

**PROCES-VERBAL DE LA REUNION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION
TENUE LE 5 JUIN 2018 A 18 H 00
A LA SALLE DE CONFERENCE DU 1 RUE MCGILL, MONTREAL**

Présents : Madame France Beaupré
Madame Anna-Maria Folco
Monsieur Michel Gélinas
Monsieur Michel Lapointe
Monsieur Melvin Squires
Madame Héène St-Pierre

Absent : Monsieur Marc de Bellefeuille

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

Les membres du conseil demandent d'ajouter le point de discussion suivant en varia :

- Incendie au toit

L'ordre du jour est adopté tel que modifié.

3. Approbation du procès-verbal de la réunion du 3 avril 2018

Le procès-verbal modifié de la réunion du 3 avril 2018 est adopté.

4. Présentation et adoption des États Financiers pour la période se terminant le 30 avril 2018

M. Hébert présente les états financiers pour la période se terminant le 30 avril 2018. L'écart pour l'Énergie diminue encore et les états financiers laissent entrevoir un surplus au 30 juin 2018.

5. 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. La prime d'assurance devrait être précisée avant la prochaine réunion de septembre.

6. Rapport de gestion

M. Hébert présente le rapport de gestion.

6.1 Espaces communs

Peinture du plancher du lave-auto

Les visites d'estimation débuteront bientôt pour les travaux du lave-auto.

6.2 Espaces privés

Voitures électriques

Les discussions sur ce sujet sont incluses dans les dossiers des administrateurs.

6.3 Administration

Certificats d'assurance des copropriétaires

Des rappels ont été envoyés.

6.4 Dossiers sinistres – Assurances

318 – Infiltration d'eau par l'extérieur

M. Hébert résume le dossier du 318 (dommages au plancher de bois dû à une infiltration provenant de l'extérieur). Des discussions sont en cours pour régler ce dossier (dédommagement ou travaux).

1009 – Infiltration d'eau par l'extérieur

M. Hébert résume le dossier du 1009 (dommages au plancher de bois dû à une infiltration provenant de l'extérieur). Des discussions sont en cours pour régler ce dossier (dédommagement ou travaux).

6.5 Ressources humaines

Horaire – Andrei Viorel

M. Hébert résume les discussions avec M. Viorel et ses suggestions d'organisation d'horaire. Le conseil évoque les problématiques pour trouver un remplaçant advenant le départ de M. Viorel.

6.6 Travaux prévus au fonds de prévoyance

Les discussions sont incluses dans les dossiers des administrateurs.

7. Travaux de revitalisation des espaces communs

✓ *Comité de suivi de la pose du tapis*

Il reste quelques correctifs à apporter et il y a toujours une retenue impayée. Malgré les délais interminables, M. Francis Lancôt s'occupe maintenant du dossier et semble déterminé à régler les problèmes.

8. Suivi des dossiers des administrateurs

➤ *Communication et InfoCondo – Anna-Maria Folco*

Le conseil discute des recommandations de Mme Folco concernant l'InfoCondo. Le conseil décide que l'InfoCondo sera dorénavant trimestriel. Des InfoCondo Flash seront distribués de façon ponctuelle pour traiter de sujet précis. Un petit questionnaire sera envoyé aux copropriétaires et résidents pour connaître leurs intentions concernant le virage numérique de l'InfoCondo et récolter des commentaires ou suggestions.

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

Les meubles des terrasses devraient être livrés bientôt. La vente des anciens meubles a débuté.

Les abattages et la plantation des nouveaux arbres auront lieu dans les prochains jours.

➤ *Comptabilité – France Beaupré*

Mme Beaupré assiste M. Hébert dans l'élaboration du budget.

➤ *Foyers au bois – France Beaupré*

Mme Beaupré explore la possibilité de convertir les foyers au gaz.

➤ *Ascenseurs – France Beaupré et Michel Gélinas*

Le conseil d'administration demandera un avis juridique pour le contrat à accorder à ThyssenKrupp pour la modernisation des ascenseurs. Nous devrions recevoir la copie signée de ThyssenKrupp dans les prochains jours.

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

Mme St-Pierre présente un rapport d'étape pour les ressources humaines. Elle présente la politique des ressources humaines, les descriptions de poste et les listes des tâches pour tous les postes, les grilles d'évaluation et des propositions de grilles salariales pour le concierge et le surintendant. Le conseil d'administration approuve l'ensemble des documents et les propositions de grilles salariales. Le conseil félicite Mme St-Pierre pour le colossal travail accompli.

➤ *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 Chauffage-eau – Marc de Bellefeuille*

M. de Bellefeuille étant absent, il n'y a aucune discussion.

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

M. Squires résume la rencontre avec le propriétaire du Bistro Brasserie des Sœurs Grises au sujet du Lounge au 42 McGill. M. Squires souligne que le propriétaire installera un rideau et que l'accès s'effectuera par le 32 McGill.

M. Squires indique qu'une rencontre aura lieu avec M. Beaudry de la Ville de Montréal au sujet des bruits de Lamborghini.

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

Les visites d'estimation débuteront bientôt pour les travaux de membrane de la descente de garage.

➤ *Sécurité et Règlements – Michel Gélinas*

M. Gélinas résume les discussions avec M. Papineau concernant un projet de Règlement concernant les visites préventives lors d'absences prolongées. Un service de visite préventive par les surveillants est discuté.

➤ *Marquise – Michel Gélinas et Michel Lapointe*

M. Georges Fallah effectuera des recherches pour les matériaux à utiliser.

➤ *Voiture électrique – Michel Gélinas*

M. Gélinas présente la Politique de recharge pour véhicules électriques. Cette politique encadrera dorénavant toutes nouvelles installations.

➤ *Associations diverses – Participation à discuter*

M. Gélinas indique qu'une rencontre aura lieu ce jeudi avec M. Dufort dans le dossier des contreterrasses.

9. **Varia**

- *Appartement 803*

M. Squires résume les discussions avec M. Papineau. M. Hébert confirme qu'aucune plainte n'a été formulée par les autres voisins. M. Papineau a aussi évoqué la possibilité d'effectuer des tests acoustiques.

- *Bell Fibre*

M. Hébert explique les problématiques d'installation des équipements de Bell. Il souligne aussi les demandes de retrait de certains propriétaires concernant le service obligatoire de Vidéotron. Le conseil est d'avis que les technologies évoluent rapidement et que l'installation de la fibre pourrait rapidement être désuète.

- *Offre de casier de rangement*

M. Hébert résume la proposition de casier de rangement pour le Syndicat. Cette proposition vise à acheter un casier à un copropriétaire pour ensuite l'échanger avec celui d'un autre copropriétaire. Le but est d'obtenir un casier pour le Syndicat près des portes de garage. Le coût de cette acquisition serait d'au moins 4 000 \$. Le conseil approuve ce projet et sera informé si une proposition d'achat concrète doit être approuvée.

- *Code d'éthique*

Le code d'éthique a été révisé. Des corrections seront apportées et le document final sera prêt pour signature lors de la prochaine réunion.

- *Licence RBQ pour les entrepreneurs (Règlements et enregistrement au poste d'accueil)*

M. Hébert indique qu'il recueille les informations de licence RBQ avant le début des travaux. Il est illusoire de vouloir demander les numéros RBQ à chaque ouvrier qui s'enregistre puisque généralement ils n'ont pas cette information.

- *Vérification journalière et nettoyage, lavage des trottoirs*

M. Squires suggère d'effectuer des visites régulières dans les espaces communs et à l'extérieur. M. Hébert confirme que l'extérieur, incluant la cour, les terrasses et le pourtour de l'immeuble sont visités chaque jour par les employés. Les corridors sont visités au minimum une fois par semaine par Suzanne en plus des distributions quotidiennes de journaux par les surveillants et des multiples livraisons qui sont accompagnées par le concierge. Le lavage du pourtour de l'immeuble n'est pas effectué régulièrement étant donné que le lavage des vitres du rez-de-chaussée doit être effectué par la suite. Les bords de fenêtres sont lavés régulièrement.

- *Mur abîmé au SS1 Nord*

M. Hébert précise que la réparation sera effectuée dans les prochains jours.

- *Sondage cannabis*

M. Gélinas résume les discussions avec M. Papineau. Le conseil n'étant pas unanime sur la pertinence d'un sondage, il est décidé de ne pas entreprendre de consultations auprès des copropriétaires.

- *Incendie au toit*

Un incendie provoqué par un mégot laissé par M. Metka (1105) dans une boîte à fleurs de la terrasse à usage privatif a causé des dommages importants sur la terrasse, à l'appartement 1009 et à quelques portes d'entrée d'appartements du PH Nord. Les travaux d'urgence ont été faits et nous sommes dans l'attente de la visite de l'assureur du Syndicat pour l'évaluation ces dommages. Le conseil estime que M. Metka est responsable des dommages et qu'il devra assumer les coûts de réparation. Un communiqué sera envoyé aux copropriétaires et résidents.

10. Huis clos

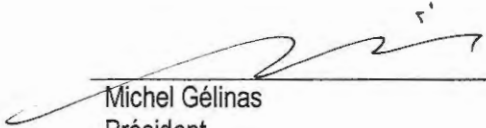
Le conseil se réunit à huis clos.

11. Dates des prochaines réunions du conseil

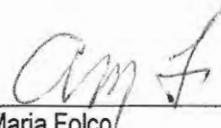
4 septembre 2018
23 octobre 2018 - Préparation AGA
25 octobre 2018 - AGA

12. Levée de la réunion

La réunion est levée à 23 h 00



Michel Gélinas
Président



Anna-Maria Folco
Secrétaire