

Manoir IV Enr.

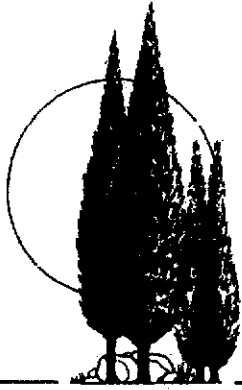
720, boul. Montpellier, bureau 108, Ville St-Laurent, (2e) H4L 5B5
Tél: 747-5019 Télécopieur: 747-0293

Annual General Assembly meeting of Manoir IV co-owners

To be held on Wednesday, October 28th, 2015 at 7:00 p.m. in the Reception Hall.

AGENDA

1. Verification of the Quorum
2. Opening of the Assembly
3. Adoption of the October 28th, 2015 Agenda
4. Reading and Adoption of minutes:
 - a. Minutes of the Annual general assembly of October 22, 2014 (Document A)
 - b. Special assembly of December 15, 2014 (Document B)
5. Tabling of reports of the Special Assembly of December 4th, 2014
 - Report by the Secretary of the Assembly (Document C)
 - Report by Mme Siag (Apt.702) (Document D)
6. Board of Directors' Report (Document E)
7. Financial report 2014-2015 (Document F)
8. Budget forecast 2015-2016 (Document G)
9. Contingency Fund (Document H)
10. Election of Administrators
11. Election of Assembly Officers
12. Requests submitted by co-owners
 - a. Request – Various subjects (Document I)
 - Project to revise the Declaration of co-ownership to be abandoned
 - Election process for the Assembly Officers
 - Proposed creation of a Selection committee
 - Transparency and collaboration from the Administrators
 - Safety procedures in the building
 - Works to be given priority
 - b. Request – Article 10.2.3 of the Declaration of co-ownership (Document J)
 - c. Request - Modification to the Mandate document (Document K)
13. Other business (without vote)
14. Closing of the Assembly



Manoir IV Enr.

720 boul. Montpellier, bureau 108
Saint-Laurent, Mtl, QC, H4L 5B5

Tél.:(514) 747-5019
Télec.:(514) 747-0293

**COMPTE RENDU DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ANNUELLE
LE 22 OCTOBRE 2014 À LA SALLE DE RÉCEPTION**

Présents : Lucie Chagnon, présidente d'assemblée
Nada Kabis, vice-présidente d'assemblée
Gladys Beshara, secrétaire d'assemblée
Administrateurs
Jacques Robitaille
Marlene Spevack
Denise Arcand
Auditeurs
M. Marcel Pilon, CPA auditeur, CA, Pétrie Raymond
Mme Line Ouellet, CPA, CGA, directrice, Pétrie Raymond

Le quorum est atteint à 19 h 15.

ORDRE DU JOUR

1. Ouverture
2. Rapport du conseil d'administration
3. Rapport financier 2013-2014
4. Prévisions budgétaires 2014-2015
5. Fonds de prévoyance
6. Rémunération des administrateurs
7. Élection des administrateurs
8. Élection des officiers d'assemblée
9. Autres affaires (sans vote)
10. Clôture de l'assemblée

1. Ouverture

La présidente a présenté les représentants de la firme comptable.

Elle a rappelé le retrait du point 7, « Refonte de la déclaration de copropriété » et annoncé l'ajout d'un sujet au point 9 pour discuter de la création d'un comité de copropriétaires pour suggérer des étapes à suivre. Les copropriétaires seront consultés en temps et lieu lors d'une assemblée spéciale. M. Zylberberg (app. 1605), M. Dussault (app. 802) et Mme Berchtold (app. 1702) ont exprimé leur mécontentement à propos de la procédure de changement à la déclaration de copropriété ainsi que des coûts encourus.

Les sujets suivants ont été soumis pour discussion au point 9, Autres affaires :



M. Siag (app. 702) voudrait définir le rôle du comité pour la révision de la déclaration, mais la présidente lui a demandé de poser la question au point 9 « Autres affaires ».

Mme Berchtold (app. 1702) a posé une question sur les dommages survenus en 2012 et des traces de papier vert sur le plafond.

Jacques Robitaille explique que l'inondation a débuté au 17^e étage et a atteint le sous-sol; et que c'est la cause de l'augmentation de la franchise de 10 000 \$ à 50 000 \$.

M. Sepetdjian (app. 602) a fait quelques commentaires : 1. Il y a eu 4 dégâts d'eau depuis 2010 qui ont eu comme conséquence l'augmentation massive de la franchise; 2. on ne devrait pas toucher au fonds de prévoyance pour financer un fonds spécial pour les futurs dégâts d'eau; il faudrait les financer autrement; 3. un de ces dégâts d'eau était accidentel et aurait pu être prévenu en changeant les boyaux d'eau connectés à la lessiveuse aux 5 ans.

Mme Mascisch (app. 1502) se demande si le coût des réparations concernant le toit par rapport aux

dégâts d'eau dans les 2 appartements du 17^e et du système de ventilation entraînerait des frais supplémentaire ou serait couvert par une garantie.

Jacques Robitaille répond que l'administration pourra répondre à cette question après avoir rencontré les intervenants dans les jours prochains.

3. Rapport financier 2013-2014

Denise Arcand a expliqué les résultats financiers pour les fonds d'administration et de prévoyance.

Fonds d'opération

Autres revenus : l'augmentation comparativement à l'an dernier provient d'une entente à l'amiable de 7 500 \$ et de la vente de nouvelles puces.

Salaires et avantages sociaux : l'augmentation est surtout due au congé de maladie d'un des concierges.

Taxes et assurances : augmentation de la taxe d'eau – assurance et paiement de franchises.

Électricité et gaz : augmentation de 8.5 % électricité et 14.5 % gaz.

Entretien : augmentation due à la réparation de la porte de garage et de la génératrice, mais compensée

par la réduction d'achat d'équipement et d'entretien extérieur.

Amortissement: le nouveau système d'accès a été inscrit aux immobilisations et sera amorti sur 5 ans, pour fins comptables.

Administration : stable.

M Shihabuddin (app. 1701) se demande si ce n'est pas nécessaire d'avoir l'accord des copropriétaires avant de commencer de gros projets comme celui des fenêtres et si un suivi est fait pour voir si on a eu des économies dans le coût de l'électricité à la suite de la rénovation des fenêtres.

La présidente a expliqué que ce point est hors contexte.

Mme Sarantonis (app.1711) a commenté les récentes pannes d'ascenseur et le long délai du dépannage et de l'intervention des pompiers. Il a demandé quelle garantie nous avons quand nous signons un contrat.

Denise Arcand répond que le contrat avec la compagnie actuelle se termine dans plus au moins un an et que l'administration fera des appels d'offres. En attendant, nous avons fait les ajustements nécessaires à nos ascenseurs pour permettre d'ouvrir les portes assez rapidement en cas de panne. Normalement, les pompiers sont les premiers arrivés.

Mme Berchtold (app. 1701) a demandé des explications sur l'augmentation de la taxe d'eau



entreprenne les 2 projets en même temps. M Sepetdjian (app. 602) est d'accord, mais seulement si on pouvait se le permettre, ce qui ne serait pas le cas à moins qu'on ait recours à une contribution spéciale.

Mme Mascisch (app. 1502) a souhaité que l'on s'occupe de la structure d'abord, et soutient que la piscine est fonctionnelle; les changements pourraient attendre.

M. Sepetdjian (app. 602) a réitéré que le montant de 250 000 \$ pour le projet de structure et balcons était tiré du Plan de Gestion de 25 ans et que le bon montant serait déterminé après avoir reçu les appels d'offres.

M. Shihabuddin (app. 1701) s'est interrogé sur le montant de 250 000 \$.

Denise Arcand répond que ce montant est notre meilleure estimation pour l'instant, en attendant le rapport final. C'est un maximum que nous ne dépasserons pas sans consulter les copropriétaires.

M Assef (app. 907) a compris que ce projet pourrait coûter moins que 250 000 \$.

Denise Arcand répond que c'est possible; le rapport final le déterminera.

Elle a aussi mentionné que les transferts annuels au fonds de prévoyance devraient être indexés à un taux d'inflation présumé de 3 % à partir de l'exercice 2015-2016, afin d'assurer la pérennité du fonds.

5. Fonds de prévoyance

Voir le point 4.

6. Rémunération des administrateurs

Denise Arcand a mentionné qu'il n'y aurait aucun changement en 2014-2015.

M Dussault (app. 802) propose l'adoption de la rémunération; appuyé par Mme Siegmann (app. 1105). Proposition adoptée.

7. Élection des administrateurs

Les trois administrateurs ayant posé leur candidature sont élus par acclamation.

8. Élection des officiers d'assemblée

Jacques Robitaille assume la présidence temporaire pour l'élection des officiers d'assemblée.

Marlene Spevack (app. 606) a proposé Lucie Chagnon comme présidente.

Lucie Chagnon (app. 412) a proposé Nada Kabis comme vice-présidente.

Ludger Poirier (app. 611) a proposé Gladys Beshara comme secrétaire.

Les trois candidates ont accepté et ont été élues par acclamation.

9. Autres affaires (sans vote)

La présidente a annoncé la création d'un comité pour établir les normes et définir les changements nécessaires à la Déclaration de copropriété avant de présenter le document amendé aux copropriétaires lors d'une assemblée spéciale.

M Dussault (app. 802) a souhaité que ce comité se rencontre 2 ou 3 fois par an pour être le porte-parole des copropriétaires, en complément à l'administration.

M Oriol (app. 709) a proposé un comité porte-parole.

La présidente a répondu que si cela voulait dire la création d'un comité parallèle de surveillance, il n'en est pas question; par contre ils pourraient se porter candidats au poste d'administrateur.

Quant à la disponibilité des administrateurs, Denise Arcand a mentionné que tous les copropriétaires et résidants peuvent rejoindre un membre de l'administration sur son cellulaire 24 heures sur 24, et que rien ne les empêche de se réunir et de soumettre leurs idées. Elle rappelle que

COMPTE RENDU DE L'ASSEMBLÉE SPÉCIALE

ELECTION DES ADMINISTRATEURS

DU 15 DÉCEMBRE 2014

À LA SALLE DE RÉCEPTION

Officiers de l'assemblée délibérante

Lucie Chagnon, Présidente
Nada Kabis, Vice-présidente
Gladys Beshara, Secrétaire
Mariane Samaan, Observateur

Candidatures reçues au 12 Décembre 2014 19 H 00

Arcand, Denise
Robitaille, Jacques
Salama, Raymond
Spevack, Marlene
Tommasini, Sergio
Zylberberg, Jorge

Lucie Chagnon a annoncé que le quorum a été atteint à 19h30; elle a souligné que les procédures de cette réunion sont inspirées par le guide de procédures et de fonctionnement des assemblées délibérantes des copropriétaires – auteurs Christine Gagnon et Yves Papineau, Éditions Yvon Blais. Les candidats seront appelés par ordre alphabétique à exprimer leur motivation durant 4 minutes dans les deux langues; les copropriétaires pourront ensuite poser un maximum de 3 questions par candidat. Elle a demandé à tous présents d'être respectueux car le condo est notre demeure où il serait bon d'avoir un bon esprit de famille.

Elle a permis une question point de privilège à M. Richard Lalonde

Richard Lalonde

Vu que la situation où une minorité de copropriétaires ont instigué la démission des administrateurs, pourrait constituer un précédent; il propose que l'assemblée refuse la démission du conseil d'administration.

Lucie Chagnon :

Vu que les candidats se sont représentés, la question ne se pose plus.

DOCUMENT B

Mr Lalonde App 705 Pourquoi ne vous êtes-vous pas présenté lors de la dernière assemblée

Raymond Salama : Je viens de déménager de Saint Adèle il y a 3 mois

Marlene Spevack :

Habite au Manoir IV depuis 1985 et fait partie de l'administration depuis 2009; la bâtisse est bien géré, sécuritaire et nos états financiers sont en bonne santé. Ayant 20 ans d'expérience en gestion et étant à la retraite elle est prête à travailler très fort pour le bien-être des copropriétaires. Elle propose de consulter et informer les copropriétaires aussi souvent que possible.

Questions :

Mlle Hilda Mamourian App.1209 Qu'allez-vous faire pour améliorer la gérance.

Marlene Spevack Plus de transparence et mettre la déclaration en veilleuse.

Mme Cartier App 407 : pourquoi après avoir démissionné vous êtes-vous représentée?

Marlene Spevack : Un moment de frustration mais après avoir réfléchi aux conséquences j'ai décidé de me représenter; il faut dire aussi que j'aime beaucoup ce que je fais.

Sergio Tommassini

Après avoir lu l'annonce des noms des 6 candidats, il s'est dit que nous avons 2 partis : un à l'extrême gauche et un autre à l'extrême droite pour un régime totalitaire. Diplômé en Polytechnique, université du Caire; a travaillé dans les ponts et chaussées ainsi dans l'industrie du bâtiment résidentiel. A aussi travaillé pendant 7 ans en Afrique et de 1995 à 1999 à la Défense Nationale. Son but est de s'occuper du dossier économique de Manoir IV, revoir les contrats actuels et futurs, et revoir les garanties

Question :

M. Carlos app.209 Que pensez-vous du projet de la refonte?

Sergio Tommassini Si élu ma priorité sera porté à l'état de la bâtisse ensuite je ferai le nécessaire pour aider mes collègue dans d'autres projets.

Jorge Zylberberg

Diplômé en Droit en Argentine où il est né est arrivé au Canada en 1983. A travaillé chez le Biftèque pour 8 ans il a ensuite rejoint une compagnie de gestion Québécoise en Floride, et a appris la comptabilité. Directeur de Omni Food and Beverage pour un autre 8 ans et a enseigné l'Hôtellerie à temps partiel. Si vous voulez être consultés et que votre opinion soit respectée, il demande de voter pour lui.

Questions : aucune

LE COMPTE RENDU DE L'ASSEMBLÉE SPÉCIALE

DU 4 DÉCEMBRE 2014

À LA SALLE DE RÉCEPTION

Présents : Lucie Chagnon, Présidente
Nada Kabis, Vice-présidente
Gladys Beshara, Secrétaire
Administrateurs
Jacques Robitaille
Marlène Spevack
Denise Arcand
Invitée : Mme Marie-Cécile Bodéüs, avocate de la firme
De Grandpré Joli-Cœur

Le quorum a été atteint à 19h30.

OUVERTURE

Proposé Par M. Poirier (App. 611).

Interrompu par Mme Mascisch (App. 1502) qui demande absolument le droit de poser une question à l'avocate.

Mme Mascisch App 1502: (1) ce projet n'a pas été approuvé par les copropriétaires, (2) la majorité des gens ne veulent pas de changement, et (3) elle demande s'il y aura un vote ce soir.

Mme Bodéüs : explique que la déclaration est divisée en 3 sections :

1ère partie : la déclaration de copropriété (tous les articles en gris foncées seraient remplacées par ceux du code civil du Québec);

2ième partie : les règlements du condo et révisions; et

3ième partie : les fractions.

Et non, il n'y aura pas de vote.

Denise Arcand : propose de recommencer à zéro quitte à ce que ce processus prenne le temps qu'il faudra (1 an ou deux si nécessaire) avec pour aboutissement une déclaration qui soit approuvée par les copropriétaires.

Mme Mascisch App. 1502 : votre ordre du jour n'était pas clair.

Denise Arcand lui demande de voir l'item 4 – proposition de formation d'un comité d'étude - qui est bien clair.

Mme Berchtold App 1702 demande si notre déclaration actuelle est légale.

DOCUMENT C

Mme Bodéüs répond que la déclaration est légale mais que le 2/3 des articles doivent être remplacés par ceux du nouveau code civil.

Mme Berchtold App 1702 annonce qu'elle a une pétition signée par 64 copropriétaires qui demandent l'abolition de ce projet, et dont Mme Spevack a refusé de signer l'accusé de réception au bureau, et a demandé aux administrateurs présents de signer; elle a eu 2 signatures et une abstention.

M. Dussault App 802, apprécie le document de bienvenue actuel préparé par les administrateurs et ne veut pas que le 2ième item de la déclaration soit inclus dans le processus de refonte.

Mme Bodéüs indique que les règlements du condo font partie intégrale de la déclaration

Mme Kabis App.411 : Comme copropriétaire qui n'a pas signé la pétition, elle est intéressée à avoir plus d'information sur le projet de refonte.

Mme Micheline Souaya, représentant Mme Ginette Souaya (App 111), rappelle que ce soir est une rencontre d'information; elle affirme aussi que le code civil a beaucoup changé et qu'il faudra s'en informer.

Sont ré-intervenues **M. Dussault** (App. 802), **Mme Mascisch** (App. 1502) et **M. Said** (App. xxx) qui ont tous exprimé leur mécontentement.

M. Shihabuddin App. 1701 voudrait que les documents et les réunions soit bilingues.

Les discussions devenant de plus en plus répétitives et non respectueuses, **Mme Lucie Chagnon** a donné le signal de fin d'assemblée à 20 h 30.

COMPTE RENDU DE L'ASSEMBLÉE SPÉCIALE
DU 4 DÉCEMBRE 2014 À LA SALLE DE RÉCEPTION

écrit le 24 septembre 2015

Présents : Lucie Chagnon, présidente d'assemblée
Nada Kabis, vice-présidente d'assemblée
Gladys Beshara, secrétaire d'assemblée

Administrateurs : Jacques Robitaille
Marlene Spevack
Denise Arcand

Invitée : Me M.-C. Bodéus

INTRODUCTION

Le 19 novembre 2014, les copropriétaires du Manoir IV ont reçu une convocation comprenant un ordre du jour pour une assemblée spéciale le jeudi 4 décembre 2014 ayant comme but la formation d'un comité d'étude du projet de refonte de la déclaration de copropriété.

Le quorum est atteint à 19h30

OUVERTURE DE L'ASSEMBLÉE SPÉCIALE

Dès l'ouverture de l'assemblée par la présidente Mme Chagnon, Mme Berchtold (app.1702) a déclaré avoir en sa possession une pétition adressée aux trois (3) administrateurs de Manoir IV datée du 30 novembre 2014 et signée par 64 copropriétaires qui refusent catégoriquement le projet de refonte de la déclaration de copropriété reçu le 7 octobre 2014. Cette pétition a été remise aux administrateurs en présence de Me M.-C. Bodéus.

Mme A. Mascisch (app. 1502) a demandé à la présidente le droit de parole qui lui fut accordé. Après avoir salué Me Bodéus, Mme Mascisch s'adressa directement à elle et lui demanda si elle était au courant de l'existence d'un vote majoritaire des copropriétaires l'autorisant à procéder à l'écriture de la refonte de la déclaration de copropriété du Manoir IV.

N'ayant pas reçu de réponse, Mme Mascisch a répété sa question en se référant au Code Civil du Québec à l'article 1097 qui stipule ce qui suit :

"Sont prises à la majorité des copropriétaires, représentant les trois quarts des voix de tous les copropriétaires, les décisions qui concernent :

4. "La modification de l'acte constitutif de copropriété ou de l'état descriptif des fractions".

Suite à cette intervention, Me Bodéus a répondu à la question posée plus haut: "non" (sur le vote majoritaire)

Mme Mascisch a répondu :

"Donc la raison de la tenue de cette assemblée est illégale".

Suite à cela, Me Bodéus a quitté les lieux.

Par la suite, plusieurs copropriétaires ont pris la parole en exprimant leur mécontentement et déception dans la manière dont les administrateurs ont mené toute cette procédure inutile et coûteuse.

Au bout d'une demi-heure de délibérations, l'assemblée a été dissoute.

N.B.1. D'après Mme Marlene Spevack (administrateur) cette assemblée spéciale n'avait pas été enregistrée et les minutes de ce procès verbal n'ont pas été prises par Mme Gladys Beshara (secrétaire). Par conséquent, Mme Spevack a demandé à Mme J. Siag de rédiger le compte rendu de ce procès verbal. Mme J. Siag a accepté et par la suite a demandé la collaboration de Mme A. Mascisch.

Rapport du Conseil d'administration

1^{er} juillet 2014 – 30 juin 2015

L'année 2014-2015 a été à la fois mouvementée et remplie de défis.

Toiture/Infiltrations d'eau: À la suite de pluies torrentielles, il y a eu des infiltrations d'eau dans trois appartements du 17^e étage causant des dommages aux plafonds. Il a fallu beaucoup de temps et d'efforts de la part des ingénieurs consultants et des couvreurs pour identifier la source de ces infiltrations et faire les corrections nécessaires. Nous sommes présentement en discussion avec les contracteurs relativement aux coûts encourus pour les travaux de réparation du toit et des plafonds.

Balcons/Structure de l'édifice: La firme d'ingénieurs Ingétec a été engagée pour faire une inspection complète de la structure et des balcons de Manoir IV, tel que prescrit par la Régie du Bâtiment du Québec.

La structure du bâtiment est en bonne condition et un Certificat de Sécurité nous a été émis, valide jusqu'au 4 juillet 2019, date à laquelle la prochaine inspection sera requise.

Suite à l'inspection d'un échantillon de balcons, Ingétec a déterminé qu'il n'y a pas de problèmes majeurs. Il a toutefois été suggéré que le reste des balcons soient inspectés, pour avoir une image complète de la situation. Il y a eu malheureusement de nombreux délais du côté d'Ingétec et cette inspection s'est prolongée dans l'année 2015-2016.

Ventilation: Plusieurs problèmes de ventilation résultant d'une défectuosité au niveau du système de ventilation, situé sur le toit, ont été corrigés.

Système d'accès numérique: Les quelques problèmes mineurs connus après l'installation du nouveau système d'accès sans clés ont été résolus et tout fonctionne maintenant correctement.

Dégâts d'eau: Suite à la négligence de certains résidents de Manoir IV, nous avons connus des dégâts d'eau très coûteux. Avec une franchise d'assurance de 50 000\$, nous avons dû absorber les coûts. Des efforts pour recouvrer certains de ces coûts ont été entrepris et continueront dans la nouvelle année.

Système de prévention des incendies: L'inspection annuelle de notre système a démontré que notre système commence à montrer son âge, et de plus, de nouvelles règles gouvernementales prenant effet en mars 2016 nous obligeront sans doute à faire des mises à jour importantes, particulièrement au niveau des alarmes. Ceci pourrait même inclure l'installation d'une alarme dans chaque appartement au lieu des cloches dans les corridors. Un estimé très préliminaire pour ces travaux s'élève à environ 200 000\$; les travaux pourraient être faits et payés par phases au cours des années qui viennent.

Fenêtres: Nous avons reçus plusieurs plaintes de résidents à l'effet que leurs fenêtres vibraient, particulièrement lors d'épisodes de grands vents, malgré le fait que les fenêtres aient été remises à neuf il y a quelques années. La compagnie qui avait fait la remise à neuf est revenue faire l'inspection et corriger les problèmes. Les travaux de remise à neuf étant couverts par une garantie de 10 ans, aucun frais supplémentaires n'ont été encourus.

Démission de Laurent Bastien: Notre surintendant pour les 17 dernières années, Laurent Bastien, a demandé une semaine de travail de 5 jours seulement, ne voulant plus couvrir les fins de semaine. Comme les résidents de Manoir IV s'attendent à un service en tout temps, 24 heures par jour et 7 jours par semaine, nous avons discuté cette demande et fait une contre-proposition à Laurent, laquelle fut refusée. Laurent a donc décidé de ne pas renouveler son contrat en date du 1^{er} juillet 2015.

Nous avons demandé à Normand Lachapelle, notre concierge, s'il était intéressé à prendre le poste de surintendant, mais il a indiqué qu'il préférerait conserver sa position actuelle.

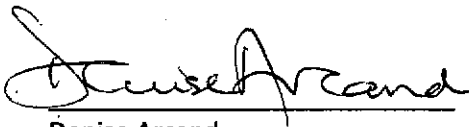
Après plusieurs entrevues et enquêtes sur les candidats potentiels, nous avons engagé François Simard pour compléter l'équipe. Nous nous sommes aussi entendus avec François pour signer un contrat pour le service de déneigement, similaire à celui que nous avons avec M. Bastien.

Changements au Conseil d'administration

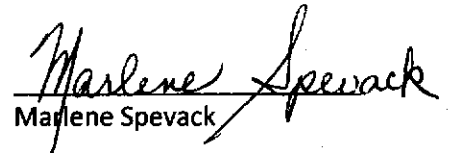
En juillet 2014, Antoine Sepetdjian, notre administrateur de longue date, a démissionné du Conseil d'administration pour raisons de santé. Il fut remplacé sur une base intérimaire par Denise Arcand, en attendant l'élection des administrateurs à l'assemblée générale d'octobre 2014.

Lors de l'Assemblée générale annuelle tenue le 22 octobre 2014, Marlene Spevack, Jacques Robitaille et Denise Arcand ont été élus administrateurs. Suite à l'Assemblée spéciale tenue le 4 décembre 2014 pour discuter du projet de refonte de la Déclaration de copropriété, les trois administrateurs élus ont remis leur démission, ayant perçu un manque de confiance dans leur gestion des affaires de Manoir IV.

Une Assemblée spéciale des copropriétaires pour élire de nouveaux administrateurs a été tenue le 15 décembre 2014. Six candidats se sont présentés et un vote a été tenu; Marlene Spevack, Denise Arcand et Raymond Salama furent élus administrateurs.


Denise Arcand


Raymond Salama


Marlene Spevack

Syndicat des copropriétaires de Manoir IV
FONDS D'OPÉRATIONS
États des résultats 2014/2015 vs. 2013/2014

(en \$)	2014/2015	2013/2014	Variation vs. l'an dernier		
			\$	%	
Revenus					
Frais de condo	930 640	903 599	27 041	3%	Augmentation telle que prévue
Intérêts	292	257	35	14%	
Autres revenus	4 378	13 600	(9 222)	-68%	2013/2014 - inclut 7 500\$ recouvrement dégâts d'eau
	935 310	917 456	17 854	2%	
Frais d'opérations					
Salaires et Bénéfices	124 038	115 269	8 769	8%	Départ de L. Bastien - vacances payables
Taxes et Assurances	29 705	47 757	(18 052)	-38%	Recouvrement de taxe d'eau 19 900\$
Électricité et Gaz	373 680	360 135	13 545	4%	Impact de l'hiver 2015 très froid
Entretien	101 591	112 909	(11 318)	-10%	2013/2014 incluait nouvelle porte de garage
Administration	88 738	81 736	7 002	9%	Voir analyse ci-jointe
Amortissement	8 062	5 029	3 033	60%	Année complète en 2014/2015
	725 814	722 835	2 979	0%	
Excédent des revenus	209 496	194 621			
Contribution au fonds de prévoyance	(200 000)	(220 000)	20 000	-9%	
Excédent des revenus (frais)	9 496	(25 379)			

Syndicat des copropriétaires de Manoir IV
FONDS D'OPÉRATIONS
Frais d'administration 2014/2015 vs. 2013/2014

(en \$)

2014/2015	2013/2014	Variance
-----------	-----------	----------

Administration

<u>88 738</u>	<u>81 736</u>	<u>7 002</u>
----------------------	----------------------	---------------------

Principales sources de variance:**Autres honoraires professionnels**

<u>8 168</u>	<u>3 695</u>	<u>4 473</u>
---------------------	---------------------	---------------------

Consultation - dossier dégât d'eau	83	2 108	
Consultation - dossier d'employé		701	
Projet de refonte de la Déclaration de copropriété	7 200		travail de préparation, consultations, réponse à un copropriétaire, présence à l'assemblée spéciale du 4 décembre 2014
Inscriptions annuelles - RGCQ et ASCQ	885	885	

Honoraires des auditeurs

7 473	6 266	<u>1 207</u>
--------------	--------------	---------------------

Plus de temps requis pour définir traitement comptable de certaines transactions

Charges diverses

<u>2 751</u>	<u>1 259</u>	<u>1 492</u>
---------------------	---------------------	---------------------

surtout reliées au départ de L. Bastien

<u>sous-total</u>	<u>7 172</u>
autres variances:	<u>(170)</u>
<u>TOTAL</u>	<u>7 002</u>

Syndicat des copropriétaires de Manoir IV
FONDS D'OPÉRATIONS
États des résultats 2014/2015 vs. budget

(en \$)	Budget	2014/2015	Variation vs. Budget		
			\$	%	
Revenus					
Frais de condo	930 700	930 640	(60)	0%	Augmentation telle que prévue
Intérêts	255	292	37	15%	
Autres revenus	5 100	4 378	(722)	-14%	
	936 055	935 310	(745)	0%	
Frais d'opérations					
Salaires et Bénéfices	116 300	124 038	7 738	7%	2013/20142014/2015: Départ de L. Bastien - vacances payables
Taxes et Assurances	58 265	29 705	(28 560)	-49%	Recouvrement de taxe d'eau 19 900\$
Électricité et Gaz	360 000	373 680	13 680	4%	Impact de l'hiver 2015 très froid
Entretien	95 750	101 591	5 841	6%	Frais découlant des dégâts d'eau et dépenses courantes du système d'accès numérique non prévus au budget
Administration	86 929	88 738	1 809	2%	
Amortissement	8 450	8 062	(388)	-5%	
	725 694	725 814	120	0%	
Excédent des revenus	210 361	209 496			
Contribution au fonds de prévoyance	(220 000)	(200 000)	20 000	-9%	
Excédent des revenus (frais)	(9 639)	9 496			

Syndicat des copropriétaires de Manoir IV
FONDS DE PRÉVOYANCE
États des résultats 2014/2015 vs. 2013/2014

(en \$)	2014/2015	2013/2014	Variation vs. l'an dernier	
			\$	%
Revenus				
Contributions du fonds d'Opérations	200 000	220 000	(20 000)	-9%
Intérêts	5 293	6 076	(783)	-13%
	<u>205 293</u>	<u>226 076</u>	<u>(20 783)</u>	<u>-10%</u>
Frais d'opérations				
Réparations majeures	90 157	193 076	(102 919)	-53%
	<u>90 157</u>	<u>193 076</u>	<u>(102 919)</u>	<u>-114%</u>
Excédent des revenus	115 136	33 000		
Variation de la juste valeur des placements	(1 079)	(13 570)		
Excédent des revenus (frais)	<u>114 057</u>	<u>19 430</u>		
Réparations majeures - sommaire:				
Station de pompage au garage	33 803			
Murs et balcons	18 281	9 140		
Génératrice d'urgence	11 289			
Sécurité incendie	9 398			
Piscine et spa	5 359			
Corridors		149 015		
Sécurité - accès		23 825		
Autres - divers	12 027	11 096		
	<u>90 157</u>	<u>193 076</u>		

Syndicat des copropriétaires de Manoir IV
FONDS DE PRÉVOYANCE
États des résultats 2014/2015 vs. budget

(en \$)	Budget	2014/2015	Variation vs. Budget	
			\$	%
Revenus				
Contributions du fonds d'Opérations	220 000	200 000	20 000	10%
Intérêts	6 100	5 293	807	15%
	<u>226 100</u>	<u>205 293</u>	<u>20 807</u>	<u>9%</u>
Frais d'opérations				
Réparations majeures	295 000	90 157	204 843	227%
	<u>295 000</u>	<u>90 157</u>	<u>204 843</u>	<u>69%</u>
Excédent des revenus	<u>(68 900)</u>	<u>115 136</u>		
Réparations majeures - sommaire:				
Structure - balcons	250 000	18 281		
Puits de ventilation	25 000			
Autres - imprévus	20 000	71 876		
	<u>295 000</u>	<u>90 157</u>		

Rapport en retard a retardé travaux

Syndicat des copropriétaires de Manoir IV
FONDS D'OPÉRATIONS
Prévisions budgétaires 2015/2016

(en \$)	2013/2014	2014/2015	2015/2016	COMMENTAIRES
	Réel	Réel	BUDGET	
Revenus				
Frais de condo	903 599	930 640	944 600	Augmentation de 1.5%, alignée à l'inflation
Intérêts	257	292	300	
Autres revenus	13 600	4 378	4 500	
	<u>917 456</u>	<u>935 310</u>	<u>949 400</u>	
Frais d'opérations				
Salaires et Bénéfices	115 269	124 038	110 000	saire nouveau surintendant plus bas
Taxes et Assurances	47 757	29 705	46 200	similaire à 2013/2014 - taxe d'eau plus basse (connu)
Électricité et Gaz	360 135	373 680	367 000	moyenne des 2 dernières années
Entretien	112 909	101 591	108 200	moyenne des 2 dernières années
Administration	81 736	88 738	83 000	inflation
Amortissement	5 029	8 062	8 100	année complète
	<u>722 835</u>	<u>725 814</u>	<u>722 500</u>	
Excédent des revenus	194 621	209 496	226 900	
Contribution au fonds de prévoyance	(220 000)	(200 000)	(220 000)	tel que prévu au plan sur 25 ans
Excédent des revenus (frais)	<u>(25 379)</u>	<u>9 496</u>	<u>6 900</u>	

Syndicat des copropriétaires de Manoir IV
FONDS DE PRÉVOYANCE
Prévisions Budgétaires 2015/2016

(en \$)	2013/2014	2014/2015	2015/2016	COMMENTAIRES
	Réel	Réel	BUDGET	
Revenus				
Contributions du fonds d'Opérations	220 000	200 000	220 000	
Intérêts	6 076	5 293	6 100	Nouveaux placements
	226 076	205 293	226 100	
Frais d'opérations				
Réparations majeures	193 076	90 157	393 100	Tel que ci-dessous
	193 076	90 157	393 100	
Excédent des revenus	33 000	115 136	(167 000)	couvert par les montants accumulés au fond

	2014/2015	COMMENTAIRES
	BUDGET	
Réparations majeures		
Trottoirs et muret du garage	47 000	Coûts réels, travaux exécutés septembre/octobre 2015
Réfection des balcons	50 000	Printemps 2016 - travaux d'estimation en cours - préliminaire
Réparation de la structure	100 000	Printemps 2016 - Estimé préliminaire
Caméras HD	6 100	Selon soumission
Piscine et Spa		
Plomberie et mécanique	90 000	Travaux d'estimation en cours
Murs et plancher	60 000	Enlever tapis aux murs, refaire murs, tuiles anti-dérapantes - estimé préliminaire
Corridor d'accès	20 000	Tuiles anti-dérapantes - estimé préliminaire
Imprévus	20 000	
	393 100	

Plan Quinquennal 2015-2020
Dépenses majeures et évolution du Fonds de prévoyance

	2014/2015	2015/2016	2016/2017	2017/2018	2018/2019	2019/2020
	réel	budget	projection	projection	projection	projection
Projets						
2014/2015	90 157					
2015/2016 - Prévisions budgétaires		393 100				
Structure - compléter en phases			50 000	50 000		
Système d'alarme incendie - nouvelle réglementation			50 000	50 000	50 000	50 000
Vestiaire et toilettes			20 000			
Éclairage				90 000	90 000	97 000
Tuyauterie				120 000		
Mise à jour - Plan du Fonds de prévoyance				10 100		
Détecteur de monoxyde - remplacement					20 000	
Re-certification - Structure (loi 122 RBQ)						18 000
Autres - imprévus			20 000	20 000	20 000	20 000
TOTAL	90 157	393 100	140 000	340 100	180 000	185 000
Solde d'ouverture - Fonds de prévoyance	381 504	495 561	322 461	408 461	301 761	362 161
Contributions (ajustées pour inflation 3%)	200 000	220 000	226 000	233 400	240 400	247 600
Dépenses majeures	(90 157)	(393 100)	(140 000)	(340 100)	(180 000)	(185 000)
Autres éléments (intérêts, etc.)	4 214					
Solde de fermeture - Fonds de prévoyance	495 561	322 461	408 461	301 761	362 161	424 761

REQUÊTES DE LA PART DES COPROPRIÉTAIRES DE MANOIR IV REMISES EN MAINS PROPRES AUX ADMINISTRATEURS À ÊTRE INCLUSES À L'ORDRE DU JOUR DE LA PROCHAINE ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EN OCTOBRE 2015

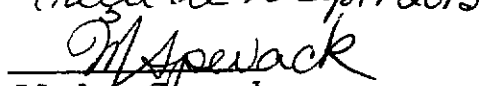
- 1) Le projet de refonte doit être définitivement abandonné, car d'importants amendements de 1983 ont été ignorés dans ce projet inutile.
 - a) le compte rendu de l'assemblée spéciale du 4 décembre 2014 à ce sujet n'a toujours pas été présenté neuf mois plus tard.
- 2) Lors de la prochaine assemblée générale, une nouvelle élection en bonne et due forme devrait être tenue pour désigner le/la président(e) et le/la secrétaire d'assemblée de la même manière que celle utilisée pour les administrateurs.
 - a) L'ordre du jour de la prochaine assemblée générale doit inclure la demande d'approbation du compte rendu des deux dernières assemblées générales : celle du 4 et du 15 décembre 2014.
- 3) Un comité de sélection formé d'experts bénévoles en bâtiments et/ou d'autres disciplines parmi les copropriétaires doit être mis en place pour l'octroi et le suivi de contrats de plus de \$10 000, à partir d'au moins 3 offres de services déposées au BSDQ (Bureau Soumissions Déposées Québec) par des entreprises réputées. Les administrateurs seuls ne doivent plus prendre ces décisions sans l'examen du rapport des experts ci-haut mentionnés.
- 4) La complète transparence et collaboration des administrateurs avec les copropriétaires concernant les décisions importantes relatives à l'immeuble nécessite la tenue d'au moins trois (3) rencontres consultatives par année.
- 5) Les procédures de sécurité de l'immeuble doivent être révisées :
 - a) Vérification et mise à jour des clefs confiées à l'administration
 - b) Sécurité des ascenseurs
 - c) Caméras de surveillance.
- 6) Certains travaux doivent être faits en priorité :
 - a) Le béton structural dalle S1, autres travaux de ciment au béton des surfaces de l'immeuble à être complétés.
 - b) Le contrat d'entretien des ascenseurs doit être renouvelé annuellement
 - c) Le contrat d'entretien de la mécanique doit être renouvelé annuellement :
ex : plomberie, électricité, ventilation, chauffage, piscine, après consultation auprès du comité d'experts ci-haut mentionné.

Nous vous demandons de vous conformer et d'agir en fonction de ces requêtes.

NOUS AVONS REÇU LES REQUÊTES CI-HAUT MENTIONNÉES DUMENT SIGNÉES PAR 73 COPROPRIÉTAIRES AINSI QUE LE MODÈLE DE PROCURATION ACCEPTÉ PAR LES SUSDITS COPROPRIÉTAIRES.


Denise Arcand
administrateur


Raymond Salama
administrateur

Pour considération
(reçu le 16 sept. 2015)

Marlene Spewack
administrateur

PROCURATION/ PROXY

Je soussigné(e) EN MAJUSCULES _____
 Copropriétaire au Manoir IV appartement _____
 Nomme et désigne comme mandataire (MAJUSCULES) _____
 pour assister, agir, parler et voter en mon nom à l'assemblée annuelle des
 copropriétaires de Manoir IV qui doit être tenue au 720, boul. Montpellier Ville St
 Laurent (Qc) H4L 5B5 le ____ Octobre 2015 et à tout ajournement de cette assemblée.

Mon susdit mandataire n'est pas administrateur ou membre du syndicat de Manoir IV.

Cette procuration est valide seulement pour l'assemblée ci-haut mentionnée et pour
 tout ajournement de cette assemblée et peut être révoquée, par écrit, avant qu'elle
 ne soit mise en application.

La procuration doit être déposée au bureau de l'administration (ou du Syndicat) au
 moins 48 heures avant l'assemblée le ____ Octobre 2015 avant _____

Toute procuration reçue après ce moment sera refusée et annulée. Le bureau de
 l'administration (du Syndicat) sera ouvert le _____ 2015 de ____ à _____

Signature du copropriétaire _____ à _____ ce _____

OR

I the undersigned (CAPITAL LETTERS) _____
 Co-owner at Manoir IV, Apartment _____
 hereby constitute and appoint (CAPITAL LETTERS) _____
 apartment ____ in order to attend, act, speak, and vote in my name at the annual
 assembly meeting of the co-owners of Manoir IV to be held at 720 Boul. Montpellier
 Ville Saint Laurent (Qc) H4L 5B5 this _____
 and at any and all adjournments thereof.

The above mentioned mandatory is not an administrator or member of the syndicate
 of Manoir IV.

This proxy is valid only for the above cited meeting and all adjournments thereof may
 be revoked prior to its exercise.

The proxy has to be returned to the administration office (or the Syndicate) at least 48
 hours before the meeting.

Any proxy received or deposited after this time will be refused and cancelled. The
 office will be open this _____ 2015 from _____ to _____

Signature of the co-owner _____ at _____ this _____

Reçue par l'administration le/ Received by the administration on _____

Syndicat des copropriétaires de Manoir IV

Rapport financier

30 juin 2015

Rapport de l'auditeur indépendant	1 - 2
Résultats	3
Évolution des soldes de fonds	4
Situation financière	5
Flux de trésorerie	6
Notes complémentaires	7 - 9
Renseignements complémentaires	
Annexe A – Taxes et assurances	10
Annexe B – Électricité et gaz	10
Annexe C – Entretien	10
Annexe D – Administration	10
Annexe E – Réparations majeures	11

Rapport de l'auditeur indépendant

Aux copropriétaires du
Syndicat des copropriétaires de Manoir IV,

Nous avons effectué l'audit des états financiers ci-joints du **Syndicat des copropriétaires de Manoir IV**, qui comprennent l'état de la situation financière au 30 juin 2015, les états des résultats, de l'évolution des soldes de fonds et des flux de trésorerie pour l'exercice clos à cette date, ainsi qu'un résumé des principales méthodes comptables et d'autres informations explicatives.

Responsabilité de la direction pour les états financiers

La direction est responsable de la préparation et de la présentation fidèle de ces états financiers conformément aux Normes comptables canadiennes pour les organismes sans but lucratif, ainsi que du contrôle interne qu'elle considère comme nécessaire pour permettre la préparation d'états financiers exempts d'anomalies significatives, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs.

Responsabilité de l'auditeur

Notre responsabilité consiste à exprimer une opinion sur les états financiers, sur la base de notre audit. Nous avons effectué notre audit selon les normes d'audit généralement reconnues du Canada. Ces normes requièrent que nous nous conformions aux règles de déontologie et que nous planifions et réalisons l'audit de façon à obtenir l'assurance raisonnable que les états financiers ne comportent pas d'anomalies significatives.

Un audit implique la mise en oeuvre de procédures en vue de recueillir des éléments probants concernant les montants et les informations fournis dans les états financiers. Le choix des procédures relève du jugement de l'auditeur, et notamment de son évaluation des risques que les états financiers comportent des anomalies significatives, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs. Dans l'évaluation de ces risques, l'auditeur prend en considération le contrôle interne de l'entité portant sur la préparation et la présentation fidèle des états financiers, afin de concevoir des procédures d'audit appropriées aux circonstances, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne de l'entité. Un audit comporte également l'appréciation du caractère approprié des méthodes comptables retenues et du caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, de même que l'appréciation de la présentation d'ensemble des états financiers.

Nous estimons que les éléments probants que nous avons obtenus sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion avec réserve.

Rapport de l'auditeur indépendant (suite)

Fondement de l'opinion avec réserve

Comme l'explique la note 2 des états financiers, aucun amortissement n'a été comptabilisé dans les états financiers sur l'appartement du Surintendant ni sur celui du concierge, ce qui constitue une dérogation aux Normes comptables canadiennes pour les organismes sans but lucratif. Cela résulte d'une décision prise par la direction du Syndicat qui a choisi de ne pas amortir ces immobilisations corporelles et nous a conduits à exprimer une opinion d'audit modifiée sur les états financiers. Sur la base de la méthode de l'amortissement dégressif et d'un taux annuel utilisé normalement pour lesdites immobilisations corporelles, l'excédent des produits du fonds d'administration devrait être réduit de 1 790 \$ en 2015 (augmentation de l'excédent des charges de 1 827 \$ en 2014). Le solde des immobilisations corporelles ainsi que le solde du fonds d'administration investis en immobilisations corporelles devraient être diminués de l'amortissement cumulé de 44 916 \$ en 2015 (43 126 \$ en 2014).

Opinion avec réserve

À notre avis, à l'exception des incidences du problème décrit dans le paragraphe « Fondement de l'opinion avec réserve », les états financiers donnent, dans tous leurs aspects significatifs, une image fidèle de la situation financière du **Syndicat des copropriétaires de Manoir IV** au 30 juin 2015, ainsi que des résultats de ses activités et de ses flux de trésorerie pour l'exercice clos à cette date, conformément aux Normes comptables canadiennes pour les organismes sans but lucratif.

1

Montréal, Québec
Le 26 septembre 2015

Société en nom collectif à responsabilité limitée
Comptables professionnels agréés

¹ CPA auditeur, CA, permis de comptabilité publique n° A105704

Résultats

Exercice clos le 30 juin

2015

2014

	Budget (note 3)	Fonds d'admi- nistration	Fonds de prévoyance Affectations externes	Total	Fonds d'admi- nistration	Fonds de prévoyance Affectations externes	Total
Produits							
Contributions régulières des copropriétaires	930 700 \$	730 640 \$	200 000 \$	930 640 \$	683 599 \$	220 000 \$	903 599 \$
Intérêts	255	292	5 293	5 585	257	6 076	6 333
Divers	5 100	4 378	-	4 378	6 100	-	6 100
Règlement hors-cour – dégât d'eau	-	-	-	-	7 500	-	7 500
	<u>936 055</u>	<u>735 310</u>	<u>205 293</u>	<u>940 603</u>	<u>697 456</u>	<u>226 076</u>	<u>923 532</u>
Frais d'opérations							
Salaires et charges sociales	116 300	124 038	-	124 038	115 269	-	115 269
Taxes et assurances (annexe A)	58 265	29 705	-	29 705	47 757	-	47 757
Électricité et gaz (annexe B)	360 000	373 680	-	373 680	360 135	-	360 135
Entretien (annexe C)	95 750	101 591	-	101 591	112 909	-	112 909
Administration (annexe D)	86 929	88 738	-	88 738	81 736	-	81 736
Réparations majeures (annexe E)	-	-	90 157	90 157	-	193 076	193 076
Amortissement des immobilisations corporelles	8 450	8 062	-	8 062	5 029	-	5 029
	<u>725 694</u>	<u>725 814</u>	<u>90 157</u>	<u>815 971</u>	<u>722 835</u>	<u>193 076</u>	<u>915 911</u>
Excédent des produits (charges) avant la variation de la juste valeur des placements	<u>210 361</u>	<u>9 496</u>	<u>115 136</u>	<u>124 632</u>	<u>(25 379)</u>	<u>33 000</u>	<u>7 621</u>
Variation de la juste valeur des placements	-	-	(1 079)	(1 079)	-	(13 570)	(13 570)
Excédent des produits (charges)	<u>210 361 \$</u>	<u>9 496 \$</u>	<u>114 057 \$</u>	<u>123 553 \$</u>	<u>(25 379) \$</u>	<u>19 430 \$</u>	<u>(5 949) \$</u>

Évolution des soldes de fonds

Exercice clos le 30 juin

2015


2014


	Fonds d'administration		Fonds de prévoyance	Total	Total
	Affectations internes – Investis en immo- bilisations corporelles	Non affectés	Affectations externes		
Soldes de fonds au début	167 930 \$	34 760 \$	381 504 \$	584 194 \$	590 143 \$
Excédent des produits (charges)	<u>(8 062)</u>	<u>17 558</u>	<u>114 057</u>	<u>123 553</u>	<u>(5 949)</u>
Soldes de fonds à la fin	<u>159 868 \$</u>	<u>52 318 \$</u>	<u>495 561 \$</u>	<u>707 747 \$</u>	<u>584 194 \$</u>

Situation financière

30 juin	2015	2014		
	Fonds d'admini- stration	Fonds de prévoyance	Total	Total
Actif à court terme				
Encaisse	34 484 \$	378 573 \$	413 057 \$	262 280 \$
Placement échéant à court terme (note 4)	-	60 571	60 571	129 849
Comptes à recevoir	4 097	-	4 097	7 966
Frais payés d'avance	1 077	-	1 077	1 869
Avances au fonds de prévoyance	56 496	-	-	-
	<u>96 154</u>	<u>439 144</u>	<u>478 802</u>	<u>401 964</u>
Placements (note 4)	-	131 754	131 754	59 279
Immobilisations corporelles (note 5)	<u>159 868</u>	-	<u>159 868</u>	<u>167 930</u>
	<u>159 868</u>	<u>131 754</u>	<u>291 622</u>	<u>227 209</u>
Total de l'actif	<u>256 022 \$</u>	<u>570 898 \$</u>	<u>770 424 \$</u>	<u>629 173 \$</u>
Passif à court terme				
Comptes fournisseurs et charges à payer	43 836 \$	18 841 \$	62 677 \$	44 979 \$
Avances du fonds d'administration	-	56 496	-	-
	<u>43 836</u>	<u>75 337</u>	<u>62 677</u>	<u>44 979</u>
Soldes de fonds				
Affectations internes – Investis en immobilisations corporelles	159 868	-	159 868	167 930
Affectations externes	-	495 561	495 561	381 504
Non affectés	52 318	-	52 318	34 760
	<u>212 186</u>	<u>495 561</u>	<u>707 747</u>	<u>584 194</u>
Total du passif et des soldes de fonds	<u>256 022 \$</u>	<u>570 898 \$</u>	<u>770 424 \$</u>	<u>629 173 \$</u>

Pour le conseil d'administration

 Administrateur

 Administrateur

 Administrateur

Flux de trésorerie

Exercice clos le 30 juin	2015	2014
Activités de fonctionnement		
Excédent des produits (charges)	123 553 \$	(5 949)\$
Éléments sans incidence sur la trésorerie		
Amortissement des immobilisations corporelles	8 062	5 029
Variation de la juste valeur des placements	1 079	13 570
	<u>132 694</u>	<u>12 650</u>
Variation d'éléments hors caisse du fonds de roulement		
Comptes à recevoir	3 869	(6 853)
Frais payés d'avance	792	6 493
Comptes fournisseurs et charges à payer	17 698	26 628
	<u>155 053</u>	<u>38 918</u>
Activités d'investissement		
Acquisition de placements	(134 914)	(4 021)
Disposition de placements	130 638	12 697
Acquisition d'immobilisations corporelles	-	(40 312)
	<u>(4 276)</u>	<u>(31 636)</u>
Augmentation nette de l'encaisse	150 777	7 282
Encaisse au début	<u>262 280</u>	<u>254 998</u>
Encaisse à la fin	413 057 \$	262 280 \$

Notes complémentaires

30 juin 2015

1. Constitution

Le Syndicat a été constitué en vertu d'une déclaration de copropriété pour administrer les charges communes de l'immeuble sis au 720, Montpellier, Saint-Laurent (Québec).

2. Conventions comptables

Référentiel comptable

Le Syndicat applique comme référentiel les Normes comptables canadiennes pour les organismes sans but lucratif (NCOSBL) de la Partie III du *Manuel de CPA Canada – Comptabilité*.

Constatation des produits et comptabilité par fonds

Le Syndicat utilise la méthode de la comptabilité par fonds affectés pour comptabiliser les produits.

Les produits et charges relatifs à l'administration et aux activités courantes sont présentés dans le fonds d'administration. Les contributions des copropriétaires sont basées sur le budget établi par les administrateurs et sur la déclaration de copropriété qui détermine le pourcentage que chacun des copropriétaires doit payer.

Le fonds de prévoyance est constitué dans le but de pourvoir aux réparations majeures et au remplacement des parties communes. Les contributions des copropriétaires au fonds de prévoyance doivent être d'au moins 5 % de leurs contributions régulières en vertu de l'article 1072 du *Code civil du Québec*.

Immobilisations corporelles

Les appartements n^{os} 106 et 110 sont comptabilisés au coût et ils ne sont pas amortis. Les équipements de sécurité et d'accès sont comptabilisés au coût et amortis selon la méthode de l'amortissement linéaire sur une période de 5 ans.

Les immobilisations corporelles sont soumises à un test de dépréciation lorsque des événements ou des changements de situation indiquent qu'elles n'ont plus aucun potentiel de service pour le Syndicat. Une perte de valeur est comptabilisée lorsque leur valeur comptable excède la valeur résiduelle. La perte de valeur comptabilisée est mesurée comme étant l'excédent de la valeur comptable de l'actif sur sa valeur résiduelle.

Instruments financiers

– Évaluation

Le Syndicat évalue initialement ses instruments financiers à la juste valeur. Il évalue ultérieurement tous ses actifs et passifs financiers au coût après amortissement, à l'exception des placements qu'il évalue à la juste valeur. La variation de la juste valeur est comptabilisée au résultat net.

Les actifs financiers du Syndicat, évalués au coût, se composent de l'encaisse et des comptes à recevoir.

Les passifs financiers du Syndicat, évalués au coût, se composent des comptes fournisseurs et charges à payer.

Notes complémentaires

30 juin 2015

2. Conventions comptables (suite)

Instruments financiers (suite)

- Dépréciation

Les actifs financiers évalués au coût sont soumis à un test de dépréciation s'il existe des indications possibles de dépréciation. Le montant de réduction de valeur est comptabilisé au résultat net. La moins-value déjà comptabilisée peut faire l'objet d'une reprise de valeur dans la mesure de l'amélioration, soit directement, soit par l'ajustement du compte de provision, sans être supérieure à ce qu'elle aurait été à la date de reprise si la moins-value n'avait jamais été comptabilisée. Cette reprise est comptabilisée au résultat net.

3. Budget

Les chiffres présentés sous la colonne « Budget » à l'état des résultats sont fournis à titre d'information seulement et sont non audités. Ce budget a été préparé par les administrateurs et présenté aux copropriétaires lors de leur assemblée générale annuelle.

4. Placements

	2015		2014	
	Coût	Juste valeur	Coût	Juste valeur
Obligations, taux de 1,25 % à 2,35 %, échéant d'octobre 2015 à septembre 2017	187 310 \$	187 860 \$	171 013 \$	172 642 \$
Intérêts à recevoir	4 465	4 465	16 486	16 486
	<u>191 775</u>	<u>192 325</u>	<u>187 499</u>	<u>189 128</u>
Portion échéant à court terme	<u>(60 434)</u>	<u>(60 571)</u>	<u>(128 770)</u>	<u>(129 849)</u>
	<u>131 341 \$</u>	<u>131 754 \$</u>	<u>58 729 \$</u>	<u>59 279 \$</u>

5. Immobilisations corporelles

	2015			2014
	Coût	Amortissement cumulé	Valeur nette	Valeur nette
Appartement du surintendant, n° 106	56 001 \$	- \$	56 001 \$	56 001 \$
Appartement du concierge, n° 110	76 645	-	76 645	76 645
Bureau d'administration, n° 108	1	-	1	1
Équipement de sécurité et d'accès	40 312	13 091	27 221	35 283
	<u>172 959 \$</u>	<u>13 091 \$</u>	<u>159 868 \$</u>	<u>167 930 \$</u>

Notes complémentaires

30 juin 2015

6. Instruments financiers

Risques et concentrations

Le Syndicat, par le biais de ses instruments financiers, est exposé à divers risques. L'analyse suivante indique l'exposition et les concentrations du Syndicat aux risques à la date de l'état de la situation financière, soit au 30 juin 2015.

Risque de liquidité

Le risque de liquidité est le risque que le Syndicat éprouve des difficultés à honorer ses engagements liés à des passifs financiers. Le Syndicat est exposé à ce risque principalement en regard de ses comptes fournisseurs et charges à payer.

Risque de marché

Le risque de marché est le risque que la juste valeur ou les flux de trésorerie futurs d'un instrument financier fluctuent en raison des variations des prix du marché. Le risque de marché inclut trois types de risques : le risque de change, le risque de taux d'intérêt et le risque de prix autre. Le Syndicat est principalement exposé au risque de taux d'intérêt.

Risque de taux d'intérêt

Le risque de taux d'intérêt est le risque de la juste valeur ou les flux de trésorerie futurs d'un instrument financier fluctuent en raison des variations de taux d'intérêt du marché. Le Syndicat est exposé au risque de taux d'intérêt en ce qui concerne ses instruments financiers à taux d'intérêt fixe (placements en obligations) qui assujettissent le Syndicat à un risque de juste valeur.

7. Chiffres comparatifs

Certains chiffres de l'exercice 2014 ont été reclassés afin de rendre leur présentation identique à celle de l'exercice 2015.

Renseignements complémentaires

Exercice clos le 30 juin

2015

2014

	<u>Réalisations</u>	<u>Réalisations</u>
Annexe A – Taxes et assurances		
Taxes municipales et scolaires	2 186 \$	2 178 \$
Taxes d'eau	15 836	18 121
Taxes d'eau (recouvrées)	(19 900)	-
Assurances	<u>31 583</u>	<u>27 458</u>
	29 705 \$	47 757 \$
Annexe B – Électricité et gaz		
Électricité	279 597 \$	266 827 \$
Gaz	<u>94 083</u>	<u>93 308</u>
	373 680 \$	360 135 \$
Annexe C – Entretien		
Immeuble	42 164 \$	37 435 \$
Plomberie	989	4 714
Piscine	2 151	3 244
Extérieur	20 622	18 255
Contrats de services	31 883	49 261
Équipements de sécurité et d'accès	<u>3 782</u>	<u>-</u>
	101 591 \$	112 909 \$
Annexe D – Administration		
Honoraires des administrateurs	45 625 \$	45 000 \$
Frais de bureau	6 232	2 931
Frais de comptabilité – tenue de livres	2 556	1 394
Informatique	-	3 175
Honoraires des auditeurs	7 473	6 266
Autres honoraires professionnels	8 168	3 695
Télécommunications	4 729	7 100
Manque à gagner – appartements n ^{os} 106 et 110	8 735	8 480
Charges diverses	2 751	1 259
Frais de banque	<u>2 469</u>	<u>2 436</u>
	88 738 \$	81 736 \$

Renseignements complémentaires

Exercice clos le 30 juin	2015	2014
Annexe E – Réparations majeures		
Station de pompage au garage – remplacement de pompes	33 803 \$	- \$
Murs et balcons – inspection structurale	18 281	9 140
Génératrice d'urgence – remplacement du radiateur	11 289	-
Sécurité incendie – réparation de la pompe et des gicleurs	9 398	-
Piscine et spa – réparations de pompes, tuyaux, drains et unité de chauffage	5 359	-
Réparation de l'unité de ventilation centrale	3 330	-
Surveillance – nouvelle caméra dans le stationnement et enregistreuse	2 900	83
Vestibule – peinture	2 844	7 173
Rénovation de fenêtres	2 414	-
Sécurité – accès	539	23 825
Corridors	-	149 015
Stationnement	-	3 840
	90 157 \$	193 076 \$
	90 157 \$	193 076 \$