

COOPÉRATIVE DE SOLIDARITÉ DU BOIS ELLEN

Procès-verbal de l'assemblée générale extraordinaire (AGE)

tenue le dimanche 28 janvier 2024, à 10 h, au 559 Robert-Élie, dans la salle à manger
Laval (Québec) H7N 0C4

Étaient présents : 129 membres utilisateurs, 3 membres adjoints
Pour un total de 132 personnes.

Étaient absents : 24 membres utilisateurs

Invités : Messieurs Pierre Richard Loiseau, SHQ
Michel Duranleau, FECHALL

Rappel de l'ordre du jour

1. Ouverture de l'assemblée
2. Nomination du président et de la secrétaire d'assemblée
3. Règles d'assemblée :
 - Seuls les membres utilisateurs et les membres adjoints ont le droit de parole
 - Procédure pour les interventions des membres :
 - S'adresser au président, utiliser un langage et un ton respectueux, rester dans le sujet, être clair et bref
 - Écouter ce que les autres ont à dire
 - Gestion du temps par sujet. Si débordement, demande de prolongation ou arrêt de la discussion
4. Lecture et adoption de l'ordre du jour
5. Adoption du procès-verbal de l'assemblée extraordinaire du 28 mai 2023
6. Adoption du procès-verbal de l'assemblée générale annuelle du 5 novembre 2023
7. Augmentation des loyers pour l'exercice 2024-2025
 - Nouvelle grille des loyers 2024-2025
8. Tarification des stationnements
 - Pour information
9. Modification au Règlement de régie interne (art. 6.1.5) : retrait de la limite des mandats des administrateurs
10. Levée de l'assemblée

1. Ouverture de l'assemblée et constatation du quorum

Louise Giguère, présidente, souhaite la bienvenue et présente les invités.
Le quorum étant constitué des membres présents, l'assemblée commence à 10 h

AGE CSBE20240128.1

Sur une proposition de Marie-Andrée Pelletier appuyée par Maria Valdès, il est résolu d'ouvrir l'assemblée.

Adopté à l'unanimité

2. Nomination du président et de la secrétaire de la secrétaire d'assemblée

AGE CSBE20240128.2

Sur une proposition de Gabriela Pontigo appuyée par Aline Chalifoux, il est résolu de nommer monsieur Michel Duranleau président d'assemblée.

Sur une proposition de Michel Dubien appuyée de Saïd Aderkane, il est résolu de nommer madame Suzanne Lefebvre secrétaire d'assemblée.

Adopté à l'unanimité

3. Règles d'assemblée

Le président d'assemblée rappelle les règles qui devront être respectées lors de l'assemblée afin d'optimiser le temps et l'efficacité de la rencontre.

Il est demandé aux membres du CA de prendre place en avant de la salle pour que l'échange avec les membres soit facilité.

AGE CSBE20240128.3

Sur une proposition de Ann Brennan appuyée par Marise Mondesir, il est résolu que les membres du CA soient assis face à la salle pour faciliter les échanges avec les membres.

Adopté à l'unanimité

4. Lecture et adoption de l'ordre du jour

Document d'information sur les stationnements :

Un membre souligne que, selon les règlements de régie interne, tous les documents devraient être distribués avant la réunion. Le document relatif au point 8 concernant la tarification des stationnements a été remis lors de l'inscription à l'AGE.

Il est cependant précisé que ce document étant uniquement à titre informatif, il pouvait être distribué lors de l'inscription. Les règlements de régie interne concernant les documents à être donnés avant la réunion sont ceux qui nécessitent une prise de décision et un vote de l'assemblée.

AGE CSBE20240128.4

Sur une proposition de Nancy Duguay appuyée par Jean-Paul Pratte, il est résolu d'adopter l'ordre du jour tel que présenté.

Adopté à l'unanimité

5. Lecture et adoption du procès-verbal de l'Assemblée extraordinaire du 28 mai 2023

Une modification est demandée au point 11 du procès-verbal. Le nom du comité doit se lire Santé EntourÂge. Le paragraphe doit se lire comme suit :

Madame Marie-Andrée Pelletier fait un état d'avancement des activités à venir en lien avec le programme du CISSS accompagné par une travailleuse sociale et des professionnels de la santé pour favoriser une bonne santé des personnes seules et ou âgées.

AGE CSBE20240128.5

Sur une proposition de Marie-Andrée Pelletier appuyée par Ann Brennan, il est résolu d'adopter le procès-verbal de l'assemblée extraordinaire du 28 mai 2023 tel que modifié.

Adopté à l'unanimité

6. Adoption du procès-verbal de l'Assemblée générale du 5 novembre 2023**AGE CSBE20240128.6**

Sur une proposition de Jacques-André Pelland appuyée par Aline Chalifoux, il est résolu d'adopter le procès-verbal de l'Assemblée générale annuelle du 5 novembre 2023 tel que présenté.

Adopté à l'unanimité

7. Augmentation des loyers pour l'exercice 2024-2025

Monsieur Loiseau de la SHQ précise la mission de départ de la coopérative avec la création de deux volets : Volet 1 famille et Volet II aînés.

Ce projet a entraîné des coûts supplémentaires de construction afin de fournir des services à la clientèle des aînés. Dès le départ, la grille des loyers reflétait cette différence et les aînés payaient plus cher pour leur loyer. Même si ces services d'alimentation et de sécurité n'existent plus à la coopérative, les loyers ne peuvent être ramenés à une seule grille tarifaire. Le volet II doit coûter plus cher.

Certains membres expriment leur mécontentement face à cette disparité entre les deux volets puisque les services sont presque inexistantes.

Certains membres demandent des éclaircissements quant à la responsabilité de la SHQ dans les décisions concernant les augmentations des loyers. Monsieur Loiseau précise que c'est le rôle du

CA de fixer les augmentations, mais que la SHQ travaille en collaboration avec notre responsable des finances monsieur Guy De Roy pour s'assurer de trouver une solution gagnante pour la coopérative. Monsieur Loiseau mentionne le problème actuel de n'avoir pas augmenté les loyers de façon progressive depuis la création de la coopérative. Aujourd'hui un rattrapage est inévitable dû aux mauvaises décisions prises dans le passé par les administrateurs en place.

Un membre demande que la SHQ regarde de plus près comment la coopérative pourrait avoir une dérogation afin de diminuer la différence entre les deux volets afin de mieux refléter la réalité.

M. De Roy présente les dépenses à venir, surtout en ce qui concerne l'entretien de l'immeuble et les problèmes reliés à la plomberie.

Également le renouvellement de l'hypothèque en 2026 qui sera sûrement à un taux plus élevé. Le rapport éminent de la firme qui a effectué le BSI de notre immeuble permettra de mieux envisager les prochaines dépenses pour conserver notre immeuble en santé.

Il est demandé au CA de mieux communiquer avec les membres avant de prendre des décisions finales. Il est aussi demandé au CA de revoir comment la sécurité et l'alimentation pourraient être améliorées. Un membre conclut qu'aucun locataire aime recevoir un avis d'augmentation de loyer mais que l'assemblée doit aussi agir comme un propriétaire afin de préserver la qualité et l'intégrité de notre immeuble.

8. Tarification des stationnements

Les membres ont reçu la nouvelle grille tarifaire pour les stationnement intérieurs et extérieurs à compter du 1^{er} juillet 2024. Il est mentionné aux membres que les nouveaux tarifs sont imposés considérant les augmentations des coûts d'entretien, d'électricité et de déneigement.

Ce sont les règlements de régie interne qui fixent les responsabilités accordées aux membres du conseil d'administration. Durant une assemblée générale annuelle, les membres peuvent présenter des propositions concernant les rôles et responsabilités de leur CA.

Les prix des stationnements intérieurs passeront de 40\$ à 65\$ par mois; et ceux des stationnements extérieurs passeront de 25\$ à 35\$ par mois à partir du 1^{er} juillet 2024.

9. Modification du Règlement de régie interne (art.6.1.5) : retrait de la limite des mandats des administrateurs

Une modification au 1^{er} paragraphe est apportée afin de mieux répondre à l'article 84 de la Loi sur les coopératives. Diverses propositions sont apportées mais suscitent des questions d'intérêt juridique. Il est donc décidé de reporter son adoption en attente des recherches de monsieur Loiseau auprès de la SHQ et Monsieur Duranleau à la FECHALLL.

AGE CSBE20240128.7

Sur une proposition de Bibiana Castano appuyée par Louise Barrière, il est résolu de conserver tel quel l'article 6.1.5 du règlement de régie interne en attendant un avis juridique de la SHQ et de la FECHALLL

Adopté à l'unanimité

On se questionne également sur la façon de procéder pour entériner un membre coopté au CA. Un avis juridique serait nécessaire.

10. Levée de l'assemblée

Un membre souhaite conclure en demandant à l'assemblée de mettre de côté les situations négatives qu'on ne peut modifier et d'aller de l'avant positivement.

La levée de l'assemblée est proposée par Louise Giguère appuyée par Guy De Roy à 12 h 50.

Louise Giguère
Présidente

Suzanne Lefebvre
Secrétaire

Date : _____