

LE HAVRE DU VILLAGE LIBERTÉ SUR BERGES INC.

PROCÈS-VERBAL

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ANNUELLE DES ACTIONNAIRES - LE HAVRE DU VILLAGE LIBERTÉ SUR BERGES INC.,
TENUE AU 7724, RUE DES SAULES, À BROSSARD,
LE MERCREDI **23 OCTOBRE 2019** À 19 H 00

1. CONSTITUTION DE L'ASSEMBLÉE

1.1. Accueil et ouverture de l'assemblée

Le président du Conseil, M. Richard Lacroix souhaite la bienvenue aux actionnaires et les remercie de leur présence. Il présente ensuite les autres membres du Conseil et du gestionnaire, en l'occurrence :

- M. Richard Gilbert, vice-président Exploitation
- M. Richard Bourdeau, vice-président Activités sociales
- Mme. Lise Hamelin, secrétaire
- Mme Carolle Belly, trésorière.
- Mme Mylène Duceppe.

Il signale que les procurations des années antérieures ont été annulées suite à une relecture attentive de leur contenu. Il spécifie ensuite que la présente rencontre ne concerne que le Club-House et ses activités sous sa responsabilité. On acceptera cependant d'aborder, s'il y a lieu, des sujets ne concernant pas le Club-House à l'item 10 du projet d'ordre du jour.

1.2. Nomination du président et du secrétaire de l'assemblée.

Le président du conseil suggère que la présidence de l'assemblée soit faite par la trésorière de la compagnie. Proposé par M Gilles Hubert (SAU-7510) et appuyé par M Claude Brossard (SAU-7606), Mme Carolle Belley et Mme Mylène Duceppe sont respectivement désignées Présidente et Secrétaire de l'assemblée et des élections. La proposition est adoptée à l'unanimité.

1.3. Ratification de la procédure de convocation

Conformément aux règlements de la Compagnie, la présidente de l'assemblée Mme Belley indique que les documents requis ont été remis dans les délais prescrits soit :

- a. l'Avis de convocation incluant ses pièces jointes dont des projets de résolutions
- b. le Procès-verbal de l'assemblée générale annuelle du 17 octobre 2018 (également transmis par courriel en février 2019)
- c. les États financiers au 31 juillet 2019
- d. les Prévisions budgétaires pour l'exercice 2019-2020.

Mme Carolle Belley réitère que pour les fins de rédaction du procès-verbal, il est important que chaque intervention soit précédée de l'identification du nom de l'intervenant, de son adresse et de son numéro d'unité.

1.4. Vérification du quorum

La présidente confirme que 57 actionnaires sont présents et 34 sont représentés par procuration pour un total de 91 actionnaires. Le quorum étant atteint, il déclare l'assemblée ouverte à 19h10.

1.5. Adoption de l'ordre du jour

La présidente signale que l'item 10 a été mis à l'ordre du jour pour des sujets ne concernant pas le Club-House. Puisqu'aucun ajout n'est demandé, elle souligne que l'on pourra en accepter lors des items 8 et 10, s'il y a une demande.

Proposé par M Gilles Hubert (SAU-7510) et appuyé par Mme Réjeanne Jutras (SPI-300), le projet d'ordre du jour est adopté à l'unanimité.

2. APPROBATION DU PROCÈS-VERBAL DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ANNUELLE DU 17 OCTOBRE 2018

Le président du Conseil signale que le projet de procès-verbal a été transmis en février 2019 et qu'aucune demande de modification n'a été reçue.

Il souligne cependant que dans le rapport du trésorier à la page 10 de 13, celui-ci utilise les mots "vente d'un quai" et "10 quais disponibles". Dans les faits, il aurait dû utiliser les mots "vente d'un droit d'utilisation de quai" et "10 droits d'utilisation de quai disponibles".

Également, M. Jean Bourdeau demande une correction de son nom à l'item 10 du projet de procès-verbal.

Proposé par M Yves Trépanier (SOR-145) et appuyé par M Richard Gilbert (SPI-115), le projet de procès-verbal tel que modifié est adopté à l'unanimité.

2.1. Affaires découlant de l'assemblée générale annuelle

M. Lacroix fait le suivi sur les affaires découlant de l'assemblée 2018.:

- Art 2.1 : une actionnaire s'interrogeait sur la pertinence de l'intégration du règlement 2017-01 dans les règlements de compagnie. Le conseil a considéré cette suggestion et a analysé les statuts et règlements et proposera des corrections au cours de la présente assemblée générale pour répondre positivement à cette intervention. L'équivalent de ce règlement 2017-01 sera maintenant considéré comme un règlement de régie interne.
- Art 2.1 - relativement à la location courte terme. Une rencontre de concertation des présidents a eu lieu le 8 mai 2019 (présence de 21 des 28 syndicats) et ce sujet été abordé. Voir le procès-verbal disponible sur le site WWW. Tous les syndicats présents avaient voté un tel règlement et le rappelait aux copropriétaires et futurs acheteurs par une référence dans le procès-verbal de l'AGA de leur syndicat
- Art 5 : sur les espaces verts : le conseil a fait un suivi important sur l'aménagement paysager. Selon les commentaires reçus, cela a paru.

3. RAPPORT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Le président du Conseil, M. Richard Lacroix présente le rapport du Conseil d'administration sur ses activités pour l'année terminée au 31 juillet 2019. On trouvera en **Annexe 1** ce rapport.

4. ÉTATS FINANCIERS AU 31 JUILLET 2019

La trésorière, Mme Carolle Belley présente les états financiers au 31 juillet 2019 tels que préparés par la firme de vérification Raymond Chabot Grant Thornton (RCGT) et que le conseil a adopté à sa réunion régulière d'octobre 2019. Ces états financiers ont été transmis à tous les actionnaires avec l'avis de convocation.

5. BUDGET POUR L'EXERCICE 2019-2020

Mme Carolle Belley poursuit avec la présentation des prévisions budgétaires pour 2019-2020.

En premier lieu, Mme Belley annonce une augmentation de 1\$ à partir du 1er janvier 2020 de la contribution aux frais communs du Club-House qui passeront à 86\$/mois.

Par la suite, il y a présentation des différents comptes ainsi que les montants qui leur sont attribués. Elle demande ensuite à l'Assemblée d'approuver ce budget (voir annexe 2)

Questions et commentaires

- Un actionnaire demande de réexpliquer les avantages que les actionnaires ont sur les impôts fonciers de la ville. Dans l'évaluation des 145 maisons du Village, la ville ajoute à chaque unité un 1/145 de leur évaluation du Club-House (bâtiment et terrain). En procédant de la sorte, le taux pris pour calculer les impôts fonciers est un taux résidentiel. Si la ville procédait autrement en taxant directement le Club-House, le taux commercial utilisé serait largement supérieur et le budget du Club-House serait ainsi accru et payé par chaque unité.
- M Pierre Cyr (SAU-7518) propose la résolution suivante qu'il dépose également au secrétariat :

APPROBATION DES ACTIONNAIRES POUR DÉPENSES DE 25 000 \$ ET PLUS

Attendu le caractère spécial de la société et le fait que toutes les dépenses doivent être assumées par les actionnaires, qui sont les résidents de Village Liberté sur Berges;

Attendu que le budget est approuvé par le conseil d'administration;

Attendu la conséquence monétaire pour les actionnaires si le conseil d'administration approuve des dépenses exceptionnelles;

IL EST PROPOSÉ que toute dépense supérieure à 25 000 \$ non prévue au budget annuel soumis lors de l'assemblée générale annuelle des actionnaires, et de nature non urgente, soit approuvée par les actionnaires à une assemblée générale annuelle ou à une assemblée générale spéciale s'il y a lieu.

Proposé par M Pierre Cyr (SAU-7518) et appuyé par Michèle Roussin (MAU-150), le projet de résolution est adopté à l'unanimité. Il est signalé par une actionnaire que le vote d'une telle résolution est à la majorité simple.

- M Robert Mauger (SAU-7718) propose la résolution suivante qu'il dépose également au secrétariat :

APPROBATION DES ACTIONNAIRES POUR L'AUGMENTATION DES CHARGES COMMUNES

Attendu que le budget est approuvé par le conseil d'administration;

Attendu que le caractère spécial de la société et le fait que toutes les dépenses doivent être assumées par les actionnaires, qui sont les résidents de Village Liberté sur Berges;

IL EST PROPOSÉ que toute augmentation des Charges communes annuelles supérieure à 10 % soit approuvée par les actionnaires à une assemblée générale annuelle ou à une assemblée générale spéciale s'il y a lieu.

Proposé par M Robert Mauger (SAU-7718) et appuyé par M Pierre Cyr (SAU-7518), le projet de résolution est adopté à l'unanimité.

Suite à la résolution approuvée à l'unanimité sur le vote en assemblée pour une dépense de plus de 25 000\$, la présidente de l'Assemblée demande à l'assemblée de voter une résolution pour la dépense de 30 000\$ prévu au budget pour la réflexion de la terrasse. Un actionnaire demande s'il ne serait pas mieux d'avoir des devis avant d'approuver cette dépense. M Lacroix mentionne que le Conseil qui sera en poste devra en effet aller en appel de soumission pour ne pas avoir de surprise et s'il faut retarder le projet, il sera retardé. Il est spécifié également par Mme la présidente que pour le moment on vote pour 30 000\$ et que si, suite à l'appel de soumission, il s'avère que le projet coûte plus cher, il y aura alors une Assemblée générale spéciale.

M Paul Lamontagne (SOR-105) demande s'il y a eu une évaluation de la terrasse avant de dire qu'elle est à changer. M Lacroix informe M Lamontagne qu'il y a déjà des planches à changer et que suite à l'évènement des marmottes, il y a eu constatations de différent dégât. De plus, étant donné que la terrasse est un élément important du Club-House, le Conseil veut considérer le fait de la remplacer, comprendre son état réel et prendre action avant qu'elle ne soit trop dégradée. De plus, la demande de budget pour cet élément est une précaution afin d'éviter des délais et la tenue d'une autre assemblée générale au cas où on doit remplacer au complet. Si au courant du projet on considère que nous pouvons seulement remplacer certains éléments et non tout, c'est ce qui sera fait. Toutefois, en ayant votre approbation maintenant.

Proposé par M Gilles Hubert (SAU-7510) la proposition d'un budget de 30,000\$ pour un examen et réparation s'il y a lieu de la terrasse est adoptée à l'unanimité.

6. NOMINATION DES VÉRIFICATEURS

Le président du Conseil rappelle que les états financiers ne sont pas vérifiés, mais qu'ils font l'objet d'un rapport de mission d'examen d'une firme comptable externe et indépendante du gestionnaire. Il invite les actionnaires à proposer une motion à l'effet de maintenir le statu quo, soit de ne pas nommer de vérificateurs. Le mandat pour mission d'examen est octroyé par le conseil d'administration.

Proposé par M. Sylvain Sheehy (SPI-170) et appuyé par Richard Bourdeau (SPI-280) et sur recommandation du Conseil, il est accepté qu'une mission d'examen soit effectuée pour l'exercice 2019-2020 et que les membres du Conseil soient autorisés à choisir la firme de vérificateurs. La proposition est adoptée à l'unanimité.

7. MODIFICATIONS AUX STATUTS ET RÈGLEMENTS

Le président du Conseil souligne qu'à la suite d'une intervention faite à l'assemblée générale de l'an passé sur les règlements de compagnie et suite à une lecture attentive du projet d'états financiers déposé par la firme de vérificateurs qui soulignait de nouveau que les actions de catégorie "B" étaient rachetables au gré du détenteur, le conseil a procédé à une lecture attentive des Statuts constitutifs et des règlements adoptés et inscrits au Livre des minutes de la compagnie.

Il a également consulté les archives de la compagnie et sollicité divers avis. Il rappelle aux actionnaires quelques éléments:

- Les statuts de la compagnie ont été enregistrés en 1995 bien avant la formation du Village Liberté sur Berges et étaient en fait ceux d'un dépanneur. Prével ayant sans doute acheté une coquille de compagnie au lieu d'en incorporer une nouvelle avec un statut et des règlements adaptés à notre situation.

- Le comité de transition avant en juin 2005 signalé leur crainte sur le rachat des actions de catégories B. Le conseil a obtenu des avis, notamment de sa firme de vérificateurs, que la compagnie n'ait pas la capacité financière de procéder à de tels rachats.
- Si un actionnaire le demandait, le conseil serait obligé de faire la même action auprès de tous les autres actionnaires, ce qui impliquerait une dépense de près de 725,000\$.

En conclusion, le conseil a déjà adopté à sa rencontre du 6 octobre 2019 quatre (4) résolutions et recommande leur ratification par l'assemblée des actionnaires de ces quatre (4) résolutions soit :

- **Résolution #1 :** Modifications les statuts de la Société
 - a. en vue d'exclure le droit des détenteurs de demander le rachat des actions de catégorie B
 - b. pour corriger les irrégularités constatées pour le transfert de sanctions
 - c. d'abroger l'annexe 3 concernant le pouvoir d'emprunt
 - d. d'autoriser le président et le secrétaire à signer les statuts de modification auprès du Registraire des entreprises.
- **Résolution #2 :** Modification au **Règlement général #2 d'emprunt** afin d'y ajouter une ratification par une résolution spéciale des actionnaires dans les 60 jours d'une résolution du conseil pour un emprunt
- **Résolution #3 :** Abrogation du **Règlement 2017-01**
- **Résolution #4 :** Abrogation du **Règlement 2017-02**

M. Sylvain Sheehy (SPI-170) propose étant appuyé par Mme Arlette Cousture (SOR-210) de discuter et d'approuver une par une chacune des quatre (4) propositions de résolutions.

Proposition #1 : Modifications des Statuts de la Société

Dépôt de la proposition #1

**MODIFIANT LES STATUTS DE LA SOCIÉTÉ
(CAPITAL-ACTIONS, RESTRICTIONS SUR LE TRANSFERT DES ACTIONS ET
POUVOIR D'EMPRUNT)**

Rachat des actions Catégorie « B » au gré du détenteur

Attendu que les statuts de la Société stipulent que la Société est autorisée à émettre un nombre illimité d'actions ordinaires et d'actions Catégorie « A », « B », « C », « D » et « E »;

Attendu que le capital-actions émis et payé de la Société est de 145 actions ordinaires et de 145 actions Catégorie « B », respectivement pour 145 \$ et 724 855 \$;

Attendu que les actions Catégorie « B » sont des actions rachetables au gré du détenteur, tel que stipulé à l'article 6 de l'Annexe 1 des statuts de constitution;

Attendu que, lors de la vente des résidences du complexe Village Liberté sur Berges par le promoteur, les résidents devaient souscrire à une action ordinaire et à une action Catégorie « B » du capital-actions de Le Havre du Village Liberté sur Berges Inc. comme investissement dans un centre communautaire/Club-Houses;

Attendu que, lors de la vente de leur résidence à des tiers, les détenteurs doivent vendre également leur participation dans Le Havre du Village Liberté sur Berges Inc.;

Attendu que la Société n'a pas d'autres sources de revenus que la contribution mensuelle des résidents pour payer les dépenses d'exploitation du Club-House;

Attendu que la Société avait un déficit accumulé de 293 316 \$ au 31 juillet 2019 (déficit de 280 907 \$ au 31 juillet 2018);

Attendu que la Société n'a pas la capacité financière pour racheter les actions Catégorie « B » et qu'il n'est pas dans l'intérêt de l'ensemble des actionnaires que la Société augmente les contributions mensuelles pour racheter des actions Catégorie « B »;

Attendu qu'une demande avait été faite au promoteur, en 2005, pour modifier les statuts;

Attendu que le promoteur n'a pas procédé à cette modification et qu'aucune suite n'a été donnée pour corriger cette situation;

Attendu que l'article 240 de la Loi sur les sociétés par actions stipule que les statuts d'une société peuvent être modifiés pour ajouter toute disposition que la présente loi autorise à y prévoir et pour remplacer ou supprimer toute disposition qui y est déjà prévue;

Attendu que le conseil d'administration a adopté, le 6 octobre 2019, une résolution pour régulariser la situation;

Attendu que l'article 241 de la Loi sur les sociétés par actions stipule qu'une modification aux statuts doit être autorisée par résolution spéciale des actionnaires, sauf disposition contraire de la présente loi.

IL EST RÉSOLU de modifier les statuts de la Société pour exclure le droit des détenteurs des actions Catégorie « B » de demander le rachat de leurs actions.

Restrictions sur le transfert des actions

Attendu que les statuts de la Société, tels que modifiés le 8 novembre 2002 et le 15 janvier 2003, stipulent certaines restrictions sur le transfert des actions;

Attendu qu'une de ces restrictions est à l'effet que « les actions du capital-actions de la Compagnie ne peuvent être détenues par ou transférées à aucune autre personne qu'un propriétaire d'une unité de condo ou d'une résidence faisant partie du projet de développement Village Liberté sur Berges, à l'exception de Village Liberté sur Berges Inc. »;

Attendu qu'il n'y a pas d'unité de condo, que « Village Liberté sur Berges Inc. » ne fait référence à aucune société dûment constituée et que Le Havre du Village Liberté sur Berges Inc. ne peut détenir ses actions;

Attendu que les restrictions sur le transfert des actions stipulent que « toute action transférée en contravention de la présente Annexe n'accorde à son détenteur aucun des droits rattachés à ladite action et accorde à la Compagnie le droit de racheter ladite action, à son gré, pour un prix de rachat de un dollar (1,00 \$) »;

Attendu qu'il serait préférable d'indiquer que l'émission ou le transfert d'actions, en contravention des statuts, est nul et de nul effet;

IL EST RÉSOLU de modifier les statuts de la Société pour corriger les irrégularités constatées.

Pouvoir d'emprunt

Attendu que les statuts de la Société stipulent que les administrateurs de la Société peuvent par résolution et sans l'approbation des actionnaires faire des emprunts sur le crédit de la Société, émettre des obligations ou autres valeurs et les donner en garantie et hypothéquer les biens mobiliers ou immobiliers de la Société;

Attendu le caractère particulier de la Société et le fait que les actions de la Société sont détenues entièrement et exclusivement par les résidents du complexe Village Liberté sur Berges;

Attendu qu'il est dans l'intérêt des actionnaires de limiter le pouvoir des administrateurs pour emprunter sur le crédit de la Société et pour donner en garantie les valeurs de la Société;

Attendu qu'il existe un Règlement d'emprunt conforme au texte des statuts et que ce Règlement devrait être modifié;

Attendu que les dispositions sur le pouvoir d'emprunt n'ont pas à être intégrées aux statuts de la Société;

IL EST RÉSOLU d'abroger les dispositions des statuts de la Société sur le pouvoir d'emprunt octroyé aux administrateurs.

Modifications des statuts

IL EST RÉSOLU d'adopter la présente résolution pour modifier ainsi les statuts de la Société :

1. L'article 6 de l'Annexe 1 des statuts de constitution est abrogé.
2. L'Annexe 2 des statuts de constitution, tel que modifiée par les statuts de modification du 8 novembre 2002 et par l'Annexe 2-2003 des statuts de modification du 15 janvier 2003, est de nouveau modifiée pour se lire comme suit :

Les actions du capital-actions de la société sont sujettes aux restrictions suivantes :

- Les actions du capital-actions de la Société ne peuvent être transférées sans l'approbation de la majorité des administrateurs de la Société;
- Les actions du capital-actions de la Société ne peuvent être détenues par ou transférées à aucune personne autre qu'un propriétaire d'une maison faisant partie du projet Village Liberté sur Berges.
- L'émission ou le transfert d'actions en contravention du présent alinéa est nul et de nul effet.

3. L'Annexe 3 des statuts de constitution est abrogée.

4. Le président et le secrétaire sont autorisés à signer les statuts de modification.

Discussion de la proposition #1

Malaise d'un actionnaire qui s'interroge sur la possibilité qu'un actionnaire prenne le contrôle de la compagnie. On lui rappelle que les transferts d'actions sont bien contrôlés lors de la vente d'une unité. Et que toute transaction non conforme aux procédures en vigueur est nulle et non avenue. Par contre, pour qu'un actionnaire puisse prendre le contrôle de la compagnie, il devra acheter la majorité des unités du Village.

Il est de nouveau rappelé qu'une demande de rachat des actions de Cat. B (sans droit de vote) ne pourrait se réaliser, faute de fonds suffisants.

Lors de la discussion, il y a une demande de revoir tout l'ensemble des statuts et règlements de la compagnie.

Approbation de la proposition #1

Proposé par M. Sylvain Sheehy (SPI-170) et appuyé par Mme Arlette Cousture (SOR-210), le projet de résolution est adopté à l'unanimité.

Proposition #2 : Modification du règlement général #2 d'emprunt

Dépôt de la proposition #2

RÈGLEMENT NO 2019-01 MODIFIANT LE RÈGLEMENT NO 2 CONSTITUANT LE RÈGLEMENT GÉNÉRAL D'EMPRUNT

Attendu que les statuts de la Société stipulent que les administrateurs de la Société peuvent par résolution et sans l'approbation des actionnaires faire des emprunts sur le crédit de la Société, émettre des obligations ou autres valeurs et les donner en garantie et hypothéquer les biens mobiliers ou immobiliers de la Société;

Attendu que le Règlement No 2, adopté par les administrateurs et ratifié par les actionnaires le 17 juillet 1995, confère aux administrateurs les mêmes pouvoirs que les dispositions des statuts;

Attendu que le conseil d'administration a adopté une résolution pour modifier les statuts de la Société pour abroger cette disposition des statuts pour ne conserver que le Règlement général d'emprunt;

Attendu le caractère particulier de la Société et le fait que les actions de la Société sont détenues entièrement et exclusivement par les résidents du complexe Village Liberté sur Berges, lesquels doivent assumer les coûts d'opérations courantes;

Attendu que le conseil d'administration considère que le pouvoir général d'emprunt devrait être modifié pour restreindre le pouvoir des administrateurs pour emprunter sur le crédit de la Société et pour donner en garantie les valeurs de la Société;

Attendu que le conseil d'administration a adopté, le 6 octobre 2019, une résolution en ce sens;

Attendu qu'un règlement adopté par le conseil d'administration doit être ratifié par une résolution ordinaire des actionnaires (une résolution devant être adoptée à la majorité des voix exprimées lors

d'une assemblée par les actionnaires habiles à voter sur cette résolution ou une résolution devant être signée par tous ces actionnaires);

IL EST RÉSOLU d'abroger le Règlement No 2 constituant le Règlement général d'emprunt et d'adopter le présent Règlement No 2019-01 constituant le nouveau Règlement général d'emprunt :

RÈGLEMENT NO 2019-01

Constituant le nouveau Règlement général d'emprunt

1. Le conseil d'administration peut, pour le compte de la société :
 - contracter des emprunts
 - émettre, réémettre, vendre ou hypothéquer ses titres de créance
 - la rendre caution de l'exécution d'une obligation d'une autre personne
 - hypothéquer tout ou partie de ses biens, présents ou futurs, afin de garantir l'exécution de toute obligation.
2. Toute résolution du conseil d'administration conformément au présent règlement doit cependant être ratifiée par une résolution spéciale (au moins les deux tiers des voix exprimées lors d'une assemblée par les actionnaires habiles à voter sur cette résolution) exprimée lors d'une assemblée des actionnaires dûment convoquée et tenue dans les 60 jours de la résolution du conseil d'administration. La résolution du conseil d'administration n'entre en vigueur qu'après la ratification par les actionnaires.

Discussion de la proposition #2

Un actionnaire émet le point qu'en cas de situation particulière (ex : le toit tombe) obtenir le 2/3 des voix pour avoir un emprunt est peut-être trop. Il est mentionné qu'en un tel cas, c'est les assurances qui entreraient en ligne de compte. De plus, le 2/3 des voix est calculé sur les gens présents à l'assemblée tant qu'il y a eu l'obtention du quorum.

Approbation de la proposition #2

Proposé par M. Jean Bourdeau (MAU-150) et appuyé par M Claude Brossard (SAU-7606), le projet de résolution est adopté à l'unanimité.

Proposition #3 : Abrogation du Règlement 2017-01

Dépôt de la proposition #3

RÈGLEMENT NO 2019-02

ABROGEANT UN RÈGLEMENT POUR GÉRER LES ACTIVITÉS ET LES AFFAIRES INTERNES DE LA SOCIÉTÉ

Attendu que la *Loi sur les sociétés par actions* stipule, à l'article 112, que « sous réserve d'une convention unanime des actionnaires, le conseil d'administration exerce tous les pouvoirs nécessaires pour gérer les activités et les affaires internes de la société ou en surveiller la gestion » et que « sauf dans la mesure prévue par la loi, l'exercice de ces pouvoirs ne nécessite pas l'approbation des actionnaires et ceux-ci peuvent être délégués à un administrateur, à un dirigeant ou à un ou plusieurs comités du conseil »;

Attendu que la Société a adopté certains règlements de nature administrative pour l'utilisation du Club-House et pour gérer les affaires internes de la Société;

Attendu que le Règlement 2017-01 avait pour objet d'approuver un règlement sur l'utilisation du Club-House, incluant une convention pour la location de certains espaces du Club-House;

Attendu que l'objet de ce règlement concerne la gestion des activités et les affaires internes de la Société;

Attendu qu'il est préférable que le conseil d'administration puisse gérer les activités et les affaires internes de la Société ou en surveiller la gestion sans avoir à obtenir l'autorisation par les actionnaires;

Attendu que le conseil d'administration a adopté, le 6 octobre 2019, une résolution en ce sens;

Attendu qu'un règlement adopté par le conseil d'administration doit être ratifié par une résolution ordinaire des actionnaires (une résolution devant être adoptée à la majorité des voix exprimées lors d'une assemblée par les actionnaires habiles à voter sur cette résolution ou une résolution devant être signée par tous ces actionnaires);

IL EST RÉSOLU d'abroger le Règlement 2017-01 sur l'utilisation du Club-House incluant une convention pour la location de certains espaces du Club-House.

Discussion de la proposition #3

Un actionnaire mentionne qu'il devrait y avoir une résolution interdisant toutes activités commerciales dans le Club House et que ce dernier reste un lieu de rassemblement. M Lacroix propose alors que si la proposition #3 est acceptée, une refonte des règlements pourrait être faite. Il y a déjà une clause qui interdit les activités commerciales, mais dans la refonte, la clause pourrait être plus forte.

Mme Hébert (SAU-7618) émet une réticence à l'approbation de cette proposition, car elle croit que les actionnaires devraient avoir un droit de discussion sur les règlements. Une discussion s'en suit pour la légitimité de voter sur tous les règlements que le Conseil émet. Le président du Conseil rappelle

1. qu'avant la publication en juillet du règlement d'utilisation 2019 le conseil avait annoncé ses intentions à l'assemblée générale précédente, demandée des suggestions par communiqué, étudié celles-ci et surtout a tenu compte de l'évolution du tissu social au Village et autour du Village,
2. que tous les conseils précédents avaient publié des règlements sans discussion préalable en assemblée générale ou autrement. Cependant, ces conseils écoutaient attentivement les demandes ou suggestions et prenaient par la suite une décision qui était immédiatement appliquée.

Approbation de la proposition #3

Proposé par M. Sylvain Sheehy (SPI-170) et appuyé par M Daniel Aubin (SAU-7610), le projet de résolution est adopté à la majorité avec trois votes contre.

Proposition de M Pierre Cyr (SAU-7518) émis lors de l'Assemblée

Dépôt de la proposition

APPROBATION DES ACTIONNAIRES POUR CHANGEMENT D'ORIENTATION DU CLUB HOUSE

Attendu que certains règlements de la société sont des règlements de régie interne;

Attendu qu'il est important pour les actionnaires, résidents de Village Liberté sur Berges, de conserver leur droit d'utilisation du Club House pour des activités de loisirs;

IL EST PROPOSÉ que tout règlement de régie interne adopté par le conseil d'administration doit respecter le principe que le Club House doit continuer d'être un lieu de rassemblement au service des actionnaires/résidents et qu'aucun règlement, notamment pour prévoir des activités commerciales ou professionnelles, ne devra déroger à ce principe à moins d'avoir été approuvé à une assemblée générale annuelle ou à une assemblée générale spéciale s'il y a lieu.

Proposé par Pierre Cyr (SAU-7518) et appuyé par Claire Brunelle (SAU-7712), le projet de résolution est adopté à la majorité avec un vote contre.

Proposition #4 : Abrogation du Règlement 2017-02

Dépôt de la proposition #4

RÈGLEMENT NO 2019-03 CONCERNANT LES DISPOSITIONS À INCLURE AUX ACTES D'ACHAT DES PROPRIÉTÉS DU COMPLEXE VILLAGE LIBERTÉ SUR BERGES

Attendu que la *Loi sur les sociétés par actions* stipule, à l'article 112, que « sous réserve d'une convention unanime des actionnaires, le conseil d'administration exerce tous les pouvoirs nécessaires pour gérer les activités et les affaires internes de la société ou en surveiller la gestion » et que « sauf dans la mesure prévue par la loi, l'exercice de ces pouvoirs ne nécessite pas l'approbation des actionnaires et ceux-ci peuvent être délégués à un administrateur, à un dirigeant ou à un ou plusieurs comités du conseil »;

Attendu que la Société a adopté certains règlements de nature administrative pour l'utilisation du Club House et pour gérer les affaires internes de la Société;

Attendu que le Règlement 2017-02 avait pour objet de faire état de certaines dispositions devant être indiquées dans l'acte d'achat/vente de chaque maison du complexe Village Liberté sur Berges, soit l'obligation d'inclure dans l'acte d'achat/vente l'achat/vente d'une action ordinaire et d'une action Catégorie « B » de la Société, l'engagement de l'acheteur à acquitter mensuellement la portion attribuable à son unité des coûts d'opérations courantes du Club House et l'engagement de l'acheteur à faire assumer cette obligation par tout acheteur subséquent de son unité;

Attendu que le Règlement 2017-02 incluait également en annexe le document qui devait être transmis au notaire pour lui expliquer que l'acte d'achat/vente devait inclure la vente des actions de la Société et la procédure à suivre pour le transfert des actions;

Attendu que la Société n'est pas partie aux actes d'achat des propriétés;

Attendu que la procédure pour le transfert des actions peut être modifiée à l'occasion par le conseil d'administration;

Attendu que de telles communications du conseil d'administration concernent la gestion des activités et les affaires internes de la Société;

Attendu que de telles communications n'ont pas à être approuvées par les actionnaires;

Attendu que le conseil d'administration a adopté, le 6 octobre 2019, une résolution en ce sens en abrogeant le Règlement 2017-02;

Attendu qu'un règlement adopté par le conseil d'administration doit être ratifié par une résolution ordinaire des actionnaires (une résolution devant être adoptée à la majorité des voix exprimées lors d'une assemblée par les actionnaires habiles à voter sur cette résolution ou une résolution devant être signée par tous ces actionnaires);

IL EST RÉSOLU d'abroger le Règlement 2017-02 sur les dispositions à inclure aux actes d'achat des propriétés du complexe Village Liberté sur Berges.

L'abrogation du Règlement 2017-02 ne doit pas être interprétée comme l'interdiction pour le conseil d'administration ou son gestionnaire de communiquer avec les notaires instrumentant pour leur rappeler les obligations du vendeur d'une unité selon son contrat d'achat, même si ces obligations relèvent du contrat d'achat/vente d'une maison et non de la Société.

Discussion de la proposition #4

Pas de question

Approbation de la proposition #4

Proposé par Richard Gilbert (SPI-115) et appuyé par M. Sylvain Sheehy (SPI-170), le projet de résolution est adopté à l'unanimité.

8. AUTRES SUJETS concernant le Club-House

- M Paul Messier soumet deux suggestions :
 1. Le conseil pourrait faire des consultations publiques lors de décision importante concernant le Club-House. Le président du conseil lui signale que l'expérience d'un comité de décoration a été une réussite et que cela se reproduira avec d'autres sujets importants.
 2. Les avis de convocations et ses pièces jointes pourraient être envoyés en format électronique par courriel ou bien remis au bureau de la gestionnaire. Il est rappelé que nos statuts actuels obligent un envoi postal. Par contre, depuis quelques années les deux modes de transmission ont été utilisés. Advenant une révision des statuts et règlements, ce sujet sera considéré. Le président rappelle aussi que le Club-House a eu des difficultés pour rejoindre par courriel plusieurs résidents lors de la transmission de communiqué. Cette situation a été corrigée.
- Mme Suzanne Hébert mentionne ainsi qu'elle ne reçoit aucun courriel de la compagnie même si elle est une copropriétaire dûment enregistrée avec son conjoint. Il faudrait vérifier les infos dans le système et faire les ajustements nécessaires.

9. ÉLECTION DES ADMINISTRATEURS

La Présidente d'Assemblée Mme Carolle Belley informe l'assemblée qu'il y a trois postes à combler puisque MM. Richard Bourdeau, Richard Lacroix et Richard Gilbert ne renouvellent pas leur mandat.

Le président d'élection fait un bref rappel de la procédure et fait l'appel des candidatures. Lors de la discussion, Richard Lacroix administrateur sortant signale qu'il ne désire pas renouveler son mandat pour des raisons personnelles. Sont dûment proposés :

- **M Alain Lapointe**, proposé par **M Réjean Claude** (SPI-200) à la condition que M Richard Lacroix demeure sur le Conseil
- **Mme Suzanne Hébert** (SAU-7618) propose **M. Réjean Claude** qui refuse
- **M Daniel Aubin**, se propose et accepte ce mandat
- **M Richard Lacroix** accepte de renouveler son mandat.

Aucune autre candidature n'étant proposée, le président d'élection déclare élu par acclamation MM. Alain Lapointe, Daniel Aubin et Richard Lacroix à titre d'administratrice pour le mandat 2019-2021 en compagnie de Mme Carole Belley et Mme Lise Hamelin qui poursuivent leur mandat respectif.

10. AUTRES SUJETS ne concernant pas le Club-House

Un actionnaire apporte le point qu'il aimerait que les présidents des Syndicats lors de leur prochaine rencontre annuelle soient sensibilisés à la protection de l'homogénéité du Village. C'est de la responsabilité de chaque syndicat de main tenir l'aspect de notre village. Le président du Conseil lui signale que ce sujet avait justement abordé lors de la dernière rencontre des présidents, le 8 mai dernier

Une actionnaire qui a constaté, en soirée vers 22h00 la présence de 2 jeunes enfants seuls et sans accompagnement et qui étaient quelque peu turbulent dans le gymnase. Elle ne savait pas quoi faire. Le président du conseil l'informe que lorsque le conseil est informé rapidement, il peut alors faire les validations d'usage grâce au système de contrôle des accès et de vidéosurveillance et informer les parents s'ils sont des résidents.

11. LEVÉE DE L'ASSEMBLÉE

Avant la levée de l'assemblée, la présidente de l'assemblée remercie les trois administrateurs (Richard Lacroix, Richard Bourdeau et Richard Gilbert) qui terminent leur mandat à la fin de cette assemblée. En signe d'appréciation, elle leur remet un souvenir. Elle remercie et félicite les nouveaux administrateurs.

Proposée par Mme Réjeanne Jutras (SPI-300) et appuyée par M Réjean Claude (SPI-200), l'assemblée est levée à 20 h 35.

La Présidente d'Assemblée

La Secrétaire

Carole Belley

Mylène Duceppe

Annexe 1 : RAPPORT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION AGA 2018-2019

Je vous remercie de votre présence à cette assemblée générale. Votre participation est essentielle au maintien de la vie de notre compagnie et du Village.

C'est un plaisir pour moi, à titre de président sortant, de vous faire un rapport complet sur les travaux du présent conseil. Ce rapport couvrira les actions entreprises à la première année de mon mandat d'administrateur et de la présente année.

En premier lieu, laissez-moi vous rappeler que ce conseil d'administration a travaillé pour une saine gestion de la compagnie pour le meilleur bénéfice de ses actionnaires et résidents, pour maintenir la qualité de vie au Club-House, pour garder sa valeur et pour faciliter la participation à ses activités et ses services.

La vente d'unité

Nous avons eu sept ventes d'unité lors de la dernière année financière dont une unité s'est vendue deux fois dans cette année financière. Une vente s'est également faite en début de la présente année financière. Bienvenue aux nouveaux actionnaires : Denise Brach Papa About, Michel Boyer, Lyne Deschamps, Alain Richard, Sylvie Soulard, Charles F. Royce et Michele Gosselin et la plus récente vente : Francisco Henrique Moraes et Flavia De Angelis

Il me fait donc plaisir de vous résumer nos principales actions.

La gestion et l'exploitation du Club-House

1. Rédaction d'un cahier de gestion qui documente pour les administrateurs et gestionnaires les principales activités de la Compagnie.
2. Mise en place des politiques et/ou des procédures de gestion qui ont pour objet de définir un mode de fonctionnement, d'informer les nouveaux administrateurs et/ou gestionnaires et d'assurer une pérennité dans l'exploitation de la compagnie:
 - a. Politique de gestion des archives
 - i. Regroupement dans un site WWW réservé aux administrateurs en fonction de tous les documents importants classés par année ou sujets, ou unités, etc.
 - ii. Ménage (non terminé) d'archives "papier" en conformité avec les lois en vigueur
 - b. Politique sur les appels d'offres
 - c. Politique de capitalisation et d'amortissement
 - d. Politique sur la gestion des quais (en développement avec les détenteurs d'un emplacement)
 - e. Procédure sur la location de salle de réception
 - f. Procédure pour le transfert des actions lors d'une vente d'une unité
 - g. Procédure pour l'accueil d'un nouvel actionnaire ou nouveau résident
 - h. Procédure (documentation) pour l'exploitation de la piscine et du Spa
 - i. Etc.
3. Réévaluation et attribution de la majorité des contrats annuels tels que la gestion du Club-House, l'entretien ménager, les espaces verts au Club-House et dans les trois placettes, le déneigement, les assurances, la piscine et SPA, etc.
4. L'amélioration de la sécurité et de l'accès au Club-House par l'ajout de contrôle des accès à la piscine par le système de clés électroniques et d'un système de vidéosurveillance. Je peux vous confirmer que ces ajouts ont été profitables, car tous ont remarqué la baisse de "visiteurs non

invités" à la piscine et que le système de vidéosurveillance a également été utile en quelques occasions.

Le maintien de l'attrait et de la valeur du Club-House

5. La mise en place des recommandations du comité de décoration soit principalement :
 - ✓ un nouvel éclairage plus dynamique au plafond du bistro et du foyer
 - ✓ des lampes sur pied et de nouvelles lumières suspendues au-dessus du bar du bistro
 - ✓ des toiles solaires aux fenêtres qui améliorent l'apparence du Club-House et surtout qui diminuent sa consommation d'énergie
 - ✓ un éclairage avec détecteur de mouvement dans le vestibule augmentant la sécurité et facilitant la cueillette du courrier le soir
 - ✓ la ventilation dans la salle d'exercice
 - ✓ un nouveau lustre bien visible de l'extérieur avec son contrôle automatique de l'éclairage
 - ✓ des parasols à la piscine
 - ✓ un meilleur éclairage à l'entrée du Village
 - ✓ etc.
6. D'importants travaux sur le bâtiment ou le terrain
 - ✓ remplacement de la toiture (19,995\$ avant taxes) qui a eu un impact sur la provision pour entretien du bâtiment
 - ✓ changement important à la circulation de l'eau de la piscine (meilleure circulation de l'eau et accroissement de la sécurité au niveau des pompes qui a éliminé cette année la problématique des algues noires)
 - ✓ changement de revêtement de sol au bistro et foyer
 - ✓ des accroissements des efforts au niveau des espaces verts (traitement contre les mauvaises herbes selon les normes, paillis, etc.)
 - ✓ l'entretien des arbres et arbustes dans les trois placettes
 - ✓ et autres

La vie sociale au Village et au Club-House

Un élément important du Club-House est son utilisation par ses actionnaires et ses résidents.

Nous investissons énergie et argent dans la préparation de nos beaux-jeudis et de diverses activités sociales telles que le méchoui annuel, le party de Noël et nouveauté, le brunch de retour de nos snowbirds.

Également, plusieurs bénévoles agissent comme coordonnateurs d'activités. Pensons au cyclisme, la pétanque, l'aquaforme, les exercices, etc. Mille mercis aux bénévoles impliqués. Je vous invite, si vous ne le faites pas déjà, à y participer.

Voici maintenant les principales activités réalisées par le conseil pour maintenir et accroître la vie sociale au Club-House

- ✓ La mise à jour du règlement d'utilisation du Club-House. Je reviendrai plus loin sur cette mise à jour.
- ✓ Une analyse des statuts et règlements de la compagnie. Je reviendrai également plus loin sur cette analyse.
- ✓ Le maintien des beaux jeudis
- ✓ Le méchoui annuel et le party de Noël
- ✓ L'ajout d'un évènement annuel : le brunch du retour des Snowbirds

- ✓ L'amélioration des communications tels, l'ajout d'un babillard électronique dans le vestibule, des communiqués quasi mensuels et un site WWW dynamique.
- ✓ Et plusieurs activités organisées par des bénévoles : pétanque, vélo, billard, tournoi de golf, etc.
- ✓ La tenue annuelle d'une rencontre de concertation et d'échange des présidents (ou leurs représentants) des 28 syndicats du Village. Bien que cette activité ne relève pas du Club-House, elle a permis :
 - de transmettre de l'information concernant le Club-House, telles les actions à faire lors de la mise en vente d'une unité du village
 - d'échanger sur des sujets importants pour la gestion des syndicats tels:
 - ✓ les impacts de la loi 141 sur le fonds d'autoassurance et le registre des parties privatives
 - ✓ des futures obligations contenues dans le projet de loi 16
 - ✓ de la production annuelle des rapports d'impôts
 - ✓ de la location court terme
 - ✓ d'une concertation des rues privées.
 - ✓ etc.

Je vous invite à prendre connaissance des sujets abordés lors de cette rencontre du 9 mai 2018 et d'en discuter, si besoin, avec votre président. Le procès-verbal est disponible sur le site WWW.

La diffusion d'information

Pour une organisation comme la nôtre, la diffusion d'information est importante. C'est pourquoi, le conseil vous transmet au besoin, des communiqués par courrier électronique. Nous espérons que cette façon de procéder vous convienne et que nos communiqués ne soient pas considérés comme des courriels indésirables.

Nous avons eu un peu de difficulté technique à bien démarrer ce service à cause de caractéristiques de notre hébergeur de nom de domaine et d'une particularité du logiciel de notre gestionnaire.

Tous les communiqués sont sur notre site WWW et sont également annoncés sur le babillard électronique.

La réglementation et les statuts de la compagnie :

Tel qu'annoncé lors de l'assemblée générale de 2017-2018, par le babillard électronique du vestibule et par des communiqués, et donnant suite à une importante consultation et aux nombreux commentaires reçus de la part de résidents, un nouveau règlement a été approuvé par le conseil en juillet dernier. Il a été publié dans le site WWW et distribué à tous par un communiqué.

- Les principaux changements par rapport à l'ancien de 2017 sont :
 - L'utilisation non exclusive du Salon (partie centrale) lors d'une location du bistro ou de la salle multifonctionnelle (nouvelle appellation) sera permise
 - Une meilleure définition des heures d'accueil
 - Une définition des utilisations "sans frais" des salles de réception.
 - Un encadrement sur l'attribution des "clefs électroniques"
 - Un encadrement de la présence d'enfant de moins de 12 ans sans la présence d'un adulte
 - Informations sur la vidéosurveillance et le contrôle des portes.
 - Ajout d'une réglementation sur les quais
 - Et plusieurs autres correctifs divers
- Ce règlement d'utilisation devra être mis à jour selon les besoins. Déjà, nous avons reçu des commentaires concernant la partie sur les quais. Ceux-ci seront évidemment pris en

considération par le conseil lors d'une prochaine révision. Nous vous invitons à nous faire part de toute suggestion ou amélioration concernant ce règlement.

- En parlant de règlements, je vous rappelle qu'ils sont en tout temps disponibles sur le site WWW et que leur respect garantit la quiétude et la qualité de vie dans le Club-House. Je vous invite à les relire.
- Lors de l'élaboration de la mise à jour de ce règlement, le conseil a pris note que ce règlement dont l'approbation se faisait de temps à autre, selon les besoins, par le conseil d'administration et était par la suite publié selon les moyens d'alors, dont le site WWW. Or 2017, ce règlement été intégré dans les règlements de compagnie par une résolution de l'assemblée générale de 2016-2017. Pour mettre en vigueur le nouveau règlement d'utilisation du Club-House, le conseil vous demandera d'abroger le règlement 2017-01.

Lors de l'assemblée générale de 2017-2018, une actionnaire avait fait une intervention sur les règlements dit "de compagnie". Le conseil a tenu compte de cette opinion lors de la révision du règlement d'utilisation du Club-House. De plus, lors de la préparation avec notre vérificateur, le conseil a pris conscience d'une situation concernant l'actionnariat qui pouvait mettre en danger la pérennité du Club-House. C'est pourquoi plus tard au cours de la présente assemblée générale nous vous proposerons des modifications au Statut de la compagnie.

L'état des finances

Vous avez sans doute pris connaissance des résultats financiers pour l'année 2018-2019 et du budget 2019-2020 distribués avec votre avis de convocation à cette assemblée. Notre trésorier vous présentera avec plus de précision plus tard ces documents.

À titre de président, je voudrais vous souligner que le conseil suit attentivement les finances de la Compagnie et s'assure que nous ayons une marge de manœuvre financière suffisante pour des imprévus ou des entretiens prévisibles.

Voici les investissements de 18,332\$ avant taxes qui ont été capitalisés cette année:

- Mobilier et équipement:
 - Tapis Pro-Sol : Revêtement planchers 7 758,60\$
 - Balançoires 1 569,99\$
 - Tapis 1 165,99\$
 - Tapis 1 127,00\$
- Système d'alarme:
 - Accès 3 portes, vidéo surveillance et système 6 710,00\$

À cela, on doit ajouter une dépense de 19,995\$ puisé dans la provision pour l'entretien du bâtiment pour la réfection de la toiture.

Voici les principales dépenses que nous comptons effectuer dans la prochaine année 2019-2020 :

- Réfection de la terrasse (environ 30,000\$) selon l'état que l'on découvrira lorsque l'on procédera à son ouverture. On prévoit une nouvelle surface en bois synthétique de type TREX.
- Changement du revêtement de sol dans l'escalier et au sous-sol (environ 8,000\$)
- L'habillement des poubelles de recyclage par l'ajout d'un mur et portes pour les cacher (en face des deux placards, côté bistro) (environ 4,000\$)
- Refonte de notre site WWW (environ 4,000\$)

Nous vous rappelons qu'il a déjà été convenu lors de deux assemblées générales précédentes de limiter le pouvoir de dépenser du conseil à 25,000\$ avant toute consultation des actionnaires. C'est pourquoi nous vous demandons de vous exprimer sur la dépense possible pour le maintien de la qualité de notre terrasse.

Afin de continuer à maintenir l'équilibre de notre budget d'exploitation avant amortissement, nous allons proposer d'augmenter de 1\$ par mois les frais communs du Club-House à partir du 1er janvier prochain. Notre trésorier en fera part lors de la présentation du budget 2019-2020.

Conclusion

En terminant, je voudrais remercier tous les bénévoles qui ont participé à la coordination de nos activités. Je ne prends aucun risque en tentant de les identifier publiquement, mais ils savent déjà que leur aide a agrémenté la vie de notre village.

Un merci particulier à mes confrères et consœurs du conseil. Leur participation a été importante et constante. Un merci particulier aux deux administrateurs qui ne renouvelleront pas leur mandat, soit Richard Gilbert, vice-président responsable de l'immeuble et Richard Bourdeau, vice-président aux activités sociales. Mon mandat d'administrateur se termine également à la fin de cette assemblée générale.

Richard Lacroix
23 octobre 2019

Projet

Annexe 2 : RÉSULTATS FINANCIERS 2018-2019 ET BUDGET 2019-20

Le Havre du Village Liberté sur Berges Inc.				
Réel du 1 août 2018 au 31 juillet 2019 et budget 2019-2020				
	Réel	Budget	Écart	Budget
	12 mois	12 mois	2018-2019	12 mois
	2018-2019	2018-2019	Réel-Budget	2019-2020
REVENUS				
Charges communes	128 638 \$	128 638 \$	0 \$	129 520 \$
Location de salle	5 567 \$	5 000 \$	567 \$	5 000 \$
Opération des quais	4 523 \$	4 500 \$	23 \$	4 420 \$
Revenus divers	35 \$	500 \$	(465 \$)	200 \$
Intérêts sur placements	763 \$	550 \$	213 \$	600 \$
Ventes de clés/cartes magnétiques		100 \$	(100 \$)	100 \$
Ventes actions	1 050 \$	1 500 \$	(450 \$)	1 500 \$
TOTAL REVENUS	140 575 \$	140 788 \$	(213 \$)	141 340 \$
DÉPENSES				
Frais d'administration				
Honoraires de gestion	25 570 \$	25 700 \$	(130 \$)	25 700 \$
Honoraires de gestion - actions	750 \$	1 500 \$	(750 \$)	1 500 \$
Honoraires professionnels	3 278 \$	4 500 \$	(1 223 \$)	5 000 \$
Télécommunications	2 552 \$	2 400 \$	152 \$	2 600 \$
Frais de bureau	1 136 \$	1 500 \$	(364 \$)	2 500 \$
Intérêts et frais de banque	422 \$	450 \$	(28 \$)	450 \$
Total Frais d'administration	33 708 \$	36 050 \$	(2 342 \$)	37 750 \$
Frais d'exploitation				
Électricité	4 316 \$	4 625 \$	(309 \$)	4 500 \$
Chauffage (Gaz Métro)	4 956 \$	5 900 \$	(944 \$)	5 500 \$
Assurances	7 544 \$	7 000 \$	544 \$	8 300 \$
Journaux		0 \$	0 \$	0 \$
Activités sociales	6 833 \$	6 000 \$	833 \$	7 000 \$
Surveillance sécurité	2 314 \$	1 000 \$	1 314 \$	1 300 \$
Quais	4 561 \$	5 215 \$	(654 \$)	5 200 \$
Piscine et spa	13 560 \$	9 000 \$	4 560 \$	9 000 \$
Frais de conciergerie	15 321 \$	15 000 \$	321 \$	17 000 \$
Fournitures, entretien et réparations	12 122 \$	14 000 \$	(1 878 \$)	14 000 \$
Déneigement	2 170 \$	2 200 \$	(30 \$)	2 500 \$
Espaces verts	14 390 \$	12 500 \$	1 890 \$	17 700 \$
Total Frais d'exploitation	88 088 \$	82 440 \$	5 648 \$	92 000 \$
Autres frais				
Provision entretien bâtiment	6 436 \$	6 432 \$	4 \$	6 476 \$
Taxes, licences et permis	3 401 \$	6 150 \$	(2 749 \$)	3 500 \$
Impôts	(337 \$)	1 600 \$	(1 937 \$)	1 600 \$
Total Autres frais	9 500 \$	14 182 \$	(4 682 \$)	11 576 \$
TOTAL DES DÉPENSES	131 295 \$	132 672 \$	(1 377 \$)	141 326 \$
Excédent (déficit) avant amortissement	9 280 \$	8 116 \$	1 164 \$	14 \$
Amortissement	21 689 \$	17 644 \$	4 045 \$	23 000 \$
EXCÉDENT (DÉFICIT) APRÈS AMORTISSEMENT	(12 409 \$)	(9 528 \$)	(2 881 \$)	(22 986 \$)