



SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES DU CHENONCEAU

Réunion du conseil d'administration - NO 283

Lundi, le 28 janvier 2013 à 18:30

115, chemin de la Côte-Sainte-Catherine, Outremont

Étaient présents : M. Pierre Bordeleau
Mme Isabelle Laporte
Mme Louise Verrette
M. Kinh Luan Vu

Étaient absents : M. Frédéric Lesemann

Étaient invités : M. Michael Chetboun
Mme Delphine Surgent

1.0 LECTURE ET ADOPTION DE L'ORDRE DU JOUR

Après l'ajout du sujet suivant au point 8.0 - Varia :
Contrat non rémunéré de Patrick Wilmotte (unité 403) pour assister Madame Verrette dans l'élaboration d'un registre des travaux majeurs, sur proposition de Madame Verrette appuyée par Madame Laporte,

RE284.1 le conseil d'administration adopte à l'unanimité l'ordre du jour tel que présenté.

2.0 LECTURE ET ADOPTION DU PROCÈS-VERBAL DE LA RÉUNION DU 28 JANVIER 2013

Sur proposition de Madame Verrette appuyée par Monsieur Bordeleau,

RE283.2 le conseil d'administration adopte le procès-verbal de la réunion du 28 janvier 2013 tel que présenté.

3.0 AFFAIRES DÉCOULANT DU PROCÈS-VERBAL DE LA RÉUNION DU 28 JANVIER 2013

3.1 – Honoraires professionnels de «146026 Canada Inc » (Mme Lise Chenel)

Aucun développement. A suivre.

3.2 - Trésorerie

Voir point 7.0

3.3 - Cahier des charges et rapport de Michel Vinet

Monsieur Chetboun explique que le fichier Excel sera utilisé lors de travaux majeurs à réaliser afin de faire le suivi.

Il présente également les formulaires types des rapports de visites produits par Monsieur Vinet. Ceux-ci seront présentés aux réunions du conseil d'administration pour suivi. Les rapports de visites de Monsieur Vinet viendront compléter le cahier des charges des grands projets listés. **À suivre.**

3.4 - Problème de pression d'eau

Sequoia demandera à l'ingénieur André Houle de venir examiner la tuyauterie de l'unité 603 afin de déterminer la faisabilité d'augmenter la pression sans qu'il y ait risque pour la tuyauterie de l'immeuble. **À suivre.**

3.5 - Nettoyage des drains collecteurs

Le nettoyage des drains des éviers de cuisine de toutes les colonnes sera effectué le 29 janvier.

3.6 – Unité 706

L'installation de la fenêtre a été effectuée et les copropriétaires sont satisfaites du résultat.

3.7 - Infraction au G4

Voir point 6.6

3.8 - Vitesse sur Mc Nider

Madame Verrette a fait parvenir un courrier à la conseillère de l'arrondissement, madame Marie Potvin, mentionnant les problèmes de déneigement des trottoirs du chemin de la Côte-Ste-Catherine lors de l'importante chute de neige en décembre dernier ainsi que de la circulation à haute vitesse sur McNider. Madame Potvin a rapidement donné suite et a demandé au directeur par intérim, monsieur Chapuis, de prendre les mesures requises pour assurer un déneigement adéquat et en temps opportun. Quant à la seconde demande, ce point sera traité en comité présidé par la mairesse Marie Cinq-Mars, lors d'une réunion mensuelle; Madame Potvin effectuera le suivi. **À suivre.**

3.9 - Utilisation du babillard

Une note concernant l'utilisation du babillard a été affichée en janvier.

3.10 –Dégât d'eau dans le corridor menant à la piscine

Sequoia est en attente de la facture de Pierre Gravel et fera le suivi nécessaire auprès du copropriétaire de l'unité 204 pour le remboursement des frais. **À suivre.**

4.0 CORRESPONDANCE

4.1 – Unité 903 : déplacé au point 6.6.

Échange de courriels entre la présidente et Madame Lebeau concernant un problème de stationnement inapproprié au G-2 et au G-4 ; les personnes en infraction ont été avisées et la situation a été réglée rapidement dans les 2 cas. De plus, un rappel lui a été fait pour obtenir les fiches d'identification des locataires.

Échanges de plusieurs courriels entre la copropriétaire de l'unité 206 et Séquoia concernant l'obtention de nombreux documents du Syndicat qu'elle jugeait nécessaires à la vente de son unité.

5.0 CONCIERGERIE

5.1 - Hall d'entrée

Dans la nuit du 31 décembre au 1^{er} janvier, une bouteille de vin rouge a été brisée dans le hall d'entrée souillant la moquette et une partie du plancher en marbre ; de plus, le fond de la bouteille a été dissimulé derrière le sapin de Noël ! Monsieur Bordeleau, qui a fait la découverte du dégât, a dû ramasser les débris de verre et Monsieur Lamirande a procédé à un lavage partiel de la moquette. Le marbre a été abîmé et des frais devront être engagés pour le repolir au printemps.

5.2 – Immobilisation des ascenseurs

Monsieur Lamirande a pris l'habitude de bloquer un ascenseur, en y laissant son chariot, quand il passe l'aspirateur ou fait quelque ouvrage d'entretien sur les étages des unités. Il est normal qu'un ascenseur soit immobilisé quand Monsieur Lamirande a à travailler au niveau des garages puisqu'il n'y a pas de place pour laisser son chariot à l'extérieur des ascenseurs ; tout comme il est normal qu'il immobilise un ascenseur quand il a à le nettoyer. Outre ces 2 situations, il n'y a pas de raison que les ascenseurs soient immobilisés : Monsieur Lamirande sera averti qu'il doit sortir son chariot des ascenseurs et ne pas les immobiliser, lorsqu'il travaille sur les étages des unités.

5.3 - Dénéigement

Le conseil d'administration souhaite que Monsieur Lamirande complète l'enlèvement de la neige qui n'a pu être ramassée par le déneigeur, au niveau de la rampe des entrées de garage et qu'il procède au lavage du G3 une fois par semaine. Il doit s'assurer que les entrées piétonnes soient adéquatement déglacées en tout temps. À suivre.

6.0 RAPPORT DE GESTION

6.1 - Portes Intérieures du G1 et du G4

Les portes séparant les ascenseurs des stationnements du G1 et du G4 restent souvent ouvertes et le conseil d'administration a demandé à Sequoia de

fournir des affichettes à installer sur les portes indiquant : « Merci de vous assurer de tenir toujours la porte fermée ». **A suivre.**

6.2 - Température dans le garage

Le conseil d'administration a décidé de maintenir une température de 16 degrés au G3 et G4 et de 18 degrés au G1 et G2 en raison des unités des 40 et 50 McNider.

6.3 - Stationnement non autorisé

Un véhicule stationné au G2 de manière inappropriée et appartenant au fils d'un résident a entravé l'accès de certains copropriétaires à leur propre espace de stationnement. Une démarche en vue d'une solution définitive sera faite auprès du propriétaire. Un autre véhicule était stationné sur l'emplacement de l'unité 105 puis déplacé à un autre stationnement sans obtenir l'approbation du conseil d'administration. Le conseil d'administration veillera à ce que le surintendant assure un contrôle serré des autos garées dans les stationnements. Un répertoire des véhicules, indiquant la marque et le numéro d'immatriculation, appariés au numéro des places de stationnement sera réalisé prochainement avec l'aide de Monsieur Lamirande. Cela lui permettra d'assurer un contrôle réel des véhicules. **À suivre.**

6.4 - Espaces de stationnement du Syndicat

Une revue des espaces de stationnement devra être effectuée pour nous permettre de connaître de manière certaine quels sont les deux espaces appartenant au Syndicat, car il semble y avoir contradiction entre notre liste antérieure et les documents remis par Me Fiset. **À suivre.**

6.5 - Insonorisation – unité 903

Suite à la demande de la copropriétaire de faire refaire un test d'acoustique dans son unité et celle du dessus (1003), le conseil d'administration étant satisfait du rapport qui avait déjà été réalisé par une firme d'ingénieurs ne voit pas la nécessité d'obtenir un autre test. Le conseil d'administration suggère que les deux copropriétaires établissent un dialogue pour arriver à une entente.

6.6 - Caméras de surveillance

Suite à l'incident qui s'est produit l'automne dernier au G4, Monsieur Cherboun suggère l'installation d'un système de caméras de surveillance aux entrées de l'immeuble. Les administrateurs font part de leurs préoccupations quant aux coûts d'installation et d'entretien, ainsi qu'à la confidentialité des enregistrements. Le conseil d'administration mandate Séquoia pour demander quelques soumissions afin d'être en mesure de prendre une décision éclairée. Un représentant de Fox Secur pourra venir prochainement pour effectuer un estimé des coûts. **À suivre.**

6.7 - Éviers bouchés dans la colonne 06 (week-end dernier)

Trois jours avant le nettoyage planifié des drains collecteurs des éviers de cuisine de toutes les unités, il y a eu débordement d'eau à l'unité 306 et dans une moindre mesure à l'unité 206. Revue est faite du déroulement des événements. La collaboration des copropriétaires de cette colonne a été appréciée. Un communiqué sera distribué à tous les résidents rappelant les

consignes à respecter, dont l'obligation d'utiliser des crépines dans les éviers de cuisine (disponibles auprès du surintendant). **À suivre.**

7.0 TRÉSORERIE : ÉTATS FINANCIERS ET PLACEMENTS

7.1 États financiers

Les états financiers au 31 décembre 2012 ont été présentés par Monsieur Chetboun et revus par le conseil d'administration.

Monsieur Vu, à titre de trésorier, accepte d'être désigné personne-contact et sera responsable de transmettre les décisions du conseil d'administration concernant les placements du Syndicat à notre courtier de la Financière Banque nationale. Des échanges entre les administrateurs et Monsieur Chetboun quant aux travaux majeurs pour les 4-5 prochaines années permettent d'évaluer nos besoins en liquidité.

Madame Verrette informera notre conseiller que Monsieur Vu sera la personne- contact avec le Syndicat des copropriétaires. Monsieur Vu entreprendra les démarches pour obtenir, pour lui-même et pour Monsieur Chetboun, l'accès internet aux comptes, en mode lecture. **À suivre.**

Sur proposition de Madame Verrette appuyée par Madame Laporte,

RE283.3 le conseil d'administration entérine la proposition de désigner le trésorier comme personne représentant le Syndicat des copropriétaires du Chenonceau auprès de la FNB et lui demande de communiquer avec notre courtier pour une mise à jour des placements.

8.0 VARIA

8.1 Entente sur une base volontaire (non rémunérée) de Monsieur Patrick Wilmotte

Monsieur Patrick Wilmotte (unité 403), membre retraité du Bureau de sécurité de l'OTAN, assistera Madame Verrette dans l'élaboration d'un registre des travaux majeurs, de rénovation et de renouvellement d'équipements réalisés au cours des 15 dernières années. Sequoia recommande toutefois de faire signer une entente de confidentialité à Monsieur Wilmotte.

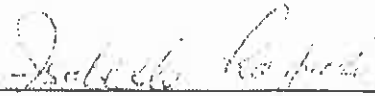
9.0 DATE DE LA PROCHAINE RÉUNION

La prochaine séance du conseil d'administration se tiendra **lundi, le 4 mars à 18:30.**

La séance est levée à 22:20



Louise Verrette
Présidente



Isabelle Laporte
Secrétaire