

**AVIS DE CONVOCATION  
ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ANNUELLE**

**NOTICE TO ATTEND  
ANNUAL GENERAL MEETING**



**LE 15 MAI 2019 À 19H00  
MAY 15<sup>TH</sup>, 2019 AT 7 P.M.**

**AU BUREAU LAUCANDRIQUE  
(4305 BOUL. LAPINIÈRE, BROSSARD, QC, J4Z 3H8 – BUREAU 100  
AT LAUCANDRIQUE  
(4305 LAPINIÈRE BOUL., BROSSARD, QC, J4Z 3H8 - SUITE 100)**



## TABLE DES MATIÈRES

ORDRE DU JOUR DE L'ASSEMBLÉE .....	3
INFORMATIONS À NOUS FAIRE SUIVRE .....	5
PROCÈS-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE ANNUELLE DU 28 MARS 2018.....	6
RAPPORT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION.....	15
ÉTATS 31 DECEMBRE FINANCIERS 2018.....	24
BUDGET PRÉVISIONNEL 2019.....	27
CERTIFICAT D'ASSURANCE.....	28
PRÉVENTION – DOMMAGES PAR L'EAU.....	30
FORMULAIRE DE PROCURATION .....	32
DEMANDE D'AJOUT À L'ORDRE DU JOUR.....	34
FORMULAIRE DE DEMANDE DE CANDIDATURE AU POSTE D'ADMINISTRATEUR.....	36
CRÉDIT D'IMPÔT POUR MAINTIEN À DOMICILE.....	37

## TABLE OF CONTENTS

AGENDA .....	4
INFORMATION TO PROVIDE US .....	5
MINUTES OF THE GENERAL ANNUAL MEETING ON NOVEMBER 14 <sup>TH</sup> , 2017.....	6
REPORT OF THE BOARD OF DIRECTORS.....	15
FINANCIAL STATEMENTS DECEMBER 31 <sup>ST</sup> , 2018.....	24
PROVISIONAL BUDGET 2019.....	27
INSURANCE CERTIFICATE.....	28
PREVENTION-WATER DAMAGES.....	31
PROXY FORM.....	33
REQUEST FOR MODIFICATION OF THE AGENDA.....	35
FORM OF APPLICATION TO THE POSITION OF ADMINISTRATOR .....	36
HOME SUPPORT TAX CREDIT FORM .....	37



**SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES  
9240 RIVERIN**

---

**ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ANNUELLE DES COPROPRIÉTAIRES**

---

AVIS DE CONVOCATION

Brossard, le 2 mai 2019

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 15 MAI 2019  
19 H 00  
SITUÉ AU BUREAU LAUCANDRIQUE  
(4305 BOUL. LAPINIÈRE, BROSSARD, QC, J4Z 3H8 – BUREAU 100)**

---

**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 28 mars 2018
5. Rapport du conseil d'administration
6. Présentation des états financiers au 31 décembre 2018
7. Consultation sur le budget prévisionnel pour l'exercice financier 2019
8. Élection des administrateurs
9. Varia
10. 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 [jperron@laucandrique.ca](mailto:jperron@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 sa procuration 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, May 2<sup>nd</sup>, 2019

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 MAY 15<sup>H</sup>, 2019  
7:00 P.M.  
HELD AT LAUCANDRIQUE  
(4305 LAPINIÈRE BOUL., BROSSARD, QC, J4Z 3H8 - SUITE 100)**

---

**AGENDA OF THE MEETING**

1. Verification of the quorum and opening of the meeting
2. Election of officers of the assembly
3. Reading and adoption of the agenda
4. Adoption of the minutes of the annual general meeting held on March 28<sup>th</sup>, 2018
5. Report of the Board of Directors
6. Presentation of the financial statements as at December 31<sup>st</sup>, 2018
7. Presentation of the 2019 provisional budget
8. Election of directors
9. Varia (item not put to the vote)
10. Adjournment

**To avoid the absence of quorum at this meeting,** we invite you to fill out and return the proxy form (included) by mail at **Laucandrique Gestion de copropriétés 4305, blvd Lapinière, bureau 100, Brossard (Québec), J4Z 3H8**, by e-mail at [jperron@laucandrique.ca](mailto:jperron@laucandrique.ca), 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 their proxy 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**

Comme 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 Located on the front label of your tank	•	•	•			•
Intégrée dans le numéro de série du chauffe-eau. Il s'agit du 3e et 4e <u>chiffre</u> du numéro de série.  Integrated in the serial number of the water heater. These are the 3rd and 4th <u>numbers</u> of the serial number.				•		
Intégrée dans le numéro de série du chauffe-eau.  Integrated in the serial number of the water heater					•	

\* 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](http://www.laucandrique.ca) ou vous pouvez nous envoyer ses informations par courriel le plus rapidement possible à [jperron@laucandrique.ca](mailto:jperron@laucandrique.ca) ou nous remettre ce coupon lors de l'assemblée générale.  
 Please, fill this form on our web site [www.laucandrique.ca](http://www.laucandrique.ca) or you can send this information by e-mail at à [jperron@laucandrique.ca](mailto:jperron@laucandrique.ca) or give us this coupon at the general meeting.



SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES  
9240 RIVERIN

PROCÈS-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE ANNUELLE DU 28 MARS 2018

L'AN DEUX MILLE DIX-HUIT, le 28 mars 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 23 copropriétaires représentant 100,0 % des voix de la copropriété.

ORDRE DU JOUR

- 0
- 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 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
  - 7.1 Mise aux normes du système d'incendie
  - 7.2 Modification du système d'irrigation
- 8 Consultation sur le budget prévisionnel pour l'exercice financier 2018
  - 8.1 Discussion sur l'abattage des arbres
  - 8.2 Évaluation d'assurance pour des fins de vérification de la valeur de reconstruction
  - 8.3 Calfeutrage complet
  - 8.4 Réparation de la brique et de la colonne
  - 8.5 Nettoyage complet des sorties de sècheuses
  - 8.6 Discussion sur l'asphalte et les travaux de stationnement
  - 8.7 Nettoyage complet des colonnes de drain
- 9 Varia (point non soumis au vote)
  - 9.1 Discussion sur le futur décret de l'auto-assurance
  - 9.2 Discussion sur la possibilité de faire une mise à jour de la déclaration de copropriété
- 10 Point soumis à un vote
  - 10.1 Gestion externe : Approbation de l'ensemble des propriétaires pour l'engagement d'une firme
  - 10.2 Inspection du bâtiment et plan de gestion de l'actif à long terme
- 11 Élection des administrateurs
- 12 Levée de l'assemblée



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

**1 Vérification du Quorum - Ouverture de l'assemblée**

Le quorum est de **100,00** % des personnes présentes ou représentées et  
l'assemblée est ouverte à **19h20**

Nous avons 100 % 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	APPUYÉ PAR	Unité
Michel St-Pierre	103	Daniel Lizée	101

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

Secrétaire: **Boris Tzakov**

Unité: **203**

**La proposition est adoptée.**

PROPOSÉ PAR	Unité	APPUYÉ PAR	Unité
Michel St-Pierre	103	Daniel Lizée	101

**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	APPUYÉ PAR	Unité
Daniel Lizée	101	Yves Lavallée	403



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

**4 Adoption du procès-verbal de l'assemblée générale annuelle du 20 mars 2017**

L'assemblée dispense le secrétaire de faire lecture du procès-verbal de l'assemblée générale annuelle du 20 mars 2017. Les propriétaires prennent quelques minutes pour réviser le procès-verbal.

**Délibérations:**

- Mme Nicole St-Germain (302) est d'avis que les PV des AGA sont pauvres et qu'il y manque d'informations importantes, y compris dans celui-là;
- M. Kien To (303) trouve qu'il manque une conclusion claire sur la proposition de convertir les foyers au gaz propane - selon lui, la conclusion aurait dû être que "aucun propriétaire n'en veut";
- M. Boris Tzakov (203) fait un rappel sur les résolutions de l'AGA 2017 concernant les foyers au bois: a) résolution de ne plus les utiliser b) résolution de les condamner c) résolution de mettre aux normes le bâtiment quant à la résistance au feu au niveau des foyers, des cheminées et des passages des cheminées;
- il a été question que, malgré la résolution, certains continuent à utiliser les foyers au bois;
- il a été mentionné que, tant que les foyers ne sont pas condamnés, il faut faire le ramonage des cheminées;
- il a été mentionné que le SDC ne connaît pas encore la position actuelle de la compagnie d'assurance sur la question des foyers au bois (le renouvellement de l'assurance se fera fin avril 2018).

Après délibération, l'assemblée adopte à l'unanimité des voix présentes ou représentées, (sans modification) le procès-verbal de l'assemblée générale annuelle du 20 mars 2017.

**La proposition est adoptée.**

PROPOSÉ PAR	Unité	APPUYÉ PAR	Unité
Daniel Lizée	101	Lise Menger	301

**5 Lecture du rapport d'activités du conseil d'administration - mandat 2017**

Le rapport et le travail du CA sortant sont appréciés par tous. Daniel Lizée (101) dit au nom de tous les copropriétaires un "gros merci!" au CA.

M. Kien To (303) fait un appel à la collaboration de tous afin d'aider les administrateurs.

**Le rapport du CA est accepté à l'unanimité.**

PROPOSÉ PAR	Unité	APPUYÉ PAR	Unité
Daniel Lizée	101	Michel St-Pierre	103



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

**6 Présentation des états financiers au 31 décembre 2017**

Le gestionnaire fait la présentation des états financiers à l'assemblée.

À la demande des copropriétaires, des précisions sur certains postes budgétaires sont données par le gestionnaire, et plus spécifiquement sur les postes qui concernent la consommation d'électricité (la suggestion de chauffer un peu plus le garage est approuvée par l'assemblée), les coûts des travaux de réfection/réparation, et les honoraires pour les inspections et les rapports d'expertise.

Les copropriétaires s'en déclarent satisfaits. Le syndicat finit l'année 2017 avec un surplus budgétaire de 17 762 \$. Le syndicat avait commencé l'année avec un surplus de 3 095 \$ au fonds d'exploitation, et avec le surplus budgétaire le syndicat termine l'année avec un surplus total de 20 857 \$ au fonds d'exploitation (note: le surplus budgétaire est additionné au surplus du fonds d'exploitation).

Le solde en fin d'année au fonds de prévoyance est de 41 230 \$.  
L'avoir net du Syndicat est de 62 087 \$.

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

**7.1 Mise aux normes du système d'incendie**

À la demande des copropriétaires, le gestionnaire donne des explications quant aux travaux réalisés en 2017 et l'état des correctifs exigés par avis 189-009240 / 20170116-0012 de la Division des mesures préventives du Service de sécurité incendie de l'Agglomération de Longueuil. Le gestionnaire confirme qu'effectivement toutes les demandes de l'avis ont été satisfaites et que le SDC n'a plus rien à fournir.

**7.2 Modification du système d'irrigation**

Boris Tzakov (203) donne des explications quant aux travaux de réparation et de modification du système d'irrigation de la pelouse. Il rappelle que ces travaux ont été approuvés par l'AGA 2017 et réalisés en conséquence.



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

**8 Consultation sur le budget prévisionnel pour l'exercice financier 2018**

Le gestionnaire présente le budget pour l'année 2018 aux copropriétaires. Le budget proposé est de **76 330 \$** et inclut :

Des charges communes de **59 302 \$**, soit aucune augmentation;  
Une contribution au fonds de prévoyance de **5 930 \$**;  
Une cotisation spéciale pour les travaux 2017-2018 de **11 098 \$**.

Il est question aussi des coûts des travaux importants à entreprendre en 2017 et de ceux à prévoir dans les prochaines années. Mme Nicole St-Germain mentionne entre autres que le soffite de son balcon est en mauvais état - à prévoir ce genre de travaux de réparation encore cette année.

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

**8.1 Discussion sur l'abattage des arbres**

Mme Nicole St-Germain (302) informe l'assemblée de ses démarches pour faire exécuter l'abattage et le dessouchage des huit frênes infestés par l'agrile du frêne, ainsi que la replantation d'arbres, par la Ville de Brossard (cette démarche est la suite de l'envoi d'une pétition de la part des copropriétaires à la Ville de Brossard au même sujet). M. Boris Tzakov (203) présente à l'assemblée le plan d'abattage/replantation préparé par lui, sur le fond d'une photographie satellite du bâtiment et de l'espace gazonné - il est évident que les huit frênes ont été jadis plantés par la Ville de Brossard sur la limite séparative entre l'emprise publique et le terrain privé, avec un léger décalage de certains arbres (il s'agit donc d'arbres mitoyens). La conclusion en est que le SDC a de forts arguments pour essayer de faire accepter par la Ville de Brossard ces travaux ou au moins de les subventionner. Note: la période d'abattage printanier des arbres infestés est manquée, il faut donc viser la période d'abattage d'automne si la Ville de Brossard rejette les demandes du SDC.

**8.2 Évaluation d'assurance pour des fins de vérification de la valeur de reconstruction**

Les copropriétaires sont informés sur la nécessité de procéder avec une réévaluation du bâtiment afin de soumettre à la compagnie d'assurance la valeur de reconstruction actualisée. La dernière évaluation ayant été faite en 2013, il est temps d'en faire une autre afin de comparer la valeur sur laquelle la compagnie d'assurance se base (majorée automatiquement chaque année par l'indice d'inflation) et la valeur du marché. Boris Tzakov (203) parle du risque de sous-évaluation laquelle pourrait entraîner la responsabilité des administrateurs en cas de perte totale du bâtiment.

**8.3 Calfeutrage complet**

Quelques propriétaires ont déjà signalé des endroits où le calfeutrage est soit déficient, soit il en manque des morceaux. Il devient évident que l'état général du calfeutrage du bâtiment impose qu'il soit refait (note: il s'agit du calfeutrage originel qui n'a jamais été ni réparé ni remplacé).



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

**8.4 Réparation de la brique et de la colonne**

Le gestionnaire explique l'état des soumissions pour ces travaux et pourquoi rien n'a pu être fait en 2017. Plusieurs copropriétaires expriment leur insatisfaction du fait que le SDC a dépensé beaucoup d'argent pour des inspections et études, tandis que le parement de brique continue à se détériorer et d'autres endroits problématiques s'ajoutent à la liste. Tous sont d'avis que les travaux planifiés doivent impérativement être faits l'été de 2018.

**8.5 Nettoyage complet des sorties de sècheuses**

Le gestionnaire explique l'état des soumissions pour ces travaux et pourquoi rien n'a pu être fait en 2017. La firme retenue procédera avec un nettoyage seulement par l'extérieur (jugé suffisant) en utilisant une nacelle.

**8.6 Discussion sur l'asphalte et les travaux de stationnement**

Le SDC a reçu en 2016 trois soumissions pour l'asphaltage du stationnement extérieur, l'installation d'un nouveau puisard avec grille devant la porte de garage, nouvelles bordures et lignes de démarcation des places de stationnement (dont celle d'Asphalte UNIK pour environ 20 k\$). Les copropriétaires ont jugé à cette époque que ces travaux n'étaient pas urgents et ils ont réitéré cette conclusion durant cette assemblée. À suivre.

**8.7 Nettoyage complet des colonnes de drain**

Depuis quelques années certains copropriétaires habitant au rez-de-chaussée subissent des reflux d'eau sale des canalisations. L'état des canalisations du bâtiment, surtout de celles des eaux domestiques (provenant des salles de bains, des éviers, du lave-linge, du lave-vaisselle et des lavabos) est donc tel qu'un assainissement (curage) annuel est déjà requis. Il est prévu de faire un curage annuel complet, c'est-à-dire des colonnes et de tous les branchements.

Travaux prévus	Montant	Entrepreneur choisi
Nettoyage des conduits de sècheuse	1 300 \$	Air-Max
Évaluation pour des fins d'assurabilité	A déterminer	A déterminer
Inspection et réparation de la brique et de la colonne de l'unité 403	10 000 \$	A déterminer
Nettoyage des tapis	250 \$	Impérial
Nettoyage des vitres	1 800 \$	A déterminer
Système d'irrigation - ouverture et fermeture	550 \$	Irrigation Charron
Inspection Incendie et monoxyde de carbone	1 500 \$	3L Protection et D-Tech

M. Boris Tzakov suggère l'installation de nez de balcons afin d'évacuer correctement l'eau de pluie et prévenir ainsi le dégoulinement et l'infiltration derrière la paroi de brique. Une solution technique possible est présentée à l'assemblée. Le gestionnaire fera des recherches et présentera au CA des solutions techniques disponibles au Canada et une estimation de ces travaux.



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

**9 Varia (point non soumis au vote)**

**9.1 Discussion sur le futur décret de l'auto-assurance**

Le gestionnaire explique le projet de loi 150, laquelle loi obligera les SDC de se constituer un fonds d'auto assurance pour rencontrer les paiements éventuels des franchises. À suivre.

**9.2 Discussion sur la possibilité de faire une mise à jour de la déclaration de**

M. Boris Tzakov (203) explique pourquoi une actualisation - très onéreuse - de la Déclaration de copropriété déjà obsolète serait inévitable d'ici un ou deux ans (refonte du Code Civil du Québec de 1994, nouvelle refonte du Code Civil du Québec attendue, nouvelles lois et nouvelles exigences quant à la structure et le contenu de ce document, etc.)

**10 Point soumis à un vote**

**10.1 Gestion externe : Approbation de l'ensemble des propriétaires pour l'engagement d'une firme**

Le CA sortant propose que l'AGA entérine un état de fait depuis 2013 lorsque les administrateurs en place ont engagé un gérant (gestionnaire externe), en l'occurrence Laucandrique. Même si la loi prévoit que le CA d'un SDC a le pouvoir décisionnel d'engager un gérant sans passer par le vote des copropriétaires, le CA sortant estime qu'il est préférable qu'une décision de principe soit votée par l'AGA. Il ne s'agit donc pas du choix du gérant car ce choix incombe aux administrateurs qui ont le devoir de choisir un gestionnaire expérimenté de qualité.

Les copropriétaires acceptent cette proposition, en précisant toutefois qu'ils désirent la resoumettre au vote chaque année.

Étant donné qu'une majorité de copropriétaires, quoique acceptant l'idée d'un gérant, trouve que cette dépense administrative est trop grande pour leurs moyens, il a été décidé qu'en septembre 2018 le CA convoquera les copropriétaires à une AGE afin d'approfondir la discussion sur le sujet.

**La proposition est adoptée à l'unanimité.**

PROPOSÉ PAR	Unité	APPUYÉ PAR	Unité
Boris Tzakov	203	Nicole St Germain	302



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

**10.2 Inspection du bâtiment et plan de gestion de l'actif à long terme**

M. Boris Tzakov (203) réitère - pour la troisième année - devant l'assemblée l'importance pour le SDC d'avoir un plan de gestion de l'actif immobilier et propose à l'assemblée de voter pour un tel plan. Il souligne que le lien entre le fonds de prévoyance et l'état de l'actif immobilier d'une copropriété est essentiel. L'objectif est, à partir de l'évaluation de l'état de l'actif immobilier, de mettre en place un plan de financement pluriannuel adéquat pour la réalisation des grands travaux de réparation indispensables. M. Boris Tzakov souligne que l'aspect le plus important de cette démarche est la transparence et l'objectivité quant à l'état de l'actif immobilier (ne pas "se mettre la tête dans le sable"), et qu'à partir de ce point les copropriétaires pourraient décider quelle stratégie financière adopter - renflouer graduellement le fonds de prévoyance selon la prévision de grands travaux à venir, ou bien décider de gérer les imprévus lorsqu'ils arrivent, mais en toute connaissance de cause du danger que représentent les carences de financement (déconseillé comme approche).

M. Kien To (303) trouve que ce plan est inutile puisque

- a) les copropriétaires n'accepteront pas une augmentation des contributions au fonds de prévoyance, et
- b) une évaluation de l'état de l'actif immobilier et un énoncé des grands travaux à venir pourraient dissuader les acheteurs potentiels.

**La proposition est rejetée.**

PROPOSÉ PAR	Unité	APPUYÉ PAR	Unité
#N/A		#N/A	

**11 Élection des administrateurs**

En l'absence de nouvelles candidatures pour les postes d'administrateurs et en l'absence d'opposition aux actes des administrateurs en place, l'assemblée demande au CA sortant s'il accepterait la reconduction de son mandat. Les administrateurs sortant acceptent que leurs charges soient reconduites pour le mandat 2018/2019.

**La proposition est adoptée à l'unanimité.**

PROPOSÉ PAR	Unité	APPUYÉ PAR	Unité
Daniel Lizée	101	Nicole St Germain	302

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



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

Candidature:	Boris Tzakov	Proposer:	Daniel Lizée
Unité :	<u>203</u>	Unité :	<u>101</u>
Le candidat accepte de poser sa candidature			

Candidature:	Irina Yarosh	Proposer:	Daniel Lizée
Unité :	<u>203</u>	Unité :	<u>101</u>
Le candidat accepte de poser sa candidature			

Le conseil d'administration sera formé des copropriétaires suivants :

Ziad Rahill  
Boris Tzakov  
Irina Yarosh

PROPOSÉ PAR	Unité	APPUYÉ PAR	Unité
Daniel Lizée	<u>101</u>	<u>Nicole St Germain</u>	<u>302</u>

**12 Levée de l'assemblée**

L'ordre du jour étant épuisé, l'assemblée est close à 22h48

Procès-verbal certifié conforme

Grégory Porte  
Président

Boris Tzakov  
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**  
**RAPPORT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION**

---

**Syndicat de la copropriété 9240 Riverin**

9240 Riverin, Brossard J4X 2T8

---

**RAPPORT DE L'ADMINISTRATION**

**MANDAT 2018-2019**

**Note :** Ce rapport exclut les travaux courants d'entretien ménager, les travaux de préparation saisonnière (printemps/automne) réalisés par MM B. Tzakov et Y. Lavallée, ainsi que les tâches administratives. Pour l'information détaillée sur ces travaux veuillez consulter la liste en annexe.

**Janvier 2018** (rappel du rapport de l'année précédente)

- Le CA appelle le serrurier Lionel Locksmith pour évaluer l'installation de nouvelles serrures pour les copropriétaires qui en veulent;
- Rappel à Laucandrique de procéder avec la demande de permis d'abattage de la Ville de Brossard pour ne manquer la date limite d'abattage de frênes infestés (le 15 mars);
- Réparation sous garantie du corps d'éclairage dans le garage avec des ballasts brûlés (Omnitech).

**Février 2018** (rappel du rapport de l'année précédente)

- Le CA appelle le serrurier Sirois pour évaluer l'installation de nouvelles serrures pour les copropriétaires qui en veulent;
- Mme Hélaine-Julie Lafleur de la Division des mesures préventives du Service de sécurité incendie de l'Agglomération de Longueuil confirme par courriel à Laucandrique qu'effectivement toutes les demandes de l'avis 189-009240 / 20170116-0012 ont été complétées (le SDC n'a plus rien à fournir pour cet avis);
- Mme Nicole St-Germain avise le CA et Laucandrique de « mettre sur la glace » la demande de permis d'abattage des frênes infestés et le plan de replantation car elle propose de prendre personnellement en charge ce dossier avec l'objectif de persuader la Ville de Brossard d'assumer les coûts d'abattage et de replantation;
- Préparation de la fin de l'année financière et de l'AGA 2018 – séance de travail du CA chez Laucandrique.

**Mars 2018** (rappel du rapport de l'année précédente)

- Inspection et certification du système de protection incendie et calibration du système de détection de CO (3L);
- Préparation de l'AGA 2018 (CA, Laucandrique);
- Installation de nouvelles serrures sur les portes d'entrée des logements dont les propriétaires ont choisi de faire faire ces travaux (Serrurier Sirois);
- Installation de nouveaux mécanismes de fermeture sur les deux portes de l'entrée principale (Serrurier Sirois);
- Réparation de la porte de garage (Harvey & Gaudreau).

1



## Syndicat de la copropriété 9240 Riverin

9240 Riverin, Brossard J4X 2T8

---

### Avril 2018

- Remplacement de l'automate de fermeture de la petite porte de garage (Serrurier Sirois)
- Signature de contrat d'entretien paysager (Laurent Mazeau Paysagiste)
- Remplacement sous garantie d'un ballast défectueux d'un corps d'éclairage dans le garage (Omnitech)
- Activités courantes - administratives et autres (pour les tâches d'entretien voir l'annexe)

### Mai 2018

- Ramonage des cheminées
- Le CA demande de calendrier des travaux 2018 à Laucandrique nécessaire à la planification des travaux et des vacances des administrateurs<sup>1</sup>
- Le dossier du sinistre aux 201 et 301 est fermé et le SDC reçoit tous les remboursements des assurances (Laucandrique)
- Travaux supplémentaires de mise aux normes du système de protection incendie (alarmes sonores) - cloche d'alarme du sous-sol et isolateur de piezo alarme remplacés (Omnitech)
- Travaux de plomberie dans quelques appartements – plusieurs copropriétaires ont fait changer les cartouches des robinets de la laveuse et les valves principales d'alimentation en eau de leurs logements;
- Nettoyage de la moquette des corridors (Nettoyage Imperial)
- Plantation de fleurs et de plantes décoratives (Mme Yarosh, M. Tzakov)
- Activités courantes - administratives et autres (pour les tâches d'entretien voir l'annexe)

### Juin 2018

- Réception des rapports d'inspection et de certification du système de protection incendie et calibration du système de détection de CO (faits en mars) – ils font état de plusieurs déficiences dont certains liées à la mise aux normes de l'alarme sonore incendie<sup>2</sup> (3L)
- Ouverture et réparation du système d'irrigation de la pelouse, remplacement de 8 gicleurs (Irrigation Charron)
- Entretien saisonnier des systèmes de ventilation du bâtiment - constat du non-respect du contrat signé avec REF PRO et en conséquence les visites dues à l'automne 2017 et au printemps 2018 n'ont pas eu lieu<sup>3</sup>
- Demande de soumissions pour le nettoyage en profondeur et assainissement des canalisations du bâtiment (CA)

---

<sup>1</sup> Jamais fourni

<sup>2</sup> Omnitech et le CA contestent certains constats du rapport de 3L; le CA décide de ne procéder ni avec la réparation immédiate des défaillances telles que notées dans le rapport, ni avec une contre-inspection, mais d'engager une autre firme pour effectuer la prochaine inspection annuelle (avril 2019) et de comparer les deux rapports d'inspection afin de prendre une décision éclairée.

<sup>3</sup> Le CA demande à Laucandrique de redresser la situation et de faire faire l'inspection



## Syndicat de la copropriété 9240 Riverin

9240 Riverin, Brossard J4X 2T8

- 
- Activités courantes - administratives et autres (pour les tâches d'entretien voir l'annexe)

### Juillet 2018

- Remplacement des batteries du tableau d'alarme central et des détecteurs de fumée dans les trois logements mentionnés dans le rapport d'inspection de 3L (Omnitech)
- Recherche de firmes spécialisées dans l'inspection de bâtiments en vue d'obtenir un certificat d'état de notre immeuble et un plan quinquennal des travaux d'entretien et de préservation, ainsi que des budgets y afférant, avec l'objectif d'établir et de constituer un fonds de prévoyance adéquat; après l'étude des trois offres de service, le CA choisit Raymond+Joyal, au milieu de la fourchette de prix (CA/Laucandrique)<sup>4</sup>
- M. Claude Leclerc, maçon (anciennement Clomax, maintenant travaille pour Giguère), après avoir inspecté visuellement les différents endroits à problème et évalué les travaux de réparation en septembre 2017, a décliné de faire les travaux sous prétexte qu'ils étaient trop compliqués
- Évaluation de la propriété et établissement de la valeur (coût) de reconstruction actualisée (SPE)
  - à noter que le certificat d'assurance de BFL Canada établit la valeur à neuf assurée à 5 355 081 \$, tandis que le coût de reconstruction selon l'évaluation du 3 juillet 2018 de SPE est de 4 724 170 \$ - l'écart de 630 911 \$ représente la surévaluation du bâtiment par la compagnie d'assurance; la prime d'assurance sera révisée en conséquence (Laucandrique)
- Activités courantes - administratives et autres (pour les tâches d'entretien voir l'annexe)

### Août 2018

- Travaux de brique – l'estimation de Daniel Giguère, la plus basse, lui a été retournée pour révision à cause d'omissions (le coût de nacelle n'y était pas inclus) (Laucandrique)
- Lavage des vitres de l'immeuble (Boily)
- Le concierge rapporte que le conteneur de déchets domestiques est perforé par la rouille et du liquide s'écoule occasionnellement sur le plancher – à demander des soumissions pour nouveau conteneur (Laucandrique)
- Activités courantes - administratives et autres (pour les tâches d'entretien voir l'annexe)

### Septembre 2018

- Valeur de reconstruction actualisée vs améliorations dans logements – Laucandrique prend l'engagement de clarifier avec SPE cet aspect<sup>5</sup>
- Les services de Nettoyage Imperial sont retenus en dernier recours pour le nettoyage des conduits et les bouches d'air des sècheuses, après que les autres compagnies qui avaient soumissionné se sont désistées

---

<sup>4</sup> La proposition du CA de rencontrer Laucandrique après les vacances d'été 2018 afin de planifier cette inspection est restée sans conséquence et l'évaluation n'a pas été réalisée.

<sup>5</sup> Il s'agit de comprendre si le SDC n'est pas à risque en assurant le coût de reconstruction selon PSE qui est plus bas que la valeur à neuf établie par la compagnie d'assurance.



## Syndicat de la copropriété 9240 Riverin

9240 Riverin, Brossard J4X 2T8

- 
- Mi-septembre : rappel à Laucandrique de l'urgence à organiser les travaux suivants planifiés :
    - le nettoyage (curage) des canalisations du bâtiment
    - le calfeutrage
    - les réparations de la brique aux endroits déjà identifiés dans un document de Laucandrique<sup>6</sup>
  - Activités courantes - administratives et autres (pour les tâches d'entretien voir l'annexe)

### Octobre 2018

- Curage des canalisations du bâtiment (Sunflo Plumbing)<sup>7</sup>
- Réparations diverses et remplacement de tuyau de canalisation verticale fissuré; (Sunflo Plumbing)
- Le CA prend en main le dossier critique de la brique puisque le SDC s'est trouvé dans l'impasse après 3 ans d'études, d'inspections et de tergiversations et aucune réparation - le CA décide de considérer une autre firme, CHAMAS Construction Générale, pour les travaux de brique, et en informe Laucandrique<sup>8</sup>; à noter que le SDC signale à M. Porte l'impossibilité de faire réparer ce que Laucandrique avait demandé à tous les soumissionnaires en utilisant un cahier des charges identifiant les endroits à réparer pour un budget de \$10k prévu pour 2018
- Boris Tzakov reprend de Mme St-Germain le dossier des huit frênes infestés par l'agrile du frêne et recontacte la Ville de Brossard<sup>9</sup> qui n'a pas changé de position sur nos revendications de subventionner les travaux d'abattage et de replantation et donne au SDC le 14 mars 2019 comme date limite pour abattre les frênes infestés
- Inspection visuelle des façades et soumission pour la réparation de la brique (Chamas)
- Le CA rencontre M. Hussein Chamas afin d'obtenir des clarifications sur sa soumission de travaux de maçonnerie et de décider de la suite<sup>10</sup>
- Laucandrique signale que le service d'incendie de la Ville de Brossard a contacté M. Porte avec la demande de leur fournir le rapport d'inspection des foyers au bois<sup>11</sup>

---

<sup>6</sup> M. Giguère a été contacté par M. Yves Lavallée et a soumissionné avec un prix intéressant (par maçon M. Claude Leclerc, qui avait déjà fait des réparations sur le bâtiment), mais avec une soumission incomplète; à la fin septembre le SDC ne disposait toujours pas avec des soumissions pour la réparation de la brique valables et comparables, et il était impossible de comparer le prix de M. Giguère à celui de Maçonnerie MP qui incluait tout pour les travaux de brique (main d'œuvre, nacelle et matériaux), plus la réinstallation des parapets des balcons.

<sup>7</sup> Sunflo Plumbing n'arrive pas à accéder à une colonne de canalisation et laisse le nettoyage pour plus tard, lorsqu'une nouvelle ouverture d'accès sera installée sur cette colonne; au moment de la rédaction de ce rapport, le nettoyage n'est toujours pas fait.

<sup>8</sup> CHAMAS avait soumissionné en 2017 pour 13,600.00 \$ avant taxes (15,636.60 \$ avec taxes), mais cette soumission n'était plus valide. Afin de considérer CHAMAS sur un pied d'égalité avec Pratte et Giguère, il faut que les trois soumissionnent sur la base du même document préparé par Laucandrique.

<sup>9</sup> La Ville de Brossard n'a pas changé de position sur les revendications du SDC de subventionner les travaux d'abattage et de replantation et donne au SDC le 14 mars 2019 comme date limite pour abattre les frênes malades.

<sup>10</sup> Le CA a demandé à M. Chamas de préparer deux autres soumissions - une pour le calfeutrage des fenêtres et autres éléments de façade, et une autre pour l'installation de larmiers (profils en aluminium) sur tous les balcons; CHAMAS Construction Générale offre, à la signature du contrat, un financement de 10k\$ sans intérêts pour 1 an, peut-être même de 13k\$ dépendamment de la valeur du contrat.



## Syndicat de la copropriété 9240 Riverin

9240 Riverin, Brossard J4X 2T8

- 
- Renouvellement du contrat de déneigement pour la saison 2018-2019 - l'offre de service est majorée de 5% par rapport à l'année dernière (Les Jardins de Brossard)
  - D-Tech refait la calibration du système de détection de CO et confirme qu'il est en ordre et fonctionnel<sup>12</sup>
  - Fermeture du système d'irrigation de la pelouse (Irrigation Charron)
  - Activités courantes - administratives et autres (pour les tâches d'entretien voir l'annexe)

### Novembre 2018

- Nettoyage des conduits et des sorties d'air des sècheuses (Nettoyage Imperial)
- Réparation de la porte de garage (Harvey & Gaudreau)
- Le CA rencontre Laucandrique afin de mettre l'ordre sur tous les aspects de la gestion du SDC - responsabilités, partage des charges, urgences, plan d'action pour 2019 en ce qui concerne les travaux importants, état du budget 2018, budget préliminaire 2019, etc. (CA/Laucandrique)
- Demande de soumissions pour les travaux d'abattage, essouchage et plantation d'arbres (Boisvert, Mazeau)
- Activités courantes - administratives et autres (pour les tâches d'entretien voir l'annexe)

### Décembre 2018

- Activités courantes - administratives et autres (pour les tâches d'entretien voir l'annexe)

### Janvier 2019

- Devant l'impossibilité d'obtenir les informations demandées, le CA décide de ne plus considérer l'offre de service de CHAMAS Construction Générale quant aux réparations prévues de la brique de façade<sup>13</sup>
- Le CA décide de commander un rapport d'inspection des façades<sup>14</sup> afin d'être en position de réévaluer l'état du parement de brique sur toutes les façades avant d'actualiser le budget pour ces travaux et demander des nouvelles offres de service
- Activités courantes - administratives et autres (pour les tâches d'entretien voir l'annexe)

### Février 2019

---

<sup>11</sup> La résolution de l'AGA de ne plus utiliser ces foyers ne serait pas suffisante aux yeux des autorités et elles pourraient exiger du SDC de condamner physiquement les foyers dans un délai assez court, d'autant plus que le SDC est vulnérable du fait que les copropriétaires sont au courant (via le rapport d'inspection) des défaillances par rapport à la résistance au feu entre les étages.

<sup>12</sup> L'affirmation de 3L que la sonde de CO était défectueuse s'est avérée, comme le CA le soupçonnait, incorrecte.

<sup>13</sup> Étant donné que 2018 a terminé sans pouvoir obtenir de soumissions valables pour la réparation de la brique, le CA informe Laucandrique qu'il faut reprendre le processus de soumissions en visant à obtenir des offres de service combinées (brique, calfeutrage, larmiers de balcon) comme c'était convenu avec Chamas.

<sup>14</sup> Une résolution du CA de procéder avec cette inspection au printemps de 2019 (loi 122 visant l'émission d'un certificat de sécurité pour les bâtiments de 5 étages et plus) a été prise en novembre 2018 lors de la rencontre avec Laucandrique.



## Syndicat de la copropriété 9240 Riverin

9240 Riverin, Brossard J4X 2T8

---

- Soumission reçue pour contenant à 2 VC avec chargement avant pour remplacer le conteneur de déchets perforés : 2 150 \$ pour le conteneur + 220 \$ pour le transport<sup>15</sup> (Maître Compacteur inc)
- Contrat signé pour l'abattage de 8 frênes et la replantation de 6 arbres de remplacement au printemps (Mazeau)
- Contrat signé pour la pose de drain de long de la façade de boul. Matte afin de résoudre le problème de gazon souvent détrempé et d'infiltration d'eau dans le garage (Mazeau)
- Contrat signé pour l'entretien préventif de la porte de garage – 2 visites/an (Harvey & Gaudreau)
- Laucandrique informe le CA du changement de gestionnaire pour le SDC
- Activités courantes - administratives et autres (pour les tâches d'entretien voir l'annexe)

### Mars 2019

- Préparation de l'AGA 2019
- Activités courantes - administratives et autres (pour les tâches d'entretien voir l'annexe)

### Avril 2019

- Préparation de l'AGA 2019
  - Activités courantes - administratives et autres (pour les tâches d'entretien voir l'annexe)
  - (à compléter avant l'AGA 2019 si nécessaire)
- 

---

<sup>15</sup> Le CA décide ne pas acheter un nouveau conteneur avant de vérifier qu'il ne sera pas possible d'utiliser le conteneur perforé pour les matières recyclables (décision reportée en mai 2019).



## Syndicat de la copropriété 9240 Riverin

9240 Riverin, Brossard J4X 2T8

---

### NOTE 1 : Travaux à faire en 2017-2018 (budgétés et imprévus) – ÉTAT au 31 mars 2019

1. Tests sonores du système d'alarme incendie 😊
2. Installation d'alarme incendie sonore supplémentaire, selon les exigences du Service de sécurité incendie de Longueuil 😊
3. Actualisation de la signalisation incendie & issues de secours, selon les exigences du Code du bâtiment et le Service de sécurité incendie de Longueuil 😊
4. Plan de Sécurité Incendie, cahier technique et suivi avec le SSI, selon les exigences du Service de sécurité incendie de Longueuil 😊
5. Remplacement de deux grilles anti-feu dans le garage, selon les exigences du Service de sécurité incendie de Longueuil 😊
6. *Réparation du parement de brique à plusieurs endroits, dont la colonne du balcon du 403 et les balcons du 301 et 401 - NON*
7. Réfection des linteaux en métal corrodés sur les saillies des fenêtres 😊
9. Nettoyage des conduits et des sorties d'air des sècheuses 😊
10. Remplacement d'une partie de l'éclairage du garage par tubes à DEL 😊
10. Réparation et amélioration de système de ventilation dans le comble 😊
12. Travaux de réparation/peinture du mur adjacent aux portes du garage et peinture de trois portes en métal dans le garage 😊
13. Remplacement des gicleurs brisés et usés du système d'arrosage de la pelouse 😊
14. Inspection et entretien de la toiture (mai 2017) 😊
15. Réparation de la toiture (septembre 2017) 😊
16. Élagage de trois arbres de la cour avant 😊
17. Abattage des 8 arbres malades, selon les exigences de la Ville de Brossard 😊
18. Curage des canalisations 😊
19. *Replantation d'arbres en respectant les normes de la Ville de Brossard (minimum cinq, dont un dans la cour avant) - NON*
20. *Réparation du pallier de l'escalier et des marches devant la porte d'entrée principale - NON*
21. *Condamnation des foyers au bois et travaux de mise aux normes du bâtiment quant à la résistance au feu - NON*
22. *Installation de nez de balcons (lamiers) afin d'évacuer correctement l'eau de pluie et prévenir ainsi le dégoulinement et l'infiltration derrière la paroi de brique - NON*
23. *Calfeutrage des fenêtres et autres éléments sur les façades nécessitant une étanchéité*

7

---

Rapport préparé par Boris Tzakov, président du CA  
Brossard, avril 2019



## Syndicat de la copropriété 9240 Riverin

9240 Riverin, Brossard J4X 2T8

### ANNEXE au rapport d'activités 2018-2019

## CALENDRIER DES TRAVAUX D'ENTRETIEN

Note : En *bleu italique* sont identifiées les tâches assignées au concierge, le reste est fait par les administrateurs.

Avril	<ul style="list-style-type: none"><li>• <i>Enlever tous les tapis, les laver à l'aide du boyau d'arrosage, les laisser sécher et les entreposer</i></li><li>• <i>Nettoyer à l'aspirateur la chambre d'air climatisé</i></li><li>• Installer les deux moustiquaires sur les entrées d'air de la chambre d'air climatisé</li><li>• Installer les embouts des gouttières</li><li>• Ouvrir le robinet à l'extérieur du garage, installer le boyau d'arrosage</li><li>• Enlever les deux panneaux isolants à l'extérieur de la chambre d'air climatisé</li><li>• Couper le courant du chauffage de la bâtisse et du garage</li><li>• Lubrifier le moteur du ventilateur de la chambre d'air climatisé</li></ul>
Mai	<ul style="list-style-type: none"><li>• <i>Balayer la grille devant la porte du garage, laver l'aire extérieure d'entrée du garage et le puisard sous la grille</i></li><li>• <i>Laver le plancher du garage, y compris l'aire des vélos</i></li><li>• <i>Nettoyer les trois puisards de garage (enlever sable, boue et débris)</i></li><li>• Activer les disjoncteurs dans chacun des systèmes d'air climatisé</li><li>• Remettre en fonction le système d'irrigation de la pelouse</li><li>• Nettoyer les sorties de l'échangeur d'air sur chacun des étages (4)</li><li>• Changer le filtre de l'échangeur d'air dans l'entre-toit, le nettoyer et vérifier l'état de la courroie</li><li>• Organiser la vérification annuelle du système d'urgence et des gicleurs (mai ou juin) – enlever la vitre au quatrième étage pour donner accès au détecteur de fumée, accompagner l'inspecteur durant la vérification</li></ul>
Juin	<ul style="list-style-type: none"><li>• Enlever et nettoyer les filtres à air de la chambre d'air climatisé et les remettre en place</li><li>• Changer le filtre de l'échangeur d'air dans l'entre-toit, le nettoyer et vérifier l'état de la courroie</li></ul>
Juillet	<ul style="list-style-type: none"><li>• Nettoyer les sorties de l'échangeur d'air sur chaque étage (4)</li><li>• Changer le filtre de l'échangeur d'air dans l'entre-toit, le nettoyer et vérifier l'état de la courroie</li></ul>
Août	<ul style="list-style-type: none"><li>• Changer le filtre de l'échangeur d'air dans l'entre-toit, le nettoyer et vérifier l'état de la courroie</li></ul>
Septembre	<ul style="list-style-type: none"><li>• Nettoyer les sorties de d'air sur chaque étage (4)</li><li>• Changer le filtre de l'échangeur d'air dans l'entre-toit, le nettoyer et vérifier l'état de la courroie</li></ul>

8

Rapport préparé par Boris Tzakov, président du CA  
Brossard, avril 2019



## Syndicat de la copropriété 9240 Riverin

9240 Riverin, Brossard J4X 2T8

---

Octobre	<ul style="list-style-type: none"><li>• <i>Installer les tapis d'hiver dans l'entrée principale, dans l'ascenseur, dans l'entrée d'ascenseur au niveau du garage, ainsi que dans la sortie de l'escalier au niveau du garage</i></li><li>• <i>Nettoyer les trois puisards de garage (enlever sable, boue et débris)</i></li><li>• Enlever les deux moustiquaires sur les entrées d'air de la chambre d'air climatisé et les entreposer</li><li>• Désactiver le système d'irrigation de la pelouse</li><li>• Enlever les embouts des gouttières et les entreposer dans la chambre d'air climatisé</li><li>• Installer les deux panneaux isolants à l'extérieur de la chambre d'air climatisé et isoler les joints avec du ZIP</li><li>• Désactiver les disjoncteurs dans chacun des systèmes d'air climatisé</li><li>• Remettre le courant sur le chauffage du bâtiment et du garage</li><li>• Changer le filtre de l'échangeur d'air dans l'entre-toit, le nettoyer et vérifier l'état de la courroie (pour la dernière fois avant la reprise en avril de l'année suivante)</li></ul>
Autres	<ul style="list-style-type: none"><li>• Vérifier l'état des corps d'éclairage à l'intérieur et à l'extérieur du bâtiment et changer au besoin les ampoules et les tubes de néon brûlés (ceux qui ne sont pas accessibles par le concierge)</li><li>• Vérifier les panneaux de sortie d'urgence ainsi que les lumières spot à l'extérieur de l'entrée principale</li><li>• Maintenir un inventaire de remplacement suffisant d'ampoules, tubes néon et similaires</li><li>• Système d'irrigation – assurer la présence d'un accompagnateur lors de l'ouverture et de la fermeture du système (mai et octobre)</li><li>• Granules ou fondant à neige : en faire l'achat à la fin octobre (six sacs); en acheter encore au besoin</li><li>• Vérifier la pompe et le niveau d'eau dans le puits dans la chambre électrique (tous les deux-trois jours)</li></ul>



**SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES**  
**9240 RIVERIN**  
**ÉTATS 31 DECEMBRE FINANCIERS 2018**

**États des résultats**

**Exercice terminé le 31 décembre 2018**

	2018			Budget Total	2017 Réel Total
	Fonds Exploitation	Fonds Prévoyance	Total		
<b>Produits</b>					
Charges communes	59 304 \$	5 930 \$	65 234 \$	65 232 \$	65 234 \$
Cotisation spéciale travaux 2018	11 098		11 098	11 098	11 098
Cotisation spéciale - travaux électriques					2 492
Cotisation spéciale travaux 2018					12 574
Intérêts	8	143	151		120
Autres revenus	346		346		100
	70 756	6 073	76 829	76 330	91 618
<b>Charges</b>					
Entretien ménager	6 780		6 780	6 800	6 720
Électricité	7 246		7 246	7 500	6 956
Assurances	7 590		7 590	8 500	8 207
Nettoyage de tapis	228		228	250	
Nettoyage de vitres	1 725		1 725	1 800	1 725
Liaison centrale	298		298	300	282
Entretien paysager	3 182		3 182	3 200	3 104
Système d'irrigation	779		779	850	813
Déneigement	2 221		2 221	2 300	2 204
Ramonage	552		552	600	
Entretien ascenseur	3 057		3 057	2 760	2 759
Entretien ventilation	290		290	800	290
Téléphone - ascenseur	1 145		1 145	1 080	1 080
Inspection alarme incendie	1 115		1 115	1 500	674
Entretien & réparations diverses	5 346		5 346	5 000	3 013
Petite caisse / Fournitures	473		473	1 000	1 142
Honoraires de gestion	7 594		7 594	7 605	7 482
Taxe d'eau	2 790		2 790	3 000	2 844
Honoraires professionnels	1 086		1 086	3 000	353
Immatriculation	34		34	35	34
Frais de bureau	387		387	600	527
Frais bancaires	452		452	400	350
Ascenseurs - inspection gouvernementale	85		85	85	222
Travaux de briques				10 000	1 523
Travaux mise aux normes incendie	10 290		10 290	10 290	385
Grilles sortie ventilation	2 185		2 185	1 300	1 141
Travaux de mises aux normes électrique ventilation					1 748
Travaux d'amélioration système électrique garage					1 564
Restauration linteaux					6 899
Élagage des arbres					1 380
Entretien de la toiture					1 495
Amélioration système d'irrigation					890
Total des dépenses	66 930		66 930	80 555	67 806
Surplus (déficit) d'opération	3 826 \$	6 073 \$	9 899 \$	(4 225) \$	23 812 \$



## Évolution des actifs nets

Exercice terminé le 31 décembre 2018

	2018		2017
	Fonds	Fonds	
	Exploitation	Prévoyance	Total
	<hr/>		<hr/>
Solde d'ouverture	20 857 \$	41 230 \$	62 087 \$
Surplus (déficit) d'opération	3 826	6 073	9 899
Solde à la fin	<hr/>		<hr/>
	24 683 \$	47 303 \$	71 986 \$
	<hr/>		<hr/>



**Bilan**  
**au 31 décembre 2018**

	<b>Fonds</b>	<b>2018</b>		<b>2017</b>
	<b>Exploitation</b>	<b>Fonds</b>	<b>Total</b>	<b>Total</b>
		<b>Prévoyance</b>		
<b><u>Actif</u></b>				
Petite caisse	500 \$		500 \$	500 \$
Encaisse	22 816	29 954	52 770	48 007
Cotisations à recevoir	331		331	96
Frais imputables prochains exercices	4 117		4 117	2 566
Placements		17 298	17 298	17 227
Intérêts courus à recevoir		59	59	58
Interfonds	8			
	<u>27 772</u>	<u>47 311</u>	<u>75 075</u>	<u>68 454</u>
<b><u>Passif</u></b>				
Comptes à payer	3 089		3 089	1 791
Créditeurs et frais courus				4 576
Interfonds		8		
	<u>3 089</u>	<u>8</u>	<u>3 089</u>	<u>6 367</u>
<b><u>Avoir du Syndicat</u></b>				
Fonds d'exploitation	24 683		24 683	20 857
Fonds de prévoyance		47 303	47 303	41 230
	<u>24 683</u>	<u>47 303</u>	<u>71 986</u>	<u>62 087</u>
	<u>27 772 \$</u>	<u>47 311 \$</u>	<u>75 075 \$</u>	<u>68 454 \$</u>



**SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES**  
**9240 RIVERIN**  
**BUDGET PRÉVISIONNEL 2019**

Syndicat des copropriétaires  
 9240 RIVERIN

Budget prévisionnel  
 Exercice se terminant le 31 décembre 2019

	2019 Budget prévisionnel				2018	
	Exploitation	Prévoyance 10%	Fonds d'assurance	Total	Budget	Réel
<b>PRODUITS</b>						
Charges communes	60 488 \$	6 049 \$		66 537 \$	65 232 \$	65 234 \$
Cotisation spéciale - Fonds d'assurance	- \$	- \$	5 000 \$	- \$	- \$	- \$
Cotisation spéciale - Travaux 2019	15 000 \$	- \$		15 000 \$	11 098 \$	11 098 \$
Autres Revenus d'intérêts	-	-		- \$	-	92
	<b>75 488</b>	<b>6 049</b>	<b>5 000</b>	<b>81 537</b>	<b>76 330</b>	<b>76 424</b>
<b>CHARGES D'EXPLOITATION</b>						
	<u>Frais d'opération</u>					
Entretien et réparations	5 000			5 000	5 000	5 346
Entretien de la porte de garage	500			500		
Entretien ménager (6 840 \$)	6 850			6 850	6 800	6 780
Électricité	7 500			7 500	7 500	7 246
Nettoyage des tapis	250			250	250	228
Nettoyage des vitres	1 800			1 800	1 800	1 725
Ramonage	600			600	600	552
Système d'irrigation	850			850	850	779
Inspection alarme incendie	1 500			1 500	1 500	1 115
Liaison centrale d'alarme (308,22 \$ au 30 sept 2018)	310			310	300	298
Contrat d'entretien - d'ascenseur (2 759,40 \$)	3 100			3 100	2 760	3 057
Contrat d'entretien - ventilation (579,47 \$)	800			800	800	290
Contrat - déneigement (2 281,68 \$)	2 300			2 300	2 300	2 221
Contrat - d'entretien paysager (3 181,94 \$ en 2018)	3 200			3 200	3 200	3 182
Petite caisse/Fournitures	1 000			1 000	1 000	473
Sinistre	-			-		(346)
	<u>Frais d'administration</u>					
Assurances (du 27/04/2018 au 27/04/2019 - 7 687,32 \$)	7 900			7 900	8 500	7 590
Ligne téléphonique: Intercom et Ascenseur	1 200			1 200	1 080	1 145
Honoraires de gestion (services complet 7 603,08 \$)	7 715			7 715	7 605	7 594
Honoraires professionnels	1 500			1 500	3 000	1 086
Immatriculation	35			35	35	34
Frais de bureau	400			400	600	387
Frais bancaires	500			500	400	452
Taxes d'eau	3 000			3 000	3 000	2 790
Ascenseur - Inspection gouvernementale	85			85	85	85
	<u>Travaux Spéciaux</u>					
Travaux de briques	15 000			15 000	10 000	-
Inspection des façades	5 140			5 140	-	-
Abattage des arbres et plantation	4 714			4 714	-	-
Remise en état du terrain après abattage	1 500			1 500		
Etude du fonds de prévoyance	6 000			6 000		
Installation du drain de surface	1 828			1 828		
Entretien de la toiture	2 000			2 000		
Travaux de mise aux normes incendie	-			-	10 290	10 290
Nettoyage des conduits de sècheuses	-			-	1 300	2 185
	<u>Fonds de prévoyance</u>					
	<u>Fonds de prévoyance (2018)</u>					
	94 077	-	-	94 077	86 485	72 598
Excédent (déficit) des produits sur les charges	(18 589) \$	6 049 \$	5 000 \$	(12 540) \$	(10 155) \$	3 826 \$
Solde au début de l'année	24 683	41 230	-	65 913	20 857	20 857
Solde à la fin de l'année	6 094 \$	47 279 \$	5 000 \$	53 373 \$	10 702 \$	24 683 \$



**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  
Sans frais: 1-866-688-9888

CERTIFICAT D'ASSURANCE		
No. de police antérieure BFL04MTL00075	Renouvellement No. de police BFL04MTL00075	
<b>ASSURÉ DÉSIGNÉ</b>	Les propriétaires, 9240 Rue Riverin (SDC), agissant en leur propre nom ou en tant que syndicat de copropriété et / ou en tant que fiduciaires et / ou en tant qu'agents pour le compte de tous les copropriétaires d'unités.	
<b>ADRESSE POSTALE</b>	Laucaudrique – Gestion de copropriétés (Gestionnaire) 4305 boul. Lapinière, bureau 100, Brossard, QC J4Z 3H8	
<b>PÉRIODE D'ASSURANCE</b>	Du: 27 avril 2019 au: 27 avril 2020 00h01 heure normale	
<b>EMPLACEMENT(S) ASSURÉ(S)</b>	9240 rue Riverin., Brossard, QC J4X 2T8	
<b>CONSTRUCTION</b>	Résistant au feu non standard	5 étage(s) 1 immeuble(s)
<b>AFFECTATION PAR L'ASSURÉ</b>	17 unité résidentielle(s)	0 unité commerciale(s)
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
<b>SECTION I - BIENS BFLSPW001REV1015AB(Rev17Nov2016) - (Date de l'évaluation : 3 juillet 2018)</b>		
A. Biens de toute description - tous risques, règlements administratifs globaux, règle proportionnelle à montant stipulé, coût de remplacement. Frais de copropriété mensuel, indemnisation 12 mois Contenu		4 865 895 \$ 65 232 \$ 26 265 \$
Franchise globale – tous risques	5 000 \$	
Vitres - Risques Désignés	5 000 \$	
Refoulement d'égout	10 000 \$	
Franchise en dommage par l'eau	10 000 \$	
Assurance contre les tremblements de terre (Limite annuelle globale sans excéder 100% des limites de la section – Biens)	10 % / minimum 100 000 \$	
Inondation (Limite annuelle globale sans excéder 100% des limites de la section – Biens)	25 000 \$	
Clés et serrures	250 \$	25 000 \$
Frais de subsistance supplémentaires – 50 000\$ par unité		50 000 \$
Frais de subsistance supplémentaires - par année d'assurance		1 000 000 \$
Pertes d'exploitation (loyers), 100% Coassurance, période d'indemnité (mois) :- N/A	N/A	Non couvert
<b>SECTION II - BIENS EXCÉDENTAIRES - (Date de l'évaluation : 3 juillet 2018)</b>		
Limite excédentaire – Valeur à neuf		Non-disponible
Limite excédentaire des extensions de garanties jusqu'à 1 000 000 \$		Non couvert
<b>SECTION II - DÉLITS (Formulaire AGCS-PM 1001 CANADA 12-17 (Français))</b>		
I. Formule Élargie - Espèces et Valeurs		
Perte à l'intérieur des locaux	Nil	10 000 \$
Perte à l'extérieur des locaux	Nil	10 000 \$
II. Assurance Globale Contre la Malhonnêteté, La Contrefaçon, la Falsification et la Fraude		
Détournement - incluant gestionnaire d'immeuble	Nil	25 000 \$
Contrefaçon des billets de banque et des mandats	Nil	10 000 \$
Contrefaçon préjudiciable aux déposants	Nil	10 000 \$
Fraude Informatique ou Fraude en Matière de Transfert de Fonds	Nil	10 000 \$
Falsification de Carte de Crédit	Nil	10 000 \$
<b>SECTION III - RESPONSABILITE CIVILE GENERALE (Formulaire AGCS-PM 1001 CANADA 12-17 (Français))</b>		
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		5 000 000 \$
C. Assurance des frais médicaux - par personne		25 000 \$
D. Responsabilité locative (Formule Étendue)		1 000 000 \$
Automobile des non-propriétaires avenant FPQ #6	500 \$	5 000 000 \$
Excluant location de véhicule long terme avenant FAQ #99		Inclus
Responsabilité civile pour les dommages aux véhicules loués avenant FAQ #94	500 \$	50 000 \$
Responsabilité civile assumée par contrat avenant FAQ #96		Inclus
Responsabilité relative aux avantages sociaux – erreurs & omissions (Formulaire V 1.2 - 201503)		1 000 000 \$
Avenant : pollution soudaine et accidentelle (Formulaire AGCS-PML-E-CGL0014-PKG0001 CA-20160418)	5 000 \$	1 000 000 \$
<b>SECTION IV - RESPONSABILITE DES ADMINISTRATEURS &amp; DIRIGEANTS DE COPROPRIETE (Formulaire D51100C (11/15)) and (Formulaire D 51740 (12/15))</b>		
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



NATURE ET ÉTENDUE DE L'ASSURANCE		FRANCHISE	LIMITE
<b>SECTION V - BRIS DE VITRES (HALL D'ENTREE INCLUS) - REDUCTION DE FRANCHISE</b>			
Résidentiel		N/A	Non couvert
Commercial		N/A	
Auvents		N/A	
<b>SECTION VI - BRIS DE MACHINE 70107-(Revision 06-2016)</b>			
BM31V2: Formule étendue générale – incluant: machines de production et équipement électronique		2 500 \$	4 892 160 \$
- Dommages directs incluant réparation ou remplacement, dispositions légales, interruption de services			
- Extension de garantie à la section VI : selon la police maîtresse			
- Avenant de suppression de la franchise (pour les pertes de plus de 25 000\$)			
BM34: Frais supplémentaires – 100% disponible le premier mois	Période d'attente 24 heures		1 000 000 \$
Frais de subsistance supplémentaires - par unité			25 000 \$
Frais de subsistance supplémentaires - par année d'assurance			1 000 000 \$
Frais de copropriété mensuel, indemnisation 12 mois			65 232 \$
BM33: Pertes des profits – loyer, Période d'indemnisation (mois) : N/A	Période d'attente 24 heures		Non couvert
<b>SECTION VII - RESPONSABILITÉ POUR ATTEINTE À L'ENVIRONNEMENT</b>			
Limite par événement – Garanties A-G		N/A	Non couvert
Interruption des affaires – Garantie H			Non couvert
Montant par année d'assurance			Non couvert
<b>SECTION VIII - ACCIDENT DES BÉNÉVOLES</b>			
Capital assuré		N/A	Non couvert
<b>SECTION IX - PROTECTION JURIDIQUE</b>			
Chaque événement			Non couvert
Par année d'assurance.			Non couvert
<b>SECTION X - TERRORISME</b>			
Par événement		N/A	Non couvert
Par année d'assurance			Non couvert
<b>SECTION XI - GARANTIE EXCÉDENTAIRE (BFL Manuscrite)</b>			
Détournement excédentaire - incluant gestionnaire d'immeuble	Voir libellé de police		975 000 \$
Responsabilité civile générale excédentaire - section A&B et avenant FPQ #6	Voir libellé de police		25 000 000 \$
Responsabilité excédentaire des administrateurs et dirigeants - copropriété	Voir libellé de police		18 000 000 \$
Accident des bénévoles	N/A		Non couvert
Frais juridiques excédentaire	N/A		Non couvert
- Par année d'assurance	N/A		Non couvert
<b>SI PERTE, PAYABLE A:</b>	<b>(La clause hypothécaire standard est applicable sauf si clause créancier hypothécaire spécial jointe).</b>		
<b>ASSURE ADDITIONNEL:</b>	9176-8895 Québec inc. &/ou Gestion Laucandrique		



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**

---

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

Le \_\_\_\_\_

Au syndicat des copropriétaires du **9240 RIVERIN**,

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

**Administrateurs (cochez une seule personne) :**

<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>

**Ziad Rahill**

**Boris Tzakov**

**Irina Yarosh**

**Ou (inscrivez la personne de votre choix) :**

M. /Mme. \_\_\_\_\_, notre mandataire aux fins d'assister à l'assemblée générale qui se tiendra le 15 mai 2019, 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 Montréal.

\_\_\_\_\_

**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 [iperron@laucandrique.ca](mailto:iperron@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 15 mai 2019.



**SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES  
9240 RIVERIN  
PROXY FORM**

---

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

On \_\_\_\_\_

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 (mark only one person) :**

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

**Or (write the person of your choice) :**

Mr./Mrs. \_\_\_\_\_ to represent me/us at the annual general assembly that will be held on May 15<sup>th</sup>, 2019, with the power to sign the attendance document and to represent me/us during the meeting, along with the possibility to be elected as an 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 apply for any fraction that we own, under the specific mandate given for another fraction

In trust, we have signed in Montréal

\_\_\_\_\_

**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, blvd Lapinière, bureau 100, Brossard, QC J4Z 3H8 or send it by fax at 450.677.0006, either by e-mail at [jperron@laucandrique.ca](mailto:jperron@laucandrique.ca). The proxy form must be signed and received by May 15<sup>th</sup>, 2019.



**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 15 mai 2019 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 [jperron@laucandrique.ca](mailto:jperron@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 of the Annual General Meeting of the Syndicate that will take place on May 15<sup>th</sup>, 2019, 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 [jperron@laucandrique.ca](mailto:jperron@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 2019.

\_\_\_\_\_  
Signé le

\_\_\_\_\_  
Signature

\_\_\_\_\_  
Témoin

Afin de valider votre candidature, nous devons recevoir ce formulaire dûment complété et reçu avant le 15 mai 2019 soit par courrier au bureau de Laucandrique Gestion de copropriétés, au 4305, boul. Lapinière, bureau 100, Brossard, J4Z 3H8 ou par courriel au [jperron@laucandrique.ca](mailto:jperron@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 2019.

\_\_\_\_\_  
Signed on

\_\_\_\_\_  
Signature

\_\_\_\_\_  
Witness

We must receive this form completed and prior to May 15<sup>th</sup>, 2019 either by mail at the office Laucandrique Gestion de copropriétés, at 4305, blvd Lapinière, bureau 100, Brossard, QC, J4Z 3H8, or by e-mail at [jperron@laucandrique.ca](mailto:jperron@laucandrique.ca) or by fax 450-677-0006.



**SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES  
9240 RIVERIN  
CRÉDIT D'IMPÔT POUR MAINTIEN À DOMICILE**

---

**Crédit d'impôt pour maintien à domicile d'une personne âgée de 70 ans et plus pour l'année 2019**

Je, \_\_\_\_\_, résident(e) au \_\_\_\_\_,  
unité # \_\_\_\_\_ désire recevoir le formulaire dûment rempli pour le crédit impôt de l'année 2019.

\_\_\_\_\_  
Signé le

\_\_\_\_\_  
Signature

Remplir et retourner à Laucandrique Gestion de copropriétés par courriel à [info@laucandrique.ca](mailto:info@laucandrique.ca) ou par télécopieur au numéro suivant 450.677.0006.

**TAX CREDIT FOR HOME SUPPORT SERVICES FOR SENIORS 70 AND OLDER**

---

**Tax credit for home-support services for seniors 70 and older for 2019**

I, \_\_\_\_\_, (Address) \_\_\_\_\_,  
Unit # \_\_\_\_\_ want to receive the completed form for the tax credit of 2019.

\_\_\_\_\_  
Signed on

\_\_\_\_\_  
Signature

Please fill out and send back to Laucandrique Gestion de copropriétés by e-mail at [info@laucandrique.ca](mailto: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](mailto:info@laucandrique.ca)

[www.laucandrique.ca](http://www.laucandrique.ca)

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