

Assemblée générale des copropriétaires de Émeraudes des Rives-Phase 1

Procès-verbal de l'assemblée annuelle

Tenue le 12 juillet 2021

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

À : 19 :30 heures

1- Ouverture de l'assemblée :

M. Maurice Pouliot déclare l'assemblée ouverte à 19 :30 heures. À l'ouverture, 93 copropriétaires sont présents, ceux-ci représentant 78% des voix, soit une majorité des voix. Le quorum est atteint pour la tenue de l'assemblée.

M. Pouliot adresse un mot de bienvenue et présente les membres du conseil d'administration et du bureau d'assemblée.

Il adresse des remerciements à Mme Colette Marcil pour le support aux administrateurs durant les derniers mois.

Il adresse également des remerciements à M. et Mme Claude Allard, et M. Pierre Léveillé pour avoir défrayé les coûts pour les jeux de palet (shuffleboard).

Il souligne que les lignes dans le stationnement seront refaites jeudi le 15 juillet 2021 et demande de déplacer les automobiles pour faciliter le travail.

Il indique également qu'un système d'air climatisé sera installé dans la salle mécanique pour aider les ascenseurs. Ce travail devrait se faire cette semaine.

2- Adoption de l'ordre du jour amendé :

Il est proposé par M. Sauvé (condo 1101), appuyé par Mme Sauvé (condo 1101) :

L'ordre du jour est adopté tel que présenté. Le président indique que l'ordre du jour était joint avec l'avis de convocation.

3- Lecture et adoption du procès-verbal du 28 octobre 2020 :

Il est proposé par M. Gervais (condo 607), appuyé par M. Flahaut (condo 1009) : d'adopter le procès-verbal du 28 octobre 2020. Le document était joint à l'avis de convocation.

4- Rapport du bureau d'assemblée touchant la responsabilité de vérification interne (p.7-10a)

Mme Faille invite les gens qui ont des questionnements sur le rapport.

M. Gareau (condo 210) indique qu'il s'élève contre les élections sur base temporaire de 2 administrateurs. Selon lui, seule l'assemblée générale peut voter pour élire les administrateurs. Tout indique que ce n'était pas légal. Selon l'article #1084 du code civil, le mode de nomination pour le remplacement d'un administrateur est déterminé par le règlement de l'immeuble. L'article # 10.2.4 du règlement indique qu'en cas de démission d'un administrateur, une assemblée spéciale doit être convoquée. Il pense qu'il s'agit de mauvaise volonté et considère que c'est un geste malhonnête.

M. Flahaut (1009) souligne que seulement trois candidats ont soumis leurs candidatures et qu'il ne comprend pas pourquoi une assemblée spéciale et un vote auraient dû être tenus.

M. Pouliot informe qu'en raison des règles sanitaires de la covid, il était impossible de tenir une assemblée et qu'il fallait que le conseil d'administration soit fonctionnel. Il ne s'agit en aucun cas de mauvaise foi.

M. Gareau (condo 210) dit avoir suggéré le vote par correspondance mais que cette suggestion a été rejetée.

M. Nadon (condo 709) dit que c'est illégal et qu'il y aurait dû y avoir une assemblée spéciale. Il mentionne par contre que si l'assemblée est d'accord les décisions du CA peuvent être entérinées.

Il est proposé par M.Gaétan St-Hilaire (condo 309) , appuyé par Mme Sylvie Tessier (condo 906) :

- D'entériner les élections temporaires des administrateurs et du bureau d'assemblée du 9 juin 2021, qui n'ont pu être faites en assemblée générale spéciale, en raison des mesures sanitaires pour le covid. Ces élections sont valides jusqu'à l'assemblée du 12 juillet 2021. Adopté

Dégâts d'eau :

M. Gareau (condo 210) demande si une mise en demeure a été envoyée pour la réclamation de \$35,000 pour les dégâts aux condos 507, 607 et 1006. Aucune plainte aux petites créances n'a été déposée. La valeur des dommages a changé et c'est confirmé par M. Perreault (condo 1105). La loi 141 nous oblige à prendre en charge les travaux et payer les sinistres. On doit ensuite, si le sinistre est attribuable au copropriétaire lui faire une réclamation qu'il doit transmettre à son assurance qui le couvre en responsabilité.

En ce moment, les assurances refusent toutes responsabilités et ce sont les copropriétaires qui doivent supporter les frais. C'est scandaleux si les copropriétaires doivent payer.

M. Gervais (condo 607) dit que dans son cas, l'assurance conteste. Dès le départ, l'assurance a demandé à M. Lajoie (1006), représentant le CA, de la documentation, elle n'a pas été envoyée selon la représentante de l'assurance. Contestation. Attente des photos prises. M. Gervais dit que l'assurance demande les noms des copropriétaires différents qui ont occupé les lieux.

M. Pouliot dit que c'est le même problème au 1006. Il faut les photos et documents pour payer la réclamation et les copropriétaires du 1006 refusent de donner les photos prises lors du sinistre. M. Lajoie était à ce moment aussi représentant du CA

M. Lajoie (condo1006). Au début, il a constaté que c'était seulement de la nourriture qui était perdue. Mais il a finalement constaté des moisissures, du limon, des odeurs, ... Depuis le 17 mars 2020, le syndicat doit poursuivre si dégât mais il faut pouvoir prouver la négligence. M. Lajoie a reçu différentes propositions pour les réparations mais il a accepté certains travaux

Mme Faille (condo 1009) questionne pourquoi il n'y a pas eu de séchoirs installés. Elle indique qu'il faudra avoir accès aux photos pour poursuivre les démarches. Les dossiers ne sont pas clos.

Toiture :

M. Gareau (condo 210) dit qu'il y a eu 3 soumissions pour la réfection du toit. Il demande pourquoi avoir fait le choix de cette compagnie.

M. Perreault (condo 1105) répond qu'il n'y avait pas d'urgence de signer le contrat en novembre, le travail devant être fait pour mi-avril. Il y avait les cotisations spéciales à percevoir et ne pouvait pas faire les travaux sans avoir l'argent disponible.

M. Pouliot dit que les soumissions comprenaient des options différentes et la compagnie Hogue fournissait la totalité du service. Quelqu'un a été embauché pour superviser les travaux.

M. Lajoie dit que le contrat a été donné le 30 novembre 2020 et qu'en cas de signature le lendemain, le contrat aurait eu une différence de prix.

Budget des administrateurs :

-M. Gareau se questionne pourquoi les administrateurs se sont partagés le montant prévu du gestionnaire démissionnaire. En réponse, M. Perreault explique que la quantité de travail à assurer était importante et revenait sur un groupe restreint d'administrateurs. Les administrateurs actuels ne réclameront pas ces montants, considérant le dossier clos.

5- Rapport financier du vérificateur externe au 31 décembre 2020 : (p.11-23)

Mme Faille présente aux copropriétaires le rapport financier de la firme Villeneuve qui était joint à l'avis de convocation.

Il est proposé par M. Michel Benoit (condo 1106), appuyé par M. Claude Lajoie (condo 1006) d'adopter les états financiers tel que présenté. Adopté

6- Travaux réalisés en 2020 : (p. 24)

Présentation faite par M. Pouliot. Pièce jointe à l'avis de convocation.

7- Travaux à réaliser en 2021 : (p. 24)

Présentation faite par M. Pouliot. Total des dépenses anticipées : \$582,200.

Il rappelle l'importance de compléter le document pour autoriser les travaux pour le système de sécurité incendie.

Les travaux pour l'électricité dans le garage seront possibles si l'argent est disponible. À la longue, les changements apportés pourraient apporter une baisse de la facture d'électricité.

Il y a eu l'achat d'un air climatisé pour aider à améliorer le service des ascenseurs.

Des expertises aux 5 ans sont nécessaires et actuellement des évaluations des ancrages, de la façade de la bâtisse et pour le garage sont demandées. Ces frais d'ingénieur pour expertise pourraient coûter entre \$6000 et \$7000 chacun.

8- Budget 2021 : (p.25-30)

8.1 augmentations des frais de condos et cotisation spéciale. :

Déficit réel pour 2020. En raison de ce déficit, dans l'estimation des dépenses il est prévu d'avoir besoin d'un montant de \$448,400.

-Augmentation des frais de condos étalés sur l'année 2021 (janvier à décembre) et payés sur les mois d'août à décembre 2021. À compter de janvier 2022, l'augmentation est de 10% de la quote part.

Cotisation spéciale pour \$250,000. De ce montant \$40,000 seront transférés au fond d'administration.

Loi 141 prévoit que d'ici 2 ans, le fond d'auto-assurance doit avoir \$25,000, \$12,500 seront versés dans ce fond cette année.

Le budget se termine le 31 décembre de chaque année. Depuis janvier 2021, le budget est déficitaire de \$18,000.

Cette année, les 3 inspections à faire aux 5 ans doivent être faites : ancrage, planchers des garages et façades.

M. Flahaut (condo1009) nous parle de ses démarches pour installation de système de détection d'eau. Il y a eu antérieurement au 10 et au 25 des Émeraudes plusieurs dégâts d'eau avant l'installation du système. Depuis, il n'y aurait pas eu de dégât.

Il a fait des vérifications auprès de 3 compagnies : Sécurité AquaDéfect, Stanley Sécurité et AquaSens. Les coûts de l'installation auraient diminué depuis la dernière recherche à ce sujet, passant de \$2000 par copropriétaire à des montants variant de \$1200 à \$1500. Des frais mensuels pouvant varier de \$10 à \$15 par mois. En contrepartie, les primes d'assurance pourraient diminuer lorsque les systèmes seront installés.

Une assemblée spéciale devrait être tenue avant l'installation de ces systèmes.

La planification pour le changement des portes et fenêtres n'est pas prévue dans le fonds de prévoyance avant 10 ans.

M. André Sauvé (condo 1101) souligne que le document préparé par Mme Faille qui explique le budget et le fond de prévoyance est très bien fait et que lire le document met en évidence ce que nous discutons. Il souligne que si nous avons notre maison individuelle, il faudrait aussi procéder à des travaux de réfection. Il félicite les administrateurs pour le très beau travail et l'assemblée applaudit à cette affirmation.

8.2 Émoluments des administrateurs et de la conciergerie :

Les sommes sont présentées dans le document du budget.

9- Sujets mis à l'ordre du jour par les copropriétaires :

9.1. Sujets pour décisions. : aucun sujet n'a été soumis pour discussion

9.2 Sujets pour informations :

9.2.1 a) Lors de la réfection de la toiture, avez-vous engagé un ingénieur spécialisé en structure en toit afin de superviser les travaux? Mme Louise Marchildon (condo 401).

Cette question a déjà été répondue plus tôt dans cette assemblée.

9.2.2 a) Concernant la dépense de \$35,000 suite à des dégâts, quel recours a le syndicat afin de récupérer le paiement? Mme Louise Marchildon (condo 401)

Ce sujet a aussi été abordé plus tôt dans cette assemblée.

9.2.3 a) mise en place d'un processus d'appel d'offre et d'un processus d'informations aux copropriétaires pour les travaux importants de la copropriété. M. Daniel St-Germain (condo 606)

La loi 16 oblige d'avoir des façons pour informer mais les règlements ne sont pas encore adoptés. Nous donnerons suite quand les textes seront adoptés.

9.2.4 a) possibilité d'un règlement défendant à un copropriétaire d'avoir plus d'une seule procuration pour les assemblées générales et spéciales. M. St-Germain (condo 606) constate que quelqu'un pourrait avoir plus d'une procuration et le vote pourrait basculer si la personne est défavorable aux décisions prises.

Nous devons fouiller pour cette demande. Le code civil prévoit la possibilité de choisir ses mandataires. Droit qui existe dans la loi.

Dossier à suivre.

10- Élections des administrateurs :

10.1 La présidence des élections sera tenue par le président actuel du bureau d'assemblée, M. Paul Yvon De Billy

10.2 Élection des administrateurs :

Le syndicat a reçu 3 candidatures aux postes d'administrateurs

M. Maurice Pouliot (condo 208)

M. Paul-Yvon De Billy (condo 1107)

Mme Jeannine Chandonnet (condo 1108)

M. Daniel St-Germain (condo 606) propose M. Gérald Perreault qui décline.

Sont déclarés élus les 3 candidats.

10.3 Élection des membres du bureau d'assemblée

M. De Billy souligne l'importance du bureau d'assemblée, notamment en temps de pandémie, et du dossier de la légionellose.

Les administrateurs ont reçu 3 candidatures :

Mme Francine Faille (condo 1009) à la présidence

M. Louis Camille Gianetto (condo 102) à la vice-présidence

Mme Reine Desmarais (condo 603) secrétariat

Aucune autre mise en candidature. Sont déclarés élus

12- Levée de l'assemblée : Heure : 9 :10 heures.

Proposé : M. De Billy Appuyé : Mme Desmarais


M. Paul Yvon De Billy, Président


Mme Reine Desmarais, secrétaire