

# Le Roc Fleuri

## CONDOMINIUMS

---

### PROCÈS VERBAL – ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ANNUELLE DES COPROPRIÉTAIRES

Jeudi, le 22 Octobre 2015 – 19h00 – Salle polyvalente  
Le Roc Fleuri, 2000 Drummond, Montréal, Québec H3G 2X1

### MINUTES – ANNUAL GENERAL MEETING OF CO-OWNERS

Thursday October 22nd 2015 – 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	Carmine Mangiante
Normand Paré	Jacques Lepage	Sigal Karasik
Gaétan Frigon	Hélène Vauthier	

CONDO	PROPRIÉTAIRES INDIVIDUELS PRÉSENTS <i>PRESENT INDIVIDUAL OWNERS</i>	CONDO	PROPRIÉTAIRES INDIVIDUELS PRÉSENTS <i>PRESENT INDIVIDUAL OWNERS</i>
204	Ferid Nanjee	1705	Laurent D-Péloquin – proxy
306	Eva Kardos et Murray Itscovich	2002	Gaziza Jilkibayeva
507	Albert Serhan – proxy	2003	Rosaire Archambault
605	Gordon Leebosh	2201	Stuart Millowitz
606	Lorraine and Lawrence Eng		
1003	Barry Mathews		
1105	Normand Paré		
1107	Luc Benoit		
1501	Gaétan Frigon		
1503	Pavel Kukushkin		
1701- 1702- 1703-	Pierre Doueih		

# Le Roc Fleuri

## CONDOMINIUMS

La réunion débute à 19h05.

*The meeting came to order around 7:05pm.*

ITEM	PERSONNE PERSON	DESCRIPTION
1	Jacques Lepage	<b>OUVERTURE DE L'ASSEMBÉE</b>  <i>OPENING OF THE ASSEMBLY</i>
2	Jacques Lepage	<b>LECTURE ET APPROBATION DE L'ORDRE DU JOUR</b> <ul style="list-style-type: none"><li>- Gaétan Frigon (1505) demande si quelqu'un souhaite proposer l'approbation de l'ordre du jour.</li><li>- Gordon Leebosh (605) et Luc Benoit (1107) proposent l'approbation de l'ordre du jour.</li><li>- Adoptée à l'unanimité.</li></ul> <i>READING AND APPROVAL OF THE AGENDA</i> <ul style="list-style-type: none"><li>- <i>Gaétan Frigon (1505) asks if anyone would like to propose the approval of the agenda.</i></li><li>- <i>Gordon Leebosh (605) and Luc Benoit (1107) propose the approval of the agenda.</i></li><li>- <i>Adopted unanimously.</i></li></ul>
3	Jacques Lepage	<b>ÉLECTION D'UN PRÉSIDENT ET SECRÉTAIRE DE L'ASSEMBLÉE</b> <ul style="list-style-type: none"><li>- Gaétan Frigon (1505) comme président, Hélène Vauthier comme secrétaire.</li><li>- Adopté à l'unanimité.</li></ul> <i>ELECTION OF A MEETING PRESIDENT AND SECRETARY.</i> <ul style="list-style-type: none"><li>- <i>Gaétan Frigon (1505) as president, Hélène Vauthier as secretary.</i></li><li>- <i>Adopted unanimously.</i></li></ul>
4	Gaétan Frigon	<b>APPROBATION DU PROCÈS VERBAL DE LA DERNIÈRE ASSEMBLÉE GÉNÉRALE.</b> <ul style="list-style-type: none"><li>- Jacques Lepage mentionne que les minutes de la dernière assemblée générale ont été envoyées par courriel, et que tous les documents sont accessibles sur le site web du Roc Fleuri, dont le code d'accès et mot de passe peuvent être fournis à tous.</li><li>- Luc Benoit (1107) et Eva Kardos (306) proposent de s'abstenir de lire les minutes de la dernière assemblée générale.</li></ul> <i>APPROVAL OF THE MINUTES OF THE LAST GENERAL ASSEMBLY.</i> <ul style="list-style-type: none"><li>- <i>Jacques Lepage mentions that the minutes from the last annual general meeting were sent to everyone via email, all the documents are accessible through the Roc Fleuri website, the access code and password can be provided for you.</i></li><li>- <i>Luc Benoit (1107) and Eva Kardos (306) propose to abstain from reading last annual general meeting minutes.</i></li></ul>

# Le Roc Fleuri

## CONDOMINIUMS

5	Gaétan Frigon	<p><b>RAPPORT DU PRÉSIDENT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Gaétan Frigon (1505) explique que le Roc Fleuri suit une bonne vitesse, que tout va bien, et que nous n'avons pas eu de plaintes. L'an dernier, l'événement principal a été le remplacement des réservoirs d'eau chaude. Ces travaux ont été effectués à même les frais de condo. Nous pouvons conclure que ce fut une bonne année.</li><li>- Après avoir vécu dans ce bâtiment pour les 9-10 dernières années, nous trouvons que le bâtiment est très bien géré. Nous avons un bon fonds de prévoyance et si une urgence survenait, nous avons les fonds nécessaires pour y faire face.</li><li>- Généralement, toutes les unités qui ont été vendues dernièrement, ont été vendues à un très bon prix, la valeur de revente est bonne et les gens sont très satisfaits.</li></ul> <p><i>REPORT FROM THE PRESIDENT OF THE BOARD OF DIRECTORS.</i></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- <i>Gaétan Frigon (1505) explains that the Roc Fleuri has a good ongoing speed, everything is going well, and that we have not had any complaints. This past year, the main event was changing the hot water tanks. This was included in the monthly condo fees. Besides that, it was a pretty good year.</i></li><li>- <i>After living in this building for the past 9-10 years, we feel that the building is being managed very well. We do have a good contingency fund and if anything happens we have the money to pay for it.</i></li><li>- <i>Generally, all of the units sold recently were sold at a very good price, the resale value is great and overall people are very well satisfied.</i></li></ul>
6	Jacques Lepage	<p><b>PRÉSENTATION DES ÉTATS FINANCIERS AU 31 MAI 2015.</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Cette année il s'agit d'états financiers vérifiés. Dans l'ensemble, les états financiers vérifiés sont environ \$8 000 plus cher, mais cela en vaut le coût car cela protège d'avantage chaque copropriétaire. En bas de la section de l'actif net, vous verrez \$59 464, ceci est le déficit du fond général qui sera résolu l'année prochaine. Ce déficit est principalement dû au remplacement des réservoirs d'eau chaude que nous avons effectué. Nous avons près de \$600 000 dans le fonds de prévoyance et nous sommes prêts pour toute éventualité. Toutes les dépenses courantes sont effectuées à même le fond général. Avec les \$600 000 dans le fonds de prévoyance, nous pouvons couvrir les dépenses importantes qui pourraient survenir dans les années à venir.</li><li>- Gaétan Frigon (1505) demande si les réservoirs d'eau chaude ont été payés en totalité. M. Lepage répond que tout a été payé, et que c'est la raison principale du déficit que nous voyons. Serge Labelle ajoute que le syndicat ne peut capitaliser aucune dépense et que c'est similaire à la rénovation de l'entrée cochère.</li><li>- Jacques Lepage continue son explication du budget. La contribution au fond de contingence de l'année est de \$80 000, ce qui est légèrement supérieur au 5% requis de contribution au fond de prévoyance afin de démontrer la volonté d'être dans la meilleure situation possible.</li></ul>

# Le Roc Fleuri

## CONDOMINIUMS

- Jacques Lepage explique le salaire de l'entretien : nous avons acheté certains équipements, tels qu'une laveuse de tapis, ainsi qu'une balayeuse de garage industrielle. Cela nous bénéficie en réduisant nos dépenses car maintenant, au lieu d'embaucher un sous-traitant pour nettoyer les tapis et le garage, nos employés effectuent ce travail. Maintenant que nos employés sont en mesure d'effectuer ces travaux, cela nous permet de les réaliser au besoin.
- Jacques Lepage fait remarquer une variation importante du coût de l'assurance. L'assurance du syndicat devient de plus en plus couteuse. Dans les années précédentes, les assureurs de copropriété ont eu de nombreuses réclamations pour les dégâts d'eau, donc les primes d'assurance ont augmenté. Ceci est une des raisons pour lesquelles nous avons remplacé tous les réservoirs d'eau chaude. Cela nous a évité une augmentation plus importante de prime d'assurance. De plus, chaque année, la franchise augmente en cas de réclamation. Elle est maintenant à \$60 000 (plutôt que \$50 000 l'année précédente). Malgré notre bon dossier, la prime d'assurance augmente chaque année.
- Jacques Lepage mentionne qu'il y a eu d'autres variations, mais que celles mentionnées précédemment sont les plus importantes. Serge Labelle explique qu'en cours de l'année, nous avons dépensé \$30 000 de moins que les revenus et que le déficit est causé en mettant de côté \$80 000 dans le fond de prévoyance.

### Autres commentaires relatifs à ce sujet :

- Stuart Millowitz (2201) demande quel est le total dans le fond de prévoyance; Serge Labelle répond presque \$600 000. M. Millowitz demande alors comment nous allons gérer le déficit et Serge Labelle lui assure que nous allons récupérer le déficit à même le fond général. Jacques Lepage ajoute que le \$50 000 pour l'achat des réservoirs est inclus dans l'entretien général :\$227 594.
- M. Leebosh (605) demande quel est le niveau du fond de prévoyance. Serge Labelle répond que cette année, l'étape suivante est l'embauche d'un consultant en coûts afin de nous préciser les besoins éventuels. Le consultant sera en mesure d'évaluer nos plans, et de nous informer si des ajustements doivent être apportés. Gaétan Frigon (1505) ajoute que le bâtiment vieillit, et que bientôt nous aurions à refaire le toit. Luc Benoit (1107) explique que le consultant en coûts sera en mesure de nous mentionner les bonnes informations.
- Serge Labelle confirme qu'un conseiller nous sera bénéfique car certains éléments peuvent être très couteux. Par exemple, de nouveaux ascenseurs peuvent coûter environ \$500 000 chacun. La structure du garage est un autre endroit où un jour nous pourrions faire des réparations majeures très coûteuses. Nous devons continuer à contribuer au fond de prévoyance et pour maintenant, notre objectif est d'embaucher un consultant en coûts pour déterminer si nous allons dans la bonne direction.

# Le Roc Fleuri

## CONDOMINIUMS

- M. Leebosh (605) remarque que certaines copropriétés ont tendance à limiter leur fond de prévoyance parce qu'il est trop élevé. Serge Labelle explique que pour l'instant, nous allons continuer à mettre 5%. Le fait que les frais de condo augmentent chaque année nous aide énormément malgré des imprévus. Par exemple, cette année la pompe de pression de l'eau domestique a éclaté. Jacques Lepage ajoute qu'à la fin de l'année, nous avons un excédent net de \$530 000 et qu'un montant de \$590 000 est détenu dans un compte bancaire qui ne peut être accédé, sauf en cas d'urgence. En comparant les dépenses des trois dernières années, on remarque qu'outre en 2012-2013, année de la rénovation de l'entrée cochère, les dépenses sont comparables.
- Gaétan Frigon (1505) demande s'il y a des questions. Luc Benoit (1107) propose ensuite d'adopter les états financiers, Normand Paré (1105) seconde.

### **PRESENTATION OF FINANCIAL STATEMENTS AS OF MAY 31, 2015.**

- *Please see this year's audited financial statement of the syndicate of co-Owners. Overall, the audited financial statement is more expensive by \$8 000, but it is worth the cost because it better protects each co-owner. On the bottom of the net assets section, you will see \$59 464, this is the general fund deficit that will be resolved next year. This deficit is mainly due to the replacement of the hot water tanks. We have nearly \$600 000 in the contingency fund and we are ready for any eventuality. Every current expense is done using the general fund. With the \$600 000 in contingency funds, we are able to cover important expenses that could arise in the years to come.*
- *Gaétan Frigon (1505) asks if the hot water tanks have been paid in full, to which Jacques Lepage replies that it has, and that is the main reason we see a deficit. Serge Labelle states that the syndicate cannot capitalize any expense and that this is similar to the renovation of the main entrance.*
- *Jacques Lepage continues to explain the budget. This year's contribution to the contingency fund is \$80 000, which is slightly more than the 5% required contribution to the contingency fund in order to show our willingness of being in the best possible situation.*
- *Jacques Lepage explains the maintenance salary: we purchased some equipment, such as a carpet cleaning machine, as well as an industrial garage sweeper. This benefits us by reducing our expenses because now, instead of hiring a subcontractor to clean our carpets and garage, our employees are able to carry out this work. Now that our employees are able to do such work, it allows us to carry out these tasks when needed.*
- *Jacques Lepage notes an important variation of the cost of insurance. Syndicate insurance only becomes more expensive. In the past years, syndicate insurers have had many claims for water damage and consequently, insurance premiums increase. This is one of the reasons for which we replaced all the water reservoirs, and because of this we*

# Le Roc Fleuri

## CONDOMINIUMS

were able to avoid a significant increase of insurance premium. Additionally, each year the deductible increases if we have submit a claim. Our premium is currently \$60 000 (rather than \$50 000 as it was last year). Despite our good record, insurance premium increases continues every year.

- Jacques Lepage mentions that there are also other variations, but the ones listed previously are the most important. Serge Labelle explains that throughout the year, we spent \$30 000 less than our revenue and that the deficit is caused by putting aside \$80 000 in the contingency fund.

### Other comments received during this point

- Stuart Millowitz (2201) asks what the total is in the contingency fund; Serge Labelle replies nearly \$600 000. M. Millowitz then asks how we are going to handle the deficit and M. Labelle assures him that we will recover the deficit with the general fund. M. Lepage adds that the \$50 000 for the purchase of the water reservoirs is included in the \$227 594 for general maintenance and repairs.
- M. Leebosh (605) asks what is the level of contingency. Serge Labelle replies that this year, the next step involves hiring a cost consultant in order to stipulate our eventual needs. The consultant will be able to evaluate our plans and inform us of any adjustments that need to be made. Gaétan Frigon (1505) adds that the building is getting older, and we would soon need to redo the roof. Luc Benoit (1107) explains that the cost consultant will provide us with all the right information.
- Serge Labelle affirms that a cost consultant will be beneficial for us because some items can be very expensive. For example, new elevators can cost approximately \$500 000 each. The garage structure is another area where we may have to do major and expensive repairs at some point. We must continue to contribute to the contingency fund and our goal right now is to hire a cost consultant to determine whether we are going in the right direction.
- M. Leebosh (605) comments that some condominiums tend to limit their contingency fund because it is too high. Serge Labelle explains that for the moment, we will continue putting 5%. The fact that condo fees increase each year helps up tremendously despite unforeseen circumstances. For example, this year the domestic water pressure pump broke. Jacques Lepage adds that at the end of the year, we have a net surplus of \$530 000 and that an amount of \$590 000 is held in a bank account and cannot be accessed except in a case of emergency. To compare with expenses over the last three years, we can note that besides 2012-2013, the year of the main entrance renovation, the expenses are comparable.
- Gaétan Frigon (1505) asks if there are any questions. Luc Benoit (1107) then proposes to adopt the financial statement and Normard Paré (1105) seconds the adoption.

# Le Roc Fleuri

## CONDOMINIUMS

7	Jacques Lepage	<p><b>PRESENTATION ET ADOPTION DU BUDGET D'OPERATION 2015-2016</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Jacques Lepage explique que le budget de dépense pour l'année prochaine est de \$1 460 000. Cependant, avec le déficit de cette année, nous aurions besoin de faire quelques ajustements afin de rééquilibrer le tout. Selon la moyenne de dépenses des trois dernières années, nous ne devrions pas avoir de problème à économiser \$50 000 sans affecter le bien-être de tous.</li><li>- Stuart Millowitz (2201) demande quels sont les honoraires, Jacques Lepage répond que l'état vérifié est de \$18 000. M. Millowitz demande alors quel est le cout sans vérification. Jacques Lepage répond \$10 000. M. Millowitz veut ensuite savoir si tout le monde est à jour pour le paiement des frais de condos. M. Lepage mentionne qu'une ou deux personnes ont des arrérages, mais que ce n'est rien d'extraordinaire et que la plupart du temps, c'est les mêmes personnes. M. Millowitz demande qui sont les avocats, Serge Labelle répond LKD (Langlois Kronström Desjardins).</li><li>- M. Leebosh (605) demande quels sont les projets d'entretien et réparation pour cette année. Jacques Lepage répond que le projet principal est la deuxième phase du remplacement des réservoirs d'eau chaude qui a eu lieu en juin.</li><li>- M. Leebosh (605) demande si nous avons considéré la réparation de la quincaillerie; Serge Labelle répond non. Carmine Mangiante explique que les plaques et les poignées des portes ternissent et se détériorent. Gaétan Frigon (1505) et Serge Labelle conviennent que cela devrait être considéré, mais que ça ne fait pas partie du budget. M. Leebosh (605) se demande si ceci est un problème lié à l'association de copropriétaires ou aux propriétaires mêmes. Le conseil d'administration répond que si le problème est à l'intérieur de l'unité, le propriétaire en est responsable. Toutefois, si le problème est à l'extérieur, alors c'est la responsabilité du syndicat.</li><li>- Mme Kardos (306) demande si nous allons verser des fonds dans le budget pour les poignées de porte qui ternissent et ajoute que le papier peint dans le couloir du 3<sup>ème</sup> étage commence à peler. Mme Kardos veut savoir s'il y a de l'argent dans le budget pour ce problème ou s'il y a possibilité d'en mettre pour le papier peint, la peinture et l'entretien général du bâtiment. Serge Labelle rassure Mme Kardos que si nécessaire, le problème serait adressé.</li><li>- Gaétan Frigon (1505) déclare qu'il n'a jamais regardé les poignées, mais si c'est un problème, il serait examiné. Il demande s'il y a de d'autres questions sur le budget. Mme Kardos (306) demande que sont les frais de stationnement. Jacques Lepage explique que ce sont des frais de condo pour l'espace de stationnement. Serge Labelle élabore que les frais pour le stationnement sont d'environ \$50 par mois, ce qui se traduit aux \$100 000 dans le budget. Il demande s'il y a d'autres questions sur le budget.</li><li>-</li></ul>
---	----------------	--

# Le Roc Fleuri

## CONDOMINIUMS

### Autres commentaires relatifs à ce sujet :

- M. Leebosh (605) demande s'il y a possibilité d'élargir la salle d'entraînement ou d'ajouter de l'équipement supplémentaire. Gaétan Frigon (1505) explique qu'il y a 4 ans, une rénovation eut lieu pour agrandir la salle et qu'il pense que le gymnase est assez grand. M. Leebosh (605) précise que dès que quelques personnes sont dans la salle d'entraînement, il se sent encombré, mais qu'il est d'accord avec M. Frigon en ce que ceci dépend de l'utilisation et de la demande. M. Frigon ajoute que son épouse nage dans la piscine quotidiennement et qu'elle est toujours seule.
- Luc Benoit (1107) mentionne qu'il y a déjà eu discussion d'agrandir la salle d'entraînement sur la terrasse, mais que le projet était couteux. Gaétan Frigon (1505) soutient que nous ne devrions pas mettre l'argent dans le budget pour ceci car nous devons premièrement examiner qui utilise la salle, à quelle fréquence et si cela est un problème régulier. M. Frigon croit qu'il peut s'agir tout simplement d'une question de synchronisation. M. Millowitz (2201) est d'accord avec M. Frigon.
- M. Leebosh (605) poursuit avec la salle d'entraînement et déclare qu'il a mentionné précédemment à M. Mangiante d'avoir un endroit pour les clés et portefeuilles, ou l'ajout d'un banc d'entraînement, mais M. Mangiante a répondu qu'il n'y a pas assez d'espace. Carmine Mangiante explique que pour mettre un banc dans la salle de gym, il est nécessaire d'avoir de l'espace supplémentaire autour pour être en mesure de l'utiliser correctement et que nous ne disposons tout simplement pas de cet espace. Serge Labelle propose d'effectuer un sondage pour déterminer qui utilise la salle d'entraînement, à quelle fréquence et à quelle heure. Tout le monde est d'accord avec l'idée d'effectuer un sondage.
- Gaétan Frigon (1505) demande s'il y a des questions supplémentaires concernant le budget. Normand Paré (1105) propose adopter le budget, Barry Mathews (1003) seconde.
- M. Leebosh (605) demande s'il y aura une motion visant à nommer des vérificateurs pour l'année prochaine. M. Frigon (1505) dit que nous n'avons jamais fait cela, mais que nous pouvons. Serge Labelle propose de conserver MNP comme vérificateur. M. Frigon seconde.

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

- *Jacques Lepage explains that the expense budget for next year is \$1 460 000. However, with this year's deficit, we will need to make a few adjustments in order to rebalance everything. According to the expense average of the last three years, we should not have any difficulty saving \$50 000 without affecting everyone's wellbeing.*
- *Stuart Millowitz (2201) asks what are the professional fees, M. Lepage answers that the audit is \$18 000. M. Millowitz then inquires whether everyone is up to date with the condo fee payment. M. Lepage mentions that one or two people are late, but that it is nothing out of the*



# Le Roc Fleuri

## CONDOMINIUMS

ordinary and that it's mostly the same people. M. Millowitz asks who the lawyers are, to which Serge Labelle answers LKD (Langlois Kronström Desjardins).

- M. Leebosh (605) asks what are the maintenance and repair projects for this year. Jacques Lepage replies that the main project is the second phase of the hot water tank replacement, which took place in June.
- M. Leebosh (605) asks if we had considered repairing the hardware; Serge Labelle replies that we haven't. Carmine Mangiante explains that the number plates and the door handles are tarnishing, scratches and/or peeling. Gaétan Frigon (1505) and Serge Labelle agree that this is a good point and that it needs to be looked at, however it is not part of the budget. M. Leebosh wonders whether this is a condominium association or owner oriented problem, to which the board responds that if the issue is inside your unit, it is an owner's problem. However, if it is outside of you unit, then it becomes a syndicate problem.
- Mme Kardos (306) asks if we will allocate money into the budget for the door handles tarnishing and adds that the wallpaper in the hallway on the 3rd floor is beginning to peel. Mrs Kardos wants to know if there's any money in the budget for this problem as well and whether there can be money put aside for the wallpaper, painting, and general upkeep of the building. Serge Labelle comments that if something needs to be done, rest assured we will fix it.
- Gaétan Frigon (1505) states that he has never looked at the door handles, but if it is an issue, it will be looked into. He asks if there are other questions about the budget. Mrs Kardos (306) asks what are parking fees. Jacques Lepage explains that they are condo fees for the parking space. Serge Labelle elaborates that parking fees are approximately \$50 per month, which results in the \$100 000 in the budget. He asks if there are any other questions about the budget.

### Other comments received during this point.

- M. Leebosh (605) asks if there is a possibility of enlarging the gym space or adding any additional equipment. Gaétan Frigon (1505) explains that 4 years ago there was a renovation that enlarged the gym and that he personally thinks that the gym is large enough. M. Leebosh (605) states that as soon as a few people are in the gym, it feels crowded, but he agrees with M. Frigon in that it really depends on how many people use the gym. M. Frigon adds that his wife is in the pool every day and she is always alone.
- Luc Benoit (1107) mentions that there was previous discussion of enlarging the gym onto the terrace, but it was very expensive to do so. Gaétan Frigon (1505) maintains that we shouldn't put money into the budget and that we must look into who uses the gym, how often and if this is a regular problem, as he believes it may only be a matter of timing. M. Millowitz (2201) agrees with M. Frigon on the timing issue.
- M. Leebosh (605) continues with the gym issue, and states that he has

# Le Roc Fleuri

## CONDOMINIUMS

		<p><i>previously mentioned to M. Mangiante on having a place for keys, wallets and such, or adding a workout bench, but M. Mangiante replied that there wasn't enough room. Carmine Mangiante explains that in order to put a bench in the gym, you would need extra space around it to be able to use it properly and that we simply don't have that extra space. Serge Labelle proposes that a survey be conducted to determine who uses the gym, how often, what time, and what we can do better. Everyone agrees for the survey.</i></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- <i>Gaétan Frigon (1505) asks if there are any additional questions regarding the budget. Normand Paré (1105) proposes to adopt the budget; Barry Mathews (1003) seconds it.</i></li><li>- <i>M. Leebosh (605) asks if there will be a motion to appoint auditors for next year. M. Frigon (1505) says that we never did but that we could. Serge Labelle proposes to conserve MNP as auditor. M. Frigon seconds it.</i></li></ul>
8		<p><b>LEVÉE DE L'ASSEMBLÉE</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Normand Paré (1105) propose la levée de l'assemblée, Serge Labelle seconde.</li></ul> <p><b>ADJOURNMENT OF THE MEETING</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Normand Paré (1105) proposes to adjourn the meeting. Serge Labelle seconds it.</li></ul>
9		<p><b>VARIA</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Jacques Lepage explique que le remplacement des réservoirs d'eau chaude est terminé et que nous mettons fin à notre contrat avec IGS qui nous coute \$60 000 par année. IGS est la firme externe qui nous aide avec la sécurité. Serge Labelle élabore qu'auparavant, l'équipe de sécurité étaient les employés de IGS, mais nous avons décidé de les embaucher directement, car il y a beaucoup d'avantages à cela. Par exemple, si les gardiens ne se présentent pas pour leur poste de travail à minuit, nous avons besoin de quelqu'un pour les remplacer. Quand cela se produit, nous sommes toujours en mesure de gérer la situation et de trouver quelqu'un. IGS nous n'a pas fourni le service qu'ils devaient dans leur mandat. Gaétan Frigon (1505) ajoute qu'alors que c'était un bon service, il ne valait pas \$60 000 par année. Il y a toujours possibilité que quelqu'un ne se présente pas et que nous ne disposons pas d'un remplacement, mais dans le but d'économiser \$60 000, nous pouvons prendre ce risque très faible.</li><li>- Stuart Millowitz (2201) demande qui est responsable de la sécurité; M. Mangiante explique que Nabil est le chef de la sécurité. Il travaille au poste de sécurité de jour, mais il a aussi d'autres responsabilités, par exemple tout ce qui concerne le valet. S'il n'est pas en mesure de prendre une décision, alors M. Mangiante la prendrait. Par contre, Nabil s'est prouvé capable dans le passé, et si quelqu'un ne se présente pas, il trouvera un remplaçant. M. Frigon (1505) exprime sa satisfaction avec les employés. M. Millowitz (2201) demande ce qui est arrivé à Yvens. Hélène Vauthier informe M. Millowitz qu'Yvens travaillait également à</li></ul>

# Le Roc Fleuri

## CONDOMINIUMS

temps plein ailleurs et qu'il ne voyait pas beaucoup sa famille et par ce fait a remis sa démission.

- Jacques Lepage aborde la question suivante, concernant des items, tels que les pneus, dans le garage. Tous les résidents seront avisés et nous renforcerons alors la règle qui interdit le rangement d'items personnels dans l'espace de stationnement. Si les articles sont encore conservés dans les espaces de stationnement, nous commencerons à charger les propriétaires. Hélène Vauthier élabore que les pneus ou tout autre objet conservé dans l'espace de stationnement empêche le nettoyage du parking. La déclaration stipule qu'un espace de stationnement n'est pas une place de rangement, et qu'il est interdit d'y garder les objets personnels. Jacques Lepage ajoute que le seul item acceptable est un support à vélo. En premier lieu, nous allons envoyer un avis aux propriétaires, qui servira comme avertissement, et par la suite, nous allons charger ceux et celles qui continuent le rangement dans le parking. Jacques Lepage ajoute que si quelqu'un voit des items dans le garage, s'il vous plaît aviser la sécurité.
- M. Millowitz (2201) demande s'il y a eu des rapports de vitesse dans le garage; Hélène Vauthier répond que cela est arrivé dans le passé et que la question a été abordée avec cette personne en particulier. M. Millowitz interroge quant à savoir si le coupable est un copropriétaire; Hélène Vauthier confirme qu'usuellement ce sont leurs enfants.
- Jacques Lepage mentionne également que les détecteurs de fumée devront être remplacés. Hélène Vauthier explique qu'il y a une date de sécurité liée aux détecteurs, qui est normalement de 10 ans. Carmine Mangiante ajoute que, selon un règlement de la Ville de Montréal, le bâtiment doit fournir la preuve de la fonctionnalité d'alarmes en cas d'une inspection par la Ville. Jacques Lepage mentionne que le coût est d'environ 15\$ par détecteur. Hélène Vauthier explique qu'une compagnie doit changer les détecteurs de fumée parce qu'ils sont câblés différemment que ceux trouvés en magasin. Eva Kardos (306) demande si ceci aura lieu l'automne prochain; M. Mangiante répond affirmativement.
- M. Millowitz (2201) exprime sa satisfaction quant à la gestion. M. Frigon (1505) commente que le Roc Fleuri est l'un des seuls immeubles de copropriété qui est toujours avec leur promoteur d'origine, ce qui est un signe certain de la réussite.
- Eva Kardos (306) est d'accord avec ce que M. Millowitz (2201) dit chaque année et elle est également très satisfaite de la performance de toute l'équipe. Elle remercie Carmine Mangiante pour son travail ainsi que sa disponibilité. Cependant, il y a toujours un problème quant au nettoyage de la maison de ville voisine. Elle apprécie beaucoup Hélène Vauthier, qui a également tenté dans l'intérêt des résidents de la faire nettoyer. La maison semble abandonnée depuis l'incendie récent, et Mme Kardos (306) a peur que cette maison fait baisser la valeur de sa propriété. La ville a tant fait pour embellir la section et c'est bien

# Le Roc Fleuri

## CONDOMINIUMS

dommage. Elle demande au Conseil d'envoyer une lettre à la Ville de Montréal et leur demander de la nettoyer. Mme Kardos est préoccupée par la possibilité de la baisse de la valeur de revente de son unité, ainsi que par l'atrocité esthétique générale visible directement de son balcon. Elle insiste quelque chose soit fait, car elle ne veut pas mentionner ce problème à la prochaine réunion. Carmine Mangiante explique que la Ville a été avisée et qu'ils ne savent pas non plus qui poursuivre. Il assure la salle qu'il continue toujours à chercher le propriétaire et à pousser la ville à nettoyer les déchets. Murray Itscovich (306) ajoute que sa femme a déjà appelé la police en ce qui concerne les intrus dans cette propriété, mais personne ne les a fait sortir de là, et peu après ensuit le feu. Une fois de plus, M. Itscovich demande que quelque chose soit fait quant aux poignées de porte, puisque la sienne est ternie. En outre, il aimerait une inspection du bâtiment complet qui inclut le papier peint qui se décolle. Hélène Vauthier assure M. Itscovich qu'un relevé des zones endommagées a déjà été commencé avec M. Mangiante et que la vérification des poignées sera ajoutée.

- Luc Benoit (1107) propose une inspection des étages aux 15 jours, car cela semble être un problème récurrent. Mme Eva Kardos (306) ajoute qu'un jour le papier peint devra être complètement remplacé. En outre, elle demande ce qui en est du statut des pots de fleurs à l'entrée sur la rue Drummond. M. Mangiante explique qu'ils avaient un plan initial, mais que le coût de l'apparence souhaitée était trop élevé. Serge Labelle se penchera sur une décoration différente. M. Mangiante indique qu'il est tout à fait d'accord avec Mme Kardos de l'apparence désagréable de l'entrée principale. Gaétan Frigon (1505) ajoute que cela a été approuvé dans le budget de l'an dernier, mais a fini par coûter trop cher. M. Labelle confirme que ce problème doit être adressé.
- Stuart Millowitz (2201) demande si quelqu'un ici présent vit face au Boulevard de Maisonneuve, et voudrait savoir s'ils entendent un bruit provenant de l'immeuble voisin. M. Itscovich (306) informe M. Millowitz que le bruit a cessé. M. Labelle demande quel type de bruit c'était; M. Itscovich répond que ce fut un bruit d'air climatisé.
- Murray Itscovich (306) indique à quel point il était heureux avec le déroulement de l'alarme d'incendie. Le message sur les haut-parleurs était incroyablement clair et les résidents étaient calmes. L'équipe de sécurité a très bien réagi. M. Itscovich mentionne ensuite qu'il oublie parfois sa puce d'accès pour l'ascenseur et la porte et qu'il se retrouve souvent dans le garage. Hélène Vauthier suggère d'utiliser les portes de sortie d'urgence, qui mènent à la sortie soit par le salon de coiffure ou près des gardes de sécurité. Une autre option serait de marcher la rampe. M. Itscovich propose que les portes soient laissées ouvertes. M. Itscovich suggère que les bébés ne soient pas autorisés dans la piscine pour raisons sanitaires; il n'a plus envie d'utiliser la piscine à cause de cela. M. Mangiante précise que la règle actuelle ne mentionne que la

# Le Roc Fleuri

## CONDOMINIUMS

surveillance des bébés dans la piscine. Hélène Vauthier suggère une règle que les enfants de moins de 2 ans doivent porter une couche dans l'eau. Gaétan Frigon (1505) explique que quand il était en Floride, un bébé a fait un « accident » dans la piscine et que la famille avait ensuite reçu une facture pour 450\$. M. Frigon ajoute qu'il ne trouve pas nécessaire une règle spécifique à cet effet. M. Mangiante rassure les propriétaires que l'eau est testée sur une base quotidienne et qu'une firme externe teste également l'eau régulièrement. M. Frigon souligne qu'il y a déjà certaines règles de la piscine standards, par exemple douches avant la natation et le port obligatoire de maillots de bain. M. Mangiante et M. Benoit (1107) conviennent que cette question peut être examinée.

- M. Leebosh (605) demande s'il y a des prises électriques dans la zone de stationnement. M. Benoit (1107) répond non, mais que le propriétaire peut la faire installer à ses propres frais, qui sont généralement entre \$600-\$700.
- M. Leebosh (605) demande également si les barbecues sont autorisés sur la terrasse, et s'ils ne le sont pas, pourquoi c'est ainsi. Enfin, il demande pour une possibilité d'avoir un barbecue sur la terrasse commune. Hélène Vauthier répond que le code du bâtiment ne permet pas à quiconque de transporter un réservoir de propane dans l'ascenseur; M. Benoit (1107) ajoute que les barbecues au charbon ne sont pas autorisés dans la Ville de Montréal non plus. M. Leebosh mentionne qu'il a déjà vu un barbecue à charbon dans l'espace de rangement de quelqu'un. M. Benoit suggère la possibilité que cette personne puisse l'utiliser hors de Montréal. Mme Eva Kardos (306) demande s'il y a du gaz dans le bâtiment. Ses amis, demeurant tout près, ont une sortie de gaz sur leurs balcons spécifiquement pour les barbecues, et Mme Kardos se demande si c'est possible d'avoir cela sur la terrasse commune. Serge Labelle et Hélène Vauthier conviennent qu'ils peuvent considérer, et M. Leebosh (605) suggère de faire un sondage afin de voir s'il y a une demande. Hélène Vauthier répète qu'un règlement interdit les barbecues et M. Frigon confirme que la déclaration de copropriété interdit les barbecues. M. Benoit (1107) mentionne que s'il y a un barbecue sur la terrasse commune, ceux qui vivent en face de la terrasse pourront se plaindre de la fumée. M. Mangiante ajoute qu'une règle de copropriété interdit la nourriture sur la terrasse commune. Mme Kardos (306) pense qu'il devrait y avoir un certain équilibre. M. Mangiante explique que certaines choses sont tolérées et d'autres ne le sont pas.
- Mme Kardos (306) veut savoir si la salle de fête est du tout louée; Carmine Mangiante répond qu'elle l'est, et Gaétan Frigon (1505) ajoute qu'il n'y a aucun problème avec le nettoyage non plus.
- Pour les nouveaux copropriétaires, le conseil se présente brièvement Serge Labelle; il travaille avec le promoteur MC Finance et ils gèrent le bâtiment depuis le début. Jacques Lepage; travaille avec M. Labelle

# Le Roc Fleuri

## CONDOMINIUMS

pour MC Finance. Gaétan Frigon (1505) assure tout le monde que les copropriétaires constitueront toujours la majorité du conseil.

- M. Leebosh (605) mentionne que lors de la fin de semaine de l'Action de Grâce, il y avait une fête très bruyante. La musique était incroyablement forte et les gens criaient jusqu'à 4h du matin. M. Leebosh (605) a appelé la sécurité qui lui a répondu que ce n'était pas son problème. Le gardien a ajouté que si le bruit dérangeait M. Leebosh, qu'il pouvait contacter le propriétaire et lui a donné le numéro de téléphone du propriétaire de l'unité où la fête se déroulait. Il lui a mentionné qu'il pouvait également appeler la police. Quelques minutes plus tard, quelqu'un d'autre avait porté plainte et finalement le gardien serait intervenu. Le lendemain M. Leebosh avait parlé avec Nabil. Ce dernier lui a dit que c'était la responsabilité du garde de résoudre ce type de problème. Serge Labelle fait un rappel à M. Leebosh que s'il a des préoccupations quelconques, il peut toujours contacter M. Mangiante. Les gardes de sécurité sont là pour cogner aux portes si nécessaire. M. Labelle exprime sa surprise envers le comportement du gardien et déclare qu'il n'est pas heureux à ce sujet, surtout que le gardien a donné le numéro personnel du propriétaire. M. Mangiante confirme qu'il se penchera sur cet incident et que des correctives seront apportés.
- Murray Itscovich (306) mentionne un autre problème concernant les cigarettes jetées des balcons. Certains ont atterri sur son balcon et ont brûlé ses coussins. M. Itscovich estime que ceci est très dangereux, et pense qu'il devrait y avoir un avis périodique qui rappelle aux résidents de ne pas jeter quoi que ce soit de leurs balcons.
- M. Leebosh (605) demande s'il existe une politique de pourboire pour le personnel. M. Benoit (1107) et Hélène Vauthier répondent que les pourboires peuvent être donnés à sa propre discrétion. M. Millowitz (2201) mentionne que la porte est toujours ouverte aux pourboires, et que certains condominiums compensent même le personnel autour de Noël. Serge Labelle ajoute que le personnel du Roc Fleuri est très bien traité et qu'ils reçoivent même des primes de Noël.
- Mme Eva Kardos (306) mentionne que le conseil est très accessible, surtout pour les nouveaux du bâtiment. Ils peuvent toujours communiquer par email et il n'y a pas besoin d'attendre jusqu'à la prochaine assemblée générale afin de poser des questions supplémentaires. M. Millowitz (2201) confirme que le conseil et la direction ont fait un travail merveilleux et que tout le monde apprécie leur travail.

### VARIA

- *Jacques Lepage explains that the replacement of the hot water tanks is completed, and that we are also putting an end to our contract with IGS that is costing us \$60 000 per year. IGS is the external firm that assists us with security. Serge Labelle elaborates that previously, the security team were employees of IGS but then we decided to hire them directly*

# Le Roc Fleuri

## CONDOMINIUMS

because there are many benefits to having them under our own payroll. For example, if the guards are not presenting themselves for their shift at midnight, we need someone else to replace them. When something like this happens, we are always able to manage it and find our own people. IGS did not provide us with the service that they were supposed to in their mandate. Gaétan Frigon (1505) adds that while it was a good service, it was not worth \$60 000 per year. It is always a possibility that someone doesn't show up and that we don't have a replacement, but in order to save \$60 000 we can take that very small risk.

- Stuart Millowitz (2201) asks who is in charge of security; M. Mangiante explains that Nabil is the head of security. He works as the daytime security, but he is also in charge of other matters, such as valet issues. If he is not able to make a decision, then M. Mangiante will, but Nabil has proven himself in the past, and if someone does not show up, he will find a replacement. M. Frigon (1505) expresses his utmost satisfaction with the employees. M. Millowitz (2201) asks what happened to Yvens. Hélène Vauthier informs M. Millowitz that Yvens was also working full time elsewhere and that he did not see his family much and therefore resigned.
- Jacques Lepage proceeds to the next issue, which are items such as tires in the garage. Everyone will be advised and we will reinforce the rule that prohibits storage in the parking spot. If items are still being kept in parking spots, then we will start charging those owners. Hélène Vauthier elaborates that tires or other items kept in the parking space obstruct the proper cleaning of the parking. The declaration stipulates that a parking space is not a storage unit, and you cannot keep personal items there. Jacques Lepage adds that the only acceptable items are bicycle racks. First, we will send a notice to all, which will be considered as a warning, and then we will charge owners. Jacques Lepage warns that if anyone sees items in parking spots, that they please advise security.
- M. Millowitz (2201) asks whether there have been reports of speeding in the garage, to which Hélène Vauthier answers that it has happened in the past and that the issue has been addressed with that particular person. M. Millowitz inquires as to whether the perpetrator is a co-owner. Hélène Vauthier confirms that usually, it's their children.
- Jacques Lepage also mentions that the smoke detectors will have to be replaced. Hélène Vauthier explains that there is a safety date, which is normally 10 years. Carmine Mangiante adds that according to a city by-law, the building must provide proof of the alarm functionality in case of an inspection by the City of Montreal. Jacques Lepage states that the cost is approximately 15\$ per detector. Hélène Vauthier mentions that the company must change the smoke detectors because they are wired differently than those found in stores. Eva Kardos (306) asks whether this will take place next fall, to which M. Mangiante replies affirmatively.
- M. Millowitz (2201) expresses his satisfaction with management. M.

# Le Roc Fleuri

## CONDOMINIUMS

*Frigon (1505) comments that the Roc Fleuri is one of the only condominium buildings that is still with their original promoter, and that is a sure sign of success.*

- *Eva Kardos (306) agrees with what M. Millowitz (2201) says every year and is also quite satisfied with everyone's performance. She thanks Carmine Mangiante for his work and his availability. However, there is always an issue with getting the townhouse next door cleaned up. She appreciates Hélène Vauthier, who has also been trying to get it cleaned up in the interest of all the residents. The townhouse looks abandoned since the recent fire, and Mrs. Kardos (306) feels like it is bringing down the value of her property. The city has done so much to beautify the area and it is quite a shame. She asks the board to send a letter to the City of Montreal and ask them to clean it up. Mrs. Kardos is concerned about the possibility of a drop in resale value of her unit, as well as the overall aesthetic atrocity visible from her balcony. She insists that something be done because she does not want to mention this issue at the next meeting. Carmine Mangiante explains that the city has been advised and that they don't know who to pursue either. He assures everyone that he will continue to track down the owner and push the city to clean up the mess. Murray Itscovich (306) adds that his wife has already called the police concerning squatters on the property, but no one brought them out of there, and shortly after the fire ensued. M. Itscovich asks that something be done about the door handles as well, as his is very tarnished. Additionally, he would like an inspection of the entire building for peeling wallpaper. Hélène Vauthier assures M. Itscovich that an inventory of damaged areas has already been started with M. Mangiante and that the verification of the door handles will be added.*
- *Luc Benoit (1107) proposes an inspection of the floors every 15 days because this seems to be a reoccurring problem. Mrs. Eva Kardos (306) adds that eventually the wallpaper would have to be completely replaced. Moreover, she asks about the status of the planters on Drummond Street entrance. M. Mangiante explains that there was an initial plan, but the cost of the desired appearance was too high. Serge Labelle will be looking at another design altogether. M. Mangiante agrees with Mrs. Kardos that it is unappealing, especially considering that it is the main entrance. Gaétan Frigon (1505) adds that this was approved in last year's budget, but ended up being too expensive. M. Labelle agrees that this is an issue that needs attention.*
- *Stuart Millowitz (2201) asks if anyone present at the meeting lives facing Boulevard de Maisonneuve, and inquires as to whether they hear a loud noise coming from a nearby building. M. Itscovich (306) informs M. Millowitz that the noise has stopped. M. Labelle asks what type of noise they heard, to which M. Itscovich replies an air conditioning unit noise.*
-



# Le Roc Fleuri

## CONDOMINIUMS

- Murray Itscovich (306) proceeds to add how pleased he was with the fire alarm. The message on the speakers was incredibly clear and that residents were calm and collected. The security team handled the alarm very well. M. Itscovich then mentions that he sometimes forgets his elevator and door access chip, and often finds himself stuck in the garage when he does. Hélène Vauthier suggests using the emergency exit doors, which lead to an exit either by the hair salon or near the security guards. Another option would be walking up the ramp. M. Itscovich proposes the doors be left open. M. Itscovich also suggests that no babies be allowed in the swimming pool due to sanitary concerns. This is an issue that bothers him and he does not want to use the swimming pool because of this. M. Mangiante states that the current rule mentions only the supervision of babies in the pool. Hélène Vauthier suggests a rule that children under 2 years of age need to wear a diaper in the pool. Gaétan Frigon (1505) explains that when he was in Florida, a baby had an 'accident' in the pool and that the family had later received an invoice for 450\$. M. Frigon adds that while he does not believe there should be a specific rule, M. Itscovich does indeed make a point. M. Mangiante assures everyone that the water is tested on a daily basis and that an external firm also tests the water regularly. While M. Frigon (1505) points out that there are some standard pool rules, such as showers prior to swimming and the mandatory wear of swim suits. M. Mangiante and M. Benoit (1107) agree that this issue can be looked into.
- M. Leebosh (605) asks if there are any electrical outlets in the parking area. M. Benoit (1107) answers no, but this is something that the owner must pay for and that it can cost about \$600-\$700.
- M. Leebosh (605) also asks whether BBQs are allowed on the terrace, and if they aren't, then why not, and finally asks for a possibility of having a BBQ area on the common terrace. Hélène Vauthier replies that the building code does not permit anyone to carry a propane tank in the elevator, to which M. Benoit (1107) adds that charcoal BBQs are not allowed in the City of Montreal either. M. Leebosh mentions that he saw a charcoal BBQ in someone's storage unit. M. Benoit states the possibility that person might use it outside Montreal. Mrs. Eva Kardos (306) asks if there is any gas in the building. Her friends, residing nearby, have a built in gas outlet on their balconies specifically for BBQs and Mrs. Kardos wonders if it is possible to have this on the common terrace. Serge Labelle and Hélène Vauthier agree that they can look into it, and M. Leebosh suggests conducting a survey to see if there is a demand. Hélène Vauthier repeats that a by-law prohibits BBQs and M. Frigon confirms that the declaration of co-ownership prohibits BBQs. M. Benoit (1107) mentions that if there is a BBQ on the common terrace, those that live facing the terrace are likely to complain about the smoke. M. Mangiante adds that a condominium rule prohibits food on the common terrace. Mrs. Kardos (306) believes that there

# Le Roc Fleuri

## CONDOMINIUMS

should be a balance. M. Mangiante explains that while certain things are tolerated, others are not.

- Mrs. Kardos (306) inquires as to whether the party room is renter at all, to which Carmine Mangiante answers that it is and Gaéтан Frigon (1505) adds that there is no problem with the cleaning up either.
- The board briefly introduce themselves for the new co-owners: Serge Labelle, works with the promoter MC Finance and they manage the building since the beginning. Jacques Lepage; works with M. Labelle for MC Finance. Gaéтан Frigon (1505) assures everyone that co-owners will always constitute the majority of the board.
- M. Leebosh (605) mentions that this past Thanksgiving weekend he had an issue with a very loud party. The music was incredibly loud and people were yelling at 4am. He called security and was told by the guard on post that it was not his problem. The guard added that M. Leebosh could contact the owner himself and gave him the phone number of the owner of the unit where the party was taking place. He also mentioned that M. Leebosh could call the police as well. A few minutes later, someone else had complained and finally the guard intervened. M. Leebosh had spoken with Nabil afterwards and Nabil said that it is the guard's duty to resolve this kind of issue. Serge Labelle reminds M. Leebosh that if there are any concerns, he may always talk to M. Mangiante. Security guards are there to knock on doors if need be. M. Labelle expresses his surprise in the type of answer M. Leebosh got from the guard and states that he is not happy about it, especially considering the guard gave out someone's personal phone number. M. Mangiante confirms that he will look into this incident and make sure it is corrected.
- Murray Itscovich (306) brings up another issue concerning cigarettes being thrown off balconies. Some have landed on his balcony and have burned some of his cushions. M. Itscovich believes that it is dangerous and thinks there should be a periodic indicative notice reminding residents not to throw anything off their balconies.
- M. Leebosh (605) asks if there is a tipping policy for the staff. M. Benoit (1107) and Hélène Vauthier answer that one can tip at his or her own discretion. M. Millowitz (2201) mentions that the door for tipping is always open and that some condos even compensate the staff around Christmas time. Serge Labelle adds that the staff is treated very well and that they are even rewarded with Christmas bonuses.
- Mrs. Eva Kardos (306) mentions that the board is very approachable, especially for anyone that is new to the building. They can always be reached by email and there is no need to wait until the next annual meeting to ask any additional questions. M. Millowitz (2201) confirms that the board and management have done a fantastic job and that everyone appreciates it.

La réunion est levée   20h20.

The meeting is adjourned at 8:20pm.