

**PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE SPECIALE
du
SYNDICAT DE PROPRIETE DU 1 MCGILL**

**tenue le lundi 2 juin 2003, à 19h00
à la Maison du Barreau, salles 113, 114 et 115
445, boulevard Saint-Laurent, Montréal**

1. Ouverture de l'assemblée générale spéciale

Monsieur Lalande, président du syndicat des copropriétaires ouvre l'assemblée spéciale, demandée par CHK % des copropriétaires en vertu de l'article 2.2.1.5, page 78 de la Déclaration de copropriété, et ayant pour objet unique: **L'entente sur la participation financière du promoteur et des architectes dans les dossiers de la dalle du garage et des cheminées.** Seul le point 7a) de l'ordre du jour « Résolution d'une cotisation spéciale de 735 882 \$ advenant le non règlement du litige opposant le Syndicat de la copropriété du 1 McGill et la Société de développement de Montréal et al.» a été ajouté par rapport à la demande.

2. Vérification du quorum

Le taux de participation au quorum (présences et procurations) est de 77.06 %.

3. Élection du président de l'assemblée

Mr Lalande propose que l'assemblée soit président par Maître Yves Joli-Cœur, a titre de président indépendant du 1 McGill. Cette proposition est secondée par M. Andrieu et M. Paré. *Adoptée à l'unanimité.*

4. Élection du secrétaire de l'assemblée

M. Lalande propose que Madame Annick Boisset soit nommée secrétaire de l'assemblée. Cette proposition est secondée par M. Andrieu et M. Paré. *Adoptée à l'unanimité.*

5. Rapport du Conseil d'administration de la copropriété quant aux négociations à l'origine de la proposition de règlement distribué le 7 mai 2003

M. Pierre Lalande s'estime très fier de l'entente à laquelle sont parvenues les parties (le « promoteur » et le « syndicat des copropriétaires du 1 McGill »), en ce qui concerne le règlement des travaux (terminés) de réfection de la dalle de béton du sous-sol S1 et des travaux (à venir) de réfection des cheminées. Cette entente, par ailleurs, n'enlève aucun recours pour le règlement des autres litiges (tels que ventilation). Le conseil a jugé préférable d'en arriver à une solution négociée plutôt que d'aller en cour contre le « promoteur ».

6. Disposition du règlement

M. Lalande passe la parole à M. Beauséjour afin de faire état des dispositions de l'entente à intervenir entre les parties.

Réfection de la dalle de béton:

- a) Les frais encourus par le Syndicat se sont élevés à 709 000\$, dont 378 000\$ pour la réparation elle-même. La différence représente les frais d'expertise, les frais légaux et les frais de garage pendant la durée des travaux. Les copropriétaires ont contribué à la totalité de ces frais, compte tenu d'un premier remboursement par rapport à un budget initial supérieur.
- b) Le « promoteur » propose de payer 225 000\$ comptant, soit 75% du coût de la réparation. Ceci représente une admission de responsabilité de la part du promoteur à l'égard de la qualité défectueuse de la dalle initiale. Moyennant ce paiement, le syndicat acceptera de donner quittance au promoteur, sachant que la bonne qualité de la dalle est garantie par la compagnie SCARAM (en vertu de l'article 1040 du code de CHK) et l'expertise de M. Paoluci, ingénieur.

Réfection des cheminées:

- c) Faisant partie intégrante de l'entente, le promoteur accepte de prendre à sa charge la remise en conformité des cheminées ainsi que la remise en état (« comme avant ») de tout foyer affecté. Les évaluations de remise en conformité et remise en état avaient été évaluées à 407 000 \$ par le conseil précédent, pour lesquels 30 000\$ pour études préalables ont déjà été déboursés.
- d) De ce fait, le promoteur admet ici encore sa responsabilité quant au défaut des cheminées et son obligation d'obtenir du contracteur retenu un résultat en conformité avec le service des incendies de la Ville de Montréal. Une quittance du Syndicat ne sera fournie qu'après réception du certificat de conformité de la Ville et tout droit de poursuite de la part du syndicat sera conservé.
- e) Les travaux de remise en conformité ont débuté mais sont maintenant ralentis par la demande de la Ville d'autoriser ces travaux au vu des plans de correctifs pour chaque cheminée. Huit autorisations de correctifs (sur un total de 19 cheminées CHK) ont déjà été accordées, les autres devant suivre sous peu. Un calendrier des travaux sera alors communiqué aux copropriétaires concernés.

Problèmes de ventilation :

- f) La présente entente ne couvre pas les problèmes de ventilation de l'immeuble pour lesquels des négociations sont en cours. Bien entendu, elle ne retire aucun recours juridique quant aux problèmes de ventilation.

Une période de Questions & Réponses permet d'apporter les éclaircissements suivants:

- Le montant de 225 000\$ représente plus précisément 215 000\$ pour la dalle et 10 000\$ pour les études afférentes aux cheminées.
- Ce montant ne couvre effectivement pas les frais d'expertise encourus, ni les frais légaux. Il s'agit d'une entente globale «dalle et cheminées».
- L'issue juridique du recouvrement total des coûts était aléatoire, vu l'obligation pour le Syndicat de minimiser les dommages et du fait de la dépréciation de la dalle.
- Le conseil avait le pouvoir d'accepter l'entente, ce pouvoir lui ayant été confié lors de la dernière assemblée générale. L'entente est une offre de principe, qui doit être soumise aux procureurs pour approbation, avant de prendre effet. Le vote de l'assemblée sur

l'entente a donc valeur consultative. Oui, une meilleure communication de la substance de l'entente auprès des copropriétaires aurait été souhaitable.

- Les cheminées des unités « 18 » seront remises en conformité, selon un plan préparé par l'architecte Claude Gagnon, à soumettre au Service des incendies de la Ville.
- Le certificat de conformité du Service des incendies de la Ville lèvera l'interdiction de se servir des foyers. Toutefois, il ne garantira pas le bon fonctionnement des foyers, ce qui relève du phénomène de ventilation de l'immeuble.
- Certains montants relatifs à des frais juridiques (payés deux fois?) seront confirmés par les vérificateurs.

7. Résolution de l'assemblée générale spéciale quant au sort réserve au règlement propose

M. Beausejour propose l'adoption de la résolution suivante (Proposition 1):

Tel que recommandé par le conseil d'administration, il est résolu d'accepter la proposition de règlement soumise au montant de 225 000\$ pour la réfection de la dalle du garage incluant la mise en conformité des cheminées aux frais du promoteur et des architectes et par conséquent, d'autoriser le remboursement aux copropriétaires d'une somme de 71 188\$, soit le solde après paiement du déficit de 153 882\$ des frais juridiques et d'experts encourus dans l'exercice 2001-2002 du conseil d'administration précédent.

La proposition est secondée par M. Andrieu (Unité 513).

Après quelques interventions pour et contre, le vote est demandé par Mme Lallier (Unité 207).

On procède alors au vote, avec Messieurs Jean Paré et Robert Charbonneau comme scrutateurs. A ce moment (19hre45), le taux de participation au quorum est de 80.69%.

Au bout de quelques minutes, et après le vote des copropriétaires des unités « 100 », les scrutateurs constatent que les bulletins de vote ne reflètent pas la question posée. Le président propose de vérifier le quorum, notant que cinq copropriétaires ont peut-être déjà quitté les lieux. Personne ne demandant cette vérification, on recommence le vote.

Le résultat du vote est annoncé à 9 hre 35: **Pour: 63.263% Contre: 14.578%.**

La proposition est adoptée à la majorité.

En conséquence, le point 7a) de l'ordre du jour est supprimé.

8. Levée de l'assemblée générale

Proposée par Jacques Lamarre... (Unité 604), secondée par M. Bujold (Unité 409), l'assemblée est levée à 9 hre 45.

Annick Boisset, Secrétaire d'assemblée