



35

**PROCES-VERBAL DE LA REUNION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION
TENUE LE 28 AOUT 2019 A 18 H 00
A LA SALLE DE CONFERENCE DU 1 RUE MCGILL, MONTREAL**

Présents : Madame France Beaupré
Monsieur Marc de Bellefeuille
Monsieur Jacques Letarte
Monsieur Melvin Squires
Madame Hélène St-Pierre
Monsieur Michel Lapointe

Invités : Monsieur Jean-Philippe Hébert, Gestionnaire
Madame Céline Corriveau, Groupe Célico
Madame Lucie Desgagné, Groupe Célico

Absents : Madame Anna-Maria Folco

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 les points de discussion suivants en varia :

- Respect des horaires de livraisons
- Rapport Cossette Touchette
- Dossier assurance dégât d'eau 610
- Mot sur l'AGA à venir

L'ordre du jour est adopté tel que modifié.

3. Mot de bienvenu - Groupe Immobilier Celico

4. Approbation du procès-verbal de la réunion du 11 juin 2019

Certaines modifications doivent être apportées.

5. Affaires découlant de la réunion du 11 juin 2019

L'entrée de garage la chaussée s'affaisse et la Ville ne répond pas aux demandes. Madame Corriveau propose de corriger avec l'asphalte froide, faite par quelqu'un à l'interne. Personne ne s'oppose.

Il faut fermer le dossier de réclamation du 904 : plafond en stucco à refaire suite à un petit dégât d'eau de l'appartement au-dessus a déjà reçu un rappel pour les travaux mais sans réponse, recevra un avis final avant que le dossier soit clos.



Unité de base : Jean-Philippe et Lucie ont visité l'appartement 706 qui est tout d'origine et il faudrait aller prendre des photos en tant qu'unité de référence pour les assurances.

25^e anniversaire du 1 McGill - date officielle : 11 septembre 1995. Un comité sera formé et le sujet sera discuté à l'AGA où il y aura un appel à tous au moment pour obtenir des participations sur ce comité.

6. Présentation des États Financiers au 30 juin 2019

M. Hébert présente les états financiers au 30 juin 2019.

10 000 \$ à recevoir pour remboursement de la franchise dû au feu que le copropriétaire du 1105 a causé au 1009.

Monsieur Melvin Squires : propose d'ajouter une pénalité pour les copropriétaires qui paient leur frais de condo en retard est discuté. Madame France Beaupré déclare qu'il n'y en a pas, personne n'est en retard. Il est convenu de l'inclure dans la refonte de la Déclaration de la Copropriété qui est prévue dans les projets à venir. Personne ne s'oppose.

Lucie doit aller en appel d'offres pour le lavage de vitres qui a été catastrophique avec BSF. Il y a quand même un lavage de prévu avec eux à l'automne selon le contrat.

Dossier d'assurance de Mme St-Pierre une quittance doit être envoyée pour clore le dossier des unités 618 et 518. Madame Corriveau confirme qu'il faut envoyer cette quittance et qu'il n'y a aucun problème. Il est résolu à majorité d'émettre la quittance tel que demandé par l'assureur. Madame St-Pierre s'étant abstenue.

Les ascenseurs sont à terminer avant de débiter les balustrades des balcons, réparations prévues au fond de prévoyance. Le remplacement des gicleurs est en cours, des réparations au niveau du mur du voisin sont prévus ainsi que des réparations aux bassins. Tous ces points seront à être révisés selon le rapport Cossette Touchette lorsque la version finale sera reçue. La soumission pour les caméras a été reçue mais assez chère. Lucie devra demander un comparatif ailleurs.

7. Rapport de gestion

M. Hébert présente le rapport de gestion.

Il mentionne que le nettoyage des drains de cuisine à faire régulièrement. Madame Corriveau propose minimum 1x par année partout et 2x par année pour les endroits problématiques ; à être organisé par le gestionnaire.

703 toilette craquée : pas de faute donc a dû être payée par le Syndicat dans le poste sinistre.

605-607 : réparation de la porte d'entrée à être payée par les copropriétaires : dépôt non encaissé à aller chercher pour argent.

702 et porte principale doivent aussi être réparées aux frais du Syndicat.

8. Suivi des dossiers des administrateurs

- *Communication et InfoCondo – Anna-Maria Folco*
Prochain InfoCondo au mois de décembre (4 x par année) à faire par la nouvelle adjointe.
- *Finances – Hélène St-Pierre*
Lucie demande quel est le montant pré-approuvé pour les dépenses à faire par le gestionnaire. À partir de 5 000\$ à faire approuver, à partir de 10 000\$ aller en appel d'offres.
- *Foyers– France Beaupré*
Problème de mise aux normes à voir les coûts avec les professionnels. Copropriétaires : 3-4 fermés, majorité au gaz et 1 tient à garder son foyer au bois. Le foyer lui-même est à la charge du copropriétaire mais la partie mise aux normes de la cheminée est aux frais du Syndicat. Travaux à faire avant décembre pour les avoir pour Noël. Environ 55 000\$ de coût pour 20 foyers, le tout à la charge des copropriétaires ayant un foyer uniquement.
- *Ascenseurs – France Beaupré et Hélène St-Pierre*
M. Morin est difficile à joindre et n'a pas fait son inspection mais le travail de Thyssen Krupp avance bien et prévoit finir fin novembre. Madame Corriveau s'occupera de communiquer avec Monsieur Morin.
- *RH – Hélène St-Pierre, Anna-Maria Folco et Mel Squires*
Départ imminent de Jean-Philippe Hébert.
- *Sécurité, Assurance, Dégâts d'eau et Chauffe-eau – Marc de Bellefeuille et Jacques Letarte*
Il reste quelques chauffes-eau qui n'ont pas été changés et les gens ont tous reçu un rappel de Monsieur Squires avec la mention de la pénalité de 200\$.

Assurances : Le renouvellement a été reçu avec 26,8% d'augmentation. Mme St-Pierre mentionne qu'elle a rencontré en compagnie de Mme Beaupré, de Jean Philippe et des nouveaux gestionnaires, M. Beauvais de BFL afin d'obtenir des précisions au sujet de l'augmentation importante de la prime d'assurance.

Le courtier a confirmé que 6,8% de la prime est en rapport avec la réclamation de feu causé par le 1101. Le conseil demande au gestionnaire de faire les démarches pour récupérer la surprime causée par cet événement.

Il est résolu à majorité d'envoyer une lettre à M. Metcalf lui réclamant l'augmentation de la prime d'assurance suite au feu dont il est fautif et responsable.

1009 : Monsieur Charlebois réclame le remboursement de ses frais de condo pour perte de jouissance. Il faut communiquer avec l'assureur à cet effet pour avoir une réponse et la fournir au copropriétaire. Le conseil est en accord qu' une quote-part de 50% pourrait être remboursée car le copropriétaire n'a pas été relocalisé et n'a touché que 2 pièces sur 5.

Date de fin des travaux le 28 août 2019 et moment du sinistre : 3 juin 2018.

Preuve de renouvellement d'assurances problématiques, plusieurs personnes ne les ont toujours pas transmis et certains ne l'ont même jamais fait et ce malgré les nombreuses demandes faites par M. Squires. L'adjointe administrative continuera ce travail.

206 : refoulement drain d'évier de cuisine de 2016. L'assureur réclame 2 ans plus tard au Syndicat pour les dommages de 65 000\$. Mme Corriveau suggère d'aviser le comptable afin qu'une note soit mise aux états financiers.

Vu l'augmentation des dégâts d'eau, le dossier détecteurs d'eau avec fermeture de valve automatique serait à revivre. Madame Corriveau propose la compagnie Sedna qui est très abordable pour ce projet.

- *Plaintes, Respect des règlements et Relation avec le voisinage – Mel Squires*
Dossiers en cours :
Travail nécessaire dans les aires communes : Madame Guidi doit 101 heures et suggère d'utiliser ces heures pour faire des travaux.
Rénovation édifice des douanes : les travaux dureront 2 ans
Problème de ventilation à la Maison Jean Lapointe : Le montant des décibels enregistrés dépassait 98 décibels. La Maison Jean Lapointe a fait des modifications à un moteur.
- *Entretien des façades et des stationnements – Michel Lapointe (Ingétech)*
Ancrages des balcons à voir et balustrades à repeindre ; l'architecte Fallah a fait une soumission. La marquise sert de test en ce moment et si ça tient bien dans 1 an, la même chose sera faite sur les balustrades.
- *Marquise – France Beaupré et Michel Lapointe*
A été complétée, test d'eau en cours avec la pluie et verra demain si efficace ou non.
- *Service de groupe de Vidéotron – France Beaupré, Jacques Letarte et Mel Squires*
Monsieur Letarte nous informe que le service Helix de Vidéotron est trop nouveau pour être inclus dans un contrat de groupe comme celui actuel. Donc le nouveau contrat de 3 ans serait à signer, mais Monsieur Letarte verra avec son contact s'il est possible de signer pour seulement 1 an avant de s'engager pour 3 ans.
Il est résolu à l'unanimité de poursuivre avec Vidéotron mais qu'il faudrait prévoir une clause pour les nouveaux services d'Helix.
- *Associations diverses – Michel Lapointe et Jacques Letarte*
Aucune discussion.

9. Varia

- *Plainte du condo 803 à cause du bruit provenant du 903 :*
Le 903 déménage le 12 septembre donc problème de bruit dont se plaignait le 803 est réglé.



10. **Huis clos**
Aucune discussion.
11. **Dates des prochaines réunions du conseil**
3 septembre - Annulé
24 septembre 2019 – Approbation du budget et préparation AGA
22 octobre 2019 – Préparation à l'AGA
23 octobre 2019 – AGA
12. **Levée de la réunion**
La réunion est levée à 9h41.

France Beaupré
Présidente