

**PROCÈS-VERBAL DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE SPÉCIALE
DU SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES DU MANOIR IV
TENUE LE 16 OCTOBRE 2018 À 19H00 À LA SALLE DE RÉCEPTION**

PRÉSENCES

Les administrateurs : Denise Arcand, Mohammed Hmamouchi, Jorge Zylberberg

Les officiers d'assemblée : Marianne Samaan, vice présidente (présidente par intérim)

Jacqueline Siag, (secrétaire)

Invité : Me St-Onge

Les copropriétaires : Veuillez noter que la liste des copropriétaires présents à l'assemblée générale spéciale 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'AGS	% représentation en fonction des unités	Valeur unitaire voix	Nombre potentiel de voix	Total des voix à l'AGS
4 ½	62	15	18,8%	44	2728	660
5 ½ centre	60	18	28,2%	55	3300	990
5 ½ coin	62	30	52,9%	62	3844	1860
	184	63	99,9%		9872	3510

ORDRE DU JOUR :

1. Ouverture de l'assemblée
2. Adoption de nouveaux règlements concernant le cannabis :
 - a. Dans les parties communes
 - b. Dans les parties communes à usage restreint
 - c. Dans les parties privées
3. Clôture de l'assemblée

En attendant le quorum, Mme Arcand explique que Marianne Samaan préside l'assemblée à la place de Lucie Chagnon (présidente) qui a dû subir une chirurgie.

1. Vérification du quorum et ouverture de l'assemblée

La présidente par intérim annonce à 19h45 que le nombre de voix présentes est de 3510 et le nombre requis est de 4937. Puisque le quorum de voix n'est pas atteint, Mme Samaan propose une des deux procédures suivantes : attendre jusqu'à 20h00 pour l'ouverture de l'assemblée ou commencer tout de suite. Les personnes présentes acceptent la seconde procédure.

Ouverture d'assemblée

Il est résolu de procéder à l'ouverture de l'assemblée

Proposée par Adèle Mascisch (1502)

Secondée par Jacques Robitaille (502)

Adoptée.

Marianne Samaan après avoir souhaité la bienvenue à Me St-Onge, explique sa présence en vue de nous aider à faire un choix éclairé concernant les règlements à être adoptés en vue de la légalisation imminente du cannabis.

Me St-Onge remercie pour l'accueil et mentionne qu'il ne procédera pas à la lecture des règlements proposés, mais expliquera plutôt le " pourquoi" de cette démarche.

Pourquoi maintenant : parce que demain, le 17 octobre 2018, il sera permis de se procurer et de fumer du cannabis sans aucune pénalité et qu'après la légalisation, ce sera un droit. On pourrait alors se trouver dans une situation où il serait difficile de préserver le droit des copropriétaires qui ne consomment pas et dont la fumée secondaire peut causer des problèmes de santé tout en engendrant des chicanes de voisins. La situation est différente si aujourd'hui nous réglémentons :

- a) **Qu'il est interdit de consommer et de cultiver du cannabis dans les parties communes de la copropriété**
- b) **Qu'il est interdit de consommer et de cultiver du cannabis dans les parties communes à usage restreint de la copropriété.**
- c) **Qu'il est interdit de consommer et de cultiver du cannabis dans les parties privatives de la copropriété.**

Le fait de cultiver du cannabis est en soi illégal selon la loi provinciale du Québec.

Question : Karen Hoffman(1406) questionne à la page 3 item b, le terme "consommation" et pourquoi pas utiliser le terme de "fumer".

Réponse : Me St-Onge répond que le règlement doit être assez large afin d'éviter les abus. Il ne faut pas que ce soit trop précis et étroit, ce qui éliminerait d'autres situations. Effectivement, la prohibition vise le fait de fumer.

Question : Mme Renée Georges (711) se plaint d'être très souvent malade à cause d'une odeur qui pourrait être du cannabis présente à l'intérieur de son unité ainsi qu'à son balcon. Elle demande quel recours elle aurait devant une telle situation. Serait-ce d'appeler la police?

Réponse : Me St-Onge déconseille d'avoir recours à la police car cette dernière n'a aucun pouvoir devant ces problèmes surtout après la légalisation du cannabis. Dans un tel cas c'est l'administration qui devrait agir si les règlements sont adoptés.

Question : Jacqueline Siag (702) demande s'il y a une solution lorsque la fumée qui incommode provient d'une cigarette ordinaire.

Réponse : Me St-Onge répond que les règlements qui sont discutés actuellement, concernent uniquement le cannabis. Concernant la cigarette ordinaire, les voisins devraient être capables de se parler et d'essayer de régler la situation.

Question : Jorge Zylberberg (1605) questionne le cas d'une personne qui fume du cannabis et qui le nie en prétendant que c'est juste une simple cigarette qu'elle consomme : il demande comment le prouver.

Réponse : Me St-Onge affirme que c'est assez facile de détecter la différence, ça émane une odeur spécifique qui peut être identifiée par peut-être plusieurs personnes compétentes.

Question : Adèle Mascisch (1502) demande aux administrateurs si les copropriétaires qui louent leur unité seront informés des règlements sur le cannabis, afin qu'ils puissent à leur tour aviser leurs locataires de respecter ces règlements.

Réponse : Mme Denise Arcand, administratrice (1612) a répondu que non seulement les copropriétaires seront avisés mais également les locataires.

Question : Réal Cyr (1604) questionne pourquoi faire la distinction entre la cigarette, la pipe ou le cigare dont les fumées sont aussi désagréables et nocives que le cannabis.

Réponse : Me St-Onge suggère qu'à une prochaine assemblée générale annuelle cette question pourrait être soulevée et peut-être votée. Par contre il a répété que cette assemblée spéciale concernait uniquement le cannabis.

Commentaire : Nazar Saaty (505) veut s'adresser aux copropriétaires en soulevant quatre inquiétudes.

Il trouve que c'est injuste de pénaliser un copropriétaire par des amendes lorsque son locataire enfreint la loi même si l'information lui a été fournie. Le copropriétaire pourra toujours faire valoir ses droits contre le locataire mais il devra s'adresser aux tribunaux, ce qui serait très onéreux.

Il trouve que c'est incohérent d'interdire la consommation du cannabis sur les balcons, alors que la consommation du tabac n'est pas interdite sur les balcons.

Concernant la culture du cannabis, il trouve inacceptable de réglementer ce que les copropriétaires font dans leur domicile tant que cela n'occasionne pas de troubles de voisinage.

Il exprime son malaise quant à l'ingérence du syndicat dans l'histoire médicale des copropriétaires/locataires. Cette résolution vise à octroyer une dérogation pour fins thérapeutiques, laquelle comporte les raisons (par un médecin) pour lesquelles un résident consomme du cannabis.

Réponse : Me St-Onge répond que pour se protéger, le copropriétaire devrait ajouter une clause au bail qui rendrait le locataire responsable de toute infraction concernant les règlements sur le cannabis et même les règlements en général.

Même si la loi légalise la consommation du cannabis, ça ne veut pas dire qu'on peut le consommer n'importe où. Concernant la cigarette, c'est déjà interdit de faire subir la fumée secondaire.

Concernant la culture du cannabis Me St-Onge rappelle que de toute façon, la loi provinciale défend toute culture privée du cannabis.

Quant à l'utilisation du cannabis pour fins thérapeutiques, Me St-Onge informe qu'il existe un "registre fédéral sur le cannabis légal" où le nom de l'utilisateur est inscrit et qui lui permet de détenir une carte officielle à cet effet. La raison n'y est pas mentionnée puisqu'elle demeure confidentielle. Cette acceptation fait suite à l'examen du patient. Une dérogation lui ait alors accordée. S'il s'agit du cannabis en pilules il n'y a aucun problème.

Question : Misho Vasiliev (704) demande ce qu'il y aurait à faire si un résident cultive du cannabis, car la facture d'électricité augmentera.

Réponse : Me St-Onge répond que de toute façon, c'est illégal de cultiver du cannabis. On peut le détecter par l'humidité que ça dégage.

b) Qu'il est interdit de consommer et de cultiver du cannabis dans les parties communes à usage restreint de la copropriété.

Me St-Onge informe que c'est quasiment la même situation que l'item a) et les pénalités sont passablement les mêmes.

c) Qu'il est interdit de fumer et de cultiver du cannabis dans les parties privatives de la copropriété.

Me St-Onge explique qu'il est plus nocif de fumer dans les parties privatives, à cause de l'espace restreint et de la migration rapide de fumée qui s'en va chez le voisin. Dans le cas d'une dérogation, la personne fait la demande au syndicat pour consommer le cannabis médical. L'administration n'a pas besoin de connaître la raison si la personne est enregistrée et le prouve en présentant une carte spéciale octroyée. Cette dérogation peut être un accommodement raisonnable. Si ça devient déraisonnable, cette dérogation peut être annulée.

Question : Nazar Saaty (505) voudrait savoir concernant les amendes, comment prouver qu'un résident fume du cannabis.

Réponse : Me St-Onge répond que si une plainte se fait et que graduellement il y en a d'autres qui s'y ajoutent, il y aurait lieu de croire qu'il y a un vrai problème. Le syndicat peut alors agir.

Commentaire : Nazar Saaty (505) manifeste la crainte que des mesures soient appliquées de façon abusive.

Réponse : Me St-Onge répond que s'il y abus, on peut rectifier à l'assemblée suivante.

Karen Hoffman : (1406) demande que puisqu'il est interdit de fumer le cannabis dans les parties privatives et le balcon, pourquoi ne pas inclure à ce règlement celui de l'immeuble qui permet de fumer la cigarette dans les parties privatives et le balcon.

Me St-Onge répond que c'est une question qu'il faut discuter avec les administrateurs lors d'une assemblée.

RÉSUMÉ DES VOTES

Assemblée générale spéciale des copropriétaires du Manoir IV - Cannabix

Règlement # 1, Parties communes									
		# de votes		# de votes		# de votes		# de votes	
	Valeur du vote	Total	Contre l'adoption du règlement	Valeur du vote	Total	Annulé	Valeur du vote	Total	Total
4 1/2	15	660	0	44	0	0	44	0	
5 1/2 Centre	17	935	1	55	55	0	55	0	
5 1/2 Coin	30	1860	0	62	0	0	62	0	
Sous-total # de votes	62		1		0	0		0	63
Total (nombre* valeur)		3455			55			0	3510
%		98,43			1,56				

Règlement # 2, Parties communes à usage restreint									
		# de votes		# de votes		# de votes		# de votes	
	Valeur du vote	Total	Contre l'adoption du règlement	Valeur du vote	Total	Annulé	Valeur du vote	Total	Total
4 1/2	15	660	0	44	0	0	44	0	
5 1/2 Centre	15	825	3	55	165	0	55	0	
5 1/2 Coin	28	1736	2	62	124	0	62	0	
Sous-total # de votes	58		5		0	0		0	63
Total (nombre* valeur)		3221			289			0	3510
%		91,77			8,23				

Règlement # 3, Parties privatives									
		# de votes		# de votes		# de votes		# de votes	
	Valeur du vote	Total	Contre l'adoption du règlement	Valeur du vote	Total	Annulé	Valeur du vote	Total	Total
4 1/2	13	572	2	44	88	0	44	0	
5 1/2 Centre	14	770	3	55	165	1	55	55	
5 1/2 Coin	28	1736	2	62	124	0	62	0	
Sous-total # de votes	55		7		1	1		0	63
Total (nombre* valeur)		3078			377			55	3510
%		87,69			10,74				

Clôture de l'assemblée

Proposé par Jacques Robitaille (502)

Secondé par Carol Saykaly (911)


Jacqueline Siag, secrétaire d'assemblée


Marianne Saman, présidente par intérim

Merci à Carol Saykaly pour avoir traduit ce procès-verbal