

**PROCÈS-VERBAL DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ANNUELLE
DES COPROPRIÉTAIRES D'ÉMERAUDE DES RIVES PHASE 1,
tenue au 15 Des Émeraudes à Repentigny,
Le mercredi 3 mai 2017
À 19:30 heures**

1. OUVERTURE DE L'ASSEMBLÉE

1.1 Vérification du quorum

Le quorum étant atteint, Madame Colette Marcil déclare la réunion ouverte à 19:35 heures.

1.2 Nomination d'un président et secrétaire d'assemblée

Monsieur De Billy présente Monsieur Pierre Benoit, notaire à la retraite. à qui le CA a demandé de venir présider notre assemblée. Monsieur Benoit est président de diverses associations et en ce moment président du CA de son syndicat de copropriété. Il préside régulièrement des assemblées de copropriétaires et ce bénévolement.

Monsieur Pierre Benoit est donc proposé comme président d'assemblée par Monsieur Gareau (210) et secondé par Monsieur Turcot (506), adopté à l'unanimité.

Madame Francine Faille agit comme secrétaire d'assemblée, adopté à l'unanimité.

2. ADOPTION DE L'ORDRE DU JOUR

Le président présente l'ordre du jour, Madame Cadieux (908) en propose l'adoption sans modifications, secondé par Monsieur Tassé (409), adopté à l'unanimité.

3. LECTURE ET ADOPTION DU PROCÈS-VERBAL DU 4 MAI 2016

Le président mentionne que les procès verbaux ont été remis à tous les copropriétaires pour lecture. La dispense de lecture est adoptée à l'unanimité. Il demande s'il y a des rectifications à faire. Madame Bouvrette (709) intervient en demandant que certaines corrections soient faites afin de mieux refléter ses propos.

- 1- Elle se dit étonnée des conclusions du bureau d'assemblée et remet en question les compétences des membres du bureau d'assemblée en ce qui a trait à la reconnaissance et compétences en bâtiment des membres du CA.
- 2- Elle est également étonnée des recommandations des membres du bureau d'assemblée de suggérer, afin de réduire les coûts de ne pas faire faire la section comptable du fonds de prévoyance. Selon elle, les sections ingénierie et comptable ont été voté à l'unanimité en mai 2015 par l'assemblée générale.
- 3- Elle dénonce le fait que le bureau d'assemblée s'est dit satisfait du contrat octroyé à AAPR en décembre dernier. Le procès verbal des administrateurs était daté de décembre. Par contre les décisions et demandes de soumissions avaient été reçues bien avant et les travaux avaient déjà été effectués. Suite à une entente avec le fournisseur, afin d'éviter des frais supplémentaires pour le storage de certains équipements, le fournisseur avait accepté de faire les travaux à l'avance et de ne facturer que l'année suivante.
- 4- Elle demande que soit retiré la phrase suivante : Selon elle, la firme Devimo est une firme de technologie et non une firme d'ingénierie. Ce sujet aurait été abordé par quelqu'un d'autres.

Monsieur Pelletier (503) propose donc d'accepter les procès verbaux rectifiés, secondé par Monsieur Brunet (1206), adopté à l'unanimité.

4- RAPPORT DU BUREAU D'ASSEMBLÉE

Le président demande s'il y a des questions ou commentaires concernant le rapport du bureau d'assemblée. La principale intervention concerne les frais du gaz naturel pour lequel le compteur était défectueux et dont le fournisseur n'accepte aucune responsabilité. Il est suggéré d'envisager de faire une réclamation aux petites créances.

5-PRÉSENTATION DES ÉTATS FINANCIERS

Madame Marcil donne les grandes lignes des résultats. Les produits sont de 444,936\$ et les charges incluant une somme de 59,778\$ pour les travaux spéciaux sont de 401,115\$. Un surplus de 43,821\$ a donc été réalisé. Le fonds de prévoyance est désormais de 263,759\$.

Monsieur Gareau (210) demande pourquoi les frais d'expertise ont été payés à partir du fonds de prévoyance. Selon lui, le fonds de prévoyance ne devrait que servir à des réparations majeures et les honoraires des frais d'expertise auraient dû être payés à partir du fonds d'administration.

Monsieur Benoit prend la parole et précise que les frais d'expertise font partie des frais reliés aux travaux majeurs. Ce n'est pas comme des frais d'avocat.

Les états financiers sont la responsabilité du CA donc aucun vote nécessaire.

6- TRAVAUX RÉALISÉS EN 2016

Les travaux réalisés en 2016 se retracent à la section 4 du document fourni aux copropriétaires et les travaux majeurs sont d'un total de 75,511\$. Les principaux déboursés à savoir 38,152\$ font suite aux rapports de la firme d'ingénierie et l'étude du fonds de prévoyance, de l'évaluation de la dalle du garage A et de l'évaluation des façades.

Monsieur Nadon (709) mentionne que l'installation d'une porte non conforme au code a été une erreur coûteuse pour le syndicat.

7- TRAVAUX À RÉALISER EN 2017

Les travaux à réaliser en 2017 se trouvent aussi à la section 4. Les travaux majeurs seront d'environ 123,000\$ et consiste en la réparation des ascenseurs pour 55,000\$, le remplacement du système de sécurité incendie pour 40,000\$, l'augmentation de la couverture visuelle des caméras de surveillance, 11,000\$, la réparation des drains dans les garages 11,000\$ et au remplacement des ventilateurs et luminaires de la piscine 6,000\$.

Monsieur Tassé (409), en rapport avec la sécurité, demande si il y a une obligation légale de remettre la clé de son condo au syndicat. Monsieur De Billy confirme que selon l'acte de copropriété, il y a obligation de remettre une copie de sa clé si on part pour plus de 7 jours.

8- BUDGET 2017

Il est proposé une augmentation des frais de condo de 1,3% et une cotisation spéciale de 179,910\$. Le total des revenus seraient donc de 563,522\$, les dépenses générales de 385,660\$ et les travaux spéciaux de 123,000\$. Le surplus qui serait généré à savoir 54,862\$ devrait augmenter le fonds de prévoyance pour un solde à la fin 2017 de 334,862\$.

Les principales discussions concernent la présentation du budget. Une meilleure présentation serait appréciée.

9- SUJETS MIS À L'ORDRE DU JOUR PAR LES COPROPRIÉTAIRES

1. Madame Crevier dont la voiture a été vandalisée demande si les caméras couvrent tout le garage maintenant. 3 caméras supplémentaires ont déjà été installées et plus de lumières dans certains endroits.
2. Monsieur Dupuis (907) s'enquiert des risques de dégâts d'eau. Les administrateurs appointeront un plombier pour avoir un prix pour faire changer les valves d'entrée de tous les copropriétaires le désirant.
3. Monsieur Turcot (506) demande si la valve est la propriété du syndicat ou des copropriétaires. La valve est dans le condo donc appartient aux copropriétaires.
4. Monsieur Tassé (409) se dit inquiet concernant les inondations. Il demande si un plan d'urgence a été pensé. Monsieur De Billy explique que les administrateurs sont préoccupés par le problème. Il n'y a pas de plan d'urgence officiel mais la ville est entrée en communication avec eux.

10- ÉLECTIONS DES ADMINISTRATEURS

Monsieur Benoit est proposé comme président d'élection par Monsieur de Billy (1107).

Les mises en candidatures sont :

Madame Cadieux (908) propose Monsieur De Billy (1107) - il accepte
Madame St-Louis (109) propose Monsieur Langlais (801)- il accepte
Madame Simard (507) propose Madame Marcil (707)- elle accepte
Fin des nominations, accepté à l'unanimité

11- ÉLECTIONS DES MEMBRES DU BUREAU D'ASSEMBLÉE

- 1- Présidence :
Monsieur Nadon (709) propose Monsieur Peterson (802)- Il accepte
 - 2- Vice Président :
Monsieur Perreault (701) propose Monsieur Gianetto (102)- Il accepte
 - 3- Secrétaire :
Monsieur Peterson (802) propose Madame Faille (1009)- Elle accepte
- Fin des nominations, accepté à l'unanimité

12- LEVÉE DE L'ASSEMBLÉE

La levée de l'assemblée est proposée par Monsieur Benoit à 20 50 heures.

Pierre Benoit
Président d'assemblée

Francine Faille
Secrétaire d'assemblée