

Assemblée générale extraordinaire

Syndicat des Copropriétaires

Émeraude des Rives-phase 1

Tenue le 5 octobre 2022

Endroit : sous-sol de l'église Notre-Dame des Champs

Ordre du jour amendé :

- 1) Ouverture de la séance**
- 2) Lecture et adoption de l'ordre du jour**
- 3) Spa**
- 4) Gouvernance :**
 - 4.1 Réflexion du bureau d'assemblée**
 - 4.2 Mandat du bureau d'assemblée- vérification**
 - 4.3 Rapport de compilation ou mission d'examen**
- 5) Financement**
- 6) Système de détection d'eau**
- 7) Ascenseurs**
- 8) Consommation de tabac dans les parties privatives- droit personnel vs droit collectif**
- 9) Caméras de surveillance et loi 64**
- 10) Varia :**
 - 10.1 Foyer extérieur**
- 11) Levée de l'assemblée**

1-Ouverture de l'assemblée :

Minute de silence à la mémoire de 3 copropriétaires dernièrement décédés, soit M. Jean Lalonde (condo 807), M. Pierre Duzick (condo 1008) et M. Tony Difilippo (condo 1208)

Les copropriétaires ont dûment été convoqués dans les délais règlementaires pour l'assemblée extraordinaire tenue le 5 octobre 2022. À l'ouverture de l'assemblée, sont présents ou représentés par procuration 89 copropriétaires représentant 73% des voix de l'immeuble habilités à voter. Le quorum est atteint pour la tenue de l'assemblée. Ouverture à 19 heures.

Présentation des membres du conseil d'Administration :

- M. Maurice Pouliot (condo 208)
- Mme Jeannine Chandonnet (condo 1108)
- M. Richard Martel (condo 308)

Présentation des membres du bureau d'assemblée :

- Mme Francine Faille (condo 1009)
- M. Louis-Camille Gianetto (condo 102)
- Mme Reine Desmarais (condo 603)

2- Lecture et adoption de l'ordre du jour amendé :

Il est proposé la nomination de 3 scrutateurs pour le dépouillement des votes secrets :

Proposé par : Mme Louise Chartrand (condo 806)

Appuyé par : Mme Micheline Hébert-Brazeau (condo 307)

De nommer M. Michel Benoît (condo 1106), Mme France McDuff (condo 1104), et M. Louis-Camille Gianetto (condo 102) à titre de scrutateurs pour l'assemblée du 5 octobre 2022.

Adopté

Il est suggéré d'inverser les points 9 et 10 pour faciliter la tenue des votes.

Il est proposé l'adoption de l'ordre du jour amendé :

Proposé : M. Pierre Léveillé (condo 1210)

Appuyé : Mme Diane Gilbert (condo 201)

Adopté

3- Spa (Item 3 du document):

Proposition pour conserver le spa dans nos aires communes :

En raison de l'article 1098, les votes sont pris à la majorité des trois quarts des copropriétaires, représentant 90% des voix de tous les copropriétaires.

Compte tenu que le quorum ne représentait pas les 90 % des voix, il n'y aura pas de vote tenu sur cette proposition. Le spa sera donc ouvert à nouveau.

M. Gérald Perrault (condo 1105) : Est-ce qu'on s'est informé à la santé publique?

Mme Francine Faille (condo 1009) : Oui, la même procédure que la piscine s'applique pour les tests et l'entretien.

M. Pierre Léveillé (condo 1210) : Bien content. C'est propre actuellement. Rappel que les douches sont obligatoires. Il dit que le conseil d'administration avait tout le pouvoir de l'ouvrir sans mandat de l'assemblée.

4- Gouvernance (item 4 du document) :

4.1 Réflexions du bureau d'assemblée :

Il est conseillé de poursuivre avec le fonctionnement actuel. Belle équipe. Belle collaboration. Remerciements aux membres élus du conseil d'administration pour tout le travail. Tous les éléments de réflexion se retrouvent dans le document.

4.2 Mandat du bureau d'assemblée :

Il est proposé de référer la proposition, déposée par le bureau d'Assemblée en mai dernier à l'assemblée annuelle, à une séance ultérieure.

Proposé: M. Gaétan St-Hilaire (condo 309)

Appuyé: Mme Louise Chartrand (condo 807)

Adopté

M. David Flahaut (condo 1009) : Il rappelle le respect envers les administrateurs. Certains problèmes identifiés dans la proposition restent entiers. Dans le cas où il y aurait une démission en bloc, ce serait la tutelle de l'édifice. Pensez-y avant de critiquer tout et n'importe comment.

4.3 Rapport de compilation ou rapport d'examen lors de la préparation de nos états financiers annuels :

Il est proposé d'amender l'article 10.3.23 de notre acte de copropriété ainsi :

La reddition de compte annuelle sera vérifiée par les membres du bureau d'assemblée (comité de vérification) et les documents analysés et approuvés, seront remis à un expert-comptable qui devra produire un rapport de compilation.

QUESTIONS ET COMMENTAIRES :

Explication de la proposition : Coût additionnel de \$3000 non justifiable. Le travail effectué par Mme Chandonnet est très précis et ne justifie en rien l'augmentation du tarif facturé au syndicat. Nous suggérons de demander un rapport de compilation plutôt qu'un rapport de mission d'examen.

Peut-on faire une plainte pour cette augmentation?

On peut faire autrement. D'où la proposition. Une tour voisine ne fait que produire un rapport à l'interne pour l'assemblée annuelle. Nous avons plusieurs comptables dans l'immeuble, ils pourraient aussi s'impliquer s'il est décidé de ne pas demander un rapport de compilation à un comptable externe.

Mme Jeannine Chandonnet (condo 1108) : Elle invite les copropriétaires à venir voir les comptes s'ils le désirent.

Mme Faille : Le bureau d'assemblée reçoit à tous les mois les conciliations bancaires, les états financiers et détails de toutes les dépenses. Un suivi est donc fait tout au cours de l'année.

M. Gérald Perrault (condo 1105) : Il est lui-même comptable. Il est d'accord à 100% que les \$9000 chargés pour les états financiers sont exagérés. Mme Chandonnet fait un travail impeccable. C'est ridicule de payer ce montant. Le CA pourrait présenter un rapport intérimaire aux 6 mois.

M. Maurice Pouliot (condo 208) : Rien dans la loi qui oblige d'aller chez un comptable externe. En tout temps, l'accès aux livres comptables est disponible. Obligation de vous donner l'information. Drôlement d'accord pour que ça cesse. L'idée serait de garder à l'interne et d'avoir un rapport.

Mme Jeannine Thibodeau (Condo 1109) : S'il arrive qu'il n'y ait pas de personnes qualifiées pour évaluer les administrateurs, peut-on revenir en arrière sur la décision?

Mme Faille : oui, toujours possible de revoir la décision- pourrait se faire à chaque assemblée annuelle suite à la présentation des états financiers.

La proposition finale est donc celle-ci :

Il est proposé de modifier l'article 10.3.23 ainsi :

La reddition de compte annuelle sera préparée à l'interne par Madame Chandonnet. Les états financiers annuels ne feront plus l'objet d'un rapport par un comptable externe mais devront être analysés et approuvés par les membres du bureau d'assemblée (comité de vérification) et/ou de toute autre personne ayant l'expertise nécessaire.

Proposé par : Mme Louise Chartrand (condo 806)

Appuyé par : M. Al. Marchand (condo 610)

Adopté

5- Financement (Item 5 du document) :

Point d'information sur les soldes planifiés du fond de prévoyance pour les 3 prochaines années en fonction des travaux à faire. Explication du tableau par quote-part si on applique \$100 000 pour aider à financer l'installation des détecteurs de fuites d'eau.

QUESTIONS ET COMMENTAIRES :

Si les systèmes de détection de fuites d'eau sont installés, \$100 000 pourrait être injecté dans le projet pour alléger les coûts individuels de chacun des copropriétaires. Épargne éventuelle sur les sinistres. Économie de temps, de travail aux administrateurs. Diminution des sinistres même s'il est possible que cela ne corrigera pas tout.

M. Pouliot (condo 208) : Faut adopter chaque année le budget. La loi parle de 5% à mettre dans le fond. Mais le conseil peut en décider autrement. Peut en mettre plus au besoin selon les évaluations et les situations.

M. André Gareau (condo 210) : quand un rapport dit \$250 000 par année pour les 10 prochaines années, et qu'on vend, ce n'est pas très vendeur.

Mme Faille : Certains édifices ne font rien pour se préparer aux exigences de la Loi 16. Un potentiel acheteur de condo devrait s'en informer et se poser des questions si rien n'est planifié pour les prochaines années. Il y a des immeubles qui n'ont pas commencé à planifier les sommes pour les travaux futurs. Certains vont se ramasser avec des cotisations spéciales majeures. Le fait de voter chaque année la cotisation spéciale fait que, si vous vendez votre propriété, vous êtes responsable au notaire de seulement la cotisation courante votée à l'assemblée annuelle et ce, même si une planification a été faite pour les 10 prochaines années.

Mme Chandonnet : Au Syndicat, nous recevons les demandes des notaires. Questions sur le fond de prévoyance. Nous le disons qu'il y a \$250 000 par an et d'autres cotisations à venir selon les besoins futurs. À présent, ça a toujours été correct. Bientôt, il y aura attestation de conformité pour les états financiers et l'état de l'édifice qui devra être complété par les administrateurs.

M. Conrad Jalbert (condo 1105) : On ne peut pas dire ce qui n'a pas été voté quand il y a des demandes.

M. Pouliot : On ne peut pas dire pour les 7 ans prochains, les montants n'ont pas été votés. On peut changer d'idées.

M. Gérald Perrault (condo 1105) : Les administrateurs proposent les cotisations. Ils ne sont pas là pour vendre des condos. Il faut dire les choses à faire éventuellement. Pendant + ou - 15 ans, il n'y a pas eu de cotisation spéciale. Aujourd'hui, les gens sont au courant. Certains édifices sont dans le pétrin. Il faut agir dans la transparence. Ça montre que les administrateurs s'occupent de leurs jobs. Il y a des lois. Pour la transparence.

Mme Chandonnet : L'édifice a 30 ans. Il faut être conscient qu'il y aura des travaux et déterminer les priorités.

6- Système de détection d'eau (item 6 du document) :

Explications de la démarche et réflexions entourant les avantages et désavantages de l'installation d'un système de détection des fuites d'eau. (Éléments dans le document de présentation)

-REVÉRIFICATION DU QUORUM 78% - 92 PERSONNES

QUESTIONS ET COMMENTAIRES :

M Daniel St-Germain (condo 606) : Pourquoi ne pas prendre tout l'argent dans le fond pour payer le système? Pourquoi seulement \$100 000. Faudrait encore rajouter des cotisations. Pour cette année, s'attendait à payer le \$250 000 prévu seulement. Ne devrait pas avoir à payer plus encore. On peut faire prendre un autre montant de plus dans le fonds de prévoyance.

Mme Francine Faille (condo 1009) : La décision implique effectivement une somme supplémentaire pour chacun. Elle explique le nombre de sinistres et les sommes que le syndicat a dû prendre en charge. La compagnie retenue serait Hydro Solution. La compagnie ferait des

ententes individuelles et pourrait vous offrir du financement. Nous devons comprendre que peu importe la décision, l'argent à déboursier viendra des copropriétaires. Avec la Loi 141 actuelle et l'article 1074(2), les assurances contestent toutes réclamations. Le syndicat doit donc prendre en main la gestion de tous les sinistres et en plus, payer pour ceux-ci car les assurances refusent de nous rembourser. Le syndicat, c'est nous, copropriétaires, qui doivent payer pour le financer. Nous payons en ce moment, avec tous les sinistres que nous avons eu au cours des 2 dernières années, plus que ce que le système nous coûtera.

M. André Gareau (condo 210) : questionne les montants versés concernant les sinistres.

Mme Faille, en réponse, présente le tableau joint au document.

M. Maurice Pouliot (condo 208) : Dans le \$250 000, il y a la firme d'ingénieur qui a évalué les façades, le stationnement, le toit. Nous n'avons pas rempli encore les recommandations faites, mais nous avons dû faire les ancrages, entre autres pour le lavage des fenêtres. Pour la façade, il y aura beaucoup de coûts pour réparer toutes les craques. Peut-être en 2022-2023. On ne peut donc prendre la somme totale du projet dans le fonds de prévoyance.

Stationnement B, c'est une <dumpe>. Il faudra aussi prendre dans le fond de prévoyance. Faudra aussi réparer les fenêtres, l'eau qui coule. Faudra faire venir une nacelle. Faut faire les travaux qui sont à faire/ référence rapport Devimo. La fournaise a dû être réparée, coût \$6000. La réparation va tenir combien de temps.

M. Gareau (condo 210) : il y a eu des jugements pour des cas, qui ont condamné les personnes responsables.

M. Richard Martel (condo 308) : Nous voulons savoir si ça vous intéresse. M. Pouliot a mis beaucoup d'heures là-dessus. Nous ne voulons plus en parler si ça ne vous intéresse pas.

M. Daniel St-Germain (condo 606) : Peut-être d'accord pour les détecteurs de fuites d'eau mais pas d'accord pour payer en plus.

M. Demers (condo 910) : Si nous ne le faisons pas là, dans combien d'années prochaines le ferons-nous?

M. David Flahaut (condo 1009) : On remet ça d'une année à l'autre. Il y a tellement de fuites. Augmentation des coûts d'une année à l'autre. Explication donnée du détecteur de fuites d'eau. Quand il y a de l'eau qui tombe, les senseurs reconnaissent l'eau et arrêt automatique de l'entrée d'eau.

M. Michel Charron (condo 908) : On aurait la paix d'esprit au-delà des coûts. Si le système peut arrêter l'eau chez nous, c'est de l'argent bien placé.

M. Pouliot : il faut fermer la colonne. La valve coupe l'entrée du réservoir d'eau mais pas la colonne. Ça nous informe quand de l'eau coule quelque part. Ne va pas régler le problème des fuites d'eau à 100% mais ça va améliorer la situation de beaucoup.

M. David Flahaut (condo 1009) : Le débitmètre pourrait détecter le débit d'eau. Ce n'est jamais une certitude à 100% mais ça diminuerait considérablement les risques et les dégâts.

M. Pierre Léveillé (condo 1210) : est-ce que ça doit être fait par tous les copropriétaires?

Mme Faille : oui, la décision de la majorité doit être respectée.

Il est proposé de voter pour qu'un système de détection de fuites d'eau soit installé dans toutes les copropriétés,

Proposé : M. Gaétan St-Hilaire (condo 309)

Appuyé : Mme Jeannine Thibodeau (condo 1109)

62 pour/ 26 contre 71% pour

Adopté

7- Ascenseurs (item 7 du document);

Informations concernant les soumissions pour la modernisation des ascenseurs.

Selon la compagnie TKE, nous devons moderniser nos ascenseurs car ils ne pourront plus possiblement trouver les cartes ou pièces dans le cas d'un bris.

Aucune décision n'a encore été prise concernant la compagnie retenue. Nous avons reçu la dernière soumission cette semaine. Le contrat avec TKE se termine en mars 2023. Le CA leur a confirmé aujourd'hui par écrit que nous ne renouvelerons pas le contrat, pour être dans le délai réglementaire. Les travaux devraient se faire en 2023.

M. Pouliot (condo 208) : L'ascenseur est au cœur de l'édifice. Quand il y a un problème, ça devient problématique d'avoir un seul ascenseur disponible. Ça peut aussi prendre jusqu'à 5-6 semaines à avoir des pièces. Quand il y a des déménagements, ça bloque l'ascenseur 3 fois, pour ceux qui partent, ceux qui arrivent et ceux qui font des travaux. Faut changer les freins, les codes, les capteurs. Faut aller de l'avant. C'est quoi la priorité des copropriétaires? L'ascenseur, le garage, la façade, l'entrée...

M. David Flahaut (condo 1009) : Il a vu les soumissions. Ça va prendre 15 à 20 semaines pour commencer et avoir les pièces. Les pièces actuelles n'existent plus. Faudrait mettre une urgence là-dessus.

8- Consommation de tabac dans les parties privatives- droit personnel versus droit de la collectivité (item 8) :

QUESTIONS ET COMMENTAIRES :

Informations concernant les droits et réglementations pour la consommation du tabac et les démarches possibles en cas de plaintes.

Mme Francine Faille (condo 1009) : La fumée secondaire est un gros problème pour les non-fumeurs. Il y a des plaintes de copropriétaires. Le but de l'intervention est d'aviser les copropriétaires qui fument que s'il y a des plaintes encore, il faudra faire un règlement. (Voir la jurisprudence).

M. Conrad Jalbert (condo 801) : Faites-le le règlement

M. Daniel St-Germain (condo 606) : Chaque condo a un conduit d'aération. Les communications sont mal faites.

M. Charron (condo 909) : Les murs mitoyens ne sont pas étanches

Échange entre M. St-Germain et M. Gareau sur les pressions positives et négatives.

Il est proposé de prévoir le règlement qui interdit de fumer dans les parties privatives

Proposé : M. Conrad Jalbert (condo 801)

Appuyé : Mme Louise Chartrand (condo 806)

Adopté

9- Caméra de surveillance et Loi 64 (item 9 du document) :

La Loi 64a a été sanctionnée le 22 septembre 2021. Cette Loi vient moderniser les dispositions législatives en matière de protection des renseignements personnels. Certaines procédures doivent être mises en place par étapes par le CA et, la première de celles-ci était pour le 22 septembre 2022. Des procédures supplémentaires devront être faites pour septembre 2023 et 2024.

Au plus tard le 22 septembre 2022, le syndicat devait désigner les personnes responsables des renseignements personnels et il a été décidé par le CA que ces personnes seraient les 3 administrateurs.

L'accessibilité aux caméras de surveillance sera désormais limitée aux administrateurs. Le visionnement des enregistrements ne pourra plus être transféré à un tiers, sauf aux autorités policières dans le cas d'un délit.

M. Jalbert (condo 801) : Il a lu la Loi 64 sur internet et rien n'indique que c'est illégal. Pour une question de sécurité, il faut les garder et nous devons conserver le droit de les visionner.

Mme Faille (condo 1009) : La loi n'interdit pas les caméras de surveillance. Pour la sécurité, ces dernières continueront à faire partie de nos aires communes. C'est l'accès généralisé qui change. Si un événement, un vol ou autre se produit, un administrateur désigné seulement pourra voir les enregistrements, qui ne pourront être conservés au-delà de 30 jours. Nous devons comprendre que tous ont droit à leur vie privée et que de savoir que des copropriétaires ont accès à nos allées et venues quotidiennes portent atteinte à ce droit.

M. Bois (condo 1101) : Pour la sécurité, on veut voir ce qui arrive en bas, quand on commande, quand on reçoit une livraison. Il a aussi lu la Loi 64, et ça ne dit pas d'enlever les caméras. Si un problème dans l'ascenseur, faut le voir.

M. David Flahaut (condo 1009) : Il comprend que les caméras demeureront et que c'est le visionnement qui doit être restreint. Il y aurait possibilité de poursuite légale. D'ailleurs, c'est le cas de nos voisins du 10.

M. Turcot (condo 506) : Le CA n'a qu'à téléphoner Vidéotron et on enlève l'accès au système.

Mme Jeannine Chandonnet (condo 1108) : La Loi 64, dit qu'on peut ajouter des caméras mais ça interdit le visionnement par tout le monde.

10- Varia

10.1 Foyer extérieur

Il est proposé de conserver le foyer extérieur sous les conditions suivantes :

- le déplacer dans le coin arrière gauche du terrain, afin d'éviter les problèmes de fumée.
- les copropriétaires désirant y faire un feu devraient s'assurer d'en faire l'entretien et de fournir du bois pour le faire fonctionner.
- le feu devrait se terminer au plus tard à 9 :30 heures afin de respecter la quiétude des résidents.

Commentaires :

M. Rémi Paquette (condo 202) : ce n'est pas la première fois que nous sommes placés devant les faits accomplis. Pour une autre fois, on défait quand il n'y a pas de décision.

M. Pierre Léveillé (condo 1210) : ça n'a rien coûté au syndicat. On doit comprendre que ce n'est pas une question de coût. Ici, c'est un endroit de prestige. Il a été difficile d'avoir un BBQ électrique. Il aurait fallu faire une demande pour le foyer. Beaucoup y viennent pour socialiser, comme pour la piscine.

M. Louis-Camille Gianetto (condo 102) : Est-ce qu'on s'est informé pour les règlements incendie de la ville de Repentigny?

M. Bois (condo 1101) : Droit au foyer si chapeau dessus.

Le vote secret est demandé.

Proposé : M. Conrad Jalbert (condo 801)

Appuyé : Mme Micheline Hébert-Brzeau (condo 307)

50 pour /16 contre/2 rejets 74% pour

Adopté

10.2 Proposition de destruction des bulletins de vote :

Il est proposé de détruire les bulletins de vote.

Proposé : M. David Flahaut (condo 1009)

Appuyé : M. Al Marchand (condo 610)

Adopté

11- Levée de l'assemblée

Il est proposé de lever l'assemblée.

Proposé : M. Pierre Léveillé (condo 1210)

Appuyé : Mme Diane Gilbert (condo 201)

Adopté

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Francine Faille', with a long horizontal flourish extending to the right.

Francine Faille, présidente de l'assemblée

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Reine Desmarais', with a stylized, cursive script.

Reine Desmarais, secrétaire de l'assemblée

Pour information complémentaire : (suite à tous les commentaires reçus depuis l'assemblée)

Dans un jugement rendu par la Cour supérieure du Québec, il a déjà été reconnu que photographier ou filmer une personne dans un lieu privé ou transmettre son image, sans son accord, porte atteinte à l'attente raisonnable des résidents en matière de vie privée. Un tel dispositif est contraire aux articles 3 et 35 du *Code civil du Québec*, qui disposent que chacun a droit au respect de sa vie privée. L'article 36 du *Code civil du Québec* ajoute que « *peuvent notamment être considérés comme des atteintes à la vie privée d'une personne les actes suivants : 4 Surveiller sa vie privée par quelque moyen que ce soit* ».