

# SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES URBANO PHASE I

---

## **Procès-verbal**

Conseil d'administration  
Mardi 6 octobre 2020 à 13 h 00  
Par conférence téléphonique  
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 13 h 00 avec le quorum.

### **2. Démission de Claire Bélanger**

Le conseil a enregistré la démission en date du 21 septembre 2020. Le conseil d'administration salue tout le travail de Claire Bélanger.

### **3. Candidature de Keith Richardson**

Les quatre administrateurs actuels confirment qu'ils resteront tous en poste jusqu'à la prochaine assemblée générale qui aura lieu lorsque les autorités donneront le feu vert (covid).

De même, le conseil a décidé de ne pas nommer de nouvel administrateur, pour la période de transition jusqu'à la fin de son mandat.

Le conseil remercie M. Richardson de son intérêt envers la bonne marche du syndicat. Enfin, il encourage tous les copropriétaires intéressés à considérer la possibilité de se présenter comme administrateur (terme de 2 ans à confirmer) lors de la prochaine assemblée générale.

### **4. Affaires découlant du procès-verbal de la réunion du 18 août 2020**

Il s'agit principalement des points relatifs au syndicat horizontal. Les administrateurs du syndicat se réunissent régulièrement pour avancer sur ces dossiers (Pavage de la tranchée rue Leech, dissolution du syndicat horizontal, etc.).

### **5. 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.

## **6. Administratif**

### **a. Assemblée générale annuelle**

L'assemblée générale annuelle a été annulée pour respecter les normes sanitaires en vigueur ce jour-là (covid). Dans ce contexte, le conseil ne réorganisera pas immédiatement de réunion, mais suit de prêt l'évolution des normes sanitaires.

Dans l'attente de pouvoir tenir l'assemblée générale annuelle, Raphaël Francoeur, secondé de Yves Kergoat, propose que le point à l'ordre du jour « prévention des dégâts d'eau et la cotisation spéciale en découlant » soit soumis au vote des copropriétaires par résolution écrite.

Le gestionnaire adressera une proposition de résolution écrite au conseil pour validation finale. Puis elle sera diffusée à tous par courriel dans un premier temps. Par la suite, il est possible que les administrateurs fassent les dernières relances en personne.

Adopté à l'unanimité.

### **b. Remplacement des administrateurs**

Voir point 3.

### **c. Rémunération des administrateurs**

Ajourné.

### **d. Pierre Rioux Fin de la période d'essai**

La période d'approbation de 6 mois touche à sa fin. Le conseil d'administration se dit satisfait de son travail.

Raphaël Francoeur, secondé par Yves Kergoat, propose que le taux horaire soit revu à 20\$.

Adopté à l'unanimité.

### **e. Refacturation surprime assurance pour condos loués**

Raphaël Francoeur, secondé de Colette Deaudelin, propose que la surprime d'assurance soit refacturée aux copropriétaires bailleurs.

Adopté à l'unanimité.

### **f. Relevé électricité chauffage clim juin 2020 et panne électrique**

Pour l'information de tous, la panne d'électricité de fin juin a eu lieu au moment où l'ordinateur qui contrôle le système de clim/chauffage fait sa sauvegarde. Dans ce contexte l'ordinateur n'a pas pu faire la sauvegarde. Il n'y a donc aucune donnée pour juin 2020. Des soumissions seront demandées pour placer une batterie de secours afin de prévenir ce type de situation.

### **g. Tarif dégressif pour les suites**

Le fonds réservé au financement des suites est de 7023\$ au 30 septembre 2020.

Lors d'une réservation de plusieurs jours consécutifs de la même suite par un copropriétaire, le prix de la première nuit sera de 60\$ /nuit, puis la 2<sup>e</sup> nuit et les suivantes sont de 40\$/nuit.

Sur une proposition de Raphaël Francoeur, secondé de Yves Kergoat.

Adopté à l'unanimité.

**h. Demande de la ville d'obtenir les listes de propriétaires de stationnement** (service des finances de la Ville de Sherbrooke)

Unanimement, le conseil d'administration ne souhaite pas remettre la liste à la ville.

Toutes ces informations sont dans les actes de vente notariés et enregistrés au cadastre.

Proposé par Donald Boileau, secondé par Raphaël Francoeur.

Adopté à l'unanimité.

**7. Opération**

**a. Politique de gestion de l'entretien**

Ce point sera traité à la suite de la tenue de l'AGA.

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

Une rencontre a eu lieu ce matin sur place.

Présents : Donald Boileau et Raphaël Francoeur, Dominique Divita de Gerpro, un représentant de Béton LG et Carole Huillet pour le Groupe Laramée Inc.

Gerpro confirme qu'il s'agit d'une fissure de retrait. Il propose de la colmater à leurs frais dans un 1<sup>er</sup> temps. M. St Jacques, ingénieur, sera consulté pour confirmer la tolérance raisonnable de retrait du béton (en distance). Gerpro adressera un écrit au syndicat pour confirmer la limite de retrait tolérable, sur quelle période de temps.

**c. Système de détection de fuites**

Voir point 6.a.

Donald Boileau reste en contact avec le représentant pour s'assurer que le prix de la soumission est maintenu.

**d. Protection dans les ascenseurs**

Autant que possible les couvertures seront installées au besoin. L'objectif est de garder l'image haut de gamme du Urbano aussi souvent que possible.

Le conseil est unanimement d'accord pour installer les couvertes au besoin.

**e. Suivi dégât d'eau 1105**

Les travaux de reconstructions sont en cours de réalisation par Proprio Secours.

**f. Suivi dégât d'eau 506**

Les travaux de reconstruction sont planifiés pour la mi-octobre avec Brimko.

**g. Lavage du garage** (utilisation de l'eau)

À l'issue de l'avis de la ville (lavage à l'eau autorisé une fois par an entre avril et mai), le stationnement du 1<sup>er</sup> a été lavé à sec (épandage d'un produit anti-poussière). Ce travail a pris plus de temps (4h \* 2 hommes). La tâche



est physiquement plus difficile pour les personnes qui procèdent. D'autres avenues doivent être envisagées.

Le sujet sera rediscuté lors d'une prochaine réunion.

Pour le moment, le conseil ne souhaite pas défier la ville sur la validité de l'avis, ni se mettre à risque d'avoir une amende.

**h. Isolation sur le toit (1206)**

Le travail a été réalisé par Gerpro. Il s'agissait d'intervenir sur le détail architectural au toit (arches), pour en isoler la structure d'acier avec de l'uréthane pour éviter d'avoir de la condensation. Toutes les tôles ont été également remplacées par de la membrane collée et soudée comme celle des parapets. Voir croquis en annexe, en rouge la membrane et en bleu le larmier.

**i. Stationnement du 3<sup>e</sup> : Promeneur du voisinage + utilisateur délinquant**

Considérant l'assurance pour responsabilité civile détenue par le Syndicat de copropriété et le fait qu'il s'agit d'un terrain privé, le CA considère qu'il n'est pas nécessaire de mener quelque action que ce soit.

**j. Lavage de vitre**

Pour des raisons budgétaires, le lavage des toutes les vitres inaccessibles d'automne n'aura pas lieu. Une soumission sera demandée pour les vitres des espaces communs.

Sur une proposition de Donald Boileau, secondé par Raphaël Francoeur. Adopté à l'unanimité.

**k. Température dans le stationnement (Keith Richardson)**

Ajourné.

**l. Bruit des portes automatiques au condo 306**

Une entreprise spécialisée sera contactée pour effectuer des tests et une recherche de cause.

**m. Suivi du carnet d'entretien**

Ajourné.

**n. Thermopompe température de fonctionnement et information copropriétaires**

Le Prohon viendra mi-octobre pour passer le système en mode chauffage. A cette occasion Donald Boileau assistera à l'intervention. La température de déclenchement des thermopompes sera vérifiée. Il sera aussi envisagé d'avoir plusieurs dates de basculement de climatisation à chauffage selon l'orientation du condo et la colonne de réfrigérant sur laquelle est placé le condo.

**o. Interrupteur casier stationnement pour Eco Énergie**

Ajourné.

**p. Anneau pour attacher un vélo (808)**

Ajourné.

**q. Zone pour les chiens**

Ajourné.

**r. Don de tableau pour les suites**

Ajourné.

**8. Varia**

**a. Infiltration d'eau dans la salle de recyclage**

Une entreprise spécialisée sera contactée pour effectuer une recherche de cause.

**9. Date de prochaine réunion et levée de la réunion**

La prochaine rencontre aura lieu le mardi 3 novembre 2020 à 15 h 00. La réunion est levée à 15 h 11.

Donald Boileau – *Président*



Raphaël Francoeur – *Vice-président*



Yves Kergoat – *Surveillant fonds de prévoyance*



Colette Deaudelin – *Administratrice*







[illegible][illegible][illegible][illegible]

<p> <b>Regularisations faites en juin \$5,684.32</b> mais dans les états financiers de fin d'année de mai 2020 (diverses petites dépenses et \$11,310.67) Lepronhon, Dry-O-Tron et climatiseur sur le toit) </p>	<p> <b>Inspection du stationnement souterrain par Cosigma (\$9146.26)</b>  <b>Hydro-solution(\$517.38)Lepronhon (\$1,235.86)</b> </p>
<p> <b>Juillet 2020:</b> </p>	