

Le Roc Fleuri

CONDOMINIUMS

PROCÈS VERBAL – ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ANNUELLE DES COPROPRIÉTAIRES

Mardi, le 26 novembre 2013 – 19h00 – Salle polyvalente
Le Roc Fleuri, 2000 Drummond, Montréal, Québec H3G 2X1

MINUTES – ANNUAL GENERAL MEETING OF CO-OWNERS

Tuesday, November 26th 2013 – 7:00PM – Multifunction room
Le Roc Fleuri, 2000 Drummond, Montréal, Québec H3G 2X1

Présents pour MC Finance Inc. et le Syndicat Le Roc Fleuri:

Present for MC Finance Inc. & Le Roc Fleuri Syndicate:

Gaétan Frigon	Serge Labelle	Hélène Vauthier
Normand Paré	Jacques Lepage	Lina PietroPaolo
Luc Benoît	Gabriel Susma	

CONDO	PROPRIÉTAIRES INDIVIDUELS PRÉSENTS <i>PRESENT INDIVIDUAL OWNERS</i>	CONDO	PROPRIÉTAIRES INDIVIDUELS PRÉSENTS <i>PRESENT INDIVIDUAL OWNERS</i>
201	Sami Tali & conjointe	2201	Stuart Millowitz
203	Eliane Alloul		
805	F. Arbabzadeh		
905	Candice & Clarice Ma		
906	Jacqueline Schwartz		
1003	Barry Mathews		
1006	Manon Girardin (<i>pour Jacques Gauthier</i>)		
1105	Normand Paré		
1107	Luc Benoît		
1205	Claire Panet-Raymond & Gilles Gagné		
1501	Gaétan Frigon		
1903	Bert Hollingsworth		

La réunion débute vers 19h10.

Le Roc Fleuri

CONDOMINIUMS

The meeting came to order around 7:10pm.

ITEM	PERSONNE PERSON	DESCRIPTION
1	Serge Labelle	OUVERTURE DE L'ASSEMBÉE <i>OPENING OF THE ASSEMBLY</i>
2	Serge Labelle	LECTURE ET APPROBATION DE L'ORDRE DU JOUR <ul style="list-style-type: none">- Mme Panet-Raymond (1205) demande de modifier l'ordre du jour pour inclure le Varia (10) avant la levée de l'assemblée (9). M. Benoît explique que d'habitude Varia vient après la levée de l'assemblée, appuyé par M. Frigon et par M. Labelle. Après discussion, M. Frigon suggère un vote. Résultat : <u>Pour</u> : 5 et <u>Contre</u> : 7. Varia demeure inchangé. <i>READING AND APPROVAL OF THE AGENDA</i> <ul style="list-style-type: none">- <i>Mrs. Panet-Raymond (1205) asked to modify the Agenda in order to include the Varia before the end of the general meeting. Mr. Benoit explained that usually the Varia is done after the general meeting, which was supported by Mr. Frigon and Mr. Labelle. After discussion, Mr. Frigon suggested a vote. Results: <u>For</u> : 5 and <u>Against</u> : 7 . Varia is to remain as is.</i>
3	Serge Labelle	ÉLECTION D'UN PRÉSIDENT ET SECRÉTAIRE DE L'ASSEMBLÉE <ul style="list-style-type: none">- M. Labelle propose M. Frigon comme président de l'assemblée et Mme. Vauthier comme secrétaire.- Secondé par Mme. Panet-Raymond (1205) <i>ELECTION OF A MEETING PRESIDENT AND SECRETARY.</i> <ul style="list-style-type: none">- <i>Mr. Labelle proposes Mr. Frigon to be the President and Mrs. Vauthier to be Secretary of the Assembly.</i>- <i>Seconded by Mrs. Panet-Raymond (1205)</i>
4	Serge Labelle	APPROBATION DU PROCÈS VERBAL DE LA DERNIÈRE ASSEMBLÉE GÉNÉRALE. Approuvé par Mme. Panet-Raymond (1205) et secondé par M. Gagné (1205). <i>APPROVAL OF THE MINUTES OF THE LAST GENERAL ASSEMBLY.</i> <ul style="list-style-type: none">- <i>Approved by Mrs. Panet-Raymond (1205) and seconded by M. Gagné (1205).</i>
5	Gaétan Frigon	RAPPORT DU PRÉSIDENT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION <ul style="list-style-type: none">- Les travaux de la porte cochère ont été complétés et apportent une amélioration évidente à l'immeuble. Le coût des travaux d'un montant de \$323,000 a été complètement payé. Les problèmes d'odeurs ont été résolus et les opérations quotidiennes fonctionnent bien. Le personnel de sécurité et d'entretien exécute bien leur travail et sont appréciés.- M. Hollingsworth (1903) souligne ses inquiétudes sur les fissures apparentes dans les tuiles de travertin dans le hall d'entrée. M. Susma explique que les fissures sont en surface et non structurelles ; il va faire les démarches pour les remplacer. <i>REPORT FROM THE PRESIDENT OF THE BOARD OF DIRECTORS.</i> <ul style="list-style-type: none">- <i>The Porte Cochere work was completed and project is an obvious</i>

Le Roc Fleuri

CONDOMINIUMS

		<p><i>improvement to the property. The cost of the work was \$323,000 and the project has completely been paid. The odor problems have been resolved and the daily operations are well carried out. The security staff and maintenance execute their work well and are appreciated by all.</i></p> <ul style="list-style-type: none">- <i>Mr. Hollingsworth expressed his worry concerning the cracks noted in the floor tiles in the lobby area. Mr. Susma assured that these are cosmetic and not structural and will inquire to have the damaged tiles replaced.</i>
6	Serge Labelle	<p>COMPTE-RENDU : PROJET FUSION ÉNERGIE</p> <ul style="list-style-type: none">a. M. Labelle explique que les travaux de Fusion Énergie se sont déroulés comme prévu. L'économie d'énergie en 2012 est de \$195,635.43. Toutefois l'écart entre cette économie et la somme de \$125.000 sera versé à 50% à Fusion Énergie, tel que convenu dans l'entente initiale.b. Mrs. Schwartz (906) exprime le fait que ce programme a occasionné quelques désagréments à certains copropriétaires. Elle ajoute que jusqu'au mois dernier elle avait encore parfois des mauvaises odeurs dans son condo, toutefois la situation est présentement résolu.c. M. Frigon explique que nous aussi étions sceptiques quant au succès du programme, cependant les résultats sont plus que satisfaisants, et les économies le prouvent. En automatisant le système CVAC, en modifiant l'éclairage avec des ampoules énergétiques et en réduisant le nombre d'ampoules à certains endroits, nous avons réalisé des économies importantes dans nos coûts d'énergies. Par conséquent, le projet fut un succès. <p>SUMMARY : FUSION ENERGIE PROJECT.</p> <ul style="list-style-type: none">a. <i>M. Labelle explained that work of Fusion Energie was executed as planned. The energy savings in 2012 was \$195,636.43. However, the difference between this saving and 50% of the amount of \$125,000.00 will be given to Fusion Energie as per our initial agreement.</i>b. <i>Mrs. Schwartz (906) expressed that this project has created a few inconveniences to certain co owners. She adds that until last month she still had on occasions, certain orders, but now the situation is resolved.</i>c. <i>Mr. Frigon explained that they were sceptical to the success of this program, however, the results are more than satisfactory and the savings are obvious. By automating the HVAC system, by modified lighting with energy efficient bulbs and by reducing the amount of bulbs in certain areas, we made substantial savings in our energy costs. Therefore, the project is considered a full success.</i>
7	Jacques Lepage	<p>PRÉSENTATION DES ÉTATS FINANCIERS AU 31 MAI 2013.</p> <ul style="list-style-type: none">- Les états financiers ont été révisés par MNP sencl, experts-comptables.

Le Roc Fleuri

CONDOMINIUMS

- Les revenus budgétés en 2013 étaient de \$1,441,954 versus les revenus réels de \$1,458,620.
- Les frais d'opération budgétés en 2013 étaient de \$1,345,000 versus les dépenses réelles de \$1,580,347. La différence est causée par les déboursés résultant des travaux de la porte cochère ; à des fins comptables, le Syndicat ne peut capitaliser et amortir sur plusieurs années cette dépense. Si on avait capitalisé et amortie cette dépense sur 4 ans, tel que prévu, les dépenses auraient été inférieures de \$225,000. Le résultat de l'exercice aurait été un surplus \$103,273 plutôt qu'un déficit de \$121,727.
- Le fond de prévoyance s'élève à \$432,242 au 31 mai 2013.
- Acceptation des états financiers par M. Gagné (1205) secondé par Mme. Girardin (1006, par procuration).

Autres commentaires relatifs à ce sujet :

- M. Millowitz (2201) demande s'il y a des copropriétaires qui ne paient pas leurs frais de condos. M. Labelle explique que lorsque la situation se présente, nous finissons toujours par récupérer les sommes dues
- Mlle. Ma (905) questionnent la catégorie : « autres revenus ». M. Lepage explique que les autres revenus proviennent de la vente de puces et vignettes de stationnement, ainsi qu'un profit de 10% sur les stationnements loués.
- Mme. Alloul (203) demande qui prend les décisions concernant les réparations. M. Susma répond que les décisions sont prises par le Conseil lorsque les travaux sont majeurs, pour les petits travaux les décisions sont prises par l'administration, toujours après demande de soumissions. M. Frigon ajoute que l'administration prendra en charge l'entretien de certains équipements tels que : filtres, seuils tombants, drains etc., et les travaux seront à la charge du Syndicat. Ceci assurera un bon fonctionnement général.
- Nous avons remis le « Manuel des propriétaires » aux nouveaux propriétaires, afin qu'ils prennent connaissance de la marche à suivre pour l'entretien nécessaire de chaque unité.
- Le Conseil prévoit changer les réservoirs d'eau chaude des unités d'ici les deux prochaines années.
- M. Labelle souligne que le fonds de prévoyance est de \$432,242, ce qui nous place dans une bonne position pour entreprendre des réparations urgentes. Un fonds de prévoyance de cette envergure apporte une valeur ajoutée à toutes les unités.
- M. Frigon explique que le Conseil avait statué que les frais de condo seront majorés annuellement de l'index d'augmentation du coût de la vie ; cette formule nous a bien servi jusqu'à présent

PRESENTATION OF FINANCIAL STATEMENTS AS OF MAY 31, 2013.

- *The financial statements were reviewed by MNP senclr, chartered accountants.*
- *The budgeted revenues for 2013 were estimated at \$1,441,954 versus*

Le Roc Fleuri

CONDOMINIUMS

actual revenues of \$1,458,620 and considers the budget well planned.

- Operating expenses budgeted for 2013 were estimated at \$1,345,000 versus the actual expenses of \$1,580,347. The difference was due to the expenses of the porte cochere project; as per accounting rules, the Syndicate cannot capitalize and amortize this expense over an extended period. If we would have capitalized and amortized this expense over four (4) years, as was planned, the expenses would have been inferior by \$225,000. The result of this exercise would have been a surplus of \$103,273 rather than a deficit of \$121,127.
- The contingency fund is at \$432,242 as of May 31st 2013.
- Adoption of the financial statements by Mr. Gagné (1205), seconded by Ms. Girardin (1006) by proxy.

Other comments received during this point

- Mr. Millowtiz (2201) asked if there are co owners who default on their condo fees. Mr. Labelle explains that when this situation occurs, we always recuperate the due amounts.
- Ms. Ma (905) inquired on the section of "Other Revenues". Mr. Lepage, explained that the other revenues represent, the sale of FOBs and parking stickers as well as the 10% profit on rented parking space.
- Mrs. Alloul (203) inquired who takes the decisions on the repairs. Mr. Susma replies that the decisions are taken by the board for major repairs, for smaller repairs, the decision is made by the administration, which are usually selected by quotes for price comparison.
- Mr. Frigon (1505) adds that the administration will take care of the maintenance of certain equipments, such as filters, door drop-sills and drains etc. This work will be charged back to the Syndicate. This will insure proper building maintenance.
- "Owner's Manual" were handed out to some of the new owners, to familiarize themselves with the condo's basic maintenance.
- The board is planning to change the hot water tanks in all condo units within the next 2 years.
- Mr. Labelle adds that the contingency fund is at \$432,242, which puts us at favourable position to conduct any urgent or necessary major repairs. A contingency fund of this magnitude adds an added value to all the units.
- Mr. Frigon explains that the board had ruled that the condo fees would be increased annually as per the CPI; this method has proven to be successful to date.

Le Roc Fleuri

CONDOMINIUMS

8	Jacques Lepage	<p>PRÉSENTATION ET ADOPTION DU BUDGET D'OPÉRATION 2013-2014</p> <ul style="list-style-type: none">- M. Lepage présente le budget d'opérations.- Les dépenses de l'immeuble budgétées pour 2013-2014 sont de \$1,506,503 qui inclut une somme de \$70,000 pour le fonds de prévoyance.- Acceptation du budget par Mme. Girardin (1006) et secondé par Mme. Alloul (203). <p><u>Autres commentaires soulevés durant ce sujet.</u></p> <ul style="list-style-type: none">- Mme. Girardin (1006) demande pourquoi les frais d'électricité projetés étaient si élevés. M. Lepage lui explique que c'est toujours mieux de prévoir plus que moins et M. Susma ajoute qu'il faut prévoir les périodes de canicules et de grands froids qui font augmenter la consommation.- M. Frigon fait remarquer que les dépenses pour les réparations générales ont baissé, ce qui nous permet de piger dans cette enveloppe pour l'utiliser là où c'est requis.- Mme. Panet-Raymond demande ce qu'est la dépense de télécommunication. M. Lepage explique que ce poste englobe les téléphones internes, les lignes téléphoniques des ascenseurs ainsi que les téléphones mobiles du personnel.- M. Tali (201) demande quel est la différence entre les frais de gestion immobilière et les frais de gestion. M. Labelle lui répond que dans le premier cas, il s'agit principalement du salaire et avantages sociaux du gestionnaire en place, alors que le deuxième couvre les frais de gestion de MC FINANCE INC., tel que négocié dans l'entente originale.- M. Tali (201) demande si M. Susma se trouve dans l'immeuble en permanence, ce à quoi M. Susma répond dans l'affirmative. M. Labelle lui indique où est situé le bureau de M. Susma.- M. Tali (201) demande pourquoi une somme si élevée (\$100,000) a été allouée aux améliorations. Ce à quoi, M. Lepage répond que 75,000\$ était pour l'entrée cochère qui était initialement budgété sur 4 ans et 25,000\$ pour une nouvelle auto-laveuse pour nettoyer le garage.- Mme. Girardin (1006) demande pourquoi le déneigement a été si onéreux? M. Susma lui a expliqué que dû aux conditions climatiques, nous avons dû rajouter des services après l'expiration du contrat annuel.- M. Matthews (1003) demande si nous avons la meilleure assurance possible. M. Lepage répond que nous procédons toujours par soumission. M. Labelle ajoute que nous continuons de sonder le marché pour de meilleurs prix et couverture, et que le Syndicat bénéficie d'une excellente couverture <p>PROPOSAL & ADOPTION OF THE OPERATING BUDGET FOR THE YEAR 2013-2014</p> <ul style="list-style-type: none">- <i>Mr. Labelle presented the operating budget.</i>- <i>The building expenses budgeted for 2013-2014 are at \$1,506,503, which includes an amount of \$70,000.00 towards the contingency fund.</i>
---	----------------	---

Le Roc Fleuri

CONDOMINIUMS

		<ul style="list-style-type: none">- Approval of the 2013-2014 budget by Ms. Girardin (1006) by proxy and seconded by Mrs. Alloul (203). <p><u>Other comments received during this point.</u></p> <ul style="list-style-type: none">- Ms. Girardin (1006) by proxy , inquires as why the electrical expenses are so excessive. Mr. Lepage answers that it is better to budget more than less. Mr.Susma, adds that we must foresee for possible heat waves and extreme cold, which can greatly affect the consumption.- Mr. Frigon, noted that the expenses for general repairs decreased, which allows us for the possibility for important and necessary repairs.- Mrs. Panet-Raymond (1205) asked about the telecommunication expenses. Mr. Lepage explains that this represents the in-house telephone system, the elevator phone lines as well as the staff mobile phones.- Mr. Tali (201) asked what is the difference between the Property Management Fees and Management Fees? Mr. Labelle answers that in the first instance, this represents mainly the salary and benefits of the in-house property manager, while the second expense, covers the management fees of MC FINANCE INC. as negotiated in the agreement.- Mr. Tali (201) inquired if Mr. Susma is present in the building at all times. Mr. Susma confirms that he is in the building every day. Mr. Labelle explains where his office is located.- Mr. Tali (201) asked why such a large amount (\$100,000) was allocated to improvements. Mr. Lepage, explains that \$75,000 was for the Porte Cochere project, which was initially planned for a four year period and \$25,000 for the purchase of a new auto-cleaner for the garage floor.- Ms. Girardin (1006) by proxy, asked why the snow removal was so expensive. Mr. Susma explains that due to weather conditions, we were obliged to add and extend services after the expiry of the contract.- Mr. Matthews (1003) asked if we have the best possible insurance, Mr. Lepage answered that we always compare quotes. Mr. Labelle adds that we continuously search the market for the best price and coverage available and that the Syndicate currently has an excellent coverage.
10	Gaétan Frigon	LEVÉE DE L'ASSEMBLÉE <ul style="list-style-type: none">- M.Frigon (1505) propose la levée de l'assemblée, secondé par M. Girardin (1006 par procuration). <p>ADJOURNMENT.</p> <ul style="list-style-type: none">- Mr. Frigon (1505) proposes the adjournment of the assembly, seconded by Ms. Girardin (1006) by proxy.
11		VARIA <ul style="list-style-type: none">- Mme. Schwartz (906) demande des explications sur les dépenses allouées pour la décoration de Noël et pourquoi on ne prend pas en

Le Roc Fleuri

CONDOMINIUMS

considération les croyances d'autres personnes et pourquoi il y a quelques années, un chandelier a été enlevé. M. Frigon lui répond que ce sujet a été réglé depuis plusieurs années, alors qu'il avait été décidé, que toutes les décorations seraient neutres et non d'ordre religieux. De plus, un sapin est une décoration de fête exposée de par le monde et c'est ainsi que nous l'avons adopté, de façon satisfaisante depuis les quatre dernières années. Mme. Schwartz est en accord, cependant, elle ne comprend pas pourquoi d'autres personnes ne peuvent exposer les signes de leur croyance. M. Hollingsworth (1903) confirme qu'un arbre de Noël n'a pas d'incidence religieuse.

- M. Millowitz (2201) louange M. Frigon et son approche en disant : « vous avez très bien fait ».
- M. Frigon dit que cette politique a l'approbation générale et démontre un respect pour tout le monde.
- M. Girardin (1006) demande quelle est la fréquence de l'entretien des équipements de gym car certains d'entre eux sont défectueux. La procédure habituelle est d'aviser M. Susma afin qu'il prenne les moyens pour effectuer les réparations nécessaires.
- M. Millowitz (2201) exprime sa satisfaction envers le personnel et l'entretien de l'immeuble, il ajoute que le Roc Fleuri est un des immeubles le mieux bâti de la métropole. M. Labelle ajoute qu'il est ravi lorsque des acheteurs potentiels du Rocabella se réfèrent au Roc Fleuri et à sa réputation d'immeuble bien bâti et bien géré.
- M. Tali (201) mentionne avoir reçu une évaluation foncière et demande des explications. S. Labelle lui explique la méthode standard qu'utilise la ville pour appliquer leur majoration, et qu'une augmentation de 20% est dans la norme.
- Mlle. Ma (905) avise que son aire de stationnement 304-305 est endommagée. M. Susma l'avise qu'il va s'en occuper et communiquera avec elle.
- M. Tali (201) demande s'il reste des stationnements en vente. M. Labelle lui répond dans l'affirmative et indique qu'il lui donnera sa carte d'affaires à la sortie.
- Mme. Girardin (1006) demande à ce que le gardien ne jette pas le journal contre sa porte aux petites heures du matin, mais plutôt qu'il le dépose sur le seuil. M. Susma se propose d'aviser la Sécurité.
- Mme. Alloul (203) demande que lorsqu'il y a des changements de personnel, d'en aviser les occupants par un mot placé dans l'ascenseur. M. Frigon approuve.
- M. Hollingsworth (1903) souligne qu'il est très satisfait du personnel en place.
- M. Labelle conclut en remerciant les participants de leur présence et que les éloges destinés au personnel seront transmis.

VARIA.

- *Mrs. Schwartz (906) asked explanations for allocated expenses for*

Le Roc Fleuri

CONDOMINIUMS

Christmas Decorations and why other people beliefs are not considered and also why a few years ago, a menorah was removed. Mr. Frigon, answers that this subject was resolved a few years ago when it was decided that all decorations would be neutral and not religious. Furthermore, a fir tree is a decoration used all over the world and was adopted as such with no complaints for the last four years. Mrs. Schwartz agrees, however, does not understand why other people cannot show signs of their beliefs. Mr. Hollingsworth (1903) confirms that a fir tree does not have any religious meaning.

- *Mr. Millowitz (2201) praises Mr. Frigon and his approach by saying "you did very well".*
- *Mr. Frigon says that this policy has the general approval and shows a respect for everyone.*
- *Ms. Girardin (1006) by proxy, asked what is the scheduled maintenance for the gym equipment, as some are defective. The usual procedure is to notify Mr. Susma in order to execute the necessary repairs.*
- *Mr. Millowitz (2201) expresses his satisfaction towards the security and maintenance staff; he adds the Roc Fleuri has to be one of the best buildings built in the city. Mr. Labelle adds that he is pleased when potential clients of the Rocabella, refer to the Roc Fleuri and its reputation of a well maintained and managed property.*
- *Mr. Tali (2010) mentioned that they received a tax assessment and would like an explanation. Mr. Labelle explains that this is a standard method used by the city to apply a tax increase and that twenty percent is in the norm.*
- *Ms. Ma (905) advises that her parking spaces (304 and 305) have damages to the asphalt. Mr. Susma informs that he will review and contact her.*
- *Mr. Tali (201) inquired if we have parking space for sale. Mr. Labelle answers affirmatively and mentions that he will give him his business card at the end of the assembly to discuss further.*
- *Ms. Girardin (1006) asked that the security does not throw the paper against her door during early newspaper delivery, but rather deposit on the door sill. Mr. Susma answers that he will notify security to correct this.*
- *Mrs Alloul (203) asked when there is a staff change, if the co owners could be advised of the change by placing a note in the elevator. Mr. Frigon approves.*
- *Mr. Hollingsworth (1903) expressed that he is extremely satisfied with the staff in place. Mr. Labelle concluded by thanking all the participants for their presence and that their praises concerning the staff, will be forwarded.*

La réunion est levée à 20h35.

The meeting is adjourned at 8:35pm.