

**PROCES-VERBAL DE LA REUNION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION  
TENUE LE 6 NOVEMBRE 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 Lapointe  
Monsieur Jacques Letarte  
Monsieur Melvin Squires  
Madame Hélène St-Pierre

**Invité :** Monsieur Jean-Philippe Hébert, Gestionnaire

- 1. Ouverture de la réunion**  
La réunion débute à 18 h 00.
- 2. Adoption de l'ordre du jour**  
L'ordre du jour est adopté.
- 3. Approbation du procès-verbal de la réunion du 4 septembre 2018**  
Le procès-verbal de la réunion du 4 septembre 2018 est adopté.
- 4. Élection des officiers du conseil d'administration**  
Les membres du conseil se réunissent à huis clos pour désigner les officiers du conseil.  
Mme France Beaupré – Présidente  
M. Marc de Bellefeuille – Vice-Président  
Mme Hélène St-Pierre – Trésorière  
Mme Anna-Maria Folco – Secrétaire  
M. Michel Lapointe - Administrateur  
M. Jacques Letarte – Administrateur  
M. Mel Squires - Administrateur
- 5. Approbation du procès-verbal de la réunion du 2 octobre 2018**  
Le procès-verbal de la réunion du 2 octobre 2018 est adopté.
- 6. Approbation du procès-verbal de l'assemblée générale du 25 octobre 2018**  
Le procès-verbal corrigé de l'assemblée générale du 25 octobre 2018 est adopté.

## **7. Présentation des États Financiers le 30 septembre 2018**

M. Hébert présente les états financiers au 30 septembre 2018. Il explique qu'il y a encore quelques corrections à apporter au bilan et que les contributions présentent des écarts négatifs puisque les montants rétroactifs n'ont pas encore été facturés.

Mme Beaupré explique les démarches en cours dans le dossier de la divulgation volontaire.

Le Conseil d'administration a procédé à une vérification des unités considérées comme n'étant pas une "habitation" selon la définition de la Loi sur la taxe d'accise et celle de la Loi sur la taxe de vente du Québec. À la lumière de cet examen, les unités 373C, 375C, 377C, 15 A, 15 B et 400Y se conforment à cette définition, lesquelles représentent au total 5,153 % de la copropriété en termes de valeurs relatives. Le Syndicat percevra donc les taxes auprès des propriétaires de ces unités en vertu de l'article 221 de la Loi sur la taxe d'accise et en vertu de l'article 422 de la Loi sur la taxe de vente du Québec.

## **8. Rapport de gestion**

M. Hébert présente le rapport de gestion.

### **8.1 Espaces communs**

*Peinture du plancher du lave-auto*

Le plancher a été repeint.

### **8.2 Espaces privés**

Aucune discussion.

### **8.3 Plaintes, infractions aux Règlements et pénalités**

Ce point a été discuté en Varia.

### **8.4 Administration**

*Certificats d'assurance des copropriétaires*

Il manque toujours 15 certificats.

### **8.5 Dossiers sinistres – Assurances**

*318 – Infiltration d'eau par l'extérieur*

M. Hébert contactera les copropriétaires du 318 pour clore ce dossier.

*1010 – Infiltration d'eau par le toit*

Il n'y a plus d'infiltration et le plafond a été réparé.

*1105 – Incendie sur le toit*

M. Charlebois n'a toujours pas envoyé sa lettre de demande de remboursement de ces frais de copropriété.

### **8.6 Ressources humaines**

Ce point a été discuté en Varia.

## 8.7 Travaux prévus au fonds de prévoyance

*Remplacement de la membrane de la descente de garage*

Les travaux sont complétés.

## 9. Attribution des dossiers des administrateurs

### ➤ *Communication et InfoCondo – Anna-Maria Folco*

Ce point a été discuté en Varia.

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

Aucune discussion.

### ➤ *Comptabilité – Hélène St-Pierre*

À titre de trésorière, Mme St-Pierre prendra le relais dans ce dossier. Dorénavant, tous les membres du conseil seront signataires aux comptes.

### ➤ *Foyers – France Beaupré*

Mme Beaupré a reçu les informations pour les coûts d'installation pour convertir les foyers au bois vers le gaz. Elle préparera une communication pour les copropriétaires concernés.

Les travaux de remplacement des régulateurs de pression des 18 seront effectués bientôt.

### ➤ *Ascenseurs – France Beaupré et Hélène St-Pierre*

Nous sommes toujours dans l'attente des plans approuvés et de l'échéancier.

### ➤ *RH – Hélène St-Pierre*

Le comité des ressources humaines sera dorénavant composé de Mme St-Pierre, Mme Folco et de M. Squires.

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

M. Hébert indique que les remplacements de chauffe-eau se poursuivront et que les copropriétaires qui doivent remplacer leur chauffe-eau en 2018 ont reçu une lettre de rappel.

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

M. Squires indique qu'il manque toujours quelques certificats d'assurance de copropriétaires. M. Squires souligne que parmi les certificats manquants, 6 copropriétaires n'ont jamais déposé un certificat dans le passé.

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

M. Hébert indique que les joints de l'escalier au 371 De La Commune Ouest ont été refaits.

M. Hébert explique que les fenêtres des appartements 15 (dans les étages inférieurs) et 01 (dans les étages supérieurs) ont un problème similaire. En fait, toutes les fenêtres de la section au-dessus de la salle d'exercice sont croches. Des travaux correctifs ont été faits aux appartements 215 et 701. Des travaux similaires seront faits prochainement à l'appartement 601.

### ➤ *Sécurité – Jacques Letarte*

Aucune discussion.

- *Marquise – France Beaupré et Michel Lapointe*  
Aucune discussion.
- *Associations diverses – Michel Lapointe et Jacques Letarte*  
Aucune discussion.

## 10. Varia

- *Appartement 803*

Le condo 903 est maintenant en vente.

- *Service de groupe de Vidéotron*

M. Hébert explique que le contrat de Vidéotron viendra à échéance le 30 juin 2019. Un comité sera formé pour étudier les options et les offres de service.

- *Code d'éthique – Signature de M. Jacques Letarte*

M. Letarte a signé le document.

- *Règlement d'Unité non-habité et absence prolongée*

Les membres du conseil estiment que le service d'inspection offert par le Syndicat est problématique. Les membres soulignent que le Syndicat pourrait être tenu responsable advenant un sinistre ou un autre événement.

- *Règlement sur le cannabis*

Un InfoCondo Flash sera rédigé pour informer les copropriétaires et locataires de ces Règlements adoptés lors de l'assemblée.

- *Cannabis – Révision des baux*

Par la même occasion, une note sera transmise indiquant que les copropriétaires peuvent légalement modifier leurs baux pour inclure l'interdiction de fumer du cannabis.

- *Respect des Règlements et pénalités*

Le conseil discute des pénalités prévues aux Règlements d'immeuble. Le conseil estime que les pénalités sont insuffisantes particulièrement lorsqu'une négligence ou une infraction aux Règlements cause un sinistre. M. Squires consultera M. Papineau à ce sujet.

Le conseil discute aussi du Règlement pour foyers à l'éthanol qui a été modifié lors de l'assemblée. Le conseil estime que, si les foyers à l'éthanol existant seront tolérés, il importe que les règles soient mieux précisées et qu'un registre est essentiel. Un registre similaire est aussi souhaité pour les broyeurs de cuisine.

Finalement, le Conseil décide de modifier le Règlement d'Unité non-habité et absence prolongée pour éliminer les problématiques de responsabilité.

### Résolution no. 18-02

**IL EST PROPOSÉ ET RÉSOLU** à l'unanimité d'adopter les modifications à l'Addenda du cahier des Règlements d'immeuble (Voir les modifications à l'Addenda en pièce jointe).

- *Éclairage au 2<sup>e</sup> SUD*

Le conseil est d'avis que le 2<sup>e</sup> Sud est très bien éclairé.

- *Politique de harcèlement à faire signer par les employés*

La politique sera signée par les employés. Mme St-Pierre organisera des rencontres individuelles avec les employés pour discuter de la Politique des ressources humaines.

- *Compostage*

M. Hébert explique que le service de collecte de compostage n'est pas disponible dans le secteur.

- *Préparation de l'InfoCondo à la suite de l'assemblée générale*

L'InfoCondo de décembre inclura les remerciements à M. Gélinas et M. Abud. Une note mentionnera l'absence de service pour le compostage et un rappel des Règlements sur le cannabis sera inclus.

- *Demande d'équipements de gym*

Une copropriétaire demande d'installer un mini trampoline et un copropriétaire demande d'ajouter des poids libres de 80 et 100 livres. Pour des raisons de sécurité et d'espace, ces deux demandes sont refusées.

- *Bordure du trottoir devant les portes de garage*

Des demandes seront faites auprès de la Ville de Montréal pour corriger la bordure du trottoir.

- *Sécurité des piétons devant les portes de garage*

M. Hébert évaluera la possibilité d'installer une signalisation lumineuse additionnelle pour les piétons pour éviter les accidents impliquant une voiture sortant du garage.

**11. Huis clos**

Le conseil se réunit à huis clos.

**12. Dates des prochaines réunions du conseil**

11 décembre 2018

5 février 2019

2 avril 2019

11 juin 2019

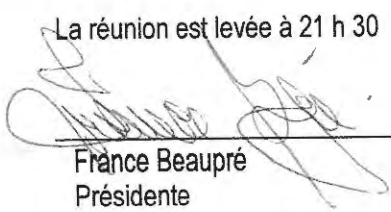
3 septembre 2019

22 octobre 2019 - Préparation de l'AGA


24 octobre 2019 - AGA

**13. Levée de la réunion**

La réunion est levée à 21 h 30



France Beaupré  
Présidente



Anna-Maria Folco  
Secrétaire