

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

Mardi, 26 septembre 2023 à 19 heures
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, il y a un quorum de 71%, soit une majorité des voix.

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

M. Maurice Pouliot, président du Conseil d'administration présente les officiers et souhaite la bienvenue aux copropriétaires présents dans la salle.

Nomination du président de l'assemblée : M. Louis-Camille Gianetto (condo 102)

Proposé par : Madame Reine Desmarais (condo 603)

Appuyé par : Monsieur Paul-Yvon De Billy (condo 1107)

Adopté à l'unanimité.

Nomination des secrétaires de l'assemblée : Mesdames Nancy Ferguson (202) et Pierrette Tessier (1301)

Proposé par : Madame Francine Faille (condo 1009)

Appuyé par : Monsieur Michel Benoit (condo 1106)

Adopté à l'unanimité.

Nomination de trois personnes comme scrutateurs lors d'un vote secret

Mme France McDuff (condo 1104) a accepté de se retirer à la demande de M. Gianetto.

1. Mme Denise Ruel (condo 103)

2. M. Guy Gervais (condo 607)

3. M. Gilles Payer (condo 807)

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

Appuyé par : Mme Micheline Gallant (condo 705)

Adopté à l'unanimité.

M. Louis-Camille Gianetto demande le respect des personnes qui utiliseront le micro pour s'exprimer en toute démocratie à raison de 2 -3 minutes par personne. Merci de donner votre nom et numéro de condo pour faciliter le travail des secrétaires.

3. LECTURE ET ADOPTION DE L'ORDRE DU JOUR

M. Gianetto fait la lecture de l'ordre du jour.

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

Appuyé par : M. Maurice Pouliot (condo 208)

Adopté à l'unanimité.

4. SYSTÈME DE DÉTECTION DE FUITES D'EAU

M. Gianetto présente M. Gilles Fréchette de Aquadétech. Ce dernier explique que sa compagnie est spécialisée dans l'installation de système de prévention de fuites d'eau dans les condos et est établie depuis 2016. Le système qu'il installe est le NOWA. Il mentionne que le fournisseur du système NOWA est situé à Montréal, qu'il fabrique des systèmes anti dégâts d'eau et des pièces depuis 2007. Sa longévité en affaires est digne de confiance. Il ajoute que 70 copropriétaires de l'immeuble ont accepté l'installation de ce type de système à cette date.

M. Fréchette explique son fonctionnement, sa fiabilité et son autonomie, avec une baisse potentielle des coûts d'assurances jusqu'à 10%. Le panneau de contrôle sans fil NOWA est conçu pour prévenir les dommages causés par l'eau en activant la valve électrique dès la détection d'une fuite d'eau. **(Voir Annexe A).**

M. Pouliot rappelle, de nouveau, de fermer les valves après usage de la laveuse pour prévenir un dégât d'eau et d'avoir les tuyaux de raccord avec une gaine de métal. Il spécifie qu'un règlement pour les petites créances peut perdurer jusqu'à 3 ans à des coûts considérables. Les frais s'élèvent à plus de 300\$ pour l'ouverture d'un dossier aux petites créances et demandent beaucoup de temps de gestion des sinistres aux membres du CA.

M. Fréchette mentionne qu'effectivement 95% des fuites d'eau proviennent d'un bris d'appareil, du lave-vaisselle, du chauffe-eau, d'un débordement de lavabo ou de la toilette.

En réponse aux questions des copropriétaires :

- ✓ Il en coûte environ 200\$ par prise électrique. L'installation de prises supplémentaires peut être incluse dans le contrat. Habituellement le panneau de contrôle est installé près du chauffe-eau. Le coût moyen du système anti fuite d'eau est de 1 500\$ plus les taxes.
- ✓ En cas de problème, votre cellulaire et le panneau de contrôle est notifié. Un signal est donné lorsque la pile est faible, son coût de remplacement est 2,00\$ actuellement. Les piles sont garanties 10 ans.
- ✓ Advenant le cas où un condo est doté d'un système anti-fuites 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. S'il y a beaucoup de recours aux assurances, ils augmentent les franchises. Votre couverture d'assurance doit être conservée. Il ne faut pas aussi oublier que c'est le syndicat qui doit prendre en charge tous les sinistres et tenter de se

faire rembourser. Ce sont donc tous les copropriétaires qui doivent supporter les frais de restauration des lieux.

- ✓ Il est libre au copropriétaire de remplacer sa tuyauterie de plastique en cuivre ou en acier inoxydable.

M. Gianetto et Mme Faille remercient M. Fréchette applaudi par l'Assemblée pour sa présentation.

Madame Francine Faille (condo 1009) cite qu'en tant que gestionnaires, le conseil d'administration doit s'assurer de la pérennité de l'immeuble (**voir Annexe B**).

Il est donc fortement recommandé que tous les copropriétaires sélectionnent la compagnie Aquadétech afin de permettre une gestion centrale future par cette compagnie dans le cas où la compagnie d'assurance nous obligerait à le faire.

Il serait par contre accepté, toute installation faite par une autre compagnie répondant aux normes. Le système installé devra être le NOWA, les travaux devront être faits par un plombier qualifié, devront être approuvés par le conseil d'administration et la facture pour les travaux devra nous être transmise afin que l'on puisse l'ajouter au dossier comme preuve de l'installation.

PROPOSITION :

Le Conseil d'administration propose :

- Qu'il devienne obligatoire pour tous les copropriétaires de faire installer un système de détecteur de fuites d'eau (NOWA).
- Que dans le cas où un copropriétaire refuse de le faire installer, son dossier soit remis à un avocat afin que des procédures soient engagées et de plus, que tous les frais qui seront occasionnés par son refus soient à la charge de ce dernier.
- Que les installations soient effectuées ou contrats signés, au plus tard le 31 décembre 2023 :

Proposé par : Monsieur Pierre Léveillé (condo 1210)

Appuyé par : Monsieur André Roy (condo 1101)

Monsieur Denis Turcot (condo 506) propose un vote secret pour le système NOWA pour l'édifice au complet.

La démocratie a parlé à 60%.

5. CLIMATISATION – AUTORISATION D'UNE THERMOPOMPE

Monsieur Bissonnette (condo 1005) poursuit avec la demande de certains copropriétaires désirant moderniser leur système de climatisation/chauffage, nous demandons le vote afin d'autoriser l'installation de thermopompes sur les balcons. Nos voisins du 10, des Émeraudes ont fait ce pas il y a quelques années et les copropriétaires en sont très heureux. Aujourd'hui nous vous offrons de voter si vous désirez bénéficier du même privilège que nos voisins.

Dans nos instructions, il y a un règlement qui se définit comme suit:

- **Interdiction d'altérer l'harmonie de l'ensemble.**

Pour permettre l'installation de thermopompe murale, il est obligatoire de modifier nos règlements.

PROPOSITION :

- Tenir aujourd'hui un vote permettant d'amender ce règlement particulier concernant les étages qui sont pourvus d'un système de climatisation qui est très bruyant et moyennement efficace. Si le résultat de ce vote est concluant, les copropriétaires seront autorisés à faire les démarches nécessaires pour trouver le ou les fournisseurs appropriés.
- Les copropriétaires devront soumettre leur projet pour approbation au Conseil d'administration.
- Tous les frais connexes à l'installation de ces thermopompes devront être assumés par le copropriétaire qui désirera en faire l'installation.

Des échanges s'ensuivent entre copropriétaires sur le sujet. Madame Sylvie Tessier (condo 906) donne des informations sur les coûts d'Hydro Québec reliés à l'utilisation de la thermopompe qui permet une économie d'énergie au niveau du chauffage. Aussi, elle mentionne qu'une subvention d'Hydro-Québec est accessible jusqu'à la fin octobre pour l'installation d'une thermopompe.

M. Richard Martel (condo 308) précise que l'installation ne touche, en aucuns cas, l'extérieur de l'immeuble.

En réponse au questionnement de Mme Christiane Labelle (condo 1006), M. André Roy (condo 1103) cite que l'édifice est déjà muni d'un système de gouttières. Monsieur Bissonnette (condo 1005) mentionne qu'il n'y a pas de drains. Madame Faille (1009) spécifie que l'installation de ce système est facultative, rien d'obligatoire.

Donc, à la demande d'amender le règlement pour donner la permission de changer le système de chauffage/climatisation :

Proposé par M. Pierre Léveillé (condo 1210)

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

Adopté à la majorité.

6. CAMÉRA DE SURVEILLANCE – VISIONNEMENT PAR TOUS : VOTE SECRET

Madame Faille (condo 1009) exprime que suite à plusieurs recherches, formations, avis juridiques, consultation auprès de la Commission d'accès à l'information, le Conseil d'administration a pris en considération plusieurs facteurs afin de prendre la meilleure décision concernant le visionnement des caméras (**voir Annexe C**).

M. David Flahaut (condo 1009) renchérit l'exposé de Madame Faille (condo 1009) à l'effet que les caméras accessibles partout dans l'édifice sont illégales. La Loi 25 protège la vie privée des

québécois. Il ne suffit qu'une plainte anonyme pour qu'un inspecteur se présente, et remette une SAP (Sanctions administratives pécuniaires) s'échelonnant de 500\$ minimum jusqu'à 5,000\$ minimum payable sur sa réception. Cette infraction a des conséquences très onéreuses.

PROPOSITION :

Que l'Assemblée est d'accord sur le respect et l'application des lois par le Conseil d'administration :

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

Appuyé par : Mme Jeannine Chandonnet (condo 1108)

Suite à la réunion du 4 juillet dernier, certains copropriétaires désirant le maintien du visionnement de toutes les caméras pour tous les copropriétaires ont demandé qu'un vote secret soit tenu sur le sujet.

PROPOSITON D'UN VOTE SECRET:

Malgré les informations détaillées fournies, les possibles amendes, est-ce que vous désirez que toutes les caméras de surveillance demeurent accessibles à tous les copropriétaires?

RÉSULTAT : 16% désirent conserver toutes les caméras accessibles à tous les copropriétaires.

Vote majoritaire : Le règlement 23.06.01 continuera donc de s'appliquer et 4 caméras seulement demeureront accessibles à tous les copropriétaires.

7. MISE À JOUR SUR LES TRAVAUX EN COURS

Ces points sont ajoutés avant la levée de l'assemblée :

7.1 Boîtes à fleurs

Madame Faille (1009) mentionne que l'enlèvement des boîtes à fleurs a été effectué par une main d'œuvre interne et est terminé sur un côté. Il y avait effectivement des trous dans la membrane faits par les racines des arbres de ces boîtes à fleurs et ils ont été réparés. L'autre côté sera fait également. Les coûts pour ces travaux seront de l'ordre d'environ 40,000\$. L'Administration étudiera la possibilité de faire autrement pour ravoir des boîtes à fleurs qui rehaussent la beauté de l'édifice. Nous espérons avec ces réparations pouvoir reporter le projet des toitures à refaire pour 5 ans.

7.2 Restauration des garages

Mme Faille informe les copropriétaires que les travaux de peinture dans le garage « B » avancent bien. Suite à la réception de plusieurs soumissions et plusieurs avis, nous avons consulté un conseiller expert de la compagnie Bétonel et les travaux seront faits selon leurs recommandations. Le choix s'est arrêté sur un entrepreneur, copropriétaire, pour les travaux. Les coûts de restauration des murs, plafond, tuyaux et peinture du plancher devraient s'élever à environ à 135,000\$.

M. Pouliot enchaîne avec les planchers qui recevront 2 couches de « primer » et 1 couche de peinture avec époxy, les lignes jaunes seront tracées bientôt.

L'enjeu est qu'il y a une humidité de 3% dans le sous-sol.

Par la suite, le garage « A » subira des réparations (patches, etc.).

Le problème se situe au niveau des autos à sortir. M. Pouliot invite à la courtoisie.

Richard Martel (condo 308) remercie chaleureusement les bénévoles pour la peinture (portes, passages, tuyauterie du garage, etc.).

Suite à l'intervention de M. Martel (condo 308), M. Pouliot (condo 208) sollicite la collaboration des copropriétaires afin de ne pas entrer dans le garage avec des voitures chaussées de pneus à clous, sinon s'ensuivront de fâcheuses conséquences.

7.3 Bris de tapis

Dans un autre ordre d'idée, M. Pouliot avise que les bris des tapis effectués lors de déménagements, seront réparés à la mi-janvier 2024. Les coûts sont de l'ordre de 600\$. Les déménageurs sont à suivre sérieusement.

7.4 Bornes électriques

M. Pouliot (condo 208) accuse réception de 2 soumissions proposant 2 systèmes pour les 120 copropriétés, il attend une 3^e soumission avant de soumettre une proposition aux membres. Mme Faille ajoute que le Syndicat pourra bénéficier d'une subvention disponible pour des dépenses de 100,000\$ pour les 2 prochaines années. La subvention est de 50% et elle doit être présentée avant le 31 mars de chacune des années. Le conseil d'administration proposera un regroupement des copropriétaires intéressés afin que l'on puisse faire une demande globale pour les dépenses encourues. Le projet des bornes doit être pensé pour le long terme et donner l'assurance que 120 copropriétaires pourront posséder une borne dans le futur avec nos présentes installations électriques.

Considérant que les 120 copropriétaires ont un garage intérieur, l'installation de bornes électriques extérieures n'est pas considérée pour le moment mais pourra se faire ultérieurement.

M. Pouliot soulève l'enjeu de n'avoir qu'une salle de compteurs et relevés d'Hydro-Québec, le Syndicat doit absolument être impliqué dans la gestion de ce projet.

7.5 Ascenseurs

M. Pouliot annonce que les travaux des ascenseurs seront terminés d'ici une semaine.

7.6 Alarmes

M. David Flahaut (condo 1009) s'exprime sur le sabotage qui s'est produit dans les boîtes d'alarme d'incendie, entraînant un non fonctionnement des alarmes dans les condos. Il explique que les condos ne sont pas protégés par des gicleurs et que ce geste aurait pu avoir des conséquences majeures.

M. Pouliot rassure les copropriétaires que l'armoire des alarmes sera désormais bien barrée et en toute sécurité.

Les copropriétaires ont reconnu et applaudi le travail de l'Administration pour le nombre de travaux effectués depuis quelques mois.

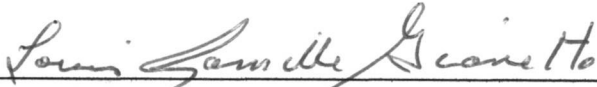
8 LEVÉE DE L'ASSEMBLÉE

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

Proposé par : Mme Reine Desmarais (condo 603)

Appuyé par : M. Paul-Yvon de Billy (condo 107)

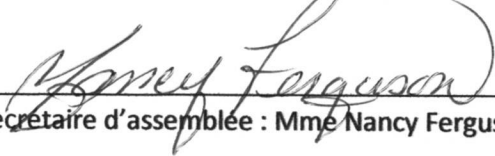
Adopté à l'unanimité.



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



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



Secrétaire d'assemblée : Mme Nancy Ferguson (condo 202)



PANNEAU DE CONTRÔLE

Le cerveau de l'équipe

Le panneau de contrôle sans fil NOWA 360 est conçu pour prévenir les dommages causés par l'eau en activant la valve électrique dès la détection d'une fuite d'eau.



- Clavier avec indicateurs DEL intégrés
- Touches dynamiques contextuelles
- Menu à assistance vocale
- Accès sans fil; notifications et contrôle à distance
- Pile de secours interne pour les pannes de courant
- Communication par réseau cellulaire (LTE) en option
- Garantie de 2 ans

POINT 4 - DÉTECTEURS DE FUITE D'EAU

CONSTATATIONS :

- Nous avons eu de nombreux sinistres depuis le début de l'année et pour chacun de ces sinistres, un détecteur de fuite d'eau aurait pu fermer rapidement l'entrée d'eau.
- Les frais pour la restauration des lieux sinistrés sont de plus en plus dispendieux.
- La Loi 141 demande que le Conseil d'administration prenne en charge la gestion de tous les sinistres et cela devient une lourde charge.
- Il devient de plus en plus difficile de se faire rembourser par les assurances.
- Même lorsque nous pouvons facilement prouver la faute du responsable du sinistre, les assurances appliquent des dépréciations et c'est le syndicat qui doit assumer cette perte.
- Notre franchise pour les fuites d'eau est désormais de 50,000\$.
- Nous avons des causes aux petites créances pour 28,000\$. Ce sont des sommes que nous réclamons et dont les assurances refusent de nous rembourser.
- Nous avons eu de nombreux sinistres depuis quelques années. Le Conseil d'administration a décidé de ne pas les déclarer à nos assurances. Il nous a été confirmé par l'assureur que dès qu'un sinistre sera déclaré, ils nous obligeront à installer le système.
- Notre immeuble a plus de 30 ans et il est fortement possible que nous ayons un sinistre majeur.

Le syndicat a l'obligation légale de veiller à la sauvegarde de l'immeuble, au regard des travaux à réaliser dans les parties communes et privatives. Ces travaux peuvent être liés à des opérations d'entretien et de conservation mineures ou majeures, ou à des interventions urgentes, lorsque la pérennité du patrimoine bâti se trouve fragilisée par un événement fortuit. En pareilles situations, l'article 1066 du Code civil du Québec prévoit qu'aucun copropriétaire ne peut faire obstacle à l'exécution de travaux — même à l'intérieur de sa partie privative — et qui sont nécessaires au maintien de l'immeuble en bon état.

Or, si une seule partie privative n'est pas munie de ce système dans les délais requis suite à la négligence ou du refus d'un copropriétaire, l'ensemble de l'immeuble ne serait pas couvert pour les dommages causés par l'eau. Toujours selon l'auteur émérite Christine Gagnon *le défaut de faire des travaux dans une seule partie privative pourrait causer éventuellement des dommages à l'ensemble des copropriétaires et au syndicat lors de la survenance d'un sinistre non couvert. Ceci amène à considérer ce système comme un système commun dans certains cas où il protège non pas la partie privative seulement, mais l'ensemble de l'immeuble.*

POINT 6 – CAMÉRA DE SURVEILLANCE**Éléments pris en considération :****Rôle d'une caméra de surveillance :**

Une caméra de surveillance est un dispositif permettant, grâce à la transmission de données et d'images, de surveiller, à distance, le lieu où elle est installée. Ce système de télésurveillance a pour but premier la sécurité d'une communauté à titre public ou privé.

Elle est utilisée à titre préventif et dissuasif dans certains endroits à risques, davantage en proie aux effractions, en raison de leur plus grande accessibilité, en empêchant notamment de se faire cambrioler.

Respect de la vie privée :

La Loi sur la protection des renseignements personnels dans le secteur privé (LPRPSP) oblige un syndicat de copropriétaires à concilier ses besoins en matière de surveillance vidéo et le droit des personnes à la vie privée, qui suppose le droit de vivre sa vie à l'abri du regard d'autrui. Il faut également retenir que les renseignements recueillis au moyen de la surveillance vidéo ne devraient servir qu'aux fins pour lesquelles la surveillance est menée, ou à des fins autorisées par la loi. Ainsi, si une caméra de surveillance est installée dans le garage intérieur de la copropriété (à des fins de sécurité), les renseignements recueillis ne peuvent être utilisés pour suivre les déplacements des copropriétaires, occupants ou locataires. Toutefois, dans le cas d'entrées par effraction dans des voitures ou autres méfaits, les renseignements peuvent être communiqués aux policiers.

Ainsi, aucun copropriétaire ne devrait avoir accès au visionnement des images recueillies. Seules quelques personnes désignées par le Conseil d'administration, par exemple un administrateur, le gestionnaire ou les personnes responsables de la sécurité de l'immeuble, devraient y avoir accès. Ces enregistrements ne devraient en aucun cas être diffusés ou transférés à un tiers, sauf aux autorités policières ou judiciaires en cas d'enquête nécessitant l'examen de ces images, pour identifier notamment les auteurs de crimes ou de délits commis dans l'immeuble.

Sécurité :

Plusieurs événements nous ont été rapportés :

- Vol de colis livrés dans l'entrée de l'immeuble
- Impossibilité d'identifier seulement par téléphone un visiteur, livreur ou autres
- Porte de garage restée ouverte, sans surveillance et parfois en plein hiver :
 - Risque d'intrusion
 - Risque de gel en cas de froid extrême
 - Porte vers la cour arrière non fermée correctement.

Règlement 23.06.01 :

Afin d'assurer le droit au respect de la vie privée, un règlement encadrant la gestion des caméras de surveillance et leur consultation a été adopté. Ce règlement comprend les règles suivantes :

- 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 CA
- 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, vol, menaces ou 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 M. Maurice Pouliot et Mme Francine Faille.**