

**PROCÈS-VERBAL DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ANNUELLE
DES COPROPRIÉTAIRES D'ÉMERAUDE DES RIVES PHASE 1,
tenue au 15 Des Émeraudes à Repentigny,
Le mercredi 1er mai 2019
À 19:30 heures**

1- OUVERTURE DE L'ASSEMBLÉE

1.1 Vérification du quorum

Le quorum étant atteint, (64%) madame Colette Marcil, présidente du CA, déclare la réunion ouverte à 19:30 heures. Elle souhaite la bienvenue à tous. Elle présente monsieur Perreault, le second administrateur en poste depuis maintenant 1 an. Ce dernier réitère que sa mission première au cours de la dernière année a été que l'immeuble demeure compétitif au niveau des services offerts comme des coûts. Plusieurs autres édifices sont présentement en construction et il explique qu'une saine gestion de nos actifs est essentielle. Les 2 administrateurs en profitent pour remercier les apports de nos concierges.

1.2 Nomination d'un président d'assemblée

Madame Marcil présente monsieur Pierre Benoit, notaire à la retraite à qui le CA a demandé à nouveau cette année de venir présider notre assemblée. Monsieur Benoit est président de diverses associations. 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 Marcil (707), adopté à l'unanimité.

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 amendé, adopté à l'unanimité.

3- LECTURE ET ADOPTION DU PROCÈS-VERBAL DU 2 MAI 2018

Le président mentionne que les procès verbaux ont été remis à tous les copropriétaires pour lecture. La dispense de lecture est demandée.

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

Madame Cadieux (908) propose l'acceptation des procès verbaux, secondé par madame Simard (507), 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.

Aucune question, adopté à l'unanimité.

5- RAPPORT FINANCIER DU VÉRIFICATEUR EXTERNE AU 31 DÉCEMBRE 2018

Madame Marcil (707) donne les grandes lignes des résultats. Les produits sont de 522,995 \$ et les charges incluant une somme de 33,118 \$ pour les travaux spéciaux sont de 420,471 \$. Un surplus de 102,524 \$ a donc été réalisé. Les fonds détenus dans le fonds de prévoyance sont de 453,488 \$. Au fonds d'administration, on constate un déficit de 25,841 \$. Les actifs nets détenus par le syndicat sont de 427,647 \$. Ce surplus de 102,524 \$ provient du fait qu'une cotisation spéciale de 118,970 \$ avait été demandé pour des travaux spéciaux et que seulement 33,118 \$ de travaux ont été effectués sur le 90,000 \$ budgété. Les autres écarts avec le budget proposé se retrouvent dans les postes Gaz Naturel (-17,000 \$) et divers (-3,000 \$). De plus, une somme de 10,000 \$ avait été budgétée pour les sinistres éventuels mais il n'y a eu aucune charge en 2018.

Monsieur Gareau (210) mentionne qu'il avait demandé que la valeur marchande du condo des concierges soit comptabilisée. Madame Faille (1009) mentionne que les actifs financiers sont présentés au coût et que, selon elle, une note aux états financiers pourrait informer les lecteurs de la valeur marchande du condo. Il propose donc que ce soit discuté avec la firme comptable et qu'au moins une note aux états financiers informe les lecteurs.

L'acceptation des états financiers est proposée par monsieur Gareau (210), secondé par madame Savaria (201), adopté à l'unanimité.

6- INSTALLATION D'UN SYSTÈME DE PROTECTION POUR CONTRER LES DÉGÂTS D'EAU

Monsieur Gilles Fréchette de la compagnie AQUA DETECT est invité à venir expliquer son système. Il informe l'assemblée que son entreprise est spécialisée pour protéger les copropriétés contre des dégâts d'eau. Selon ce dernier, 60% des réclamations aux assurances provient des dégâts d'eau. Selon le BAC, ce pourcentage serait 95%. Les primes d'assurance pour les copropriétés sont donc de plus en plus élevées. Il mentionne qu'à date, ils ont installé plus de 1,000 systèmes. Les appareils installés sont sans fil et fonctionnent avec une pile garantie 10 ans. Les appareils transmettent au système central tout dégât d'eau dans les 10 minutes. L'appareil est muni d'un contrôle à distance.

Monsieur Lajoie (1006) mentionne qu'un immeuble voisin où le système a été installé a reçu plus de 1,200 fausses alertes depuis l'installation. Un linge à vaisselle humide ou l'humidité du bol de toilette ferait partir le système.

Monsieur Fréchette explique qu'au 25, Des émeraudes, par exemple, 165 systèmes individuels ont été installés et que 19 ont été rapportés défectueux, problèmes du fabricant, réglés selon ce dernier. Le système qui aurait été installé est le Nova classique et celui qu'il propose est le Nova 360.

Selon ce dernier, les notifications de ce système ne donnent pas de fausses alarmes.

Il remet en question le nombre de 1,200 fausses alertes car selon lui le système doit se déclencher seulement si flaque de 3 pouces de diamètre.

Il explique comment et où il installe les détecteurs et que souvent il trouve lors de l'installation des problèmes latents. Selon lui, plusieurs des dégâts sont liés à des erreurs humaines. Les bris majeurs sont liés aux bris de toilette, tuyau de laveuse, lave vaisselle. Il installe donc surtout des trappes derrière les robinetteries. Il propose aussi l'installation d'un détecteur de mouvement qui fermerait la valve d'entrée dès une absence de 12 heures.

Selon lui, le BAC est favorable à ces installations et le syndicat devrait avoir une diminution des primes d'assurance. Il ne peut par contre pas le garantir. Après l'installation, son entreprise remet une lettre aux administrateurs et aux copropriétaires que ces derniers peuvent remettre à leur assureur. Il affirme que selon son expérience, les assureurs vont diminuer les primes d'environ 10% mais c'est du cas par cas.

Un copropriétaire mentionne qu'il a fait des recherches sur l'entreprise AQUA DETECT et que cette dernière n'est pas dans les recommandations des compagnies d'assurance.

Monsieur Fréchette explique que les compagnies d'assurance recommande en ce moment des compagnies d'alarme seulement mais que c'est en train de changer.

Monsieur Garreau (210) demande si le projet est un projet collectif ou individuel. Madame Marcil répond que la proposition est pour l'immeuble, donc collectif. Monsieur Gareau, se fiant sur les sinistres auxquels le syndicat a été responsable, à savoir 0 \$ en 2018, croit que dépenser 200,000 \$ pour un tel projet n'est pas une bonne idée. Il mentionne que 1,400 \$ par copropriété pour une telle installation est trop dispendieuse. Il dit avoir fait des recherches et selon lui, on peut acheter un système semblable pour environ 450 \$ et qu'un plombier pour l'installer coûterait environ 75\$ de l'heure, on est alors loin du 1,400 \$ demandé par copropriété.

Après plusieurs autres interrogations, le président d'assemblée remercie monsieur Fréchette et les administrateurs confirment qu'ils vont continuer à analyser le dossier et les alternatives.

7- TRAVAUX RÉALISÉS EN 2018

Les travaux réalisés en 2018 se retracent à la section 4 du document fourni aux copropriétaires et ils sont d'un total de 66,582 \$. Les principaux déboursés, à savoir 30,543 \$, 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 du chauffe eau de la piscine, 11,588 \$, de l'acquisition de la marquise extérieure pour 6,981 \$, du remplacement des tapis d'hiver à l'entrée pour 3,126 \$, et enfin de divers autres travaux tels la réparation des douches, l'isolation du tuyau de l'entrée d'eau de l'édifice et la mise à niveau du relais téléphonique du panneau d'incendie. Monsieur Perreault informe l'assemblée qu'il songe à changer certains fournisseurs qui coûtent très cher et dont les techniciens ne sont pas toujours qualifiés. Il donne aussi plus de détails sur les réparations faites à la zambonie dont on a installé une plaque en stainless qui devrait se rentabiliser à long terme. Elle fonctionnait à 50% et son utilisation sera plus fréquente dans les prochains mois.

8- TRAVAUX À RÉALISER EN 2019

Les travaux majeurs planifiés pour 2019 se rapportent à l'installation du système Aqua Détekt. Tel que discuté, les administrateurs vont continuer leurs recherches et possiblement avoir une soirée informations et la possibilité d'un vote sur le projet.

Monsieur Gareau (210) mentionne que l'on peut trouver sur internet pour 59 \$ un équipement avertissant d'un dégât d'eau.

Monsieur Flahaut (1009) mentionne que le système utilisé dans sa propriété en Floride est un buzzer assourdissant déposé à côté du réservoir à eau chaude et par expérience, cela fonctionne très bien.

Les autres travaux planifiés pour la somme totale de 73,000 \$ sont:

- Remplacement de rouleaux de guidance pour les ascenseurs, 30,000 \$
- Remplacement possible de la toile de la piscine pour 15,000 \$
- Divers travaux en lien avec l'entretien de l'édifice dont de la peinture au garage B, 10,000 \$, la vérification des problèmes de ventilation, 10,000 \$, et l'agrandissement du stationnement extérieur sur le côté gauche de l'immeuble, 5,000 \$
- Salle de loisirs, 3,000 \$.

Madame Ménard (202) propose de créer un comité pour avoir des idées pour la salle de loisirs. Le mandat lui est donc confié.

Madame Labelle (1006) demande de considérer le renouvellement du mobilier extérieur.

Monsieur Gareau (210) demande de vérifier un nouveau procédé pour la piscine qui consisterait en un spray plutôt qu'une toile. Il demande aussi de vérifier la possibilité d'acheter des blocs de gaz naturel pour diminuer la dépense. Enfin, il pense que les problèmes d'odeur pourraient être liés à la pression d'air.

Monsieur Perreault se demande si le système de ventilation a été nettoyé depuis 1989. 10,000 \$ est donc planifié pour essayer de régler le problème des odeurs. Il parle aussi que le but d'agrandir le stationnement extérieur est d'accommoder les copropriétaires qui ont plus d'un véhicule, une moto, ou autres.

Monsieur Gareau (210) reprend la parole et explique que l'on devra se conformer à la Loi 141.

En voici donc les grandes lignes (Extraits tirés de divers articles sur internet):

Cette loi a été adoptée le 13 juin 2018 et est entrée en vigueur le 13 décembre 2018. Elle vient clarifier certaines règles auxquelles devront se conformer les administrateurs.

Mise en place d'un fonds d'auto-assurance Article 1071.1 du C.c.Q

Le syndicat devra constituer un fonds d'auto-assurance qui servira entre autres au paiement des franchises prévues par les assurances souscrites. Le fonds devra être constitué au plus tard le 13 juin 2022 et sera établi par règlement gouvernemental.

Assurance responsabilité civile obligatoire des copropriétaires Article 1064.1 du C.c.Q

Chaque copropriétaire devra souscrire à une assurance couvrant sa responsabilité envers les tiers dont le montant minimal sera déterminé par règlement par le gouvernement.

Constitution d'un registre des améliorations locatives Article 1070 et 1106.1 C.c.Q

Le syndicat devra fournir aux copropriétaires une description des parties privatives permettant que les améliorations apportées par les copropriétaires soient identifiables. Cette nouvelle disposition pourrait influencer les assurances de l'immeuble, car sans ce registre de référence, toutes les améliorations apportées aux parties privatives depuis l'origine de l'immeuble pourraient être considérées dans le coût de reconstruction. Le syndicat a jusqu'au 13 juin 2020 pour préparer et rendre disponible la description d'une unité de référence dans son registre.

Valeur de reconstruction et évaluation professionnelle Article 1073 C.c.Q

Le syndicat sera obligé d'engager un membre de l'ordre professionnel désigné par règlement par le gouvernement pour exécuter l'évaluation du coût de reconstruction de l'immeuble. Le coût devra inclure la valeur de reconstruction, les taxes, les frais de déblai et les différents honoraires de professionnels agissant dans le cadre de reconstruction. Cette évaluation devra être mise à jour tous les 5 ans et fournie aux assureurs.

Responsabilité civile du syndicat Article 1073 C.c.Q

L'assurance responsabilité devra couvrir les membres du conseil d'administration de même que toutes les autres personnes chargées du bon déroulement de l'assemblée des copropriétaires.

Franchises déraisonnables Article 1073 C.c.Q

Le gouvernement pourrait prévoir, par règlement, les critères selon lesquels une franchise sera considérée comme déraisonnable.

Interdiction de recouvrer les franchises et les dommages auprès d'un copropriétaire

Article 1074.1 et 1074.2 C.c.Q

À compter du 13 décembre 2018, ces nouveaux articles permettront au syndicat de réclamer ou non les dommages causés aux biens assurés.

Bien évidemment, lorsque survient un sinistre et que le syndicat choisit de ne pas se prévaloir de son assurance, il devra s'occuper, avec diligence, de la réparation des biens endommagés. Dans le cas où le dégât occasionnerait des dommages par exemple au plancher d'origine chez un copropriétaire, le syndicat responsable ne pourrait alors exiger du copropriétaire de réclamer à son propre assureur les frais et il devra assumer la réparation des dommages avec empressement.

L'article 1074.2 préserve au syndicat le droit d'obtenir d'un copropriétaire fautif des dommages-intérêts pour le préjudice causé par sa faute. Ces « dommages et intérêts » pourraient signifier le paiement des franchises assumées par le syndicat lorsque ce dernier choisit de réclamer ou la réparation du dommage occasionné aux biens lorsque le syndicat ne peut réclamer le dommage dans des situations telles que des dommages inférieurs à la franchise, l'absence de couverture ou la présence d'un plafond de garantie.

Assurance de première ligne Article 1074.3 C.c.Q

S'il le désire, un copropriétaire pourrait, par souci de prudence, souscrire une police d'assurance couvrant la totalité de sa partie privative et pas seulement ses améliorations. Par conséquent, cette assurance doublerait celle du syndicat. Le nouvel article 1074.3 C.c.Q prévoit que dans une telle situation, les assurances souscrites par le syndicat demeurent prioritaires et constituent les assurances de première ligne.

L'assureur ne peut être subrogé dans les droits du syndicat, sauf si... Article 1075.1 C.c.Q

Un assureur ne pourra être subrogé dans les droits du syndicat à l'encontre d'un copropriétaire, d'un administrateur ou d'une personne faisant partie de la maison du copropriétaire, sauf pour un préjudice corporel ou moral ainsi que dans le cas d'un préjudice dû à une faute lourde ou intentionnelle.

En conclusion

Les administrateurs devront être vigilants : l'attrait d'une prime d'assurance avantageuse ne devra pas les éloigner de leur responsabilité première qui est de bien assurer leur immeuble et de souscrire un contrat d'assurance conforme à la Loi 141. Ainsi, les administrateurs pourraient engager leur responsabilité personnelle vis-à-vis des copropriétaires, lorsqu'ils souscrivent un contrat d'assurance qui ne respecte pas le nouveau cadre législatif.

9- BUDGET 2019

9.1 Augmentation des frais de condo

Il est proposé une augmentation des frais de condo de 2%. Cette augmentation est basée sur le taux d'inflation. Aucune cotisation spéciale n'est planifiée pour 2019. Le total des revenus sera donc de 400,908 \$, les dépenses générales sont de 313,724 \$ et les travaux spéciaux de 73,000 \$. Le surplus qui serait généré, à savoir 14,184 \$, devrait augmenter le fonds de prévoyance. Le solde du fonds de prévoyance planifié pour la fin 2019 devrait être de 466,153 \$ \$.

9.2 Émoluments des administrateurs et de la conciergerie

Aucune augmentation n'est proposée pour les administrateurs et les concierges.

Les concierges actuels ont demandé une réduction de leurs tâches. Ces derniers quitteront l'immeuble et travailleront désormais 3 jours semaine. Un nouveau couple a été embauché pour compenser la balance des heures et emménagera sous peu. L'enveloppe budgétaire demeure la même.

10- AMENDEMENTS RÉGLEMENTAIRES

10.1 Amendement de l'article 10.2.4 de l'acte de copropriété

Monsieur Benoit explique qu'il nous est proposé 2 propositions pour amender l'article 10.2.4 de l'acte de copropriété. Cet article traite du remplacement d'un administrateur en cours de mandat.

La première proposition est celle du conseil d'administration et on suggère d'amender l'article 10.2.4 par l'article 10.2.4.1 qui se lirait ainsi :

En cas de refus, démission, décès ou incapacité d'un administrateur, les administrateurs dument élus nomment un nouvel administrateur pour terminer le mandat de la personne concernée dans les 4 semaines suivant immédiatement la date de la vacance.

Dans le cas de 2 vacances simultanées, une assemblée spéciale est convoquée en fonction de l'article 10.2.4

La 2^{ème} proposition est celle de monsieur André Nadon (709). Ce dernier met l'emphase sur le respect de nos règles et demande au CA :

-que les copropriétaires soient immédiatement informés de la démission d'un administrateur en cours de mandat.

-que l'ouverture du poste vacant soit immédiatement transmise auprès de tous les copropriétaires.

-que le ou les futurs candidats intéressés présentent un bref exposé écrit de leur compétence à occuper le poste d'administrateur et que l'information soit transmise aux copropriétaires au moins 1 semaine avant la convocation de l'assemblée spéciale.

-qu'un mois avant l'assemblée générale, l'ouverture des trois postes d'administrateurs soit connue et que les nouveaux candidats intéressés soient invités à appliquer avec un bref exposé de leur compétence qui sera soumis aux copropriétaires au moins 2 semaines avec la réunion de l'assemblée.

Monsieur Benoit explique que la 2^{ème} proposition stipule le contraire de la première. Il propose donc de commencer la discussion sur la 2^{ème} proposition car si cette dernière est acceptée, il ne donne rien de voter sur la première proposition.

Monsieur Nadon explique que la proposition 1 donnerait aux administrateurs le pouvoir de l'assemblée. Nommer un administrateur est le pouvoir de l'assemblée et ce pouvoir ne doit pas être transféré au conseil d'administration.

Monsieur Benoit résume donc que la décision à prendre est de décider si oui ou non, nous sommes d'accord de donner la responsabilité au conseil d'administration de remplacer un administrateur en cours de mandat.

Monsieur Gareau (210) est contre la première proposition.

Monsieur Sauvé (1101) propose d'appuyer la proposition de monsieur Nadon et que le pouvoir soit redonné à l'assemblée et que les amendements de monsieur Nadon soient acceptés.

Monsieur Turcot (506) seconde la proposition 2.

Le vote est donc demandé.

La proposition est de maintenir le règlement actuel pour le remplacement d'un candidat et de rajouter les amendements proposés par monsieur Nadon (709). Adopté à l'unanimité.

10.2 Amendement de l'article 10.3.15 proposé par madame Marchildon (401)

Proposition : Ajouter après l'article 10.3.15 l'article 10.3.15.1 :

Lors d'un engagement d'un nouveau concierge, les administrateurs doivent obtenir une enquête judiciaire favorable selon nos normes, c'est-à-dire : ne pas détenir de dossier criminel.

De plus, avant d'autoriser le concierge à prendre possession de son logement fourni, les administrateurs, doivent s'assurer d'avoir reçu la copie de l'enquête judiciaire qui mentionne : aucun dossier criminel.

Secondé par madame Masse (203), adopté à l'unanimité.

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

11.1 Sujets pour décision

11.1.1 Installation d'une piscine extérieure donnant sur le fleuve -Madame Faille (1009)

Proposition : Considérant :

- Les étés de plus en plus chauds
- La terrasse sous utilisée et l'espace pétanque laissée à l'abandon qui pourrait être remplacée
- La valeur ajoutée que cela pourrait apporter à nos copropriétés
- Les coûts d'un tel projet qui ne devrait pas dépasser 40 à 50,000 \$ donc environ 500 \$ par condo.
- Les frais d'entretien ne devant pas être très matériel.

Je propose qu'une étude de faisabilité et des coûts soit faite et qu'un sondage auprès des copropriétaires soit tenu afin de vérifier l'acceptabilité d'un tel projet.

Monsieur Gareau (210) se dit contre. Il dit que les piscines extérieures sont utilisées par environ 4% des copropriétaires, que l'entretien coûterait cher et qu'il faudrait la clôturer.

Plusieurs autres commentaires négatifs sur le projet sont apportés et on mentionne que le vote pour un tel projet demanderait une double majorité.

Monsieur Benoit demande donc le vote et la proposition est rejetée.

11.2 Sujets pour informations

11.2.1 État de situation concernant la conciergerie – Madame Viau (106) -Madame Bouvrette (709)

Le sujet ayant été couvert à la section 9, aucun rajout n'est demandé.

11.2.2 État de situation concernant les assurances – Madame Marchildon (401)

L'assurance n'a pas encore été renouvelée et tous les copropriétaires recevront les détails.

11.2.3 Problèmes d'odeur – Monsieur Charron (909)

Monsieur Charron explique qu'il a des odeurs de cigarettes dans son condo et ce surtout localisé dans la chambre des maîtres et il demande si d'autres copropriétaires ont ce même problème.

Certains autres copropriétaires mentionnent qu'ils ont le même problème mais non localisé.

On informe les copropriétaires de ne pas bloquer les entrées d'air de passage.

Monsieur Perreault mentionne que dans le budget, il est envisagé de faire nettoyer les conduits, changer les filtres et vérifier la pression d'air. Il croit qu'aucun nettoyage n'a été fait depuis 1989.

Un suivi sera fait afin de trouver solution à ce problème des plus désagréables.

11.2.4 Installation d'abris TEMPO au dessus des accès des garages A et B et installation d'une rampe d'accès dans la côte de l'entrée principale – Monsieur et madame Lamy (206)

Monsieur Lamy explique que cet hiver, il partait tôt et que souvent la sortie des garages était totalement enneigée. Il avait donc beaucoup de problèmes pour sortir et demande si l'installation d'abris TEMPO pourrait être considéré. Selon lui, une rampe d'accès serait aussi nécessaire.

Les administrateurs en prennent note et se pencheront sur la demande.

12- ÉLECTIONS DES ADMINISTRATEURS

12.1 Nomination d'un président d'élection

Monsieur Pierre Benoit est proposé comme président d'élection par monsieur De Billy (1107).

12.2 Mise en candidature

Les mises en candidatures sont :

Madame Marchildon (401) propose Monsieur Pernice (607) - il accepte

Monsieur Tassé (409) propose Madame Marcil (707)- elle accepte

Monsieur Gianetto (102) propose Monsieur Perreault (1105)- il accepte

Monsieur St-Germain (606) propose Monsieur Gareau (210)- il refuse

Madame St-Louis (707) propose aussi Monsieur Pernice (607)- il a accepté

Monsieur Sauvé (1101) propose Monsieur Charron (909) – il refuse

Fin des nominations

Il est demandé à monsieur Pernice de se présenter. Ce dernier est comptable de formation, il est retraité et a travaillé chez Kraft pour 30 ans. Il a comme principes de base : Honnêteté, transparence et intégrité.

12.3 Élections

Comme seuls 3 candidats ont acceptés leur mise en candidature, le vote n'est pas nécessaire et les élus sont :

Madame Marcil (707)

Monsieur Perreault (1105)

Monsieur Pernice (607)

13- ÉLECTIONS DES MEMBRES DU BUREAU DE L'ASSEMBLÉE

13.1 Présidence

Madame Marcil (707) propose monsieur De Billy (1107), il accepte

Monsieur Tassé (409) propose monsieur Gianetto (102), il refuse

Monsieur De Billy est élu.

13.2 Vice Président

Monsieur De Billy (1107) propose Monsieur Gianetto (102)

Monsieur Gianetto (102) accepte et est élu.

13.3 Secrétaire

Monsieur Peterkin (305) propose Madame Faille (1009)- Elle accepte et est élue.

14- LEVÉE DE L'ASSEMBLÉE

La levée de l'assemblée est proposée par monsieur Benoit à 21:30 heures.

Pierre Benoit
Président d'assemblée

Francine Faille
Secrétaire d'assemblée