

**PROCES-VERBAL DE LA REUNION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION
TENUE LE 4 SEPTEMBRE 2018 A 18 H 00
A LA SALLE DE CONFERENCE DU 1 RUE MCGILL, MONTREAL**

Présents : Madame France Beaupré
Monsieur Marc de Bellefeuille
Madame Anna-Maria Folco
Monsieur Michel Gélinas
Monsieur Michel Lapointe
Monsieur Melvin Squires

Absente : Madame Hélène St-Pierre

Invités : Monsieur Gilles Fréchette de AquaDélect
Monsieur Jean-Philippe Hébert, Gestionnaire

1. Ouverture de la réunion

La réunion débute à 18 h 00.

2. Adoption de l'ordre du jour

Les membres du conseil demandent d'ajouter les points de discussion suivants en varia :

- Lecteurs de puces pour l'accès aux terrasses
- Servitude du Vieux-Port de Montréal et aménagement du terrain adjacent
- Moteur de ventilation au SS1
- Arbres de la cour
- Règlements sur le cannabis

L'ordre du jour est adopté tel que modifié.

3. Approbation du procès-verbal de la réunion du 5 juin 2018

Le procès-verbal modifié de la réunion du 5 juin 2018 est adopté.

4. Approbation du procès-verbal de la réunion du 2 août 2018

Le procès-verbal modifié de la réunion du 2 août 2018 est adopté.

5. Présentation de l'ébauche des États Financiers annuels pour l'exercice se terminant le 30 juin 2018

M. Hébert présente l'ébauche des états financiers annuels pour l'exercice se terminant le 30 juin 2018. Ces états financiers préliminaires laissent entrevoir un surplus de près de 13 000 \$.

6. Préparation du budget 2018-2019

M. Hébert présente une ébauche de budget. Le budget prévoit une augmentation globale de 3 % incluant une seconde contribution de 25 000 \$ pour le fonds d'assurance. Les salaires ont été ajustés selon les grilles

salariales en vigueur. Les primes d'assurance ont été précisées lors du renouvellement du 31 août dernier.

7. Rapport de gestion

M. Hébert présente le rapport de gestion.

6.1 Espaces communs

Peinture du plancher du lave-auto

Les travaux débiteront dans les prochains jours.

6.2 Espaces privés

Fuite de gicleurs à l'appartement 504

Nous avons effectué une réparation temporaire à la suite d'une fuite sur la vieille tuyauterie de gicleurs à l'appartement 504. La réparation est en observation constante et une lettre sera envoyée pour exiger que le remplacement complet de la tuyauterie soit effectué dans les plus brefs délais.

6.3 Administration

Certificats d'assurance des copropriétaires

Il manque toujours 35 certificats.

6.4 Dossiers sinistres – Assurances

Il y a de très nombreux dossiers de sinistres en cours.

6.5 Ressources humaines

Coaching – Jean-Philippe Hébert

Une première rencontre a eu lieu.

6.6 Travaux prévus au fonds de prévoyance

Remplacement de la membrane de la descente de garage

Les travaux débiteront dans les prochains jours.

8. Travaux de revitalisation des espaces communs

- ✓ *Comité de suivi de la pose du tapis*

Les travaux correctifs sont en cours.

9. Suivi des dossiers des administrateurs

- *Communication et InfoCondo – Anna-Maria Folco*

Un InfoCondo sera publié en septembre pour, entre autres, indiquer la date de l'Assemblée générale.

- *Lieux communs et Aménagement – Anna-Maria Folco et Michel Lapointe*

Il y a eu plusieurs commentaires positifs concernant les meubles des terrasses.

- *Comptabilité – France Beaupré*

Mme Beaupré indique qu'elle est en attente de la confirmation pour la divulgation volontaire.

➤ *Foyers au bois – France Beaupré*

Mme Beaupré résume les problématiques de normes actuelles concernant les foyers, les cheminées et les puits de cheminée. Elle confirme que l'option du gaz est sérieusement envisagée si le Syndicat obtient les autorisations d'Énergir.

➤ *Ascenseurs – France Beaupré et Michel Gélinas*

Le conseil d'administration a obtenu un avis juridique pour le contrat de modernisation. Un addenda a été signé en même temps que le contrat lui-même. Il reste plusieurs détails de finis de cabine à régler.

➤ *RH, Politique salariale – Hélène St-Pierre*

Mme St-Pierre soumet, malgré son absence, une Politique salariale révisée pour y inclure les nouvelles règles provinciales concernant les taux de vacances. La nouvelle Politique salariale est adoptée.

➤ *Définition de tâches des employés – Hélène St-Pierre et Mel Squires*

Les tâches des employés ont été discutées au point précédent.

➤ *Assurance, Dégâts d'eau et Chauffe-eau – Marc de Bellefeuille*

Le conseil reçoit M. Gilles Fréchette d'AquaDéfect. M. Fréchette présente une offre de service pour un système de détection de fuites dans les parties privatives. M. Fréchette présente aussi une offre d'accès internet pour chaque appartement. Le faible coût de service de ce fournisseur internet permettrait de financer l'installation du système de détection de fuites.

➤ *Plaintes, Respect des règlements et Relation avec le voisinage – Mel Squires*

M. Squires indique qu'il n'y a pas de plaintes au sujet du Bistro Brasserie des Sœurs Grises même si un résident du Nouvel Europa a lancé un seau d'eau sur la tête des clients à l'extérieur du Bistro Brasserie des Sœurs Grises

M. Squires indique que les Lamborghini ont arrêté de circuler.

Il y a une plainte du 803 concernant le bruit des moteurs de ventilation des voisins.

➤ *Entretien des façades et des stationnements – Michel Lapointe*

Une rencontre a eu lieu pour la peinture des balustrades.

➤ *Sécurité et Règlements – Michel Gélinas*

M. Gélinas propose d'adopter une modification au Règlement Unité non habitée et absence prolongée. M. Gélinas suggère d'imposer que des visites hebdomadaires soient effectuées dans les appartements lors d'absence prolongée. Un formulaire d'inspection devra être complété lors des visites et le Syndicat offrira un service de visite effectuée par les employés. Les modalités de ce service restent à définir mais les membres du conseil approuvent cette modification au Règlement d'Unité non habitée et absence prolongée.

➤ *Marquise – Michel Gélinas et Michel Lapointe*

Nous sommes en attente de deux soumissions pour la peinture de la marquise.

➤ *Voiture électrique – Michel Gélinas*

Il y a une nouvelle demande d'installation.

➤ *Associations diverses – Participation à discuter*

En remplacement de M. Talbot, M. Lapointe se joindra au groupe qui s'occupe du dossier des contre-terrasses et autres représentations concernant la rue McGill

10. **Varia**

• *Appartement 803*

M. Squires souligne qu'il n'y a toujours pas de plaintes du voisinage. Les copropriétaires du 903 ont l'intention de vendre mais les délais sont inconnus.

• *Bell Fibre versus Câble de Vidéotron*

M. Hébert explique que le contrat de Vidéotron viendra à échéance le 30 juin 2019. Les négociations pour le contrat débiteront à l'hiver. Compte tenu de la possibilité d'avoir le service de Bell Fibre, le conseil évaluera les différents choix.

• *Code d'éthique - Signature*

Des corrections ont été apportées au Code d'éthique et le document est signé par les membres présents. Mme St-Pierre signera dès son retour.

• *Mesures d'urgence*

M. Hébert présente une soumission pour réécrire le cahier des mesures d'urgence. Ce travail permettrait de former les surveillants avec un cahier d'urgence réellement adapté à l'immeuble. Les coûts de rédaction du cahier et de formation des surveillants et des résidents sont inclus dans l'offre de service de PMU Québec. Le conseil est favorable à un tel projet et demande d'autres soumissions.

• *Règlement foyer à l'éthanol*

M. Gélinas suggère d'adopter un Règlement interdisant l'utilisation des foyers à l'éthanol. Les membres du conseil présents approuvent ce Règlement à l'unanimité.

• *Lecteurs de puces pour l'accès aux terrasses*

M. Gélinas résume le projet d'installer des lecteurs de puces aux terrasses communes. M. Hébert a obtenu une seconde soumission pour ce travail au coût de près de 10 000 \$ plus les taxes. Le conseil est favorable à ce projet et la dépense sera au fonds de prévoyance.

• *Servitude du Vieux-Port de Montréal et aménagement du terrain adjacent*

M. Gélinas résume le projet d'aménager le terrain près des boîtes d'Hydro-Québec dans la cour arrière. Un grand ménage s'impose dans cette zone en friche et une vieille clôture de bois est à retirer. Les jeunes arbres pourraient être haubanés. Puisque ce terrain est adjacent au stationnement du Vieux-Port, M. Gélinas espère partager les coûts d'aménagement et d'entretien de ce terrain. Le conseil est en accord avec ce projet de réaménagement.

• *Moteur de ventilation au SS1*

Le conseil souligne que le moteur de ventilation de la tour sud est bruyant. M. Hébert explique que des tests sont en cours pour déterminer la cause de ce bruit. Le variateur de vitesse est peut-être à remplacer.

- *Arbres de la cour*

Deux autres arbres de la cour sont malades. Ils seront abattus d'urgence dans les prochains jours.

- *Règlements sur le cannabis*

De nombreux copropriétaires ont partagé leurs craintes concernant la nouvelle Loi fédérale sur le cannabis. Le conseil d'administration a décidé d'adopter deux propositions de Règlements qui seront présentées à l'assemblée afin de permettre aux copropriétaires de se prononcer sur ces questions.

INTERDICTION DE FUMER DU CANNABIS DANS LES PARTIES PRIVATIVES

Il est interdit de fumer tout produit assimilé au cannabis dans les parties privatives (notre Règlement 22 prévoit déjà l'interdiction de fumer dans les parties communes).

Argumentaire

- ✓ L'effet sur la santé du cannabis incluant la fumée secondaire est mal connu.
- ✓ L'odeur caractéristique du cannabis risque de devenir une nuisance importante pour plusieurs.

INTERDICTION DE CULTIVER DU CANNABIS DANS LES PARTIES COMMUNES ET PRIVATIVES

Il est interdit de faire la culture de cannabis dans les unités privatives et les aires communes. Cette interdiction de culture s'applique notamment, mais sans limiter, à la plantation des graines et des plantes.

Argumentaire

- ✓ L'augmentation de l'humidité dans la copropriété risque de compliquer le fonctionnement du système de contrôle de l'humidité dans notre édifice.
- ✓ Un taux d'humidité plus élevé engendre des risques de moisissure, etc.

11. Huis clos

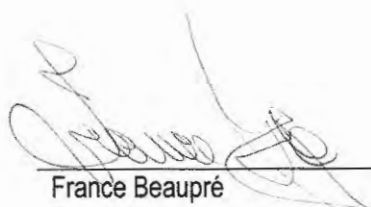
Le conseil se réunit à huis clos.

12. Dates des prochaines réunions du conseil

23 octobre 2018 - Préparation AGA
25 octobre 2018 - AGA

13. Levée de la réunion

La réunion est levée à 21 h 30



France Beaupré
Présidente



Anna-Maria Folco
Secrétaire