

Procès-verbaux du conseil d'administration 2022

Rencontre téléphonique du 7 janvier 2022

Présences: Maurice Pouliot, Jeannine Chandonnet et Paul-Yvon de Billy

Réparation d'urgence des renvois d'eau des salles de douche à la piscine

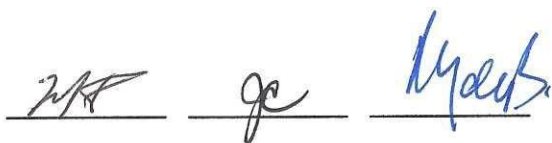
Considérant qu'un certain nombre de renvois d'eau de plancher sont actuellement bouchés par l'accumulation d'eau savonneuse dans plusieurs renvois,

Considérant que la tuyauterie est à la fin de sa vie utile à cause de l'usure prématurée de son utilisation.

Considérant que le remplacement sera plus efficace que la réparation dans les circonstances,

22.0107.1 Il est décidé de procéder au remplacement des renvois d'eau défectueux des salles de douche de la piscine en confiant le travail urgent à André Quilicot et Paul Robertson.

Adopté à l'unanimité.



Rencontre du 18 janvier 2022

Présences: Maurice Pouliot, Jeannine Chandonnet et Paul-Yvon de Billy

Acceptation de la pré-médiation proposée par le processus de la Cour des petites créances du Québec dans le dossier de la Plomberie Gabriel Ouellet Inc..

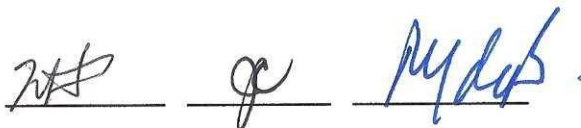
Considérant la mise en demeure et l'inscription de la Plomberie Gabriel Ouellet Inc. à la Cour des petites créances du Québec suite à la non-entente concernant la facture 903 de ce fournisseur,

Considérant que la pré-médiation a pour objectif d'aider à trouver une solution avant jugement,

Considérant que l'échec de la pré-médiation n'a pas d'incidence face à la décision d'un éventuel juge,

22.01.18.1 Il est décidé d'accepter la pré-médiation proposée par Me Jacques-Alexandre Le Bail en mandatant Paul-Yvon de Billy de négociier pour et au nom du Syndicat d'Émeraudes des Rives-Phase 1 laquelle entente doit être approuvée par le conseil d'administration.

Approuvé à l'unanimité



Rencontre du 7 février 2022

Présences: Maurice Pouliot, Jeannine Chandonnet et Paul-Yvon de Billy

Problèmes à la piscine

Depuis un certain temps quelques problèmes liés à la qualité de l'eau se sont manifestés. Des mesures pour rétablir la situation sont établies avec le concierge pour rétablir la situation. Le couvert du chlorinateur semble défectueux et le fournisseur est difficile à rejoindre.

Fenêtres givrées

Considérant un hiver particulièrement froid, du givre s'est formé dans quelques fenêtres de l'édifice. Nous allons prendre de l'information auprès de la firme Fenestra pour trouver une solution à ce problème.

Fournaise du toit

Considérant les difficultés de remettre en marche cet appareil servant à chauffer les corridors de l'édifice au début de l'automne.

Considérant qu'un problème de perte de glycol dont on n'a pas encore détecté la source,

Considérant que la firme Kolostat propose de changer le TEKMAR

Considérant que deux firme ont répondu à l'appel d'offre: Kolostat 1495 \$ et Mécanicair 1699 \$,

22.02.07.1 Il est décidé de procéder à l'achat de l'équipement à la firme Kolostat.

Adopté à l'unanimité.

Achat d'une pompe pour le glycol pour la fournaise du toit

Considérant que la pompe pour le glycol est un équipement difficile à obtenir,

Considérant que cet appareil peut briser prochainement à cause de sa vétusté,

Considérant que deux firmes ont fait une proposition: Kolostat 1875 \$ et Mécanicair 2525 \$

22.02.07.2 Il est décidé de procéder à l'achat d'une pompe à glycol auprès de la firme Kolostat.

Adopté à l'unanimité.

Contrat d'inspection des ancrages du toit principal

Considérant que les ancrages situés sur le toit doivent être inspectés annuellement,

considérant que deux fournisseurs ont répondu à la demande de service afin de fournir des certificats d'inspection: FIX 800 \$ et INTO 856 \$,

22.02.07.3 Il est décidé de confier l'inspection annuelle des ancrages à la firme FIX.

Adopté à l'unanimité.

Pétition touchant l'article 1074.2 du Code civil du Québec

Considérant que les copropriétaires ont été invités à y participer et plusieurs y ont participé,

Considérant que la date limite du 8 février 2022 est beaucoup trop près,

22.02.07.4 Il est décidé de ne pas pouvoir y donner suite.

Adopté à l'unanimité.

Portes de garage des deux stationnements

Avec l'hiver, il arrive que la neige s'accumule sous les portes des garages. Il faut s'assurer que la neige soit dégagée afin d'éviter la formation de la glace.



Rencontre du 15 février 2022

Présences: Maurice Pouliot, Jeannine Chandonnet et Paul-Yvon de Billy

Acceptation d'une mise en place d'un atelier accessible aux copropriétaires

Considérant que M. Yvon Côté (603) et M. Louis-Camille Gianetto (102) ont réalisé un grand ménage des aires communes de l'édifice,

Considérant que ce ménage a permis de dégager des espaces permettant de réaliser des travaux personnels pour les copropriétaires,

Considérant que le projet d'atelier peut répondre à certains besoins de copropriétaires,

22.02.15.1 Il est décidé de procéder à la mise en place d'un atelier pouvant servir aux copropriétaires en fournissant un montant de 500 \$.

Adopté à l'unanimité.



Rencontre du 28 février 2022

Présences: Maurice Pouliot, Jeannine Chandonnet et Paul-Yvon de Billy.

Quittance donnée à Intact Compagnie d'assurance pour le numéro de dossier 5033463958

Considérant les démarches entreprises par le syndicat pour revendiquer le paiement par Intact Compagnie d'assurance pour les dégâts occasionnés au 1006 du 15 des Émeraudes,

Considérant le montant payé par le syndicat pour ces dégâts,

Considérant qu'Intact Compagnie d'assurance propose de payer 11,280.68 \$ moins 30.62 \$ de dépréciation soit un total de 11,250.06 \$,

22.02.28.1 Il est décidé d'accepter la proposition offerte par ladite Compagnie et de donner quittance, laquelle sera signée par M. Maurice Pouliot, président du conseil d'administration et de mettre fin au processus de poursuite à la Cour des petites créances du Québec touchant ce dossier.

Accepté à l'unanimité.

Achat de douze chaises de jardin pour l'extérieur de l'édifice

Considérant que les chaises de jardin servant à l'extérieur de l'édifice sont désuètes et dangereuses puisque le matériel les recouvrant ne supporte plus le poids des utilisateurs,

Considérant que la réparation coûte environ 80 \$ la chaise, alors que l'achat coûte 40 \$ la chaise,

22.02.28.2 Il est décidé de procéder à l'achat de douze chaises de jardin pour remplacer les douze chaises actuelles désuètes. au montant \$ 620.59

Adopté à l'unanimité.

Réparation de l'appareil "Zamboni" pour le nettoyage des garages

Considérant que cet appareil servant à l'entretien des planchers des deux garages depuis 2015,

Considérant que cet appareil d'une mise à niveau après ces nombreuses années de service,

Considérant que le nettoyage des garages, après appel d'offre peut coûter entre 2,500 \$ et 3,500 \$ pour l'entretien d'une fois par année,

Considérant que la compagnie TENAN se spécialise dans ce type d'appareil et peut mettre celui-ci à niveau pour environ 4,000 \$ pouvant servir encore plusieurs années,

Considérant que cet appareil a coûté à l'achat plus de 90,000 \$ dans le temps,

22.02.28.3 Il est décidé de procéder à la mise à niveau de cet appareil par la compagnie TENAN.

Accepté à l'unanimité.



Rencontre du 28 mars 2022

Présences: Maurice Pouloît, Jeannine Chandonnet et Paul-Yvon de Billy

Système d'éclairage de la piscine

Considérant quelques demandes faites par des copropriétaires exposant leur inconfort face aux lumières du plafond éclairant l'extérieur de l'édifice durant la nuit du côté ouest de l'édifice au point de les empêcher de dormir pour quelques uns,

Considérant que ces lumières servent à d'autres copropriétaires d'éclairage de nuit à titre de veilleuse dans leur unité d'habitation,

Considérant que cet endroit accessible doit être éclairé d'une façon continue par mesure de sécurité

Considérant qu'il y a d'autres moyens pour atténuer les effets de la lumière à l'intérieur des espaces privés

Considérant que malgré des programmes d'économie d'énergie pouvant être utiles financièrement que cet éclairage consomme peu d'énergie,

Considérant que depuis le début de la copropriété ce ne fût pas un problème exacerbé

22.03.28.1 Il est décidé de maintenir l'éclairage déjà établi.

Adopté à l'unanimité



Rencontre du 29 mars 2022

Présences: M Maurice Pouliot, Jeannine Chandonnet et Paul-Yvon de Billy

Adoption du rapport du vérificateur externe de la firme Villeneuve Venne s.e.n.c.r.l.,

Considérant le rapport financier préparé par Jeannine Chandonnet après consultation du Bureau d'assemblée et les membres du conseil d'administration,

Considérant les réponses par cette dernière fournit avec satisfaction aux vérificateurs externes,

Considérant la satisfaction du rapport financier annuel tel que porposé,

22.03.29.1 Il est décidé d'accepter le rapport financier annuel tel que formulé.

Adopté à l'unanimité.



Rencontre du 19 avril 2022

Présences: Maurice Pouliot, Jeannine Chandonnet et Paul-Yvon de Billy

Renouvellement de l'assurance responsabilité du Syndicat auprès de Desjardins

Considérant que l'échéance de la police d'assurances de Desjardins pour le syndicat arrive à échéance le 30 mai 2022;

Considérant les difficultés connues des syndicats de condo en cette matière;

Considérant que Desjardins est l'actuel assureur de la copropriété des Émeraudes Phase 1;

Considérant l'inflation subite présentement dans ce domaine et les difficultés de trouver un assureur acceptant cette responsabilité;

Considérant l'offre d'augmentation de 23 % de la prime pour maintenir la franchise à 25,000 \$, sinon cette dernière sera augmentée à 50,000 \$;

Considérant que le syndicat a fait une recherche auprès d'un courtier l'année dernière qui n'a pas été concluante afin de trouver un autre fournisseur;

22.04.19.1 Il est décidé de renouveler pour cette année le contrat des assurances avec Desjardins maintenant la franchise à 25,000 \$.

Adopté à l'unanimité.



Rencontre du 26 avril 2022

Présences: Maurice Pouliot et Paul-Yvon de Billy

Invitée: Jeannine Chanonnet

Demande de dérogation formulée par Mme Jeannine Chandonnet copropriétaire de l'unité d'habitation 1108

Dans le cadre d'une demande verbale formulée par l'administration précédente du syndicat demandant à la propriétaire de remédier à la problématique de la pause de deux portes patio changées au cours de 2003 de couleur blanche au lieu de couleur émeraude attenantes au balcon de sa propriété.

Considérant que la propriétaire actuelle n'est pas à l'origine de ce changement;

Considérant qu'à partir de cette installation, il y a eu un autre copropriétaire qui n'a jamais fait mention de cette problématique;

Considérant que dans le dossier de cette unité d'habitation n'apparaît aucun document retraçant ni l'approbation ni la désapprobation de ce changement au cours des années écoulées;

Considérant qu'après vérification, étant donné que les dites portes sont dans une alcôve, cachant ainsi la différenciation des couleurs, ne brime pas l'ensemble de l'édifice;

Considérant que le préjudice financier personnel serait beaucoup plus grand que le préjudice global difficilement appréciable puisque ces portes sont situées au onzième étage;

Considérant que l'administration rencontrée au moment de l'achat par la propriétaire actuelle n'a fait aucune mention de l'installation de couleur blanche et ainsi lésée par cette non information;

22.04 26.1 Il est décidé d'accorder ladite demande de dérogation de ne pas procéder au changement de couleur de ces portes, puisque les coûts seraient très importants et non prévisibles dans cette transaction brimant financièrement l'actuelle propriétaire.

Adopté à majorité.

Rencontre du 27 avril 2022

Présences: Maurice Pouliot, Jeannine Chandonnet et Paul-Yvon de Billy

Entretien printanier du gazon

Considérant que les espaces de gazon du terrain demandent d'un entretien saisonnier afin de maintenir la qualité des lieux;

22.0427.1 Il est décidé de confier cet entretien à la firme THOMAS, fournisseur du syndicat, au montant de 496.69 \$plus taxes.

Adopté à l'unanimité

Rencontre du 9 mai 2022

Présences: Maurice Pouliot, Jeannine Chandonnet et Paul-Yvon de Billy

Nomination des officiers di conseil d'administration

Considérant les résultats de l'assemblée annuelle des copropriétaires du 4 mai 2022;

Considérant que les trois administrateurs du conseil d'administration ont été reconduit unanimement lors de l'assemblée annuelle après avoir présenté leur lettre d'intention de proposer leur candidature selon la procédure établie;

Considérant que les trois administrateurs sont prêts à continuer dans leur rôle de président, de vice-présidente et de secrétaire;

22.05.09.1 Il est décidé que les personnes suivantes occuperont pour la prochaine année les fonctions de président, M. Maurice Pouliot du 208, de vice présidente, Mme Jeannine Chandonnet, et de secrétaire, M. Paul-Yvon de Billy du 1107.

Adopté à l'unanimité



Rencontre du 17 mai 2022

Présences: Maurice Pouliot, Jeannine Chandonnet et Paul-Yvon de Billy

Cessation d'emploi de M. Paul Robertson

Après avoir signé une entente de service avec M. Paul Robertson en novembre 2022¹ à titre de concierge résident à temps plein pour le Syndicat des copropriétaires d'Émeraudes des Rives Phase 1;

Après une période de formation suivi d'une période de probation suivi de la dite entente;

M. Paul Robertson a assumé adéquatement ses principales activités de concierge, soit l'entretien quotidien des lieux: principalement le hall d'entrée, les corridors des étages, le gymnase, la piscine et les services attenants, les espaces communs de l'édifice dont les garages et les ascenseurs;

Toutefois, au cours des semaines subséquentes nous avons observé un relâchement certain manifestant soit un désintérêt de la tâche à accomplir ou une incapacité à organiser et à exécuter les travaux à réaliser;

M. Robertson assume ses responsabilités d'une façon qui ne correspond pas aux attentes des administrateurs et d'un certain nombre de copropriétaires ayant manifesté des besoins qui n'ont pas été répondus adéquatement;

Considérant l'écart entre les attentes et la réalisation des tâches à accomplir;

Considérant que l'entente stipule que l'une ou l'autre des parties peut résilier ladite entente;

22.05.17.1 Il est décidé de mettre fin au lien d'emploi de M. Paul Robertson à compter du 19 mai 2022 et de payer le salaire prévu jusqu'au 19 juin 2022 tel que prévu à l'entente.

Adopté à l'unanimité



Rencontre du 1er juin 2022

Présences: Maurice Pouliot, Jeannine Chandonnet et Paul-Yvon de Billy

Frais d'enregistrement des nouveaux copropriétaires

Lors de l'arrivée de nouveaux copropriétaires, il est de plus en plus fréquent que des frais d'enregistrement sont demandés par le syndicat local.

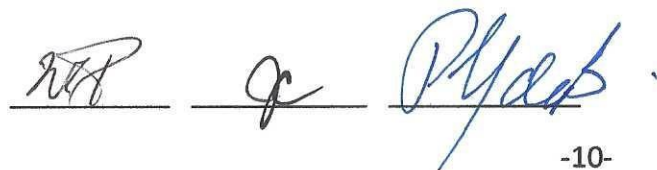
Considérant la pratique qui tend à se généraliser;

Considérant que l'arrivée de nouveaux copropriétaires génère plusieurs activités dont l'information aux personnes qui demandent d'être renseignées sur plusieurs sujets touchant leur arrivée en plus des documents à fournir lors de cet événement;

Considérant le temps a y consacré;

22.06.01.1 Il est décidé de demander 150 \$ pour couvrir les frais cités plus haut aux nouveaux arrivants par le syndicat.

Adopté à l'unanimité



Rencontre du 6 juin 2022

Présences: Maurice Pouliot, Jeannine Chandonnet et Paul-Yvon de Billy

Installation de 23 larmiers dans les fenêtres désignées de l'édifice

Suite au rapport de l'inspection des façades de l'édifice, vingt-trois larmiers ont été désignés pour agrandir la surface horizontales afin d'éloigner les gouttes en découlant lors de pluie abondante.

Considérant que deux offres de services ont été proposées:

André Quilicot au montant de 11,000 \$ taxes incluses

Brunette au montant de 13,655 \$ plus taxes

Revalet n'a pas fait d'offre

22.06.06.1 Il est décidé d'octroyer à André Quilicot la réparation des larmiers tels que proposée.

Adopté à l'unanimité



Rencontre du 8 juin 2022

Présences: Maurice Pouliot, Jeannine Chandonnet et Paul-Yvon de Billy

Engagement en période de probation de Mme Nadia Boucher

Le conseil d'administration a mis en branle un processus d'embauche pour le remplacement de M. Paul Robertson à titre de concierge à temps plein;

Considérant la nomination d'un comité ad hoc composé de Mme Louise Marchildon et de M. Pierre Léveillé en vue d'aider à la sélection des candidatures potentielles,

Considérant que le comité ad hoc a recommandé très favorablement Mme Nadia Boucher,

Considérant la rencontre faite par le conseil d'administration avec Mme Boucher dont les résultats arrivent aux mêmes conclusions,

2206.08.1 Il est décidé de procéder à l'embauche de Mme Nadia Boucher pour une période de probation de soixante (60) jours débutant le 14 juin 2022.

Adopté à l'unanimité



Rencontre du 13 juin 2022

Présences: Maurice Pouliot, Jeannine Chandonnet et Paul-Yvon de Billy

Changement du câble de traction de la cabine d'ascenseur du côté nord

Le technicien de la firme Thyssen Krupp ayant découvert de la rouille sur le câble de traction de la cage d'ascenseur nord, ce dernier doit être changé dans les meilleurs délais;

Considérant la recommandation du fournisseur;

Considérant que ledit câble doit être changé dans les meilleurs délais;

Considérant que le fournisseur actuel est en mesure de procéder à la réparation;

22.06.13.1 Il est décidé de procéder au remplacement du câble de traction de la cabine d'ascenseur du côté nord au montant de 9813.73 \$ plus taxes.

Adopté à l'unanimité

Lavage des vitres extérieures

Le fournisseur actuel, la compagnie DAG qui est devenue la firme Blue Lavage, nous a proposé en mars 2022 de fournir, pour cette année, ce service au montant de 5,496.50 \$ plus taxes.

Considérant la proposition faite;

Considérant que le fournisseur peut débiter les travaux dans la semaine du 20 juin 2022;

Considérant le montant déjà entendu;

22.016.13.2 Il est décidé d'attribuer le lavage des vitres extérieures à la firme Blue Lavage au montant de 5,496.50 \$ plus taxes débutant dans la semaine du 20 juin 2202.

Adopté à l'unanimité.



Rencontre du 8 août 2022

Présences: Maurice Pouliot, Jeannine Chandonnet et Paul-Yvon de Billy

Engagement de Mme Nadia Boucher à titre de concierge à temps plein

Considérant que le poste de concierge à temps plein est dépourvu de son titulaire,

Considérant que la période de probation de Mme Nadia Boucher se termine le 14 août 2022,

Considérant que Mme Boucher a accompli avec une grande satisfaction sa période de probation tant au niveau des membres du conseil d'administration et d'un grands nombres de copropriétaires,

Considérant qu'elle est en mesure d'accomplir un plein temps,

Considérant que des tâches supplémentaires vont pouvoir être accomplies par d'autres personnes, étant donné le vieillissement de l'édifice,

22.08.08.1 Il est décidé de procéder à l'embauche de Mme Nadia Boucher à titre de concierge à temps plein aux conditions stipulées au contrat et accepté par les deux parties. Le contrat prendra effet le 22 août 2022 et sera renouvelable annuellement.

Adopté à l'unanimité.



Addendum au procès verbaux du conseil d'administration 2021

Rencontre du 3 novembre 2021

Présences: Maurice Pouliot, Jeannine Chandonnet et Paul-Yvon de Billy

Dossier des dégât d'eau au condo 607 et 507

Considérant le dégât d'eau causé par un défaut de bon fonctionnement d'une conduite d'eau fournissant au réfrigérateur l'eau nécessaire à la fabrication de la glace,

Considérant que le gardien du bien est responsable des dégâts pouvant être causés à lui-même ou à une autre unité d'habitation, en l'occurrence le 507, d'autant plus que cet appareil ne fait pas partie de l'unité de base telle que stipulée à L'Acte de copropriété et aux changements apportés de la Loi 141,

Considérant que le Syndicat a défrayé les couts de réparation des unités en question pour un total de 19,322.49 \$ comprenant les taxes dont 15,000 \$ est assujettis à la Cour du Québec, Chambre civile, Division des petites créances,

21.11.03.1 Il est décidé d'inscrire le dossier de la réclamation à la Cour du Québec, Chambre civile , Division des petites créances tenant responsables conjointement le gardien du bien du 607 et sa compagnie d'assurances responsabilité.

Adopté à l'unanimité.

Three handwritten signatures are written on a horizontal line. The first signature is 'MP', the second is 'JC', and the third is 'PYdeB'.

addendum

Rencontre du 12 septembre 2022

Présences : Maurice Pouliot, Jeannine Chandonnet et Richard Martel

Remplacement d'un tapis roulant à la salle de gym

Considérant qu'un tapis roulant à la salle de gym fut défectueux et réparé par la compagnie Fix Fit

Considérant que la soumission pour réparation complète est de \$ 1,201.61

Considérant que Canadian Tire annonce en rabais de 65% un tapis roulant à \$ 899.99 plus taxes; valeur de \$ 2,699.99

22.09.12.1 Il est décidé de procéder à l'achat d'un tapis roulant pour remplacer le tapis défectueux au montant de \$ 899.99 plus taxes.

Adopté à l'unanimité.



Rencontre du 13 septembre 2022

Présences : Maurice Pouliot, Jeannine Chandonnet et Richard Martel

Système d'éclairage de la piscine

Modification à la résolution 22.03.28.1

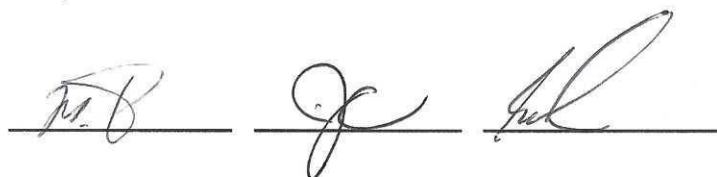
Considérant les demandes répétées par des copropriétaires exposant leur inconfort face aux lumières du plafond de la piscine éclairant l'extérieur de l'immeuble la nuit

Considérant que les néons éclairent vers le ciel et non vers la piscine

Considérant qu'il y a déjà des lumières muraux qui éclairent toute la nuit

22.09.13.1 Il est décidé de fermer l'éclairage du plafond de la piscine la nuit.

Adopté à l'unanimité.



Embauche officielle de la concierge Nadia Boucher.

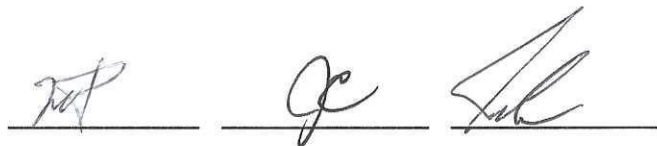
Considérant que la concierge Nadia Boucher ne désire plus travailler à temps plein

Considérant qu'elle nous a avoué ne pas pouvoir accomplir certaines tâches

Considérant la satisfaction des copropriétaires du travail effectué par la concierge avec des commentaires favorables sur la propreté des lieux

22.09.13.2 Il est décidé de procéder à l'embauche officielle de Nadia Boucher à titre de concierge salariée à compter du 12 septembre 2022 avec contrat de travail aux conditions stipulées et acceptées par les deux parties à \$ 21.00 de l'heure jusqu'au 30 juin 2023 renouvelable annuellement.

Adopté à l'unanimité



Annonce d'appartement à louer

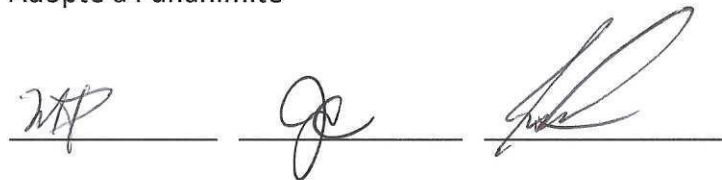
Considérant l'appartement du concierge vacant

Considérant la possibilité de louer l'appartement

Considérant que les revenus de location seront une source supplémentaire de revenus pour aider à palier à l'augmentation des coûts d'entretien

22.09.13.3 Il est décidé d'annoncer l'appartement à louer au montant de \$ 1,400.00 par mois.

Adopté à l'unanimité



Compte rendu de la rencontre de médiation tenue le neuf (9) février 2022 par visioconférence

Présences: Me Mario Denis Paillé, médiateur

M. Gabriel Ouellet, demandeur

M. Paul-Yvon de Billy, représentant du Syndicat

Le médiateur débute la rencontre en expliquant son rôle et le processus proposé. Il invite, dans un premier temps, le demandeur d'exposer son point de vue quant à la différence du montant entre le montant payé pour la facture 903 et le montant non payé par le Syndicat.

Essentiellement, le Syndicat a payé le remplacement des régulateurs de pression et des manomètres des unités d'habitation des quatre premiers étages, laissant au fournisseur de facturer les valves d'entrée d'eau aux copropriétaires concernés. L'argument du fournisseur est l'autorisation de l'administrateur de cette période, M. Claude Lajoie, lui ayant demandé d'apporter les valves en question et de les poser, d'où la perception d'avoir l'autorisation de charger au Syndicat la pose des valves sous prétexte que le Syndicat avait décidé de payer une seule valve d'entrée (unité 209) parce que non visible de l'intérieur de l'unité d'habitation.

Le Syndicat expose à son tour son point de vue en expliquant que le Syndicat est responsable d'appliquer les règles de l'Acte de copropriété, particulièrement l'article 9.2 de ce document où les copropriétaires sont responsables financièrement de payer les réparations à l'intérieur de leur unité d'habitation. Ainsi, le secrétaire du Syndicat ne pouvait enfreindre cette règle connue et reconnue depuis l'existence de la copropriété soit depuis plus de trente (30) ans.

Après la présentation réciproque des points de vue, le médiateur a communiqué individuellement pour vérifier s'il y avait possibilité d'entente; le fournisseur reconnaissait qu'il accepterait de ne pas tenir compte de deux unités d'habitation "inconnues" et le Syndicat accepterait de payer un ajout de 500 \$ à la facture 903 déjà payée.

Constatant la trop grande différence des points de vue, le médiateur déclare l'échec de la médiation et donne quelques pistes d'un jugement éventuel par un juge de la Cour des Petites Créances du Québec émis d'ici deux ans environ: le jugement donne raison au fournisseur, le jugement donne raison au Syndicat ou il tranche dans le sens d'une responsabilité partagée.

Paul-Yvon de Billy, représentant du Syndicat

22.02.16

Compte rendu de la rencontre entre le conseil d'administration et les trois concierges engagés pour les services de conciergerie tenue le 17 février 2022

Présences: Maurice Pouliot, Jeannine Chandonnet et Paul-Yvon de Billy

Paul Peterson, Anne Gendron et Lapointe Denis

La rencontre vise à se donner mutuellement de l'information quant au fonctionnement des services de conciergerie et à se donner des mécanismes de fonctionnement pour aplanir des difficultés rencontrées.

Dans un premier temps, il est souligné que quelques copropriétaires se mêlent des opérations d'entretien dévolues à la conciergerie. M. Pouliot s'est chargé d'informer ces personnes concernées.

Par la suite, des échanges de compréhension et d'ajustement touchant les différentes routines à réaliser durant leurs activités de conciergerie en acceptant mutuellement de se compléter selon les circonstances. On énumère les principales activités: la balayeuse, l'époussetage, le nettoyage des vitres et des surfaces, les rebus, la récupération et le compostage, les remplacements des lumières, les vestiaires, la piscine, le gymnase, les corridors, les planchers des espaces communs, la chute à déchet, les ascenseurs et toutes autres tâches liées à la fonction.

Une des dimensions qui prend de plus en plus de disponibilité est la rencontre avec les fournisseurs de service à cause du vieillissement de nos équipements. Une attention particulière sera trouvée pour la récupération des cannettes.

Il est également demandé par les concierges que les copropriétaires qui ont besoin de communiquer avec les concierges de le faire par téléphone parce que, dans leur travail, ces derniers sont rarement dans la résidence du concierge d'autant plus que les concierges de fin de semaine ne résident pas l'édifice. Des échanges d'informations se font sur différents équipements utilisés pour la conciergerie.

Pour terminer, les concierges de fin de semaine demandent de finaliser leur contrat avec les ajustements s'y rapportant.

Paul-Yvon de Billy, secrétaire.

ÉMERAUDES DES RIVES—PHASE 1



Repentigny, le 5 juillet 2022

À qui de droit.

La présente autorise Madame Francine Faille, présidente du Bureau d'Assemblée par lequel elle a une responsabilité de vérification interne du conseil d'administration, à communiquer avec les membres du conseil d'administration des immeubles voisins de la rue des Émeraudes afin d'entreprendre une étude comparative sur notre manière de fonctionner et sur les expériences de ces derniers qui fonctionneraient déjà avec une gérance externe.

Nous autorisons aussi Madame Faille à partager les informations recueillies avec ces derniers.

Veuillez agréer nos salutations distinguées.



Maurice Pouliot, président du C.A.



Jeannine Chandonnet, vice-présidente et trésorière



Paul-Yvon de Billy, secrétaire

15 rue des Émeraudes
Repentigny, Qc
J6A 8G7

Tel: (450)582-9021
Fax: (450)582-9769
e-mail: emeraudedesrives@videotron.ca