



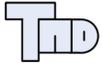
SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES DE LA TOUR NOTRE-DAME

Procès-verbal Réunion du conseil d'administration 05 janvier 2021, 19 h, Réunion virtuelle (Zoom)

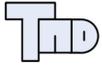
Présences : membres du C.A sauf Mme Karine Papikyan.
Autres présences: M. Girard et M. Bessadok - Gestion Allumettières

La réunion est présidé par M. Nicholas Girard

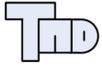
Ordre du jour	Information / Décisions / Recommandations	Action / Suivi
1 - Ouverture de la séance	La séance est ouverte à 19 h 01	
2 - Adoption de l'ordre du jour	M. Girard informe les membres qu'un point intitulé décisions importantes à prendre a été ajouté à l'ordre du jour Mme Jacques propose de rajouter le formulaire des rénovations à ce point. Mme Jacques propose d'ajouter le contrat de surveillance de Dépatie Beauchemin à l'ordre du jour. L'ordre du jour est adopté.	
3 - Adoption des procès verbaux 2020-11-10 et 2020-08-12	Mme Jacques confirme que les Pvs ont été approuvés jusqu'au celui du 10-11-2020. Mme Jacques examinera et corrigera le PV du 08-12-2020 avec M. Bessadok. Mme Jacques rappel qu'il faut mettre en ligne les PVs déjà approuvés.	Gestion allumettières : mettre en ligne les PVs approuvés.



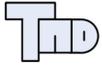
<p>4 - Décisions importantes à prendre</p>	<p><u>Panne électrique du 11 décembre :</u></p> <p>M. Bessadok fait un résumé sur la panne et l'intervention de Phil Électrique.</p> <p>Il confirme que Phil Électrique a fait une réparation d'urgence et a envoyé une soumission pour remédier au problème définitivement.</p> <p>M. Girard présente le courriel envoyé par Phil Électrique qui contient les détails de la panne et de la réparation.</p> <p>M. Girard et M. Robert et Mme Jacques proposent d'obtenir un autre avis et une autre soumission.</p> <p><u>Fenêtre du dépanneur :</u></p> <p>Les membres approuvent la soumission reçue de la part de Vision 2000 pour le changement de la fenêtre.</p> <p>Le C.A. demande au gestionnaire de vérifier par la même occasion la porte en arrière du dépanneur, de la réparer ou la changer si nécessaire.</p> <p><u>Laveuse et sècheuse :</u></p> <p>Le gestionnaire a reçu une demande de la part d'un copropriétaire pour installer une laveuse et sècheuse dans son unité.</p> <p>M. Girard propose d'engager un expert pour démontrer si le système de drainage de l'immeuble.</p>	<p>Gestion allumettières : réparer ou changer la porte en arrière du dépanneur, si nécessaire.</p>
--	--	--



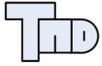
	<p>M. Robert souligne que l'interdiction d'installer ces machines est écrite dans la déclaration de copropriété, que pour l'avenir le C.A. est en train d'étudier un projet de changement de tuyauterie dans l'immeuble qui étudiera la possibilité de faire les modifications nécessaires pour permettre aux copropriétaires d'installer des laveuses dans leurs unités.</p> <p>M. Girard propose de recenser les machines déjà installées.</p> <p>Mme Jacques rappelle qu'il faut recenser les panneaux électriques qui n'ont pas été changés.</p> <p>Mme Amy Ng rappelle qu'à cause de la COVID-19 on aura de la difficulté à recenser.</p> <p>Le C.A. n'approuve pas la demande du copropriétaire pour installer une laveuse dans son unité.</p> <p><u>Formulaire de rénovations :</u></p> <p>Mme Jacques propose d'instaurer un formulaire, qu'elle a déjà commencé à rédiger, que les copropriétaires doivent remplir avant toute rénovation dans leurs unités.</p> <p>M. Robert propose de charger le comité d'infrastructure à préparer un formulaire qui contient certaines informations.</p>	<p>Gestion Allumettières : recenser les laveuses déjà installées et les panneaux électriques qui n'ont pas été changés.</p> <p>Comité d'infrastructure : préparer un formulaire de rénovations.</p>
--	--	---



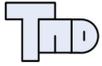
	<p><u>Contrat de surveillance des travaux au garage</u> :</p> <p>M. Girard présente la soumission de Dépatie Beauchemin pour la surveillance des travaux de réfection du garage.</p> <p>Le C.A. approuve la soumission de Dépatie Beauchemin et demande au gestionnaire de clarifier le point de la coulé du béton avec l'ingénieur.</p> <p>Mme Jacques propose d'enchaîner avec la deuxième phase de la réfection.</p> <p>Les membres délibèrent sur le budget de la réfection du garage.</p> <p>Mme Jacques propose de discuter la cotisation spéciale lors de la prochaine réunion C.A.</p>	
<p>5 - Suivi des dossiers: 5-1- réfection du garage :</p>	<p>M. Girard présente une lettre envoyée par plusieurs copropriétaires demandant le report des travaux du garage au printemps ou en été.</p> <p>M. Girard suggère d'expliquer aux copropriétaires les enjeux reliés au report des travaux surtout dans le contexte de la COVID et de leur fournir le plus d'informations possibles par rapport au projet.</p> <p>Mme Jacques propose d'envoyer un message aux copropriétaires expliquant tous les détails du projet.</p> <p>M. Girard confirme que le gestionnaire a posé la question à l'entrepreneur s'il pourrait reporter la date des travaux et que ce dernier a confirmé que ça ne serait pas possible.</p>	



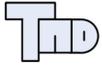
	<p>Mme Amy et M. Robert posent la question sur le nombre de personnes qui ont réservées une place dans le stationnement Dubé.</p> <p>M. Bessadok confirme qu'il a reçu une cinquantaine de réservation.</p> <p>Les membres du C.A. proposent d'envoyer un rappel aux copropriétaires pour réserver une place.</p>	
5 - 2 - Cotisation spéciale	<p>M. Girard propose d'émettre un avis de cotisation spéciale en mois de janvier et de l'étaler sur trois mois; janvier février et mars.</p> <p>Mme Jacques et Mme Amy Ng proposent de l'envoyer en mois de février et l'étaler jusqu'au mois de septembre.</p> <p>Le C.A. approuve la proposition de Mme Jacques et Mme Ng.</p>	
5 – 3 - Sinistre du 28 décembre 2020	<p>M. Bessadok fait un résumé du sinistre qui s'est produit le 28 décembre 2020.</p> <p>Mme Ng remet en question la procédure à suivre lors d'un sinistre et conteste la démolition des murs par Pro Sécure après chaque sinistre.</p> <p>M. Bessadok confirme qu'il a donné l'instruction à Pro Sécure de ne démolir qu'à sa présence.</p> <p>M. Girard explique la procédure suivi par Pro Sécure et par les entreprises de sinistre en général.</p> <p>M. Calin pose la question sur la cause de l'inondation.</p>	



	<p>M. Bessadok répond qu'il s'agit d'une vielle conduite du système des gicleurs et que celle-ci a été brisée au quatrième étage.</p> <p>Mme Ng explique que la conduite a été exposée au froid du gros ventilateur ce qui a causé son bris.</p> <p>M. Calin demande à M. Bessadok de trouver une solution pour le système de ventilation.</p> <p>M. Bessadok confirme qu'il travaille la-dessus et qu'il attend une soumission pour la maintenance des ventilateurs ainsi que le chauffe eau.</p> <p>Mme Jacques suggère d'accélérer le projet de changement de la tuyauterie/plomberie.</p>	<p>Gestion Allumettières : accélérer le projet de changement de la tuyauterie/plomberie</p>
5-4- Surintendance	<p>Le C.A. délibère à propos de la surintendance dans la tour et d'avoir un support sur place 24/24.</p> <p>Le C.A. propose d'engager Declan Kennard comme backup d'Alfonso quand ce dernier quitte la tour à 14h.</p> <p>M. Girard rappelle qu'il faut être vigilant avec la décision de licencier Royal Lafontaine. De plus, il existe un bail entre le syndicat et le propriétaire du condo ou Royal demeure.</p> <p>M. Robert propose d'envoyer un message au propriétaire disant que le syndicat arrête le bail six mois à l'avance.</p>	



	<p>M. Girard propose de discuter avec Alfonso et Declan pour assurer la surintendance ainsi que la façon avec laquelle on va annoncer au propriétaire l'arrêt du bail.</p> <p>Mme Ng propose d'arrêter tout simplement le bail de location du condo #609.</p> <p>Le C.A. approuve la proposition de Mme Amy Ng</p> <p>Mme Amy Ng demande d'afficher les heures d'ouverture du bureau sur la porte.</p>	
5 - 5 - Unité de référence	<p>M. Girard présente les questions communiquées par M. Bouchard afin de finaliser le document de description de l'unité de référence.</p> <p>M. Girard rappelle que le document de description de l'unité de référence doit être présenté à l'AGA.</p> <p>Le C.A approuve les suggestions présentées par le gestionnaire en réponse aux quatre questions posées par M. Bouchard.</p>	
5 - 6 - comptes à recevoir	<p>M. Girard informe les membres du C.A. que des hypothèques légales ont été publiées relativement à quatre unités qui ont encore un retard de paiement de frais de condo.</p> <p>M. Girard confirme que d'autres lettres de mise en demeure ont été envoyées à des copropriétaires qui ont un retard de paiement.</p> <p>Mme Jacques suggère que ces copropriétaires payent les frais du notaire.</p>	



	M. Girard confirme que les frais du notaires sont automatiquement payés par le copropriétaire concerné par l'hypothèque légale.	
10 - Date et heure de la prochaine réunion	La prochaine réunion aura lieu le mardi 09 février 2021 à 19 h.	
11 - Levée de la réunion	La réunion est levée à 20 h 20	

M. Calin Lumperdean - Président

Mme Karine Papikyan - Vice-Présidente