

Assemblée générale
Syndicat des copropriétaires d'Émeraude des Rives-Phase 1
Mercredi le 1^{er} mai 2024 à 19 heures
Lieu : Lobby du 15, rue des Émeraudes, Repentigny

Ordre du jour amendé de l'assemblée annuelle :

- 1- Ouverture de l'assemblée : vérification du quorum
- 2- Nomination président et secrétaire d'assemblée
- 3- Nomination d'un président d'élection et des scrutateurs
- 4- Adoption de l'ordre du jour
- 5- Lecture et adoption du procès-verbal du 3 mai 2023 (Doc. A)
- 6- Rapport du Bureau d'assemblée touchant la responsabilité de vérification interne (Doc. B)
- 7- Rapport du Président (Doc. C)
 - 7.1 Travaux réalisés en 2023 (Doc. D)
 - 7.2 Travaux à réaliser en 2024 (Doc. E)
- 8- Rapport financier au 31 décembre 2023 (Doc. F)
- 9- Budget 2024 (Doc. G)
 - 9.1 Augmentation des frais de condos 2024 (5%) et cotisation spéciale de 250 000\$
 - 9.2 Émoluments des administrateurs et des concierges
- 10- Bornes de recharge
- 11- Fils électriques dans les garages
- 12- Connections pour les thermopompes
- 13- Sujets mis à l'ordre du jour à la demande des copropriétaires
 - 13.1 M. Gilles Parents (103) avec les témoins M. Conrad Jalbert (801) et M. Al Marchand (610)
Quel a été le coût pour faire peindre la salle des loisirs ?
 - 13.2 M. Gaétan St-Hilaire (309)
Que pensez-vous de l'aménagement de la terrasse avec le tapis gazon ?
- 14- Élections des administrateurs
 - 14.1 Candidatures reçues
 - 14.2 Élections
- 15- Élections des membres du Bureau de l'assemblée
 - 15.1 Candidatures reçues
 - 15.2 Élections
- 16- Levée de l'assemblée

PROCÈS-VERBAL

1- Ouverture de l'assemblée :

À l'ouverture de l'assemblée, le président mentionne que l'assemblée est enregistrée. De même, sont présents ou représentés 83 propriétaires représentant 69 % des voix, soit une majorité des voix.

L'assemblée débute à 19h02.

2- Nomination président et secrétaire d'assemblée :

L'Assemblée sera présidée par M. Louis-Camille Gianetto (102), vice-président du Bureau de l'Assemblée et Mme Louise Marchildon (806), secrétaire de réunion.

Il est proposé d'adopter ces nominations :

Proposeur : M. André Quilicot (710)

Appuyeur : Mme Louise Marchildon (401)

Adopté à l'unanimité.

M. Gianetto (102), vice-président du Bureau de l'Assemblée explique le fonctionnement de la réunion.

1- Aucune agressivité verbale ne sera tolérée;

2- Respecter les autres participants, ne pas interrompre;

3-Au micro les participants doivent s'identifier et donner leur numéro de condo;

4-Lors d'interventions au micro la durée doit être de 2 à 3 minutes.

M. Luc Lortie (609) interrompt M. Gianetto (102) et insiste que selon la convention c'est plutôt 5 minutes. M. Gianetto rappelle que les interventions ne doivent pas être redondantes.

M. Gianetto présente les membres du Conseil d'administration soit : M. Maurice Pouliot (208), président, M. Gilles Bissonnette (1005), vice-président et Mme Francine Faille (1009), trésorière, CPA.

De même, il présente les membres du Bureau de l'assemblée soit : M. Gérald Perreault (1105) président, Louis-Camille Gianetto (102) vice-président. Mme Nancy Ferguson (202), secrétaire est absente.

3- Nomination d'un président d'élection et des scrutateurs :

M. Louis-Camille Gianetto (102) propose de nommer Monsieur Gilles Payer (807) président d'élection

Proposeur : M. Louis-Camille Gianetto (102)

Appuyeur : M. Richard Martel (308)

Adopté à l'unanimité.

De plus, il invite les copropriétaires à se porter volontaire pour les trois postes de scrutateur et de venir se nommer au micro. Voici les candidats :

M. Michel Benoit (1106), scrutateur

Mme Louise Marchildon (401), scrutatrice

M. Luc Lortie (609) propose André Quilicot (710) comme scrutateur et celui-ci accepte.

4- Adoption de l'ordre du jour amendé :

L'ordre du jour a été remis aux copropriétaires par courrier interne ou par courriel. Le président vérifie s'il y a des commentaires ou des modifications.

M. Pouliot (208) propose d'ajouter un point 13.3 pour les quais.

Mme Faille (1009) répond à une question sur les raisons pour lesquelles le point varia a été enlevé. Elle explique que maintenant on ajoute le varia au point 13 que l'on nomme sujets mis à l'ordre du jour à la demande des copropriétaires.

M. Denis Turcot (506) intervient pour rappeler qu'il faut revenir au micro et mettre fin aux monologues.

Il est proposé d'adopter l'ordre du jour amendé et d'y ajouter séance tenante le point 13.3.

Proposeur : M. Michel Benoit (1106)

Appuyeur : Mme Marie-Claude Ratté (609)

Adopté à l'unanimité.

5- Lecture et adoption du procès-verbal du 3 mai 2023 (Doc A) :

La dispense de la lecture est proposée par le président de l'assemblée. Aucune objection.

Il est proposé d'adopter le procès-verbal du 3 mai 2023 (Doc A)

Proposeur : Mme Louise Marchildon (401)

Appuyeur : Mme Sylvie Tessier (906)

Adopté à l'unanimité.

6- Rapport du Bureau d'assemblée touchant la responsabilité de vérification interne (Doc. B) :

Le rapport est joint à la convocation de l'assemblée du 1^{er} mai 2024.

Il n'y a aucune question à cet effet.

Il est proposé d'adopter le rapport du Bureau d'assemblée :

Proposeur : M. Michel Benoit (1106)

Appuyeur : Mme Reine Desmarais (603)

Adopté à l'unanimité.

7- Rapport du président (Doc C) :

7.1 Travaux réalisés en 2023 (Doc D) :

Le rapport est présenté par M. Maurice Pouliot (208), président du Conseil d'administration et il souhaite la bienvenue à toutes les personnes présentes. Il débute par mentionner que lui et Mme Faille sont effectivement rémunérés pour siéger au conseil d'administration et que M. Gilles Bissonnette (1005), vice-président du Conseil n'a

accepté aucune rémunération pour son mandat. Il a fait un énorme travail au niveau de la mise à jour du guide des copropriétaires qui est en fait un condensé de tous nos règlements. Ce document a été remis à tous par courriel ou courrier interne. Il invite tout le monde à donner une bonne main d'applaudissement pour le travail effectué par M. Gilles Bissonnette (1005). M. Maurice Pouliot (208) en profite pour rappeler aux copropriétaires de lire les documents distribués, exemple le Canard du fleuve ou les courriels. Ces derniers sont extrêmement importants et on y retrouve une foule d'informations qui répondent à plusieurs questionnements que les copropriétaires peuvent avoir.

Beaucoup de travaux ont été effectués en 2023-2024 dont la restauration du plancher du garage A pour 120,444 \$, la peinture des murs et tuyaux fait par des bénévoles, la réfection de la membrane endommagée à plusieurs endroits du garage A pour 9,200 \$, l'enlèvement des boîtes à fleurs sur les toitures pour 18,904 \$, les ascenseurs pour 325,954 \$. Les travaux majeurs et achats d'équipements totalisent 526,292 \$.

M. Maurice Pouliot (208) donne des explications sur le tas de roches qui se retrouve à l'entrée de l'édifice. Ces roches serviront à protéger la membrane sur les toits pour donner suite aux travaux d'enlèvement des boîtes à fleurs. En effet, le camion qui a fait la livraison n'était pas adéquat pour mettre la roche sur la couverture directement. La semaine prochaine, le tas de roche sera monté sur la couverture. M. André Quilicot (710) s'en occupera. Mme Lorraine Pinsonneault (509) pose des questions au niveau de la planification des travaux et M. Maurice Pouliot (208) explique que selon sa compréhension et celle des autres membres du conseil d'administration, le camion devait pouvoir mettre directement la roche sur les toitures à l'aide de son convoyeur et ce, sans aucune poussière. Ce ne fut malheureusement pas possible et M. Pouliot a dû prendre la décision rapide de demander d'entasser les roches sur les stationnements plutôt que de retourner les camions et assumer des frais supplémentaires. M. André Bois (1101) revient à la charge pour la planification des travaux et les coûts et suggère d'aller vers Simplex pour louer une échelle et un convoyeur. M. Maurice Pouliot (208) informe que Simplex ne fait plus ce type de location et qu'il a déjà une solution. M. André Bois (1101) fait la suggestion de nommer un planificateur des travaux. Mme Francine Faille (1009) intervient, car elle trouve la remarque blessante et explique la situation. M. André Bois (1101) veut parler aussi des berges, des lignes de stationnement, etc. La salle est divisée au niveau de la suggestion d'un planificateur des travaux et cette suggestion n'est pas retenue. M. Luc Lortie (609) intervient et mentionne que le tas de roche a été déposé sur un stationnement handicapé. M. Maurice Pouliot (208) insiste sur le fait que ce problème sera réglé rapidement et le Conseil prend bonne note de la remarque.

Mme Huguette Benoit (1102) revient avec le projet d'une rampe pour handicapé et Mme Francine Faille (1009) explique que cela a été discuté avec les autres membres du Conseil d'administration. La conclusion est que ce n'est pas nécessaire puisqu'il n'y a pas d'obstacles à l'entrée, ni de marches, il s'agit d'une petite côte et il existe d'ailleurs un autre endroit au garage B en bas avec une rampe pour entrer dans la bâtisse. Ce projet n'a pas été retenu.

Monsieur Maurice Pouliot (208) rappelle que refaire la couverture coûterait environ 500,000 \$, donc en ajoutant de la pierre, on protège nos toits et on est préventif. Heureusement, les toits ne coulent pas. De plus, il mentionne qu'en vertu de la Loi, nous

devons faire une inspection de la bâtisse à tous les 5 ans. À la suite du rapport d'inspection de la bâtisse par Tri-Tech la recommandation de réparer les fissures sur la bâtisse a été faite pour la somme de 34,378 \$. Une autorécurveuse a été achetée pour 12,646 \$ afin de remplacer la vieille zamboni et elle est mieux adaptée à nos besoins. Nous avons effectué l'entretien du terrain, gazon, fleurs, terre, etc. Un contrat d'entretien a été donné à la compagnie Bernier pour le Dry O Thron (système qui enlève l'humidité dans le local de piscine et élimine la buée dans les fenêtres). Au niveau de la salle d'eau, il y avait un manque de pression, on a changé le régulateur et la tuyauterie par le fait même pour 19,000 \$.

7.2 Travaux à réaliser en 2024 (Doc. E) :

Il reste beaucoup de travail à faire en 2024-2025. Beaucoup de travaux sont déjà débutés ou faits. Au niveau de la génératrice, il a fallu faire un entretien, car c'est elle qui fait fonctionner les ascenseurs et les portes de garage en cas de panne d'électricité. L'entreprise LM voulait charger 3,300 \$ pour cet entretien et finalement Monsieur André Quilicot (710) s'en est occupé pour 100 \$. M. André Quilicot (710) est applaudi par l'assemblée. Tout le monde le remercie.

Un contrat donné à Tremco de 18,000 \$ pour nettoyer la bâtisse débute le 2 mai 2024. Par la suite, il y aura un nettoyage des vitres, les contrats sont signés. On a changé tous les néons au DELL dans le garage B. Pour le garage A on le fait au fur et à mesure qu'un néon brûle et souvent c'est M. André Quilicot (710) qui effectue le travail.

Des travaux de stabilisation des berges devront être faits, donc il y a une analyse à faire.

On a débuté les travaux de peinture des tuyaux dans le garage A.

Nous avons aménagé du terrain pour une aire de détente. Certains sont d'accord d'autres ne le sont pas. C'est une décision qui a été prise par le Conseil d'administration.

Des travaux de nettoyage des tuyaux de sécheuses sont à prévoir.

Nous cherchons quelqu'un pour l'entretien des équipements dans le gymnase. M. Michel Charron (909) informe qu'il serait peu judicieux que cela soit fait par un bénévole, il vaut mieux faire affaire avec une entreprise spécialisée. M. André Quilicot (710) nous informe qu'il y a trois ans, il y avait un technicien qui effectuait ce travail. Mme Francine Faille (1009) va vérifier dans la comptabilité de qui il s'agissait.

Il y a 6 transformateurs dans la salle électrique qui alimentent chacun 20 condos, il faudra les changer éventuellement et il s'agit d'une facture d'au moins de 100,000 \$. Une analyse sera faite à cet effet.

La porte du garage A doit être changée au montant d'environ 7 000\$. Une balayeuse électrique Tennant 6 a été achetée et elle convient mieux à nos besoins.

8- Rapport financier au 31 décembre 2023 (Doc F) :

La présentation et les explications sont faites par Mme Francine Faille (1009), trésorière, CPA.

Tout d'abord Mme Francine Faille (1009) veut clarifier certaines choses au niveau du fonctionnement et des décisions. Les états financiers ne sont pas vérifiés par un comptable externe. Étant donné que Mme Francine Faille est CPA, elle est en mesure de faire les états financiers et cela représente une économie d'au moins 8 000\$ par année. Il y a deux ans, on avait proposé lors d'une assemblée que l'on fasse les états financiers maison, soit par Mme Francine Faille (1009), trésorière, CPA. Toutefois, Mme Francine Faille (1009) nous indique qu'un copropriétaire lui a dit qu'elle était en conflit d'intérêt. Celle-ci rappelle que les états financiers sont faits bénévolement donc elle ne reçoit aucune rémunération pour ce travail. De plus, elle explique le processus de vérification adopté afin de s'assurer de la transparence du Conseil d'administration. Elle remet les états financiers et l'état de banque mensuellement à tous les membres du Conseil d'administration et Comité de vérification. Elle ne fait plus de chèques, seulement des virements et on peut voir sur l'état de banque tous les noms des personnes payées. De plus, elle remet la comptabilité détaillée de chacun des postes à tous les administrateurs et membres du comité de vérification. Par conséquent, il semble que selon elle, nous sommes à l'épreuve des fraudes. Mme Francine Faille tient à dire que si certains pensent encore qu'elle est en conflit d'intérêt, elle arrêtera de faire les états financiers et nous le donnerons à contrat à une firme externe. M. Luc Lortie s'exclame : *vous êtes donc en conflit d'intérêt !* Il avise qu'il passera au micro pour s'expliquer (finalement il ne le fera pas). De plus, elle nous informe que celui-ci l'accuse de travailler pour AquaDétect et de faire des manigances pour faire entrer AquaDétect. Mme Francine Faille trouve inacceptable ces accusations de la part de Monsieur Luc Lortie (609). La salle a applaudi Mme Francine Faille. Mme Sylvie Tessier (906) demande s'il faut passer à un vote pour signifier que la majorité veut qu'elle continue de faire les états. Il semble que ce n'est pas nécessaire à ce moment-ci, puisque ces accusations proviennent d'un copropriétaire et clairement dans la salle les copropriétaires sont d'accord en majorité pour qu'elle continue. Mme Francine Faille (1009) insiste aussi pour dire que les décisions se prennent toujours à trois. L'accord de deux sur trois est obligatoire pour qu'une dépense se fasse. Elle mentionne qu'il est important de faire une mise au point à cet effet.

Il y a eu beaucoup de dépenses cette année, un budget de 800,000 \$ à gérer, une contribution régulière 499,000 \$, un montant de 250,000 \$ en cotisation spéciale, les loyers de l'appartement 1301 de 16,800 \$, Rogers qui nous paie 16,059 \$ pour avoir une antenne sur le toit. Nous avons eu des intérêts de 22,318 \$ cette année. Comme les intérêts sont élevés, nous faisons une gestion serrée et mettons en placements temporaires ceux-ci et cela rapporte des intérêts sur tout excédent mensuel. Nous espérons toucher + ou - 25,000 \$ en intérêts cette année.

Concernant les dépenses : 67,000 \$ en électricité, nous avons, cependant, une économie de 12,000 \$ en gaz naturel dû à la réparation d'une fournaise qui brûlait du gaz. Nous sommes à négocier notre renouvellement d'assurance. Intact nous informe que la prime augmentera de 13,000 \$ cette année. Les installations de détecteurs de fuite d'eau nous font économiser sur notre assurance. C'est pour cela qu'il faut que tous les copropriétaires fassent, d'ici le 31 mai 2024, date de notre renouvellement, l'installation d'un détecteur. Il y a encore deux copropriétaires qui n'ont pas fait l'installation. Tout le monde doit être couvert. Desjardins ne veut plus nous assurer parce que nous n'avons pas de gicleurs jusqu'au 12^e étage. Seulement Intact accepte de nous assurer en ce moment et il est important de respecter les termes de la négociation.

On a payé 98,000 \$ de travaux spéciaux et 15,765 \$ en achat d'équipements à partir du fond d'administration. Nous avons fait beaucoup de soumissions pour les travaux effectués et nous faisons des démarches pour éliminer les dépenses inutiles. L'assemblée reconnaît le travail qui a été fait et applaudit le Conseil.

Fond de prévoyance à la page 3, lors de la présentation à la réunion au mois de juillet, nous avons planifiés un solde 260,000 \$ sans les travaux au garage B. Finalement nous sommes maintenant à 368,000 \$ et le fond d'assurance est à 50,000 \$. Nous sommes très satisfaits du travail accompli et devons maintenant accumuler des sommes afin de pourvoir aux dépenses majeures à venir.

Questions :

M. Gérald Perreault (1105), président du Bureau de l'assemblée: 3 postes majeurs sont gaz, assurances, électricité qui correspondent à 35% du budget global. Si on regarde la prime d'assurance 56 000 \$ + 50,000 \$ fond d'assurance = 100, 000 \$ sur une année pour se couvrir au cas où il arrive quelque chose. Mme Francine Faille (1009) rappelle que le 50,000 \$, ce n'est pas une dépense et que cet argent est placé dans un compte de banque rapportant des intérêts. C'est notre coussin pour payer les sommes en dessous de notre franchise dans le cas d'un sinistre. Pour l'électricité nous pensons que c'est la piscine qui est en cause. Une analyse sera faite.

M. Maurice Pouliot (208) apporte certaines explications sur le fonctionnement de ces postes budgétaires et les obligations au niveau de la Loi.

Il est proposé d'adopter les états financiers :

Proposeur : Mme Louise Marchildon (401)

Appuyeur : Mme Jeannine Chandonnet (1108)

Adopté à l'unanimité.

9- Budget 2024 (Doc G) :

La présentation des prévisions et les explications sont données par Mme Francine Faille, trésorière, CPA.

9.1 Augmentation des frais de condo 2024 (5%) et cotisation spéciale de 250 000\$

On propose une augmentation des frais de condo de 5% de juin 2024 à mai 2025. Nous avons réalisé certaines économies en coupant le dimanche les concierges soit 5,200 \$ annuel et les honoraires de M. Bissonnette pour les premiers mois de 2024 4,000 \$.

Les grosses dépenses budgétées sont le lavage des briques 18,000 \$ avec les taxes et nous ferons affaires avec une entreprise fiable, car l'an passé, nous n'avons pas été satisfaits. Le contrat avait d'ailleurs été annulé sans frais, car nous nous sommes entendus avec l'entreprise.

On a planifié 8,000 \$ au niveau du secrétariat (numérisation, classement, etc.). Le lavage des tapis 3,000 \$ (Coût réel 1,600 \$ c'est fait), drainage des lignes dans chacune des colonnes 10,000 \$, assurance 60,000\$ avec les taxes (En négociation présentement : 3,000 \$ de plus que budgété).

On planifie dépenser 47,000 \$ en travaux majeurs pour 2024. On prendrait les intérêts du fond de prévoyance et une trentaine de mille du fond d'administration pour réaliser ces travaux. La somme de 250,000 \$ serait totalement déposée dans le fond de prévoyance. On estime à un minimum de 2 millions de travaux à venir dans les 10 prochaines années. Donc on désire accumuler le 250,000 \$ en prévision de toutes ces dépenses.

La cotisation spéciale de 250,000 \$ sera prélevée en 2 versements soit 15 juin 2024 et le 15 novembre 2024. On devrait avoir 618,082 \$ dans le fond de prévoyance à la fin de l'année. Il pourrait cependant y avoir des imprévus et il faudra en tenir compte.

Mme Francine Faille (1009) revient sur la peinture de la salle des loisirs pour 250 \$, on a aussi changé le tapis de la table de billard pour 1,000 \$. La peinture de la salle des pompes a été faite par M. André Quilicot (710) et son fils. Nous avons fait aussi une aire de détente à l'ouest du terrain. Cela a créé certaines insatisfactions au niveau des copropriétaires et elle fait la lecture de la décision prise et incluse dans le procès-verbal du CA d'avril 2024.

Un budget de 5,000\$ a été alloué pour faire des aménagements extérieurs. Il est discuté de l'aménagement du terrain pour une aire de détente à l'ouest du terrain pour les personnes désirant se faire bronzer à la sortie de la piscine ou tout simplement s'installer pour lire un bon livre en toute quiétude, nous avons envisagé d'installer du pavé comme sur les autres espaces. Considérant que les frais pour ce genre de finition serait très onéreux, que nous ne savons pas si l'utilisation de cet espace sera maximisée, que d'installer dans le gazon des chaises longues et parasol serait difficile à entretenir.

Il est décidé d'acheter un tapis de gazon synthétique afin d'aménager ce lieu. Il est aussi décidé de faire l'acquisition de 4 chaises longues et l'achat de 6 parasols. 3 parasols pour remplacer ceux désuets et 3 pour l'aire de détente. Il est aussi décidé de faire l'acquisition de 2 chaises Adirondack pour créer une aire pour les fumeurs, côté marina.

M. Gérald Perreault (1105), président du Bureau de l'assemblée souligne qu'il s'agit d'un budget progressif et il questionne certains petits postes budgétaires d'où l'augmentation lui paraît exhaustive. Mme Francine Faille (1009) explique pour chacun des postes le pourquoi des montants à la satisfaction de l'assemblée et elle rappelle que l'édifice a 35 ans. Elle planifie le budget en fonction des imprévus qui peuvent subvenir et ajoute des coussins en conséquence.

M. André Bois (1101), pose la question suivante : ceux qui lavent la bâtisse, est-ce qu'ils font nos galeries et le contour de nos fenêtres? Mme Francine Faille (1009) répond que selon le contrat signé, ils font tous les endroits où il y a de la brique. M. André Bois (1101) souligne que l'idée est bonne pour l'aire de détente, mais il aurait mis du gazon. Mme Francine Faille souligne qu'ils ont planifié un budget de 5000 \$ dont 3,000 \$ a déjà été dépensé, mais ils sont prêts à ajouter du budget additionnel pour remplacer la pergola par un gazébo plus grand avec des chaises et balançoire afin de régler le problème de manque d'ombre. Elle demande l'opinion des copropriétaires, on note que la salle est divisée. M. Michel Charron (909) propose au Conseil de présenter un croquis avant d'aller de l'avant avec les nouveaux travaux. Le Conseil est d'accord.

9.2 Émoluments des administrateurs et des concierges :

1,000 \$ mensuel pour chacun des administrateurs.

À partir de juin, on paiera 25 \$ de l'heure pour les concierges pour un maximum d'environ 30 heures semaine. La fin de semaine pour un quatre heures à 25 \$ de l'heure pour un total 5, 200 \$ par an.

M. André Quilicot (710) à 40 \$ de l'heure et André-Philippe Quilicot à 25 \$ de l'heure.

Pour un grand total de 70 000\$ par année environ en conciergerie.

10-Bornes de recharges :

Monsieur Charland, maître-électricien et formateur chez FFC électrique répond aux différentes questions sur les bornes de recharges qui ont été installées en phase-1. Nous avons eu droit en phase 1 à une subvention du gouvernement de 50% des coûts d'installation et il y a une reconduction de ces subventions pour 49,000 \$ jusqu'à la fin mars 2025. Il serait donc avantageux pour nous d'en profiter. Il y aura probablement une phase 2 et 3 à venir. Le syndicat communiquera avec les copropriétaires à cet effet.

M. André Bois (1101) intervient et expose sa crainte pour le feu concernant les voitures électriques. L'eau n'est pas suffisante pour éteindre ce type de feu. Ça prend de la mousse. Qu'est-ce qui se passe exactement lors d'un incendie? Est-ce que la fumée est toxique donc est-ce qu'on peut descendre par les escaliers de secours? Les zones alentour au gaz exploseront-elles? M. Charland clarifie qu'il est maître électricien et explique que les installations sont régies par le code du bâtiment (RBQ) et il y a 77% moins de chance qu'un véhicule électrique prenne en feu versus un véhicule à combustion et les pompiers, selon leur manuel, utilisent l'eau pour éteindre les feux des voitures électriques. Habituellement, ils sortent le véhicule à l'extérieur. C'est rare les feux de voitures électriques et c'est vrai que c'est plus dur à éteindre. Toutefois, les batteries de moins de 3 ans sont plus sécuritaire à ce niveau.

M. Gilles Bissonnette (1005) explique qu'il a rencontré les pompiers et qu'il a validé cette démarche d'installation et on l'a rassuré en lui disant qu'il n'y avait aucun problème, qu'on pouvait aller de l'avant.

M. Gérald Perreault (1105) présente le concept de partage des bornes, M. Charland lui explique que cela serait plus cher de se connecter à un panneau de service (tarif commercial) avec un compteur séparé que résidentiel (solution moins chère sur le marché). M. Gérald Perreault (1105) insiste que deux voisins auraient pu partager les coûts, M. Charland lui pose la question à savoir qui paierait la facture? On élimine la gestion de facturation. En cas de déménagement, la borne appartient à qui? Enfin, cela occasionnerait plus de problème et ne se traduirait pas par une économie. On ne paie pas plus cher parce que chaque propriétaire installe et utilise sa borne.

M. Gilles Payer (807) : À qui appartient la borne? M. Charland, informe l'assemblée que même si la borne est vissée dans le mur, on peut la récupérer. Il y a à côté de la borne un boîtier en métal et on peut fermer le courant, donc on peut enlever la borne au besoin. Est-ce que j'ai besoin d'un électricien pour l'enlever? Oui, il y a un fil de connecté au compteur de la bâtisse, FFC Électrique souligne qu'ils peuvent débrancher la borne et la

réinstaller dans sa nouvelle maison ou condo advenant le cas que le nouvel acheteur du condo ne veut pas d'une borne de recharge. On amène juste la borne, car amener le fil électrique serait fastidieux.

Mme Francine Faille (1009) aimerait que M. Charland réponde à la question à savoir si l'entrée électrique de l'édifice est capable de prendre toute cette charge? Oui, une étude de charge a été faite avec Hydro-Québec et après analyse, effectivement la bâtisse pourra prendre cette charge à l'aide d'un dispositif qui gèrera la charge et qui s'assurera qu'on ne dépasse jamais la charge maximum. Tout le monde a sa place pour sa borne et cela n'arrivera jamais que tous les copropriétaires chargent en même temps, il y a toujours un décalage. Mais si cela n'était pas le cas, le système donne un ordre de priorité de charge pour la capacité et la vitesse qui est plus que suffisante, soit 50 km par heure de charge, il s'agit du standard de l'industrie. On est loin présentement d'être en surcapacité et nous aurons le système HUB qui coordonnera les charges.

M. Charland est disponible pour répondre aux questions et il met à la disposition des copropriétaires un pamphlet avec les coordonnées de FFC électrique. Il ne faut pas hésiter à communiquer avec eux. Ces mêmes pamphlets ont été déposés à la salle de courrier pour les copropriétaires qui n'ont pu assister à l'assemblée.

11- Fils électriques dans les garages :

M. Maurice Pouliot (208) remarque que les coûts d'électricité sont exorbitants dont 67,000 \$ par année. La dernière facture pour le dernier mois 6,093 \$. Il note que la piscine et le sauna coûtent chers. Et ce, même si on chauffe au gaz et que ces derniers coûts diminuent et que l'on remplace les néons au DELL pour économiser. Par conséquent et pour réaliser d'autres économies, le Conseil veut que les copropriétaires paient pour leur électricité lorsqu'ils utilisent dans le garage un chargeur pour leur batterie de voiture ou tout autre connexion qui ne sont pas sur leur compteur personnel.

12- Connections pour les thermopompes :

Dernièrement, l'installation des thermopompes a été autorisée. Toutefois, cela prend des gouttières pour que l'eau s'écoule correctement autour de la bâtisse. Donc, M. Maurice Pouliot (208) s'informera du coût et il rencontre un représentant samedi, mais déjà il évalue facilement un 7,000 \$ pour l'achat et l'installation de ces gouttières. C'est un dossier en évolution, mais il est certain qu'il y aura des frais additionnels dans le cadre de ce dossier pour les propriétaires de thermopompe qui devront se connecter à ces gouttières.

13- Sujets mis à l'ordre du jour à la demande de copropriétaires :

13.1 Demande de M. Gilles Parent (103 Témoins : M. Conrad Jalbert (801) et M. Al Marchand (610))

Quel a été le coût pour faire peindre la salle des loisirs ? 250 \$

D'emblée, M. Parent tient à remercier le Conseil d'administration pour les travaux de peinture et le nouveau tapis de table. Toutefois, il se demande pourquoi le Conseil n'a pas attendu les trois bénévoles pour effectuer ces travaux? M. Maurice Pouliot (208) devait séquencer les travaux et il y avait un retard et l'atelier devait être fait avant ainsi que

d'autres décisions qui ont été prises. Finalement, il a décidé de le donner à contrat pour 250 \$. Mme Lorraine Pinsonneault (509) souligne que cela n'a pas coûté cher.

M. Paul Pinsonneault (509) partage une solution qu'il entrevoit pour l'hiver, afin de sauver en électricité. Soit celle d'ajuster les portes de garage pour qu'elles se referment plus vite l'hiver. M. Maurice Pouliot (208) rappelle que les garages sont chauffés au gaz naturel et non à l'électricité. Toutefois, on peut ajuster les portes et il note que parfois elle redescend sur les voitures. M. Richard Martel (308) souligne que la porte du garage B ouvre 8 secondes et se referme. Ce qui est plus grave, c'est quand les gens restent assis dans leur véhicule en marche et que la ventilation ouvre et vide le garage, cela coûte cher en électricité. M. Gilles Payer (807) : Comment se fait-il qu'il y ait un sinistre parce qu'il y a des portes qui se referment sur des véhicules? Ce n'est pas supposé puisqu'il y a un rayon qui fait ouvrir la porte. M. Maurice Pouliot (208) explique qu'il y a des capteurs qui sont censés contrôler l'ouverture de la porte et c'est pour cela qu'ils veulent changer la vieille porte. M. André Quilicot (710) explique que l'enjoliveur de roue, s'il est directement dans le champ du rayon va retourner le signal au capteur pour lui dire que la voie est libre. La suggestion est de maintenir le doigt sur la manette.

M. Gérald Perreault (1105) a deux points : il revient sur la gestion à l'externe et suggère de faire une analyse. Mme Francine Faille (1009) lui rappelle que l'an passé ils ont eu cette discussion et qu'il faut éviter cela, car les coûts exploseront et de toute façon cela prend quand même un Conseil d'administration. Il faut plutôt trouver des solutions et faire travailler les gens à l'interne qui ont différentes compétences. Mme Francine Faille (1009) consulte l'édifice à côté qui est en gestion externe pour la gestion financière (Collection et comptabilité) et cela n'est pas évident. Le Conseil d'administration doit contrevérifier leur travail. De plus, la firme ne s'est jamais présentée sur place depuis maintenant deux ans et ce malgré qu'ils paient 45,000 \$ par année. Il faut éviter cela, car nous n'aurons pas plus de service. Elle rappelle que M. Maurice Pouliot qui est la personne que vous téléphoner en cas d'urgence sur le téléphone du concierge peut se déplacer rapidement, qu'il a une excellente connaissance de la bâtisse et peut intervenir en tout temps.

Toujours M. Gérald Perreault (1105), propose pour économiser l'électricité de faire un projet d'étude pour des panneaux solaires sur la toiture pour aller chercher une partie de l'énergie pour la piscine. Mme Francine Faille (1009) est d'accord et lui propose d'accepter le mandat pour faire cette étude. Celui-ci acquiesce que cela lui prendra au moins 10 années pour faire cette analyse.

13.2 Demande de M. Gaétan St-Hilaire (309)

Que pensez-vous de l'aménagement de la terrasse avec le tapis gazon?

M. Gaétan St-Hilaire (309) a été très surpris à son retour de Floride de voir le tapis de gazon en arrière avec 6 chaises alignées et il fait une comparaison avec un HLM. Mme Francine Faille (1009) lui rappelle l'état de notre terrain l'année dernière où il y avait un trou à cet endroit et où il s'accumulait plein de branches mortes et aussi l'autre extrémité du terrain où il y avait plein de mauvaises herbes. Elle reconnaît que la solution ne plaît pas à tout le monde, mais pour l'instant c'est la solution retenue par le Conseil d'administration.

Mme Lisette Tremblay (907) veut parler du tapis de gazon et de l'état de la cour en général. Elle mentionne qu'il y a quelques années, on payait des cotisations spéciales pour aménager le terrain afin que tout soit beau et satisfaisant pour tout le monde. Or elle se rend compte que depuis ces dernières années, on a fait un petit peu ce qu'on veut sur le terrain. On a coupé des arbres, des arbrisseaux et maintenant on nous parle qu'il faut renforcer la végétation pour éviter l'érosion. Elle ne comprend plus la situation. Laissez pousser ce qui pousse! Bouchez les trous quand il y en a! Mettez des feuilles de tourbe s'il faut! Je suis déçue de l'état de la cour depuis les dernières années. Mme Francine Faille (1009) explique qu'ils font vraiment leur possible pour améliorer la cour qui avait été un peu laissée à l'abandon. Ils se sont faits conseiller de mettre de la tourbe pour éviter que la terre provenant des toitures se dérobe. Il y aura de grands travaux à faire pour stabiliser nos berges et ce sont des projets de 100,000 \$.

Lorraine Pinsonneault (509) demande si on a su qui a coupé les arbres? Elle est convaincue que c'est quelqu'un à l'interne. M. Maurice Pouliot a rencontré la police et le service de l'environnement et il y a une enquête en cours. M. Gaétan St-Hilaire (309) explique que la seule façon qu'ils ont pu couper les arbres sans qu'on entende quoique ce soit, c'est avec une chaîne électrique. Il a fait une plainte à l'environnement, mais il n'a aucune nouvelle.

M. Pierre Léveillé (1210) : cela fait 15 ans qu'il habite ici et il mentionne que c'est une des réunions les plus intéressantes à laquelle il a assisté. Il veut souligner le beau travail de M. Michel Charron (909) et M. André Quilicot (710). Tout le monde applaudit.

M. Denis Turcot (506) veut souligner le bon travail de Mme Colette Ganley (105) qui s'occupe de la bibliothèque et la remercie. Tout le monde applaudit.

13.3 Les quais (point ajouté séance tenante)

Le point ajouté 13.3 pour les quais n'est pas discuté finalement. Cela s'est plutôt limité aux travaux à faire pour les berges.

14- Élections des administrateurs :

Nouvelle proposition pour amender le point 10.2.4 de notre acte de copropriété

Se lit comme suit :

En cas de refus, démission, décès ou incapacité d'un administrateur ou lorsque pour toute autre raison, il y a moins de 3 administrateurs, une assemblée générale spéciale doit être convoquée, afin de pourvoir au remplacement de cet administrateur. Si dans un tel cas, une assemblée n'a pas lieu dans les 4 semaines suivant la date de vacances, un juge de la Cour Supérieure peut, sur requête d'une partie intéressée, pourvoir au remplacement, après qu'avis à cet effet aura dûment été signifié à tous les copropriétaires.

PROPOSITION :

En cas de refus, démission, décès ou incapacité d'un administrateur ou lorsque pour toute autre raison, il y a moins de 3 administrateurs, une assemblée générale spéciale doit être convoquée, afin de pourvoir au remplacement de cet administrateur. Si dans un tel cas, une assemblée n'a pas lieu dans les 8 semaines suivant la date de vacances, un juge de

la Cour Supérieure peut, sur requête d'une partie intéressée, pourvoir au remplacement, après qu'avis à cet effet aura dûment été signifié à tous les copropriétaires.

EN CAS D'ABSENCE TEMPORAIRE PRÉVISIBLE OU NON DE PLUS DE 30 JOURS D'UN ADMINISTRATEUR OU LORSQUE POUR TOUTE AUTRE RAISON, IL Y A MOINS DE 3 ADMINISTRATEURS, LES MEMBRES DU CONSEIL D'ADMINISTRATION POURRONT DÉSIGNER UNE PERSONNE DU BUREAU D'ASSEMBLÉE AYANT LES COMPÉTENCES POUR VENIR OCCUPER TEMPORAIREMENT LE POSTE VACANT D'ADMINISTRATEUR.

Mme Francine Faille (1009) explique qu'il y a des copropriétaires à l'interne avec de bonnes connaissances mais ils ne sont pas disponibles 12 mois par année. On veut permettre à ces gens de partir en voyage sans solde et se faire remplacer temporairement par des gens du Bureau de l'assemblée. Il faut aussi permettre à des personnes plus jeunes d'entrer dans le Conseil d'administration pour nous aider.

Il est proposé d'adopter le texte qui suit :

Proposeur : M. Pierre Léveillé (1210)

Appuyeur : M. Gilles Parent (103)

Adopté à la majorité.

14.1 Candidatures reçues :

Nous avons reçu les candidatures de M. Maurice Pouliot (208) président actuel, M. Jacques Trottier (407) nouveau candidat, M. Luc Lortie (609) nouveau candidat et Mme Francine Faille (1009) Trésorière actuelle.

M. Jacques Trottier qui est un nouveau candidat se présente à l'assemblée. (Voir sa lettre). D'emblée, il répond à la question: est-ce qu'on peut être utile avec une formation en théologie et animateur de pastorale pendant plusieurs années sur un CA? Il souligne qu'il a toujours travaillé en équipe et il est en mesure de faire aboutir les projets. Il a siégé sur des conseils d'administration et il s'est impliqué dans plusieurs causes. Il a été élu président de syndicat. Il se décrit comme un homme de solutions. Il cite plusieurs exemples concrets qui démontrent ses compétences et sa capacité à siéger sur un Conseil d'administration. Sa présentation est très appréciée par les copropriétaires présents.

M. Luc Lortie, le 2^{ème} nouveau candidat ayant quitté la réunion, le président d'assemblée entre en communication avec lui. Ce dernier lui confirme qu'il ne veut pas redescendre faire sa présentation mais qu'il désire que sa mise en candidature soit conservée.

14.2 Élections Conseil d'administration :

M. Maurice Pouliot (208)

Proposeur : Mme Sylvie Patriarco (302)

Appuyeur : Mme Denise St-Louis (109)

Adopté à l'unanimité.

M. Jacques Trottier (407)

Proposeur : M. Gaétan St-Hilaire (309)

Appuyeur : Mme Louise Marchildon (401)

Adopté à l'unanimité.

M. Luc Lortie (609)

Proposeur : aucun

Appuyeur : aucun

Candidature non retenue

Adopté à la majorité.

Mme Francine Faille (1009)

Proposeur : M. André Bois (1101)

Appuyeur : Mme Sylvie Tessier (906)

Adopté à l'unanimité.

15-Élections des membres du Bureau de l'assemblée :

15.1 Candidatures reçues :

Mme Reine Desmarais (603) Secrétaire du bureau d'assemblée années antérieures, M. Gilles Bissonnette (1005) Vice-président sortant du CA, M. Gérald Perreault (1105) Président actuel.

15.2 Élections

Ils sont tous élus par acclamation, car il n'y a pas d'autres candidatures additionnelles. Nous n'avons pas besoin de proposeur ou d'appuyeur dans ce cas-ci.

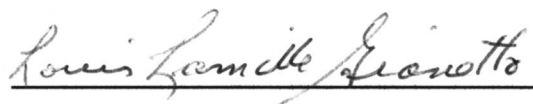
Adopté à l'unanimité.

16- Levée de l'assemblée

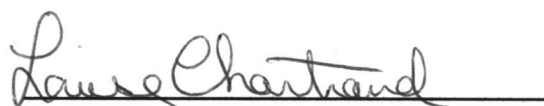
Proposeur : M. Michel Benoit (1106)

Appuyeur : M. Paul-Yvon de Billy (1107)

Adopté. L'assemblée est levée à 21h22.

A handwritten signature in cursive script, reading "Louis-Camille Gianetto", written over a horizontal line.

Louis-Camille Gianetto, président

A handwritten signature in cursive script, reading "Louise Chartrand", written over a horizontal line.

Louise Chartrand, secrétaire