

PROCÈS-VERBAL
Assemblée extraordinaire du Syndicat des copropriétaires d'Émeraudes
Des Rives – Phase 1

Mardi, 4 juillet 2023 à 19h
dans le hall d'entrée du
15, rue des Émeraudes, Repentigny (QC) J6A 8G7

1. OUVERTURE DE L'ASSEMBLÉE

Vérification du quorum

A l'ouverture de l'assemblée, sont présents ou représentés par procuration 78 copropriétaires, représentant 65% de voix, soit une majorité des voix.

2. Présentation des officiers et nomination du président et secrétaire d'assemblée

19h10M. Maurice Pouliot, président du Conseil d'administration, présente les administrateurs et les copropriétaires du Bureau d'assemblée. Il souhaite la bienvenue aux nouveaux copropriétaires présents dans la salle. Il remercie les personnes qui ont œuvré au sein du Conseil d'administration antérieurement pour leur excellent travail.

Président de l'assemblée : M. Louis-Camille Gianetto

Proposé par : Madame Denise Lajoie (condo 109)

Appuyé par : Monsieur Jean St-Germain (condo 1104)

Adopté à l'unanimité.

Secrétaire de l'assemblée : Madame Pierrette Tessier

Proposé par : Madame Francine Faille (condo 1009)

Appuyé par : Monsieur Gilles Parent (condo 103)

Adopté à l'unanimité.

Trois personnes sont nommées « scrutateur au vote secret » :

1. Mme France McDuff (condo 1104)

2. Mme Denise Ruel (condo 103)

3. Mme Josée McDuff (condo 308)

Proposé par : M. Louis-Camille Gianetto (condo 102)

Appuyé par : M. Gérald Perreault (condo 1105)

Adopté à l'unanimité.

M. Louis-Camille Gianetto demande le respect des personnes qui utiliseront le micro pour s'exprimer en toute démocratie, donner votre nom et no. de condo pour faciliter le travail de la secrétaire.

3. LECTURE ET ADOPTION DE L'ORDRE DU JOUR

Proposé par : M. Michel Benoit (condo 1106)

Appuyé par : M. Gilles Parent (condo 103)

Adopté à l'unanimité.

4. SYSTÈME DE DÉTECTION DE FUITES D'EAU

Francine Faille présente M. Dominic Legault de Hydro Solutions, lequel a été rencontré par les copropriétaires du Conseil d'administration en octobre 2022, à vous présenter le système de son anti-fuite d'eau.

M. Dominic Legault explique le fonctionnement du système anti-fuite d'eau qui serait avantageux pour tous les copropriétaires : fiabilité et autonomie du système, un + pour la revente du condo, baisse potentielle des coûts d'assurances jusqu'à 10%.

En réponse aux questions des copropriétaires :

Ce système, complètement autonome, met 4 secondes pour détecter la fuite d'eau, s'auto-vérifie aux 4 heures. En cas de problème, votre cellulaire et le panneau de contrôle est notifié. Le CA reçoit une copie des alertes. Un signal est donné lorsque les batteries sont faibles, remplacer les piles aux 4-5 ans (coût approximatif de la pile 3,50\$).

Ce système est garanti 3 ans et 1 an pour les pièces. La facturation se fait en un seul paiement ou des versements sur 24 mois sans frais d'intérêts annuels.

- 1299\$ + taxes : 1 salle de bain (6 sondes recommandées)
- 1459\$ + taxes : 2 salles de bain (8 sondes recommandées)
- Pour le réfrigérateur, recommandons 1 sonde additionnelle.

Advenant le cas où un condo est doté d'un système anti-fuite d'eau et qu'un dégât d'eau provient du condo au-dessus non doté de ce système, il y a un recours aux assurances, voir même au niveau juridique si nécessaire.

Madame Francine Faille (condo 1009) remercie M. Dominic Legault pour son déplacement à venir présenter son produit puis il quitte l'assemblée.

Elle précise que l'achat du système n'est pas obligatoire par les assurances mais que c'est une probabilité ultérieurement.

Elle recommande grandement que tous les condos soient munis de ce système éventuellement. Les coûts sont plus économiques pour un groupe que pour un seul individu. Le Syndicat accepte d'autres compagnies d'installation que Hydro Solutions. Les soumissions seront envoyées à tous les copropriétaires pour en prendre connaissance et pouvoir exprimer leurs intérêts et possiblement créer un groupe.

Cette installation ne réduira pas les frais de condos.

M. Maurice Pouliot invite les copropriétaires à utiliser la boîte de courrier pour toute correspondance et/ou questions. Ce sera un plaisir de remettre l'information papier aux portes sur demande pour les non-utilisateurs d'un ordinateur.

5. GOUVERNANCE

Suite au sondage effectué auprès des copropriétaires récemment, Mme Francine Faille a demandé des soumissions pour la gouvernance externe de l'immeuble. Il va sans dire que la gérance administrative est moins onéreuse que la gérance opérationnelle (coûts démontrés).

Tenant compte des avantages et désavantages des soumissions reçues, Mme Francine Faille propose de conserver le système de gestion actuel avec les améliorations mentionnées lors de l'assemblée et remises avec l'ordre du jour.

Proposé par M. Luc Lortie (condo 609)
Appuyé par M. Denis Turcot (condo 506).
Adopté à la majorité.

6. BOÎTES À FLEURS ET INFILTRATION D'EAU DANS LES TOITURES

Mme Francine Faille mentionne que des infiltrations d'eau dans les toitures ont été détectées et que les boîtes à fleurs sur le toit des deux garages doivent être enlevées dans les prochaines semaines. Elles sont pourries et nuisibles pour la longévité des toitures. Une compagnie de toiture sera mandatée pour vérifier les dommages. Des réparations seront faites au besoin et nous espérons ainsi pouvoir prolonger la durée de vie de ces toitures.

M. Gilles Thibodeau (condo 905) mentionne que les boîtes à fleurs se désagrègent et les clous pourraient être un danger pour la couverture.

M. Daniel St-Germain (condo 606) exprime son opinion à l'effet que les travaux de couverture pourraient causer des dommages plus importants qu'actuellement.

Mme Francine Faille informe qu'il y a des demandes de soumissions en cours pour l'enlèvement des boîtes à fleurs. Les frais pour le remplacement total des toitures sont estimés à un minimum de 500,000\$. Il est donc espéré que les dommages soient mineurs et que nous pourrions reporter cette dépense dans le temps.

M. Maurice Pouliot met fin aux discussions sur le sujet et ajoute qu'une décision sera prise dans les prochaines semaines. Il informe que le nettoyage des vitres et de la brique débiteront dans les prochains jours, l'édifice accumule la saleté depuis 30 ans.

Un vote est requis pour l'enlèvement des boîtes à fleurs

Proposé par M. Gaétan St-Hilaire (condo 309)
Appuyé par : M. Luc Lortie (condo 609).
Adopté à la majorité.

7. MISE À JOUR - FOND DE PRÉVOYANCE

Mme Francine Faille détaille aux copropriétaires les amendements pour le projet présenté en mai 2023, elle explique chacun des points budgétés et prévoit un surplus de 76,849\$ à la fin 2025 et ce, en considérant au total la dépense de la toiture que nous espérons pouvoir reporter.

	SELON ÉTUDE FdeP soumise en 2021	PROJETÉ 2022-25
Solde du FdeP à la fin 2023- réunion mai 23	127 418	450 678
AUTRES TRAVAUX PLANIFIÉS		
Travaux à faire suite aux rapports d'inspection- façade et garage A membrane	(100 000)	(100 000)
Cotisation spéciale faite en 2022	50 000	50 000
Réfection garage B	(170 000)	(170 000)
Réparations 2 toitures + imprévus	(50 000)	(50 000)
Lavage de briques- façades	(13 665)	(13 665)
Bornes de recharge- estimé	(50 000)	(50 000)
Achat autorécureuse	(20 000)	(20 000)
	(378 665)	(378 665)
Solde du FdeP à la fin 2023 amendé	(251 247)	72 013
2024		
Cotisations spéciales et 5% +intérêts	274 310	289 310
Imprévus	-	(25 000)
Solde réel du FdeP à la fin 2024	23 063	336 323
2025		
Cotisations spéciales et 5% +intérêts	275 526	290 526
Ascenseurs – fait en 2023	(318 000)	-
Imprévus	-	(50 000)
Solde du FdeP à la fin 2025	(19 411) \$	576 849 \$

Toitures reportées à 2030

Toiture garage	-	(225 000)
Toiture piscine	-	(275 000)
Corrections- report toiture	-	(500 000) \$

Solde réel du FdeP 2025 incluant reports	(19 411) \$	76 849 \$
---	--------------------	------------------

AMÉLIORATION : M. Richard Martel (condo 308) offre bénévolement ses services pour repeindre le garage « B » de façon à identifier en couleur les différentes servitudes (électricité, gaz, etc.). Le salaire défrayé pour un peintre professionnel pourrait être imputé à d'autres rénovations. Cette suggestion est très bien accueillie, M. Maurice Pouliot encourage le bénévolat pour ce genre de travaux. Il mentionne que les cages d'escaliers ont été peinturées ce printemps.

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

Appuyé par : M. Denis Turcot (condo 506)

Adopté à l'unanimité

8. RÈGLEMENTS**8.1 Bornes électriques :**

Nous devons légitimer les installations présentes des bornes électriques. Un expert examinera le plancher et la structure et émettra une étude de capacité. L'installation de bornes électriques devra se faire par un entrepreneur électricien recommandé par le Conseil d'administration, que ce soit à l'intérieur de l'édifice ou à l'extérieur.

En référence au règlement 23.06.29 :

- À compter du 4 juillet 2023, un moratoire sera mis en place concernant l'installation de bornes électriques;
- Les installations qui ont été faites avant le 4 juillet 2023 seront considérées comme conformes;
- L'installation de bornes électriques constitue une modification de nos aires communes et nous acceptons que soit autorisée cette modification;
- Une étude de capacité devra être faite rapidement de même qu'une inspection des installations ayant déjà été autorisées;
- Le moratoire pourra être levé suite l'obtention des études et la certitude que les installations future seront conformes à la stratégie qui sera approuvée par les administrateurs.

Proposé par : Mme Diane Massé (condo203)
Appuyé par : Mme Jeannine Chandonnet (condo 1108)
Adopté à l'unanimité.

8.2 Caméras de surveillance :

Mme Francine Faille informe les copropriétaires, qu'après plusieurs recherches que ce soit auprès du Regroupement des gestionnaires de Copropriétés, de la Commission d'accès à l'information ou suite à la demande d'une opinion juridique, qu'il est illégal de permettre le visionnement de toutes les caméras de surveillance à tous les copropriétaires. Après réflexions et considérations de certains problèmes de sécurité, il a été décidé que 4 caméras pourraient continuer à être visionnées par tous les copropriétaires : Entrée/courrier, 2 garages et la porte arrière.

M. Richard Martel précise que l'on doit comprendre que c'est seulement l'enlèvement du visionnement total sur la chaîne 940 de Vidéotron qui est concerné. Les caméras resteront en place et les enregistrements continueront de se faire pour toutes ces dernières. Les copropriétaires pourront donc continuer de visionner les 4 caméras mentionnées plus haut sur la chaîne 940.

Mme Francine Faille et M. Maurice Pouliot sont les 2 seuls administrateurs mandatés pour le visionnement des caméras. Ils pourront disposer des visionnements sur demande spéciale (policier, vol, intrusion, etc.).

En référence au règlement 23.06.01 :

- Les enregistrements vidéo ne devront plus être versés au registre de la copropriété et être accessibles aux copropriétaires;
- L'équipement de saisie des données se situera dans un lieu réservé et verrouillé en tout temps, à savoir le bureau réservé aux membres du Conseil d'administration;
- Un nombre très restreint de personnes mandatées par le Conseil d'administration auront accès au visionnement de la totalité des images recueillies;
- Pour fin de sécurité, les caméras situées à l'entrée de l'immeuble, devant les 2 portes de garage et devant la porte donnant accès à la cour pourront continuer d'être visionnées par les copropriétaires;
- L'accès aux données exigera un mot de passe établi et connu seulement des deux mandataires nommés par le Conseil d'administration;
- Les mandataires seront responsables de l'entretien du système de caméras;
- En cas de démission d'un mandataire, le Conseil d'administration devra nommer immédiatement son remplaçant;
- Les bandes vidéo ne devraient pas être systématiquement regardées sauf si un but peut justifier leur visionnement, par exemple du vandalisme;
- Les données recueillies ne peuvent être transférées aux autorités policières qu'en cas de vandalisme, de vol, de menaces ou de coups portés à une personne et autres méfaits;
- Les données recueillies sont conservées pendant un mois maximum;

- Les 2 responsables des enregistrements et de la protection des renseignements personnels seront Monsieur Maurice Pouliot et Madame Francine Faille.

Un vote est requis pour l'acceptation de ces 2 responsables des caméras.

Proposé par : Mme Diane Massé (condo 203)

Appuyé par : Mme Jeannine Chandonnet (condo 1108)

Voté à la majorité.

9. ÉLECTION D'UN NOUVEL ADMINISTRATEUR AU CONSEIL D'ADMINISTRATION

M. Louis-Camille Gianetto (condo 102) invite M. Gilles Bissonnette (condo 1005) à se présenter aux copropriétaires. Celui-ci raconte son expérience professionnelle et se dit heureux de se joindre à l'équipe des administrateurs du Conseil d'administration. Il ajoute qu'il remplira son rôle tout en visant une relève plus jeune.

Proposé par : M. Luc Lortie (condo 609)

Appuyé par : Mme Denise Lajoie-St-Louis (condo 109)

Élu par acclamation.

10. ÉLECTION D'UN NOUVEAU MEMBRE AU BUREAU D'ASSEMBLÉE

Une seule candidature reçue. M. Louis-Camille Gianetto (condo 102) présente Mme Nancy Ferguson (condo 202) qui démontre un intérêt à s'impliquer partiellement. Mme Nancy Ferguson accepte de devenir la secrétaire pour la prochaine réunion.

Proposé par : M. Michel Benoit (condo 1106)

Appuyé par : M. Luc Lortie (condo 609).

Élue par acclamation.

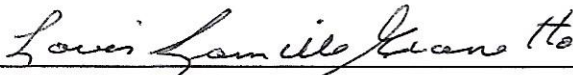
11. LEVÉE DE LA SÉANCE

Monsieur Louis-Camille Gianetto remercie tous les copropriétaires présents et lève la séance à 21h.

Proposé par : Mme Reine Desmarais (condo 603)

Appuyé par : M. Paul-Yvon de Billy (condo 1107)

Adopté à l'unanimité.


Président d'assemblée : M. Louis-Camille Gianetto (condo 102)


Secrétaire d'assemblée : Mme Pierrette Tessier (condo 1301)