

SCJA

Syndicat des Copropriétaires
Les Jardins d'Alexandre

EXTRAIT DU PROCÈS-VERBAL d'une réunion du **Conseil d'administration** tenue à Montréal, le 5 décembre 2012, au 1925 rue Alexandre-Desève, au condo 205.

Étaient présents : Jean-Marc Laurin, Roger Monette et Raymond Malhamé.

Tous les administrateurs étant présents, l'assemblée a été déclarée légalement constituée.

Les résolutions ci-après adoptées par les administrateurs devront être approuvées lors de l'assemblée générale du 6 novembre 2012 pour être exécutées.

1. **« Il a été décidé et adopté à l'unanimité de renouveler l'assurance »**
2. « Il a été **décidé et adopté à l'unanimité** de glisser une lettre demandant aux copropriétaires de garder leur porte fermée sans quoi une amende de 50 \$ sera imposée pour non-respect.
3. «Après discussion sur l'état de la correspondance avec les copropriétaires, il a été **décidé, résolu et adopté à l'unanimité de sauvegarder en format numérique dans son dossier personnel tout document envoyé à un copropriétaire (exemple : le cas échéant, formulaire de retrait automatique dûment signée par le copropriétaire avec son spécimen de chèque, lettre de rappel, plainte, avis, etc.)**. Monsieur Jean-Marc Laurin a été mandaté de faire le ménage dans les dossiers des copropriétaires et de réorganiser ces dossiers en conséquence. **Ainsi, tous les documents créés avant le 20 décembre 2012 seront regroupés par Monsieur Laurin dans les dossiers de leurs copropriétaires respectifs.**
4. **« Il a été résolu à deux contre un d'envoyer Monsieur Raymond Malhamé suivre le cours intitulé «Tout sur l'Assurance » et de se le faire rembourser par le Syndicat pour que le Syndicat soit au courant de tous les produits d'assurances actuels et futurs sur le marché et afin que le Syndicat puisse mieux magasiner et négocier nos contrats d'assurance. Roger Monette justifie sa proposition de permettre à Raymond Malhamé de suivre le cours en question par la nécessité que les Administrateurs puissent en savoir plus sur les Assurances condo et les assurances Administrateurs et, aussi et surtout, que le courtier n'as pas accès aux produits d'assurance offerts par Desjardins, la Banque nationale, ou encore, la SSQ, de là un cours d'approfondissement et de mise à niveau. Jean-Marc Laurin vote contre pour la simple raison que l'on a déjà un courtier d'assurances qui magasine pour nous afin de nous obtenir la meilleure protection possible au meilleur prix possible. Le cours en question coûte 281,69 \$ (taxes comprises) et Raymond Malhamé enverra au Syndicat la Facture officielle pour le cours. Ce cours permettra aussi de mieux saisir les enjeux, le jargon des courtiers en assurances et surtout, de pour lire en connaissance de cause les contrats d'assurances, leur couverture, leur clauses restrictives et leurs franchises afin d'avoir la meilleure couverture possible au meilleur prix et afin de pouvoir mieux négocier et tirer le maximum en cas de sinistre, et ce, dans l'intérêt du Syndicat des copropriétaires.**

Tâches à exécuter

5. **« Il a été discuté de procéder, en 2013, à une vérification des chauffe-eau qui ont plus de 10 ans uniquement**, et à l'avenir, de faire le suivi des chauffe-eau pour s'assurer de les remplacer aux dix ans (durée de vie normale des nouveaux modèles de chauffe-eau), vu que certains ont été installés en 2004, d'autres en 2005, surtout que, selon Jean-Marc Laurin, la durée de certains chauffe-eau est déjà échu depuis trois (3) ans et **qu'il est urgent que ceux-ci soient remplacés** pour éviter tout dégât d'eau dus à des chauffe-eau dont la durée de vie est dépassée et de rappeler aux copropriétaires concernés que leur chauffe-eau doit être remplacé et qu'il doivent être munis d'un bac en plastique obligatoire.
6. **« Par ailleurs, les administrateurs ont discuté de l'importance de trouver un moyen efficace de régler le problème de dépassement des coûts, le cas échéant, de certains postes budgétaires, problème qui s'est déjà présenté dans le passé à cause de dépenses imprévues. Une solution rationnelle et efficace à ce problème nous permettra d'avoir un meilleur contrôle de notre bilan et d'atteindre un équilibre entre notre budget virtuel et notre budget réel.**

7. « Étant donné que Monsieur Roger Monette recommande fortement que le Budget t 2013 soit serré, les administrateurs ont discuté de l'importance de viser, dans la mesure du possible, une cible éventuelle de 148 000 \$ dans le fonds de prévoyance à la fin de l'exercice financier 2013, à moins d'avoir des dépenses imprévues au cours du même exercice.

Divers

8. Jean-Marc Laurin a prévenu des risques de dépasser le seuil de 25 % de locataires, risques qui augmenteraient sensiblement les coûts de notre couverture d'assurances du fait que le statut de notre immeuble passerait de résidentiel (statut actuel) à commercial (statut éventuel si le seuil de location actuel est dépassé). Par ailleurs, **Jean-Marc Laurin a aussi mentionné le problème des plaintes de non-fumeurs concernant la fumée de cigarette dans le corridor et dans certaines unités voisines aux unités où se trouvent des fumeurs ou au-dessus de celles-ci. Plusieurs recommandations ont été faites par Jean-Marc Laurin, Roger Monette et Raymond Malhamé, dont la recommandation aux fumeurs de se munir de purificateurs d'air Oreck.**

Les Administrateurs du Conseil d'administration,
Syndicat des Copropriétaires, **Les Jardins d'Alexandre**

(Signé) 'Jean-Marc Laurin' Administrateur

(Signé) 'Roger Monette' Administrateur

(Signé) 'Raymond Malhamé' Administrateur