

Procès-verbaux du conseil d'administration 2021

Rencontre du 21 juillet 2021

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

Nomination des officiers du Conseil d'administration

Suite à l'assemblée générale tenue le 12 juillet 2021, les personnes suivantes ont été nommées aux trois postes d'administrateur.

Il s'agit de M. Maurice Pouliot du condo 208, de Mme Jeannine Chandonnet du condo 1108 et de Paul-Yvon de »Billy du condo 1107.

Considérant qu'il appartient à ces trois administrateurs de procéder à la nomination des officiers du conseil d'administration,

Considérant qu'il faut enregistrer au Registraire des Entreprises du Québec (REQ) ces trois personnes

21.07.20.1 Il est proposé de nommer M. Maurice Pouliot président, s'occupant principalement de l'édifice, Mme Jeannine Chandonnet, vice-présidente, s'occupant principalement de la comptabilité, et M. Paul-Yvon de Billy secrétaire, s'occupant principalement du secrétariat.

Adopté à l'unanimité.

Soumissions pour les tests de charge sur les ancrages du système de lavage de vitres.

Deux compagnies ont répondu à l'appel d'offre fait par Maurice Pouliot: FIX SYSTÈME et INTO.

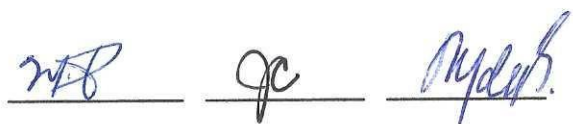
Considérant qu'il faut procéder à tous les cinq ans au test des ancrages avec charge situés sur le toit

Considérant que ces tests avec charge doit être faits pour le lavage des vitres

Considérant que Maurice Pouliot a fait l'appel d'offre

Après analyse, la compagnie FIX SYSTÈME a été retenue au montant de 6,262\$ (plus taxes) principalement parce qu'elle fournit un prix fixe alors que l'autre fournisseur offre des services à la carte et nécessairement plus dispendieux.

Adopté à l'unanimité.



Rencontre du 28 juillet 2021

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

Demande de M. Denis Turcot (506) d'organiser une épluchette de blé d'Inde sur la terrasse

Considérant que le mois d'août est favorable aux épluchette de blé d'Inde et que la tradition veut que cette activité est prisee par les copropriétaires sur la terrasse donnant sur le fleuve et que M. Denis Turcot se propose de l'organiser

Considérant que le conseil débloque habituellement un montant de 500 \$ pour cette activité

2021-07.28.1 Il est proposé d'accepter la proposition de M. Turcot en le laissant organiser cette activité le mardi 10 août 2021 au montant soumis.

Accepté à l'unanimité

Présence physique des administrateurs à chaque jour au bureau

Considérant que la pandémie a favorisé le télé-travail

Considérant que la présence des trois administrateurs présents en même temps est très souvent source de dérangement les uns pour les autres

Considérant qu'il est possible d'organiser un horaire de travail à la fois au bureau et à sa résidence

Considérant lorsqu'il y a plusieurs personnes qui peuvent avoir des besoins au même moment et qu'un autre administrateur peut descendre donner un coup de main

2021.07.28.2 Il est proposé de faire l'expérience durant deux mois d'un horaire permettant d'être au bureau à tour de rôle de la façon suivante: Jeannine le lundi, Maurice le mardi et Paul-Yvon le mercredi tout en ayant la possibilité de se remplacer mutuellement quand un des administrateur a besoin d'être remplacé.

Accepté à l'unanimité.

Païement anticipé d'un dégât potentiel lors d'un déménagement soit à l'arrivée soit au départ

Considérant que l'administration demande déjà un dépôt de 200 \$ pour rembourser le syndicat s'il y a dommage à l'arrivée d'un copropriétaire par les déménageurs

Considérant qu'il arrive des dégâts lors du départ également d'un copropriétaire

2021.07.28.3 Il est décidé de demander un dépôt de 200 \$ pour les copropriétaires qui quittent définitivement l'édifice lequel montant sera remis intégralement s'il n'y pas de dégâts

Accepté à l'unanimité.

Révision des dossiers en filières

Considérant qu'il manque de place dans la filière du bureau de l'administration

Considérant qu'il n'y a pas eu de ménage fait depuis un certain temps

Considérant qu'il serait opportun de réviser le classement effectué par Louise Noël deTilly il y a plus de 10 ans, cette dernière propose de procéder à cette révision bénévolement en commençant par les dossiers des copropriétaires et ensuite aux dossiers des fournisseurs en se faisant aidé par Mme Colette Marcil qui a accepté cette collaboration.

2021.07.28.4 Il est décidé de confier à Louise Noël de Tilly la révision des dossiers des copropriétaires et des fournisseurs dans les filières de l'administration

Adopté à l'unanimité



Rencontre du 18 août 2021

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

Invités: Mme Francine Faille, M. David Flahaut et Daniel Marcil

La rencontre traite de l'organisation concrète de l'installation du système de sécurité incendie demandé par les autorités de la Ville de Repentigny suite à la désuétude du système actuel.

M. Daniel Marcil représente la firme Alarmes IPS retenue par le conseil d'administration pour réaliser le projet. Mme Francine Faille est le membre du conseil d'administration qui a assuré le suivi du dossier pendant son mandat et maintenant présidente du Bureau d'assemblée qui continue à assurer au nom du conseil d'administration le suivi de ce dossier et M. David Flahaut a accepté bénévolement de coordonner les liens entre l'ensemble des copropriétaires et l'entreprise afin d'assurer la présence des copropriétaires aux moments appropriés et les employés de l'entreprise.

Dans un premier temps M. Marcil nous informe que le test de conformité a été réalisé dans un condo de type 09 et s'est avéré concluant, représentant plus de 75 db à la tête du lit de la chambre principale tel que demandé par les normes de la Ville de Repentigny.

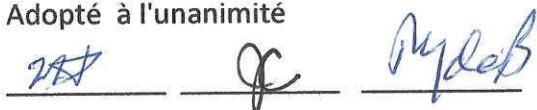
L'installation des appareils de sonorisation (piezo) seront installés de façon verticale dans l'édifice à compter du 8 septembre 2021. L'alimentation électrique passera dans la remise de chaque condo située près de la porte d'entrée et non loin du panneau électrique. Un exemplaire de cet appareil sera installé dans la vitrine du système actuel de sécurité situé dans le hall d'entrée.

Le conseil d'administration autorise la firme Alarmes IPS à installer un espace de rangement sécurisé permettant de garder sur place diverses fournitures liées au projet.

M. David Flahaut, dans son rôle de coordonnateur, se charge de faire le lien entre les copropriétaires et les différents employés de l'entreprise lors de l'installation dans chacun des condos.

2021.08.18.1 Le conseil d'administration entérine les décisions prises durant cette rencontre

Adopté à l'unanimité



Rencontre du 1er septembre 2021

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

Paiement de la facture liée aux travaux faits au condo 1006 suite aux dégâts d'eau causés par le condo 1106 le 14 novembre 2020

Les faits: Le 4 novembre 2020, les copropriétaires du condo 1106 sont déménagés après avoir vendu leur copropriété à de nouveaux copropriétaires qui emménagent le 14

novembre 2020. Au début de la soirée, selon les copropriétaires du 1006 découvrent qu'un peu d'eau s'est introduite dans leur cuisine et qu'une évaluation a été faite pour vérifier la provenance et l'étendu des dégâts potentiels. Cependant, le lendemain matin, il fut constaté que l'eau s'est répandue davantage et s'est rendue au plancher de la salle à manger et du salon. Les dégâts sommairement appréciés la veille dépassent largement les coûts préliminaires estimés.

Fortuitement, cet évènement s'est produit la même journée qu'un autre évènement similaire au 607 causant également un dégât d'eau au 507, c'est-à-dire, causé par un conduit d'eau défectueux alimentant un réfrigérateur fabricant de la glace.

Dans le processus de décision du conseil d'administration élu le 20 octobre 2020, ce dernier a assumé les frais encourus des dépenses non assurées des copropriétaires en application des lois 141, 41 et 16 traitant des assurances en copropriété.

Entre temps, le conseil d'administration a demandé à deux personnes du Bureau d'assemblée de vérifier le potentiel conflit d'intérêt du copropriétaire du 1006 qui est à la fois propriétaire du condo et administrateur et qui a participé à la décision du conseil d'administration.

Le rapport de ces personnes indique qu'il y a un conflit d'intérêt en vertu du code de gouvernance et d'éthique du C.A.. Cependant des rencontres subséquentes ayant eu lieu sur les événements survenus avec le copropriétaire du 1006, ont validé les démarches de l'administrateur pour réduire, selon sa vision de l'évènement, les coûts potentiels des dégâts enfin de réduire les charges financières du syndicat.

Considérant les faits décrits ci-haut;

Considérant les retards des réparations des dégâts encourus par les copropriétaires du 1006 qui se sont finalisés par une facturation le 5 juillet 2021;

Considérant que les travaux de réparation se sont finalisés à la satisfaction des personnes impliquées;

Considérant que le conseil va entreprendre des démarches pour récupérer les frais encourus lors des deux dégâts produits le même jour;

11.09.01.1 Il est décidé de payer la facture du 5 juillet 2021 adressée au syndicat d'Émeraudes des Rives-Phase 1

Adopté à l'unanimité



Rencontre du 21 septembre 2021

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

Contestation de la mise en demeure du fournisseur de service "Plomberie Gabriel Ouellet INC" touchant la réclamation de 3,457.75\$ supplémentaire.

Lors du choix du fournisseur en plomberie "Plomberie Gabriel Ouellet INC., une entente verbale entre le fournisseur et un administrateur du syndicat, le fournisseur devait facturer chacun des copropriétaires qui ont choisi ce fournisseur relié aux changements des réservoirs à eau chaude. Le syndicat devait payer au fournisseur les services de plomberie reliés aux régulateurs de pression et aux manomètres des copropriétés des quatre (4) premiers étages de l'édifice.

Considérant la réclamation du fournisseur de payer un montant supplémentaire pour des copropriétés qui ont fait affaires avec ce fournisseur pour des travaux réalisés appartenant à ces copropriétaires,

Considérant que le fournisseur demande au syndicat de payer le montant supplémentaire pour les copropriétaires et de réclamer aux dits copropriétaires ce même montant (le syndicat devient agent payeur) ce qui n'a jamais fait l'objet d'aucune entente,

Considérant que le paiement fait au fournisseur de 3,376.25 \$ correspondait largement aux travaux des quatre (4) premiers étages et que le chèque encaissé par le fournisseur indiquait clairement "Paiement final" lequel paiement n'a jamais été contesté ni verbalement ni par écrit,

21.09.21.1 Le conseil d'administration conteste la réclamation des coûts supplémentaires identifiés à la facture 903 du fournisseur Plomberie Gabriel Ouellet au montant de 3,457.75 \$ faite à la Cour des petites créances du Québec.

Adopté à l'unanimité

Sécurisation du site internet d'Émeraude des Rives-Phase 1

Suite à des difficultés signalés par des copropriétaires pour avoir accès à la partie exclusive accessible aux copropriétaires du site internet.

Considérant, selon le fournisseur attitré, qu'il faut sécuriser ledit site aux coûts annuels de 185 \$

21.09.21.2 Le conseil d'administration accepte les coûts reliés à la sécurisation du site internet. Adopté à l'unanimité.

Rencontre du 28 septembre 2021

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

Frais de déplacements

Ajustement des coûts liés aux frais de déplacement.

Considérant l'indemnité de la CNESST payée par Km est de 0.59 \$ pour les 5,000 premiers kilomètres et de 0.52 \$ pour les kilomètres supplémentaires,

Considérant que lors des déplacements effectués dans le cadre de leurs fonctions pour les administrateurs, employés ou représentants du syndicat lors d'un mandat spécifique,

21.09.28.1 Il est décidé de payer 0.50 \$ du km pour les déplacements automobile des personnes concernées

Adopté à l'unanimité.

Transfert financier du fonds de prévoyance au fonds d'opération

Considérant des montants ont été payés par le fonds d'opération alors qu'il relèvent du fonds de prévoyance

Considérant que ces montants proviennent de dépenses liés au fonds de prévoyance dont voici la nomenclature: Expert climatisation: 2988.20 \$, Chicoine électrique: 4,512.63 \$, Service Conseil Toit: 1307.85 \$,FIX (Système): 5615.38 \$, Services Mélec; 1195.17 \$, INTO 1972 inc: 984.19 \$ pour un total 16,603.42 \$.

21.0928.2 Il est décidé de transféré 16,603.42 \$ du fonds de prévoyance au fonds d'opération.

Adopté à l'unanimité.

Coûts excédentaires prévisibles pour l'installation du système d'alarme incendie

Considérant que des coûts liés à l'électricité lors de l'installation dudit système,

Considérant que ces coûts représentent environ 5,300 \$ plus taxes,

Considérant que ces coûts n'étaient ni prévisibles parce que les fils électriques n'étaient pas sur les plans originaux de l'édifice ni actifs ou non actifs,

21.09.28.3 Il est décidé de provisionner ce montant estimé à être payé par le fonds de prévoyance

Adopté à l'unanimité

Poursuites à la Cour des Petites Créances du Québec touchant les dégâts d'eau occasionnés par le 607 et le 1106.

Suite aux paiements effectués par le Syndicat d'Émeraudes des Rives-Phase 1 pour les travaux exécutés pour réparer les dégâts causés au 607 et au 507 et au 1006 représentant 8,741.33\$ plus taxes au 607, 8064.49\$ plus taxes au 507 et 9811.42\$ plus taxes au 1006,

Considérant qu'il n'est de la responsabilité du Syndicat d'être le "gardien du bien" parce que les dégâts ont été causés par une installation ajoutée à l'intérieur desdits condos et que cette installation a été installée subséquemment aux installations en fonction de l'alimentation en eau de réfrigérateurs faisant de la glace, donc ne faisant partie de l'unité de référence décrite aux documents adoptés

Considérant que les assureurs des condos 607 et 1106 ont refusé de rembourser les coûts payés par le Syndicat,

21.09.28.4 Il est décidé de contester la décision des assureurs et de poursuivre conjointement les assureurs et les copropriétaires du 607 et du 1106 à la Cour des petites créances du Québec.

Adopté à l'unanimité

Transfer du fonds d'opérations au nouveau fonds d'auto-assurances prévu à la Loi 141

Considérant la création d'un nouveau doit être créé en vertu de la Loi 141 intitulé fonds d'auto-assurances couvrant la franchise du Syndicat soit 25,000\$

Considérant que ce fonds doit être le même montant que la franchise annuellement,

21.09.28.5 Il est décidé de transféré immédiatement du fonds d'opération 12,500\$ à ce nouveau fonds et 12,500\$ de plus d'ici le 31 décembre 2021.

Adopté à l'unanimité.



Rencontre du 4 octobre 2021

Octroi du contrat pour l'inspection des façades et de la dalle du stationnement du garage A

Considérant, en conformité avec les obligations de la loi touchant l'inspection quinquennale de ces deux éléments, un appel d'offre a été fait,

Considérant que trois firmes ont répondu à cette demande de service:

- CLA Experts-conseils Inc. 4,000 \$ plus taxes stationnement seulement
- Consultants Façades Plus Inc. 18400 \$ plus taxes stationnement seulement
- Tri-Tech Québec 9995 \$ stationnement et façades

Considérant les offres proposées

Considérant que la firme Tri-Tech est en mesure de répondre aux deux inspections nécessaires

21.10.04.1 Il est décidé de mandater la firme Tri-Tech Québec pour l'inspection des façades et de la dalle de béton du garage A au montant de 9995 \$ plus taxes.

Adopté à l'unanimité

Achat d'un réservoir de gaz propane supplémentaire pour la "zamboni"

Considérant que l'utilisation de l'appareil exige du gaz propane

Considérant qu'il n'y a qu'un seul réservoir qui est en permanence sur l'appareil

21.10.04.2 Il est décidé de procéder à l'achat d'un deuxième réservoir servant au fonctionnement de l'appareil.

Adopté à l'unanimité



Rencontre du 12 octobre 2021

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

Dossier des assurances

Considérant les problèmes encourus par les syndicats dus aux changements législatifs des assurances

Considérant que le dossier assurances a été porté par Mme Francine Faille

Considérant son départ imminent

21.10.12.1 Il est décidé de confier à Paul-Yvon de Billy la responsabilité du dossier assurances à titre de secrétaire administrateur du conseil d'administration.

Adopté à l'unanimité.

  _____

Rencontre du 22 octobre 2021

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

Engagement d'un concierge

Considérant la démission des concierges Darlène Leduc et de Jean-Pierre Landry remise par ces derniers au début d'octobre 2021,

Considérant que plusieurs personnes ont été suggérées et qui ont refusées les propositions faites,

Considérant que les appels d'offre faits dans les différents média,

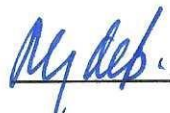
Considérant que plusieurs personnes ont été rencontrées en entrevue,

Considérant que le candidat retenu consent à résider dans le logement attribué aux personnes concernées,

Considérant qu'il est en mesure de travailler sur un horaire de 40 heures/semaine.

21.10.22.1 Le conseil d'administration a retenu un concierge en la personne de M. Paul Robertson au poste de concierge dont le contrat sera finalisé au cours des prochaines semaines.

Adopté à l'unanimité

   _____

Rencontre du 2 novembre 2021

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

Mise en demeure de Claude Lajoie et de Christiane Labelle du condo 1006 contre le syndicat Émeraude des Rives-Phase 1

Considérant la mise en demeure reçue le 1er novembre 2021 demandant de réparer un trou qui serait du dégât d'eau survenu dans le condo 1006

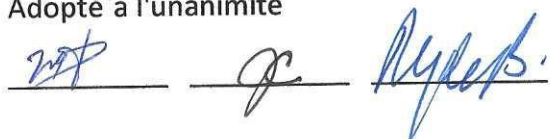
Considérant que la mise en demeure menace de poursuites ultérieures

Considérant que le syndicat n'a pas d'expertise en ce domaine

Considérant que le syndicat a déjà consulté la firme Savoie et Savoie auparavant dans un autre dossier

21.11.2.1 Il est décidé de consulter ladite firme dans les meilleurs délais afin de répondre adéquatement à cette mise en demeure.

Adopté à l'unanimité



Rencontre téléphonique du 4 novembre 2021

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

Augmentation des bandes passantes du système informatique de Videotron.

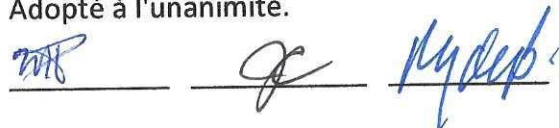
Considérant l'installation d'un nouveau système incendie par la firme IPS

Considérant qu'il faut augmenter le niveau des bandes passantes pour l'efficacité de ce nouveau système

Considérant que le présent fournisseur Videotron est en mesure de fournir ce service

21.11004.1 Il est décidé de demander à ce fournisseur d'augmenter l'efficacité des bandes passantes.

Adopté à l'unanimité.



Rencontre du 16 novembre 2021

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

Réparation immédiate de l'isolation du conduit de ventilation des corridors situé sur le toit.

Le conduit de ventilation des corridors partant de la fournaise située sur le toit chauffant les 12 étages de l'édifice a besoin d'être isolé à nouveau avant l'hiver afin d'assurer le maintien de la chaleur dans ledit conduit.

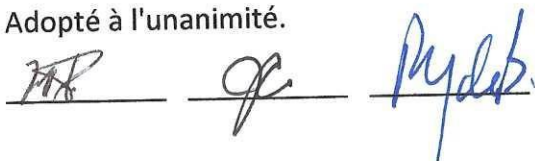
Considérant que trois fournisseurs ont été invités à soumissionner,

Considérant que parmi ces fournisseurs deux ont fait une proposition: Kolostat: 6160 \$ avec isolant de 2 pouces et Val-Mers Isolation: 6380 \$ avec isolant de 4 pouces,

Considérant que Val-Mers Isolation a déjà été fournisseur d'isolation antérieurement dans l'édifice,

21.11.16.1 Il est décidé d'octroyer le contrat à ce fournisseur Val-Mers Isolation pour procéder à l'isolation du conduit d'air situé sur le toit.

Adopté à l'unanimité.



Rencontre du 30 novembre 2021

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

Engagement du concierge après une période de probation

Considérant que la période de probation se termine le 30 novembre 2021,

Considérant que cette période permet des ajustements mutuels entre l'employeur et l'employé,

Considérant que les deux parties conviennent d'un contrat à signer dans les prochains jours,

2021.11.30.1 Il est décidé de procéder à l'engagement de Paul Robertson à titre de concierge selon les termes du contrat devant être signé.

Adopté à l'unanimité.

Rehaussement informatique

Considérant que l'ordinateur du bureau des administrateurs contient Window's 7 et que maintenant la norme est Window's 10,

Considérant que le fournisseur informatique habituel est Souritech de la rue Notre-Dame à Repentigny,

Considérant que ce fournisseur est en mesure de rehausser cet outil informatique pour répondre à nos besoins au montant de 229.95 \$,

2021.11.30.2 Il est décidé de procéder à l'installation de Window's 10 sur l'appareil informatique du bureau.

Adopté à l'unanimité.



Rencontre téléphonique 2 décembre 2021

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

Réparation de la fournaise du toit chauffant les corridors

Considérant la problématique de la chaleur causée par la cheminée de la fournaise,

Considérant que l'isolation de la cheminée va améliorer le contrôle de la chaleur afin de prévenir les arrêts fréquents causés aux ascenseurs,

21.12.02.1 Il est décidé de procéder à l'isolation de la cheminée de la dite fournaise et de deux autres tuyaux adjacents chauffants par la firme Val /Mers qui a refait l'isolation du tuyau extérieur et au nettoyage des deux ventilateurs situés dans la même pièce que la fournaise par le fournisseur Kolostat.

Adopté à l'unanimité.

