

**PROCES-VERBAL DE LA REUNION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION**  
**TENUE LE 11 DECEMBRE 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 6 novembre 2018**  
Le procès-verbal de la réunion du 6 novembre 2018 est adopté.
4. **Présentation des États Financiers le 31 octobre 2018**  
M. Hébert présente les états financiers au 31 octobre 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.
5. **Rapport de gestion**  
M. Hébert présente le rapport de gestion.
  - 5.1 **Espaces communs**  
Aucune discussion.
  - 5.2 **Espaces privés**  
Aucune discussion.
  - 5.3 **Plaintes, infractions aux Règlements et pénalités**  
Ce point a été discuté en Varia.
  - 5.4 **Administration**  
*Certificats d'assurance des copropriétaires*

Des rappels seront envoyés en janvier et des pénalités seront par la suite appliquées aux retardataires.

#### 5.5 Dossiers sinistres – Assurances

M. Hébert précise que la gestion des sinistres demande beaucoup de temps de gestion et de temps des employés lors des travaux de réparation. Il est normal pour une entreprise de gestion de facturer des frais lors d'un sinistre. Le conseil estime que de tels frais devraient aussi être facturés par le Syndicat au(x) copropriétaire(s) responsable(s) du sinistre. Le conseil fixe à 125 \$ le taux horaire actuel pour ces services.

##### Résolution no. 18-03

**IL EST PROPOSÉ ET RÉSOLU** à l'unanimité de facturer lors de sinistres des frais administratifs, de surveillance de livraison et autres interventions impliquant les employés du Syndicat. Ces frais seront facturés au(x) copropriétaire(s) responsable(s) du sinistre en plus des frais de réparation des dommages.

#### 5.6 Ressources humaines

Aucune discussion.

#### 5.7 Travaux prévus au fonds de prévoyance

*Remplacement de la membrane de la descente de garage*

L'entrepreneur viendra appliquer une couche plus abrasive dans la descente d'entrée du garage.

### 6. Suivi des dossiers des administrateurs - Attribution des dossiers à confirmer

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

Un InfoCondo a été publié au début décembre.

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

Le conseil félicite le petit groupe d'administrateur et de copropriétaires qui ont magasiné et installé les décorations de Noël.

#### ➤ Comptabilité – Hélène St-Pierre

Parmi les dossiers de comptabilité, M. Hébert suggère de réviser la politique du fonds de prévoyance, de définir une politique pour le fonds d'assurance et de réviser les frais bancaires.

#### ➤ Foyers – France Beaupré

Les propriétaires de foyer au bois recevront une communication sous peu afin de préciser leurs intentions concernant la conversion au gaz, le remplacement de leur foyer au bois par un foyer conforme aux nouvelles normes, le retrait du foyer ou simplement le statu quo.

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

Il reste plusieurs détails à régler et nous sommes toujours dans l'attente de l'échéancier.

#### ➤ RH – Hélène St-Pierre, Anna-Maria Folco et Mel Squires

Mme St-Pierre explique que M. Jean-François Lavigne propose d'effectuer un mandat d'analyse des tâches de gestion au 1 McGill. Le budget de ce mandat a été fixé à 2 000 \$. Le conseil approuve cette dépense. M. Lavigne rencontrera le gestionnaire à quelques reprises et présentera un rapport

et ses recommandations.

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

M. Hébert indique que les remplacements de chauffe-eau se poursuivent presque quotidiennement mais qu'il restera assurément quelques chauffe-eau de 2008 à remplacer après le 31 décembre.

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

M. Squires résume les dossiers de plaintes en cours.

Il y a des problèmes avec le déneigement de nuit à l'édifice des Douanes. Il est en contact avec un responsable de l'édifice.

M. Squires souligne aussi des plaintes de bruits du 704. M. Squires est en contact avec le 804, mais, à l'heure actuelle, il n'est pas possible de déterminer une responsabilité claire.

M. Squires indique qu'il y a eu des plaintes pour de la musique forte provenant du condo 400.

Nous avons reçu une lettre de Mme Swinton du 503 concernant les attroupements devant la Maison Jean Lapointe. Les responsables de la Maison Jean Lapointe seront contactés.

Finalement, M. Squires informe le conseil qu'une copropriétaire a mis son condo à louer pour une période de 7 mois. Elle sera contactée pour lui rappeler que le Règlement du Syndicat exige des baux d'un an minimum.

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

Il y a eu plusieurs démarches auprès de la Ville de Montréal concernant les problèmes avec l'éclairage en façade. Devant l'incapacité des responsables de la Ville de Montréal de régler cette question, le Conseil suggère d'envoyer une lettre en ce sens à M. Robert Beaudry, Conseiller de Ville-Marie.

➤ *Marquise – France Beaupré et Michel Lapointe*

Aucune discussion.

➤ *Service de groupe de Vidéotron – France Beaupré, Jacques Letarte et Mel Squires*

Un comité sera formé avec la participation de M. Joël Morin. Des rencontres auront lieu en janvier avec les représentants de Bell et de Vidéotron.

➤ *Associations diverses – Michel Lapointe et Jacques Letarte*

Aucune discussion.

## 7. Varia

- *Appartement 803*

Le condo 803 se plaint toujours des bruits mais espère une vente rapide.

- *Signataires BMO*

Les administrateurs ont signé les documents lors de la réunion et ils seront tous signataires aux comptes de la BMO.

- *Mesures d'urgence – Sécurité incendie – Formation des employés*

M. Hébert précise que le cahier d'urgence devrait être complètement révisé. Avec un nouveau cahier d'urgence mieux adapté à l'immeuble, il serait possible d'offrir une formation de sécurité aux employés.

- *Règlements - Pénalités*

Le conseil discute des pénalités prévues aux Règlements d'immeuble. Le conseil estime que les pénalités sont insuffisantes. M. Squires propose d'adopter des pénalités plus agressives financièrement pour les infractions aux Règlements et, en particulier, pour les locations à court terme. Le texte en anglais de M. Squires sera traduit en français et présenté aux administrateurs.

**Résolution no. 18-04**

**IL EST PROPOSÉ ET RÉSOLU** à l'unanimité d'adopter la modification au Règlement 29 - Pénalités (Voir le texte de la modification en pièce jointe).

- *Traduction du procès-verbal de l'assemblée générale*

Un copropriétaire a demandé si le procès-verbal de l'assemblée pouvait être traduit en anglais. Après discussion, le conseil est d'avis que le procès-verbal est un document légal qui ne doit pas être traduit.

**8. Huis clos**

Le conseil se réunit à huis clos.

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

29 janvier 2019

5 février 2019 - Annulée

2 avril 2019

11 juin 2019

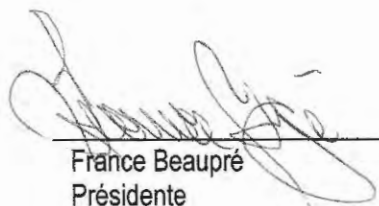
3 septembre 2019

22 octobre 2019 - Préparation de l'AGA

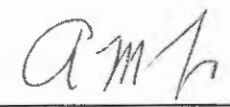
24 octobre 2019 - AGA

**10. Levée de la réunion**

La réunion est levée à 20 h 30



France Beaupré  
Présidente



Anna-Maria Folco  
Secrétaire