

*Manoir IV* Enr.

720 boul. Montpellier, bureau 108  
Saint-Laurent, Mtl, QC, H4L 5B5

Tél.: (514) 747-5019  
Télec.: (514) 747-0293

---

**PROCÈS-VERBAL DE L'ASSEMBLÉE SPÉCIALE  
DU SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES DU MANOIR IV  
TENUE LE MERCREDI 14 JUIN, 2017 À 19 h À LA SALLE DE RÉCEPTION**

---

**LES PRÉSENCES**

**Les administrateurs :** Mohammed Hmamouchi, Jorge Zylberberg et par intérim Denise Arcand

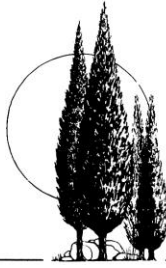
**Les officiers d'assemblée :** Lucie Chagnon (présidente), Marianne Samaan (vice-présidente),  
Jacqueline Siag (secrétaire)

**Les copropriétaires.** 60 des 183 copropriétaires étaient présents : 39 par présence physique et 21 par procuration. Cela inclut bien entendu les administrateurs et les officiers d'assemblée. Veuillez noter que la liste de copropriétaires présents à l'assemblée générale est disponible au bureau de l'administration pour consultation sur place seulement. Plusieurs copropriétaires ont demandé de ne pas diffuser leur nom et numéro d'appartement par respect de leur vie privée.

Type d'unités	Nombre total d'unités	Nombre de personnes présentes à l'AGA	% représentation en fonction des unités	Valeur unitaire voix	Nombre potentiel de voix	Total des voix à l'AGA
4 ½	61	18	29,5 %	44	2684	792
5 ½ centre	60	12	20 %	55	3300	660
5 ½ coin	62	32	51,6 %	62	3844	1984
	183	62			9828	3436

**ORDRE DU JOUR DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE SPÉCIALE DU 14 JUIN 2017**

1. Ouverture de l'assemblée, vérification quorum et ordre du jour
  2. Élections d'un administrateur
  3. Mise à jour sur les activités du conseil d'administration
    - a. Location
    - b. Travaux majeurs
    - c. Situation financière
    - d. Réorganisation de services
  4. Clôture de l'assemblée
-



*Manoir TV* Enr.

720 boul. Montpellier, bureau 108  
Saint-Laurent, Mtl, QC, H4L 5B5

Tél.: (514) 747-5019  
Télec.: (514) 747-0293

---

## **1. Vérification du quorum, ouverture de l'assemblée et ordre du jour**

La présidente annonce à 19 :30 heures que le nombre de voix présentes est de 3436. Le quorum de 4915. Puisque le quorum n'est pas atteint, la présidente propose soit d'attendre jusqu'à 20h00 pour l'ouverture de l'assemblée ou de commencer tout de suite. Personne ne s'y étant opposé, l'ouverture de l'assemblée a eu lieu et aucun copropriétaire de plus ne s'est inscrit au registre à compter de 19h30.

Étant donné que c'est une assemblée spéciale, il a été annoncé qu'on n'adopterait pas le procès verbal de la dernière assemblée générale puisque ce sera fait lors de la prochaine assemblée générale en octobre prochain.

Il est résolu d'ouvrir l'assemblée avec l'ordre du jour tel que présenté

Proposé par : Paul Champagne (412)

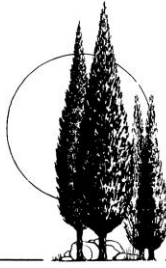
Secondé par : Jacqueline Siag (702)

## **2. Élections**

La présidente d'assemblée informe qu'il n'y a qu'une seule candidate. Elle serait élue par acclamation si aucun copropriétaire ne demande le vote. Aucun copropriétaire n'a demandé le vote. Aucun copropriétaire présent à l'assemblée ne s'est opposé à l'élection par acclamation.

Question : pourquoi un vote puisque Mme Arcand a été nommée par les administrateurs pour combler le poste d'administratrice par intérim jusqu'à la prochaine assemblée générale?

Réponse : M. Hmamouchi explique que la Déclaration stipule qu'en cas de vacance dans le conseil d'administration (CA) a, selon la Déclaration, deux options : nommer un administrateur par intérim, tel qu'autorisé par l'amendement de décembre 1985 (# 3557157) ou déclencher une élection dans les 8 semaines suivants la démission d'un administrateur, selon l'article 10.2.4 de la Déclaration de copropriété. Dans ce cas-ci le CA a décidé de convoquer une Assemblée générale spéciale pour procéder à l'élection.



*Manoir TV* Enr.

720 boul. Montpellier, bureau 108  
Saint-Laurent, Mtl, QC, H4L 5B5

Tél.: (514) 747-5019  
Télec.: (514) 747-0293

---

### **3. Dépôt du rapport du conseil d'administration en pièces jointes.**

Mme Chagnon présente les sujets qui seront abordés par les administrateurs. Il y a une période de question prévue à la fin de chaque sujet. Nous vous prions de vous référer à l'annexe 1 pour la présentation des sujets

#### ***a. La location : commentaires, questions et réponses***

Commentaire : M. Hmamouchi spécifie qu'il y a un amendement (# 3262238, mai 1982) qui n'a jamais été respecté. Il précise que le CA entend proposer des règlements pour encadrer les locations. Il y a des consultations légales en cours et le CA attend les recommandations. Il spécifie que les amendements seront soumis au moins 30 jours avant l'assemblée générale.

Question : Un copropriétaire demande quelles seront les impacts sur les unités déjà louées.

Réponse : Cela sera discuté en octobre.

#### ***b. Les travaux majeurs : commentaires, questions et réponses***

Suite à la présentation de la situation générale quant aux travaux majeurs à venir. Les administrateurs soulignent que, pour ce qui est des balcons et façades, ils ont été en appel d'offres pour choisir la firme d'ingénieurs qui préparera les plans et devis et gèrera les travaux et ont reçu trois soumissions : Ingétec, St Pierre et Rami Wehber ing.

La soumission d'Ingétec a été retenue pour la réfection des balcons et la façade pour un montant estimatif

Question : Antoine Sepetdjian(602) : Le Ministère oblige qu'on fasse les réparations dites dangereuses et de faire le suivi technique.

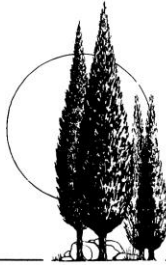
Réponse : Le CA indique qu'Ingétec a précisé qu'aucun des situations identifiées n'est « urgente » ou dangereuse. Le CA confirme que s'ils ne sont pas satisfaits des travaux du bureau d'ingénieurs, il est possible d'annuler dans les 10 jours selon le contrat.

Question : Khaled Saab(1012) demande si le contrat a été signé ou pas.

Réponse : Le CA confirme que le contrat est signé avec Ingétec. Toutefois, il y a un processus d'appel d'offres pour les contracteurs qui réaliseront les travaux et ces contrats seront signés quand un soumissionnaire sera choisi.

Question : Khaled Saab(1012) demande si nous serons informés sur les recommandations des ingénieurs.

Réponse : Le CA répond que tous les dossiers, les détails et les plans sont disponibles au bureau et que les copropriétaires sont bienvenus de les consulter sur place.



*Manoir IV* Enr.

720 boul. Montpellier, bureau 108  
Saint-Laurent, Mtl, QC, H4L 5B5

Tél.: (514) 747-5019  
Télec.: (514) 747-0293

---

Commentaire : Carlos Sanchez Barrios (209) mentionne s'il faut prendre en considération l'isolation pour les façades par rapport à la perte de chaleur.

Réponse : Le CA explique que cela n'a pas été tenu en compte pour cette étape. Les travaux consisteront principalement à traiter et réparer les fissures. Le travail sur l'isolation est important mais cela serait très dispendieux. Il faudra déterminer par une étude technique de la pertinence de cet aspect et si ceci devrait faire partie d'un autre chantier dans le futur.

Question : Renée Georges (711) Est-ce que tous les balcons ont besoin d'être réparés?

Réponse : Tous les balcons qui ont des problèmes ont été répertoriés par catégories de travaux. Le CA dispose d'un plan détaillé au bureau que les copropriétaires peuvent consulter sur place.

Question : Adèle Mascisch (1502) veut savoir s'il y a un échancier pour déterminer quels balcons seront réparés et quand?

Réponse : Le CA confirme que les travaux doivent débiter (si possible) cet automne de août à octobre, autrement les coûts seront plus élevés au printemps. L'échancier spécifique sera établi avec le contracteur choisi suite aux appels d'offre.

Question : Samira Mourad (912) dit que lors de la journée des inspections, personne n'est venu vérifier son balcon. Elle veut savoir comment font les ingénieurs pour connaître les conditions de son balcon?

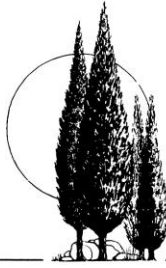
Réponse : Le CA spécifie que les ingénieurs avaient déjà produits auparavant des rapports sur les balcons et avaient identifiés les problèmes (rapports 2014 et 2015, disponibles pour consultation au bureau). C'est pour cette raison qu'ils n'ont pas inspecté toutes les unités. Le CA s'excuse du fait qu'il avait annoncé une visite dans toutes les unités mais les administrateurs ont su le matin même de la part d'Ingétec qu'ils ne visiteraient que certains condo, principalement pour faire des estimations par type de travail.

Commentaire : Carlos Sanchez (209) recommande d'ajouter une clause de pénalité sur les délais des travaux afin de s'assurer que le tout se termine à la date prévue tel que stipulé dans leur échancier.

Réponse : Le CA confirme que ce sera fait, comme c'est fait dans tous les contrats.

Commentaire : Samir Shihabuddin(1701) suggère de mettre sur le site Web du Manoir IV, la liste des balcons qui ont besoin d'être réparés.

Réponse : Le CA confirme que cela fait partie des considérations et pourrait être fait.



*Manoir TV* Enr.

720 boul. Montpellier, bureau 108  
Saint-Laurent, Mtl, QC, H4L 5B5

Tél.: (514) 747-5019  
Télec.: (514) 747-0293

---

**Commentaire** : M. Hmamouchi explique que le CA ira en appel d'offre d'ici 15 jours. Les entrepreneurs auront 2 semaines pour retourner leur soumission. Une première réunion leur permettra d'obtenir la planification et savoir quand les travaux débuteront et seront terminés. Vers la fin juillet, un choix sera fait pour démarrer les travaux..

**Autres points abordés :**

- **Le sous-sol 2 et le système de pompage** : Il y a des drains bouchés au SS2. Quelques voitures avaient de l'eau jusqu'à la moitié des roues. Des travaux ont été effectués pour corriger la situation.
- **Les assurances** : La compagnie d'assurance réclamait une évaluation de l'immeuble et la dernière estimation qui remontait à 2002 était d'environ 28 millions\$. Ceci n'est pas la valeur du marché, mais le prix que ça coûterait à la rebâtir aujourd'hui. Le fait d'avoir eu une évaluation antérieure nous a permis de ne payer que \$2,500 au lieu de payer entre \$12 000 à \$15 000. Le CA remercie Mme Dufresne pour son assistance pour retracer les informations antérieures (son conjoint a été administrateur plusieurs années). Le manoir dispose donc actuellement d'une nouvelle évaluation qui se chiffre à 48,95 millions\$. Mme Arcand précise qu'il s'agit d'un coût estimé est pour la reconstruction de l'immeuble.

**c. La situation financière**

Voir annexe 1

Aucune question ou commentaire

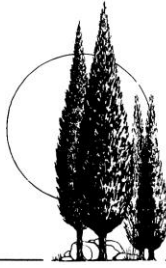
**d. Réorganisation de services de conciergerie**

Mme Arcand explique que le CA a effectué une analyse comparative sur les coûts de ces services effectués par des compagnies, qui paraissent inférieurs. Diverses rencontres ont eu lieu avec des compagnies externes et des candidats pour le poste de surintendant. Dans ce sens, le CA a décidé de ne pas renouveler le contrat du surintendant, M. François Simard, qui viendra à échéance le 30 juin prochain.

**Commentaire** : Donna Sarantonis (1711) spécifie que dans les premières années, le Manoir IV avait seulement un seul surintendant (pas d'autres concierges) et que c'était très efficace.

**Question** : Adèle Mascisch (1502) demande quel type de compagnie de nettoyage ou de supervision? Y aura-t-il quelqu'un qui habitera sur les lieux ? Sera présent pendant la journée?

**Réponse** : Le CA explique que plusieurs scénarios sont envisagés en ce moment. Dans tous les cas, il y aura un téléphone pour les urgences même si on engage une compagnie de gestion.



*Manoir TV* Enr.

720 boul. Montpellier, bureau 108  
Saint-Laurent, Mtl, QC, H4L 5B5

Tél.: (514) 747-5019  
Télec.: (514) 747-0293

---

Question : Est-ce que les copropriétaires seront appelés à voter pour choisir un option?

Réponse : Les administrateurs ont le droit de contracter pour les compagnies de gestions de service ou de choisir un autre employé.

Question : Renée Georges (711) veut savoir s'il y aura Norman Lachappelle et Sébastien Monette jusqu'au moment où on prendra une décision.

Réponse : Le CA confirme

Question : Donna Sarantonis (1711) veut savoir ce qu'il adviendra de l'appartement du surintendant?

Réponse : Mme Arcand spécifie que cela est à l'étude et que le CA n'a pas statué sur ce point encore.

Commentaire : M. Hmammouchi explique que le CA réalise présentement des entrevues avec des compagnies et des candidats au poste de surintendant et qu'il y a une proposition en cours dont les travaux et tâches sont similaires à ce que le surintendant fait au niveau des services (4h./jour sur 5 jours) en plus d'une permanence 24/24 heures au prix de 35,000\$. Quant à l'appartement du surintendant, ce point sera abordé lors de la prochaine assemblée générale.

Commentaire : Samira Mourad (912) dit qu'il faut en tant que voisins inciter les gens à être plus soigneux car il y a des comportements incorrects et c'est notre immeuble.

#### **4. Clôture de l'assemblée**

Il est résolu de lever l'assemblée à 21h00

Proposée par Jacques Robitaille 502

Secondée par Réal Cyr 1604

---

Jacqueline Siag, secrétaire d'assemblée

---

Lucie Chagnon, présidente d'assemblée

**Un grand merci à Carol Saykaly qui a traduit les notes entourant les commentaires, questions et réponses de ce procès-verbal.**