

Le Roc Fleuri

CONDOMINIUMS

PROCÈS-VERBAL — ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ANNUELLE DES COPROPRIÉTAIRES

Jeudi, le 13 octobre 2016 – 19 h — Salle polyvalente
Le Roc Fleuri, 2000 rue Drummond, Montréal, Québec H3G 2X1

MINUTES—ANNUAL GENERAL MEETING OF CO-OWNERS

*Thursday, October 13, 2016 — 7:00 PM—Reception room
Le Roc Fleuri, 2000 rue 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	Jacques Lepage	
Gaétan Frigon	Carmine Mangiante	
Serge Labelle	Caroline Bradette	

CONDO	PROPRIÉTAIRES INDIVIDUELS PRÉSENTS <i>PRESENT INDIVIDUAL OWNERS</i>	CONDO	PROPRIÉTAIRES INDIVIDUELS PRÉSENTS <i>PRESENT INDIVIDUAL OWNERS</i>
504	Sherline Silva	2003	Rosaire Archambault & Heidi Pekofsky
507	Lana Masri	2201	Stuart Millowitz
605	Gordon Leebosh & Joanne Kulhanek		
606	Lawrence Eng & Lorraine Wan—proxy		
704	Guy Jolicoeur & Nicole Fillion		
805	Farideh Arbabzadeh		
1003	Barry Mathews		
1107	Luc Benoit		
1501	Gaétan Frigon		
1503	Pavel Kukushkin—proxy		
1704	Gilles Veilleux		
1807	Haidar Kaafrani		

Le Roc Fleuri

CONDOMINIUMS

La réunion débuta à 19 h 05.

The meeting came to order at 7:05 pm.

ITEM	PERSONNE PERSON	DESCRIPTION
1	Gaétan Frigon	OUVERTURE DE L'ASSEMBLÉE <i>OPENING OF THE ASSEMBLY</i>
2	Jacques Lepage	LECTURE ET APPROBATION DE L'ORDRE DU JOUR <ul style="list-style-type: none">- M. Frigon (1501) demande si quelqu'un souhaite proposer l'approbation de l'ordre du jour.- M. Benoit (1107) propose l'approbation de l'ordre du jour.- Adoptée à l'unanimité. <i>READING AND APPROVAL OF THE AGENDA</i> <ul style="list-style-type: none">- <i>M. Frigon (1501) asks if anyone would like to propose the approval of the agenda.</i>- <i>M. Benoit (1107) proposes the approval of the agenda.</i>- <i>Adopted unanimously.</i>
3	Jacques Lepage	ÉLECTION D'UN PRÉSIDENT ET SECRÉTAIRE DE L'ASSEMBLÉE <ul style="list-style-type: none">- M. Frigon (1501) comme président, Caroline Bradette comme secrétaire.- Adopté à l'unanimité. <i>ELECTION OF A MEETING PRESIDENT AND SECRETARY.</i> <ul style="list-style-type: none">- <i>M. Frigon (1501) as president, Caroline Bradette as secretary.</i>- <i>Adopted unanimously.</i>
4	Serge Labelle	APPROBATION DU PROCÈS-VERBAL DE LA DERNIÈRE ASSEMBLÉE GÉNÉRALE. <ul style="list-style-type: none">- M. Labelle demande si tout le monde a reçu le procès-verbal de la dernière assemblée générale annuelle et s'il y a des questions.- M. Labelle demande s'il y a des questions sur le procès-verbal de l'année passée.- M. Benoit (1107) propose de s'abstenir de lire les minutes de la dernière assemblée générale, Guy Jolicoeur (704) seconde. <i>APPROVAL OF THE MINUTES OF THE LAST GENERAL ASSEMBLY.</i> <ul style="list-style-type: none">- <i>M. Labelle asks if everyone received a copy of the minutes of the last annual general assembly and if there are any questions.</i>- <i>M. Labelle asks if anyone has questions regarding last year's minutes.</i>- <i>M. Benoit (1107) propose to abstain from reading last annual general meeting minutes Guy Jolicoeur (704) seconds.</i>
5	Gaétan Frigon	RAPPORT DU PRÉSIDENT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION <ul style="list-style-type: none">- M. Frigon (1501) explique que le Roc Fleuri suit une bonne vitesse de croisière, que l'édifice a une bonne équipe de gestion et que tout roule rondement, mais qu'il se retirait du conseil. Il explique que c'est une bonne année pour un changement et qu'après dix ans il est temps pour une nouvelle équipe. M. Frigon mentionne que comme chaque année, il y aura une période de questions à la fin de l'assemblée. <i>REPORT FROM THE PRESIDENT OF THE BOARD OF DIRECTORS.</i> <ul style="list-style-type: none">- <i>M. Frigon (1501) explains that the Roc Fleuri has a good ongoing speed, the building has an excellent management team and all is going</i>

Le Roc Fleuri

CONDOMINIUMS

		<p><i>well, but he is leaving the board. He explains that it is a good year for a change and that after ten years it's time for a new team. M. Frigon mentions that as every year, there will be a question period at the end of the meeting.</i></p>
6	Jacques Lepage	<p>PRÉSENTATION DES ÉTATS FINANCIERS AU 31 MAI 2016.</p> <ul style="list-style-type: none">- M. Lepage explique que tout comme l'année passée, cette année il s'agit d'états financiers vérifiés, suite à une décision du conseil d'administration. Cela représente un travail additionnel au niveau des vérificateurs afin de s'assurer de la validité des informations présentées dans les états financiers.- M. Lepage élabore sur la position financière et explique qu'en date du 31 mai 2016, le déficit du fond général est de \$66,000. Au niveau du fond de contingence, le syndicat a un surplus de \$664,000 ce qui démontre une bonne position. Lorsque possible, les contributions sont plus hautes, mais le minimum de 5 % est toujours contribué au fond afin d'être à un niveau acceptable et pour ne pas se retrouver dans une situation précaire éventuellement lorsqu'il y aura des travaux majeurs à effectuer. Même s'il y a des travaux assez importants durant l'année, souvent la décision est prise de ne pas toucher au fond de contingence lorsque cela est possible.- M. Labelle ajoute que pour les opérations courantes, il y a un déficit de \$6,000 mais que ce n'est pas problématique. Le déficit cumulatif est présentement de \$66,000, et l'objectif est de le récupérer dans les deux prochaines années.- M. Lepage continue d'expliquer qu'il y a une contribution de \$70,000 au fond de contingence et qu'avec les intérêts la contribution totale est de \$74,000, à la fin de l'année.- Pour les opérations de l'année 2016, en comparant le budget initial, il y a une différence dans le total des dépenses. L'écart net est de \$23,000 et ce montant s'explique par une dépense majeure. En septembre, il y a eu un bris de la pompe d'eau domestique principale. C'est une pompe qui est conçue pour l'immeuble et il n'y en a pas sur le marché pour la remplacer. Dans un premier temps, la réparation de la pompe a été effectuée et par la suite le conseil a pris la décision d'acheter une pompe additionnelle afin d'éviter les problèmes de pression d'eau pendant quelques jours dans le futur, même si ce montant aurait pu être attribué au fond de contingence, elle a été absorbée par le fond général. La réparation et l'achat de la nouvelle pompe ont coûté \$23,000. Également, on peut voir qu'au total, les dépenses de l'année sont de \$1,444,000 versus un budget de \$1,426,000. Dans l'ensemble, le budget du syndicat permet une certaine flexibilité, donc certaines dépenses sont plus élevées et d'autres plus basses, mais le syndicat arrive à d'opérer à l'intérieur du budget.- M. Lepage indique qu'à la fin de l'année le syndicat de copropriété a un actif net de \$600,000, dont \$663,000, dans le fond de contingence, ce qui est une excellente position.

Le Roc Fleuri

CONDOMINIUMS

- En résumé des trois dernières années, on remarque qu'en 2013-2014 les dépenses étaient beaucoup moins élevées, car le but était de récupérer le déficit des années précédentes causé en bonne partie par la rénovation de l'entrée cochère, sinon les dépenses se maintiennent à environ \$1,400,000 d'une année à l'autre.

Autres commentaires relatifs à ce sujet :

- Rosaire Archambault (2003) demande si les recevables sont à jour.
- M. Lepage répond que certains sont plus âgés, mais que peu importe les recevables, ils sont toujours récupérés lorsque le condo est vendu, car le notaire doit contacter le syndicat. La plupart du temps, ce sont les mêmes copropriétaires qui sont en défaut. Ils reçoivent des avis et si nécessaire, des mises en demeure. Dans certains cas, il est possible de mettre une hypothèque légale. Il n'y a pas de problème de mauvaise créance et les sommes à recevoir ne sont jamais très importantes.
- Guy Jolicoeur (704) propose d'adopter les états financiers, M. Archambault seconde (2003).

PRESENTATION OF FINANCIAL STATEMENTS AS OF MAY 31, 2015.

- *M. Lepage explains that as with last year, this year's financial statements are also audited to respect the board decision. This represents additional work for the auditor to ensure that the financial statements present fairly, in all material respects, the financial position of the Syndicate.*
- *M. Lepage explains the financial position of the syndicate, stating that as of May 31, 2016, the general fund deficit is \$66,000. As for the contingency fund, the syndicate has a surplus of \$664,000, which is a good position. When possible, the amount put is higher but the minimum of 5% is always contributed in order to be at an acceptable level and not to end up in a precarious situation when there will be major work to perform. Even if there is an important work to be done throughout the year, the contingency fund will generally not be used.*
- *M. Labelle adds that the deficit in the general funds is of \$6,000, but that it is not a big issue. The cumulative deficit is of \$66,000 but the goal is to resolve it within the next two years.*
- *M. Lepage explains that the amount contribution to the general fund is \$70,000 and with interest it adds up to being a contribution of \$74,000 into the contingency fund at the end of the year.*
- *For the operations of 2016, comparing the initial yearly budget, there is a difference in the total of expenses. The gap is of \$23,000 which can be explained by a particular expense. In September, the main domestic water pump broke. This pump was designed specifically for the building and there is none on the market to replace it. At first, it was repaired, then the board decide to purchase another one in case the problem reoccurs, this will avoid any water pressure problems for a couple of days. The repair and purchase of the new pump cost \$23,000. Even if this expense can be allocated to the contingency funds, we decide to leave it in the general funds. In total, the yearly expenses come up to*

Le Roc Fleuri

CONDOMINIUMS

		<p><i>\$1,444,000 versus a budget of \$1,426,000. In general, the syndicate's budget allows that flexibility, some expenses are higher while others lower, but the budget enables the Syndicate to operate nonetheless.</i></p> <ul style="list-style-type: none">- <i>M. Lepage explains that at the end of the year, the syndicate of co-ownership has a net asset of \$600,000, \$663,000 of which is in the contingency fund, which is an excellent position to be in.</i>- <i>To summarize the last three years, in 2013–2014 the expenses were less because the goal was to recover the deficit of previous years when the main entrance was redone. Otherwise the budget is maintained at \$1,400,000 in expenses from one year to the next.</i> <p><u><i>Other comments received during this point</i></u></p> <ul style="list-style-type: none">- <i>Rosaire Archambault (2003) asks if the receivables are up to date.</i>- <i>M. Lepage replies that some are older but that regardless, they are always received when a condo is sold because the notary must contact the syndicate. It is usually the same co-owners who are at fault; they receive notices and if necessary, notice of default. In some cases, there can be a legal mortgage. There are no issues of bad debt and the sums are rarely considerable.</i>- <i>Guy Jolicoeur (704) proposes to adopt the financial statements, Rosaire Archambault (2003) seconds the adoption.</i>
7	Jacques Lepage	<p>PRESENTATION ET ADOPTION DU BUDGET D'EXPLOITATIONS 2016-2017</p> <ul style="list-style-type: none">- M. Lepage explique que pour l'année prochaine, tout comme chaque année, une légère augmentation d'environ 2 % (taux d'inflation) est prévue au niveau des revenus. Au niveau des dépenses, le but est de se ramener à un niveau inférieur à cette année afin de récupérer une partie du déficit du fonds général. Les budgets sont suffisants pour maintenir l'édifice en bonne condition, donc il n'y a rien de particulier de prévu l'an prochain.- M. Frigon (1501) ajoute que le fond devrait augmenter à \$738,000 et M. Lepage confirme le tout.- Rosaire Archambault (2003) demande s'il y a un objectif à atteindre dans le fond de contingence auquel M. Lepage répond qu'il y a un minimum à contribuer annuellement, mais qu'il est prévu d'engager un consultant afin de nous préciser quel montant est nécessaire dans le fond de contingence. M. Lepage ajoute que ceci est la prochaine étape, mais comme ça reste un peu dispendieux, il va falloir attendre lorsqu'il y aura un surplus possiblement en fin d'année, mais l'intention est d'obtenir un avis indépendant afin de nous aviser des dépenses à prévoir et de déterminer si notre fond de contingence est adéquat.- M. Labelle ajoute que par expérience, le montant actuel dans le fond de contingence est suffisant pour maintenir l'immeuble en bon état. L'immeuble a dix ans et un montant d'environ \$200,000 par année est maintenu en réparations et en maintenance de toutes sortes. Le syndicat est très proactif à ce niveau, ce qui permet justement d'éviter des problèmes majeurs.- M. Frigon (1501) mentionne que dans les dix dernières années,

Le Roc Fleuri

CONDOMINIUMS

certaines items auraient pu être payés à même le fond de contingence, mais qu'ils ont toujours été payés à même les dépenses courantes de façon à ce que le fond augmente et qu'il soit utilisé uniquement dans des circonstances exceptionnelles.

- Rosaire Archambault (2003) ajoute qu'à chaque dix ans, il y a des changements dans un immeuble et dans vingt ans, il y aura des évaluations à faire. M. Labelle est d'accord et explique que le but est d'éviter de devoir procéder avec une cotisation spéciale éventuellement. Le problème des syndicats de copropriété est de devoir imposer une cotisation spéciale de \$20,000 ou \$30,000 afin de restaurer un immeuble en mauvais état. D'ailleurs, c'est pourquoi la décision a été prise il y a quelques années d'augmenter les frais de condominium chaque année d'un montant équivalent à l'inflation, pour ne pas faire comme le Gouvernement et se retrouver avec plus de dépenses que de revenu.
- Gordon Leebosh (605) demande quels sont les items prévus cette année dans le budget de maintenance et réparations générales et si celui-ci inclus un budget pour les réparations identifiées à l'Assemblée générale annuelle de l'an passé, mais non effectué. M. Mangiante répond qu'une étude a été effectuée et que deux compagnies ont été contactées pour le nouvel équipement de gym et la possibilité de modification de l'espace. Les prix reçus étaient de \$16,000 et \$20,000, ce qui est trop dispendieux pour l'instant. Tout de même, comme certains copropriétaires ont demandé d'ajouter de l'équipement, il y aura des dépenses mineures, dont l'ajout d'un banc d'exercice. Pour ce qui concerne le remplacement entier d'équipement, cela est reporté. M. Leebosh (605) demande qui prend ces décisions. M. Lepage et M. Labelle répondent que c'est le conseil d'administration.
- M. Mangiante mentionne que cette année il y a eu l'achat de la pompe qui n'était pas prévu. M. Lepage ajoute que le remplacement de l'équipement de gym est une dépense qui peut être repoussée. M. Leebosh (605) demande alors s'il y a des allocations prévues à cet effet dans le fond de contingence. Les membres du conseil répondent que non et M. Labelle explique que le fond de contingence n'est pas prévu pour ce genre de dépenses. M. Leebosh (605) demande alors à quoi sert le fond de contingence. M. Lepage répond que le fond de contingence est prévu pour des items majeurs, des grandes dépenses, par exemple les ascenseurs. M. Leebosh (605) demande alors à quel moment les items identifiés à l'assemblée générale de l'an passé non effectué pourraient être réalisés. M. Lepage répond que des estimations ont été reçues pour tous les travaux mentionnés, mais qu'il reste à voir s'il y aura suffisamment de fond cette année. M. Mangiante répond que le syndicat espère ne pas avoir de dépenses imprévues durant l'année afin de pouvoir réaliser certains des travaux en attente.
- M. Labelle ajoute qu'il y a eu une infiltration d'eau du conduit pluvial qui a endommagé un condominium et que c'était la responsabilité du

Le Roc Fleuri

CONDOMINIUMS

syndicat de réparer le conduit. Il mentionne que l'an passé, la décision a été prise de remplacer les réservoirs d'eau chaude ce qui était une grande dépense de plus de \$100,000 que le syndicat a effectué. M. Frigon (1501) ajoute que le coût des assurances a baissé suite à cette décision. M. Labelle confirme et maintient que cela était nécessaire ; soit les copropriétaires le faisaient eux-mêmes ou le syndicat le faisait pour tous. La décision de les remplacer tous en même temps a permis d'obtenir un meilleur prix. M. Labelle est confiant que les items nécessaires seront effectués cette année et qu'en février nous aurons une meilleure idée de la situation.

- Gordon Leebosh (605) demande quelle est la priorité de la réparation du papier peint. M. Mangiante répond qu'il a eu des soumissions, mais que les prix étaient élevés : environ \$30,000 pour réparer le papier peint et peindre les plafonds sur tous les étages. M. Lepage ajoute qu'à la fin de l'année s'il y a \$15,000 de disponible la moitié de l'immeuble pourrait être réparée et l'autre moitié l'année suivante. M. Leebosh (605) s'inquiète de la possibilité que rendu à la prochaine assemblée, rien ne serait fait.
- Stuart Millowitz (2201) explique qu'un des mandats des gestionnaires de l'immeuble est de prendre des décisions quant au budget et aux types de dépenses. Par contre, l'opinion des copropriétaires devrait influencer les décisions prises.
- M. Frigon (1501) explique que le conseil a décidé de ne pas poursuivre avec le remplacement du papier peint cette année, mais que le nouveau conseil pourra décider de le faire au courant de l'année.

Autres commentaires relatifs à ce sujet :

- Stuart Millowitz (2201) exprime sa satisfaction quant à la gestion et mentionne que les copropriétaires supportent fortement le conseil depuis déjà un grand nombre d'années. Il est content, car le conseil fait de son mieux au bénéfice des copropriétaires. Il explique, par contre, que le fond de contingence ne doit pas être utilisé autre qu'en situation extraordinaire ou pour des réparations majeures. Il y a un objectif au fond de contingence et dans la déclaration de copropriété il est mentionné qu'il doit être en croissance constante. Il y a plein d'histoires d'autres condominiums plus âgés qui ont gaspillé des millions de dollars en réparations.
- M. Frigon (1501) ajoute que le syndicat est en très bonne condition financière même après de nombreuses grandes dépenses, telles que la porte cochère, qui a coûté presque \$300,000, dont l'argent n'a pas été pris du fond de contingence. M. Labelle continue qu'il y a quelques années, le gym a été agrandi et les réservoirs d'eau chaude ont été remplacés dans toutes les unités. L'intention est de continuer à améliorer l'immeuble tout en demeurant prudent.
- M. Frigon ajoute qu'il y a six ou sept ans, le syndicat a dépensé \$150,000 avec Fusion Énergie afin de pouvoir économiser dans les années suivantes et maintenant l'immeuble en bénéficie, car le coût

Le Roc Fleuri

CONDOMINIUMS

d'énergie a baissé de 50 %. Ceci dit, les suggestions sont toutes bonnes, mais les décisions devront être prises par le nouveau conseil d'administration.

- Rosaire Archambault (2003) demande quand l'immeuble a été livré. M. Labelle répond qu'il a été livré en 2006, donc il y a dix ans. M. Archambault continue sur le sujet du papier peint qu'il voit endommager sur les étages. Il mentionne qu'il y a des changements à faire dans les immeubles chaque dix, quinze, vingt ans et il espère qu'on n'en parlerait pas lors des dix prochaines années. M. Mangiante explique que le problème était discuté, mais que la première soumission de l'entrepreneur était trop élevée alors le syndicat regarde d'autres alternatives.
- Rosaire Archambault (2003) propose d'adopter le budget, Guy Jolicoeur (704) seconde.

PROPOSAL & ADOPTION OF THE OPERATING BUDGET FOR THE YEAR 2016–2017

- *M. Lepage explains that for next year, as is the case every year, there will be a slight increase of approximately 2% (inflation rate) for the revenues. As for the expenses, the goal is to reach a lower level this year to recover a portion of the deficit. The budgets are enough to maintain the building in good condition and there is no particular expense expected for next year other than the usual general maintenance expenses.*
- *M. Frigon (1501) adds that the fund should increase to \$738,000 and M. Lepage confirms.*
- *Rosaire Archambault (2003) asks if there is a goal for the contingency fund, to which M. Lepage replies that there is always a minimum to contribute each year, but the best way is to hire a consultant to determine the exact amount needed in the contingency fund. M. Lepage mentions that we a quote in hand, but as it's quite expensive, we will wait and see if there is a surplus at the end of the year. However, the intention remains to have a plan of what to expect in terms of future expense and whether the contingency funds is enough as is.*
- *M. Labelle adds that by experience, the current amount in the contingency fund is sufficient to keep the building in good condition. The building is now ten years old and an amount close to \$200,000 per year goes towards repairs and maintenance. The syndicate is very proactive on that level and this helps to avoid major problems.*
- *M. Frigon (1501) adds that in the last ten years, some items could have been paid for by the contingency fund but were always paid by the general fund in order to allow the contingency funds to grow and only be used in exceptional circumstances.*
- *Rosaire Archambault (2003) mentions that every ten years there are changes to be made in a building and that in twenty years from now there will be evaluations to be done. M. Labelle confirms and explains that the goal is to avoid any special contribution in the future. A problem of condominium unions is to impose a special contribution of \$ 20,000*

Le Roc Fleuri

CONDOMINIUMS

or \$ 30,000 in order to restore a building in poor condition. Moreover, that is why the decision was taken a few years ago to increase condominium fees each year by an amount equivalent to inflation, not to do like the Government and end up with more expense than income.

- Gordon Leebosh (605) asks what are the maintenance and repair projects included in the budget for this year and whether these include the repairs identified at last year's general assembly that were not done or items added after the survey.
- M. Mangiante answers that a survey was conducted and two companies were contacted for a quote on new gym equipment and possibly redesigning the space. The prices received were \$16,000 and \$20,000, which was too expensive. Nonetheless, some changes will be made at the request of some co-owners, such as the addition of an exercise bench, which will be part of minor expenses. As for the replacement of the entire equipment, it will have to be postponed. M. Leebosh (605) asks who takes these decisions, to which M. Lepage and M. Labelle answer that the board of directors does.
- M. Mangiante mentions that this year, the purchase of the pump was not foreseen and M. Lepage adds that the replacement of the gym equipment is an expense that can be postponed. M. Leebosh (605) asks if there are any allocations for these items in the contingency fund. The members of the board reply that there aren't and M. Labelle explains that the contingency fund is not there for those types of expenses. M. Leebosh (605) asks for which types of expenses the contingency fund is there for. M. Lepage explains that it's there for any major items and expenses that have to be carried out eventually, such as elevators. M. Leebosh (605) then asks what the approximate timing is for items that were identified last year but not addressed. M. Lepage says that the syndicate has quotes in hand for those items but we have to wait to determine if there are enough funds to proceed. M. Mangiante adds that the board hopes not to have any unplanned expenses throughout the year to be able to perform some work that is waiting.
- M. Labelle remembers the water infiltration of the storm sewer line that created damages in one of the condos. He explains that it is the syndicate's responsibility to repair the line. M. Labelle also mentions that last year a decision was made to replace all the hot water tanks, an expense totalling over \$100,000 on the syndicate's behalf. M. Frigon (1501) adds that the cost of insurance lowered. M. Labelle confirms and adds that the replacement of the tanks was necessary, whether the co-owners did it on their own or the syndicate did it for everyone. In fact, the decision was made to change all the tanks at once because the syndicate with a better price. M. Labelle is confident that the necessary items will be done this year and in February the board will meet to discuss and better understand the situation.
- Gordon Leebosh (605) asks where the repair of the wallpaper stands in terms of priority. M. Mangiante answers that he received two quotes,

Le Roc Fleuri

CONDOMINIUMS

but did not expect the prices to be so high: nearly \$30,000 to repair the wallpaper and paint the ceilings on each floor. M. Lepage adds that if at the end of the year there is \$15,000 available, half the building can be done and the other half the following year. M. Leebosh (605) is worried that come next assembly, nothing will be done.

- Stuart Millowitz (2201) explains that one of the building management tasks is to make decisions as for the budget and types of expenses. However, the opinion of co-owners should influence the decisions.
- M. Frigon (1501) explains that the board have decided not to proceed with the replacement of wallpaper this year, but that the new board can always decide to proceed this year.

Other comments received during this point.

- Stuart Millowitz (2201) expresses his satisfaction with the management and mentions that the board has had the support of all co-owners for a good number of years. One of the comments brought up was the contingency fund. He explains that it's only to be used in case of emergency or any major repairs. There is the purpose of the contingency fund, and as is written in the declaration of the co-ownership, the amount must increase over time. There have been many cases where older condominium buildings have gone through millions of dollars in repairs.
- M. Frigon (1501) adds that the syndicate is in a very good financial condition even after many major expenses, such as the porte-cochère that cost almost \$300,000, which was not taken out of the contingency fund. M. Labelle adds that a few years ago, the gym was enlarged and the hot water tanks were replaced in all units. The intention is to continue to improve the building, but we still have to be careful.
- M. Frigon (1501) adds that six or seven years ago, the syndicate spent \$150,000 with Fusion Energie in order to save on energy and now the building benefits because energy costs decreased by 50%. That being said, all the suggestions are good but the decisions will be made by the new board.
- Rosaire Archambault (2003) asks when the building was delivered. M. Labelle answers that it was delivered in 2006, so ten years ago. M. Archambault continue with the wallpaper that he sees damaged on each floor and states that there are changes to be made to a building every ten, fifteen, twenty years and he hopes that this issue won't remain for the next ten years. M. Mangiante explains that the issue was discussed but the first quote from the contractor was too high, therefore other options are considered to reduce the cost.
- Rosaire Archambault (2003) proposes to adopt the budget; Guy Jolicoeur (704) seconds it.

8

ÉLECTION DU NOUVEAU CONSEIL D'ADMINISTRATION

- M. Lepage explique qu'il n'y aura pas d'élections puisque 4 candidatures ont été reçues pour combler 4 postes. Normand Paré (1105), qui n'est pas présent ce soir, demeure en poste et il y a trois

Le Roc Fleuri

CONDOMINIUMS

nouvelles candidatures, dont deux personnes présentes ce soir. Ces personnes sont les nouveaux membres du conseil d'administration.

- M. Labelle explique que le conseil d'administration comprend six membres, dont quatre copropriétaires et deux membres de la gestion : M. Labelle et M. Lepage. M. Labelle continue d'expliquer que dans les dix dernières années, aucune décision n'a été imposée par la gestion, que les propriétaires prennent toujours les décisions nécessaires et qu'il n'y a pas d'intention de changer ceci. Pour ce qui est du conseil, M. Frigon et M. Benoit ont décidé de ne plus se représenter et qu'un autre poste étant vacant.
- Gilles Veilleux (1704) se présente, mentionne qu'il habite au Roc Fleuri depuis dix ans et qu'il veut s'impliquer et offrir ses services au niveau de l'administration de ce magnifique immeuble.
- Heidi Pekofsky (2003) se présente et mentionne que son mari habite au Roc Fleuri depuis le début et qu'elle y réside depuis huit ans. Elle est sur le conseil d'administration d'un immeuble en Floride et qu'elle a hâte de travailler avec tous afin d'apporter les changements adéquats et à continuer le bon travail. Elle croit que l'équipe de gestion est très forte, fait un excellent travail et que M. Mangiante est très efficace. Elle remercie les gens qui sont présents.
- M. Lepage explique que la troisième personne qui a posé sa candidature n'habite pas à Montréal en permanence. Mme Serena Joseph-Harris (1607) habite à Trinidad & Tobago où elle est diplomate au niveau de la sécurité du pays, mais qu'elle a soumis sa candidature, car elle voulait s'impliquer du mieux qu'elle pouvait, et que sa candidature est grandement appréciée.
- M. Labelle ajoute que M. Paré (1105), qui est sur le conseil depuis longtemps, a manifesté son intérêt de demeurer en poste.
- M. Frigon (1501) propose l'élection du nouveau Conseil d'Administration, M. Benoit (1107) seconde.

ELECTION OF THE NEW BOARD OF DIRECTORS

- *M. Lepage explains that this year, exceptionally, no vote will be held for the elections, the reason is that we have received 4 candidacies for 4 position. Normand Paré (1105), who is not present tonight, will remain on the board and there are three new candidates, two of which are present tonight. These are the new members of the board of directors and they will briefly present themselves.*
- *M. Labelle explains that the board of directors is made up of six members, four of which are co-owners and two are members of management: M. Labelle and M. Lepage. M. Labelle continues explaining that in the last ten years, management has not imposed any decisions, that the co-owners make all the necessary decisions and that there is no intention of changing this. As for the board, M. Frigon (1501) and M. Benoit (1107) have decided to no longer represent themselves and this is on vacant position.*
- *Gilles Veilleux (1704) presents himself and mentions that he's been*

Le Roc Fleuri

CONDOMINIUMS

		<p><i>living at Le Roc Fleuri for ten years. He states that he would like to serve on the administration board of this wonderful building</i></p> <ul style="list-style-type: none">- <i>Heidi Pekofsky (2003) presents herself and mentions that her husband has lived in Le Roc Fleuri since the beginning and she's lived there for eight years. She is on the board of a condo building in Florida and is looking forward to working with everyone in order to grow with the building, make the necessary adjustment and overall continue the good work. She believes the management team is very strong, does an excellent job and that M. Mangiante is very efficient. She thanks all the attendants for their presence at the meeting.</i>- <i>M. Lepage explains that the third candidate does not live in Montréal permanently. Serena Joseph Harris (1607) lives in Trinidad & Tobago, where is a diplomat, but she applied for a position because she wanted to be involved and her candidature is much appreciated.</i>- <i>M. Labelle adds that M. Paré (1105), who has been on the board for a while, has expressed his desire to stay on the board.</i>- <i>M. Frigon (1501) proposes the election of the new Board of Directors, M. Benoit (1107) seconds.</i>
8		<p>LEVÉE DE L'ASSEMBLÉE</p> <ul style="list-style-type: none">- Guy Jolicoeur (704) propose la levée de l'assemblée, Rosaire Archambault (2003) seconde. <p>ADJOURNMENT OF THE MEETING</p> <ul style="list-style-type: none">- <i>Guy Jolicoeur (704) proposes to adjourn the meeting. Rosaire Archambault (2003) seconds.</i>
9		<p>VARIA</p> <ul style="list-style-type: none">- M. Labelle profite de l'occasion pour introduire Mme Zahava Grinfeld qui occupe les mêmes fonctions que M. Mangiante dans le nouveau projet de MC Finance, Roccabella, situé sur René Lévesque entre Drummond et de la Montagne. Elle travaille en étroite collaboration avec M. Mangiante. M. Frigon mentionne qu'en premier lieu M. Mangiante devait aller au Roccabella, mais comme le conseil était très satisfait nous avons décidé de conserver M. Mangiante au Roc Fleuri.- Gordon Leebosh (605) raconte qu'il a assisté à une assemblée générale d'un autre condominium et que leur garage était très similaire à celui du Roc Fleuri. Ils ont remplacé leur éclairage au garage par des D.E.L. ce qui leur sauve beaucoup en cout d'énergie. Il se demandait si le Roc Fleuri considérait faire pareil. M. Labelle répond que cette possibilité a déjà été examinée cependant l'estimation était plus élevée que prévu alors le projet n'a pas vu le jour pour le moment. M. Frigon (1501) mentionne que c'est un bon point, nous avons déjà procédé avec Fusion Énergie pour les corridors en retirant une des deux lumières de chaque côté de la porte de chaque condo. Personne n'a remarqué la différence, mais cela sauve environ \$10,000 par année. M. Labelle mentionne que lorsque la bonne occasion se présentera nous procéderons au changement.

Le Roc Fleuri

CONDOMINIUMS

- | | | |
|--|--|--|
| | | <ul style="list-style-type: none">- M. Labelle mentionne que la soumission initiale pour le projet de gestion de l'énergie était de \$150,000, mais que finalement le projet avait coûté \$200,000 suite à quelques ajouts. Par contre, la subvention d'Hydro Québec et Gaz Métro ont totalisé \$140,000 donc un cout réel de \$60,000 et depuis, l'épargne est de \$200,000 par année- M. Lepage mentionne que M. Mangiante veut parler d'un nouvel outil, Building Link, qui est en utilisation depuis quelque temps.- M. Mangiante explique qu'une nouvelle application a été implémentée dans l'édifice. Cette application permet de suivre les colis, réserver des espaces tels que la salle polyvalente et la salle de conférence, etc. Le système envoie une alerte lorsqu'il y a un colis à la réception et il enregistre la signature de la personne qui a récupéré. Il est aussi possible de voir les disponibilités sur un calendrier et réserver les salles au lieu d'envoyer une demande à l'administration et attendre une réponse. Chaque copropriétaire aura un nom d'utilisateur et mot de passe qu'ils peuvent changer une fois connecté. Ce système permet aux copropriétaires de recevoir les messages par courriels généraux ou par message texte. L'application est en utilisation depuis deux mois par les employés afin de l'utiliser correctement. Le système fonctionne aussi pour les demandes d'entretien. Par exemple, si la toilette brise chez un propriétaire, au lieu d'aviser la sécurité en plein milieu de la nuit lorsque l'administration est fermée, le propriétaire peut lancer une demande via l'application et même autoriser l'accès au condo. Le propriétaire reçoit un avis lorsque la demande a été vue et l'employé remplit un formulaire pour signaler que les réparations ont été effectuées, le tout à l'aide de l'application. Le propriétaire reçoit l'avis que les travaux ont été effectués et les détails de la réparation. Les propriétaires n'ont pas à gaspiller une journée à attendre à la maison et en même temps ils sont au courant de ce qui se passe dans leur condo. Il y a aussi un calendrier avec toutes les activités de l'immeuble, telles que le nettoyage des vitres, l'assemblée générale, etc. M. Mangiante est confiant que l'application est prête à être utilisée par tous. Les propriétaires devraient recevoir un courriel la semaine prochaine avec les informations nécessaires. Par exemple, si un propriétaire part en voyage et qu'il a oublié de fermer l'eau, au lieu de faire un appel international, il n'a qu'à se connecter et faire une demande. Comme mentionné, l'administration utilise l'outil depuis deux mois afin de le tester, certains propriétaires ont déjà reçu des avis de colis et certains ont déjà procédé à des réservations via l'application.- M. Frigon (1501) mentionne le problème de poussière dans le garage et demande s'il y a des nouvelles. M. Labelle répond qu'il n'y a pas de développement, mais que l'administration regarde pour une solution au niveau d'un scellant pour l'asphalte.- M. Lepage aborde le sujet de la location. Les gardiens sont avisés d'être vigilants à ce niveau. Par contre, si les propriétaires prêtent leur condo temporairement, les visiteurs ne passeront pas nécessairement |
|--|--|--|

Le Roc Fleuri

CONDOMINIUMS

par le lobby et les gardiens ne les verront pas. M. Lepage demande aux copropriétaires d'aviser la sécurité ou l'administration s'ils ont connaissance de locations temporaires afin qu'ils puissent faire les vérifications nécessaires. Il ajoute qu'il y a eu des interceptions dernièrement, car les propriétaires ne font pas toujours parvenir la documentation et cela n'est pas permis dans la déclaration de copropriété. M. Labelle mentionne qu'à chaque fois qu'un condo est trouvé sur Air Bnb, un avis est immédiatement envoyé au propriétaire.

- Heidi Pekofsky suggère de contrôler les plaques d'immatriculation afin que le valet ou gardien puisse faire des vérifications. Elle mentionne qu'en été, elle a remarqué un grand nombre de personnes dont elle est certaine n'habitent pas dans l'immeuble. M. Benoit (1107) explique que prêter un condominium n'est pas pareil que le louer. Mme Pekofsky (2003) réplique qu'en avisant le gardien du numéro de plaque et modèle de voiture du visiteur aiderait grandement et serait un bon début. M. Mangiante explique qu'en majorité les propriétaires avisent l'administration lorsqu'ils ont des visiteurs afin que les gardiens puissent les accommoder. Par contre, il y en a qui pensent que c'est leur propriété et qu'ils ont le droit de faire ce qu'ils veulent. Malheureusement, pour la sécurité des résidents, il est important de savoir lorsqu'il y a des gens qui occupent un condo lorsque le propriétaire est absent. M. Mangiante explique qu'il y a eu beaucoup de mouvement dans l'immeuble et que beaucoup de condos ont été vendus, alors cela pourrait expliquer pourquoi il y a de nouveaux visages dans l'immeuble. L'administration tente de contrôler du mieux possible les visiteurs et M. Frigon (1501) ajoute que le gros problème est Air Bnb. M. Labelle et M. Lepage expliquent qu'ils vérifient le site constamment. M. Frigon (1501) demande s'ils avaient trouvé le Roc Fleuri sur le site et M. Labelle répond qu'effectivement il y en avait, mais que les propriétaires étaient avisés et des procédures ont été prises.
- Stuart Millowitz (2201) se souvient d'un incident il y a quelques mois lorsque la police recherchait un des propriétaires ou locataires d'un condo. M. Mangiante répond que c'était suite à une fête. M. Millowitz (2201) remarque que ce n'était pas tard le soir auquel M. Mangiante répond que la police est revenue le lendemain matin et explique que c'était une fête qui a dégénéré, des copropriétaires se sont plaint de la musique et il y a eu une agression envers un des invités donc la police a été appelée. M. Labelle mentionne que la police est venue le lendemain afin de vérifier l'enregistrement vidéo. Rosaire Archambault (2003) demande alors ce que le propriétaire avait à dire à ce sujet et M. Mangiante explique que le propriétaire a été avisé qu'un comportement pareil n'est pas toléré dans l'immeuble. Il mentionne aussi qu'après un deuxième avertissement, d'autres mesures sont prises pour gérer ces situations. M. Labelle ajoute que dans un cas, l'administration a envoyé des mises en demeure à un propriétaire par

Le Roc Fleuri

CONDOMINIUMS

huissier pour montrer que la situation était inacceptable et les frais légaux ont été rechargés au propriétaire en question.

- Gordon Leebosh (605) mentionne aussi que l'an passé il y eut une fête d'Halloween avec des invités déguisés en costume. Il n'y avait pas beaucoup de supervision de la part de la sécurité et il trouve problématique le fait que les invités ne s'enregistraient pas à la réception. M. Mangiante répond que c'était une erreur de jugement de la part de l'agent en place lors de cette soirée. Ils laissaient entrer des gens sans identification et sans s'enregistrer. L'employé a été réprimandé et l'équipe de sécurité avisée que chaque visiteur de l'immeuble doit s'enregistrer.
- Heidi Pekofsky (2003) suggère d'avoir une liste d'invités s'il y a une grande fête dans l'immeuble afin que la sécurité puisse vérifier l'identité au lieu de simplement enregistrer les invités à leur arrivée. Si le propriétaire n'a pas fourni de liste, la sécurité ne devrait pas laisser entrer les invités. Mme Pekofsky (2003) trouve inacceptable que des gens en costume qui criaient et faisaient du bruit. Elle pense qu'il faut mettre des règles en place afin d'avoir du respect. M. Frigon (1501) trouve que c'est un bon point et M. Labelle est d'accord. M. Labelle ajoute qu'il faudrait aviser les propriétaires le plus tôt possible avant Halloween, M. Mangiante répond que ça sera fait.
- M. Labelle remercie M. Frigon (1501) et M. Benoit (1107) pour leur temps passé sur le conseil. Stuart Millowitz (2201) demande si le conseil est satisfait avec les nouveaux membres. M. Labelle mentionne qu'il y aura toujours des améliorations à faire et des décisions à prendre, mais qu'en général, le conseil est satisfait.
- Stuart Millowitz (2201) fait part de sa satisfaction envers le gardien de nuit, car après lui avoir mentionné que sa Gazette n'était pas livrée depuis plusieurs jours, le gardien a remarqué un matin que le livreur laissait la Gazette dehors et que c'est une dame qui la prenait, le gardien a avisé la dame et depuis ce temps M. Millowitz (2201) peut lire sa Gazette tranquillement.
- M. Labelle dit que s'il y a des questions additionnelles, le conseil est toujours disponible et qu'il leur fera plaisir de répondre. Il remercie tous les gens présents à l'assemblée pour leur attention.

VARIA

- *M. Labelle takes the opportunity to introduce Ms. Zahava Grinfeld, who has the same role as M. Mangiante in the new project of MC Finance, Roccabella, located on René Lévesque between Drummond and De La Montagne. She also often works in collaboration with M. Mangiante. M. Frigon (1501) adds that M. Mangiante was initially supposed to be at Roccabella, but the board was very satisfied with M. Mangiante that we decide to keep him at Le Roc Fleuri.*
- *Gordon Leebosh (605) mentions that he sat at the general assembly of another condominium building and that their garage was similar to Le Roc Fleuri. They had replaced the lighting in the garage for LED which*

Le Roc Fleuri

CONDOMINIUMS

saved them a lot on energy costs, thus he was wondering whether Le Roc Fleuri had ever considered it. M. Labelle answers that the possibility was already looked at with the same group that did the modification of the energy management system. However, the estimation was more than initially anticipated, so the project was postponed. M. Frigon (1501) adds that this is a good point because with Fusion Énergie, a change was made to the number of lightbulbs around the doors of each condo. Initially there were two per fixtures, but it was reduced to one and nobody saw the difference and it brings savings of approximately \$10,000 per year. M. Labelle mentioned that when the right project comes forward we will proceed with the change.

- M. Labelle explain that in the attempt to save on energy costs, the original project cost was \$150,000 but at end the amount spent was \$200,000, including some additions. However, we obtain from Hydro Quebec and Gaz Metro a grant of \$140,000 therefore the actual cost was only \$60,000 and ever since there have been annual savings of \$200,000.
- M. Lepage mentions that M. Mangiante would like to discuss a new tool that's been used for a few months called Building Link.
- M. Mangiante explains that a new management software has been implemented in the building that tracks packages, reservations of common areas such as the reception room or conference room, etc. The system sends an alert when a parcel is at the reception, the system keeps track of who signed for it. It is also possible to view availability of common areas on a calendar, instead of sending a request to administration and waiting for an answer. Each co-owner will have an account with a username and password that they can change once logged on. The new system is efficient because co-owners can see notices and choose to receive them by emails or by text message. The application has been used for the past two months by the employees to be sure to use it properly. This system also works for maintenance requests. For example, if a toilet breaks in a unit, instead of advising security in the middle of the night when administration is closed, the owner can send a request via the app and even give access to the condo. A notification is sent when the request was seen and the employee fills out and signs a form that the work has been completed which is sent to the owner. This eliminates the need to wait inside the unit for work to be done and owners are aware of what is going on in their condo. There is also a calendar of building activities on the app, such as window cleaning, the general meeting, etc. M. Mangiante is confident that the app is ready for use. Co-owners should receive an email sometime next week with the option of logging in. Notifications can be received via text message or email, it isn't even necessary to be in front of a computer or at home because everything can be done by cellphone. For example, if an owner leaves for vacation but forgets to shut down the water, instead of making an international phone call, the

Le Roc Fleuri

CONDOMINIUMS

owner can log in and make a request. As mentioned, administration has been using the app for the last two months in order to test it and some co-owners have already received notices of parcels and have even made reservations via this new application.

- M. Frigon mentions the dust in the garage and asks whether there is any news on the matter. M. Labelle answers that there hasn't been any development on the issue at hand, but that administration continues to look for a solution.
- M. Lepage discusses rentals. Security has been advised to be vigilant. However, if co-owners lend their condo temporarily, visitors will not always pass by the lobby and the guards will not see them. M. Lepage asks the co-owners to advise security or administration if they know of any short-term rentals and the administration will investigate each situation. Some owners do not provide the necessary documents and interceptions have been made, as short-term rentals are not allowed according to the declaration of co-ownership. M. Labelle mentions that each time a condo is found on Air Bnb, a notice is immediately sent to the owner.
- Heidi Pekofsky (2003) suggests using licence plates numbers for control that the valet or night guard can verify. She mentions that during summer, she has seen a lot of people she is certain do not live in the building. M. Benoit (1107) comments that lending a condo is not the same as renting it. Mrs. Pekofsky (2003) believes that informing the guard of the visitor's licence plate and car model would help to establish a better control and would be a good start. M. Mangiante explains that most of the owners do inform administration when they have visitors, but some believe that it's their property and they may do what they please. However, for the safety of residents, it is important to know that someone is in a condo when the owner is absent. M. Mangiante explains that there has also been a lot of movement in the building and many condos have been sold which could explain the new faces. M. Frigon (1501) adds that the main problem is Air Bnb. M. Labelle and M. Lepage explain that the site is constantly verified. M. Frigon (1501) asks if Le Roc Fleuri was found on the site. M. Labelle answers that it was and the owners were immediately notified and measures were taken.
- Stuart Millowitz (2201) remembers an incident a few months ago where police were looking for an owner or tenant. M. Mangiante answers that it was related to a party. M. Millowitz recalls that it wasn't at night. M. Mangiante mentions that police came the next day and explains that the party got out of hand, neighbours complained about the music and there was some aggression towards one of the guests so the police was called. M. Labelle mentions that police came the next day to review surveillance records. Rosaire Archambault (2003) asks what the owner had to say about it and M. Mangiante explains that the owner was warned that such behaviour is not tolerated and usually after a second warning additional measures are taken to manage such situations. M.

Le Roc Fleuri

CONDOMINIUMS

Labelle adds that in one case, administration served the owner formal notice with a bailiff as it was unacceptable and the fees were charged back to the owner.

- Gordon Leebosh (605) mentions also that last year there was a Halloween party with guests in costumes. There was not much surveillance by security as to who was entering the building and he thinks it's problematic that guests were not even registering at the reception. M. Mangiante answers that it was an error of judgment from the security guard who was working that specific night to let visitors go in without registering. The employee was reprimanded and security staff advised that every guest must register.*
- Heidi Pekofsky (2003) suggests having a guest list in the event of a big party in the building so the security can verify the identity of guests, rather than simply having them register. If the owner does not provide a guest list, security should not let the guests in. Mrs. Pekofsky (2003) finds it unacceptable that people in costumes were yelling and making so much noise. She believes rules should be applied and respected. M. Frigon (1501) believes this is a very good point and M. Labelle agrees. M. Labelle adds that owners should be advised of this before Halloween. M. Mangiante replies that it will be done.*
- M. Labelle thanks M. Frigon (1501) and M. Benoit (1107) for their time spent on the board. Stuart Millowitz (2201) asks if the board is satisfied with the new members. M. Labelle replies that there will always be room for improvement and decisions to be made but in general, the board is satisfied.*
- Stuart Millowitz (2201) expresses his satisfaction with the night guard because his Gazette was not delivered on some days so he asked the guard to try to find out why. One morning, the guard noticed the Gazette was left outside and a woman took it. The guard recovered the Gazette from her and since then, M. Millowitz (2201) says he can read his newspaper quietly.*
- M. Labelle mentions that if there are any further questions, the board is always available and it would be their pleasure to answer. He thanks the crowd.*

La réunion est levée à 20 h 10.

The meeting is adjourned at 8:10 pm.