Assemblée générale annuelle

Des copropriétaires d'Émeraude des Rives-Phase 1

Mercredi 3 mai 2023

Sous-sol de l'église Notre-Dame des Champs

187 boul. Iberville, Repentigny

Ordre du jour amendé de l'assemblée annuelle :

1- Ouverture de l'assemblée : vérification du quorum
2- Adoption de l'ordre du jour
3- Lecture et adoption du procès-verbal du 4 mai 2022 (Doc. A)
4- Rapport du Bureau d'assemblée touchant la responsabilité interne (Doc. B)
5- Rapport du président (Doc. C)
   5.1 Travaux réalisés en 2022 (Doc. D)
   5.2 Travaux à réaliser en 2023 (Doc. E)
6- Rapport financier au 31 décembre 2022 (Doc. F)
7- Budget 2023 (Doc. G)
   7.1 Augmentation des frais de condos 2022 (10%) et cotisation spéciale de $250 000.
   7.2 Émoluments des administrateurs et de la conciergerie
8- Installation des détecteurs de fuites d'eau
9- Adoption et respect des règlements
10- Sujets mis à l'ordre du jour à la demande des copropriétaires :
   10.1 Mme Diane Gilbert (condo 201) : Application de l'interdiction de fumer 24/24 heures et 7/7 jours
   10.2 M. Denis Turcot (condo 506): Création d'un club social
   10.3 M. Daniel Veillette (cond0 304): Caméras de surveillance
11- Élections des administrateurs :
   11.1 Nomination d'un président d'élection
   11.2 Candidatures reçues
   11.3 Élections des administrateurs
12- Élections des membres du Bureau d'assemblée
   12.1 Élection à la présidence
   12.2 Élection à la vice-présidence
   12.3 Élection au secrétariat
   12.4 Destructions des bulletins de votes
13. Levée de l'assemblée

1- Ouverture de l'assemblée :

À l'ouverture de l'assemblée, sont présents ou représentés 80 copropriétaires représentant 68% des voix, soit une majorité des voix.

L'assemblée débute à 19 :00 heures et sera présidée par Mme Francine Faille (condo 1009), présidente du Bureau d'assemblée. Mme Reine Desmarais (condo 603), secrétaire du Bureau d'assemblée agira comme secrétaire de la réunion.

Mme Faille explique le fonctionnement selon le code Morin, mentionnant le respect entre les participants. Elle demande aux copropriétaires de s'identifier et leur numéro de condos lors d'interventions.

Présentation des membres du syndicat des copropriétaires d'Émeraude des Rives-Phase-1 : M. Maurice Pouliot (condo 208), M. Richard Martel (condo 308) et Mme Jeannine Chandonnet (condo 1108).

Présentation des membres du Bureau d'assemblée : Mme Francine Faille (condo 1009), M. Louis-Camille Gianetto (condo 102), et Mme Reine Desmarais (condo 603).

2- Adoption de l'ordre du jour amendé :

L'ordre du jour a été remis aux copropriétaires par courrier interne ou par courriel. La présidente vérifie s'il y a des commentaires et des modifications.

IL est proposé d'adopter l'ordre du jour amendé :

Proposé : M. Claude Lajoie (condo 1006)

Appuyé : M. Jean-Guy Brunet (condo 1206)

Adopté à l'unanimité

3- Lecture et adoption du procès-verbal du 4 mai 2022 (doc. A);

La dispense de la lecture est proposée par la présidente d'assemblée. Aucune objection.

Il est proposé d'adopter le procès-verbal du 4 mai 2022 :

Proposé : M. Luc Lortie (condo 609)

Appuyé : Mme Diane Gilbert (condo 201)

Adopté à l'unanimité

4- Rapport du Bureau d'assemblée touchant la responsabilité interne (doc. B);

Le rapport était joint à la convocation de l'Assemblée du 3 mai 2023. Aucune question sur le rapport.

Il est proposé d'adopter le rapport du bureau d'assemblée :

Proposé : Mme Lise Viau (condo 106)

Appuyé : M. Guy Gervais (condo 607)

Adopté à l'unanimité

5- Rapport du président (doc. C) :

5.1 travaux réalisés en 2022 (doc. D) :

Le rapport est présenté par M. Maurice Pouliot, président du Syndicat des copropriétaires d'Émeraude des Rives-Phase 1.

Bienvenue aux personnes présentes.

Il adresse des remerciements à Mme Jeannine Chandonnet (condo 1109) et M. Richard Martel (condo 308).

Remerciements aux nombreux bénévoles.

Constats : nombreux déménagements et travaux de rénovations au 15 des Émeraudes, qui occasionnent des inconvénients aux copropriétaires, notamment pour l'utilisation des ascenseurs. Mais il constate également qu'il y a eu des bris et dommages causés lors de ces travaux, dans les ascenseurs, sur les murs et les tapis.

Le syndicat demande qu'à partir de la semaine prochaine, il faudra aviser le syndicat avant de signer le contrat avec les déménageurs. Ils proposeront 3 entreprises qui respectent les règles dans l'édifice.

Pour la modernisation des ascenseurs, la compagnie Innovatec a obtenu le contrat. Les travaux débuteront le 7 août si tout le matériel requis a été reçu.

Le calendrier des travaux : 7 août au 11 septembre ascenseur A

12 septembre au 17 octobre ascenseur B

M. Pouliot demande la collaboration des copropriétaires pour la durée des travaux, puisqu'un seul ascenseur à la fois sera disponible durant cette période.

Les administrateurs ont demandé des conseils dans le choix du contracteur et des travaux à réaliser à M. François Morel. Les travaux devraient coûter environ $350 000.

Présentement, seul la compagnie Phoenix a soumis une soumission pour les travaux de réparation des garages, rez-de chaussée. Les travaux d'encrages ont été faits selon le rapport Tri-Tech. Les larmiers, le calfeutrage et les réparation des fissures ont été réparés par la compagnie Tremco selon le rapport d'inspection à notre disposition.

Le contrat pour le nettoyage de la bâtisse et les fenêtres est octroyé. Le travail devrait être effectué la 3-ième semaine de juin.

Le syndicat a l'intention également de procéder au nettoyage des tapis mais ça sera fait après les travaux pour les ascenseurs.

Une résolution a été adopté par les administrateurs pour l'interdiction de fumer dans l'édifice. Cette résolution doit être soumise au vote à l'assemblée.

Les copropriétaires demandent quelques détails sur le contrat d'ascenseur.

Il est aussi suggéré de demander un dépôt supérieur aux copropriétaires pour les dommages possibles encourus lors des déménagements ou travaux.

Quelques copropriétaires ont constaté que les travaux pour les larmiers sont incomplets et qu'il manque du ciment à quelques endroits.

Le syndicat dit que les travaux ont été fait selon les constats du rapport et n'ont jamais entendu parler des constats décrits ce soir. Il demande qu'on les informe au local des manquements à réparer.

5.2 travaux à réaliser en 2023 (doc E);

Il faudrait ajouter au document un régulateur de pression d'eau ($7000) et faire des ajustements si la pression n'est pas suffisante sur les étages supérieurs.

Il n'y a pas de problème majeur et nous ne sommes pas au bord de la banqueroute. Cependant la loi prévoit un versement de réserve de 5% au fond de prévoyance. Nous demandons de verser $250 000 au fond.

Il faudra changer des morceaux de la génératrice. Les pièces sont en commande.

Les administrateurs ont l'obligation de maintenir l'édifice convenablement. Il faut donc prévoir les fonds nécessaires pour tous les travaux prévus et les imprévisibles.

6-Rapport financier au 31 décembre 2022 (doc. F) :

La présentation et les explications sont faites par Mme Jeannine Chandonnet (condo 1108).

Une présentation des fonds d'administration, du fond de prévoyance et de fond d'auto-assurance.

Les modes de versements égaux de la compagnie Énergir sont passés de $3 386 pour 12 mois à $5 599 pas mois à compter d'août. Le budget présenté en mai 2022 était sur la base du versement connu, et non de l'augmentation.

Au dernier budget, un montant de $50 000 a été adopté en cotisation spéciale pour les opérations du fond d'opération. Un montant de $20 000 a dû être utiliser pour palier à des dépenses supplémentaires.

Il est proposé d'adopter le rapport financier au 31 décembre 2022 :

Proposé : Mme Diane Gilbert (condo 201)

Appuyé : Mme Denise Saint-Louis (condo 109)

Adopté à l'unanimité

7- Budget (doc G) :

La présentation des prévisions et les explications sont données par Mme Chandonnet (condo 1108) :

Une augmentation des frais de condo de 10% de juin 2023 à mai 2024

Une cotisation spéciale de $250 000 en 2 versements soit 15 juin et 15 novembre 2023

La loi 16 : le fond de prévoyance doit être utilisé pour les travaux majeurs et des remplacements dans les parties communes.

Il ne faut pas confondre le fond de prévoyance et le compte courant. Si le fond de prévoyance n'était pas suffisant, il pourrait y avoir des poursuites pour manquement aux devoirs des administrateurs. Nous sommes à jour, et tous les copropriétaires sont aussi à jour dans les paiements de frais de condo.

Pour le fond d'assurances, nous n'avons pas reçu de subvention. M. Kevin Bourassa (condo 1008) se propose pour aider à la gestion des sinistres.

7.2 Émoluments des administrateurs et de la conciergerie :

Les années antérieures, les concierges étaient sur place. La situation actuelle implique plus de sollicitations auprès des administrateurs, en dehors des heures de travail des concierges actuels. M. Martel faisait beaucoup plus de tâches qui étaient souvent faites auparavant par les concierges sur place.

Les concierges actuels;

M. Quillicot fait 12 heures /semaine jusqu'en juin

Mme Alexandra fait 30 heures/semaine jusqu'en juin aussi.

8- Installation des détecteurs de fuites d'eau :

Les explications sont données par Mme Jeannine Chandonnet. Il n'est pas légal de prendre l'argent dans le fond de prévoyance et envoyer les coordonnées des copropriétaires à Hydro. Ces informations sont privées.

Après un appel à la RGCQ, il nous faut procéder à un nouveau vote car le vote a été pris sur information que $100 000 proviendrait du fond de prévoyance. Le conseil d'administration a donc décider de ne pas procéder.

Une nouvelle proposition vous est présentée dans ce dossier :

. Considérant que le fournisseur choisi dans le passé est Hydro Solution

. Considérant que le fond de prévoyance doit être utilisé uniquement pour des travaux majeurs et le remplacement des parties communes

. Considérant qu'un montant de $100 000 serait pris du fond de prévoyance et remis à chacun des copropriétaires selon le quotepart pour aider à payer les détecteurs de fuite d'eau

. Considérant que les informations reçues par le RCGQ disant que les détecteurs de fuite d'eau ne sont pas des travaux majeurs et qu'il et illégal de sortir l'Argent du fond de prévoyance pour cette installation

. Considérant qu'il faudrait remettre une liste de tous les copropriétaires avec les coordonnées personnelles à la compagnie Hydro Solution afin de céduler un rendez-vous pour l'installation et que ça devient de la transmission de renseignements personnels sans avoir été informé au préalable

Il est proposé :

. Que le fournisseur est la compagnie Hydro Solution

. Tous les copropriétaires seront dans l'obligation de faire installer les détecteursde fuite d'eau à l'intérieur de leur condo. Ce n'est pas sur une base volontaire.

. Chaque copropriétaire devra assumer le coût du système pour son appartement : selon le nombre de capteurs installés.

. Les coordonnées personnelles seront remises à la compagnie afin qu'elle communique avec tous les copropriétaires pour céduler un rendez-vous pour l'installation (n. condo, noms, n. téléphone, adresse courriels)

. Si vous ne voulez pas que vos coordonnées personnelles soient remises à la compagnie Hydro Solution pour des raisons de respect de vie privée, aviser l'Administration par écrit.

. Le conseil d'administration s'assurera que l'installation soit faite dans chacun des condos.

Proposé par le conseil d'Administration

Après discussion, il est convenu de laisser sur table la proposition. Une assemblée spéciale sur ce point devra être tenue. Le syndicat devra poursuivre les démarches, notamment à savoir si les prix négociés à l'automne 2022 sont toujours en vigueur. Il faudra apporter d'autres précisions sur le contrat à venir entre la compagnie et les copropriétaires.

9- Adoption et respect des règlements

Présentation faite par M. Maurice Pouliot, président.

Beaucoup de personnes ne respectent pas les règlements du syndicat. Des amendes sont prévues aux règlements et à partir de la semaine prochaine, il est entendu que les mesures seront prises pour les faire respecter. Des lettres seront envoyées aux copropriétaires en défaut et les amendes seront réclamées. Une mise à jour des règlements devrait être faite.

Adoption du Règlement pour les cigarettes :

Nous souhaitons un édifice sans fumée.

Il est proposé l'interdiction de fumer dans l'immeuble à 100%, incluant les balcons.

Proposé : M. Guy Gervais (condo 607)

Appuyé : Mme Diane Gilbert (condo 201)

74 pour / 6 contre

Adopté

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

10.1 Mme Diane Gilbert (condo 201) : application de l'interdiction de fumer 24/24

Ce sujet est disposé par la proposition au point 9

10.2 M. Denis Turcot (condo 506): Création d'un club social

Il est proposé de mettre en place un club social avec une contribution minimale en argent par l'ensemble des copropriétaires

Le club social pourrait organiser des activités, des sorties, des voyages,

Vote à main levée, rejeté

10.3 M. Daniel Veillette (condo 304) : caméras de surveillance

M. Veillette dit que la loi ne demande pas d'enlever les caméras. Il trouve important pour la sécurité et la vie privée de maintenir l'utilisation des caméras. Il demande un vote secret pour le maintien des caméras.

Malgré les explications concernant les avis juridiques et la loi adoptée en 2022, des copropriétaires remettent en question la décision d'enlever le visionnement dans les condos.

Il est convenu de suspendre les discussions et de prendre des informations additionnelles. À suivre à une séance ultérieure.

11- Élections :

11.1 Élection d'un président d'élection :

11.2 Candidatures reçues;

Nous avons reçu les candidatures de M. Maurice Pouliot (condo 208) et de Mme Francine Faille (condo 1009)

Aucune autre candidature. Ils sont élus par acclamation. Un poste reste vacant.

11.3 Élections des membres du conseil d'administration:

Notre acte de copropriété stipule que nous devons avoir 3 administrateurs. Il est suggéré par M. St-Hilaire (309) d'accepter que 2 dirigeants seulement siègent au conseil d'administration pour les 60 prochains jours, que ces derniers prennent le temps de revoir la structure, de s'informer des frais qu'une gérance externe pourrait nous coûter, de prendre les avis des copropriétaires, etc. Les dirigeants devront céduler une autre assemblée dans les 60 jours afin de venir présenter leurs constats.

Proposé : M. Guy Gervais (condo 607)

Appuyé : M. Rémi Paquette (condo 202)

Adopté

12- Élections des membres du bureau d'assemblée :

12-1 Élection à la présidence :

M. Louis- Camille Gianetto (condo 102) propose M. Gérald Perreault (condo1105):

M .Perreault accepte. Élu au poste de président

12.2 Élection au poste de vice-président :

Nous avons reçu la candidature de M. Louis-Camille Gianetto (condo 102). Pas d'autre candidature. M. Gianetto élu

12.3 Élection au secrétariat :

Aucune candidature. Poste vacant

12.4 Destruction des bulletins de vote

Aucune proposition nécessaire

13- Levée de l'assemblée

Proposé : Mme Reine Desmarais (condo 603)

Appuyé : Mme Francine Faille (condo 1009)

Adopté. L'assemblée est levée 9:35 Hres.

Reine Desmarais

Mme Francine Faille, présidente de l'assemblée

Mme Reine Desmarais, secrétaire de l'assemblée