



38

**PROCES-VERBAL DES DECISIONS PRISES PAR LE CONSEIL D'ADMINISTRATION
LORS DE LA REUNION TENUE LE 22 JANVIER 2020 A 15H00
A LA SALLE DE CONFERENCE DU 1 RUE MCGILL, MONTREAL**

Présents : Madame France Beaupré
Madame Hélène St-Pierre
Madame Anna-Maria Folco
Monsieur Jacques Letarte
Monsieur Mario Rinaldi

Invités : Madame Céline Corriveau, Groupe Célico (Via Skype)
Madame Lucie Desgagné, Groupe Célico

1. Ouverture de la réunion

La réunion débute à 15h05.

2. Adoption de l'ordre du jour

Les membres du conseil demandent d'ajouter plusieurs points de discussion au point varia.
L'ordre du jour est adopté tel que modifié.

3. Approbation du procès-verbal de la réunion du Conseil d'administration du 20 novembre 2019

Le conseil demande d'inclure le contrat de ventilation au procès-verbal du 20 novembre. Quelques corrections sont demandées par Mme St-Pierre.
Le conseil approuve le procès-verbal tel que modifié.

4. Présentation des états financiers au 31 décembre 2019

Mme St-Pierre présente les états financiers et apporte des précisions pour certains des postes, entre autres : Entretien général, des factures totalisant près de 13 500 \$ n'auraient pas dû être imputées à ce poste mais plutôt à Sinistres. Les corrections requises ont été faites et seront reflétées dans les prochains états financiers. Le dépassement au niveau du poste Équipement divers est dû à l'achat d'un défibrillateur lequel n'était pas prévu au budget. L'acquisition d'un défibrillateur a été suggérée et approuvée lors de la dernière assemblée générale. Finalement, les charges accumulées pour les sinistres totalisent près de 40 000 \$ au 31 décembre 2019 (incluant l'ajustement de 13 500\$ mentionné précédemment).

5. Suivi des dossiers en cours

5.1 Avancement de la modernisation des ascenseurs + défaillances

Mme Beaupré mentionne que M. Morin sera présent le 27 janvier prochain, car certains travaux ne sont pas encore terminés, certaines déficiences perdurent et la qualité de la finition laisse à désirer (main-courante). Il est mentionné aussi que le téléphone à l'intérieur de l'ascenseur 2 n'a pas fonctionné lorsque quelqu'un est resté pris le mois dernier. Les téléphones sont reliés à la centrale de Thyssen et il y a eu une défaillance.

Il est suggéré de vérifier auprès de Thyssen s'il est souhaitable de faire des tests régulièrement pour vérifier si le bouton d'appel fonctionne bien dans chacun des ascenseurs. Et à quelle fréquence ces tests devraient être faits, le cas échéant.

5.2 Réparations urgentes des façades

Mme Desgagné mentionne que Ingetec a fait une inspection pour mettre à jour leur rapport de 2016. Nous devrions avoir leur nouveau rapport sous peu à la suite de cette inspection.

5.3 Trappes d'accès pour nettoyage des drains de cuisine

Une rencontre avec M. Martin Larocque, technicien en architecture et chargé de projet chez Englobe et M. Daniel Couturier, plombier, a eu lieu ce matin 22 janvier.

Il est suggéré d'attendre le plan définitif, d'en faire l'analyse et, si jugé nécessaire, de demander à un ingénieur de faire l'analyse de la situation et de préparer un devis et une offre de service.

5.4 Refonte de la Déclaration de copropriété

Les membres du CA auront une rencontre pour réviser le document avant le CA de mars et par la suite rencontreront Me Papineau.

5.5 Réclamation de la surprime d'assurances en lien avec le feu de juin 2018

Il est résolu, vu le refus de l'assureur du copropriétaire de donner suite à cette demande, d'envoyer une réclamation directement au copropriétaire.

5.6 Suivi des dossiers de gestion

Conformité alarme incendie : Les correctifs ayant été apportés, nous devrions recevoir le certificat de conformité sous peu.

Il est décidé d'ajouter l'interdiction de peindre les haut-parleurs dans les instructions pour les travaux.

Ajout d'une salle de rangement pour l'entreposage des colis : Un colis est disparu dernièrement. Il est décidé de fermer à clé la salle de conférence et lorsque nécessaire de demander au surveillant d'ouvrir la porte.

Formation des employés (sécurité incendie, défibrillateur et mesures d'urgence).

Une formation sera donnée le 3 février en matinée par Tyco et le Dr Honos. Ce dernier nous indiquera où devrait être affiché le pictogramme pour le défibrillateur.

Soumission pour nouvelles caméras : Le projet sera débuté sous peu.

6. Ajouts de nouveaux dossiers

6.1 Lavage des vitres – résultat et facture

Une soumission ne sera acceptée qu'à condition que tout soit inclus. Si un plan de signalisation est

à obtenir à nouveau, il devra être au nom du Syndicat afin d'être conservé.

Il est résolu de payer la facture de BSF en totalité, et ce, sans appliquer de déduction, et de changer de fournisseur pour l'année à venir.

6.2 Espace de travail des nouveaux gestionnaires

Mme Desgagné mentionne que la facture des travaux tels que soumissionnés a été reçue sans frais supplémentaire. Le conseil n'est toutefois pas satisfait de la configuration du projet, mentionnant que le produit final n'est pas accueillant et qu'il sera nécessaire d'embellir l'espace.

6.3 Règlement d'immeuble pour affichage

Il est suggéré d'inclure dans la refonte de la déclaration de copropriété les normes établies précédemment quant à la dimension et la couleur des caractères pour afficher une raison sociale.

6.4 Tâches des employés et rappel aux copropriétaires

Une proposition de document renommé *Responsabilités en copropriété* a été soumise aux membres du conseil pour discussion. Ce dernier se veut un rappel simple et léger pour tous les copropriétaires.

6.5 Revitalisation des terrasses communes à usage restreint

Le copropriétaire désirant restaurer sa terrasse qui est un espace commun à usage restreint devra suivre les consignes suivantes :

Inspection de la toiture et des drains :

Comme le plan de gestion de l'actif prévoit une revue de la toiture en 2023, il est convenu d'accélérer ce processus et de procéder à une inspection de la toiture et des drains de l'unité visée. Une firme d'ingénieur sera donc mandatée par le Syndicat pour faire cette inspection avant le début des travaux. Ceci sera aux frais du Syndicat.

Étude de capacité :

Une firme d'ingénieur devra se prononcer sur la capacité de la toiture en lien avec le poids des ajouts prévus (dalles de porcelaine, galets, bacs à fleurs et autres). Ceci sera aux frais du copropriétaire. Ce travail pourra être fait par la même firme que celle qui fera l'inspection de la toiture et le copropriétaire sera responsable de fournir à cette firme toutes les informations dont ils auront besoin pour effectuer leur étude.

Pelouse :

Les plans proposés prévoient l'ajout éventuel de pelouse à certains endroits. Le Syndicat devra obtenir l'assurance que la présence de pelouse (humidité etc) ne représentera pas un problème pour la toiture. Un expert devra se prononcer sur le sujet. Ces frais seront supportés par le copropriétaire.

Ancrage au sol :

Il devra demeurer accessible en tout temps.

Percements de l'enveloppe du bâtiment :

Tout ajout de lumières, haut-parleurs ou prises électriques nécessitant quelque percement que ce soit dans l'enveloppe du bâtiment est refusé. Toute installation devra être en surface et sans modifier le revêtement extérieur.

Haut-parleurs :

Les haut-parleurs ne nécessitant pas de percement de l'enveloppe du bâtiment (par exemple un haut-parleur amovible) sont permis dans le respect de la quiétude du voisinage quant au volume.

BBQ et cuisinière au gaz :

Ces 2 appareils sont permis à la stricte condition que leur installation ne nécessite pas de percer l'enveloppe du bâtiment.

Il est en plus précisé que les cuisinières au gaz peuvent être installées uniquement dans les penthouses et seulement si elles sont reliées à l'entrée du gaz pour le foyer. Aucun mur extérieur ne peut être percé pour cette installation.

Luminaires :

Ceux-ci sont des parties communes à usage restreint. Les luminaires actuels doivent être conservés et, en cas de défectuosité, seront remplacés aux frais du Syndicat. Ils devront être identiques à ceux existants afin de respecter la continuité de l'immeuble.

Éclairage dans les bacs à fleurs :

L'éclairage dans les bacs est accepté à l'exception de l'éclairage dans le bac contigu à la terrasse adjacente (voir point suivant).

Séparateur commun entre les deux terrasses adjacentes :

Les deux copropriétaires doivent s'entendre entre eux sur tous les aspects de ladite séparation y compris sa hauteur, ses composantes et les matériaux utilisés (inclusion d'un bac, couleur, ajout de luminaires, etc.). Cette entente écrite devra être supportée par un plan et devra être déposée au Syndicat pour ajout au dossier.

Auvents :

Sur la base d'un avis juridique à ce sujet obtenu par le Syndicat, aucun auvent additionnel ne peut être installé à moins d'un vote favorable à une assemblée générale des copropriétaires. L'auvent actuel peut être remplacé mais l'auvent de remplacement devra être de dimension identique ou plus petit que l'auvent actuel.

Mandat à la gestion :

Le CA mandate la gestion pour informer le copropriétaire de ces décisions et de leur impact sur le déroulement de ses travaux. Le CA lui demande également de faire les démarches nécessaires pour trouver tous les professionnels compétents pour les différentes expertises requises pour ce projet.