

PROCÈS-VERBAL DE LA RÉUNION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION  
TENUE LE 20 NOVEMBRE 2019 À 15H00  
À LA SALLE DE CONFÉRENCE DU 1 RUE MCGILL, MONTRÉAL

---

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

**Invités :** Madame Céline Corriveau, Groupe Célico (par audio-conférence)  
Madame Lucie Desgagné, Groupe Célico

**1. Ouverture de la réunion**

La réunion débute à 15 h 09.

**2. Adoption de l'ordre du jour**

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

- Info-Condo (Mme Folco)
- Location d'espaces de garage (M. Letarte)
- Vidéotron (Mme St-Pierre)
- Politiques des ressources humaines (Mme St-Pierre)
- Suivi de points discutés à l'AGA (Mme St-Pierre)
- L'application Walter (Mme Corriveau)
- Vélo gym (Mme Desgagné)

L'ordre du jour est adopté tel que modifié.

**3. Approbation des procès-verbaux des réunions du Conseil d'administration du 28 août 2019 et du 24 septembre 2019 et acceptation pour envoi aux copropriétaires du procès-verbal de l'assemblée générale annuelle 23 octobre 2019**

*Procès-verbal du 28 août*

- Suivi à l'item 5 paragraphe 2 – réparation du plafond de l'unité 904 : envoyer un avis final pour effectuer les travaux ; faute de réponse, le dossier sera clos.
- Suivi à l'item 5 paragraphe 3 – unité de base : les photos ont été prises par Mme Desgagné. Les administrateurs se questionnent à savoir si c'est suffisant comme dossier. Mme Corriveau répond que oui et que c'est ce qui a permis de clore le dossier du sinistre au condo 511 sans encombre.
- Suivi à l'item 6 paragraphe 5 - caméras de sécurité désuètes : 2 nouvelles soumissions doivent être demandées pour se doter de nouveaux équipements
- Suivi à l'item 8 - Plaintes, règlements et voisinage : le dossier concernant le bruit en provenance de la Maison Jean Lapointe est clos.
- Suivi à l'item 8 - Marquise : au printemps, il sera plus facile de déterminer si l'eau s'écoule bien.
- Le procès-verbal est approuvé tel que modifié.



#### *Procès-verbal du 24 septembre*

- Les résolutions doivent être jointe au procès-verbal
- Le procès-verbal est approuvé tel que modifié.

#### *Procès-verbal de l'assemblée générale annuelle du 23 octobre 2019*

- Ajouter « par infraction » au règlement 25 sur la location à court terme
- À la prochaine assemblée générale annuelle, il sera nécessaire d'expliquer à tous les copropriétaires la raison d'être du « varia » et que ce n'est pas simplement pour donner des opinions personnelles des résidents. Toutes plaintes ou commentaires doivent être faits directement à l'administration et par écrit, sauf en cas d'urgence, et non durant la rencontre annuelle.
- Le procès-verbal est accepté tel que modifié pour être envoyé aux copropriétaires.

#### **4. Nomination et signatures**

Madame France Beaupré : présidente

Madame Hélène St-Pierre : vice-présidente et trésorière

Madame Anna-Maria Folco : secrétaire

Monsieur Jacques Letarte : administrateur

Monsieur Mario Rinaldi : administrateur

Tous les administrateurs seront autorisés à signer les chèques et les changements doivent être apportés à la banque.

#### **5. Présentation des États financiers au 31 octobre 2019**

Mme Beaupré présente les états financiers. Mme Corriveau précise que Celico a fait faire les corrections de présentation demandées par Mme Beaupré. Mme Corriveau mentionne qu'elle a dû refaire faire le format car lors du transfert des données avec le gestionnaire précédent, le format n'a pas suivi.

##### **Dossier foyers**

Le dossier des foyers va fausser le résultat du revenu d'opération car les revenus ont été reçus mais pas la dépense. La dépense des foyers est payée uniquement par les propriétaires de foyers.

#### **6. Suivi des dossiers en cours**

##### **6.1 Mise aux normes des foyers au bois**

Les travaux sont commencés, mais certaines difficultés ont été encourues.

Avancement : 1 colonne complétée, 2 foyers individuels commencés, le tuyau de gaz installé jusqu'au toit (travail très difficile).

Rencontre confirmée avec le 1106 pour l'avancement des travaux de la ligne des 14 qui est dans le walk-in Monsieur. La ligne des 12 est toujours problématique (revêtement de bois très coûteux sur tout le mur à ouvrir).

##### **6.2 Avancement de la modernisation des ascenseurs**

Tout le travail mécanique a été fait. Un suivi a été fait avec M. Morin le 15 novembre. Pas de

nouvelles depuis, nous sommes donc en attente. Il est mentionné que l'installation du fini de l'intérieur des cabines est toujours prévue pour le début décembre.

#### *6.3 Réparations urgentes des façades*

Madame Beaupré mentionne que certaines réparations auraient été faites.

Une mise à jour du rapport de 2016 est nécessaire ainsi qu'un devis pour aller en soumission pour faire les travaux urgents.

Ingétec propose de faire venir des hommes-araignées (approuvés CNESST) pour faire une inspection complète et ensuite faire un devis de réparations.

La proposition d'Ingétec est de 12 500 \$ + tx. Le Conseil souhaite que Celico demande des précisions sur ce qui est inclus dans la soumission. Le Vice-Président d'Ingétec a répondu par courriel durant la réunion en affirmant que les hommes-araignées sont inclus dans le prix afin de faire la mise à jour du rapport ainsi que les honoraires pour le processus d'appels d'offres pour faire lesdites corrections, mais pas les réparations subséquentes. Le courriel sera attaché au contrat qui n'est pas assez clair aux yeux du Conseil.

Messieurs Letarte et Rinaldi se portent volontaires pour être les personnes-ressources responsables de ce dossier.

#### *6.4 Trappes d'accès pour nettoyage des drains de cuisine*

Celico propose de procéder en faisant le travail dans une colonne qui agira comme test (possiblement la colonne 11 qui a déjà été problématique dernièrement et de plus, le copropriétaire du 511 nous offre toute sa collaboration à cet effet).

Il est résolu de libérer un budget de 3000 \$ pour la supervision des travaux par un ingénieur. Une rencontre sera fixée avec l'ingénieur et le plombier.

À certains endroits, il y a possiblement déjà des regards d'installés et ne seront donc pas à refaire. Messieurs Letarte et Rinaldi se portent volontaires pour être les personnes-ressources responsables de ce dossier.

#### *6.5 Poursuite en lien avec le refoulement au 206*

Mme Beaupré sera interrogée en février

#### *6.6 Refonte de la déclaration de copropriété*

Me Papineau va regarder la déclaration avec Mme St-Pierre. Les nouveaux règlements seront envoyés en même temps que les corrections. Le projet devra être adopté lors d'une assemblée spéciale.

#### *6.7 Réclamations d'assurances en lien avec le feu de juin 2018*

Monsieur Charlebois recevra la moitié de la réclamation de ses frais de condo soit un montant d'environ 7 500 \$ payé par 4 assureurs différents et donc nous attendons 4 chèques dont 1 sur 4 a déjà été reçu chez Celico.

La surprime causée par la responsabilité pour faute du copropriétaire du 1105 est toujours à l'étude par les assureurs.



#### 6.8 25e Anniversaire du 1 McGill

Le comité sera formé de : Anna Maria Folco, Suzanne Chassé, Murielle Godard, Jennifer Davis, Michel Gélinas, Guy Rivard. Le budget sera déterminé par le comité et sera ensuite présenté au Conseil pour approbation. Prévision d'environ 10 000 \$.

Plusieurs volets à l'événement : archives et histoire, animation (prestation ?), cocktails et bouchées.

#### 7. Suivis des avancements du gestionnaire

7.1 Lucie présente rapidement l'avancement des tâches sans commentaires particuliers. À l'avenir, un rapport de gestion sera produit régulièrement afin de garder tous les membres du conseil au courant.

7.2 Hivernation de l'immeuble complétée. Le tapis sera bientôt installé.

7.3 Correctifs des aires communes (lavages des tapis, retouches de peinture, boiserie) : en cours.

Les travaux sur la porte principale seront faits aux printemps.

7.4 Optimisation des espaces communs – bureau : travaux en cours. Fin des travaux prévue pour la mi-décembre.

7.5 Formation des employés (sécurité incendie et mesures d'urgence) normes légales : à venir

7.6 Infiltrations d'eau (1104, 1010, 616, 1004) : plusieurs dossiers réglés.

7.7 Lavage des vitres : dossier clos. Une soumission avec un autre entrepreneur a été demandée.

7.8 Changement complet des gicleurs au 504 : dossier clos.

7.9 Contrat de ventilation : la retraite imminente de Monsieur Brosseau, ancien fournisseur de services de ventilation du 1 McGill, a obligé le Conseil à prendre une décision hors conseil vu l'urgence de la situation. Après avoir demandé des soumissions à plus de 3 compagnies, la soumission de Service GR a été acceptée le 12 septembre 2019 pour un montant annuel de 12 408 \$ + taxes, payable en 4 versements, pour une durée de 3 ans, renouvelable en août 2022. Ledit contrat est en pièce jointe du présent procès-verbal.

#### 8. Varia

##### *InfoCondo*

Mme Folco demande d'ajouter les sujets suivants par Nesrine :

Informations sur le nouveau bureau de gestion

Interdiction des pneus à clous dans le garage

N'oubliez pas de consulter les nouveaux règlements

L'Info-Condo doit être terminé fin novembre pour être envoyé le 1<sup>er</sup> décembre

*Location d'espaces de garage* : faire un rappel que tout (locations et ventes) doit être fait à l'interne et donc qu'il faut être un résident pour utiliser/posséder un stationnement au 1 McGill.

##### *Vidéotron*

Il y a toujours des problèmes - suivi avec Madame Ladouceur fait par Lucie.

##### *Politiques des ressources humaines*

Les employés (surveillants) se permettent de prendre des jours de congé supplémentaires et sans demander, en imposant leurs congés sans permission. C'est une problématique qui sera difficile à régler surtout pour certains employés en particulier les plus anciens.

Le cumul des vacances est fait en fonction de l'année financière (donc finissant le 30 juin) et non pas selon l'année calendrier. Un surveillant a un gros cumul à l'heure actuelle qui doit être vidé d'ici à la

fin de la nouvelle année financière. S'il refuse de prendre des vacances, les montants lui seront versés en 2 fois.

*Suivi de points discutés à l'AGA (Mme St-Pierre)*

Doit-on faire auditer les états financiers à chaque année? : Ceci n'est pas nécessaire à chaque année, ce serait un gaspillage d'argent. Dossier clos.

Chaise roulante : si c'est possible de l'avoir gratuitement oui sinon dossier clos.

Doit-on modifier les portes pour qu'elles soient automatiques, facilitant la circulation pour les handicapés ? Pour l'instant, le Conseil refuse ces modifications, car le 1 McGill n'a pas l'obligation. M. Letarte mentionne que cet ajout serait pratique, même pour les personnes qui entrent avec leur épicerie sans être handicapées pour autant.

Bornes de délestage et bornes électriques au garage : elles sont prévues dans la nouvelle déclaration de copropriété (projet en cours).

*Walter*

Mme Corriveau explique que c'est une application reliée à Condo Manager, utilisable sur tout appareil intelligent (Android, iPhone, tablette, etc.). Celle-ci donne aux résidents un moyen de communication directement et en plus, contient tous les formulaires, documents officiels du Syndicat, états de compte, communications (donc MailChimp n'est plus nécessaires et bien plus...) Plus centralisée, plus moderne, beaucoup plus d'options et vraiment un bel outil pour le 1 McGill. Coût de seulement 75 sous par porte, par mois, pour l'application. Le Conseil va garder cette idée à l'esprit et voir si cette amélioration est souhaitée ou non.

*Vélo gym*

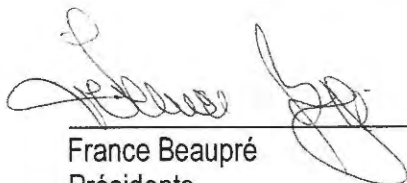
Suite à la demande d'un propriétaire pour l'ajout d'un vélo, le conseil est d'avis qu'il n'y a pas vraiment de place dans la salle d'exercice actuel et de toute façon aucun budget n'a été prévu pour ce poste donc la demande est refusée.

**9. Huis clos**

Le Conseil reste pour discuter en huis clos.

**Levée de la réunion**

La réunion est levée à 18 : 05.



France Beaupré  
Présidente



Anna Maria Folco  
Secrétaire