

Le Roc Fleuri

CONDOMINIUMS

PROCÈS VERBAL – ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ANNUELLE DES COPROPRIÉTAIRES

Jeudi, le 23 octobre 2014 – 19h00 – Salle polyvalente
Le Roc Fleuri, 2000 Drummond, Montréal, Québec H3G 2X1

MINUTES – ANNUAL GENERAL MEETING OF CO-OWNERS

Thursday October 23rd 2014 – 7:00PM – Multifunction room
Le Roc Fleuri, 2000 Drummond, Montréal, Québec H3G 2X1

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

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

Luc Benoit	Serge Labelle	Hélène Vauthier
Normand Paré	Jacques Lepage	Carmine Mangiante
Caroline Bradette		

CONDO	PROPRIÉTAIRES INDIVIDUELS PRÉSENTS <i>PRESENT INDIVIDUAL OWNERS</i>	CONDO	PROPRIÉTAIRES INDIVIDUELS PRÉSENTS <i>PRESENT INDIVIDUAL OWNERS</i>
204	Ferid Nanjee	1105	Normand Paré
303	Raymond Chebli	1107	Luc Benoit
306	Eva Kardos et Murray Itscovich	2201	Stuart Millowitz
403	Garo Adjemian		
507	Albert Serhan - proxy		
602	Mme M. Soliman		
606	Lorraine and Lawrence Eng		
701-1108	M. Itani		
805	Farideh Arbabzadeh		
1003	Barry Mathews		
1008	Ramzi Jaber		

Le Roc Fleuri

CONDOMINIUMS

La réunion débuta à 19h05.

The meeting came to order around 7:05pm.

ITEM	PERSONNE <i>PERSON</i>	DESCRIPTION
1	Jacques Lepage	OUVERTURE DE L'ASSEMBÉE <i>OPENING OF THE ASSEMBLY</i>
2	Jacques Lepage	LECTURE ET APPROBATION DE L'ORDRE DU JOUR - Adopté à l'unanimité, tel que présenté. <i>READING AND APPROVAL OF THE AGENDA</i> <i>Adopted unanimously, as presented.</i>
3	Jacques Lepage	ÉLECTION D'UN PRÉSIDENT ET SECRÉTAIRE DE L'ASSEMBLÉE - M. Lepage propose M. Benoit comme président de l'assemblée et Mme. Vauthier comme secrétaire. - Approuvé par M. Chebli (303) et secondé par M. Millowitz (2201) - <i>ELECTION OF A MEETING PRESIDENT AND SECRETARY.</i> - <i>M. Lepage proposes Mr. Benoit to be the President and Mrs. Vauthier to be Secretary of the Assembly.</i> - <i>Approved by Mr. Chebli (303) and seconded by Mr. Millowitz (2201)</i>
4	Luc Benoit	APPROBATION DU PROCÈS VERBAL DE LA DERNIÈRE ASSEMBLÉE GÉNÉRALE. M. Benoit demande s'il y a quelqu'un qui a des requêtes ou demandes de changements concernant le procès verbal de la dernière assemblée générale ou s'il y a des objections à ne pas faire l'exercice de la lecture du procès verbale. Approuvé par M Millowitz (2201) et secondé par Mme. Eng (606). <i>APPROVAL OF THE MINUTES OF THE LAST GENERAL ASSEMBLY.</i> - <i>Mr. Benoit asked if anyone had any questions or requests to change the minutes of the last general assembly or any objections if the minutes are not read. Approved by Mr. Millowitz (2201) and seconded by Mrs. Eng (606).</i>
5	Luc Benoit	RAPPORT DU PRÉSIDENT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION - M. Benoit s'excuse de la part de M. Frigon de son absence à la présente assemblée. M. Frigon avait un conflit d'horaire et il était conférencier à un autre évènement au moment de notre assemblée. - M. Benoit explique que nous sommes dans une très bonne situation financière. Les résidents ont soufferts de désagrément en raison des bris répétitifs des ascenseurs. Il y a eu une rencontre avec le fournisseur Schindler pour discuter des réparations/solutions et ceci fait environ 2 semaines que nous n'avons aucun arrêt du service d'ascenseurs. Nous croyons avoir surmonté les problèmes mais nous allons faire une amélioration peu coûteuse afin de prévenir d'autres bris futurs.

Le Roc Fleuri

CONDOMINIUMS

		<ul style="list-style-type: none">- M. Benoit confirme que nous procéderons au remplacement des chauffe-eaux des unités durant l'année à venir à même les frais de condo. Nous continuerons de faire l'entretien préventif dans les unités, tels que l'ajustement des portes etc.- M. Benoit annonce que le site web lerocfleuri.com a maintenant une section privée destinée à tous les copropriétaires avec les informations pertinentes et documents importants pour les copropriétaires. M. Lepage fera une présentation vers la fin de l'assemblée. <p>REPORT FROM THE PRESIDENT OF THE BOARD OF DIRECTORS.</p> <ul style="list-style-type: none">- <i>M. Benoit apologizes on behalf of Mr. Frigon for his absence tonight. Mr. Frigon had a conflict of schedule and was the guest speaker at another event during the same time of our assembly.</i>- <i>Mr. Benoit explains that we are in a very good financial position. The residents suffered many difficulties due to the frequent elevator breakdowns and there was a meeting with the supplier Schindler to discuss the repairs and now we have been 2 weeks without any incidents.</i>- <i>Mr. Benoit confirmed that we would proceed with the replacement of all the hot water tanks of the units in the coming year and will be included. We will also continue to do the maintenance such as door sill adjustments, as previously done.</i>- <i>Mr. Benoit announced that the website of lerocfleuri.com now features a private zone for all the co owners with important information and documents necessary to each co owner. Mr. Lepage will present the features of the new website at the end of the assembly.</i>
6	Jacques Lepage	<p>PRÉSENTATION DES ÉTATS FINANCIERS AU 31 MAI 2014.</p> <ul style="list-style-type: none">- Les états financiers ont été révisés par MNP SENCRL, experts-comptables. Durant la dernière assemblée du conseil d'administration, il a été conclu que dorénavant les états financiers seront audités. Cela va coûter un peu plus cher mais tout le monde sera ainsi mieux protégé.- À la page de l'Assets, on peut voir qu'en 2013 nous avons un déficit de 160,000.00\$ et cette année il n'est plus que de 9,000.00\$. Ceci est dû au bénéfice important réalisé cette année. Nous avons presque récupéré tout le déficit causé par la rénovation de l'entrée cochère l'an dernier. Pour des raisons comptables, l'entrée qui avait coûté près de 300,000.00\$ a été à la dépense ce qui avait causé un déficit pour l'année 2013. En un an, nous avons pratiquement récupéré la perte en entier.- Nous avons présentement plus de 500,000.00\$ dans le fonds de prévoyance. Si de grosses réparations sont nécessaires, nous avons suffisamment de fonds pour couvrir le tout.- Le profit net pour l'année budgété était de 83,000.00\$ mais nous en sommes arrivés avec un surplus de 226,000.00\$. Ceci est causé par

Le Roc Fleuri

CONDOMINIUMS

deux points majeurs, soit la rénovation des portes cochères qui avait été inscrite au budget mais que nous n'avons pas utilisées. Nous voulions être sûrs que la dépense serait récupérée en trois ans. L'autre facteur est l'économie d'énergie. En laissant le budget plus élevé pour les utilités, nous savons que nous pouvons économiser annuellement un 30,000.00-40,000.00\$. La dépense pour l'année 2014 se situe au même niveau qu'en 2013. On préfère démontrer une situation favorable.

- Le fonds de prévoyance se situait à 509,107.00\$ au 31 mai 2014.
- M. Benoit demande si tout le monde est en accord avec les états financiers. M. Sherhan (507), par procuration, approuve et est secondé par M. Millowitz (2201).

Autres commentaires relatifs à ce sujet :

- M. Millowitz (2201) demande s'il y a des copropriétaires qui ont des arrérages. M. Labelle confirme qu'à la fin de l'année, nous avons pour 45,000.00\$ en arrérage et qu'il s'agissait pour la majeure partie d'un cas particulier. Nous avons dû entreprendre des procédures légales pour récupérer les sommes à recevoir et nous avons également récupérer les frais légaux liés à ce dossier.
- M. Millowitz (2201) demande si nous continuerons d'économiser suite au programme d'économie d'énergie. M. Lepage répond que oui et encore plus l'an prochain car le contrat avec Fusion Energie se termine le 31 décembre 2014. Lorsque nous économisons plus de 125,000.00\$, nous devons leur donner 50% de l'excédent.
- M. Jaber (1008) demande comment nous allons récupérer le montant de 10,000.00\$ engendré par la dépense à Fusion Energie. M. Labelle lui explique que ce déficit provient du fonds général mais que nous avons de côté, un montant de 510,000.00\$ dans le fonds de prévoyance. L'an prochain, nous allons récupérer ce déficit de 10,000.00\$ avec le budget d'opération que nous allons vous présenter. M. Lepage précise que nous mettons plus que 5% dans le fonds de prévoyance lorsque possible.

PRESENTATION OF FINANCIAL STATEMENTS AS OF MAY 31, 2014.

- *The financial statements were reviewed by MNP LLP, chartered accountants. During the last meeting of the board, it was decided that from now on all future financial statements will be audited. This is more expensive but a better protection for each co-owner.*
- *The Net Assets section indicates that in 2013 there was deficit of \$160,000.00 and this year the deficit for 2014 is only \$9,000.00. This was due to the work done to the cochere area. We have practically recuperated the deficit caused by this renovation.*
- *For accounting rules and principals, the portes cocheres project of \$300,000.000 was applied as an expense which caused a deficit for the year 2013. In one year we have practically recuperated the \$300,000.00.*

Le Roc Fleuri

CONDOMINIUMS

		<ul style="list-style-type: none">- We currently have over \$500,000.00 in the contingency fund and should any important repairs be required, we have a sufficient reserve to refer to.- The net profit for the year, was budgeted at \$83,000.00 but actual was \$226,000.00 This was mostly due to two major points, the portes cocheres renovations was already written as an expense but was estimated on the budget and wanted to make sure that it was recuperated in three years. The other factor was the utilities, even though we have an energy program set up, we rather budget a conservative amount with industry standard increases. We know we will save annually \$30,000 to \$40,000. We budgeted the same amount as in 2013.- The contingency fund is at \$509,107.00 as of May 31st 2014.- Mr. Benoit asked for the adoption of the financial statements Mr. Serhan (507) by proxy approved and was seconded by Mr. Millowitz (2201). <p><u>Other comments received during this point</u></p> <ul style="list-style-type: none">- Mr. Millowitz (2201) enquired how many co-owners are in arrears, M. Labelle confirmed that there was approximately \$45,000.00 in arrears and these amounts have since been collected. We had to take legal procedure to recuperate these amounts and the professional fees were also recuperated. .- Mr. Millowitz (2201) asked if we are continuing the savings due to the energy program. Mr. Lepage confirmed that yes we are continuing the savings and that as of December 31st 2014 we will have greater savings as this is the expiry of the contract with Fusion energy. The contact states that any annual savings above \$125,000.00, we are to share 50% of this with the supplier.- Mr. Jaber (1108) asked how we would recuperate the amount of \$10,000.00 incurred by the Fusion Energy project. Mr. Labelle explained that during the past few years we accumulated a deficit and we have approximately set aside in the contingency fund a some of approximately \$510,000.00. Next year, we will recuperate this deficit of \$10,000.00 with the savings incurred by the energy program. Mr. Lepage stressed that we place just above 5% of the revenues in the contingency fund and this is done each year.-
7	Jacques Lepage	PRESENTATION ET ADOPTION DU BUDGET D'OPERATION 2014-2015 <ul style="list-style-type: none">- M. Lepage présente le budget d'opérations.- M. Lepage précise que les frais de condos sont ajustés à chaque mois de septembre selon l'IPC. On s'assure de cette façon que les frais de condos augmentent légèrement à chaque année plutôt que d'avoir de grosse fluctuation.- Nous continuons de budgéter des sommes pour des améliorations. Cette année, nous avons acheté un balai mécanique pour nettoyer le

Le Roc Fleuri

CONDOMINIUMS

garage. Avec cet achat, nous avons maintenu le garage propre à un niveau acceptable par les copropriétaires.

- M. Labelle explique que nous espérons avoir un bénéfice d'environ 88,000.00\$ dans lequel nous allons prendre 70,000.00\$ pour la contribution au fonds de prévoyance. Nous allons ainsi être en mesure d'éliminer le déficit de 9,000.00\$ accumulé du fonds général.
- M. Itscovitch (306) approuve le budget 2014-2015 et est secondé par Mme Eng (606)

Autres commentaires relatifs à ce sujet :

- M. Adjemian (403) s'informe sur les frais d'audit pour l'an prochain. M. Lepage explique que le coût augmentera d'environ 6,000.00\$. M. Adjemian demande combien était le coût originalement. M. Benoit l'informe que les frais sont normalement de 9,000.00\$ et que l'an prochain, avec l'audit, ils seront de 15,000.00\$.
- M. Labelle précise qu'en comptabilité, il existe trois types d'états financiers. Il y a l'avis aux lecteurs, la mission d'examen et les états financiers vérifiés. Par le passé, nous avons toujours fait des missions d'examen. M. Labelle précise qu'à partir du moment où nous changeons de type d'états financiers, nous devons continuer pour les années futures. M. Benoit explique que de cette façon, tous les copropriétaires auront une meilleure protection et que ça donne une meilleure crédibilité aux états financiers lors de la vente de son unité.

PROPOSAL & ADOPTION OF THE OPERATING BUDGET FOR THE YEAR 2014-2015

- *Mr. Lepage presented the operating budget.*
- *The condo fees have been increased as per the CPI. This method has proven to be the best option so far and provides for any surprise expenses we may have and avoids any special contributions from each co owner.*
- *We continue to budget for improvements as per the previous year. We did the purchase of a mechanical broom last year to clean the garage as we were getting complaints from the co-owners. Since the purchase of this equipment and a cleaning schedule, we have been maintaining the garage clean to the co-owners standards and expectations.*
- *Mr. Labelle explained we expect a surplus of approximately \$88,000.00 of which \$70,000 will be transferred to the contingency fund, where we will be able to eliminate the \$9,000.00 deficit that was created.*
- *Approval of the 2014-2015 budget by Mr. Itscovitch (306) and seconded by Mr. Eng (606).*

Other comments received during this point.

- *Mr. Adjemian (403) enquired about the cost to prepare the financial statements. Mr. Lepage confirmed that the cost was \$6,000.00. Mr. Adjemian asked how much more will be for audited statement and was explained that it would be an additional cost of approximately \$9,000.00. Mr. Benoit estimated that next year when the financial*

Le Roc Fleuri

CONDOMINIUMS

		<p><i>statements will be audited, the costs will be approximately \$15,000.00.</i></p> <ul style="list-style-type: none">- <i>Mr. Labelle explained that there are three types of audit: notice to reader, mission of exam and the audited report. In the past, mission of exam was always done. However, the audited report was the best option for the Syndicate. This exercise will be done for each year from now on, once you change method it is best to continue with the same method, as there are over 140 co-owners in this protects an audited statement gives more credibility and added value should a co owner decide to sell his or her unit.</i>
8	Luc Benoit	<p>ÉLECTION DU NOUVEAU CONSEIL D'ADMINISTRATION</p> <ul style="list-style-type: none">- Cette année nous devons élire le nouveau conseil d'administration. Un formulaire de candidature a été expédié à tous les résidents et nous n'avons pas reçu de nouvelles candidatures. Nous invitons les copropriétaires à se joindre au conseil.- Le conseil actuel se compose de la façon suivante : Résidents : a. Gaétan Frigon (1505) président b. Normand Paré (1105) administrateur c. Luc Benoit (1107) administrateur <p>Promoteur : a. Serge Labelle, administrateur b. Jacques Lepage, administrateur</p> <p>Élu par acclamation, approuvé par M. Chebli (303) et secondé par M. Millowitz (2201)</p> <p>ELECTION OF THE NEW BOARD.</p> <ul style="list-style-type: none">- <i>This year is an election year and we must elect a new board. A nomination form was submitted to all residents for their candidacy; however, we did not receive any new slates.</i>- <i>The actual board consists of :</i> <i>Residents: a. Gaétan Frigon (1505), president</i> <i>b. Normand Paré (1105) administrator</i> <i>c. Luc Benoit (1107) administrator</i> <p><i>Promoter : a : Serge Labelle, administrator</i> <i>b : Jacques Lepage administrator</i></p> <ul style="list-style-type: none">- <i>Elected by acclamation, approved by M. Chebli (303) and seconded by Mr. Millowitz (2201).</i>
9		<p>VARIA</p> <ul style="list-style-type: none">- M. Millowitz (2201) exprime son appréciation envers les membres du conseil d'administration ainsi qu'envers les copropriétaires et espère qu'aucun d'eux ne se résigne du C.A.- M. Jaber (1008) exprime son intérêt de la possibilité de faire partie du conseil d'administration. M. Benoit l'invite à se joindre avec eux l'an prochain et que ça ne prend pas autant de temps qu'il le croit.

Le Roc Fleuri

CONDOMINIUMS

- M. Millowitz (2201) demande pourquoi on ne voit plus Chris Chambers à la sécurité. M. Mangiante explique qu'il y a des règles d'établis pour protéger les résidents de l'immeuble. Malheureusement, M. Chambers prenait les règles un peu trop à la légère et certaines procédures de sécurité n'étaient pas suivies. Il a été expliqué que le rôle de M. Chambers est d'être le superviseur de la sécurité et des valets. Lorsqu'un superviseur failli à être le « leader » de son équipe, il y a un impact sur le travail des autres agents.
- M. Adjemian (403) demande comment on procédera pour le changement des chauffe-eaux. M. Mangiante explique que tous les copropriétaires seront avisés par courrier quelques semaines à l'avance.
- Mme Eng (606) soulève le point que lors d'une annonce d'alarme d'incendie, celle-ci était uniquement en français. Elle demande que lors d'une annonce aussi importante, il sera bien de la faire en anglais également. M. Labelle s'excuse de ce désagrément qui n'aurait jamais dû se produire et confirme qu'il va s'assurer avec le personnel que les prochaines annonces se feront dans les deux langues officielles.
- M. Chebli (303) demande si toutes les unités sont vendues et lesquelles ont été vendues l'an dernier. M. Benoit explique qu'il reste toujours des « Penthouse » non vendus. M. Labelle précise qu'il y a eu environ 10% des condos vendus l'an dernier (environ 12 ou 15 condos). En ce moment, il y a environ 10 unités sur le site MLS. Les « Penthouse » disponibles mesurent environ 2,600 pieds carrés et coûtent 2,6 à 2,8 million.
- M. Millowitz (2201) demande combien d'unités sont loués en ce moment. M. Benoit explique que la direction est très vigilante pour qu'il n'y ait pas de location à court terme. M. Labelle précise que nous pourrions vérifier quel pourcentage est sous location ou avec l'intention de louer.
- M. Millowitz (2201) souligne que c'est une excellente idée de changer le chauffe-eau. Mme Vauthier explique que la Déclaration, il est indiqué la durée de vie de celle-ci mais que ce n'est pas nécessairement au Syndicat de la changer. Par contre, le conseil d'administration a décidé que, cette fois, les coûts seraient absorbés par les frais de condo.
- M. Itscovitch (306) demande à ce que le personnel soit formé en premier soin et propose d'avoir un défibrillateur sur le site. Mme Vauthier confirme que tout ceci est déjà en place et que chaque deux ans, la formation est renouveler pour le personnel. Le défibrillateur a été installé il y a plus d'un an.
- M. Itscovitch (306) s'informe de la possibilité d'installer des prises dans le garage pour les voitures électriques. M. Benoit explique que le prix de ses installations doit être déboursé par le copropriétaire qui a un besoin à ce niveau. M. Paré explique qu'il y a présentement quelques programmes gouvernementaux pour ce genre d'installation et que nous pourrions regarder le tout lorsque le temps viendra.

Le Roc Fleuri

CONDOMINIUMS

- M. Itscovitch (306) demande des détails additionnels vis-à-vis le problème d'ascenseurs. M. Benoit réitère qu'il a eu une rencontre avec Schindler pour le problème et, que depuis tout est correct. Le coût de la réparation qui a été faite est couvert par la compagnie puisque nous avons un contrat. La nouvelle compagnie a malheureusement hérité de la médiocre maintenance de l'autre fournisseur. Il y aura, pour le Syndicat, une dépense additionnelle minimale pour l'installation de 3 ventilateurs pour être certain que les contrôles ne surchauffent pas. Ce qui pourrait être la cause de plusieurs problèmes survenus.
- M. Jaber (1008) soulève le point qu'il serait intéressant de programmer les ascenseurs pour que lorsqu'un usagé enfonce le mauvais étage, il puisse annuler le tout en renfonçant une seconde fois le bouton de l'étage. Mme Vauthier précise qu'elle n'est pas au courant si nous avons cette option et qu'elle va vérifier si c'est possible et le coût.
- Mme Kardos (306) demande la fréquence à laquelle la salle polyvalente est utilisée. M. Mangiante confirme que la salle est utilisée régulièrement par les copropriétaires. L'utilisation de la salle est gratuite mais il y a des frais pour le nettoyage de celle-ci et un dépôt est donc obligatoire. Un agent de sécurité doit être présent dans la salle lorsqu'il y a plus de 15 personnes.
- M. Nanjee (204) indique qu'il a reçu un avis de la part de l'administration concernant la police d'assurance pour son condo et se demande si tous les autres copropriétaires l'ont reçu également. M. Benoit lui confirme que c'est une demande générale envers tous les copropriétaires. Le Déclaration stipule que tous doivent avoir une assurance personnelle qui couvre la responsabilité civile. L'administration a décidé de faire un rappel annuel de celle-ci et que tous doivent fournir une copie de leur assurance. M. Millowitz (2201) est heureux de la mise en place de cette initiative par l'administration. M. Adjemian (403) s'informe s'il doit avoir cette protection même s'il loue ses unités. Mme Vauthier précise que oui. Les locataires doivent avoir également une assurance.
- M. Itscovitch (306) veut savoir si le procès pour l'immeuble d'à côté est réglé. M. Labelle explique que durant la construction de Le Roc Fleuri, l'immeuble d'à côté a subi des dommages causés par une infiltration d'eau. Avant le procès, l'entrepreneur général, les professionnels et les assurances impliqués dans le dossier ce sont entendus avec le propriétaire pour les dommages subis. M. Mangiante est également conscient qu'une partie de la brique a besoin de réparations. Il a communiqué avec la ville et le délai pour la réparation était dû au fait que le propriétaire du bâtiment vit à l'extérieur du Canada. La ville de Montréal a confirmé que des réparations sont nécessaires et qu'elles devraient bientôt commencer. Un échafaudage sera mis en place pour protéger les piétons et la ville prendra contact avec M. Itscovitch (306) pour les travaux puisque le mur de briques est à côté de sa terrasse privée.

Le Roc Fleuri

CONDOMINIUMS

- M. Itscovitch (306) est également préoccupé de ce que notre allée est devenu. Pendant les festivités, l'allée devient un dépotoir à déchets et propose l'ajout de lumières et de patrouille de sécurité. M. Mangiante a confirmé qu'il se penchera sur l'éclairage à améliorer et va également ajouter de la sécurité durant certaine période pour être certain qu'il n'y a pas de flânage.
- Mme Eng (606) veut savoir si l'immeuble voisin est considéré comme un historique tel que dit lors de l'achat de son condo. Mme Vauthier lui indique que ce n'est pas l'immeuble à côté mais plutôt le Mount Sevens Club sur la rue Drummond au coin de la rue de Maisonneuve Ouest. Cet immeuble en présentement en voie d'être converti en hôtel.
- M. Jaber (1006) demande si dans le secteur, il y a plusieurs projets de condos. M. Labelle confirme que oui et que Mc Finance travaille présentement sur l'un de ces projets. C'est un projet de condos de deux tours sur René-Lévesque Ouest. Chaque tour comprendra 298 unités. Il y a présentement 7 projets de tour à condo dans le secteur.
- Mme Kardos (306) remercie M. Mangiante pour son excellent travail et d'être toujours disponible en plus d'être rapide à régler les problèmes.
- M. Lepage présente le nouveau site Internet. M. Frigon avait, dans le passé, exprimé que le site pourrait être adapté pour la vente. Nous avons donc mis une section privée où les copropriétaires peuvent aller consulter plusieurs informations pertinentes. Un mémo sera envoyé en même temps que l'envoi des minutes. Dans le mémo, nous y retrouverons le nom d'usagé ainsi que le mot de passe pour accéder à la section privée. Le mot de passe sera changé chaque année. Cette partie du site est seulement pour les copropriétaires et contient beaucoup d'informations pertinentes.
- M. Itscovitch (306) propose d'utiliser les télévisions dans les ascenseurs pour communiquer des messages importants. M. Lepage explique que nous sommes présentement en contact avec des fournisseurs mais qu'il est difficile de trouver la bonne solution. Nous voulons être certains de trouver le bon produit pour répondre à nos attentes.
- M. Jaber (1006) mentionne certaines compagnies essaient de rejoindre les copropriétaires pour promouvoir leurs produits ou services et demande si le site pourrait être utilisé pour ce genre de demande. M. Labelle l'informe que nous sommes très sélectifs à propos de ce genre de sollicitation et que nous permettrons seulement les services qui seront bénéfique à tous.

VARIA

- *Mr. Millowitz (2201) expressed his appreciation for the board and the co-owners and pleased that none of them resigned.*
- *Mr. Jaber (1008) expressed his interest and possibility of joining the board meetings and possibly be part of the board. Mr. Benoit welcomed this suggestion and invited Mr. Jabber to join the board for*

Le Roc Fleuri

CONDOMINIUMS

next year.

- Mr. Millowitz (2201) enquired why Mr. Chris Chambers was no longer working at security. Mr. Mangiante explained that there are rules and procedure set forth to protect the residents in the building and unfortunately Mr. Chambers had been taking these responsibilities too loosely. It was explained that Mr. Chambers is the team leader and supervisor of the security and valet staff and when the team leader cannot successfully execute the duties it has an impact of the rest of the staff.
- Mr. Adjemian (403) asked how the organization for the hot water tank replacement would be done. Mr. Mangiante explained that a notice would be sent to the co owners a few weeks in advance with dates for the replacement.
- Mrs. Eng (606) mentioned that there was once a fire evacuation announcement done only in French and requested that during these types of emergency situations, they should be done in English as well. Mr. Labelle apologized and confirmed that this should not have happened and will review with staff that both official languages must be used during fire evacuation announcements. .
- Mr. Chebli (303) asked if there are any condos left to sell and what was the turnover of private sales of the last year. M. Benoit advised that the promoter still has the penthouse units for sale. Mr. Labelle advised that about 10% of condo sales were executed this year (approximately 12 or 15 condos). Currently they are 10 units on the MLS listing. The remaining penthouses are geared to a high end market and measure approximately 2,600 sq.ft. and range in price from \$2.6 to \$2.8 Million.
- Mr. Millowitz (2201) asked how many units are currently rented. M. Benoit explained that the administration is very vigilant to make sure that there are no short term leasing. Mr. Labelle express that we could do an exercise to see what percentage is currently under lease or with the intention to lease.
- Mr. Millowitz (2201) expressed that it is a good idea the building has a rule to change the hot water tanks. Mrs. Vauthier explained that the Declaration already states the life expectancy of the hot water tanks and the Board decided that the cost thereof will be taken over by the Syndicate for this occurrence.
- Mr. Itscovitch (306) wanted to make sure our staff is currently trained for first aid and there is a defibrillator on site. Mrs. Vauthier confirmed that every 2 years first aid training is renewed for the staff and that the Syndicate had made the defibrillator over a year ago.
- Mr. Itscovitch (306) wanted to know if we enquired about the installation of outlets for electric cars in the garage area. Mr. Benoit explained that such an expense would have to be at the cost of the co-owner that needs such an electrical outlet. Mr. Paré explained they are currently a few government programs or incentives for such installation and could look into such when the time comes.

Le Roc Fleuri

CONDOMINIUMS

- | | | |
|--|--|---|
| | | <ul style="list-style-type: none">- Mr. Itscovitch (306) wanted additional details on the status of the elevator breakdowns. Mr. Benoit reiterated that they had met with the elevator company and reviewed the problems so far. All had been repaired at the cost of the supplier and the repaired components were part of the service contact. The new supplier unfortunately inherited the poor maintenance of the previous supplier. There will be a moderate expense to the syndicate as the supplier will be installing 3 fans to make sure that the controls do not overheat, which may be part of why we have had so many breakdowns.- Mr. Jaber (1008) enquired if it was possible to add programming to the elevator panel, should a user press the wrong floor, they can re press it to cancel their selection and make the correct one. Mrs. Vauthier mentioned that she is not aware of such a feature and see if the currently elevator could be program this way and at what cost.- Ms. Kardos (306) enquired on the frequency of use of the sale polyvalent. M. Mangiante confirmed that the f facilities are used on a regular basis by many co owners. The use of the room is free but there are cleaning charges and a deposit that is mandatory. A guard is mandatory when there are more than 15 people present.- Mr Nanjee (204) advised that he received a notice from the administration to supply a confirmation of insurance for his unit and wanted to know if other co-owners had received the same request. Mr. Benoit confirmed that this was a general request to all co-owners. The Declaration provides that the co-owners must have civil liability insurance and personal insurance. The administration has decided to make an annual reminder to all co-owners and to provide a copy of the insurance certificate. Mr. Millowitz (2201) was pleased that this program was instituted as many property management does not do such an exercise. Mr. Adjemian (403) mentioned that he rents his units and must they also provide for such insurance. Mrs. Vauthier confirmed that yes each co-owners regardless of the rental. Each tenant must have their own proper insurance.- Mr. Itscovitch (306) wanted to know if the lawsuit with the building next door had been settled. Mr. Labelle explained that during the construction of Le Roc Fleuri, the building next door shifted and there was water infiltration to the neighbor. Before the trial proceedings,, the professional, general contractor and insurance involved in the project settled with the owner for damages incurred at the cost of approximately \$1.6 million. Mr. Mangiante is also aware that a section of the brick is in need of repairs. He has contact the city and the delay for the repair was due to the fact that the owner of the building lives outside of Canada. The city of Montreal has confirmed that repairs are required and should start soon. Scaffolding will be put up to protect pedestrians and he will contact Mr. Itscovitch (306) when the works starts as the brick wall is adjacent to their private terrace.- Mr. Itscovitch (306) is also concerned that our driveway has become a |
|--|--|---|

Le Roc Fleuri

CONDOMINIUMS

giant lavatory during street festival and enquired about adding lights and security patrols. Mr. Mangiante confirmed that he will look into the improved lighting and will also add security on such nights to make sure that we do not have loitering on the property.

- *Ms. Eng (606) asked if the building next door was considered a heritage building as this was mentioned to her during the purchase of her unit. Mrs. Vauthier clarified that it is not the building next door but rather the Mount Stevens Club on Drummond St. below de Maisonneuve St. West. This building is currently being converted into a hotel.*
- *Mr. Jaber (1006) enquired if there are more condo projects in the area. Mr. Labelle confirmed that yes and that Mc Finance is currently building 2 tower condo projects on the corner of de la Montagne St. and René-Lévesque Blvd West. Each tower comprise of 298 condo units. There are currently a total of 7 condo towers being constructed in our area.*
- *Ms. Kardos (306) praised Mr. Mangiante for his work and always making himself available for any queries and very prompt in his work.*
- *Mr. Lepage presented some of the feature of the website. Mr. Frigon had expressed in the past that the current website was geared to sales and we decided to create a private zone where the co-owners can review pertinent information. An official notice will be sent to all along with the minutes of the meeting. We will include the username and password to access the website. The password will be changed annually.*
- *Mr. Itscovitch (306) mentioned that we can use the televisions in the elevator to communicate important information. Mr. Lepage explained that we are currently reviewing this with suppliers and have not found the right solution and supplier. We wish to make sure that we find the right supplier to provide this for us.*
- *Mr. Jaber (1006) mentioned that certain markets are trying to reach out to the co-owners to advertize a service or product and enquired if we could we use the website for such use. Mr. Labelle expressed that we have been very careful and selective of this type of solicitation and would only permitted service that is beneficial to the co-owners.*

La réunion est levée à 20h20.

The meeting is adjourned at 8:20pm.