

S C J A

Syndicat des Copropriétaires
Les Jardins d'Alexandre

Procès-verbal de l'assemblée du C.A. du syndicat des Jardins d'Alexandre tenu le 23 janvier 2014 à 15 :44 hrs au 1923 rue Alexandre-De Sève, au condo 205. Étaient présents : Jean-Marc Laurin, Roger Monette et Raymond Malhamé.

1. Ouverture de la réunion du conseil d'Administration

Tous les administrateurs étant présents, la réunion du conseil d'Administration a été déclarée légalement constituée.

2. Remise des documents

Ordre du jour
Minutes assemblée du 6 décembre 2013
États des revenus et dépenses
Proposition Rondes
Proposition Tapis
Proposition lettre poste
Proposition système d'accès
Proposition chauffage

Lecture du procès-verbal

La lecture du procès-verbal du 17 novembre 2013 a été faite par chacune des personnes .Le procès-verbal est accepté à l'unanimité et signé et sera sauvegardé en PDF sur le disque dur du syndicat.

3. Signature de documents :

Permis rénovation condo 305

4. Sujet à discuter :

5.01 États des revenus et dépenses
5.02 Proposition rondes sécurité
5.03 Proposition Tapis
5.04 Proposition lettre poste
5.05 Proposition système d'accès
5.06 Proposition chauffage
5.07 Planification changement réservoir

5.01 États des revenus et dépenses

Les membres du CA discutent de l'état des revenus et dépenses. Monsieur Roger Monette avise les membres du CA que pour l'année 2013 il y aura un déficit d'opération de 2021,88\$ principalement dû au coût de l'assurance bâtiment. Monsieur Monette avise aussi que le fond de prévoyance au 31 décembre 2013 est de 102 395,25\$

Accepté à l'unanimité

5.02 Proposition rondes de sécurité

2014-01-23A

Sur proposition dûment faite, appuyé et adoptée à l'unanimité, dû à la cessation d'emploi de Monsieur Daniel Lefebvre dont la tâche était de faire des rondes de sécurité dans la bâtisse, Monsieur Roger Monette propose qu'après le départ de Monsieur Lefebvre, une offre d'emploi soit affichée sur le babillard pour donner la chance à toutes les personnes intéressées. Le poste affiché sera pour des rondes de nuit. Il est important que les résidents sachent que des rondes sont faites la nuit pour sécuriser le bâtiment.

Accepté à l'unanimité

5.03 Tapis de protection

2014-01-23B

Sur proposition dûment faite, appuyée et adoptée à l'unanimité, étant donné que souvent après des réparations majeurs dans un condo, le syndicat doit faire nettoyer le tapis en face du condo ou en face de l'ascenseur, Monsieur Roger Monette propose d'acheter un tapis de caoutchouc léger d'une longueur de 10' pour installer en face de la porte du condo en réparation et un même type de tapis pour l'installer à la sortie de l'ascenseur du même étage en direction du condo en réparation.

Accepté à l'unanimité

5.04 Proposition lettre spéciale

2014-01-23C

Sur proposition dûment faite, appuyée et adoptée à l'unanimité, 1) ayant promis à l'assemblée générale le plus de transparence possible, 2) L'assemblée générale ayant exprimé la volonté qu'un suivi annuel soit fait pour confirmer que chaque copropriétaire a une assurance responsabilité, Monsieur Roger Monette propose de faire un envoi postale au 15 février 2014 qui comprendra : une copie du bilan au 31 décembre 2013 et le formulaire de confirmation d'assurance responsabilité que chaque copropriétaire devra nous retourner. Monsieur Jean-Marc Laurin propose d'ajouter dans l'envoi postal un rappel pour la chute à déchets, rappel pour la fumée de cigarettes, et y inclure la lettre aux propriétaires qui doivent changer leur réservoir à eau chaude.

Acceptée à l'unanimité

5.05 Proposition système d'accès

2014-01-23D

Sur proposition dûment faite, appuyé et adoptée à l'unanimité, l'assemblée générale ayant donné son accord pour le changement des clefs de notre édifice en 2015, Monsieur Roger Monette demande la permission au CA de produire un document sur les avantages et inconvénients entre un mécanisme à clef et un mécanisme à carte magnétique. Les points suivants seraient analysés : coûts, sécurité, faisabilité, entretien.

Accepté à l'unanimité

5.06 Proposition chauffage

2014-01-23E

Sur proposition dûment faite, appuyée et adoptée à l'unanimité, 1) étant donné que la bâtisse est conçue en exfiltration nous devons tenir une ventilation constante 2) ayant investi près de 4000\$ dans la rénovation du système de ventilation qui faisait défaut depuis au moins 10 ans 3) ayant fait des test que le système peut entre -24 et plus tenir une température de 60 degrés 4) le thermostat étant à 65 degré, Monsieur Roger Monette propose de remettre active 24hrs sur 24 hrs la ventilation des couloirs.

Accepté à l'unanimité

5.07 Projet réservoir eau chaude

Monsieur Jean-Marc Laurin et Monsieur Roger Monette seront en charge du projet changement des réservoirs à eau chaude pour 41 copropriétaires. Voici les étapes qui seront suivi pour réaliser à bien ce projet :

- 1) Liste des personnes concernées
- 2) Envoie lettre explicative
- 3) Visite de chacun des condos
- 4) Choix de la compagnie qui exécuteront les travaux par chaque proprio
- 5) Date limites d'installation
- 6) Cédule et exécution des travaux pour ceux qui auront choisi Plomberie Dussault

6.0 Tâches à exécuter par Roger Monette :

- a. Registre des équipements (Avril 2013)
En cours
- b. Former une personne copropriétaire, au niveau de la comptabilité de l'édifice
En cours
- c. Appliquer une couche de liant sur stationnement arrière au printemps 2014 (18 juillet 2013)
A suivre
- d. Voir à installer système électrique à la porte du 1925 au printemps 2014 (14 octobre 2013)
- e. Voir à acheter et installer moteur de ventilation au printemps 2014 (14 octobre 2013)
- f. Changement des réservoirs à eau chaude 2014 (6 novembre 2013)

6.1 Tâches à exécuter par Raymond Malhamé :

- a. Voir à rencontrer société St-Vincent-de-Paul (6 novembre 2013)
- b. Produire minutes de l'assemblée générale (6 novembre 2013)

6.2 Tâches à exécuter par Jean-Marc Laurin :

- b. Registre des entretiens (avril 2013)
A suivre
- d. Changer les valves d'entrée d'eau et de réservoir à eau chaude pour printemps 2014 (18 juillet 2013)
A suivre
- g. Changement des réservoirs à eau chaude 2014 (6 novembre 2013)
- h. Créer espace sur le site web pour les minutes du CA (6 novembre 2013)
Terminé
- L. Installation thermostat système de ventilation (7 novembre 2013)
Terminé
- M. Achat d'un « pagette » pour Monsieur Raymond Malhamé (6 décembre 2013)

7.0 Divers

2014-01-23F

Monsieur Roger Monette montre un contrat des Industries Garanties Ltd, spécialisé dans la réparation des systèmes de ventilation, l'offre de cette compagnie semble très avantageuse pour notre syndicat. Monsieur Roger Monette propose de revoir le contrat de notre compagnie actuel Refpro.

Accepté à l'unanimité

Monsieur Roger Monette explique aux membres du CA que certains travaux faits par Monsieur Jean-Marc Laurin pour gérer le bâtiment sont connus uniquement de lui-même et qu'il faudrait qu'au moins deux personnes sachent comment effectuées ces travaux. Ex : site web

Une discussion se fait sur la capacité de notre système informatique, Monsieur Jean-Marc Laurin propose de prendre l'ordi qui gère actuellement le système de caméra et de le transférer pour gérer le disque L du syndicat, et l'achat d'un autre ordi sera fait pour gérer les caméras. Raymond Malhamé recommande à Jean-Marc Laurin et Roger de prospecter la possibilité de faire un backup automatique et régulier (copie de sécurité) de tout le disque dur du Syndicat sur un espace virtuel sur Internet loué à Google ou tout autre prestataire de services informatiques à distance. Ce procédé se nomme clouding (infonuagique).

Accepté par le CA

Monsieur Jean-Marc Laurin propose de transférer les « back up » d'AVG vers Google pour avoir plus de capacité.

Accepté par le CA

8.0 Prévision d'achats

9.0 Levée de l'Assemblée.

A l'unanimité, l'assemblée est levée à 17 :20hrs

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

(Signé) Roger Monette, Administrateur

(Signé) Jean-Marc Laurin, Administrateur

(Signé) Raymond Malhamé, Administrateur

5.01 États des revenus et dépenses

Les membres du CA discutent de l'état des revenus et dépenses.

Accepté à l'unanimité

5.02 Acceptation du bilan au 31 décembre 2013

Accepté à l'unanimité

5.03 Discussion sur la mésentente avec l'homme d'entretien

Monsieur Monette relie le courriel qu'il avait envoyé aux autres membres du CA suit à un appel téléphonique agressif de l'homme d'entretien Monsieur Rosaire Lecours, celui-ci ayant décidé d'arrêter le système de ventilation sans la permission du CA. Monsieur Roger Monette souligne que c'est le CA qui décide et non l'homme d'entretien et que comme copropriétaire Monsieur Lecours peut faire une plainte formelle écrite pour le bruit du système de ventilation et que son appel téléphonique agressif n'est pas une manière de communiquer. D'ailleurs le CA est en attente de soumission pour la réparation du tambour de ventilation.

Monsieur Malhamé souligne que la chaîne de commandement doit être toujours respectée, et ce, en tout temps et en toute circonstance et quelques soient les raisons, à moins, évidemment, d'une situation extrême liée à la sécurité de l'Édifice et des copropriétaires et en l'absence des Administrateurs: Ainsi, le CA, mandaté par l'Assemblée des copropriétaires pour gérer l'Édifice, doit être le seul et unique émetteur des consignes et directives. Ces consignes et directives sont émises à l'unanimité et en équipe par ce CA dans le cadre des réunions régulières que tiennent les administrateurs sous la présidence de M. Roger Monette. Ces mêmes consignes sont ensuite transmises verticalement en aval, c.-à-d. du haut vers le bas, en direction de l'homme d'entretien.

L'homme d'entretien ne doit pas prendre d'initiatives par lui-même sans en consulter le CA et il doit obligatoirement obtenir l'assentiment du CA et obtenir son aval pour chacune des initiatives qu'il entend prendre afin que le CA soit informé le premier, et qu'il ne soit donc pas pris par surprise par les copropriétaires réagissant à une initiative de la part de l'homme d'entretien comme cela s'est fait récemment en ce qui a trait à la fermeture de la ventilation centrale, et ce malgré la décision votée à la l'unanimité à l'Assemblée des copropriétaires sur proposition du CA.

Sinon, ce sont les trois administrateurs qui perdront la face, car, n'étant pas au courant que la ventilation centrale avait été arrêtée, M. Monette affirmait aux copropriétaires irrités par la fumée de cigarette répandue brusquement et à nouveau dans les couloirs que la ventilation fonctionnait 24h sur 24 conformément à la décision votée à l'unanimité des copropriétaires sur proposition du CA lors de la dernière assemblée afin d'accommoder les nombreux copropriétaires non fumeurs indisposés par la fumée de cigarette dans les parties communes de l'Édifice.

En l'absence d'une telle règle de procédure et d'une conformité à celle-ci, tout homme d'entretien pourrait prendre des décisions ou des initiatives à l'insu du CA et miner du même coup la crédibilité du CA et sa cohésion, comme cela s'est déjà produit ailleurs.

Étant donné que le mode opératoire du CA est le travail d'équipe et la transparence entre les trois administrateurs en ce qui a trait à la gestion de l'Édifice, une autre initiatives de ce genre de la part de l'homme d'entretien sans consultation du CA (fermeture en cachette de la ventilation centrale et sans en aviser les autres administrateurs) et qui a fait réagir les non

fumeurs de l'Édifice qui nous ont inondés de courriels , de méls et d'appels téléphoniques, pourrait miner la grande confiance que les copropriétaires vouent actuellement au CA. et faire douter les non fumeurs de notre sincérité et de notre volonté de protéger nos espaces communs de toute invasion par la fumée de cigarette.

De plus, cela peut envoyer comme message à ces copropriétaires que nous, les administrateurs, ne travaillons pas en équipe et de façon synchronisée et que chacun fait les choses à sa tête, en solo, y compris l'homme d'entretien.

Ainsi, si nous ne voulons pas que ça dérape et que l'on perde le contrôle, les relations entre le CA et l'homme d'entretien doivent être empreintes de transparence et de respect mutuels, et dans le respect de la chaîne de commandement. Car, en fin de compte, c'est toujours la vérité qui triomphe et que tout finit par se savoir.

Toutefois, nous reconnaissons que la situation était exceptionnelle vu le bruit du tambour était particulièrement fort, qu'il se situait au-dessus de sa tête et qu'il empêchait l'homme d'entretien de dormir. Ce qui aurait pu l'empêcher d'exécuter efficacement son travail el lendemain, et ce, par manque de sommeil. C'est pourquoi nous avons permis temporairement d'arrêter la ventilation la nuit entre 23h et 4h du matin en attendant de régler définitivement le bruit du tambour. D'ailleurs M. Roger nous a entretenus sur la manière efficace de le faire au moment de la prochaine installation.

Pour conclure sur une note positive, et comme nous l'avons expliqué à l'Assemblée dans notre lettre publique sur notre philosophie de gestion empreinte de l'esprit d'équipe, nous devons être cohérents en travaillant en équipe et en prenant des décisions à l'unanimité et non en aparté, et ce, pour le bien des copropriétaires vu qu'une maison divisée sur elle-même finit par tomber. L'homme d'entretien est donc, lui aussi, invité à agir comme un membre de cette équipe et dans le sens de sa cohésion.

Cette mise au point n'enlève nullement le mérite de l'homme d'entretien dont nous sommes tous très satisfaits du travail. Nous apprécions aussi les efforts de tous les administrateurs qui travaillent très bien et très professionnellement, et nous ne voulons pas que cet incident malencontreux mette en danger l'admirable travail accompli jusqu'à ce jour par le Conseil d'administration représenté par Messieurs Roger Monette, Jean-Marc Laurin et Raymond Malhamé, et menace la cohésion de cette équipe.

Monsieur Laurin souligne que :

Nous comprenons bien que le bruit du système de ventilation l'empêchait de dormir, mais il y a une façon de dire les choses. Rosaire m'a contacté le lundi soir pour me dire qu'il avait arrêté le système de ventilation, car il faisait un vacarme qui l'empêchait de dormir. Je lui ai expliqué qu'il ne devait pas l'arrêter, car d'autres gens allaient se plaindre des odeurs dans les passages. Le lendemain quand j'ai vu les plaintes, j'ai contacté Roger pour l'aviser que le système avait été arrêté par Rosaire. Roger m'a demandé de m'assurer que Rosaire sache bien que c'est le conseil d'administration qui doit décider de l'arrêter ou pas et que les gens doivent utiliser la voie normale afin de déposer des plaintes ou appeler au Syndicat qui prend lui-même les décisions. J'ai contacté Rosaire pour lui dire de ne plus arrêter le système et s'il y avait trop de bruit de déposer une plainte ou appeler au Syndicat. J'ai eu droit à une engueulade de la part de Rosaire et ensuite de Roger, parce que Rosaire l'avait appelé aussi. Jamais je n'ai approuvé le comportement de Rosaire et même si j'ai su que Rosaire avait arrêté le système, je ne l'avais pas autorisé. Finalement, le conseil a permis que le système soit arrêté la nuit, le temps que le problème de bruit soit résolu.

5.04 Acceptation des lettres à poster aux copropriétaires

Toutes les lettres présentées aux membres du CA et annexées à la présente ont été acceptées par le CA à l'unanimité, elles seront donc postées mardi le 25 février 2014

5.05 Acceptation du nouveau contrat de ventilation

Cette discussion est reportée à la prochaine réunion les soumissions n'étant pas toutes reçues.

5.06 Proposition arrêt de ventilation

2014-02-24-A

Sur proposition dûment faite, appuyée et adoptée à l'unanimité, suite à une vibration excessive du tambour de ventilation du système de chauffage sur le toit, suite à une plainte verbale du condo 325, Monsieur Roger Monette propose d'arrêter le système de ventilation entre 11 hrs et 4 hrs chaque jour de la semaine, le temps que les fournisseurs qui sont déjà cédulés produisent leur soumission et que la réparation du tambour soit faite.

Cette proposition a été acceptée à l'unanimité par courriel

5.07 Proposition changement de nom de domaine

2014-02-24-B

Sur proposition dûment faite, appuyée et adoptée à l'unanimité, Monsieur Roger Monette propose de faire changer le nom de domaine lesjardinsdalexandre.com pour le nom SCJA.com, et aussi modifier le nom des courriels. Monsieur Monette explique que le nom de domaine actuel est trop long et porte à confusion et qu'il y a beaucoup de fournisseurs qui appellent pour dire que courriel ne fonctionne pas, mais en réalité ils ont fait des erreurs d'orthographe. Ce changement engendrera des coûts de 250\$. Il faut aussi uniformiser les noms des administrateurs pour les courriels soit :

Admin@SCJA.com
Monette@SCJA.com
Malhamé@SCJA.com
Laurin@SCJA.com

5.08 Réparation de la toiture et dégâts au condo 305

Monsieur Laurin explique à Monsieur Raymond Malhamé la réparation qui a été exécuté dimanche le 23 février à 8 hrs am. La membrane était fendillée à la base du caisson des sorties de ventilateur. La réparation a été fait et une inspection au alentour a été effectuée aussi.

Le CA a voté un montant de 250\$ avec libération signé, à remettre au condo 305 s'il veut faire lui-même les réparations ou l'ouvrier du syndicat fera les travaux mais dans deux semaines seulement.

Accepté à l'unanimité

5.09 Suivi de la poursuite des anciens administrateurs

Suite au désistement de la poursuite Vaillancourt Simonot, nos frais d'avocat (+- 3500\$) seront réclamés à la cours de la petite créance.

Accepté à l'unanimité

6.0 Tâches à exécuter par Roger Monette :

- a. Registre des équipements (Avril 2013)
En cours
- b. Appliquer une couche de liant sur stationnement arrière au printemps 2014 (18 juillet 2013)
A suivre
- c. Voir à installer système électrique à la porte du 1925 au printemps 2014 (14 octobre 2013)
- d. Voir à acheter et installer moteur de ventilation au printemps 2014 (14 octobre 2013)
- e. Changement des réservoirs à eau chaude 2014 (6 novembre 2013)
- f. Soumission pour balcon de béton (remplissage fissures/métal) (travaux 2015)
- g. Soumission pour peinture balcon (travaux 2015)

6.1 Tâches à exécuter par Raymond Malhamé :

6.2 Tâches à exécuter par Jean-Marc Laurin :

- a. Changer les valves d'entrée d'eau et de réservoir à eau chaude pour printemps 2014 (18 juillet 2013)
A suivre
- b. Changement des réservoirs à eau chaude 2014 (6 novembre 2013)
- c. Faire exécuter les travaux de la RBQ sur notre ascenseur (janvier 2014)
- d. Serrure fenêtre condo 001 (décembre 2013)
- h. Nettoyage drain garage (22 février 2014)
- i. Site web amélioration
- j. Faire teinter les portes extérieures au 1925 (janvier 2014)

7.0 Divers

Monsieur Roger Monette demande à Monsieur Laurin si les travaux recommandés par l'inspecteur de la RBQ ont été faits, Monsieur Laurin va se renseigner à la compagnie Otis

Monsieur Roger Monette demande à Monsieur Laurin si le site web pourra être bientôt sur deux ordinateurs ou sur l'ordinateur du bureau du syndicat et s'il serait possible d'améliorer le site web, Monsieur Laurin s'informe.

8.0 Prévision d'achats

Systeme caméra

9.0 Levée de l'Assemblée.

A l'unanimité, l'assemblée est levée à 15 :19 hrs

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

S C J A

Syndicat des Copropriétaires
Les Jardins d'Alexandre

Procès-verbal de l'assemblée du C.A. du syndicat des Jardins d'Alexandre tenu le 31 mars 2014 à 15 :15 hrs au 1923 rue Alexandre-De Sève, au condo 205. Étaient présents : Jean-Marc Laurin, Roger Monette et Raymond Malhamé.

1. Ouverture de la réunion du conseil d'Administration

Tous les administrateurs étant présents, la réunion du conseil d'Administration a été déclarée légalement constituée.

2. Remise des documents

Ordre du jour
Minutes assemblée du 24 février 2014
États des revenus et dépenses
Proposition fenêtre condo 001
Proposition cellulaire
Proposition échelle
Proposition casier de bois
Contrat chauffe eau
Contrat réparation du ventilateur
Contrat d'entretien annuel système de ventilation
Système d'accès avec carte

Lecture du procès-verbal

La lecture du procès-verbal du 24 février 2014 a été faite par chacune des personnes. Le procès-verbal est accepté à l'unanimité et signé et sera sauvegardé en PDF sur le disque dur du syndicat.

3. Signature de documents :

Deux chèques ont été signés
Le contrat pour le changement des réservoirs à eau chaude a été signé à 723,19\$ l'unité
Le contrat pour la réparation du ventilateur sur le toit a été signé à 1 515,00\$
Le contrat pour l'entretien annuel du système de ventilation a été signé à 520\$ chaque visite

4. Sujet à discuter :

- 5.01 États des revenus et dépenses
- 5.02 Proposition fenêtre condo 001
- 5.03 Proposition cellulaire SCJA
- 5.04 Proposition échelle
- 5.05 Proposition casier de bois notarié
- 5.06 Acceptation contrat chauffe eau
- 5.07 Acceptation contrat entretien ventilation

- 5.08 Acceptation contrat réparation ventilateur
- 5.09 Système d'accès avec carte
- 5.10 Acceptation du nouveau nom de domaine

5.01 États des revenus et dépenses

Les membres du CA discutent de l'état des revenus et dépenses.

Accepté à l'unanimité

5.02 Proposition fenêtre condo 001

2013-03-31-A

Sur proposition dûment faite, appuyée et adoptée à l'unanimité, Suite à une plainte du copropriétaire du condo 001 à l'effet qu'il y a de l'infiltration d'air, nous avons fait inspecter en décembre 2013 la fenêtre de ce condo située sur le mur de la sortie du garage intérieur, la personne ressource nous a confirmé que l'on ne peut réparer celle-ci car elle est à la fin de sa vie utile. Le copropriétaire nous ayant mentionné que la chambre ou se situe cette fenêtre sera la chambre de son nouveau né, un changement de vitre thermos étant prévu pour l'année 2017, sur proposition dûment faite, appuyée et adoptée à l'unanimité, Monsieur Roger Monette propose de faire changer la fenêtre et que le montant de la dépense de plus ou moins 1000\$ soit prit dans le fond de prévoyance.

Accepté à l'unanimité

5.03 Proposition cellulaire SCJA

2014-03-31-B

Suite à une décision du Conseil d'Administration d'acheter un moyen de communication pour Monsieur Raymond Malhamé dans le but d'accélérer les prises de décision, Messieurs Monette et Laurin ont acheté un téléphone cellulaire; un forfait de base de 100 minutes interurbain inclus, répondeur, afficheur, et texto. Sur proposition dûment faite, Monsieur Roger Monette propose qu'en acceptant le téléphone que lui remet le CA Monsieur Malhamé soit responsable des coûts de dépassement du forfait si ceux-ci sont dus à des appels personnels.

Monsieur Raymond Malhamé accepte les conditions

5.04 Proposition échelle

2014-03-31-C

En faisant une visite de l'immeuble je me suis aperçu que l'échelle d'aluminium installé sur le mur du garage n'était plus là. Cette échelle avait été enregistrée dans les actifs de l'immeuble. Suite à une rencontre avec l'homme d'entretien, celui-ci m'avise que le représentant de la firme Camiltek est venu chercher l'échelle qui lui appartenait. Des questions se posent : 1) qui a permis à l'entrepreneur de prendre l'échelle 2) qui lui a ouvert la porte 3) pourquoi aucun membre du CA n'a été avisé du fait. Du à ces évènements, sur proposition dûment faite, appuyée et adoptée à l'unanimité, Monsieur Roger Monette propose d'acheter une échelle d'aluminium de la même longueur (35') que celle qui était entreposé dans le garage intérieur. Le prix approximatif est de 500\$

Accepté à l'unanimité

Note spéciale des membres du CA sur la proposition 5.04

Texte de Monsieur Raymond Malhamé

Monsieur Roger Monette, à titre de responsable du Patrimoine et des Finances du Syndicat, avait procédé à l'inventaire des équipements appartenant au Syndicat et avait inscrit l'échelle en aluminium pour les travaux des balcons comme appartenant au Syndicat. Plus tard, il s'est révélé qu'elle appartenait à Monsieur Alain Gariépy, l'entrepreneur qui avait effectué les réparations sur certains de nos balcons, et Monsieur Gariépy l'avait laissée temporairement dans notre garage vu qu'il faisait des travaux de temps à autre dans notre édifice. Notre homme d'entretien, Monsieur Rosaire Lecours, lui a remis l'échelle à sa demande et ce, sans consulter le Syndicat et l'en aviser. M. Monette, responsable de nos équipements, nous a partagé sa surprise au cours de notre réunion administrative du 31 mars vu qu'on ne l'avait pas avisé que l'échelle appartenait au Syndicat. Il est évident qu'il y a eu ici un malentendu, et, qu'à l'avenir, et **pour une meilleure communication, l'homme d'entretien consulte et avise M. Monette et le Syndicat avant de remettre un équipement à une tierce personne.**

Texte de Monsieur Jean-Marc Laurin

J'ai communiqué avec Monsieur Rosaire Lecours pour avoir des explications concernant l'enlèvement de l'échelle du garage. Celui-ci m'a expliqué que nous n'avions pas d'échelle au moment où Alain Gariépy de Camill-Tek a obtenu son premier contrat avec nous pour faire la peinture de nos balcons. Il a dû acheter une très grande échelle pour effectuer les travaux. Du même coup, comme il effectuait la plus part de nos travaux de réparation, il aurait obtenu la permission de Monsieur Vaillancourt pour lui permettre d'installer des supports dans le garage pour y conserver son échelle. En toute connaissance de cause, Monsieur Lecours a donné accès à Monsieur Gariépy afin qu'il vienne récupérer son échelle. En ce qui me concerne, je n'ai pas de raison de penser que ce n'est pas vrai, car c'est toujours Monsieur Gariépy qui utilisait cette échelle pour effectuer les travaux de hauteur pour notre immeuble et nos autres travaux. Comme nous faisons moins appel à ses services présentement, il est peut-être normal qu'il ait décidé de reprendre son échelle. Je comprends aussi que certains administrateurs qui sont arrivés plus récemment soient perplexes face à la situation, étant donné que nous avons fait un inventaire de nos équipements en tenant compte que cette échelle nous appartenait.

Texte de Monsieur Roger Monette

Je déplore le fait que l'homme d'entretien décide par lui-même sans informer les membres du CA, de donner un équipement qui est à l'intérieur de notre bâtiment. Il aurait été simple d'expliquer la situation aux membres du CA avant de remettre un équipement à un tiers. Autres questions se posent, y a-t-il d'autres équipements dans la même situation.

5.05 Proposition casier de bois notarié

2014-03-31-D.

Sur proposition dûment faite, appuyée et adoptée à l'unanimité, Monsieur Roger Monette demande au CA la permission de dégagé des fonds pour faire un changement dans la déclaration de copropriété. Les casiers de bois actuel ne sont pas inscrit à la convention de copropriété ce qui est illégale mais que tolère les notaires qui exécutent les ventes car les administrateurs des Jardins d'Alexandre leur fournisse un lettre certifiant que ces casiers existe. Le changement à la convention de copropriété se fera de façon générale, c'est-à dire que chaque casier ne sera pas relié au condo à qui il appartient mais aux parties commune à usage exclusive. Le coût de ce changement sera d'approximativement 1500\$

Accepté à l'unanimité

5.06 Acceptation contrat chauffe-eau

Le contrat pour le changement des réservoirs d'eau chaude a été attribué à Hydro-Solution au prix de 723,19\$ l'unité. La plomberie Dussault était à 722\$ sans bac de récupération et la firme était à son deuxième changement de prix celui-ci ayant une limite de 15 jours. Hydro-Solution a donné un prix ferme jusqu'à fin juin et fourni dans son prix le bac de récupération. Pour toutes ces raisons le CA a accepté la soumission de Hydro-Solution.

Accepté à l'unanimité

5.07 Acceptation contrat d'entretien annuel ventilation

Le contrat d'entretien annuel pour le système de ventilation a été attribué à Progaz D.M.N pour un totale de 520,00\$ par visite, deux visites par année.

Trois firmes qui ont été sollicité nous avaient été présentées par le représentant Reznor au Québec.

Les trois firmes sont venues visiter nos installations, deux seulement ont envoyé des soumissions.

La firme qui avait la soumission la plus base (480,00\$) ne fournissait pas de protocole d'entretien aucun détail des inspections qu'il allait faire n'était inscrit.

Le CA a décidé de choisir la firme qui détaillait ces travaux et qui semblait inspirer plus confiance.

Accepté à l'unanimité

5.08 Acceptation contrat réparation du ventilateur

Le contrat pour la réparation du ventilateur du système de chauffage sur le toit a été attribué à Progaz D.M.N pour un montant de 1 515,00\$. Le CA a décidé de choisir cette firme pour la même raison que pour le contrat annuel d'entretien, le détail des travaux était bien énuméré. Les trois mêmes firmes avaient été invitées.

Accepté à l'unanimité

5.09 Système d'accès avec carte

En décembre 2013 Monsieur Roger Monette avait demandé la permission au CA pour évaluer la pertinence d'avoir un système d'accès par carte magnétique. Une rencontre a été faite avec la firme Logic Control, Monsieur Monette et Monsieur Laurin. Pour magnétiser 6 portes d'accès et aussi avoir un système de relève lorsqu'il y a panne de courant, le montant s'élève à 15 830\$. Les avantages à avoir un tel système est qu'il est plus facile à gérer et plus sécuritaire, lorsqu'une personne quitte le bâtiment définitivement sa carte d'accès est désactivée et d'autres cartes sont activées pour les nouveaux résidents il y a donc plus de clef de réserve en circulation. Aussi il ne sera plus obligatoire de faire changer les clefs au 5 ans comme on le fait depuis la construction de la bâtisse, le changement de clef aux 5 ans coûte 5000\$.

Le CA est d'avis qu'il serait bon d'installer ce nouveau système, mais pour respecter l'autorité de l'assemblée générale et donner une légitimité accrue à ce projet, le CA décide de proposer l'acceptation de ce système à l'assemblée générale de novembre 2014.

Accepté à l'unanimité

5.10 Acceptation du nouveau nom de domaine

Tel qu'avait voté le CA lors de la dernière réunion, Monsieur Laurin nous informe que le nom de domaine SCJA.com avait déjà été réservé et qu'il y a de disponible SCJA.ca, ce que les autres membres du conseil avaient accepté par courriel. Le coût de ce domaine est de 183,70\$.

Lors de la dernière assemblée les membres du CA avait décidé que le courriel serait : Admin@SCJA.ca , Monsieur Laurin nous propose plutôt info@SCJA.ca Les membres acceptent à l'unanimité.

Donc ce sera :

info@scja.ca
monette@scja.ca
laurin@scja.ca
malhamé@scja.ca

Note: le site web actuel sera conservé pour un laps de temps (6 mois), il sera effacé de son contenu et il y aura une note d'inscrit dirigeant les utilisateurs vers le nouveau site.

6.0 Tâches à exécuter par Roger Monette :

- a. Registre des équipements (Avril 2013)
En cours
- b. Appliquer une couche de liant sur stationnement arrière au printemps 2014 (18 juillet 2013)
A suivre
- c. Voir à installer système électrique à la porte du 1925 au printemps 2014 (14 octobre 2013)
- d. Voir à acheter et installer moteur de ventilation au printemps 2014 (14 octobre 2013)
Terminé
- e. Changement des réservoirs à eau chaude 2014 (6 novembre 2013)
- f. Soumission pour balcon de béton (remplissage fissures/métal) (travaux 2015)
- g. Soumission pour peinture balcon (travaux 2015)
- h. Changement fenêtre 001 (31 mars 2014)
- i. Changement convention pour casier de bois (31 mars 2014)

6.1 Tâches à exécuter par Raymond Malhamé :

6.2 Tâches à exécuter par Jean-Marc Laurin :

- a. Changer les valves d'entrée d'eau et de réservoir à eau chaude pour printemps 2014 (18 juillet 2013)
A suivre
- b. Changement des réservoirs à eau chaude 2014 (6 novembre 2013)
- c. Faire exécuter les travaux de la RBQ sur notre ascenseur (janvier 2014)
- d. Serrure fenêtre condo 001 (décembre 2013)
- j. Nettoyage drain garage (22 février 2014)
- k. Site web amélioration
- l. Faire teinter les portes extérieures au 1925 (janvier 2014)
Terminé
- m. Nettoyer caméras du garage (30 mars 2014)
- n. S'informer si l'installation des bouches d'eau aux condos du sous-sol sont légaux(28avril 2014)

7.0 Divers

Monsieur Monette et Laurin expliquent que le projet remplacement des chauffe-eau va bien, il reste 8 visites de condo à effectué, la prochaine étape sera d'envoyer une lettre pour facturer chaque condo avant l'exécution des travaux.

Monsieur Laurin avise le CA qu'il y a eu une fuite d'eau dans le corridor en face du condo 304 et aussi à l'intérieur du condo 304, toiture Hogue a été contacté et passera voir pour réparer.

Monsieur Laurin nous montre une lettre d'accusé réception à signer. Cette lettre accusé réception d'une plainte du condo 205 à l'effet qu'il y a de l'eau dans l'espace de son stationnement à chaque printemps et aussi lorsqu'il y a une pluie forte. Le Ca suivra le dossier et verra ce qu'il peut faire pour remédier à cette situation.

Les membres du Syndicat proposent plusieurs solutions au problème d'infiltration :

M. Raymond Malhamé propose qu'on remette la bande de terre-plein en gravelle qui existait le long du mur du stationnement arrière de l'Édifice avant le projet qui l'a enlevé pour le remplacer par de l'asphalte, et ce afin de permettre l'eau de pluie et de neige d'être absorbée avant qu'elle ne s'infilte dans le mur de l'Édifice pour finir dans le garage.

M. Jean-Marc Laurin confirme qu'il y avait en effet un terre-plein en gravelle le long du mur; ce qui facilitait l'absorption de tout excès d'eau.

M. Monette demande à Jean-Marc de contacter l'ancien entrepreneur qui avait scellé les fissures dans le mur pour vérifier avec lui si on ne pourrait pas mettre un scellant le long du mur extérieur au complet, niveau premier étage afin d'éviter ce type d'infiltration.

Monsieur Laurin informe le CA qu'il a acheté trois nouvelles caméras, et un enregistreur vidéo.

8.0 Prévision d'achats

Échelle

9.0 Levée de l'Assemblée.

A l'unanimité, l'assemblée est levée à 16 :40 hrs

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

(Signé) Roger Monette, Administrateur

(Signé) Jean-Marc Laurin, Administrateur

(Signé) Raymond Malhamé, Administrateur

S C J A

Syndicat des Copropriétaires
Les Jardins d'Alexandre

Procès-verbal de l'assemblée du C.A. du syndicat des Jardins d'Alexandre tenu le 12 mai 2014 à 15 :00 hrs au 1923 rue Alexandre-De Sève, au condo 205. Étaient présents : Jean-Marc Laurin, Roger Monette et Raymond Malhamé.

1. Ouverture de la réunion du conseil d'Administration

Tous les administrateurs étant présents, la réunion du conseil d'Administration a été déclarée légalement constituée.

2. Remise des documents

Ordre du jour
Minutes assemblée du 30 mars 2014
États des revenus et dépenses
Proposition Bouches d'eau
Contrat casier notarié
Proposition thermostat
État du projet chauffe eau
Placement fond de prévoyance
Rapport d'inspection d'incendie
Aspirateur stationnement extérieur
Soumission lavage de fenêtres
Contrat Progaz

Lecture du procès-verbal

La lecture du procès-verbal du 30 mars 2014 a été faite par chacune des personnes .Le procès-verbal est accepté à l'unanimité et signé et sera sauvegardé en PDF sur le disque dur du syndicat.

3. Signature de documents :

Compensation de 60\$, pour condo 304 et 206
Le contrat pour l'installation de deux thermostats pour la ventilation

4. Sujet à discuter :

- 5.01 États des revenus et dépenses
- 5.02 Proposition bouches d'eau sous-sol
- 5.03 Contrat casier L08
- 5.04 Proposition thermostat
- 5.05 État du projet chauffe eau
- 5.06 Placement du fond de prévoyance
- 5.07 Rapport d'inspection incendie
- 5.08 Aspirateur stationnement extérieur
- 5.09 Lavage de fenêtres
- 5.10 Contrat Progaz

5.01 États des revenus et dépenses

Les membres du CA discutent de l'état des revenus et dépenses.
Monsieur Roger Monette avise que le fonds de prévoyance a été débité déjà de 20 000\$, dû à divers travaux d'urgence sur la toiture et le système de chauffage sur le toit.

Accepté à l'unanimité

5.02 Proposition Bouche d'eau sous-sol

2013-05-12-A

Sur proposition dûment faite, appuyée et adoptée à l'unanimité, Monsieur Roger Monette propose qu'une firme indépendante qui n'est pas installateur de cet équipement, soit engagée pour inspecter les bouches d'eau dans les condos du sous-sol pour en valider l'installation et faire des recommandations.

Accepté à l'unanimité

Messieurs Monette et Malhamé déplorent le fait qu'ils prennent connaissance d'un administrateur qu'en 2011 une firme ait déclaré illégale l'installation des bouches d'eau des condos du sous-sol. Monsieur Monette et Malhamé ont appris cette situation en avril 2014 et se demandent pourquoi qu'entre leur venue comme administrateurs en août 2014 et aujourd'hui, que la personne responsable de la sécurité et de entretien ne les aient pas avisé de cette situation et que pendant ces années nous vivions avec des installations non conforme bien que non dangereux. Monsieur Monette et Malhamé avisent qu'il sera très important d'aviser l'assemblée générale en novembre 2014 de cette situation et qu'aucun budget n'a été réservé pour cette situation.

Monsieur Laurin souligne que :

En 2011, avant notre inspection incendie, nous avons connu des problèmes avec le système de pompe incendie dont les tuyaux avaient gelés. Le technicien de l'époque a facturé 5 ou 6 appels différents pour remplacer des pièces au lieu de tout réparer d'un seul coup.

Je me souviens d'une conversation avec Monsieur Richard Vaillancourt où j'exprimais que le technicien exagérait. Dans cette même période, nous avons discuté au sujet de l'inspection des gicleurs dans les unités au sous-sol. Je questionnais le fait que ces gicleurs n'étaient pas inspectés au cours des inspections incendies et qu'ils devaient l'être au même titre que les autres. Je ne trouvais pas ça normal. Nous avons alors entrepris de les faire inspecter avec les autres. C'est encore le même technicien qui a commencé à dire que tous les gicleurs devaient être déplacés dans les unités pour être conformes. Ce que nous trouvions exagéré en plus d'être une dépense non prévue alors que le fond de prévoyance était vide. Nous avons décidé d'engager une autre compagnie pour effectuer l'inspection habituelle et obtenir notre certificat cette année-là, sans quoi, nous ne l'aurions pas eu. Nous avons prévu présenter un projet afin de financer la relocalisation des gicleurs. Mais suite aux événements survenus en 2011 où on m'a éloigné de mes fonctions et décisions, suite aussi à la poursuite et aux changements administratifs, le projet est resté oublié. Cette année, juste avant l'inspection annuelle, j'ai expliqué la situation aux membres actuels du conseil afin qu'on puisse prendre une décision pour normaliser enfin la situation. À ma connaissance il y aurait 5 unités concernées où une dizaines de gicleurs en tout qui devraient être déplacés. Il semble que les cloisons entre les unités ont été déplacées du plan d'origine, ce qui fait que la configuration des gicleurs ne convient plus avec les unités actuels. Je pense qu'avec une soumission convenable nous allons

déboursier que quelques milliers de dollars (environ 3000\$) au lieu des 15000\$ ou 20000\$ que l'autre technicien voulait nous arnaquer. Le système de gicleurs a toujours fonctionné, mais pour être conforme, les travaux doivent être effectués.

5.03 Contrat casier versus convention de copropriété

A la dernière réunion, le CA a approuvé une dépense pour insérer dans la convention de copropriété. Deux notaires ont été consultés, Me Giguère qui s'était déjà occupé de notre convention refuse le travail étant pris avec d'autres contrats, donc la soumission de Me Samson a été retenue par les membres du CA, et son montant de 972,57 taxes comprises.

Accepté à l'unanimité

5.04 Proposition thermostat

2014-05-12-B

Sur proposition dûment faite, appuyée et adoptée à l'unanimité, pour améliorer la gestion du système de chauffage et réduire notre consommation de gaz, Monsieur Roger Monette propose de changer les deux solénoïdes actuels en prévention et d'installer un thermostat (arrêt/marche) pour démarrer ou arrêter le chauffage du système de ventilation selon la température établie à 16 degré Celsius, et un autre thermostat pour réduire automatiquement la température de 3 degré entre 23 hrs et 5 hrs. Le coût de cette installation sera d'approximativement de 1500\$.

Accepté à l'unanimité
ne

5.05 État du projet chauffe-eaux

Monsieur Roger Monette fait état du projet « chauffe eau », la majorité des copropriétaires ont fait leur paiement, il manque 3 copropriétaires. Une rencontre sera cédulée avec la représentante de Hydro Solution. Monsieur Laurin mentionne qu'il sera important lorsque les travaux seront terminés d'en vérifier la conformité.

5.06 Placement du fond de prévoyance

Monsieur Raymond Malhamé mentionne le fait qu'il serait peut être opportun de créer un placement avec le montant du fonds de prévoyance actuel, pour réinvestir les revenus tirés des placements dans l'entretien et l'embellissement de l'Édifice, Monsieur Laurin mentionne que les intérêts sont très bas et qu'avec le 120 000\$ actuel ne générerait pas de gros bénéfices, Monsieur Monette mentionne le fait que ça risque de changer le statut du Syndicat au niveau comptable et que l'on est la pas pour faire des profits. Le CA mandate Monsieur Laurin pour voir avec le comptable les aspects de ce projet.

Accepté à l'unanimité

5.07 Rapport d'incendie

Monsieur Laurin fait un rapport verbal de l'inspection d'incendie, il nous avise qu'un seul condo (305) n'a pas été fait et que deux amendes lui ont été adressées. Monsieur Laurin mentionne qu'il devra communiquer avec la firme pour s'informer si les boyaux d'incendie ont été testés et réinstallés.

5.08 Aspirateur stationnement extérieur

Monsieur Roger Monette informe les membres du CA, qu'il fera venir une firme pour le nettoyage du stationnement extérieur tel que voté l'an dernier

Accepté à l'unanimité

5.09 Lavage des fenêtres

Monsieur Roger Monette informe les membres du CA qu'il fera venir une firme pour le lavage des fenêtres tel que voté l'an dernier. Monsieur Laurin mention qu'il faudra attendre que l'arrosage pour les araignées soit fait.

Accepté à l'unanimité

5.10 Contrat Progaz

La proposition pour l'installation de deux thermostats ayant été acceptée par le CA, Monsieur Roger Monette montre aux autres membres la soumission faite par Progaz.

Accepté à l'unanimité

5.11 Poursuite Vaillancourt/ Simonnot/Laurin

Monsieur Laurin informe le CA sur la poursuite de Monsieur Vaillancourt

Suite à la réclamation que j'ai envoyée à notre assureur concernant la facture de nos frais d'avocat de 6 413,40\$ dollars, l'assureur a accepté dans un premier temps de payer la moitié de la facture soit 3 206,70 \$ dollars.

Suite à mon insistance pour bonifier le dédommagement, ils ont accepté de nous ajouter 1 000 \$ dollars de plus, pour un montant total de 4 206,70 \$.

Comme nous avons déjà reçu la somme de 1 800,00 \$ dollars de la part de M. Vaillancourt et Simonnot, il reste une balance de 405,70 \$ à payer.

Je vais voir avec notre avocat s'il y a moyen de trouver un arrangement pour la balance.

Dans cette situation le CA accepte de changer de décision car celui-ci avait avisé l'assemblée générale que le syndicat des Jardins d'Alexandre n'aurait pas à payer de frais car celui-ci irait aux petites créances pour aller chercher les sommes qu'il aurait à débours, vu que le montant est bas et que les démarches pourraient être longues, le CA décide de payer le montant résiduel de \$405,70. Aussi le CA tiens à remercier l'avocat Maître Sarto Brisebois pour tous les services rendus à notre copropriété.

A l'unanimité

6.0 Tâches à exécuter par Roger Monette :

- a. Registre des équipements (Avril 2013)
En cours
- b. Appliquer une couche de liant sur stationnement arrière au printemps 2014 (18 juillet 2013)
A suivre
- c. Voir à installer système électrique à la porte du 1925 au printemps 2014 (14 octobre 2013)
Terminé
- d. Changement des réservoirs à eau chaude 2014 (6 novembre 2013)
- e. Soumission pour balcon de béton (remplissage fissures/métal) (travaux 2015)
- f. Soumission pour peinture balcon (travaux 2015)
- g. Changement fenêtre 001 (31 mars 2014)
- h. Changement convention pour casier de bois (31 mars 2014)
- i. Balayeuse stationnement (12mai 2014)
- j. Lavage de la fenêtre (12mai 2014)

6.1 Tâches à exécuter par Raymond Malhamé :

6.2 Tâches à exécuter par Jean-Marc Laurin :

- a. Changer les valves d'entrée d'eau et de réservoir à eau chaude pour printemps 2014 (18 juillet 2013)
A suivre
- b. Changement des réservoirs à eau chaude 2014 (6 novembre 2013)
- c. Faire exécuter les travaux de la RBQ sur notre ascenseur (janvier 2014)
- k. Nettoyage drain garage (22 février 2014)
- l. Site web amélioration
- m. S'informer si l'installation des bouches d'eau aux condos du sous-sol sont légaux (28avril 2014)
- n. Comptable fond de prévoyance (12 mai 2013)
- o. Arrosage araignées

7.0 Divers

8.0 Prévision d'achats

Achat de deux câbles pour caméra

Accepté à l'unanimité

9.0 Levée de l'Assemblée.

A l'unanimité, l'assemblée est levée à 15 :40 hrs

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

(Signé) Raymond Malhamé, Administrateur

(Signé) Roger Monette, Administrateur

(Signé) Jean-Marc Laurin, Administrateur

S C J A

Syndicat des Copropriétaires
Les Jardins d'Alexandre

Procès-verbal de l'assemblée du C.A. du syndicat des Jardins d'Alexandre tenu le 23 juin 2014 à 13:10 hrs au 1923 rue Alexandre-De Sève, au condo 205. Étaient présents : Jean-Marc Laurin, Roger Monette et Raymond Malhamé.

1. Ouverture de la réunion du conseil d'Administration

Tous les administrateurs étant présents, la réunion du conseil d'Administration a été déclarée légalement constituée.

2. Remise des documents

Ordre du jour
Minutes assemblée du 30 mars 2014
États des revenus et dépenses
Proposition toiture
Info travaux d'amélioration
Proposition salaire menuisier
Proposition date des travaux
Proposition chauffe eau sans réservoir
Confirmation réservation pour assemblée générale

Lecture du procès-verbal

La lecture du procès-verbal du 12 mai 2014 a été faite par chacune des personnes. Le procès-verbal est accepté à l'unanimité et signé et sera sauvegardé en PDF sur le disque dur du syndicat.

3. Signature de documents :

Chèque pour électricien

4. Sujet à discuter :

- 5.01 États des revenus et dépenses
- 5.02 Proposition toiture
- 5.03 Lavage des fenêtres
- 5.04 Post mortem chauffe eau
- 5.05 Post mortem stationnement extérieur
- 5.06 Post mortem corvée fleurs
- 5.07 Information sur travaux d'amélioration
- 5.08 Drains du garage
- 5.09 Inscription dans condo manage, réservoir, assurance
- 5.10 Détecteur de fumée condo 305
- 5.11 Proposition salaire menuisier
- 5.12 Proposition date des travaux
- 5.13 Proposition chauffe eau sans réservoir
- 5.14 Confirmation réservation de salle
- 5.15 Gardex

- 5.16 Graffitis côté sud
- 5.17 Problème d'eau condo 001
- 5.18 Rondes de sécurité

5.01 États des revenus et dépenses

Après la réunion les membres du CA consulteront individuellement le document de l'état des revenus et dépenses.

Accepté à l'unanimité

5.02 Proposition toiture

2014-06-23-A

Chers confrères, depuis les 10 dernières années, tous les CA qui se sont succédé ont eu régulièrement des problèmes de fuite d'eau avec la toiture plus particulièrement côté sud. Le Conseil d'administration a le devoir d'entretenir la bâtisse et aussi de veiller à la tranquillité d'esprit des gens qui y habitent, le couloir du troisième étage et les condos 304 et 305 subissent régulièrement des dégâts d'eau dans leur unité. IL y a maintenant urgence de procéder. Sur proposition dûment faite, appuyée et adoptée à l'unanimité, Monsieur Roger Monette propose d'entamer immédiatement un processus de soumission avec Rénoassitance. Si le CA accepte la soumission la plus basse, la partie sud de la toiture sera refaite sur une superficie de 4400pi.car (64' X 70'). Le paiement de ces travaux sera fait à même notre fonds de prévoyance. La passerelle qui est actuellement sur cette partie sera enlevée et non rebâtit tant que le côté nord de la toiture ne sera pas refait. Les personnes qui iront sur la terrasse devront passer par l'escalier nord, l'escalier sud sera réservé pour seulement les urgences. Un avis défense de passer sera installé sur la porte intérieure côté sud, une alarme locale sera installée sur cette même porte pour rappeler au gens qu'il faut passer par l'escalier nord, ceci pour empêcher les gens de marcher sur la nouvelle membrane. Cette alarme sera transférée sur la porte nord de la toiture lorsque celle-ci sera refaite. Une réunion du CA sera fait pour voir les soumissions et en accepté la meilleur.

Accepté à l'unanimité

5.03 Lavage des fenêtres

Monsieur Roger Monette mentionne au CA qu'à plusieurs reprises il a téléphoné à l'entrepreneur qui avait fait la meilleure soumission pour le lavage des fenêtres et qu'il n'a jamais eu de réponse, il a aussi téléphoné à la firme « Multi-services » pas se réponse non plus. Monsieur Jean-Marc Laurin mentionne qu'il a lui aussi téléphoné à Multi-services et aucune réponse, il mentionne qu'il téléphonera à nouveau en mentionnant le nombre de fenêtres à laver.

5.04 Post-mortem chauffe eau

Monsieur Jean-Marc Laurin fait un résumé des travaux

L'installation des chauffe-eau s'est bien déroulée. Le mardi, premier jour, a été lent à démarrer à cause du nombre limité d'équipes à faire les installations. Nous avons terminé beaucoup plus tard que prévu. En ouvrant l'eau, il y a eu un peu de cafouillage. Nous voulions vérifier les installations une à une, mais plusieurs techniciens ont pris les devants. Finalement, il devenait difficile de savoir quelles unités étaient été vérifiées. Le mercredi, nous étions mieux préparés et plus d'équipes pour effectuer les installations. Toutes les installations ont été vérifiées une à une et nous avons terminé plus tôt que prévu. Le jeudi nous avons contacté Hydro Solution, car il y avait une fuite dans la valve de pression de l'unité 123 et le chauffe-eau du 223 ne chauffait pas. Il a dû être remplacé. Finalement, je suis bien content que toutes les installations soient complétées en si peu de jour.

5.05 Post-mortem balayage stationnement

Monsieur Laurin mentionne que :

Tel que convenu lors de notre assemblée générale, nous avons procédé au nettoyage du stationnement extérieur par un entrepreneur à l'aide d'une machine spécialement conçue. Les mauvaises herbes ont été coupées et toute la poussière et la roche a été ramassé. Nous sommes satisfaits de l'excellent travail effectué.

5.06 Post-mortem corvée fleurs

Monsieur Jean-Marc Laurin nous fait un résumé de la corvée fleurs

Nous avons acheté deux arbustes pour combler les trous dans la haie devant l'unité 004, des fleurs pour nos boîtes et quelques vivaces pour remplacer celles qui sont mortes ou disparus dans nos parterres.

Nous avons eu 3 participants pour nous aider. Deux d'entre eux ont aménagés nos boîtes à fleurs. Nous avons nettoyé les haies, enlevé nettoyé et remplacé le paillis et planté les nouvelles vivaces.

Nous avons placé moins de fleurs dans nos bacs pour limiter une trop grande prolifération. Nous remercions les trois participants de leur travail.

5.07 Post-mortem travaux d'amélioration

Monsieur Roger Monette fait un résumé des travaux

Le 17 juin entre 9 hrs am et 19 hrs nous avons procédé à certain travaux pour améliorer notre édifice. Nous avons scellé et peinturé toutes les fissures dans les couloirs du premier, deuxième, et troisième étage. Nous avons procédé à l'installation de tôles protectrices sur les sorties d'évents sur le toit côté sud, car quand il pleuvait et qu'il ventait fort l'eau s'infiltrait par le conduit de ventilation. Nous avons peinturé la porte sur le toit côté nord. Nous avons installé un nouveau soffite au condo 119. Nous avons pris des mesures en vue de changer la fenêtre du condo 001.

5.08 Suivi drain du garage

Monsieur Jean-Marc Laurin explique la lenteur de l'exécution de ce travail par le fait que la firme qu'il a engagé est très occupée et remet souvent la date des travaux, Monsieur Laurin les rappellera à nouveau.

5.09 Inscription dans condo manager

Monsieur Roger Monette mentionne qu'il faut entrer les données dans condo manager pour le changement des chauffe eau et aussi des dates pour l'assurance responsabilité des copropriétaires. Monsieur Laurin mentionne qu'il a déjà entrée les données dans condo manager. Monsieur Monette mentionne qu'il entrera les données pour les assurances la semaine du 23 juin 2014 et qu'il attendait d'avoir reçu toutes les copies.

5.10 Détecteur de fumée condo 305

Une amande a été envoyée au condo 305 n'étant pas présent pour les deux visites de la firme d'inspection. Monsieur Jean-Marc Laurin fera revenir cette même firme et ce sera au frais du condo 305.

5.11 Proposition salaire menuisier

2014-06-23B

Antérieurement le CA avait voté un montant de 35\$ de l'heure pour notre nouvel entrepreneur qui fait nos réparations « MPCContracteur » et qui travaillait seul, celui-ci s'étant engagé un menuisier, sur proposition dûment faite, appuyée et adoptée à l'unanimité, Monsieur Roger Monette propose de fixer le salaire à 50\$ de l'heure pour les deux hommes plus la mobilisation et démobilitation(60\$) pour chaque personne déjà votées . Il faut noter que l'ancien menuisier qui faisait nos travaux fixait le prix à 62,50\$ pour chaque employé.

Acceptée à l'unanimité

Monsieur Jean-Marc Laurin demande d'ajouter la note suivante aux minutes :

Concernant le salaire de notre ancien entrepreneur, il facturait 35\$/h pour un autre homme ou pour son peintre quand il travaillait. C'est quand même moins cher qu'aujourd'hui.

Monsieur Roger Monette demande d'ajouter la note suivante aux minutes :

Pour ce qui est du menuisier, il nous coûte 35\$ de l'heure et ce n'est pas un deuxième homme mais un premier homme avec carte de compétence, notre deuxième homme coûte 15\$ de l'heure, facile à compter deux hommes nous coûte 50\$, avec l'autre entrepreneur, le premier homme coûtait 62,50 et l'autre 35\$ ce qui fait 95,50 de l'heure.
Si tu n'étais pas d'accord avec la proposition fallait le dire lors de la réunion, la proposition a été acceptée à l'unanimité et tu étais présent. Bref, en tout temps tu peux convoquer une réunion et proposer autre chose.

Monsieur Jean-Marc Laurin demande d'ajouter la note suivante aux minutes : au 13 juillet 2014

Monsieur Laurin mentionne qu'il est d'accord avec la proposition et qu'il aurait dû écrire aujourd'hui plutôt qu'aujourd'hui

5.12 Proposition date des travaux

2014-06-23C

Sur proposition dûment faite, appuyée et adoptée à l'unanimité, dans un souci d'améliorations constantes, sur proposition dûment faite et adoptée à l'unanimité Monsieur Roger Monette propose l'achat d'un logiciel pour gérer la date de nos travaux en nous envoyant une alerte chaque fois que la date d'un travail survient. Le logiciel devra avertir par courriel les trois administrateurs qu'il est le temps de procéder à tel ou tel travail.

Acceptée à l'unanimité

Monsieur Jean-Marc Laurin demande d'ajouter la note suivante aux minutes :

Concernant l'achat d'un logiciel Reminder pour avertir les administrateurs des travaux à faire dans l'année, j'ai mentionné que je vais essayer l'installation d'Outlook sur le serveur du syndicat avant de dépenser de l'argent pour l'achat d'un logiciel.

Monsieur Roger Monette demande d'ajouter la note suivante aux minutes :

Oui je suis d'accord, j'ai oublié d'inscrire qu'il y aura un essai avec l'ordinateur du bureau avec le logiciel Outlook.

5.13 Proposition chauffe eau sans réservoir

2014-06-23D

Sur proposition dûment faite, appuyée et adoptée à l'unanimité, dû à une demande d'un copropriétaire, Monsieur Roger Monette propose d'autoriser et d'inscrire dans les processus de gestion de la copropriété, l'installation de type « **Stiebel Eltron Tempra 15 14.4 kW** Chauffe-eau Instantané Pour Toute La Maison » ce système chauffe l'eau au fur à mesure de son utilisation et comporte un réservoir de 3 à 4 gallons, ce qui dégage de l'espace et réduit les dégâts d'eau.

5.14 Confirmation réservation de salle

Monsieur Roger Monette mentionne qu'il a réservé la salle pour la réunion annuelle, ce sera le 5 novembre 2014 à 19 hrs

5.15 Firme Gardex

Monsieur Roger Monette mentionne le fait qu'il faut être très prudent lorsque l'on donne le okay pour un travail. Celui-ci montre une soumission qui a été acceptée à 1700\$ pour l'installation d'une pompe pour notre système d'incendie. Après discussion avec la firme cette même soumission a baissée à 1200\$. Monsieur Monette rappelle qu'il faut être vigilant.

Monsieur Jean-Marc Laurin demande d'ajouter la note suivante aux minutes :

Concernant la firme Guard-X, Il est faux de dire que la soumission à 1700\$ a été acceptée. Au contraire, lorsque nous avons reçu la soumission, j'ai communiqué avec eux et demandé pourquoi on parlait auparavant d'un prix de 1200\$ alors que la soumission est arrivée à 1700\$. La soumission a tout de suite été corrigée. Ce qui était disproportionné dans la soumission, c'est le temps indiqué de 8 heures en supplément, alors que la moitié était nécessaire.

Monsieur Roger Monette demande d'ajouter la note suivante aux minutes :

Jean-Marc, tu as téléphoné à Gardex parce que je t'ai appelé et dit que ça avait pas de bon sens cette soumission à 1700\$, j'ai même gardé courriel de ça et autres preuves de cette discussion. L'entrepreneur a baissé le prix de 500\$ après notre discussion, c'est la preuve que son prix n'avait pas d'allure. Je ne cherche pas à t'accuser mais surtout à te sensibiliser, car ce que je vois parfois dans ta manière de négocier avec un fournisseur n'avantage pas les Jardins d'Alexandre. Comme je t'ai dit très souvent, quand on négocie, ce n'est pas une relation chum/chum mais une relation d'affaires, faut savoir poser les bonnes questions et particulièrement quand il s'agit d'un métier que l'on ne connaît pas.

5.16 Graffitis

Monsieur Roger Monette mentionne au CA que deux personnes sont venus l'aviser qu'un graffiti a été fait sur le mur sud de notre édifice. Monsieur Monette mentionne aussi que la personne qui fait les rondes l'avait signalé sur son rapport. Monsieur Monette mentionne qu'il faut régler rapidement ce genre de chose, qu'il faut juste, pour l'instant, acheter une peinture en aérosol pour effacer ce graffiti.

5.17 Condo 001

Monsieur Roger Monette mentionne qu'à deux reprises le condo 001 se plaint d'un manque de pression d'eau dans son condo. Monsieur Jean-Marc Laurin mentionne qu'il avait répondu à la première demande en mentionnant à la résidente qu'il faut dévisser l'embout du robinet et le nettoyer. La résidente a fait ce travail et la pression manque toujours. Monsieur Monette conseille de faire venir un plombier et selon le résultat des recherches nous saurons si la responsabilité revient à la copropriétaire en question ou le syndicat.

5.18 Rondes de sécurité

Monsieur Raymond Malhamé mentionne qu'il voit souvent un rodeur dans le stationnement extérieur arrière. Monsieur Malhamé mentionne aussi qu'il faudrait avoir plus de fréquences dans les rondes.

Monsieur Monette explique que le tout sera discuté lorsque Monsieur Lefebvre déménagera, car il a déjà donné son avis qu'il laissait ce travail. Lorsque nous trouverons une nouvelle personne nous referont les horaires et il y aura une augmentation des rondes.

6.0 Tâches à exécuter par Roger Monette :

- a. Registre des équipements (Avril 2013)
En cours
- b. Appliquer une couche de liant sur stationnement arrière au printemps 2014 (18 juillet 2013)
A suivre
- c. Changement des réservoirs à eau chaude 2014 (6 novembre 2013)
Terminé
- d. Soumission pour balcon de béton (remplissage fissures/métal) (travaux 2015)
- e. Soumission pour peinture balcon (travaux 2015)
- f. Changement fenêtre 001 (31 mars 2014)
- g. Changement convention pour casier de bois (31 mars 2014)
- h. Balayeuse stationnement (12mai 2014)
Terminé
- i. Lavage de la fenêtre (12mai 2014)

6.1 Tâches à exécuter par Raymond Malhamé :

6.2 Tâches à exécuter par Jean-Marc Laurin :

- a. Changer les valves d'entrée d'eau et de réservoir à eau chaude pour printemps 2014 (18 juillet 2013)
Terminé
- b. Changement des réservoirs à eau chaude 2014 (6 novembre 2013)
Terminé
- c. Faire exécuter les travaux de la RBQ sur notre ascenseur (janvier 2014)
- j. Nettoyage drain garage (22 février 2014)
- k. Site web amélioration (février 2014)
- l. S'informer si l'installation des bouches d'eau aux condos du sous-sol sont légaux (28avril 2014)
- m. Comptable fond de prévoyance (12 mai 2014)

Terminé

- n. Logiciel pour avertir les administrateurs des travaux (23 juin 2014)
- o. Effacer Graffitis côté sud (20 juin 2014)

7.0 Divers

8.0 Prévision d'achats

9.0 Levée de l'Assemblée.

A l'unanimité, l'assemblée est levée à 14 :30 hrs

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

(Signé) Jean-Marc Laurin, Administrateur

(Signé) Raymond Malhamé, Administrateur

(Signé) Roger Monette, Administrateur

S C J A

Syndicat des Copropriétaires
Les Jardins d'Alexandre

Procès-verbal de l'assemblée du C.A. du syndicat des Jardins d'Alexandre tenu le 21 juillet 2014 à 14:10 hrs au 1923 rue Alexandre-De Sève, au condo 205. Étaient présents : Jean-Marc Laurin, Roger Monette et Raymond Malhamé.

1. Ouverture de la réunion du conseil d'Administration

Tous les administrateurs étant présents, la réunion du conseil d'Administration a été déclarée légalement constituée.

2. Remise des documents

Ordre du jour
Minutes assemblée du 30 mars 2014
États des revenus et dépenses
Proposition rondes de sécurité
Proposition mauvaises herbes
Trois soumissions de toiture
Proposition surveillance des travaux
Proposition toiture nord

Lecture du procès-verbal

La lecture du procès-verbal du 23 juin 2014 a été faite par chacune des personnes. Le procès-verbal est accepté à l'unanimité et signé et sera sauvegardé en PDF sur le disque dur du syndicat.

3. Signature de documents :

4 Chèques ont été signés pour un formulaire de départissions

4. Sujet à discuter :

- 5.01 États des revenus et dépenses
- 5.02 Proposition rondes de sécurité
- 5.03 Proposition mauvaises herbes
- 5.04 Suivi des nouvelles rondes de sécurité
- 5.05 Analyse des soumissions reçues et décision du CA
- 5.06 Proposition surveillance des travaux
- 5.07 Proposition toiture nord 2015

5.01 États des revenus et dépenses

Le CA regarde les divers postes budgétaires :

Le poste budgétaire entretien général est déjà à 75% utilisé

Le poste budgétaire Gaz ne pourra être respecté, car c'est la première année que ce poste est isolé et que le système fonctionne 24 heures.

20000\$ ont été puisés dans le fonds de prévoyance pour divers travaux, ces prélèvements seront expliqués à l'assemblée générale du 5 novembre 2014

Accepté à l'unanimité

5.02 Proposition rondes de sécurité

2014-07-21-A

Le conseil d'Administration ayant déjà voté l'ajout de rondes de nuit, Monsieur Roger Monette propose d'afficher une offre d'emploi sur le tableau des entrées. Cette offre d'emploi décrira les postes à combler ainsi que le nombre d'heures et salaire et une description de tâche.

Actuellement il y a une ronde complète de une heure par semaine, Monsieur Roger Monette propose d'augmenter les rondes selon le texte suivants :

Deux employés par semaine

Chacun une ronde complète de 1 heure selon une grille horaire établie conjointement par le CA et la personne recrutée. (détails sera inscrit sur l'affichage du poste)

Chacun une demi ronde de ½ heure selon une grille horaire établie conjointement par le CA et la personne recrutée. (détails sera inscrit sur l'affichage du poste)

La ronde de ½ heure devra obligatoirement se faire la nuit entre 1hr et 4hrs

Donc le total des heures par semaine sera de 3 heures; 1 ½ par employé par semaine

Accepté à l'unanimité

5.03 Mauvaises herbes

2014-07-21-B

Sur proposition dûment faite, appuyée et adoptée à l'unanimité, Monsieur Roger Monette propose d'engager un copropriétaire résident pour enlever les mauvaises herbes dans les plates-bandes avant au 1925 Alexandre DeSève, la personne devra enlever les mauvaises herbes une fois par semaine à raison d'une heure ou une fois au deux semaines à raison de deux heures, la personne sera rémunérée selon ce qui a été voté par l'assemblée générale soit la somme de 12\$/hrs. Monsieur Roger Monette propose que Madame Marthe Cousineau condo 318 soit approchée pour effectuer ce travail.

Accepté à l'unanimité

5.05 Analyse des soumissions reçues et décision du CA

2014-07-21-C

Le Conseil d'Administration ayant étudié les trois soumissions, il a été décidé d'accorder les travaux à la firme « Toiture Hogue » à 60 000\$ toutes taxes comprises. La Firme Toiture Léon était de 3500\$ mais ne pouvait nous confirmer une date des travaux car sa cédule était rendue au 20 octobre 2014, Toiture Hogue fera le travail avant le 15 septembre. Toiture Hogue est la firme qui répare notre toiture depuis les 10 dernières années, le CA se sent plus à l'aise avec cette firme, aussi le représentant de la firme nous offre une garantie de 10 ans au lieu de 5 ans pour la firme Toiture Léon.

Accepté à l'unanimité

Points discuté avant la prise de décision du conseil :

Suite à des problèmes d'infiltration d'eau aux unités 304 et 305, des dommages causés aux plafonds, aux murs et aux planchers, et ce, à de nombreuses reprises, nous avons contacté Toiture Hogue afin d'effectuer les réparations nécessaires au toit.

Étant donné l'état de la toiture très dégradé, le réparateur nous a conseillé de refaire rapidement cette partie du toit (bassin sud) qui cause un problème récurrent.

Étant donné aussi que notre toiture est séparée en 3 bassins par des murs coupe-feu, nous avons la possibilité de refaire la toiture d'un seul bassin à la fois.

Afin d'arrêter les dommages et éviter des poursuites par des copropriétaires, nous avons résolu de refaire la toiture plus tôt que prévu du bassin problématique (bassin sud).

Nous avons contacté 3 différentes compagnies afin d'obtenir des soumissions pour refaire la toiture du bassin sud aux nouvelles normes du quartier Ville-Marie (Toit blanc).

Afin aussi d'assurer une longévité à notre nouveau toit, nous avons résolu de refaire le toit en membrane élastomère.

Parmi les soumissionnaires, toiture Léon nous a présenté la soumission la moins chère, sauf qu'au moment de signer le contrat leur prix avait augmenté de 51 700\$ à 56 900\$ taxes comprises et il n'était pas certain de pouvoir effectuer les travaux cette année.

Nous avons aussi permis à Toiture Hogue de présenter une nouvelle soumission et celle-ci a diminué de 66 570\$ à 60 000\$. Le 3e soumissionnaire était aussi à 60 000\$, mais n'était pas une compagnie très connue.

Étant donné le peu de différence entre Toitures Léon et Toiture Hogue; étant donné aussi les excellentes références de toiture Hogue; étant donné que Toiture Hogue peut effectuer les travaux dans les temps cette année; étant donné aussi que nous connaissons Toiture Hogue, pour faire affaire avec eux depuis plus de 10 ans et que nous en sommes satisfaits; nous avons résolu de donner le contrat à Toiture Hogue pour refaire la toiture du bassin sud de l'immeuble avant l'automne 2014. Nous sommes confiants de faire le meilleur choix pour l'ensemble des copropriétaires.

Afin de prévenir plutôt que guérir, protéger les copropriétaires ainsi que le Conseil d'administration, et vu l'envergure du projet de réfection de la toiture et de notre investissement (on parle ici de 60 000 \$ CAN le coût de notre investissement), Raymond Malhamé recommande de vérifier si l'Entrepreneur est membre certifié de l'Association des couvreurs du Québec, de vérifier auprès de cette association qu'il a une bonne réputation professionnelle, de demander à l'entrepreneur des preuves qu'il a déjà réalisé des travaux de réfection de toits plats de cette envergure et de cette importance (on parle ici d'un toit qui recouvre un édifice d'une longueur de trois portes d'entrées), et enfin, des témoignages de clients satisfaits) de nous montrer des preuves de travaux de réfection de toitures plates auprès de clients satisfaits, des noms de clients satisfaits qu'on pourrait contacter, et enfin, d'ajouter au contrat avec M. Hogue certains garde-fous comme «la réfection des autres sections du toit lui sera confiée *sous condition* que le C.A. des Jardins

d'Alexandre soit satisfait du travail effectué par Hogue sur la section sud de notre toit », disposition du contrat qui permettra un contrôle de qualité et qui incitera le Contracteur à faire un travail de qualité en vue d'obtenir les contrats des autres sections qu'on a l'intention de lui confier. Enfin, Raymond Malhamé appuie la demande de Roger Monette de mandater un maître d'œuvre expert en la matière, à savoir, un architecte expert en toits plats et connaisseur des nouvelles technologies et des nouveaux matériaux qui entrent dans la réfection des nouveaux toits afin qu'il surveille la progression des travaux de réfection du toit et qu'il s'assure que les matériaux spécifiés dans le contrat et leur épaisseur sont bien utilisés pour la réfection du nouveau toit et que tout est fait selon les normes. Ce sera donc la responsabilité de cet architecte d'effectuer ce contrôle de qualité et que l'on en ait pour notre argent vu qu'il s'y connaît en matériaux et en méthodes de construction des nouveaux toits plats.

5.06 Proposition surveillance des travaux

2014-07-21-D

Sur proposition dûment faite, appuyée et adoptée à l'unanimité, Monsieur Roger Monette propose d'engager un professionnel (Architecte ou ingénieur) pour surveiller les travaux de réfection de la toiture et faire respecter le devis. Son salaire, d'une somme de plus ou moins 1500\$ sera prélevé dans le fonds de prévoyance

Accepté à l'unanimité

5.07 Proposition toiture nord 2015

2014-07-21-E

Dans le but de réduire les dépenses et d'exploiter au maximum les avoirs accumulés dans le fonds de prévoyance, une soumission a été demandée à « Toiture Hogue » pour refaire en 2015, la toiture côté nord, qui a la même superficie que le côté sud qui sera refait en 2014. En s'entendant sur un prix fixe l'entrepreneur pourra acheter ses matériaux maintenant nous mettant par le fait même à l'abri de toutes augmentations. Pour s'entendre avec cette soumission, l'entrepreneur demande un acompte de 10% soit la somme de 6 000\$, Sur proposition dûment faite, appuyée et adoptée à l'unanimité, Monsieur Roger Monette propose d'accepter la soumission pour le bassin #3 au prix de 60 000 \$ les travaux seront effectués en 2015, le tout sous réserve que le CA soit satisfait du produit final du bassin #1

Accepté à l'unanimité

6.0 Tâches à exécuter par Roger Monette :

- a. Appliquer une couche de liant sur stationnement arrière au printemps 2014 (18 juillet 2013)
A suivre
- b. Soumission pour balcon de béton (remplissage fissures/métal) (travaux 2015)
- c. Soumission pour peinture balcon (travaux 2015)

- d. Changement fenêtre 001 (31 mars 2014)
- e. Changement convention pour casier de bois (31 mars 2014)

6.1 Tâches à exécuter par Raymond Malhamé :

6.2 Tâches à exécuter par Jean-Marc Laurin :

- c. Faire exécuter les travaux de la RBQ sur notre ascenseur (janvier 2014)
- f. Nettoyage drain garage (22 février 2014)
- g. Site web amélioration (février 2014)
- h. S'informer si l'installation des bouches d'eau aux condos du sous-sol sont légaux (28 avril 2014)
- i. Logiciel pour avertir les administrateurs des travaux (23 juin 2014)

7.0 Divers

8.0 Prévision d'achats

9.0 Levée de l'Assemblée.

A l'unanimité, l'assemblée est levée à 15 :30 hrs

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

(Signé) Roger Monette, Administrateur

(Signé) Jean-Marc Laurin, Administrateur

(Signé) Raymond Malhamé, Administrateur

S C J A

Syndicat des Copropriétaires
Les Jardins d'Alexandre

Procès-verbal de l'assemblée du C.A. du syndicat des Jardins d'Alexandre tenu le 25 septembre 2014 à 14:10 hrs au 1923 rue Alexandre-De Sève, au condo 205. Étaient présents : Jean-Marc Laurin, Roger Monette et Raymond Malhamé.

1. Ouverture de la réunion du conseil d'Administration

Tous les administrateurs étant présents, la réunion du conseil d'Administration a été déclarée légalement constituée.

2. Remise des documents

Ordre du jour
Minutes assemblée du 21 juillet 2014
États des revenus et dépenses
Budget 2015
Avis technique bouches d'eau
Proposition deuxième menuisier
Proposition transfert de travaux vers 2015
Discussion sur travaux balcon
Nouvelle grille des travaux
Discussion fond de réserve
Proposition élimination passerelle sud
Hypothèque légal condo 008
Règlement hors cours Simonot/Vaillancourt/Laurin
Résolution à adopter en assemblée générale du 5 novembre 2014

Lecture du procès-verbal

La lecture du procès-verbal du 21 juillet 2014 a été faite par chacune des personnes. Le procès-verbal est accepté à l'unanimité et signé et sera sauvegardé en PDF sur le disque dur du syndicat.

3. Signature de documents :

Aucune signature

4. Sujet à discuter :

- 5.01 États des revenus et dépenses
- 5.02 Présentation du nouveau budget 2015
- 5.03 Post mortem des travaux de toiture
- 5.04 Discussion sur avis technique bouche d'eau
- 5.05 Proposition deuxième menuisier
- 5.06 Proposition transfert des travaux vers 2015
- 5.07 Discussion sur travaux balcon
- 5.08 Nouvelle grille des futurs travaux
- 5.09 Discussion sur la création d'un fond de réserve
- 5.10 Proposition pour éliminer passerelle sud
- 5.11 Hypothèque légal condo 008
- 5.12 Règlement hors cours Simonot/Vaillancourt/Laurin
- 5.13 Résolutions à adopter

5.01 États des revenus et dépenses

Le CA regarde les divers postes budgétaires :

Tous les postes budgétaires sont respectés

Accepté à l'unanimité

5.02 Présentation du nouveau budget 2015

Monsieur Roger Monette présente aux autres membres du CA le nouveau budget 2015

IL y aura une augmentation 6,2% du budget essentiellement du au poste budgétaire « GAZ »

Accepté à l'unanimité

5.03 Post mortem travaux toiture

Monsieur Monette donne ses impressions sur les travaux de toiture. Les travaux de la toiture sud ont été effectués en 4 jours. La firme d'inspection que nous avons engagée était présente pour la première journée et la moitié de la deuxième journée. La firme a vérifiée les matériaux livrés comparativement avec la soumission et le tout était correct. La firme a assisté à l'enlèvement de la vieille toiture et à l'installation du nouveau pare vapeur, de l'isolant, des panneaux rigide et de la première couche de l'élastomère.

J'ai assisté à tout le déroulement des travaux et j'aimerais aviser le Conseil d'administration de mon entière satisfaction du déroulement des travaux et de la compétence des employés de la firme Hogue.

5.04 Discussion sur l'avis technique bouche d'eau

Le CA analyse l'avis technique fait par une firme spécialisé sur l'installation actuelle des bouches d'eau (« sprinkler »). Le CA est d'avis qu'il faut procéder le plus tôt possible pour régler cette situation. Pour les condos du sous-sol certaine bouche d'eau sont manquante et d'autres doivent être déplacées. Le coût approximatif des travaux est de 20 000\$ et étant donné que nous venons de faire la toiture sud, il faudra attendre au printemps 2015 pour effectuer les travaux. Le CA décide donc que ce travail devient prioritaire sur tous les autres.

Les travaux seront payés par le fonds de prévoyance, le déplacement des bouches d'eau et refaire le gyps. Une couche de fond de peinture sera installée, mais la peinture final sera fait par chaque copropriétaire mais payé par le syndicat

5.05 Proposition deuxième menuisier

2014-09-26-A

Dans un but d'efficacité et sur proposition dûment faite, appuyée et adoptée à l'unanimité, Monsieur Roger Monette propose d'engager un autre menuisier plus prêt de notre bâtisse pour avoir accès à ces services plus rapidement. Monsieur Monette propose d'offrir au menuisier la somme de 25\$ de l'heure, ainsi qu'une somme de 30\$ pour mobilisation et 30\$ pour démobilisation.

Accepté à l'unanimité

5.06 Proposition transfert des travaux

2014-09-26-B

Dans le but de respecter le budget pour l'année 2014, sur proposition dûment faite, appuyée et adoptée à l'unanimité, Monsieur Roger Monette propose de transférer en 2015 certains travaux 2014 déjà accepté par le CA, les travaux sont :

Installation de deux caméras (portique et bureau)
Pose d'un liant sur le bitume du stationnement arrière

Accepté à l'unanimité

5.07 Discussion sur travaux balcon

Le CA avait demandé un avis technique à une firme pour le problème d'infiltration d'eau entre le béton et la gaine de métal. La firme nous a retourné une soumission pour injecter du coulis après avoir agrandi la fissure avec un trait de scie à béton. Cette soumission est de 330\$/balcon plus taxe. Le CA trouve que le montant est très élevé, Monsieur Laurin souligne qu'une ancienne soumission pour faire le surfacage complet du balcon était de 600\$. Le CA juge d'en revenir à la proposition d'installer un sellant manuellement du même type qu'autour des fenêtres et de demander à l'entrepreneur qui peignera les balcons de l'installer

Accepté à l'unanimité

5.08 Nouvelle grille des futurs travaux

Monsieur Roger Monette présente la nouvelle grille qui sera expédié à chaque copropriétaire lors de l'envoi annuelle pour l'assemblée générale.

Accepté à l'unanimité

5.09 Discussion sur la création d'un fond de réserve

Monsieur Roger Monette demande aux membres du CA, le bien fondé d'institué un fonds de réserve. Monsieur Monette mentionne que certain syndicat ont deux fonds : un fonds de réserve et un fonds de prévoyance. Par contre Monsieur Monette explique au CA que dans la grille des travaux déjà présentée, jamais le fond de prévoyance descends plus bas que 30 000\$ ce qui constitue sans être nommé un fonds de réserve.

Note de la part de Monsieur Malhamé :

Je pense que c'est nécessaire d'expliquer aux copropriétaires l'importance d'avoir un fonds de réserve en cas d'urgence et d'imprévu. Il est évident que l'on ne touchera pas à ce fonds de réserve et qu'il constituera un coussin de sécurité pour toute situation d'urgence.

Note de la part de Monsieur Laurin :

En ce qui me concerne, je suis d'avis qu'il n'est pas nécessaire de réserver un fonds de réserve tant que le conseil d'administration en place se gardera une bonne marge de manœuvre dans le fonds de prévoyance.

La cotisation actuelle au fonds de prévoyance est adéquate afin de conserver déjà une réserve suffisante. Le conseil actuel est au fait de la nécessité de se conserver une réserve et d'étaler les travaux dans le temps.

5.10 Proposition pour éliminer passerelle sud

2014-09-25-C

En accord avec l'article **ARTICLE 97.2, 14°** de notre convention de copropriété, et dans un but d'économie lors de la reconstruction et une économie récurrente pour l'entretien, sur proposition dûment faite, appuyée et adoptée à l'unanimité, Monsieur Roger Monette propose de ne pas reconstruire la passerelle côté sud vers la terrasse principale, que la porte sud soit utiliser seulement pour entretien ou l'évacuation d'urgence, d'ajouter un système d'alarme à la porte sud du toit, d'ajouter une pancarte sur chaque étage au bout du corridor sud pour aviser les copropriétaires des nouvelles consignes, d'ajouter une pancarte sur le dernier palier côté sud dans la cage d'escalier et une pancarte sur la porte intérieur sud de la terrasse pour interdire l'accès. Un revêtement de caoutchouc sera installé sur toutes les marches de la cage d'escalier nord.

Accepté à l'unanimité

5.11 Hypothèque légal condo 008

Monsieur Monette présente au CA une copie d'une hypothèque légale que le syndicat a prit sur le condo 008, pour non paiement des frais de condo. Le dossier suivra son cours niveau légal.

Accepté à l'unanimité

5.12 Règlement hors cours Simonot/Vaillancourt/Laurin

Monsieur Monette présente le document « Déclaration de règlement hors cours » pour la poursuite mentionnée en titre, le dossier est maintenant clos

Accepté à l'unanimité

5.13 Résolution à adopter en assemblée générale du 5 novembre 2014

1. «Sur proposition dûment faite, appuyée et adoptée à l'unanimité, il a été résolu de modifier l'installation des gicleurs situés dans les unités du sous-sol sur les recommandations d'un expert, afin de la rendre conforme aux normes de sécurité de la ville de Montréal. Plusieurs gicleurs seront ajoutés ou relocalisés et suite à ces travaux, des réparations de plâtre et peinture seront nécessaire. Un budget de 20 000\$ dollars est prévu pour ce projet.»
2. «Sur proposition dûment faite, appuyée et adoptée à l'unanimité, il a été résolu de déterminer la date limite du 30 juin pour faire vérifier notre comptabilité annuelle par les vérificateurs choisis par l'assemblée générales. Passé cette date, le conseil d'administration pourra nommer de nouveaux vérificateurs ayant une plus grande disponibilité pour effectuer la vérification avant le 30 septembre.
3. «Sur proposition dûment faite, appuyée et adoptée à l'unanimité, il a été résolu de fermer en permanence l'accès à la terrasse sud sur le toit afin d'éliminer la passerelle sur la nouvelle membrane. Cette sortie pourra être utilisée uniquement comme sortie de secours. Les résidents pourront utiliser l'accès nord pour se rendre à la terrasse.

Adopter à l'unanimité

6.0 Tâches à exécuter par Roger Monette :

- a. Appliquer une couche de liant sur stationnement arrière au printemps 2014 (18 juillet 2013)
A suivre
- b. Soumission pour peinture balcon (travaux 2015)
- c. Changement fenêtre 001 (31 mars 2014)
- d. Changement convention pour casier de bois (31 mars 2014)

6.1 Tâches à exécuter par Raymond Malhamé :

6.2 Tâches à exécuter par Jean-Marc Laurin :

- e. Demander soumission pour changement des bouches d'eau du sous-sol (28avril 2014)
- f. Logiciel pour avertir les administrateurs des travaux (23 juin 2014)

7.0 Divers

8.0 Prévision d'achats

9.0 Levée de l'Assemblée.

A l'unanimité, l'assemblée est levée à 15 :12 hrs

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

(Signé) Raymond Malhamé, Administrateur

(Signé) Roger Monette, Administrateur

(Signé) Jean-Marc Laurin, Administrateur

S C J A

Syndicat des Copropriétaires
Les Jardins d'Alexandre

Procès-verbal de l'assemblée du C.A. du syndicat des Jardins d'Alexandre tenu le 5 novembre 2014 à 14:10 hrs au 1923 rue Alexandre-De Sève, au condo 205. Étaient présents : Jean-Marc Laurin, Roger Monette et Raymond Malhamé.

1. Ouverture de la réunion du conseil d'Administration

Tous les administrateurs étant présents, la réunion du conseil d'Administration a été déclarée légalement constituée.

2. Remise des documents

Ordre du jour
Minutes assemblée du 25 septembre 2014
États des revenus et dépenses
Proposition retrait cellulaire
Proposition rubrique spéciale

Lecture du procès-verbal

La lecture du procès-verbal du 25 septembre 2014 a été faite par chacune des personnes. Le procès-verbal est accepté à l'unanimité et signé et sera sauvegardé en PDF sur le disque dur du syndicat.

3. Signature de documents :

Aucune signature

4. Sujet à discuter :

- 5.01 États des revenus et dépenses
- 5.02 Résolution retrait cellulaire
- 5.03 Proposition discussion hors assemblée générale
- 5.04 Révision des procédures pour l'assemblée générale

5.01 États des revenus et dépenses

Le CA regarde les divers postes budgétaires :

Certains postes budgétaires devront être dépassés, spécialement « entretien générale »

Accepté à l'unanimité

5.02 Retrait du cellulaire

2014-11-05-A

Toujours dans un but d'économie et de restrictions des dépenses, sur proposition dûment faite, appuyée et adoptée à l'unanimité, Monsieur Roger Monette et Jean-Marc Laurin proposent de mettre fin au forfait cellulaire de Monsieur Raymond Malhamé, l'utilisation de ce service n'étant pas rentable pour la copropriété. Monsieur Laurin aura la charge de rencontrer un représentant de vidéotron pour annuler ce service

Accepté à l'unanimité

5.03 Proposition hors assemblée générale

2014-11-05-B

Dans le but de protéger la valeur de revente de nos copropriétés, sur proposition dûment faite, appuyée et adoptée à l'unanimité, Monsieur Roger Monette propose de ne pas mettre aux minutes de l'assemblée générale annuelle, la discussion qui portera sur les problèmes de bruit et de chien du condo 112, le cas en étant un isolé.

Le sujet ne sera pas inscrit au varia mais fera l'objet d'une réunion spéciale après la fin de l'assemblée annuel.

Accepté à l'unanimité

5.04 Révisions des procédures

Les membres du CA font la révision des procédures et du déroulement de l'assemblée générale.

6.0 Tâches à exécuter par Roger Monette :

- a. Appliquer une couche de liant sur stationnement arrière au printemps 2014 (18 juillet 2013)
Reporter en 2015
- b. Soumission pour peinture balcon (travaux 2015)
- c. Changement fenêtre 001 (31 mars 2014)
Terminé
- d. Changement convention pour casier de bois (31 mars 2014)
En cours

6.1 Tâches à exécuter par Raymond Malhamé :

6.2 Tâches à exécuter par Jean-Marc Laurin :

- e. Demander soumission pour changement des bouches d'eau du sous-sol (28avril 2014)
A suivre
- f. Logiciel pour avertir les administrateurs des travaux (23 juin 2014)
A suivre
- g. Voir Vidéotron pour retrait du cellulaire du syndicat (octobre 2014)

7.0 Divers

8.0 Prévision d'achats

9.0 Levée de l'Assemblée.

A l'unanimité, l'assemblée est levée à 15 :12 hrs

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

(Signé) Jean-Marc Laurin, Administrateur

(Signé) Raymond Malhamé, Administrateur

(Signé) Roger Monette, Administrateur