

SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES ÉMERAUDES DES RIVES PHASE 1

PROCÈS-VERBAL DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ANNUELLE

DU 28 OCTOBRE 2020

Assemblée virtuelle – 10:30

1. OUVERTURE DE L'ASSEMBLÉE, VÉRIFICATION DE QUORUM ET ÉLECTION DES OFFICIERS D'ASSEMBLÉE

Les copropriétaires ayant été réunis après que l'assemblée ait été régulièrement convoquée, Me Clément Lucas ouvre la séance à 10h31 et souhaite la bienvenue aux participants. À l'ouverture de l'assemblée, sont présents ou représentés 67 copropriétaires sur les copropriétaires de l'immeuble habiles à voter, ceux-ci représentant un total de 5629.35 voix sur les voix habiles à voter, soit une majorité des voix. Le quorum est ainsi atteint pour la tenue de l'assemblée.

Il est proposé que Me Clément Lucas agisse comme président de l'assemblée et que Hélène Pruvost agisse comme secrétaire de l'assemblée. Aucun copropriétaire ne s'oppose. L'assemblée générale accepte à l'unanimité les propositions soumises.

2. ADOPTION DE L'ORDRE DU JOUR

Le président d'assemblée fait lecture de l'ordre du jour. Aucun copropriétaire ne s'oppose. L'ordre du jour tel que présenté est adopté à l'unanimité.

3. ADOPTION DU PROCES VERBAL DU 1^{ER} MAI 2019

Le président d'assemblée indique que le procès-verbal était joint à l'avis de convocation et demande s'il y a des commentaires des copropriétaires. Il n'y en a pas. Il est adopté à l'unanimité.

4. RAPPORT DU BUREAU DE L'ASSEMBLÉE TOUCHANT LA RESPONSABILITÉ DE VÉRIFICATION INTERNE

Louis-Camille Gianetto (102) fait la lecture du rapport qui était joint à l'avis de convocation et invite les copropriétaires à poser leurs questions.

André Gareau (210) a des questions par rapport au point numéro 3 concernant les travaux importants à réaliser (travaux des couvertures, ascenseurs...) pour un coût total de 2 millions de dollars. Il demande à ce que l'évaluation pour les couvertures soit refaite par une firme d'ingénieurs et non des technologues comme cela a été fait au début. Par ailleurs, il se demande quelle est la pertinence de la mise à niveau des ascenseurs sachant que durant les quatre dernières années, il a déjà été dépensé 153 000\$.

Enfin, dans le rapport il est mentionné le changement des portes et fenêtres en aluminium alors que le rapport Devimo énonce que ces changements-là devraient être faits en 2034 et 2039. Francine Faille (1009) répond que ce n'est pas le bureau de l'assemblée qui fait cette planification et que ce tableau explique seulement les travaux à venir, rien n'est définitif. Elle l'invite à soumettre ses arguments au conseil d'administration.

5. RAPPORT FINANCIER DU VÉRIFICATEUR EXTERNE AU 31 DÉCEMBRE 2019

Gérald Perreault (1105) présente aux copropriétaires le rapport financier de la firme Villeneuve qui était joint à l'avis de convocation. Il mentionne un déficit de 60 000 \$ pour 2019. Il n'y a pas de question.

6. TRAVAUX RÉALISÉS EN 2019

Gérald Perreault (1105) présente aux copropriétaires les travaux réalisés en 2019 qui était joint à l'avis de convocation.

7. TRAVAUX RÉALISÉS EN 2020

Gérald Perreault (1105) présente aux copropriétaires les travaux réalisés en 2020 et les invite à poser leurs questions.

Rémi Paquette (202) demande s'il va y avoir une augmentation de la cotisation au fonds de prévoyance qui est actuellement à 5 %. Gérald Perreault répond que ça demeure pareil cette année et pour les années à venir et qu'il va y avoir l'ajout d'un fonds d'auto-assurance. Rémi Paquette répond qu'il y a actuellement une cotisation spéciale car le fonds de prévoyance n'est pas assez haut, il recommande d'augmenter la participation au fonds de prévoyance pour baisser les cotisations spéciales.

Guy Gervais (607) demande si l'inspection des toits a été faite par une compagnie d'ingénieurs indépendante ou si ce sont les contracteurs qui ont mentionné de changer les toits rapidement. Gérald Perreault répond que 3 contracteurs différents sont venus inspecter et faire la soumission de la toiture principale. De plus avec 30 ans d'usure, la toiture nécessite des travaux.

Luciano Pernice ajoute que concernant le plan de dépenses des ascenseurs, c'est un plan quinquennal donc il est normal que des dépenses aient eu lieu dans le passé et que ces travaux-là ne sont pas à refaire. Par ailleurs, il précise qu'en 2018 il y avait eu une cotisation spéciale et il n'y en avait pas eu en 2019 ce qui explique les différences de revenu. De plus, une nouvelle étude des façades devra se faire en 2021 avec les nouvelles lois. Enfin, Desjardins Assurance a ajusté la cotisation de 10 000 \$ à 25 000 \$. Pour le renouvellement de 2021, la toiture devra être refaite ou qu'il y ait un engagement de pris.

André Gareau (210) mentionne que l'année passée il avait demandé que la valeur de l'appartement des concierges soit ajoutée aux états financiers et cela avait été accepté par l'assemblée. Cependant, il ne voit pas la prise en compte sur le rapport cette année et il demande pourquoi ça n'a pas été fait. Gérald Perreault répond que l'on ne peut pas le faire car il n'a jamais été comptabilisé. Francine Faille répond qu'une évaluation du condo a été faite et qu'une note a été rédigée disant que le condo serait complètement amorti donc qu'aucune valeur n'apparaîtrait sur le rapport.

8. RATIFICATIONS ET/OU MODIFICATIONS DES UNITÉS DE RÉFÉRENCE ADOPTÉES PAR LE CONSEIL D'ADMINISTRATION

Luciano Pernice fait la présentation des unités de référence qui se retrouve sur le site Web du syndicat.

La loi prévoit que le syndicat assure tout l'immeuble, exception faite des améliorations apportées aux parties privatives. Comme il est difficile, au fil des ans, de déterminer ce qu'est une amélioration et ce qui ne l'est pas, l'assureur du syndicat se retrouve trop souvent à indemniser plus qu'il ne devrait, ce qui engendre des augmentations de franchise et de prime pour toute la collectivité. La fiche descriptive a pour but d'indiquer clairement les finis, matériaux et équipements de la partie privative type tel qu'elle était livrée, en d'autres termes le « base building ». Ce qui est ajouté ou remplacé en plus, au fil des ans, doit être assuré par le copropriétaire uniquement. La Description de la partie privative est un document de

référence auquel assureurs, experts en sinistre, gestionnaires et administrateurs se référeront. Les assurances se complètent pour assurer l'ensemble de l'immeuble. Ce document doit être ratifié par les copropriétaires.

Louise Noel de Tilly (1107) demande si la valeur assurable correspond au prix du condo lors de son achat moins les améliorations. Me Clément Lucas répond que c'est la valeur de reconstruction pour fins d'assurance et non pour fins de vente qui est prise en compte ici. Il n'est pas pris en compte la valeur de revente du condo mais la valeur de reconstruction de l'unité.

Il est procédé au vote par bulletin électronique via la plateforme d'assemblée virtuelle. Au moment du vote, 6 123.40 voix s'expriment. Les résultats sont les suivants :

POUR : 5 266.29 voix soit 86 %

CONTRE : 71.978 voix soit 1.18 %

ABSTENTION : 785.136 voix soit 12.82 %

La description de l'unité de référence est adoptée à la majorité requise par l'article 1096 du Code civil du Québec.

9. PRÉSENTATION DU BUDGET 2020

Monsieur Gérald Perreault (1105) présente aux copropriétaires le budget annuel qui était joint à l'avis de convocation et invite les copropriétaires à poser leurs questions.

Louise Noel de Tilly (1107) demande quand elle pourra avoir accès au bain tourbillon qui est fermé depuis 11 mois maintenant. Gérald Perreault dit qu'il a été fermé par la santé publique. De plus, si le spa est réouvert cela va nécessiter un système de mesure d'échantillonnage et il faudra alors prévoir un budget de 4000-5000\$ supplémentaires. Il pense faire un sondage à savoir si les copropriétaires sont toujours intéressés par un spa. Une réouverture n'est pas prévue avant mai 2021.

Yvon Côté (603) n'est pas d'accord avec l'augmentation des frais de cotisations sur 6 ans faite dans la proposition budgétaire. Il vient d'acheter le condo il y a quelques mois et personne ne lui a mentionné cela. Gérald Perreault (1105) répond qu'ils ont fait une prévision sur 6 ans. Concernant le fonds de prévoyance, il dit qu'il va être analysé en 2021 par une firme externe, mais les chiffres ont démontré qu'il va manquer d'argent donc il suggère de ne pas attendre pour cotiser.

André Gareau (210) a plusieurs questions :

- concernant la dépense de 30000 \$, il considère qu'elle ne devrait pas être au budget mais plutôt cotisée au fonds de prévoyance car elle ne sera pas récurrente, de même que la dépense annuelle de 22500 \$ pour le garage et la dépense pour la piscine. Il dit que si on enlève ces dépenses non récurrentes au budget, il n'y aura pas besoin de mettre des sous au budget car il va y avoir des surplus.

- il veut changer la façon de budgétiser et passer à un budget à base 0 pour que chaque dépense soit repensée et que le budget soit équilibré à chaque année.

- il parle des cotisations spéciales qui sont élevées.

Gérald Perreault répond que le budget annuel a été sur les frais engagés en 2019. Il dit qu'en étant conservateur on pourrait dégager des surplus mais il n'y aura alors peut-être pas assez dans le fonds de réserve pour les prochaines années. Madame Faille répète qu'il s'agit d'un budget planifié en fonction des dépenses et des revenus sur une année. Concernant les cotisations spéciales, sont-elles votées pour une année? Monsieur Perreault l'invite à en discuter avec les nouveaux administrateurs, pour former un comité de budget et qu'il puisse s'impliquer dedans.

Francine Faille rappelle que pendant plusieurs années il n'y a pas eu de cotisations spéciales et que cela a créé un déficit, de plus il y a de gros travaux à venir. Il va falloir s'habituer à ce qu'il y ait une cotisation spéciale dans les années à venir.

Yvon Côté (603) a plusieurs questions concernant le carnet d'entretien que le syndicat doit fournir, sur les travaux de la toiture obligatoire par rapport à l'assureur Desjardins et concernant les cotisations spéciales et les procès-verbaux passés. Gérald Perreault répond qu'il fait un travail d'administration par souci de transparence et de pérennité de l'immeuble et pas pour vendre des condos. C'est un budget donc une prévision, rien n'est déterminé.

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

N/A

11. ÉLECTION DES ADMINISTRATEURS

Le président d'assemblée rappelle aux copropriétaires que le rôle du gestionnaire est de mettre en place les décisions prises par le conseil d'administration. Il est procédé à l'élection de 3 administrateurs. Il y a 6 candidats. Ils se présentent individuellement. Il est procédé au vote par bulletin électronique via la plateforme d'assemblée virtuelle. Au moment du vote, 6 247.64 voix s'expriment. Les résultats sont les suivants :

Nom	Unité	Pourcentage des votes	Résultat
Lucille Thouin	1110	0 %	Non-élue
Claude Lajoie	1006	53.67 %	Élu
Merlin Lepitre	1103	34.74 %	Non-élu
Gérald Perreault	1105	90.02 %	Élu
Sylvie Patriarco	302	48.38 %	Non-élue
Maurice Pouliot	208	54.43 %	Élu

Gérald Perreault, Maurice Pouliot et Claude Lajoie sont élus administrateurs.

12. ÉLECTION DES MEMBRES DU BUREAU DE L'ASSEMBLÉE

Les 3 membres du bureau d'administration à savoir Louis Camille Gianetto (102), Paul-Yvon De Billy (1107) et Francine Faille (1009) sont réélus, à l'unanimité, par acclamation.

13. LEVÉE DE L'ASSEMBLÉE

Plus rien n'étant à l'ordre du jour, l'assemblée est levée à 12h52.

Signatures :

Clément Lucas

Président
Me Clément Lucas

Secrétaire
Madame Hélène Pruvost