

**PROCÈS-VERBAL DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ANNUELLE DES COPROPRIÉTAIRES
D'ÉMERAUDE DES RIVES PHASE 1, tenue au SOUS-SOL DE L'ÉGLISE NOTRE-DAME DES
CHAMPS, au 187 boul. Iberville, Repentigny, le mercredi 4 mai 2022, à 19:30 heures.**

1- Ouverture de l'assemblée :

1.1 Vérification du quorum.

À l'ouverture de l'assemblée, sont présents ou représentés par procuration 81 copropriétaires représentant 69% des voix, soit une majorité des voix.

1.2 Présentation des officiers et nomination de la présidente et secrétaire d'assemblée
M. Pouliot (condo 208), président du conseil d'administration, présente les administrateurs et les membres du bureau d'assemblée et il souhaite la bienvenue aux nouveaux copropriétaires présents dans la salle.

Présidente de l'assemblée : Mme Francine Faille

Secrétaire de l'assemblée : Mme Reine Desmarais

Mme Faille explique les consignes pour le fonctionnement de l'assemblée selon le code Morin, mentionnant le respect entre les participants. Elle demande que les personnes s'identifient et donnent le numéro de leur condo lors de leurs interventions.

2- Adoption de l'ordre du jour amendé :

L'ordre du jour a été remis par courrier interne à l'ensemble des copropriétaires, la présidente demande si on désire faire des modifications.

Un rajout est demandé par M. Pierre Léveillé (condo 1210) en ce qui concerne la gérance et l'entretien de l'immeuble. Rajout à la section 11.

L'adoption de l'ordre du jour amendé avec ce rajout est demandé.

Proposé par : Madame Dumont (condo 108)

Appuyé par : M. Pierre Duzick (condo 1008)

Adopté à l'unanimité

3- Lecture et adoption du procès-verbal du 12 juillet 2021 (doc. A)

La dispense de lecture est proposée par la présidente. Aucune modification n'est demandée. Il est donc proposé d'adopter le procès-verbal tel que présenté.

Proposé par : M. Pierre Léveillé (condo 1210)

Appuyé par : Mme Lise Viau (condo 106)

Adopté à l'unanimité

4- Rapport du bureau d'assemblée touchant la responsabilité de vérification interne (doc. B)

M. Léveillé (condo 1210) souligne que le rapport est bien fait, qu'il est clair et que c'est très apprécié. Il voudrait apporter un point sur la qualité de gestion de la bâtisse. Il lui est suggéré d'en discuter lors du point qu'il a demandé en rajout dans l'ordre du jour.

Mme Reine Desmarais (condo 603), appuyé par M. Louis-Camille Gianetto (condo 102), présente des propositions du bureau d'assemblée. Vous trouverez le texte des propositions en annexe.

M. Gilles Bissonnette (condo 1005) indique qu'il aurait fallu recevoir les propositions avant pour en prendre connaissance et pouvoir y réfléchir. Ça lui semble important comme propositions.

Mme Louise Chartrand (condo 806) tient des propos similaires.

M. Rémi Paquette (condo 202) dit que c'est trop important pour prendre position comme ça.

M. Paul-Yvon De Billy (condo 1107) dit être surpris et ne pas l'être. Il propose que le texte soit envoyé aux copropriétaires. Il pourrait y avoir une assemblée spéciale à l'automne et traiter de ce dossier.

Madame Faille explique que plusieurs de ces propositions ont déjà été mises en place et que depuis la dernière réunion annuelle, il y a une excellente collaboration avec le CA actuel. L'idée est qu'en ce moment, notre rôle est très limité comme représentants de l'assemblée durant l'année et que selon les règles actuelles, le CA a l'obligation de rendre compte une seule fois par année et ce plus de 4 mois après la fin d'exercice. Selon nous, il y a un manque de transparence envers l'assemblée. Nous croyons aussi que des balises doivent être mises en place. Afin que les meilleures décisions puissent être prises et dans le meilleur intérêt de tous les copropriétaires, nous avons rédigé ces propositions. Nous entendons vos commentaires et proposons donc de retirer cette proposition et de la référer tel que proposé par M. De Billy.

5- Rapport financier du vérificateur externe au 31 décembre 2021 (doc. C):

Mme Jeannine Chandonnet présente le rapport financier de la firme Villeneuve et Venne qui était joint à la convocation. Aucune question. On demande donc l'adoption.

Proposé par : M. Pierre Léveillé (condo 1210)

Appuyé par : Mme Louise Marchildon (condo 401)

Adopté à l'unanimité

6- Travaux réalisés en 2021 (doc D) :

La présentation est faite par M. Maurice Pouliot (condo 208). Il donne quelques explications de travaux inclus dans le document D.

M. Pierre Léveillé (condo 1210) dit qu'il y a beaucoup de choses qui ont été faites et qu'il faut le souligner. Il questionne les dépenses de \$2600 pour le concierge.

M. Pouliot explique que le départ des concierges a occasionné certaines dépenses, dont certaines réparations dans le condo de ces derniers.

M. Léveillé questionne les coûts pour le stationnement.

M. Pouliot explique qu'il a fallu agrandir le stationnement, faire des réparations du côté est de la bâtisse, travaux pour éliminer l'eau. Il y a eu aussi le coût des produits de peinture et scellant et enfin les lignes du stationnement. Il remercie les bénévoles pour leur travail qui a permis de diminuer les coûts. Il indique que ça a coûté \$600 pour les lignes.

M. Léveillé (condo 1210) souligne le travail de nombreux bénévoles (Hommes et Femmes).

M. Guy Gervais (condo 607) questionne la sorte de peinture utilisée pour les lignes du stationnement qui sont déjà effacées. Il n'y a pas de garantie et si on regarde du côté de l'édifice 10, leurs lignes sont intactes.

M. Conrad Jalbert (condo 801) explique pourquoi la peinture des lignes n'a pas bien adhéré.

M. Pouliot dit qu'il faudra s'assurer de l'achat d'une meilleure peinture la prochaine fois. Ce sera une autre priorité pour les administrateurs.

7- Travaux à réaliser en 2022 (doc. E) :

M. Maurice Pouliot (condo 208) fait la présentation et donne des explications sur les travaux à venir.

Toujours sous réserve d'imprévus, la priorité sera pour les ascenseurs. Selon Tyson, il faudra changer le contrôle sur le toit. Il y a eu beaucoup de critiques pour le froid dans les corridors. Le problème serait réglé avec le Glycol. La réparation du ventilateur de la piscine a été faite la semaine dernière. Le contrat pour l'entretien du gazon a aussi été donné.

M. Conrad Jalbert (condo 801) demande quel est le problème avec la sonnerie des détecteurs d'incendie.

M. David Flahaut (condo 1009) donne des explications. Il a eu 2-3 problèmes des panneaux d'incendie. Les piézos (mini-klaxons d'alarme d'incendie mural) sont extrêmement sensibles. Il ne faut pas les dévisser pour faire des travaux comme la peinture.

M. Pouliot dit avoir été appelé par la police qui aurait été appelé par la centrale. M. Flahaut confirme que nous n'avons pas un service d'alarme vol, seulement un service d'alarme incendie et que la centrale a le mandat de téléphoner les pompiers seulement. Il ne comprend pas pourquoi la police aurait été appelée par la centrale. C'est peut être

la centrale d'alarme d'un copropriétaire qui a appelé la police. Il va contre vérifier auprès de la centrale d'alarme incendie si c'est possible que ce soit eux qui ait appelé la police.

M. Gérald Perreault (condo1105) nous parle de budget. L'électricité, le gaz et les assurances sont trois gros postes budgétaires. Il demande s'il y a eu analyse avec Hydro-Québec et Energir pour réduire les coûts des factures.

M. Léveillé (condo 1210) souhaite parler de gérance, problème de conciergerie. Souhaite du travail efficace. Référé au point 11.4

M. Claude Lajoie (condo 1006) : ENERGIR est venu l'an dernier. Il y avait une fuite qui coûtait \$300-\$400 par mois. Il manquait de glycol. Problème corrigé.

Il y a aussi le problème des déménagements l'hiver ou la porte du garage reste ouverte durant le travail des déménageurs.

Les lumières ont été changées pour des lumières au LED, resterait les escaliers et le garage.

M. Pouliot dit qu'il y aura une fournaise à changer pour un coût de \$60,000. Les lumières du garage sont changées par des moins énergisantes quand les néons brûlent.

8- Budget 2022 (doc.F) :

8.1 Augmentations des frais de condo 2022 de 5% et cotisation spéciale : présentation faite par Mme Jeannine Chandonnet.

Les explications sont données pour une augmentation pour 12 mois des frais de condo de 5% et une cotisation spéciale de \$250,000 tel que présenté dans le document.

Un amendement à la cotisation spéciale est proposé par le bureau d'assemblée : Afin de pourvoir aux dépenses à venir constatées dans les derniers rapports d'inspection, nous demandons qu'un montant additionnel de \$50,000 soit rajouté à la cotisation spéciale, que cette somme soit versée au fond d'administration afin de pourvoir aux dépenses à engager à court terme.

Proposé par : Mme Reine Desmarais (condo 603)

Appuyé par : M. Claude Lajoie (condo 1006)

M. Rémi Paquette (condo 202) parle de l'étude quinquennale selon la loi. Notre fond de prévoyance est nettement insuffisant. Il pense que ce serait mieux de diminuer les contributions spéciales et d'augmenter substantiellement les frais de condos.

Mme Francine Faille (condo 1009) explique que l'an dernier, avec l'aide de Monsieur Lajoie (condo 1006), ancien administrateur, il a été préparé une étude du fonds de prévoyance. Nous avons donc déterminé les principales constituantes de l'immeuble, estimé leur durée de vie utile et établi des coûts de remplacement. Nous avons examiné la loi 16 dont les règlements n'ont pas encore été adoptés pour compiler les

données en fonction des exigences à venir. Dès son adoption, nous aurons un délai de 3 ans pour nous y conformer. Nous devons par la suite faire faire à tous les 5 ans une étude du fonds de prévoyance et la mise à jour du carnet d'entretien. Selon les exigences de cette loi, le syndicat aura 10 ans pour renflouer son fonds de prévoyance. Nous avons donc, basé sur cette future loi, préparé une projection sur 10 ans. Selon les calculs effectués, une cotisation minimale de \$250,000 devra être exigée pour les 10 prochaines années. Pour ceux qui croient que cette somme est élevée, il faut se rappeler qu'en 2016, nous avons fait faire une étude du fonds de prévoyance par une firme externe (Rapport Davimo). Selon cette étude, des cotisations spéciales auraient dû être demandées chaque année depuis 2016, ce qui n'a pas été fait. Notre fonds est donc déficitaire. Les travaux majeurs à venir planifiés dans notre étude sont les ascenseurs et les 2 toitures. Les travaux qui devront être faits pour se conformer aux constats des rapports d'inspection n'ont pas été planifiés dans l'étude du fonds de prévoyance et nous croyons que nous ne devons pas utiliser le fonds de prévoyance pour ces dépenses. Nous devons cesser de vider notre fonds de prévoyance. Chacun doit payer sa juste part. Les dépenses à engager selon les rapports d'inspection à réaliser d'ici 1 à 3 ans ne sont pas toutes établies mais si on les estime à environ \$200,000, on doit commencer à planifier ces sommes dès maintenant.

M. Gérald Perreault (condo 1105) mentionne que selon lui, le concierge est sur place 24 /24 heures. Il demande combien de fois en 3 ans, il y a eu intervention du concierge la nuit. Est-ce qu'on pourrait vendre le condo où il habite et récupérer cet argent en cotisation spéciale. Il dit que c'est un actif qui appartient au syndicat.

M. Pouliot répond que selon les taxes, il y a 120 condos, pas 121. Il ajoute qu'on ne peut pas le vendre.

M. Pouliot parle des 3 rapports d'inspection, pour le garage B, les ancrages et les façades.

Des travaux sont importants et urgents et d'autres sont déjà complétés. Pour certaines recommandations, les travaux sont à faire, pas le choix. Il y a eu une soumission de \$38,000, 23 fenêtres sont à réparer. Certaines choses seront à faire par les copropriétaires, par exemple ceux qui ont des tuiles sur leurs balcons.

Le vote est demandé.

2 personnes votent contre.

79 votent pour.

Adopté

8.2 Émoluments des administrateurs et de la conciergerie :

Les émoluments des administrateurs ont été présentés dans le document Budget.

M. Pouliot rappelle de prendre connaissance des informations dans le canard. Outil d'informations à la disposition des copropriétaires.

Il parle des salles de rangements et des bicyclettes. Les objets doivent être identifiés ou ils seront enlevés et remis à des organismes si c'est encore bon.

Il remercie tous les bénévoles (Hommes et Femmes).

Il a l'intention de nettoyer le garage A le 11 mai, et le B le 18 mai. Il faudra sortir les voitures et quelques bénévoles seront requis. La Zamboni est toujours défectueuse.

Des questions sont posées sur le salaire versé au concierge : Embauché en novembre dernier, contrat de 2 ans, peut mettre fin à 30 jours d'avis, avec un bon dossier pour ne pas avoir de poursuite ou d'indemnités à verser. Salaire = \$21.00/ heure, 40 heures/semaine.

Les administrateurs se penchent actuellement sur le dossier concierge car il y a constat de nombreux problèmes et plaintes.

M. Conrad Jalbert (condo 801) dit qu'il existe des caméras. Il dit avoir lui-même observé si le concierge faisait le travail à la piscine entre 11 heures et 12 heures. Il dit l'avoir vu seulement 2 minutes. Exaspéré, il a lui-même lavé le tour de la piscine, les marches et les douches. Les preuves sont là. Il a d'ailleurs déjà avisé les administrateurs.

Mme Faille ajoute que le problème est criant. Beaucoup de commentaires négatifs à l'encontre du nouveau concierge.

M. Pierre Léveillé (Condo 1210) mentionne que le monsieur est peut-être sympathique mais il n'est jamais là. Le concierge doit s'occuper de la gérance de l'édifice. Actuellement, M. Pouliot en fait plus et se fait même déranger la nuit. On est chanceux de l'avoir. On veut un concierge qui fait son travail.

M. Pouliot dit qu'il y a eu une rencontre avec les 3 concierges, incluant ceux de la fin de semaine. Il y a eu des infos dans le canard de mars à cet effet.

Les administrateurs prennent bonne note de tous les commentaires et assureront le suivi.

9- Informations touchant le maintien ou non du bain tourbillon en vue d'un vote selon l'article 1098 du code civil.

Présentation par M. Paul-Yvon De Billy (condo 1107) :

Selon l'acte de copropriétés, le bain tourbillon fait partie de l'offre de services.

Peu avant la pandémie, la santé publique a demandé la fermeture du bain. Aucune démarche supplémentaire n'a été faite pour une réouverture depuis ce temps à cause de la pandémie.

Ce n'est pas un bain commercial. Le bain actuel a été installé en supposant que peu de personnes s'en serviraient.

Les questions qui se posent : Est-ce qu'on doit s'en départir/ Quel est le coût annuel d'entretien d'un bain commercial/ Quel serait le coût pour en systématiser l'entretien.

Des recherches doivent être faites pour décider si on doit le conserver. Le débat se fera en assemblée spéciale. Selon l'article 1098 du code civil, il faut 90% des voix, représentant 75% des copropriétaires.

10. Installation des détecteurs de fuite d'eau :

Mme Faille (condo 1009) explique qu'il faudra revenir en assemblée spéciale avec une proposition plus précise sur les coûts associés à ces travaux. Il y a depuis le début de l'année 5 sinistres dans l'édifice. Dossier à suivre.

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

11.1 Demande d'installation d'un BBQ communautaire (condo 801) :

Proposé par : M. Conrad Jalbert (condo 801)

Appuyé par : M. Al Marchand (condo 610)

M. Jalbert explique sa demande et comment s'entendre sur le fonctionnement pour l'heure et l'entretien.

M. De Billy explique que l'acte de copropriétés interdit les BBQ sur les balcons et c'est pourquoi il a été convenu en 2016 que les BBQ électriques seraient autorisés. Il parle du problème du bruit et de celui de la proximité des mouettes. Il y a eu déjà un avis juridique pour la réglementation. Ce n'est pas un service et peut être voté à 50% + 1.

10 personnes pour, Proposition rejetée à la majorité

11.2 Demande d'installation d'un jardin communautaire (condo 1105) :

M. Gérald Perreault (condo 1105) propose un jardin communautaire ou serait installé des boîtes surélevées et où chacun planterait ce qu'il veut. Il explique que ce serait une forme d'autosuffisance et aiderait à contrer l'augmentation des prix à la consommation.

M. Turcot (condo 506) demande si on veut un RPA. Il dit d'aller à la ville de Repentigny se réserver un lopin de terre pour se faire un jardin. En désaccord avec le jardin communautaire.

2 personnes pour, Proposition rejetée à la majorité

11.3 Demande d'installation d'un jeu de fer : (condos 1008 et 1106)

M. Benoît (condo 1106) dit que le jeu est déjà installé et demande s'il est autorisé

Proposé par : M. Michel Benoît (condo 1106)

Appuyé par : M. Pierre Duzick (condo 1008)

Adopté à l'unanimité

11.4 Gérance et entretien de l'immeuble

M Pierre Léveillé (condo 1210) considère que ce point a été discuté lors de la réunion et ne désire pas faire aucun autre commentaire.

12- Élections des administrateurs :

Liste des candidatures reçues :

M. Maurice Pouliot (condo 208)

M. Paul-Yvon De Billy (condo 1107)

Mme Jeannine Chandonnet (condo 1108)

Aucune autre mise en candidature.

Ils sont déclarés élus par acclamation.

13- Élections des membres du bureau d'assemblée :

Liste des candidatures reçues :

Présidence : Mme Francine Faille (condo 1009)

Vice-présidence : M. Louis-Camille Gianetto (condo 101)

Secrétariat : Mme Reine Desmarais (condo 603)

Aucune autre mise en candidature.

Ils sont déclarés élus par acclamation

14- Levée de l'assemblée :

Proposé par : M. Louis- Camille Gianetto

Appuyé par : Mme Reine Desmarais.

L'assemblée est levée à 9 :30 heures.

Présidente d'assemblée : 

Secrétaire d'assemblée : 