

Manoir IV Enr.

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

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

Saint-Laurent, 14-10-05

À tous les copropriétaires de Manoir IV

To all Co-owners of Manoir IV

OBJET : convocation

Subject: convocation

Assemblée générale annuelle des copropriétaires de Manoir IV, le mercredi 22 octobre 2014 à 19 h à la salle de réception.

The annual general assembly meeting for the co-owners of Manoir IV will take place: Wednesday, October 22nd 2014 at 7:00 pm In the Reception Hall.

ORDRE DU JOUR

Document

AGENDA

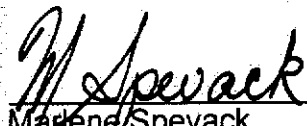
- | | | |
|---|---|--|
| 1. Ouverture | | 1. Opening |
| 2. Rapport du conseil d'administration | A | 2. Board of Director's Report |
| 3. Rapport financier 2013-2014 | B | 3. Financial report 2013-2014 |
| 4. Prévisions budgétaires 2014-2015 | C | 4. Budget forecast 2014-2015 |
| 5. Fonds de prévoyance | | 5. Contingency fund |
| 6. Rémunération des administrateurs | | 6. Payment of administrators |
| 7. Refonte de la Déclaration de copropriété | D | 7. Revision of the Declaration of Co-ownership |
| 8. Élection des administrateurs | | 8. Election of administrators |
| 9. Élection des officiers d'assemblée | | 9. Election of Assembly officers |
| 10. Autres affaires (sans vote) | | 10. Other business (no vote) |
| 11. Clôture de l'assemblée | | 11. Closing of the Assembly |



Jacques Robitaille



Denise Arcand



Marlene Spevack

Document A

Rapport du Conseil d'administration (de juillet 2013 à juin 2014)

L'année financière 2013-2014 en a été une de changement : peinture et pose de nouveaux tapis dans les corridors, de tuile dans la salle d'attente, installation d'une porte de garage plus performante, mise en place d'une console et d'un système de sécurité. Ces opérations nous ont parfois causé des maux de tête, mais nous avons surmonté les obstacles et tout semble maintenant fonctionner normalement.

Un comité de copropriétaires s'est formé pour revamper la salle d'attente. Sur sa recommandation, nous avons fait remplacer le tapis par de la tuile, et acquis de nouveaux fauteuils et une nouvelle table. Nous les remercions de leur contribution. D'autres changements vont survenir par la suite.

Sécurité

Manoir IV a connu deux incidents désagréables qui ont forcé le C.A. à revoir notre système de sécurité. À l'extérieur, trois voitures ont fait l'objet de vandalisme dans le stationnement arrière. Nous avons donc fait installer des caméras de surveillance.

À l'intérieur, nos caméras ont montré des personnes déménagées depuis plusieurs années de Manoir IV, mais qui entraient à l'aide de la clé 21 et utilisaient nos services (piscine, gymnase...). Nous avons donc mis en place un système de puces et de télécommandes qui permet d'identifier l'utilisateur, de limiter l'accès de certaines parties aux visiteurs ou de les rendre inutilisables en cas de perte ou de départ.

Assurance

À cause d'un dégât d'eau important survenu en août 2012, nous avons vu notre prime d'assurance augmenter et notre franchise passer de 10 000 \$ à 50 000 \$. Il s'agit d'un problème trop fréquent dans les condos à un point tel que des assureurs canadiens ne veulent plus assurer certains condos et que ceux-ci doivent aller à l'international et payer des primes exorbitantes. Pour notre part, nous avons dû retirer 50 000 \$ de notre fonds de prévoyance et le placer dans un fonds spécial pour nous permettre d'absorber les dégâts éventuels jusqu'à concurrence de notre franchise. Nous devons combler ce fonds au fur et à mesure de dépenses occasionnées par des dégâts d'eau. Nous devons élaborer des règles pour aider les résidents à prévenir les dégâts d'eau ou en limiter l'étendue, et des moyens pour poursuivre les personnes qui ont fait preuve de négligence dans l'observance de ces règles.

Édifice

L'article 122 du code de sécurité de la Régie du bâtiment exige maintenant une inspection détaillée et complète à tous les 5 ans des tours d'habitation comme la nôtre. Nous avons fait appel à la firme Ingétec qui a examiné la structure et un échantillon des balcons. Notre édifice a reçu son certificat de conformité, mais certains endroits devront faire l'objet de réparations pour prévenir une détérioration de la structure. Parallèlement à cette opération, la compagnie de calfeutrage Gibeau a complété le calfeutrage de l'enveloppe extérieure.

Déclaration de copropriété

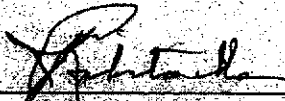
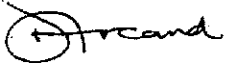
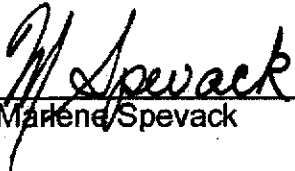
En mars 2014, nous avons entrepris la tâche fastidieuse de remettre à jour notre *Déclaration de copropriété*. Les objectifs consistent à la rendre conforme à la dernière version du Code civil du Québec et de refléter l'évolution de la situation de Manoir IV. C'est Me Marie-Cécile Bodéus de la firme d'avocats De Granpré-JoliCoeur qui a servi de personne ressource pour modifier la *Déclaration* originelle. Elle sera présente à l'assemblée générale pour répondre à vos questions ou pour guider les discussions.

Administration

Nous ne pouvons passer sous silence la démission d'Antoine Sepetdjian à la fin de juillet après plusieurs années de loyaux services. Nous le remercions vivement de son dévouement. Si Manoir IV est en très bonne santé financière, c'est en grande partie grâce à lui. Nous lui souhaitons bonne santé et du repos bien mérité. Pour le remplacer jusqu'à l'élection, nous avons fait appel à Denise Arcand, CPA-CA, de l'appartement 1612, qui a pu se familiariser avec le système financier de Manoir IV.

Le CA s'est réuni régulièrement tous les mercredis pour régler les affaires courantes et les dossiers de l'heure. Il a dû tenir des réunions supplémentaires pour régler les problèmes de peinture et de tapis, préparer l'implantation des puces et des télécommandes et préparer les visites d'inspection des balcons et des façades.

Le problème qui a le plus préoccupé le CA concernait notre concierge. Celui-ci a été opéré pour une hernie et à peine de retour au travail, se blessait à une côte. Nous avons dû naviguer dans les arcanes de notre système d'assurance des employés, puis de la CSST, puisque la blessure aux côtes était le résultat d'un accident de travail. Il a fallu engager notre travailleur temporaire plus souvent. Notre surintendant a fini par s'épuiser à la tâche et, sur ordre de son médecin, il nous a fallu lui donner deux semaines de congé pour lui permettre de se reposer.

 Jacques Robitaille	 Denise Arcand	 Marlene Spevack
---	--	---

Syndicat des copropriétaires de Manoir IV

Rapport financier

30 juin 2014

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 2014, 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 et 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 charges du fonds d'administration devrait être augmenté de 1 827 \$ en 2014 (1 865 \$ en 2013). 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 43 126 \$ en 2014 et de 41 299 \$ en 2013.

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 2014, ainsi que des résultats de son exploitation et de ses flux de trésorerie pour l'exercice clos à cette date, conformément aux Normes comptables canadiennes pour les organismes sans but lucratif.



Montréal, Québec
Le 29 septembre 2014

Société en nom collectif à responsabilité limitée
Comptables professionnels agréés

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

Syndicat des copropriétaires de Manoir IV

Résultats

Exercice clos le 30 juin

2014

2013

	Budget (note 3)	Fonds d'admi- nistration	Fonds de prévoyance Affectations extemes	Total	Fonds d'admi- nistration	Fonds de prévoyance Affectations internes	Total
Produits							
Contributions régulières des copropriétaires	903 500 \$	683 599 \$	220 000 \$	903 599 \$	657 179 \$	220 000 \$	877 179 \$
Intérêts	-	257	6 115	6 372	255	6 452	6 707
Divers	-	6 100	-	6 100	4 168	-	4 168
Règlement hors-cour – dégât d'eau	-	7 500	-	7 500	-	-	-
Subvention	-	-	-	-	-	2 000	2 000
	<u>903 500</u>	<u>697 456</u>	<u>226 115</u>	<u>923 571</u>	<u>661 602</u>	<u>228 452</u>	<u>890 054</u>
Frais d'opérations							
Salaires et charges sociales	113 000	115 269	-	115 269	108 179	-	108 179
Taxes et assurances (annexe A)	44 000	47 757	-	47 757	45 341	-	45 341
Électricité et gaz (annexe B)	323 000	360 135	-	360 135	327 687	-	327 687
Entretien (annexe C)	111 000	112 909	-	112 909	104 057	-	104 057
Administration (annexe D)	87 000	81 736	-	81 736	82 921	12 328	95 249
Réparations majeures (annexe E)	-	-	193 115	193 115	-	178 175	178 175
Amortissement des immobilisations corporelles	-	5 029	-	5 029	-	-	-
	<u>678 000</u>	<u>722 835</u>	<u>193 115</u>	<u>915 950</u>	<u>668 185</u>	<u>190 503</u>	<u>858 688</u>
Excédent des produits (charges) avant la variation de la juste valeur des placements	225 500	(25 379)	33 000	7 621	(6 583)	37 949	31 366
Variation de la juste valeur des placements	-	-	(13 570)	(13 570)	-	(3 225)	(3 225)
Excédent des produits (charges)	<u>225 500 \$</u>	<u>(25 379)\$</u>	<u>19 430 \$</u>	<u>(5 949)\$</u>	<u>(6 583)\$</u>	<u>34 724 \$</u>	<u>28 141 \$</u>

Évolution des soldes de fonds

Exercice clos le 30 juin

2014

2013

	Fonds d'administration		Fonds de prévoyance	Total	Total
	Affectations internes – Investis en immobilisations corporelles (note 6)	Non affectés	Affectations externes		
Soldes de fonds au début	132 647 \$	55 110 \$	402 386 \$	590 143 \$	562 002 \$
Excédent des produits (charges)	(5 029)	(20 350)	19 430	(5 949)	28 141
Acquisition d'immobilisations corporelles (note 6)	40 312	-	(40 312)	-	-
Soldes de fonds à la fin	167 930 \$	34 760 \$	381 504 \$	584 194 \$	590 143 \$

Syndicat des copropriétaires de Manoir IV

5

Situation financière

30 juin

2014

2013

	Fonds d'admini- stration	Fonds de prévoyance	Total	Total
Actif à court terme				
Encaisse	47 407 \$	214 873 \$	262 280 \$	254 998 \$
Portion échéant à court terme des placements à long terme (note 4)	-	129 849	129 849	25 990
Comptes à recevoir	7 966	-	7 966	1 113
Frais payés d'avance	1 869	-	1 869	8 362
Avances au fonds de prévoyance	5 242	-	-	-
	<u>62 484</u>	<u>344 722</u>	<u>401 964</u>	<u>290 463</u>
Placements (note 4)	-	59 279	59 279	185 384
Immobilisations corporelles (note 5)	<u>167 930</u>	-	<u>167 930</u>	<u>132 647</u>
	<u>167 930</u>	<u>59 279</u>	<u>227 209</u>	<u>318 031</u>
Total de l'actif	<u>230 414 \$</u>	<u>404 001 \$</u>	<u>629 173 \$</u>	<u>608 494 \$</u>
Passif à court terme				
Comptes fournisseurs et charges à payer	27 724 \$	17 255 \$	44 979 \$	18 351 \$
Avances du fonds d'administration	-	5 242	-	-
	<u>27 724</u>	<u>22 497</u>	<u>44 979</u>	<u>18 351</u>
Soldes de fonds				
Affectations internes –				
Investis en immobilisations corporelles (note 6)	167 930	-	167 930	132 647
Affectations externes	-	381 504	381 504	402 386
Non affectés	34 760	-	34 760	55 110
	<u>202 690</u>	<u>381 504</u>	<u>584 194</u>	<u>590 143</u>
Total du passif et des soldes de fonds	<u>230 414 \$</u>	<u>404 001 \$</u>	<u>629 173 \$</u>	<u>608 494 \$</u>

Pour le conseil d'administration

Marlene Spewack Administrateur
[Signature] Administrateur
Genevieve Arcand Administrateur

Flux de trésorerie

Exercice clos le 30 juin	2014	2013
Activités d'exploitation		
Excédent des produits (charges)	(5 949)\$	28 141 \$
Éléments sans incidence sur la trésorerie		
Amortissement des immobilisations corporelles	5 029	-
Variation de la juste valeur des placements	<u>13 570</u>	<u>3 225</u>
	12 650	31 366
Variation d'éléments hors caisse du fonds de roulement		
Comptes à recevoir	(6 853)	(1 113)
Frais payés d'avance	6 493	(2 433)
Comptes fournisseurs et charges à payer	<u>26 628</u>	<u>(44 566)</u>
	38 918	(16 746)
Activités d'investissement		
Acquisition de placements	(4 021)	(5 204)
Disposition de placements	12 697	-
Acquisition d'immobilisations corporelles	<u>(40 312)</u>	<u>-</u>
	(31 636)	5 204
Augmentation (diminution) nette de l'encaisse	7 282	(21 950)
Encaisse au début	<u>254 998</u>	<u>276 948</u>
Encaisse à la fin	262 280 \$	254 998 \$

Notes complémentaires

30 juin 2014

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 a choisi d'appliquer les Normes comptables canadiennes pour les organismes sans but lucratif (NCOSBL) selon 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° 106 et n° 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 que leur valeur comptable pourrait ne pas être recouvrable. Une perte de valeur est comptabilisée lorsque leur valeur comptable excède les flux de trésorerie non actualisés découlant de leur utilisation et de leur sortie éventuelle. La perte de valeur comptabilisée est mesurée comme étant l'excédent de la valeur comptable de l'actif sur sa juste valeur.

Instruments financiers

– Évaluation

Le Syndicat évalue initialement ses instruments financiers à la juste valeur. Il évalue ultérieurement tous ses actifs financiers et ses 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 2014

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

	2014		2013	
	Coût	Juste valeur	Coût	Juste valeur
Obligations, taux de 2,2 % à 3,57 %, échéant de novembre 2014 à octobre 2015	171 013 \$	172 642 \$	183 710 \$	198 909 \$
Intérêts à recevoir	16 486	16 486	12 465	12 465
	187 499	189 128	196 175	211 374
Portion échéant à court terme	(128 770)	(129 849)	(25 161)	(25 990)
	58 729 \$	59 279 \$	171 014 \$	185 384 \$

5. Immobilisations corporelles

	2014		2013	
	Coût	Amortisse- ment 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
Equipment de sécurité et d'accès	40 312	5 029	35 283	-
	172 959 \$	5 029 \$	167 930 \$	132 647 \$

Notes complémentaires**30 juin 2014**

6. Affectations internes

Le conseil d'administration a décidé de grever d'une affectation interne le montant des actifs nets investis en immobilisations corporelles.

Le conseil d'administration a acheté et fait installer un nouveau système d'accès et de sécurité. Comme prévu, les fonds ont été pris à même les contributions des copropriétaires au fonds de prévoyance. Un montant de 40 312 \$ a été capitalisé aux immobilisations corporelles et présenté dans les affectations internes – investis en immobilisations corporelles dans le fonds d'administration relativement à ce système.

7. 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 2014.

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 risque : 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.

Renseignements complémentaires

Exercice clos le 30 juin

	2014	2013
	<u>Réalisations</u>	<u>Réalisations</u>
Annexe A – Taxes et assurances		
Taxes municipales et scolaires	20 299 \$	13 826 \$
Assurances	<u>27 458</u>	<u>31 515</u>
	47 757 \$	45 341 \$
Annexe B – Électricité et gaz		
Électricité	266 827 \$	245 905 \$
Gaz	<u>93 308</u>	<u>81 782</u>
	360 135 \$	327 687 \$
Annexe C – Entretien		
Entretien – immeuble	37 435 \$	39 098 \$
Entretien – plomberie	4 714	1 725
Entretien – piscine	3 244	3 037
Entretien – extérieur	18 255	20 978
Contrats de service	49 261	36 459
Équipement	<u>-</u>	<u>2 760</u>
	112 909 \$	104 057 \$
Annexe D – Administration		
Honoraires des administrateurs	45 000 \$	45 000 \$
Frais de bureau	2 931	4 017
Frais d'assemblée	187	19
Frais de comptabilité – tenue de livres	1 394	2 206
Informatique	3 175	165
Honoraires des auditeurs	6 266	5 404
Autres honoraires professionnels	3 695	8 047
Télécommunications	7 100	6 307
Manque à gagner – appartements n ^{os} 106 et 110	8 480	8 233
Charges diverses	1 072	1 320
Frais de banque	<u>2 436</u>	<u>2 203</u>
	81 736	82 921
Autres honoraires professionnels (fonds prévoyance)	<u>-</u>	<u>12 328</u>
	81 736 \$	95 249 \$

Renseignements complémentaires

Exercice clos le 30 juin

2014

2013

Annexe E – Réparations majeures

Corridors	149 015 \$	- \$
Sécurité – accès	23 825	-
Balcons	9 140	-
Vestibule	7 173	-
Système d'incendie	-	35 642
Stationnement	3 840	-
Surveillance	83	-
Unité de chauffage du toit	-	46 909
Calfeutrage des fenêtres	-	39 589
Génératrice	-	19 565
Achat d'équipements pour la salle d'exercice	-	18 672
Fenestration	-	17 738
Frais de banque	39	60
	<u>193 115 \$</u>	<u>178 175 \$</u>

Rapport Financier 2013-2014

États des résultats 2013-2014 – Fonds d'opérations
États des résultats 2013-2014 – Fonds de prévoyance
Revue des dépenses majeures 2013-2014



Manoir LV ENR.

États des résultats 2013/2014 vs 2012/2013
FONDS D'OPÉRATIONS

	2013/2014	2012/2013	Variation		Commentaires
			\$	%	
Revenus					
Frais de condo	903,599	877,179	26,420	3.0%	
Intérêts	257	255	2	0.8%	
Autres revenus	13,600	4,168	9,432	226.3%	Règlement hors-cour 7 500\$ re: dégât d'eau en 2012 - Vente de nouvelles puces
	917,456	881,602	35,854	4.1%	
Frais d'opérations					
Salaires & Bénéfices marginaux	115,269	108,179	7,090	6.6%	Augmentations salariales et charges additionnelles dues au congé de maladie du concierge
Taxes & Assurances	47,757	45,341	2,416	5.3%	Taxe d'eau +6 500\$ Assurances +2 500\$
Électricité & Gaz	360,135	327,687	32,448	9.9%	Paiement de déductible -6 600\$ Électricité +8.5% Gaz +14%
Entretien	112,909	104,057	8,852	8.5%	Porte de garage +12 200\$ et réparations génératrice et pompes +4 000\$ - compensé par réduction d'achat d'équipement et d'entretien extérieur 5 600\$
Amortissement des immobilisations corporelles	5,029	0	5,029	100.0%	Amortissement du nouveau système d'accès - charge comptable seulement
Administration	81,736	82,921	(1,185)	-1.4%	Stable
	722,835	668,185	54,650	5.0%	
Excédent des revenus (frais)	194,621	213,417			
Contribution au fonds de prévoyance	(220,000)	(220,000)		0.0%	Telle que prévue
<i>% frais de condo</i>	<i>24.3%</i>	<i>25.1%</i>			
Excédent des revenus (frais)	(25,379)	(6,583)			



Memoire LV Enr.

États des résultats 2013/2014 vs 2012/2013
FONDS DE PRÉVOYANCE

	2013/2014	2012/2013	Variation		Commentaires
			\$	%	
Revenus - Contribution au	220,000	220,000	0	0.0%	Tel que prévu
Autres revenus :					
Intérêts	6,115	6,452	(337)	-5.2%	Diminution des placements
Subvention		2,000	(2,000)	-100.0%	
	226,115	228,452	(2,337)	5.0%	
Frais d'opérations					
Réparations majeures	193,115	178,175	14,940	8.4%	Détails 2013-2014 en page 4 2012/13 : Plan de gestion de Prévoyance
Administration		12,328	(12,328)	-100.0%	
	193,115	190,503	2,612	5.0%	
Excédent des revenus (frais)	33,000	37,949			
Variation de la juste valeur des placements	(13,570)	(3,225)			
Excédent des revenus (frais) aux états financiers	19,430	34,724			



Manoir TV Enr.

Revue des dépenses majeures 2013-2014

	Budget	Dépenses (taxes incl.)			
		Admin.	Prév.	Total	
Rénovation des corridors	149 031				
Peinture		0	75 448	75 448	Idéal / Peinture
Tapis		0	73 567	73 567	Spectrum
TOTAL	0	0	149 015	149 015	Tapis Trans-Canada
Système d'accès et sécurité	71 000				
Systèmes d'accès et de sécurité	54 000				
Caméras HD intérieurs et extérieurs	17 000				
Systèmes d'accès et de sécurité		0	55 105	55 105	Budget 2014-2015
Additions de caméras		0	8 598	8 598	Dièse Intercom
TOTAL		0	63 703	63 703	Dièse Intercom
Inspection des balcons	10 000				
Inspection des balcons - dépôt 30% à l'octroi du contrat		0	9 141	9 141	Ingétec
TOTAL		0	9 141	9 141	
Rénovation du vestibule	15 000				
Plancher de tuiles		0	3 967	3 967	Tapis Trans-Canada
Mobilier - 5 fauteuils		0	2 771	2 771	Oburo
TOTAL	0	0	6 738	6 738	
Autres (imprévus)	20 000				
GRAND TOTAL	265 031	0	228 596	228 596	

(Note 1)

Note 1 : La différence entre le total payé de \$228 596 et le total montré à l'état des résultats du Fonds de prévoyance est de 35 481, soit le montant du Système d'accès et surveillance qui a été capitalisé aux immobilisations, net de l'amortissement chargé.



Manoir IV Enr.

Prévisions Budgétaires 2014-2015

Prévisions Budgétaires – Fonds d’opérations
Prévisions Budgétaires – Fonds de prévoyance



Prévisions Budgétaires 2014/2015
FONDS D'OPÉRATIONS

	2013/2014	2012/2013	2014/2015	Commentaires
	Réel	Réel	BUDGET	
Revenus				
Frais de condo	903,599	877,179	930,700	Augmentation 3% au 01/07/14
Intérêts	257	255	255	
Autres revenus	13,600	4,168	5,108	Moyenne 2012-2014
	917,456	881,602	936,055	
Frais d'opérations				
Salaires & Bénéfices marginaux	115,269	108,179	116,300	Augmentation 2%
Taxes & Assurances	47,757	45,341	58,265	Taxe d'eau estimée +6 100\$ (35%) basée sur consommation récente Assurances +4 100\$ (15%) - impact des dégâts d'eau répétitifs
Électricité & Gaz	360,135	327,687	360,000	Estimés stables
Entretien	112,909	104,057	95,750	2013/14 incluait nouvelle porte de garage 12 000\$ et entretien majeur génératrice/pompes 4 000\$
Administration	81,736	82,921	86,929	Honoraires professionnels relatifs à la refonte de la Déclaration de copropriété
	717,806	668,185	717,244	
Excédent des revenus (frais)	199,650	213,417	218,811	
Contribution au fonds de prévoyance	(220,000)	(220,000)	(220,000)	Prévu au plan de 5 ans
<i>% frais de condo</i>	<i>24.3%</i>	<i>25.1%</i>	<i>23.6%</i>	
Amortissement des immobilisations corporelles	(5,029)	0	(8,450)	N'implique pas de sortie de fonds - charge comptable
Excédent des revenus (frais)	(25,379)	(6,583)	(9,639)	



Memoire IV Env.

**Prévisions Budgétaires 2014/2015
FONDS DE PRÉVOYANCE**

	2013/2014	2012/2013	2014/2015	Commentaires
	Réel	Réel	BUDGET	
Revenus - Contribution au fonds	220,000	220,000	220,000	
Autres revenus :				
Intérêts	6,115	6,452	6,100	Stables
Subvention		2,000		Aucune subvention prévue
	226,115	228,452	226,100	
Frais d'opérations				
Réparations majeures	193,115	178,175	295,000	
Administration		12,328		
	193,115	190,503	295,000	
Excédent des revenus (frais)	33,000	37,949	(68,900)	Sera compensé par dépenses moins élevées en 2015/2016

	2014/2015	Commentaires
	BUDGET	
Dépenses majeures		
Structure - Réfection des balcons	250,000	Estimé préliminaire, en attente du rapport final de Ingétec. Devancé d'un an vu les risques de détérioration des structures.
Restauration - Puits de ventilation	25,000	Tro-Châînes
Autres - Imprévus	20,000	
Divers		
	295,000	

Le plan quinquennal original, tel que présenté l'an dernier à l'assemblée, prévoyait :

- 1) la restauration des espaces comprenant la piscine, le bain tourbillon, les vestiaires, les toilettes et les saunas, de même que l'achèvement de la restauration du corridor menant à ces espaces, pour un montant total de 120 000\$.
- 2) la réparation de la dalle autour du drain de la piscine, pour 5 000\$

Ces deux items transférés à 2015/2016



Mancin LV Enr.

Fonds de prévoyance

Plan Quinquennal 2014-2019



Plan Quinquennal 2014-2019
Dépenses Majeures et évolution du Fonds de prévoyance

	2013-2014	2014-2015	2015-2016	2016-2017	2017-2018	2018-2019
Déficiences et non-conformités						
Restauration - Puits de ventilation		25 000				
Projets						
2013-2014	193 115					
Compléter installation des caméras intérieures et extérieures		17 000				
Structure et Enveloppe		250 000				
Tapis, accès piscine-salle d'exercice-salle de jeu			10 000			
Vestiaires et toilettes			20 000			
Piscine et bain tourbillon			90 000			
Saunas			10 000			
Éclairage				90 000	90 000	97 000
Tuyauterie					120 000	
Mise à jours du plan du Fonds de prévoyance					10 100	
Remplacement - détecteur de monoxyde						20 000
Autres - imprévus		20 000	20 000	20 000	20 000	20 000
TOTAL	193 115	312 000	150 000	110 000	240 100	137 000
Solde d'ouverture - Fonds de prévoyance	402 386	381 504	289 504	366 104	489 502	489 802
Contributions prévues	220 000	220 000	226 600	233 398	240 400	247 612
Dépenses majeures	(193 115)	(312 000)	(150 000)	(110 000)	(240 100)	(137 000)
Acquisitions d'immobilisations	(40 312)					
Autres éléments (intérêts, etc.)	(7 455)					
Solde de fermeture - Fonds de prévoyance	381 504	289 504	366 104	489 502	489 802	600 414



Mamoir LV ENR.



Manoir IV Enr.

Saint-Laurent, 14-10-06

Aux copropriétaires

OBJET : refonte de la Déclaration de copropriété

Madame, Monsieur.

L'administration de Manoir IV a procédé à une refonte de la Déclaration de copropriété à la suite des changements survenus au Code civil du Québec en 1994 et de l'évolution même de Manoir IV au cours des dernières années. L'étape suivante est l'adoption par l'assemblée générale de l'ensemble du document. Comme celui-ci comporte 461 articles, nous avons élaboré une procédure qui devrait nous permettre d'éviter les discussions fastidieuses ou inutiles et de l'approuver en moins d'une heure.

Pour nous permettre d'atteindre cet objectif, nous comptons sur votre entière collaboration pour vous préparer à cette rencontre. **Le soir de l'assemblée générale, nous tiendrons pour acquis que vous aurez lu tout le document. Il n'y aura pas d'adoption article par article.** Nous adopterons les articles qui auront fait l'objet de propositions d'amendement, puis ceux qui auront fait l'objet de discussions. À la fin, nous adopterons l'ensemble du document. M^e Marie-Cécile Bodéus, avocate de la firme DeGranpré-JoliCoeur et rédactrice de la Refonte sera présente pour répondre aux questions et guider les discussions.

Vous trouverez en annexe l'énumération des articles modifiés que nous vous demandons de scruter plus attentivement, même s'il est important de lire tout le document.

Certains articles peuvent soulever chez vous des questions, des discussions ou des propositions d'amendements. Si vous voulez proposer un amendement, vous devez remplir le formulaire ci-joint sur lequel vous inscrirez les informations suivantes :

- Votre nom et numéro d'appartement;
- Dans la colonne de gauche, le numéro de l'article;
- Dans la colonne du centre, l'article tel que rédigé, en soulignant s'il y a lieu les mots que vous voulez modifier;
- Dans la colonne de droite, votre proposition d'amendement (ajout de mots, retrait de mots ou remplacement de mots).

NOTEZ BIEN : vous devez faire parvenir ce formulaire au bureau de l'administration **avant le vendredi 17 octobre 2014**. Vous recevrez AVANT l'assemblée les propositions d'amendements soumises. **Les documents déposés après le 17 octobre ne seront pas étudiés le soir de l'assemblée générale.**

Si vous avez l'intention d'intervenir, veuillez signaler à la personne qui vous inscrit **sur quel(s) numéro(s) d'articles vous avez des questions et sur quel(s) numéro(s) d'articles vous voulez soulever une discussion.**

L'étude du projet de refonte de la *Déclaration de copropriété* se fera en quatre temps.

1. **Période de questions :** nous identifierons d'abord dans l'ordre les numéros d'articles qui feront l'objet de questions. Par la suite, le propriétaire concerné disposera de 10 secondes pour poser sa question et la

personne ressource disposera de 20 secondes pour y répondre. Vous trouverez un aide-mémoire à cette fin dans l'enveloppe.

2. **Étude des amendements**

Nous passerons dans l'ordre chacune des propositions d'amendements que nous vous aurons fait parvenir avant l'assemblée. Votre proposition devra d'abord être appuyée par une personne de l'assemblée pour être recevable. Vous disposerez de 30 secondes pour expliquer votre proposition. Si quelqu'un est contre l'amendement, il disposera également de 30 secondes pour expliquer son point de vue. Puis, nous passerons au vote sur l'amendement. Enfin, nous devrions passer au vote sur cet article (amendé ou non) selon les modalités requises pour l'article à l'étude (50 % + 1 ou 50 % + $\frac{3}{4}$ des actions).

3. **Période de discussions** : nous identifierons d'abord dans l'ordre les numéros d'articles qui feront l'objet de discussions. Nous supposons que les gens qui veulent discuter d'un article sont CONTRE. Vous disposerez de 30 secondes pour expliquer votre point de vue. Une personne POUR disposera de 30 secondes pour d'expliquer son point de vue. Nous devrions passer au vote sur cet article selon les modalités requises pour l'article à l'étude (50 % + 1 ou 50 % + $\frac{3}{4}$ des actions).

4. **Vote final** : nous tiendrons pour acquis que tous les articles qui n'auront pas fait l'objet de discussions ou de propositions d'amendement sont considérés comme adoptés. Il restera un vote final sur l'ensemble du document.

Nous sommes conscients qu'il s'agit d'une opération complexe. Toutefois nous croyons vous avoir fourni de bons outils pour vous faciliter la tâche. De plus, la présence de M^c Bodéus devrait permettre d'éclairer les débats. Par-dessus tout, NOUS COMPTONS ÉNORMÉMENT SUR VOTRE PRÉSENCE. Si vous ne le pouvez pas, IL FAUT SIGNER UNE PROCURATION pour que quelqu'un puisse parler et voter en votre nom. Les frais de déplacement de M^c Bodéus ne sont pas gratuits. Nous ne pouvons pas nous permettre de rater le quorum et d'avoir à convoquer à nouveau une autre assemblée générale.

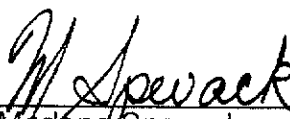
Nous vous remercions à l'avance de votre précieuse collaboration et vous prions de croire en la nôtre.



Jacques Robitaille



Denise Arcand



Marlene Spevack

SANS PREJUDICE

Ville Saint Laurent le 11 octobre 2014

La présente lettre est adressée aux deux (2) administrateurs de Manoir IV soit :
Mmes Marlène Spevack
M. Jacques Robitaille et
De l'intérim Mme Denise Arcand

Les administrateurs susnommés incluant l'intérim doivent envoyer une copie aux personnes ressources Me Marie-Cécile Bodeus avocate et à Me Brunet notaire.

1. Je ne suis pas d'accord que le document intitulé "REFONTE" devienne une nouvelle déclaration de copropriété sur un immeuble qui a déjà une déclaration de copropriété enregistrée. En ce faisant, on risque d'enlever aux copropriétaires les droits acquis.

Quelques exemples :

- (a) Le document est intitulé comme étant une déclaration de copropriété ou une nouvelle déclaration pour un immeuble qui a déjà fait l'objet d'une déclaration de copropriété caché derrière le titre de **Refonte**.
 - (b) L'article 2 définit le mot administrateur comme étant une seule personne et non trois comme c'est le cas actuellement.
 - (c) L'article 14 donne le droit à l'administrateur de désigner l'endroit des boîtes à lettre ailleurs qu'actuel.
 - (d) L'article 16 donne le droit à l'administrateur de relocaliser les espaces de rangements (Lockers).
 - (e) L'article 18 donne le droit à l'administrateur de relocaliser les espaces de stationnements.
2. Tout ce qui est édicté par la loi tel que modifié ne doit pas faire partie d'une déclaration de copropriété modifiée sous le terme de REFONTE sauf si la loi l'exige; en effet **la loi parle par elle-même : personne n'est sensé ignorer la refonte du code civil du Québec.**
 3. Pour mettre au courant les copropriétaires du changement au code Civil du Québec il faudrait présenter un document pour énumérer **textuellement** les articles modifiants les anciens articles du code civil en cette matière en y faisant une comparaison avec les anciens articles.
 4. Toutefois on peut modifier la déclaration de copropriété si l'**unanimité** (exigée par la loi) des copropriétaires le décide lors du vote en assemblée générale. Tout ce qui a été édicté par les anciens articles du code civile ou approuvé par l'assemblée des copropriétaires, ne peut être contesté à condition qu'elle n'entre pas en contradiction avec les articles du code civil tel que modifié et ce, pour le futur et non pour le passé.

5. Si le règlement actuel doit être modifié il faudrait obtenir l'approbation de tous les copropriétaires par voie de vote pour ne pas affecter les droits acquis des copropriétaires. Par conséquent un document spécial doit être présenté pour expliquer cette modification ainsi qu'une réunion spéciale.
6. En tout temps le mot administrateur doit être au nombre de trois personnes (ou tout nombre impair) pour respecter le vote majoritaire. Tous les administrateurs élus forment le Syndicat.
7. Par conséquent la désignation du mot administrateur désigne toujours le syndicat sauf si le syndicat donne l'administration à une personne ou à une corporation qui peut agir toute seule conformément au contrat d'administration signé par le Syndicat. Cette personne devient mandataire du Syndicat : c'est ce dernier qui en assume la responsabilité et non l'administrateur sauf si ce dernier contrevient aux termes et conditions du contrat d'administration signé par le Syndicat lequel contrat doit respecter le règlement tel qu'édicte et approuvé par l'assemblée des copropriétaires.
8. Les commentaires faits ci-dessus par le soussigné le sont à titre de copropriétaire qui veut protéger ses droits acquis et non à titre d'avocat.

Copie de cette lettre sera placée à la porte des deux administrateurs et de l'intérim ainsi que de M. Sepetdjian. Je suis ouvert à discuter avec vous et vos personnes ressources avant le 17 octobre 2014.

Me Albert Siag, avocat à la retraite et Copropriétaire de la fraction de l'immeuble sis au 720 Montpellier qui comprend la partie exclusive 702

Me. Siag est retraité de la SCHL/ CMHC

Téléphone

(438)381-4732

asiag@videotron.ca

cc : M. Antoine Sepetdjian