

**PROCÈS-VERBAL DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ANNUELLE DES COPROPRIÉTAIRES DE MANOIR IV
TENUE LE MERCREDI 28 OCTOBRE 2015 À 19H À LA SALLE DE RÉCEPTION**

Présences :

- 98 copropriétaires étaient présents : 69 par présences physiques et 29 par procuration.
- Veuillez noter que la liste de copropriétaires présents à l'assemblée générale est disponible au bureau des administrateurs pour consultation sur place seulement. Certains propriétaires ont demandé de ne pas distribuer leur nom et numéro de condo par respect de leur vie privée.

Type d'unités	Nombre de copropriétaires	Valeur des voix par unité	Nombre de voix potentielles	Nombre de copropriétaires présents	Nombre de voix	% de représentation
4,5	62	44,87	2781,94	28	1256,36	12,6%
5,5 centre	60	55,44	3326,50	28	1552,32	15,7%
5,5 coin	62	62	3844	42	2604	26,1%
Total	184	---	9952,34	98	5412,68	54,4%

ORDRE DU JOUR DU 28 OCTOBRE 2015

1. Vérification du quorum
2. Ouverture de l'assemblée
3. Adoption de l'ordre du jour du 28 octobre 2015
4. Lecture et adoption des procès-verbaux :
 - a. Procès-verbal de l'Assemblée générale annuelle du 22 octobre 2014
 - b. Procès-verbal de l'Assemblée générale spéciale du 15 décembre 2014
5. Dépôt de comptes rendus de l'Assemblée spéciale du 4 décembre 2014
 - Compte-rendu de la Secrétaire d'assemblée
 - Compte-rendu de Mme Siag
6. Rapport du conseil d'administration
7. Rapport financier 2014-2015
8. Prévisions budgétaires 2015-2016
9. Fonds de prévoyance
10. Élection des administrateurs
11. Élection des officiers d'assemblée
12. Requêtes déposées par des copropriétaires
13. Autres affaires (sans vote)
14. Clôture de l'assemblée

1. Vérification du quorum

Lucie Chagnon, présidente d'assemblée, annonce que le quorum a été atteint à 19h35 avec une représentation de 54,4% des voix.

2. Informations et consignes relatives à la tenue de l'assemblée

La présidente informe les copropriétaires qu'il s'agit de la 34^e Assemblée générale. La présidente rappelle que l'assemblée doit se dérouler dans un principe de respect : des procédures, des administrateurs, des officiers d'assemblée et des copropriétaires.

La présidente d'assemblée donne les informations suivantes :

- **Enregistrement de l'assemblée** : L'assemblée générale est enregistrée pour des fins de gestion de prise de notes. Un copropriétaire peut demander de ne pas être enregistré lors de son intervention, toutefois ses propos seront quand même relevés par la secrétaire d'assemblée
- **Consultation auprès de firmes légales spécialisées en gestion de condos**. La présidente explique qu'elle a effectué les démarches nécessaires pour s'assurer d'animer la réunion selon les procédures légales. Elle s'est référée à des livres spécialisés et a consulté trois firmes d'avocats sur des éléments qui étaient flous pour s'assurer de mener cette assemblée avec rigueur.
- **Présence à l'assemblée**. Le Code civil stipule que seul un représentant de condo peut être présent, et ce, même si les deux conjoints sont copropriétaires. Toutefois, si les copropriétaires présents à l'assemblée ne s'y opposent pas, les conjoints peuvent être présents mais un seul est un représentant officiel, soit disant celui qui signe le registre de présence. Après vérification auprès des copropriétaires présents à l'assemblée, personne ne s'oppose à la présence des conjoints. Il en va de soi qu'il y a un seul vote par copropriété.
- **Langue de tenue de l'assemblée**. La langue de l'Assemblée générale est le français. Toutefois, par volonté de convivialité, il y aura un effort de traduction vers l'anglais.
- **Heure de fin de l'assemblée** : La présidente informe les copropriétaires que l'assemblée se terminera au plus tard à 23h00. Si des points n'ont pas été traités, l'assemblée sera ajournée pour se poursuivre dans un délai de 10 jours. Il est également possible que les points non traités soient discutés lors d'une assemblée générale régulière ou spéciale.
- **Priorité de paroles**. La présidente informe qu'au fil de l'assemblée, la priorité de parole sera accordée aux copropriétaires ne s'étant pas encore exprimés.
- **Officiers de l'assemblée** : Lors de l'assemblée générale de 2014, trois officiers ont été élus. Depuis cette date, deux officiers se sont désistés il s'agit de la vice-présidente et la secrétaire. La présidente d'assemblée demande aux copropriétaires s'il y a objection que Helen Hammers et Carol Saykaly assument respectivement les rôles de vice-présidente et de secrétaire. Il n'y a eu aucune objection de la part de l'assemblée.

3. Ouverture de l'assemblée

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

Proposée par : Jean-Pierre Dery (app.1508)

Appuyée par Jacqueline Siag (app. 702).

4. Adoption de l'Ordre du jour du 28 octobre 2015

Mme Jacqueline Siag (app. 702) propose de modifier l'ordre de l'agenda en traitant le point n° 12 en priorité.

M. Jacques Robitaille (app. 502) apporte une question de priorité en expliquant que la requête a été déposée pour être remise aux administrateurs et n'a pas à être discutée en assemblée générale, il demande que l'on s'en tienne aux points concernant l'assemblée générale.

La présidente explique qu'il y a trois types d'assemblée : assemblée générale annuelle, assemblée générale régulière et assemblée spéciale (ou extraordinaire). L'assemblée générale annuelle doit traiter en priorité des points qui lui sont spécifiques soit disant : rapport financier, prévisions financières, rapports d'activités, élections des administrateurs et élections des officiers. Par conséquent, ces points seront traités en priorités.

Il est résolu d'adopter l'ordre du jour tel quel

Proposée par Jacques Robitaille (app. 502)

5. Lecture et adoption des procès-verbaux des 22 octobre et du 15 décembre 2014

Procès-verbal du 22 octobre 2014 :

Il est résolu d'adopter le procès-verbal de l'assemblée générale annuelle du 22 octobre 2014 tel que soumis.

Proposée par Ginette Beaulieu (app. 504) – par procuration désignée à Lyne Langlais

Secondée par Andrée Habra (app. 1403).

Procès-verbal du 15 décembre 2014

Il est résolu d'adopter le procès-verbal de l'assemblée générale spéciale du 15 décembre 2014 tel que soumis.

Proposée par Denise Arcand (app. 1612)

Secondée par Mariane Samaan(app.712).

6. Dépôt de comptes rendus de l'Assemblée spéciale du 4 décembre 2014

Les copropriétaires ont reçus deux comptes rendus de la même assemblée du 4 décembre 2014.

Il importe de spécifier qu'il ne s'agit pas d'un procès-verbal, puisque l'assemblée n'a jamais eu lieu car certains copropriétaires ont exercé un boycott de la session d'information.

Un premier compte-rendu a été préparé par la secrétaire d'assemblée, Gladys Beshara. Il a été transmis sur le courriel personnel de Marlene Spevack. Mme Spevack a par la suite cherché ce compte rendu sur le courriel du ManoirIV. Puisqu'elle ne l'a pas trouvé, elle a pris pour acquis qu'il n'a jamais été rédigé sans toutefois vérifier auprès de Mme Beshara.

En avril 2015, Mme Siag a demandé de voir le rapport d'assemblée du 4 décembre. Ne le trouvant pas, Mme Spevack a suggéré à Mme Siag d'en rédiger un (chose faite). C'est dans ce contexte qu'il y a eu deux rapports. Mme Spevack s'est excusée de la confusion engendrée sur la diffusion de deux rapports.

Considérant que Mme Beshara était la secrétaire officielle et que le rapport a été produit en temps et lieux (preuve de courriel à l'appui), le rapport officiel demeure celui de la secrétaire d'assemblée. La présidente remercie Mme Siag d'avoir pris le temps de rédiger un autre rapport.

Ce rapport n'a pas à être adopté par l'assemblée puisqu'il n'y a pas eu de rencontre. Ce compte rendu ne fait qu'expliquer les circonstances qui font en sorte que malgré l'avis de convocation, il n'y a pas eu d'assemblée. La présidente d'assemblée explique qu'elle n'a pas géré la situation des rapports à cette date puisqu'elle avait été hospitalisée pour quelques semaines.

7. **Rapport des administrateurs**

Raymond Salama présente le rapport conformément au rapport remis avec l'avis de convocation.

M. Salama remercie les copropriétaires de la confiance qu'ils lui ont accordée au cours de son mandat comme administrateur et souligne que c'était une bonne expérience. Il spécifie qu'il a décidé de ne pas se présenter comme candidat cette année à cause de la requête déposée par des copropriétaires concernant la présence d'un comité de surveillance.

La présidente a demandé s'il y avait des questions concernant le rapport d'activités.

- Mme Mascisch (app. 1502) demande une clarification car elle considère que les administrateurs n'avaient pas à payer pour des réparations d'eau en lien avec la toiture car le Manoir IV serait censé avoir une garantie.
- Un copropriétaire a demandé pourquoi le Manoir IV a payé 50 % des réparations au toit. M. Salama a répondu que le montant a dû être payé parce que une partie du problème était attribuée au bâtiment.
- Sergio Tommasini (app. 1602) a dit qu'il était surpris du fait que la facture avait été payée en partie puisque le Manoir IV a une garantie du consultant et du contracteur et les deux sont responsables du problème. Il considère que le Manoir IV devrait recouvrer tout le coût dû aux erreurs de ces derniers.

Sur un autre plan, la présidente d'assemblée souligne et remercie trois copropriétaires pour leurs initiatives dans l'organisation d'activités au Manoir IV au cours de l'an 2014 et 2015.

- Jacqueline Siag (app. 702) pour les soirées Oasis, les jeudis
- Lyne Langlais (app. 502) pour les séances d'aqua forme les lundis et vendredis matins.
- Carmen Moncida (app. 808) pour les leçons de danse les mardis soir (hiver 2015).

8. **Rapport financier 2014-2015**

Présentation des états financiers par Denise Arcand (présentés à l'écran). Elle explique les résultats financiers pour les fonds d'opérations et de prévoyance. Elle spécifie que le Manoir IV a reçu un remboursement de 19 900\$ pour les taxes d'eau (double facturation de la ville pour 2013-2014). Sur un autre plan, des réparations majeures qui étaient prévues pour cette année ont été reportées à l'an prochain.

- Renée George (app. 711) pose une question concernant de l'eau infiltrant dans les casiers.
- Sergio Tommasini (app. 1602) dit que l'ingénieur n'avait pas complété son rapport sur les balcons.

- Denise Arcand répond que le Manoir dispose du rapport complet du consultant.
- M. Tommasini dit qu'il espérait que les appels d'offres étaient basés selon le cahier de charge du consultant.
- Antoine Sepetdjian (app. 602) explique que depuis 2008 les administrateurs s'étaient occupés de la comptabilité et que la rémunération avait été augmentée en conséquence. Ainsi, il demande que si les nouveaux administrateurs embauchent un professionnel pour faire la comptabilité, qu'ils devraient ajuster leur rémunération en conséquence.

9. Prévisions budgétaires 2015-2016

Remise de documents avec l'avis de convocation.
Présentation à l'écran pour explication.

10. Fonds de prévoyance

Remise de documents avec l'avis de convocation.
Présentation à l'écran pour explication.

11. Élection des administrateurs

- La présidente d'assemblée explique qu'il y avait cinq candidatures en date du 28 septembre et que deux candidats se sont retirés.
- Il y a trois postes d'administrateurs et trois candidats. Il est recommandé par les trois firmes d'avocats de procéder à des élections sur demande des copropriétaires (et selon le Guide de procédures des assemblées délibérantes). Deux représentants de firmes stipulent que cela vient légitimer le mandat des administrateurs, mais dès qu'ils ont un vote, ils sont élus. Toutefois, si le nombre de vote est très faible, il est possible en cours de mandat que les copropriétaires contestent la légitimité de ce dernier. Le représentant de la troisième firme d'avocats affirme qu'un administrateur doit obligatoirement être élu à la majorité simple (50% +1). La présidente explique qu'elle procédera au processus de vote. Dès qu'un candidat obtiendra un vote, il sera déclaré élu. Si le vote d'un candidat est très faible (peu représentatif), il appartiendra aux copropriétaires non satisfaits d'effectuer les démarches légales nécessaires.
- Elle demande aux trois candidats de se présenter aux copropriétaires

Khaled Saab. Il réside au Manoir IV depuis 2010 et apprécie l'environnement. Il est diplômé en génie civil et aussi en administration des affaires. Il a pris la retraite il y a quelques années. M. Saab a travaillé aux États-Unis, au Liban, au Nigéria et dans d'autres pays. Il a déclaré que son expérience en génie peut être utile.

- Jacques Robitaille (app.502) demande à M. Saab depuis quand il a demeuré ici et voulait savoir comment M. Saab se débrouillerait en français puisque 80% des transactions à l'administration doivent être effectuées en français.
- M. Saab rassure les copropriétaires en disant qu'il fera le travail avec intégrité et que tout serait bien accompli.

Marlene Spevack. Elle est administratrice depuis 2009. Elle travaillait auparavant dans la gestion de grands immeubles. Elle dit qu'elle accomplira son travail avec transparence.

Sergio Tommasini. Est expert en bâtiment (ingénieur civil) et était titulaire d'une entreprise générale de construction (high rise). Il a travaillé dans plusieurs pays pour le Ministère des affaires étrangères canadiens et a mené des projets majeurs tels que celui de l'Édifice de la Bourse.

La présidente annonce que considérant qu'il y avait seulement trois candidats, elle les déclarerait élus à moins que quelqu'un demande de procéder à un vote.

- Ginette Beaulieu (app. 504) demande le vote (par procuration désignée à Lyne Langlais app. 502)

Les résultats du vote sont les suivants :

Il y avait eu 4,970 voix. Les candidats ont respectivement reçu le nombre de votes suivant :

- Khaled Saab : 3,326 voix
- Marlene Spevack : 4,044 voix
- Sergio Tommasini : 3,106 voix

La présidente déclare les candidats élus et affirme que ce vote avait été un bon exercice et a légitimé l'élection des administrateurs.

12. Élection des officiers d'assemblée

Les officiers élus seront en fonction jusqu'à la fin de la prochaine assemblée générale annuelle.

Denise Arcand préside l'élection des officiers

Candidature pour le poste de président d'assemblée:

- Jacques Robitaille propose Lucie Chagnon.

Candidature pour le poste de vice-président d'assemblée :

- Helen Hammers dit qu'elle ne souhaite pas se présenter
- Lucie Chagnon propose Mariane Samaan (app. 812).

Candidature pour le poste de secrétaire d'assemblée

- Carol Saykalý décline le poste de secrétaire.
- Marlene Spevack propose Jean-Pierre Déry. Il décline.
- Gladys Beshara propose Jacques Robitaille. Il accepte la mise en candidature.
- Sergio Tommasini propose Jacqueline Siag (app. 702). Elle accepte la mise en candidature.

L'assemblée des copropriétaires procède à une élection – scrutin écrit.

Madame Jacqueline Siag est élue comme secrétaire d'assemblée.

Les officiers d'assemblée sont :

- Lucie Chagnon, présidente d'assemblée
- Mariane Samaan, vice-présidente d'assemblée
- Jacqueline Siag, secrétaire d'assemblée

13. Requêtes déposées par des copropriétaires

La requête déposée par 73 copropriétaires a été remise aux nouveaux administrateurs. Ils analyseront les points soumis et reviendront en assemblée générale dans un délai raisonnable pour en discuter. Chaque point sera examiné de façon distincte.

14. Autres affaires (sans vote)

La présidente vérifie si un copropriétaire veut poser une question ou ajouter un point brièvement.

Mme Jocelyne Denis (app. 1704) voulait savoir si l'on pouvait nettoyer les tapis.

M. Tommasini répond qu'il étudiait présentement la possibilité de procéder au nettoyage des tapis.

15. Clôture de l'assemblée

Il est résolu de clore l'assemblée

Proposée par Mme De Conchy (app. 208)

Secondée par M. Jean-Pierre Déry (app. 1508).

**Soyez avisé que les notes de l'assemblée ont été reproduites au meilleur des notes prises puisque l'enregistrement de l'assemblée n'était pas utilisable à cause de la piètre qualité du son.*


Carol Saykaly, Secrétaire d'assemblée


Lucie Chagnon, Présidente d'assemblée

