

SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES URBANO PHASE 1

Procès-verbal

Conseil d'administration
Mardi 3 novembre 2020 à 15 h
Salle de réception
255 rue Bellevue à Sherbrooke

Présents : Donald Boileau, Raphaël Francoeur, Yves Kergoat, Colette Deaudelin, et pour le Groupe Laramée Inc., Carole Huillet.

Absent : Néant.

1. Ouverture de la réunion et quorum

La réunion est ouverte à 15 h 00 avec le quorum.

2. SDC Horizontal et démission de Jacques Lussier

Le conseil d'administration enregistre la démission de Jacques Lussier, et le remercie chaleureusement pour le travail qu'il a accompli.

Le conseil étudie différentes avenues avant de prendre des décisions.

3. Affaires découlant du procès-verbal de la réunion du 6 octobre 2020

Le procès-verbal du 6 octobre 2020 est approuvé.

4. Finances:

a. États des résultats

Les états financiers ont été passés en revue par les administrateurs à leur satisfaction.

b. Rapport du fonds de prévoyance (Yves)

Voir tableau de suivi en annexe.

Yves Kergoat contactera Placement Québec pour obtenir les relevés de compte.

5. Administratif

a. Assemblée générale annuelle

Le sujet reste à l'ordre du jour, aucune décision n'est prise en ce moment (possibilité de passer en zone rouge).

b. Résolution écrite / Système de détection de fuites

D'ici jeudi 5 novembre, le gestionnaire relancera tous les copropriétaires dont les résolutions sont encore manquantes. Éventuellement les administrateurs relanceront aussi individuellement les copropriétaires concernés.

Dans la perspective de la ratification du projet, une entente a été prise avec le fournisseur du système pour procéder par étape pour le paiement.

1^{er} paiement : 50K\$ sur livraison des robinets et débitmètres

2^e : 30K\$ après avoir complété les installations de la 3^e semaine (environ 70-75 unités)

3^e : 78,8K\$ après l'installation de toutes les unités (représentant 90% du projet)

4^e : 17K\$ 30 jours après la (fin des travaux et) terminaison des tests par unité et du tableau de bord du système central (représentant 10% du projet)

c. Rémunération des administrateurs

Le conseil retient l'option de souligner le travail des bénévoles et des comités en organisant un repas de remerciement (dès que les règles sanitaires le permettront).

d. Refacturation surprime assurance pour condos loués

Tous les copropriétaires bailleurs (5) ont été refacturés.

e. Fonctionnement chauffage clim

A la suite des derniers événements, la serrure de la salle et l'accès à distance seront changés.

La thermopompe qui n'est pas sur le toit sera réglée à une température plus basse.

f. Comité social et diffusion de coordonnées personnelles

Le suivi du comité social est à la satisfaction du conseil.

g. Demandes de Keith Richardson concernant la prévention des DDE

Les membres du comité prévention des sinistres par l'eau ont répondu aux demandes de Keith Richardson

h. Conflit d'intérêt

Colette Deaudelin proposera un protocole lors de la prochaine rencontre.

6. Opération

a. Politique de gestion de l'entretien

Ajourné.

b. Suivi sur le rapport d'inspection des stationnements (Donald & Raphaël)

Gerpro a organisé la réparation de la fissure. Le conseil est satisfait de la réparation.

c. Suivi dégât d'eau 1105

Le conseil demande le remboursement des factures aux copropriétaires du condo 1105.

d. Suivi dégât d'eau 506

Ajourné

e. Infiltration d'eau dans la salle de recyclage

Le gel a affecté le seuil de porte et l'eau s'est infiltrée, créant une infiltration d'eau dans la salle de recyclage. La soumission de Brimko a été approuvée.

f. Bruit des portes automatiques et du compacteur au condo 306

Le conseil d'administration invite le promoteur à venir régler le problème. Le syndicat demeure responsable de l'isolation du passage.

g. Lavage du garage (gestion de l'eau)

Raphaël Francoeur, secondé par Yves Kergoat propose l'achat du modèle Karcher. (Voir tableau ci-joint) Adopté à l'unanimité.

h. Bruit de vibration des thermopompes sur le toit

L'expertise pourra être organisée dès que la température extérieure sera inférieure à -8 degrés Celsius.

i. Lavage de vitre

Néant.

j. Température dans le stationnement (Keith Richardson)

Un travail sera fait sur la programmation de l'ouverture des panneaux de ventilation du garage au printemps.

k. Suivi du carnet d'entretien

Ajourné.

l. Thermopompes et ordi 12^e (serrure et trouble)

Voir point 5.e.

m. Interrupteur casier stationnement pour Eco Énergie

Ajourné.

n. Anneau pour attacher un vélo (808)

Ajourne.

o. Zone pour les chiens

Ajourné.

p. Don de tableau pour les suites

Colette Deaudelin les contactera pour voir si cela est possible

q. Table pour les colis

70\$

r. Salle de coupe (travaux)

En cas de travaux de coupe hors logement, les fournisseurs pourraient utiliser la salle de recyclage, (interdit sur les balcons). Les copropriétaires qui souhaitent bénéficier de ce service devront simplement aviser le gestionnaire pour réserver la salle. La salle devra être laissée dans l'état où elle a été trouvée.

7. Varia

Néant.

8. Date de prochaine réunion et levée de la réunion

La prochaine rencontre aura lieu le lundi 7 décembre 2020 à 14 h 30. La réunion est levée à 17 h 01.

Donald Boileau – Président

Raphaël Francoeur – Vice-président

Yves Kergoat – Surveillant fonds de prévoyance

Colette Deaudelin – Administratrice

4

Analyse des méthodes de nettoyage des garages Urbano

Méthode	Description	Fréquence annuelle	Heures par événement CONCIERGE	Heures par événement FOURNISSEUR	Tarif horaire	Matériel (poudre à balayer)	Total annuel avec taxes	Notes
UR								
Lavage à l'eau	Évacuation de tous les véhicules puis lavage à grand eau de tous les espaces et allées suivi de finition au pistolet à pression et balayage/squeegee pour envoyer dans les drains. Vidange de tous les drains après lavage.	7	12	12	35 \$		3 381 \$	Dès maintenant, seulement un lavage à l'eau permis par année. Difficultés à coordonner évacuation des véhicules. Eau restant sur la dalle.
Balayage manuel	Épandage de poudre à balayer pour limiter la poussière aérienne et balayage manuel. ALLÉES SEULEMENT plus un lavage annuel à partout.	7		15	35 \$	100 \$	5 514 \$	Travail très dur pour le concierge et limite de disponibilité. Inclut un lavage complet à l'eau
Balayage mécanique	Location d'un balai mécanique (1 journée requise pour les 2 stationnements)	7	7				4 228 \$	Loué de RMS à 534\$ par jour. Inclut un lavage annuel à l'eau (483\$)
Balayage mécanique	Achat d'un balai mécanique pour balayer les allées sans poussière aérienne. Estimé de 2 heures pour toutes les allées incluant nettoyage de la machine après usage. Aux 2 semaines durant l'hiver.	12	2				1 153 \$	Prix du balai mécanique Karcher: 670\$ soit 6,700\$ plus taxes amorti sur 10 ans . Vente et service par notre fournisseur SLIC Inclut un lavage annuel à l'eau (483\$). Possibilité de location au Vü.

Balayeurs mécaniques (marques les plus sérieuses)

Fabricant	Modèle	Largeur du balai (po)	Prix sans taxes	Notes
Advance	Terra S8-B	28	4 500 \$	Capacité trop faible et peu convenable à
Tennant	S-8 (Discontinué) Usagé (2015)	28	5 000 \$	Ajouter 2000\$ pour des piles neuves.
Karcher	KM 75/40	30	6 700 \$	modèle démo utilisé 1 fois. Neuf à 7,400\$ Démo sur place
Advance	Terra SW 900 (6,700\$US=9000\$CAD)	37	9 000 \$	trop large à 37" pour passer dans nos
Tennant	3640 (11500\$US=15410\$CAD)	32	15 410 \$	Passe tout juste dans les portes à 32.25 po.

Avantages Karcher

fournisseur local (SLIC)
Rapide: seulement 2 heures pour les 2 étages
excellente réputation du fabricant (allemand)
bas frais d'entretien annuel (remplacement balai/filtre et piles sans entretien)
utilisable sur les tapis des corridors (brosse adaptée)
passe ds. Ascenseur/portes d'accès pour garage RDC

Analyse des méthodes de nettoyage des garages Urbano

Rencontre les exigences élevées des copropriétaires