations présentées - incluant gestionnaire d'immeuble	Nil	2 000 000 \$
Actes répréhensibles liés à la protection de la vie privée	Nil	50 000 \$
Actes répréhensibles liés à la sécurité des données	Nil	50 000 \$

Cette Police contient des clauses pouvant limiter le montant de l'indemnité.

Police en participation



SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES
9240 RIVERIN
PRÉVENTION – DOMMAGES PAR L'EAU

COMMUNIQUÉ IMPORTANT



LAUCANDRIQUE – GESTION DE COPROPRIÉTÉS

CECI N'EST QU'À TITRE D'EXEMPLE

À nouveau cette année, les syndicats de copropriété ont rapporté de nombreuses pertes en dégâts d'eau. Voici quelques exemples de pertes payées par les assureurs:

- Mauvais branchement au niveau d'un appareil électroménager et/ou bris du tuyau d'alimentation – Faites affaire avec un membre certifié de la RBQ – Entre 21 190,03\$ et 53 890.71\$
- Bris de réservoir d'eau chaude dû à la rouille/corrosion – Le réservoir doit être changé aux 10 ans - 33 274,72\$
- Entrée d'eau demeurant ouverte et tuyauterie non vidangée avec absence de chauffage en saison hivernale – Localiser la valve d'entrée d'eau et en hiver, lors d'une absence prolongée, vidanger les tuyaux - 46 765,00\$

Exemples de quelques mesures préventives faciles à adopter:

Prévention :

Nous vous recommandons de localiser la valve d'entrée d'eau de votre unité d'habitation afin de pouvoir la fermer au besoin.

Il est recommandé:

- Fermer les robinets de la laveuse à linge après usage
- Aux 5 ans, faites changer, par un membre de la RBQ, les tuyaux d'alimentation d'eau de la laveuse à linge et du lave-vaisselle
- Dégager les drains et les gouttières

En cas d'absence prolongée, fermer l'entrée d'eau principale de votre unité et vidanger les tuyaux en ouvrant tout simplement les robinets

En cas d'urgence - gestion de sinistre

Communiquer immédiatement avec votre gestionnaire attitré chez Laucandrique et/ou communiquer au numéro d'urgence suivant, également chez Laucandrique: 450-926-9911.

LA PRÉVENTION C'EST IMPORTANT !



SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES
9240 RIVERIN
PREVENTION – WATER DAMAGES

IMPORTANT NOTICE



LAUCANDRIQUE - GESTION DE COPROPRIÉTÉS

THIS IS ONLY FOR EXAMPLE

Once again this year, an important number of water damage claims have been reported and/or claimed by condominium syndicates. The following are a few examples of the types of losses which occurred and the amounts paid by insurers:

- Improper connection of a household appliance and/or breakage of the water inlet – Between \$21,190.03 and \$53,890.71. *Have the work done by a certified RBQ member*
- Breakage of a hot water tank caused by rust/corrosion - \$33,274.72 – *Change your water heater every ten (10) years*
- Water inlet remained open and pipes not emptied combined with absence of heat in winter - \$46,765.00 - *Locate your main water inlet and upon prolonged absence during the heating season, drain your pipes.*

Examples of easy steps you may take thereby preventing costly damage:

Prevention :

We recommend that you locate within your unit all water inlets thereby enabling yourself to close them if necessary.

It is recommended that you:

- Close the water entry inlet after use of clothes washer.
- Have an RBQ member replace the flexible piping connection to the clothes washer and dishwasher every five years.
- Clean gutters and downspouts regularly

Upon a prolonged absence, close the main water entry valve and empty piping by opening faucets

In the event of an emergency – Claims management

You must immediately communicate with your Laucandrique building manager and/or with the following Laucandrique emergency service by dialing the following number: (450)926-9911.

PREVENTION, IT'S ESSENTIAL !



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

Le _____ 2018

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 Montréal, mandatons par la présente l'administrateur (*sélectionner ci-dessous*)

Administrateurs :

Ziad Rahill

Boris Tzakov

Irina Yarosh

ou (*la personne de votre choix*)

M. /Mme. _____, notre mandataire aux fins d'assister à l'assemblée générale qui se tiendra le 28 mars 2018, 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 vuebrun@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 27 mars 2018.



**SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES
9240 RIVERIN
PROXY FORM**

On _____ 2018

To the syndicate of the Co-owners 9240 RIVERIN,

I/we undersign: _____

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

Administrators:

Ziad Rahill

Boris Tzakov

Irina Yarosh

or (*person of your choice*)

Mr./Mrs. _____ to represent me/us at the annual general assembly that will be held on March 28th 2018, 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 **vlebrun@laucandrique.ca**. The proxy form must be signed and received by March 27th 2018.



SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES
9240 RIVERIN
DEMANDE D'AJOUT À L'ORDRE DU JOUR

Après avoir reçu l'avis de convocation pour l'assemblée générale annuelle du syndicat qui aura lieu le 28 mars 2018 et avoir pris connaissance de l'ordre du jour, j'aimerais ajouter à l'ordre du jour:

Veuillez cocher le libellé choisi et y ajouter une description ci-bas.

Une proposition soumise à un vote

Libellé exact de la proposition qui sera soumise à un vote :

Description et détails :

J'aimerais ajouter au point varia :

Une question

Un commentaire

Description et détails :

Nom : _____

Adresse : _____

L'article 1088 C.c.Q. : « Tout copropriétaire peut, dans les cinq jours suivant la réception de l'avis de convocation, inscrire une question à l'ordre du jour. Avant la tenue de l'assemblée, le conseil d'administration avise par écrit l'ajout de questions s'il y a lieu. »

Remplir et retourner à Laucandrique Gestion de copropriétés par courriel à vlebrun@laucandrique.ca ou par télécopieur au numéro suivant 450.677.0006.



**SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES
9240 RIVERIN
REQUEST FOR AN INCLUSION TO THE AGENDA**

After receiving the convocation notice to the Annual General Meeting of the Syndicate that will take place on March 28th 2018, I would like to add to the agenda:

Please check the chosen wording and add a description below.

A proposal submitted to a vote

The exact wording of the proposal that will be put to a vote :

Description and details:

I would like to add to the miscellaneous:

A question

A comment

Description and details :

Name : _____

Address : _____

Article 1088 C.c.Q.: "Within five days of receiving notice of a general meeting of the co-owners, any co-owner may cause a question to be placed on the agenda. Before the meeting is held, the board of directors gives written notice to the co-owners of the questions newly placed on the agenda."

Please fill out and send back to Laucandrique Gestion de copropriétés by e-mail at ylebrun@laucandrique.ca or by fax at 450.677.0006



**SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES
9240 RIVERIN
FORMULAIRE DE DEMANDE DE CANDIDATURE AU POSTE
D'ADMINISTRATEUR**

Je, _____, résidant à l'unité # _____ désire poser ma candidature au poste d'administrateur pour l'année 2018

Signé, le ____ jour de _____ 2018

Signature

Témoin

Afin de valider votre candidature, nous devons recevoir ce formulaire dûment complété et reçu avant le 27 mars 2018 soit par courrier au bureau de Laucandrique Gestion de copropriétés, au 4305, boul. Lapinière, bureau 100, Brossard, J4Z 3H8 ou par courriel au vlebrun@laucandrique.ca ou nous le faire parvenir par télécopieur, au 450.677.0006.

FORM OF APPLICATION TO THE POSITION OF ADMINISTRATOR

I, _____, residing at unit # _____ would like to apply for the position of administrator for the year 2018

Signed, _____ 2018

Signature

Witness

We must receive this form completed and prior March 27th 2018 either by mail at the office Laucandrique Gestion de copropriétés, at 4305 Lapinière, bureau 100, Brossard, QC, J4Z 3H8, or by e-mail at vlebrun@laucandrique.ca or by fax 450-677-0006.



**SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES
9240 RIVERIN
CRÉDIT D'IMPÔT POUR MAINTIEN À DOMICILE
TAX CREDIT FOR HOME-SUPPORT SERVICES**

Crédit d'impôt pour maintien à domicile d'une personne âgée de 70 ans et plus pour l'année 2018

Je, _____,

Résident(e) au _____, unité # _____

Désire recevoir le formulaire dûment rempli pour le crédit impôt de l'année 2018.

Signé le _____ 2018

Signature

Remplir et retourner à Laucandrique Gestion de copropriétés par courriel à info@laucandrique.ca ou par télécopieur au numéro suivant 450.677.0006.

Tax credit for home-support services for seniors 70 and older for 2018

I, _____,

(Address) _____, Unit # _____ want to receive the completed form for the tax credit of 2018.

Signed on _____ 2018

Signature

Please fill out and send back to Laucandrique Gestion de copropriétés by e-mail at info@laucandrique.ca
Or by fax at 450.677.0006.



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