

**PROCÈS-VERBAL DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ANNUELLE
DES COPROPRIÉTAIRES D'ÉMERAUDE DES RIVES PHASE 1,
tenue au 15 Des Émeraudes à Repentigny,
Le mercredi 2 mai 2018
À 19:30 heures**

1- OUVERTURE DE L'ASSEMBLÉE

1.1 Vérification du quorum

Le quorum étant atteint, madame Francine Faille, en remplacement de monsieur Petterson, président d'assemblée, déclare la réunion ouverte à 19:30 heures.

1.2 Nomination d'un président et secrétaire d'assemblée

Madame Faille 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. Sa profession l'a amené, entre autres, à être à la fine pointe du droit de propriété. Il préside régulièrement des assemblées de copropriétaires.

Monsieur Pierre Benoit est donc proposé comme président d'assemblée par madame Faille (1009) et secondé par monsieur Léveillé (1210), adopté à l'unanimité.

Madame Faille agit comme secrétaire d'assemblée.

Le président présente les administrateurs à savoir madame Marcil (707), madame Marchildon (401) et monsieur Langlais (801). Ces derniers souhaitent la bienvenue à tous et saluent les nouveaux copropriétaires.

Monsieur Benoit explique son rôle en temps que président d'assemblée et le déroulement prévu de la réunion.

2- ADOPTION DE L'ORDRE DU JOUR

Le président présente l'ordre du jour fermé qui est adopté à l'unanimité.

3- LECTURE ET ADOPTION DU PROCÈS-VERBAL DU 3 MAI 2017

Le président mentionne que les procès verbaux ont été remis à tous les copropriétaires pour lecture. La dispense de lecture est demandée par monsieur Turcot (506), adopté à l'unanimité.

Le président demande s'il y a des rectifications à faire.

Madame Bouvrette (709) intervient, se disant toujours insatisfaite des correctifs sur ses propos apportés lors de la réunion de 2016 et sur le manque d'objectivité dans les propos rapportés.

Monsieur Brunet (1206) propose l'acceptation des procès verbaux, secondé par madame Cadieux (908), adopté à l'unanimité.

Madame Viau (106) demande s'il serait possible de ne pas attendre la prochaine réunion annuelle pour publier les procès verbaux. Les gens absents pourraient ainsi être mis aux faits des principales discussions ou décisions plus rapidement.

Monsieur Nadon (709) propose que les procès verbaux soient remis aux copropriétaires au plus tard 40 jours après la réunion, secondé par monsieur Tassé (409), adopté à l'unanimité.

4- RAPPORT DU BUREAU DE L'ASSEMBLÉE

Le président demande s'il y a des questions ou commentaires concernant le rapport du bureau de l'assemblée.

Monsieur Gareau (210) demande des précisions sur le sinistre et informe le CA qu'il y a possibilité de récupérer les franchises en cas de sinistres. Le condo en cause fut le 1108. De plus, la franchise dans le cas d'un sinistre n'est pas de 5,000 \$ mais 10,000 \$. Il fait aussi remarquer que la plupart des travaux spéciaux sont des travaux d'entretien normaux, du moins pour 50% de ceux-ci. Sa dernière intervention concerne les ancrages sur le toit et il est lui est confirmé que des tests de résistance sont faits chaque année sur ces derniers.

Proposé par madame St-Louis (109), adopté à l'unanimité.

5- PRÉSENTATION DES ÉTATS FINANCIERS

Madame Marcil (707) donne les grandes lignes des résultats. Les produits sont de 570,244 \$ et les charges incluant une somme de 121,636 \$ pour les travaux spéciaux sont de 488,992 \$. Un surplus de 81,252 \$ a donc été réalisé. Le fonds détenus dans le fonds de prévoyance sont de 346,061 \$. Au fonds d'administration, on constate un déficit de 19,888 \$. Les actifs nets détenus par le syndicat sont de 325,123 \$.

Monsieur Gareau (210) mentionne qu'il y a une erreur dans les états financiers annuels.

Effectivement, il y a une coquille dans la colonne budget, le total des charges devrait se lire 508,660 \$ et non 508,660 \$ plus 123,000 \$. Cela n'affecte par contre pas les résultats mais le comparable avec le budget est inexact pour le résultat net. Le résultat net budgété aurait du se lire 54,862 \$ plutôt que (68,138 \$).

Il demande si on ne pourrait pas comptabiliser dans les états financiers la valeur de l'appartement des concierges. Il est vrai que c'est un actif qui appartient au syndicat et qu'il serait monnayable. Il faudrait par contre que ce soit comptabilisé au coût.

Enfin, il demande de clarifier la note 5 où on mentionne qu'à la date du bilan une somme de 1,557 \$ est due à un des administrateurs. Cette somme serait la somme due à monsieur Langlais pour du travail en remplacement du concierge. Cette somme n'aurait été payée qu'en janvier.

Madame Marcil continue sa présentation en enchaînant avec ses prévisions budgétaires. Elle prévoit augmenter les frais de condo de 2,5% et propose une cotisation spéciale d'environ 1,000 \$ par copropriété. Elle mentionne qu'une cotisation spéciale est nécessaire afin de respecter les recommandations du rapport Devimo. Ils n'ont pas reçus toutes les soumissions pour les travaux mais pour le garage B, ils ont la confirmation que les travaux planifiés, pour la somme de 30,000 \$, ne seront pas nécessaires, suite à la demande d'un rapport d'ingénieur.

Monsieur Labelle (1106) s'interroge sur la question des cotisations spéciales. Selon lui, une cotisation spéciale ne devrait pas avoir lieu à tous les ans. Il est propriétaire depuis 4 ans et il y a toujours eu une cotisation spéciale à chaque année.

Plusieurs interventions s'en suivent et en particulier monsieur Joyal (607) mentionne que d'avoir des cotisations spéciales à chaque année fait diminuer la valeur de nos condos.

Madame Labelle (1006) propose d'augmenter les frais de condo plutôt que d'avoir des cotisations spéciales annuelles. Monsieur Labelle (1106) seconde la proposition et demande que cela soit fait pour cette année.

Plusieurs discussions s'en suivent et la proposition finale est que la cotisation spéciale soit abolie et que les frais de condo mensuels soient augmentés. Comme les frais de condo sont basés sur 12 mois, les administrateurs feront les nouveaux calculs et les copropriétaires recevront les ajustements. Adopté à l'unanimité.

Enfin, madame Marcil avise que les copropriétaires qui désirent faire des virements bancaires plutôt que de faire des chèques peuvent désormais le faire par l'intermédiaire des caisses Desjardins.

Les états financiers sont adoptés à l'unanimité.

6- TRAVAUX RÉALISÉS EN 2017

Les travaux réalisés en 2017 se retracent à la section 4 du document fourni aux copropriétaires et ils sont d'un total de 122,135 \$. Les principaux déboursés, à savoir 57,883 \$, résultent de la réparation des ascenseurs et du remplacement d'équipements liés à ceux-ci. Les autres dépenses les plus importantes ont été au niveau de la réparation des drains, 17,963 \$, du remplacement des ventilateurs et éclairage de la piscine, 14,300 \$ et enfin de l'augmentation de la couverture visuelle des caméras de surveillance de l'édifice pour 9,950 \$.

7- TRAVAUX À RÉALISER EN 2018

Les travaux à réaliser en 2018 se trouvent aussi à la section 4. Les travaux seront d'environ 110,000 \$ et consiste en la réparation du système de ventilation des sécheuses pour 20,000 \$, de 15,000 \$ pour améliorer le panneau d'incendie, de 15,000 \$ pour remplacer des portes et réparer les lieux d'entreposage, et de 30,000 \$ pour remplacer les régulateurs de survitesse des ascenseurs. Une somme de 30,000 \$ avait été budgétée pour réparer la dalle de béton du garage B mais il est confirmé, en cette date, par le rapport d'un ingénieur que ce n'est pas nécessaire. (Cette somme n'a pas été réaffectée à la date de la réunion).

La somme de 20,000 \$ sera considérée comme des travaux d'entretien normal et payée par le fonds d'administration. La balance, à savoir 90,000 \$, sera considéré comme des travaux spéciaux et payée à partir du fonds de prévoyance.

Monsieur Latour (502), demande d'expliquer pourquoi le syndicat a fait l'acquisition d'une remorque. Monsieur Langlais (801) lui explique qu'auparavant on empruntait une remorque. Comme ce n'est plus possible, il a été jugé utile de faire cette acquisition pour faciliter les tâches sur le terrain.

Monsieur St-Germain (606) demande si on peut emprunter cette remorque et on lui répond de s'adresser directement au CA.

Plusieurs intervenants soulèvent certains problèmes comme la porte d'un des garages qui ne ferme pas comme il faut, les ascenseurs qui n'arrête pas exactement au niveau du plancher sortant et le mobilier de jardin qui a besoin d'un rafraîchissement. Les administrateurs confirment être aux faits de ces problèmes et que des démarches sont en cours.

8- BUDGET 2018

Il était proposé une augmentation des frais de condo et une cotisation spéciale de 119,940 \$. Selon la proposition acceptée au point 2, la cotisation spéciale sera annulée et les frais de condo augmentés. Le total des revenus sera donc de 513,756 \$, les dépenses générales de 413,110 \$ et les travaux spéciaux de 90,000 \$. Le surplus qui serait généré, à savoir 10,646 \$, devrait augmenter le fonds de prévoyance. Le solde du fonds de prévoyance à la fin 2018 devrait être de 357,446 \$. Madame Marcil ayant donné les explications de ses prévisions en présentant les états financiers, aucune information supplémentaire n'est donnée.

Monsieur Gareau (210) soulève que l'article 10.3.5 dit que l'embauche des concierges doit être approuvée par l'assemblée et que cela n'a pas été fait. Il mentionne aussi que l'on devrait s'engager à présenter un budget équilibré dans le futur.

9- ADOPTION DES RÈGLEMENTS INTERDISANT LA CONSOMMATION ET LA CULTURE DE CANNABIS À L'ÉMERAUDE DES RIVES -PHASE 1

Les copropriétaires ont tous reçu les résolutions visant l'adoption de règlements interdisant la consommation et la culture de cannabis dans la copropriété. (Section 6)

Monsieur Brunet (1206) en propose l'adoption en bloc, secondé par monsieur Labelle (1106)

Les résolutions visant l'adoption de règlements interdisant la consommation et la culture de cannabis dans les parties communes seront inscrites à l'article 6.3 de l'acte de copropriété. Les résolutions visant l'adoption de règlements interdisant la consommation et la culture de cannabis dans les parties privatives seront inscrites à l'article 7.5 de l'acte de copropriété. Les résolutions visant l'adoption de règlements interdisant la consommation et la culture de cannabis dans les parties communes à usage restreint seront inscrites à l'article 7.6 de l'acte de copropriété.

Monsieur Sauvé (1101) soulève qu'il sera difficile de faire appliquer l'interdiction et s'interroge à savoir qui aura le mandat de faire respecter ces règlements.

Monsieur Boivin confirme que pour contester les règlements, il faudra aller en cour et il recommande d'adopter ces règlements avant que la loi soit établie.

Adopté à l'unanimité.

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

10.1.1 Réécriture de la déclaration de copropriété conformément au code civil du Québec

Madame Viau (106) mentionne qu'en 1994, le nouveau Code civil est entré en vigueur. Notre acte de copropriété a été créé avant cette date. Plusieurs clauses de notre acte ne sont donc plus conformes au nouveau code civil.

A plusieurs reprises au cours des dernières années, le syndicat a eu à consulter des juristes pour avoir certains éclaircissements sur notre déclaration de copropriété. On peut se rappeler du vote pour les BBQ. Notre acte ne spécifie pas la différence entre l'acte comme tel et les règlements. Lors d'un vote, il n'est donc pas toujours clair à savoir si on doit avoir une majorité simple ou double. Elle demande, afin d'éviter des frais supplémentaires, si il ne serait pas préférable de procéder à la réécriture de notre déclaration de copropriété conformément au code civil en vigueur. Elle en fait donc la proposition. Monsieur Gareau (210) seconde.

Madame Marchildon (401) mentionne qu'ils se sont penchés sur le sujet et qu'ils en ont discutés avec le cabinet d'avocat De Grandpré Joli-Coeur lors de la préparation des résolutions sur le cannabis. Les frais pour la réécriture de la déclaration seraient d'environ 10,000 \$.

Monsieur Langlais (801) mentionne que madame la ministre Thibault a promis qu'au printemps 2018, il y aurait des mises à jour et que la loi serait changée. Nous engagerions ainsi tous ces frais inutilement.

Monsieur Sauvé (1101) soulève que c'est l'argumentation qui est servie depuis une dizaine d'année. Monsieur Gareau (210) mentionne qu'il y a 8 ans, des amendements avaient été demandés par la chambre des Notaires et qu'en cette date, rien n'est toujours fait.

Un vote est donc demandé par madame Viau (106), secondé par monsieur Gareau (210)

A main levée, 30 personnes sont pour et 36 contre. Comme le résultat n'est pas totalement concluant et que le vote ne considère pas les quotes-parts, un vote secret est demandé.

Afin de ne pas retarder la réunion, le prochain item pour discussions sera traité pendant le décompte.

10.1.2 Modification de l'article 10.2.3 de l'acte de copropriété

Madame Masse (203) propose de modifier le libellé de l'article 10.2.3 de notre acte de copropriété. Présentement :

Toute personne physique ou morale ayant la capacité de contracter est éligible au poste d'administrateur.

Modification proposée :

Toute personne n'ayant jamais eu de près ou de loin d'antécédents judiciaires au sens strict de la loi et ayant la capacité de contracter est éligible au poste d'administrateur.

Ce règlement viserait les administrateurs actuels et ceux à venir. Le bureau de l'assemblée procéderait à la demande des enquêtes judiciaires et donnerait son approbation pour chacun des administrateurs.

La proposition est secondée par madame Laverdière (508).

Monsieur Sauvé (1101) s'interroge à savoir qui jugera ce qui est grave. Si une personne a des antécédents judiciaires parce qu'elle n'a pas payé des contraventions dans le passé, est-ce que cela en fait une personne inapte aujourd'hui. Et surtout qui jugera ce qui est grave ou non. Il faudra établir des règles.

Madame Laverdière (508) mentionne qu'il faudrait préciser dossier criminel seulement.

Madame Ménard (202), enseignante dans un cégep mentionne que tous les enseignants sont soumis à ces règles et ce par l'intermédiaire des services policiers.

Un vote à main levée est tenu et la proposition est adoptée à l'unanimité.

Le décompte du vote sur la réécriture de notre acte de copropriété est terminé et les résultats sont de 21,967 pour et 44,339 contre. La proposition est donc rejetée.

10.1.3 Abolition du bureau d'assemblée et création d'un Comité des finances.

Monsieur Nadon (709) propose l'abolition du bureau d'assemblée et la création d'un comité des finances.

Selon monsieur Nadon, les ajouts des articles 11.4.4, 11.4.4, 1 et 11.4.4.2 à la déclaration de copropriété le 4 mai 2010, pour donner d'autres compétences au bureau d'assemblée sont illégaux. Il dit avoir consulté une juriste, experte en droit de copropriété au cabinet De Granpré Joli-Coeur et que selon cette dernière, ces ajouts seraient en contradiction avec le Code civil et que le bureau de l'assemblée n'aurait pas plus d'autorité qu'un éventuel comité de fleurs. Selon monsieur Nadon, ces ajouts d'articles à l'acte de copropriété auraient du recevoir un vote à double majorité avec 75% des votes et être publié au bureau de la publicité de droits. Selon vérification, auprès de monsieur De Billy (1107), le vote aurait obtenu 63% des votes et monsieur Nadon doute de la publication. Selon lui, l'adoption de ces ajouts n'est pas valide.

Selon monsieur Nadon, le bureau d'assemblée a le pouvoir de faire une vérification interne et la responsabilité de faire des recommandations et de valider la conformité de décisions prises par le CA avec les procès verbaux. Les membres du bureau de l'assemblée auraient donc un pouvoir, que l'assemblée des copropriétaires n'aurait même pas. Selon le nouveau Code civil, l'assemblée a un pouvoir consultatif seulement.

Monsieur Nadon recommande donc l'abolition du bureau de l'assemblée et la création d'un comité des finances.

Monsieur Gianetto (102) demande si le règlement est illégal ou plutôt si la loi est muette.

Si les ajouts des articles sont des règlements, l'acceptation ne nécessitait pas de double majorité.

Monsieur De Billy (1107) explique le processus qui a amené l'ajout de ces articles aux règlements. Dans le cadre des changements annoncés au Code civil touchant les copropriétés pour corriger éventuellement notre acte de copropriété datant d'avant 1994, un comité d'étude d'une dizaine de personnes a été constitué pour étudier et recommander une nouvelle structure en fonction des éventuels changements gouvernementaux annoncés et se conformer à ce qui fût fait en 1994. Les copropriétaires du Québec attendent encore les changements annoncés par le gouvernement. Cependant le comité a profité de l'occasion pour recommander à l'assemblée un règlement par lequel par lequel il est confié au bureau de l'assemblée une responsabilité de vérification interne afin de remplacer la coutume voulant qu'un copropriétaire seul fasse cette vérification. Cette dernière, était faite par monsieur Pinsonneault (509) qui, par la suite, déposait un rapport verbal à l'assemblée. Ce rapport était apprécié des copropriétaires. Cependant, le comité n'a pu retracer ni la réglementation ni l'origine de cette responsabilité. Le règlement donnant la responsabilité de vérification interne aux membres élus du bureau de l'assemblée a été adopté à l'assemblée de mai 2010 et confirmé par l'assemblée spéciale sur la révision des règlements de la copropriété en juin 2013.

Le mandat confié au bureau de l'assemblée ne leur donne pas de pouvoirs sur le CA mais il leur permet d'avoir un regard extérieur dans certaines situations et d'aider le CA à prendre les meilleures décisions pour la gestion et la conservation de notre immeuble commun.

Madame Massé (203) résume ainsi la discussion. Le Code civil ne parle pas de bureau de l'assemblée mais il ne parle pas non plus d'un comité des finances. Selon le Code civil, tous les copropriétaires ont un droit de regard. Le bureau de l'assemblée nous représente.

Monsieur Nadon (709) tente à nouveau d'expliquer les pouvoirs du bureau de l'assemblée et la nécessité de l'abolir et de créer un comité des finances et réitère sa proposition.

Monsieur Benoit demande un secondateur. Aucun secondateur, la proposition est donc rejetée.

10.2- SUJETS POUR INFORMATIONS

10.2.1 Deux rencontres pour l'assemblée générale

Madame Viau (106) suggère 2 rencontres pour l'assemblée générale. Les administrateurs en prennent note.

10.2.2 Lors du congé ou des vacances du concierge, qui contacter et quelle est la rémunération du remplaçant

Madame Boivin (806) reçoit la réponse par madame Marchildon (401) qu'en tout temps, elle doit téléphoner au concierge. Lors de son absence, son téléphone est remis à un des administrateurs et c'est ce dernier qui répondra en tout temps. Lors des vacances des concierges, le remplaçant habituel entre en fonction et c'est ce dernier qui répond à ce même numéro de téléphone. Il n'y a donc aucune confusion à avoir, en cas de nécessité ou urgence, on signale le numéro du concierge. Ce numéro est le (514) 561-9499. La rémunération n'est pas discutée.

10.2.3 Un plan de relève pour un administrateur malade ou absent est-il en place

Madame Boivin (806) demande des éclaircissements à savoir qui prendrait la relève dans une telle situation. Madame Marchildon (401) mentionne que le premier facteur à considérer est de savoir si l'événement est prévisible ou non. Si prévisible, on fait les travaux à l'avance.

Des définitions de tâches existent pour tous les postes. Il resterait aux autres membres du CA à apprendre et se répartir les tâches en attendant le retour de l'administrateur absent.

Monsieur De Billy (1107) explique que même si un administrateur était absent temporairement, le CA a toujours le quorum pour prendre les décisions et continuer à fonctionner.

10.2.4 Quelles sont les démarches entreprises ou à entreprendre par notre syndicat pour faire face à l'éventualité prochaine de l'arrivée de voitures électriques ou hybrides branchables dans notre édifice

Monsieur Sauvé (1101) demande les informations et monsieur Langlais (801) explique que le syndicat a commencé des démarches et fait des évaluations. Il donne les informations techniques pour l'installation d'une borne. Il explique que pour avoir la possibilité de brancher une auto électrique, il en coûtera entre 3 et 4 mille dollars.

Monsieur Gianetto (102) demande si on ne pourrait pas installer des bornes et que les gens qui voudraient s'en servir pourraient en payer l'usage avec une carte de crédit.

Le sujet est toujours à l'étude et le président demande aux gens intéressés de faire des suggestions au CA.

11- ÉLECTIONS DES ADMINISTRATEURS

11.1 Nomination d'un président d'élection

Monsieur Benoit est proposé comme président d'élection par monsieur Gianetto (102).

11.2 Mise en candidature

Les mises en candidatures sont :

Monsieur Sauvé (1101) propose Monsieur Perreault (1105) - il accepte

Madame Cadieux (908) propose Madame Marcil (707)- elle accepte

Madame Marcil (707) propose Madame Marchildon (401)- elle accepte

Monsieur Tassé (409) propose Monsieur Langlais (801)- il accepte

Fin des nominations

Il est demandé à monsieur Perreault de se présenter. Ce dernier est comptable de formation, il a déjà géré des condos commerciaux. Son occupation est la gestion de placements.

11.3 Élections

Un vote secret est donc demandé.

Les copropriétaires votent et les élus sont :

Madame Marcil (707)

Madame Marchildon (401)

Monsieur Perreault (1105)

Il est souligné que les bulletins de vote indiquent les numéros de condo. Il est donc proposé par monsieur Gianetto (102) secondé par madame St-Louis (109) de détruire ces bulletins de vote et de faire en sorte que pour un prochain vote, les bulletins soient modifiés.

12- ÉLECTIONS DES MEMBRES DU BUREAU DE L'ASSEMBLÉE

12.1 Présidence

Madame Marcil (707) propose monsieur De Billy (1107)

Monsieur Gianetto (102) propose madame Masse (203)

Madame Laverdière (508) propose monsieur Gianetto (102)

Madame Masse (203) propose madame Faille (1009)

Monsieur De Billy (1107) acceptera si personne d'autres.
Madame Masse (203) refuse.
Monsieur Gianetto (102) refuse.
Madame Faille (1009) refuse.

Monsieur De Billy est élu.

12.2 Vice Président

Madame Cadieux (908) propose madame Faille (1009)
Monsieur Perreault (701) propose Monsieur Gianetto (102)

Madame Faille (1009) refuse.
Monsieur Gianetto (102) accepte et est élu.

12.3 Secrétaire

Monsieur Gianetto (102) propose Madame Faille (1009)- Elle accepte et est élue.

13- LEVÉE DE L'ASSEMBLÉE

La levée de l'assemblée est proposée par monsieur Benoit à 21:40 heures.

Pierre Benoit
Président d'assemblée

Francine Faille
Secrétaire d'assemblée