

ANNEXE 7

**AU PROCÈS-VERBAL DE L'ASSEMBLÉE DES COPROPRIÉTAIRES DU 18
FÉVRIER 2008**

RÉSOLUTION DE L'ASSEMBLÉE DES COPROPRIÉTAIRES DE LA COPROPRIÉTÉ DU BEAU-PRÉ

Objet : Mandat de représentation

ATTENDU QUE les copropriétaires de la fraction 784-7, soit Clémence Bond et Denis Caron, ont intenté une requête introductive d'instance en annulation de résolution, le ou vers le 5 décembre 2007 contestant la validité de résolutions adoptées aux moments ci-avant mentionnés;

ATTENDU QUE tous les autres copropriétaires ne souscrivent pas aux prétentions de Clémence Bond et de Denis Caron;

ATTENDU QU'il y a lieu que le Syndicat de la Copropriété du Beau-Pré intervienne à cette instance judiciaire notamment en raison du fait que ce dernier est visé par ladite requête introductive d'instance;

Sur proposition de _____, appuyé par _____.

IL EST RÉSOLU :

- De confirmer et de ratifier que mandat a été confié à Me David Lacoursière de l'étude Hickson Noonan afin de comparaître pour le Syndicat de la Copropriété du Beau-Pré à l'égard de la requête introductive d'instance de Madame Clémence Bond et Denis Caron.
- De donner mandat à Me David Lacoursière de l'étude Hickson Noonan afin de contester, pour et au nom du Syndicat de la Copropriété du Beau-Pré, la requête introductive d'instance de Madame Clémence Bond et Denis Caron et poser tous les gestes requis à cet effet.

ANNEXE 8

**AU PROCÈS-VERBAL DE L'ASSEMBLÉE DES COPROPRIÉTAIRES DU 18
FÉVRIER 2008**

RÉSOLUTION DE L'ASSEMBLÉE DES COPROPRIÉTAIRES DE LA COPROPRIÉTÉ DU BEAU-PRÉ

Objet : Espaces de rangement et espaces de stationnement / servitude de passage et servitude d'aqueduc et d'égout.

ATTENDU QUE des assemblées de copropriétaires ont été tenues et/ou que des résolutions ont été adoptées les 5 avril et 10 octobre 2007;

ATTENDU QUE les copropriétaires de la fraction 784-7, soit Clémence Bond et Denis Caron, ont intenté une requête introductive d'instance en annulation de résolution, le ou vers le 5 décembre 2007 contestant la validité de résolutions adoptées aux moments ci-avant mentionnés;

ATTENDU QUE tous les autres copropriétaires ne souscrivent pas aux prétentions de Clémence Bond et de Denis Caron;

ATTENDU QUE tous les autres copropriétaires ne souhaitent pas s'engager dans un litige coûteux et long et que ceux-ci préfèrent, sans admettre que lesdites résolutions sont invalides ou nulles de quelque façon que ce soit, ratifier, confirmer et réitérer chacune des résolutions adoptées les 5 avril et 10 octobre 2007;

ATTENDU QUE tous les autres copropriétaires, sans admission quelconque à l'égard des prétentions de Clémence Bond et de Denis Caron, souhaitent que la gestion et le développement de la copropriété du Beau-Pré puissent se faire sans les délais occasionnés par le débat soulevé par Clémence Bond et Denis Caron;

ATTENDU QUE tous les autres copropriétaires souhaitent qu'une nouvelle résolution soit adoptée afin de se substituer, sans admission quelconque quant aux prétentions de Denis Caron et de Clémence Bond, aux résolutions contestées;

ATTENDU QU'il est approprié et opportun de soumettre à un nouveau vote dans le cadre d'une nouvelle assemblée de copropriétaires les sujets, décisions et résolutions ayant fait l'objet des résolutions des 5 avril et 10 octobre 2007.

Sur proposition de _____, appuyé par _____.

IL EST RÉSOLU :

- De ratifier, de confirmer et de réitérer la volonté de la majorité des copropriétaires de la copropriété que les espaces de rangement ainsi que les espaces de stationnement soient l'objet de l'attribution résolue et adoptée le 10 octobre 2007.

- De procéder au vote et à l'adoption d'une nouvelle résolution dans le cadre de la présente assemblée afin de ratifier, de confirmer et réitérer la volonté de la majorité des copropriétaires de procéder à l'attribution des espaces de rangement et de stationnement afin que lesdits espaces de rangement et de stationnement soient dévolus tel que représenté lors de l'acquisition de chacune des fractions de la copropriété et ce, sans admission aucune quant aux prétentions de Denis Caron et de Clémence Bond à l'égard à la résolution adoptée à ce sujet le 10 octobre 2007.

- De ratifier, confirmer et réitérer la volonté de la majorité des copropriétaires de consentir une servitude telle que consentie par le Syndicat de la Copropriété du Beau-Pré le 10 octobre 2007 en faveur de 9143-7541 Québec Inc. devant Me Jean Morin, notaire, et qui porte le numéro 12619 des minutes dudit notaire.

- De procéder au vote et à l'adoption d'une nouvelle résolution dans le cadre de la présente assemblée afin de ratifier, de confirmer et réitérer la volonté de la majorité des copropriétaires que le Syndicat de la copropriété du Beau-Pré consente une servitude de passage et une servitude d'aqueduc et d'égout telle que celle consentie le 10 octobre 2007 en faveur de 9143-7541 Québec Inc. sous le numéro 12619 des minutes de Me Jean Morin, notaire et ce, sans admission aucune quant aux prétentions de Denis Caron et de Clémence Bond à l'égard aux résolutions adoptées à ce sujet les 5 avril et 10 octobre 2007.

L'AN DEUX MILLE SEPT, le

Devant Me JEAN MORIN, notaire à Québec,
province de Québec.

COMPARAIT :

SYNDICAT DE LA COPROPRIÉTÉ DU BEAU-PRÉ

personne morale régie par le Code civil du Québec, légalement constituée aux termes d'une déclaration de copropriété reçue par Me Jean Morin, notaire, le 2 février 2005 et dont copie a été publiée dans la circonscription foncière de Montmorency, le 3 février 2005, sous le numéro 12 056 668, ayant son siège social au 10, boulevard Bélanger est, Beaupré, (Québec), G0A 1E0 et agissant au présent acte par _____, dûment autorisé aux termes d'une résolution des copropriétaires adoptée le 3 décembre 2007 et dont une copie demeure annexée à l'original du présent acte conformément à la *Loi sur le notariat*.

Ci-après nommée le « Déclarant »

PRÉAMBULE

1. DÉCLARATIONS

ARTICLE 1. LE DÉCLARANT expose ce qui suit:

1° Qu'aux termes d'une déclaration de copropriété reçue par Me Jean Morin, notaire, le 2 février 2005 et dont copie a été publiée dans la circonscription foncière de Montmorency, le 3 février 2005, sous le numéro 12 056 668, ci-après appelée la « Déclaration », les subdivisions **un, deux, trois, quatre, cinq, six, sept, huit et neuf du lot numéro sept cent quatre-vingt-quatre (784-1, 784-2, 784-3, 784-4, 784-5, 784-6, 784-7, 784-8 et 784-9)** du cadastre de la paroisse de Sainte-Anne, circonscription foncière de Montmorency, ont été assujetties aux dispositions du Code civil du Québec concernant la copropriété divisée.

2° Qu'aux termes de cette Déclaration, certaines sections des parties communes devaient être affectées, par Le Scandinave condominium inc, à l'usage exclusif des propriétaires des parties exclusives; ce qui n'a pas été fait de manière expresse et documentée

3° Qu'en vertu des usages développés par les copropriétaires et afin de satisfaire aux demandes exprimées par certains d'entre eux, il a été convenu d'amender l'acte constitutif de copropriété contenu à la Déclaration

MODIFICATIONS

ARTICLE 2. La locution « Case de rangement » utilisée à la Déclaration est remplacée par l'expression « espace de rangement », puisqu'elle correspond mieux à la réalité des usages mentionnés ci-dessus.

ARTICLE 3. Le Déclarant amende par les présentes la Déclaration en remplaçant son article 13 1° par celui-ci :

1° Espaces de rangement:

Certains copropriétaires d'une partie privative ont le droit à la jouissance exclusive d'un espace de rangement situé au sous-sol du bâtiment à l'endroit montré au plan annexé au présent acte conformément à la Loi sur le notariat.

Ce droit de jouissance exclusive dans les espaces de rangement est cessible et transmissible au bénéfice des copropriétaires seulement. Toutes cessions doivent être faites par acte notarié en minute et notifiées par écrit au syndicat dans un délai de quinze (15) jours. Elles sont inscrites au registre de la copropriété.

ARTICLE 4. Les présentes tiennent lieu de l'acte notarié en minute requis au dernier alinéa de l'article 13 pour constater toute attribution des espaces de rangement.

ARTICEL 5. Nonobstant toutes dispositions de la Déclaration, les copropriétaires pourront utiliser l'espace de rangement dont chacun a le droit d'usage exclusif comme salle de lavage ou salle d'eau. Tout tel copropriétaire sera toutefois responsable des dégradations qu'une telle utilisation pourra provoquer aux parties communes et aux parties privatives.

ARTICEL 6. Nonobstant toutes dispositions de la Déclaration et de la loi, l'attribution des espaces de rangement effectuée à l'article 3 ci-dessus ne pourra pas être modifiée sans l'accord unanime des copropriétaires.

ARTICLE 7. Nonobstant toutes autres dispositions des présentes et de la Déclaration, les droits d'usage exclusif conféré dans les espaces de rangement ne permettent pas d'empêcher un copropriétaire de circuler dans ces espaces s'il lui est nécessaire de le faire pour avoir accès à l'espace de rangement dont il a lui-même l'usage exclusif ou pour avoir accès aux systèmes d'électricité et de plomberie, notamment mais sans restriction, à l'entrée électrique et au drain.

Nonobstant ce qui précède, le détenteur d'un droit d'usage exclusif d'un espace de rangement pourra aménager cet espace de manière à en assurer l'usage exclusif tout en y permettant la libre circulation des autres copropriétaires qui y ont droit. Tous les frais encourus à cet effet seront à la charge exclusive du détenteur du droit d'usage exclusif. Par ailleurs, tous les travaux effectués à cette fin devront être exécutés par des personnes qualifiées et répondre aux normes énoncées au Code canadien du bâtiment ou, acceptées à la majorité, en voix, des copropriétaires.

ARTICLE 8. Conformément aux dispositions de l'article 13 2° de la Déclaration, les espaces de stationnement sont attribués aux copropriétaires tel qu'il apparaît au plan dont une copie demeure annexée au présent acte, conformément à la *Loi sur le notariat*.

ARTICLE 9. Le Déclarant amende par les présentes la Déclaration en ajoutant l'alinéa suivant à l'article 12 :

5° L'enseigne extérieure

ARTICLE 10. Le Déclarant amende par les présentes la Déclaration en ajoutant l'alinéa suivant à l'article 13 :

3° L'enseigne extérieure

Le copropriétaire de la partie privative à usage commercial a le droit d'usage exclusif de l'enseigne extérieure, aux conditions énoncées à l'article 96.

ARTICLE 11 Le Déclarant amende par les présentes la Déclaration en ajoutant l'alinéa suivant à l'article 96 :

Tous les frais relatifs à l'enseigne extérieure, que ce soit, sans restriction, pour son alimentation en électricité, son entretien, sa réparation et son remplacement, sont à la charge exclusive du propriétaire de la partie privative à usage commercial

INTERVENTION

Au présent acte intervient

LE SCANDINAVE CONDOMINIUM INC., compagnie légalement constituée, ayant son siège social au 50-390, boulevard Sainte-Anne, Beauport, Québec, G1E 6B5, représentée par Michel Tanguay, dûment autorisé aux termes d'une résolution du conseil d'administration en date du 3 décembre 2007 et dont copie demeure annexée à l'original du présent acte, conformément à la *Loi sur le notariat*

LAQUELLE, en sa qualité de déclarant a la Declaration de copropriété, consent, à toutes fins utiles, à l'attribution faite aux présentes des espaces de rangement et de stationnement extérieur.

DONT ACTE à Québec, sous le numero DOUZE MILLE des minutes du notaire soussigné.

notaire soussigné. **LECTURE FAITE**, les parties signent en présence du

Syndicat de la copropriété du Beau-Pré
Par :

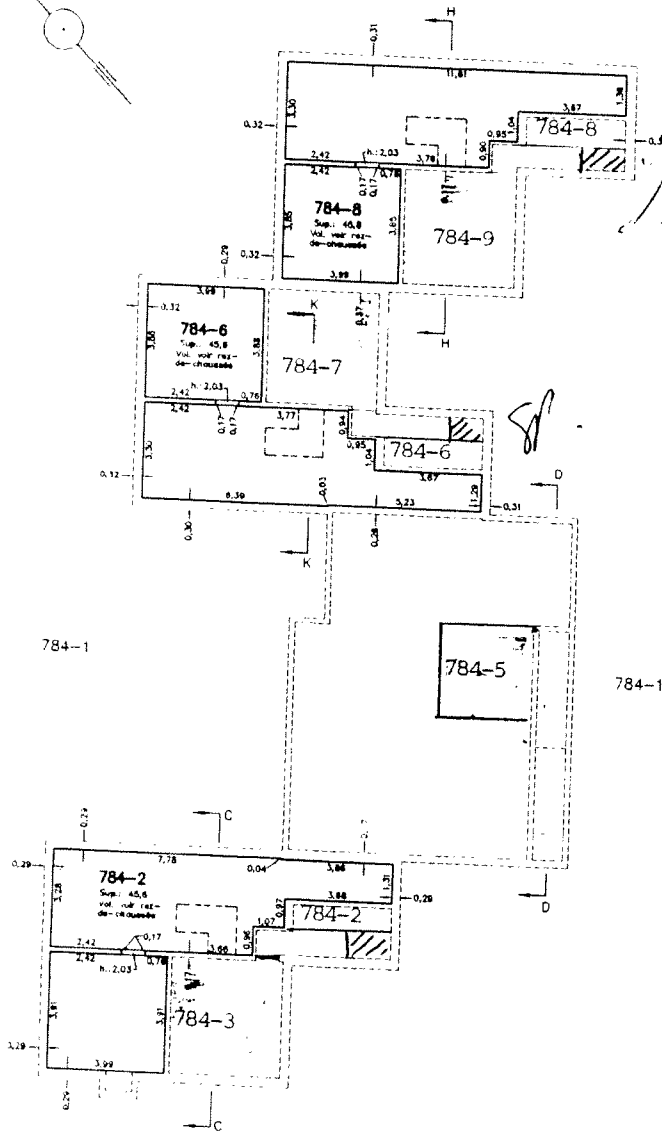
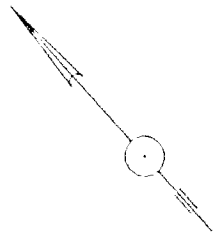
Le Scandinave condominium inc
Par :

Michel Tanguay

Jean Morin, notaire

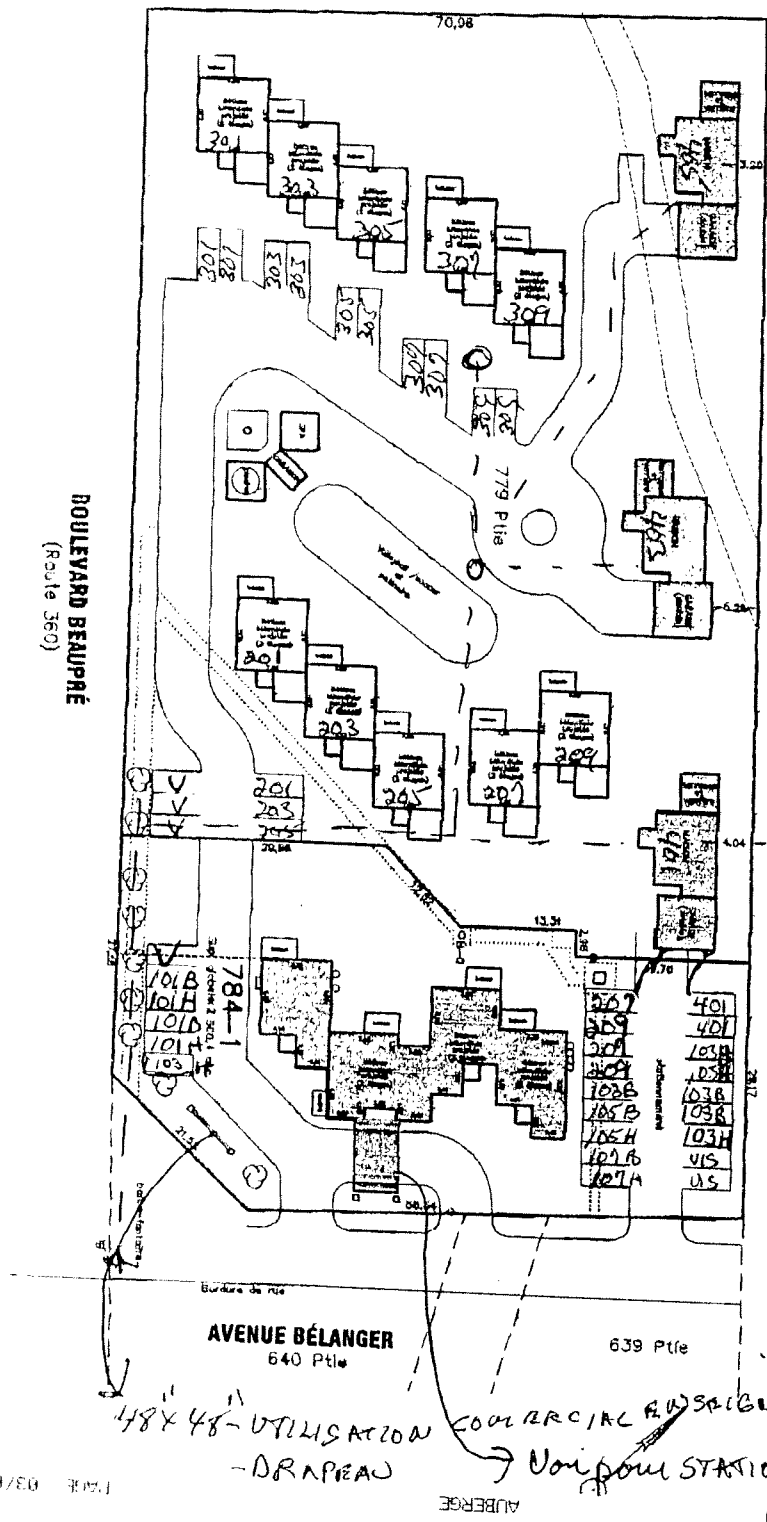
COPIE CONFORME à la minute demeurée en mon étude

PLAN MONTRANT LES ESPACES COMMUNS RÉSERVÉS À L'USAGE
 EXCLUSIF DES COPROPRIÉTAIRES
 Référence faite à la partie privative concernée.
 784-1



SOUS-SOL

ME



ANNEXE 9

**AU PROCÈS-VERBAL DE L'ASSEMBLÉE DES COPROPRIÉTAIRES DU 18
FÉVRIER 2008**

Proposition d'amendement de la résolution

Objet : Attribution des espaces de rangement et des espaces de stationnement

Considérant que la modification de la locution 'case de rangement' a un sens bien précis dans l'acte de copropriété et que la résolution proposée laisse entrevoir une manœuvre pour que l'usage et l'occupation d'une partie commune fait par certains propriétaires (Messieurs Tanguay, Mantha et Poulin et leur conjointe) qui ont réalisé des travaux ou fait réaliser des travaux sans autorisation des copropriétaires et sans permis de la Ville de Beupré vise à utiliser leur pouvoir majoritaire pour régulariser et couvrir des gestes non conformes à la déclaration de copropriété;

Considérant que la proposition du notaire Morin vise à inclure dans les parties communes une salle d'eau (local spécialement aménagé pour les soins corporels et pour la toilette dont la dimension est plus petite que la salle de bain) dont le descriptif fait partie intégrante des parties privatives au sens de l'acte de copropriété et du sens commun;

Considérant que ladite proposition vise également à permettre à des copropriétaires de faire réaliser des travaux non conforme au code canadien du bâtiment et les lois de la construction du Québec sur simple autorisation de la majorité des copropriétaires;

Considérant que les copropriétaires ne peuvent restreindre la responsabilité du syndicat à l'égard de la conservation de l'immeuble, l'entretien et l'administration des parties communes ;

Considérant qu'une requête en cour supérieure est déposée par monsieur Denis Caron et clémence Bond Caron afin d'exiger du déclarant qu'une case de rangement et de stationnement soit accordée par acte notarié, conformément à la déclaration de copropriété;

Considérant que lors d'une aliénation d'une partie privative, il y aura nécessairement aliénation du droit à l'usage d'un stationnement et d'une case de rangement d'où la nécessité d'un acte notarié plutôt qu'une résolution visant l'attribution;

Considérant que la prudence exige de laisser la cour supérieure disposer de cette affaire avant de prendre une décision;

Considérant que l'allocation des espaces de stationnement ne répond pas aux exigences prévues à l'article 13.2 de la déclaration de copropriété, car cette allocation vise à attribuer des espaces de stationnement additionnels à certains propriétaires et même à des tiers ne possédant pas d'unité privative, privant ainsi le droit aux propriétaires d'unité privative d'avoir des espaces additionnels;

Considérant que les copropriétaires majoritaires, y compris le promoteur, ne peuvent utiliser leur pouvoir pour obtenir des avantages personnels au détriment de la collectivité;

Considérant que l'octroi des stationnements et leur ajout visent substantiellement à avantager un copropriétaire au détriment de la collectivité et que des copropriétaires risquent de voir réduire la valeur intrinsèque de leur propriété et de l'immeuble;

Considérant que l'article 38 de la déclaration de copropriété stipule que l'assemblée des copropriétaires doit agir avec impartialité dans l'intérêt du syndicat, de l'immeuble et de la copropriété et qu'elle ne doit adopter aucune décision dans l'intention de nuire aux copropriétaires ou à certains d'entre eux ou au mépris de leurs droits;

Il est proposé par Denis Caron et secondé par Clémence Bond Caron

De reporter l'approbation d'attribution des espaces de rangement et des espaces de stationnement selon la proposition de Me Jean Morin;

D'attendre la décision de la Cour supérieure sur la question de l'octroi des cases de rangement et de l'appréciation des gestes posés par certains copropriétaires;

De confier à l'administrateur le soin de vérifier rapidement la légalité de l'octroi des espaces de stationnement selon le plan proposé et de fournir un rapport complet des travaux réalisés par des propriétaires dans les parties communes sans autorisation.

ANNEXE 10

**AU PROCÈS-VERBAL DE L'ASSEMBLÉE DES COPROPRIÉTAIRES DU 18
FÉVRIER 2008**

RÉSOLUTION DE L'ASSEMBLÉE DES COPROPRIÉTAIRES DE LA COPROPRIÉTÉ DU BEAU-PRÉ

Objet : Servitude de passage et servitude d'aqueduc et d'égout

ATTENDU QUE la majorité des copropriétaires ont exprimé la volonté de consentir une servitude de passage ainsi qu'une servitude d'aqueduc et d'égout en faveur de 9143-7541 Québec Inc. aux termes de résolutions datées du 5 avril 2007 et du 10 octobre 2007;

ATTENDU QU'il y a lieu de confirmer et de ratifier l'acte de servitude intervenu le 10 octobre 2007 devant Me Jean Morin, notaire, sous la minute 12619 des minutes dudit notaire ;

ATTENDU QUE la majorité des copropriétaires réitère leur volonté et souhaite qu'une telle servitude soit consentie, notamment afin de respecter les engagements contractés auprès de 9143-7541 Québec Inc. et afin d'éviter que cette dernière n'ait à réfuter les engagements déjà contractés auprès de tiers;

ATTENDU QUE l'octroi de telles servitudes n'affecte en rien la destination ainsi que l'utilisation de l'immeuble et de la Copropriété;

ATTENDU QUE le promoteur avait explicitement dénoncé et représenté, au moment de l'acquisition des unités de condominium, que le terrain en faveur duquel la servitude est consentie serait l'objet d'un développement immobilier;

Sur proposition de _____, appuyé par _____.

IL EST RÉSOLU :

- De confirmer et de ratifier l'acte de servitude intervenu le 10 octobre 2007 devant Me Jean Morin, notaire, sous la minute 12619 des minutes dudit notaire.
- Si requis de consentir et d'octroyer de nouveau des servitudes identiques à celles prévues à l'acte de servitude ci-haut mentionné suivant le projet d'acte de servitude annexé à la présente résolution et de désigner _____ et _____ afin de signer ledit acte de servitude pour et au nom du Syndicat de la Copropriété du Beau-pré.

2007-10-16 ^{09:00} heure-minute

14695373

L'AN DEUX MILLE SEPT, le dix (10) octobre.

Devant Me JEAN MORIN, notaire à Québec, province de Québec.

COMPARAISSENT

SYNDICAT DE LA COPROPRIÉTÉ DU BEAU-PRÉ

personne morale régie par le Code civil du Québec, légalement constituée aux termes d'une déclaration de copropriété reçue par Me Jean Morin, notaire, le 2 février 2005 et dont copie a été publiée dans la circonscription foncière de Montmorency, le 3 février 2005, sous le numéro 12 056 668, ayant son siège social au 10, boulevard Bélanger est, Beaupré, (Québec), G0A 1E0 et agissant au présent acte par Hélène Blouin, dûment autorisé aux termes d'une résolution des copropriétaires adoptée ce jour et dont une copie demeure annexée à l'original du présent acte conformément à la Loi sur le notariat.

Ci-après nommée le « Cédant »

ET

9143-7541 QUÉBEC INC. personne morale légalement constituée par statuts déposés le 16 juin 2004, en vertu de la Partie 1 A de la Loi sur les compagnies, immatriculée le 21 juin 2004, sous le numéro 1162324165, dont l'établissement principal est situé au 390, boulevard Ste-Anne, Québec, (Québec), G1E 3L7; agissant au présent acte par Michel Tanguay, dûment autorisé aux termes d'une résolution des copropriétaires adoptée ce jour et dont une copie demeure annexée à l'original du présent acte conformément à la Loi sur le notariat.

Ci-après nommée le « Cessionnaire »,

LESQUELS, préalablement à l'établissement de la servitude de passage et d'aqueduc et d'égouts fait l'objet des présentes, déclarent ce qui suit:

DÉCLARATIONS

1. Le Cédant est propriétaire de l'immeuble dont la désignation suit, ci-après nommé le « **Fonds servant** », en vertu, notamment, d'une déclaration de copropriété publiée dans la circonscription foncière de Montmorency, le 3 février 2005, sous le numéro 12 056 668 :

Désignation

Un immeuble connu et désigné comme étant la subdivision UN du lot numéro SEPT CENT QUATRE-VINGT-QUATRE (784-1) du cadastre officiel de la paroisse de Sainte-Anne, circonscription foncière de Montmorency

Tel que le tout se trouve actuellement, avec le bâtiment portant le numéro domiciliaire 10, boulevard Bélanger est, Beaupré, (Québec), G0A 1E0.

2. Le Cessionnaire est propriétaire de l'immeuble dont la désignation suit, ci-après nommé le « **Fonds dominant** », en vertu d'un acte de vente publié dans la circonscription foncière de Montmorency, le 25 août 2004, sous le numéro 11 640 618 :

Désignation

Un immeuble connu et désigné comme étant un parte du

et numéro SEPT CENT SOIXANTE-DIX-NEUF (779) du cadastre officiel de la paroisse de Sainte-Anne, circonscription foncière de Montmorency, bornée vers le Nord-Ouest par une partie des lots 639 et 640 du même cadastre vers le Nord-est, par une partie du lot 637 du même cadastre dans une direction générale Sud-Est, le long d'une ligne brisée, par le lot 784-1 du même cadastre et enfin vers le Sud-Ouest, par une partie du lot 640 du même cadastre (route de Saint Ferréol).

Tel que le tout se trouve actuellement, avec le bâtiment

4. Le Fonds servant est actuellement grevé d'une servitude de passage au bénéfice du Fonds dominant en vertu d'un acte publié dans la circonscription foncière de Montmorency, le 4 février 2005, sous le numéro 12 059 636

ABANDON DE SERVITUDE

Le Cessionnaire, en sa qualité de propriétaire du fonds dominant ainsi identifié à l'acte de servitude publié dans la circonscription foncière de Montmorency, le 4 février 2005, sous le numéro 12 059 636, renonce purement et simplement au droit et aux avantages que conféraient cette servitude sur le fonds servant.

CONSTITUTION DE SERVITUDES

Aqueduc et égout

Le Cédant crée au bénéfice du Fonds dominant, sur le Fonds servant, ainsi qu'au dessus, au-dessous et au travers de celui-ci, une servitude réelle et perpétuelle de passage de tuyaux d'aqueduc et d'égout, comprenant le droit de poser, construire, reconstruire, agrandir, exploiter, entretenir, remplacer, vérifier, modifier, déplacer, réparer, le droit de déblaiement et de passage, par tout moyen de locomotion en faveur du Cessionnaire, ses représentants, employés, successeurs, ayants cause et cessionnaires subséquents et pour toutes autres fins nécessaires, les conduites et leurs accessoires.

ASSIETTE DE LA SERVITUDE D'AQUEDUC ET D'ÉGOUT

L'Assiette de la servitude est montrée par un liseré de couleur au plan annexé à l'original du présent acte conformément à la Loi sur le notariat.

1. DROITS SUBSIDIAIRES

Le propriétaire du Fonds dominant aura de plus les droits suivants:

1.1 Un droit de placer, remplacer, construire, réparer, entretenir, inspecter, maintenir, ajouter et exploiter en dessus, en dessous et à travers du Fonds servant, à l'intérieur de l'assiette ci-dessus décrite, les conduites et tous autres appareils et accessoires nécessaires ou utiles au bon fonctionnement du réseau avec l'obligation, lors de travaux, de remettre les lieux dans le même état qu'auparavant sans autres frais. Cette servitude devra permettre au propriétaire du Fonds dominant, ses employés, sous-traitants ou mandataires, de pouvoir circuler à pied ou avec un véhicule ou de la machinerie dans l'emprise et à l'extérieur de l'emprise de la servitude pour effectuer des travaux d'entretien, réparation, remplacement, addition, ajout de conduites, avec la seule obligation de remettre le terrain dans le même état qu'auparavant, sans autres frais. Il sera interdit de construire dans l'emprise de cette servitude, toute construction telle que bâtiment, mur, construction quelconque, sauf l'installation de clôtures ou haies séparatives entre deux héritages ou la plantation d'arbustes à l'exception des arbres. Le propriétaire du

Fonds dominant n'aura pas la responsabilité de remettre des arbustes ou des plants de haies ou autre du même gabarit qu'auparavant, sa seule obligation sera de remplacer les arbres morts ou endommagés par des plants de haies ou d'arbustes sains, de même espèce et de dimension sensiblement identique.

1.2. Un droit de couper, enlever et détruire de quelque manière que ce soit et en tout temps sur le Fonds servant, tous arbres, arbustes, branches et racines et déplacer hors de l'emprise tous objets, véhicules, constructions ou structures qui pourraient nuire au fonctionnement, à la construction, au remplacement et à l'entretien des conduites.

1.3. Un droit comportant l'interdiction pour toute personne d'ériger quelque construction, bâtiment ou structure sur, au-dessus et en dessous de l'assiette de la servitude, entravant, de quelque façon que ce soit, l'usage des droits consentis aux termes du présent acte.

1.4. Un droit, au cas de désistement ou d'abandon total ou partiel des droits précités, de désaffecter ou enlever les conduites et le droit d'abandonner les ouvrages souterrains s'y rapportant tels quels et dans l'état du moment.

2. GÉNÉRALITÉS

Il est expressément convenu :

2.1. Que le propriétaire du Fonds dominant demeurera propriétaire de tous les ouvrages, les installations, les accessoires, les aménagements, les conduites, les tuyaux faits ou incorporés par lui dans l'assiette de la servitude.

2.2. Que le propriétaire du Fonds dominant pourra céder, transporter ou autrement aliéner les droits réels et perpétuels qui sont consentis en vertu du présent acte.

2.3. Que le Cédant renonce, tant pour lui-même que pour ses successeurs en titre, à tout bénéfice de l'accession et cède également tous les droits auxquels il pourrait prétendre sur tous les ouvrages, les installations, les accessoires, les aménagements, les conduites, les tuyaux ou autre à être effectués ou placés à l'avenir dessus, en dessous et à travers le Fonds servant.

Passage

Le Cédant crée au bénéfice du Fonds dominant, sur le Fonds servant, à l'intérieur de l'assiette décrite ci-dessous, une servitude réelle et perpétuelle de passage à pied et en véhicule permettant d'aller et de venir du Fonds dominant à la voie publique.

ASSIETTE DE LA SERVITUDE D'AQUEDUC ET D'ÉGOUT

L'Assiette de la servitude est montrée par un liséré de couleur au plan annexé à l'original du présent acte conformément à la Loi sur le notariat.

1. GÉNÉRALITÉS

Il est expressément convenu

1.1. La servitude de passage s'exercera, aux risques et périls des utilisateurs, à pied, en motorisé, machine de déneigement et camion de livraison et en véhicule automobile dans les aires de circulation aménagées par le propriétaire du Fonds servant sur son fonds. Les aires qui pourront être modifiées de temps à autre sans toutefois rendre le passage plus difficile.

1.2 La servitude de passage ne pourra pas être rachetée avant la date du trentième (30^e) anniversaire des présentes.

1.3 Le propriétaire du Fonds servant ne pourra jamais être tenu de recouvrir l'assiette du droit de passage et des cases de stationnement d'un revêtement particulier.

1.4 Tous les frais d'entretien et de déneigement de l'assiette de la servitude de passage seront assumés en parts égales par les propriétaires du Fonds servant et du Fonds dominant.

CONDITION

Les servitudes constituées au présent acte visent à permettre au Cessionnaire de réaliser son projet de développement immobilier comportant vingt-trois (23) unités d'habitation unifamiliale. Quoique le Cessionnaire puisse modifier son plan d'aménagement, il ne pourra pas, sous peine d'annulation des servitudes, augmenter la densité du développement à plus de vingt-cinq (25) unités d'habitation unifamiliale.

DONT ACTE, à Beaupré, sous le numéro DOUZE MILLE SIX CENT DIX-NEUF (12 619) des minutes du notaire soussigné.

LECTURE FAITE, les comparants et les intervenants, représentés comme susdit, signent en présence du notaire soussigné.

Syndicat de la Copropriété du Beau-Pré
Par :

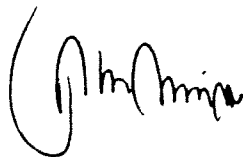
Signée «Hélène Blouin»

9143-7541 Québec inc.
Par :

Signé «Michel Tanguay»

Signé «Jean Morin, notaire»

COPIE CONFORME à la minute demeurée en mon étude.



ANNEXE 11

**AU PROCÈS-VERBAL DE L'ASSEMBLÉE DES COPROPRIÉTAIRES DU 18
FÉVRIER 2008**

i-

Amendement

Objet : Servitude de passage et servitude d'aqueduc et d'égout

Considérant que le syndicat a pour objet la conservation de l'immeuble, l'entretien et l'administration des parties communes, la sauvegarde des droits afférents à l'immeuble ou à la copropriété et toutes les opérations communes;

Considérant que le droit d'usage des parties communes et la servitude de passage et la servitude d'aqueduc et d'égout proposé ne serviront qu'à l'utilisation par des personnes qui ne sont pas reliées à la copropriété et que celle-ci avantage la compagnie portant 9143-7541 Québec inc. représenté par Michel Tanguay ;

Considérant qu'il est contre l'intérêt de la copropriété et abusif de faire assumer par les copropriétaires des frais d'entretien et de déneigement de la servitude ;

Considérant qu'un copropriétaire ne peut proposer de tirer un avantage pécuniaire pour une entreprise qu'il représente;

Considérant qu'il y lieu de confié au syndicat l'administration et l'entretien de la servitude d'aqueduc et d'égout;

Considérant l'importance d'une telle servitude quant à l'ensemble de la copropriété;

Considérant qu'il est usuel d'obtenir une description technique de l'assiette de servitude d'un arpenteur-géomètre;

Considérant que le droit de passage du côté est de l'immeuble vise à favoriser d'éventuels propriétaires du terrain adjacent à l'immeuble;

Considérant que la servitude d'aqueduc et d'égout s'exercera aux risques et périls des utilisateurs et que le syndicat ne peut se soustraire à ses obligations légales en matière de responsabilité civile;

Considérant que les copropriétaires doivent agir dans l'intérêt de la copropriété et que la décision d'accorder des servitudes doit se faire avec prudence;

Considérant qu'il y lieu de limiter les droits de servitude et de s'assurer que les droits communs de la copropriété sont pris en compte et notamment quant à la circulation additionnelle et le nombre de personnes en bénéficiant;

Considérant qu'il y a lieu de prévoir un contrôle sur les travaux relativement aux égouts et aux aqueducs et notamment quant à la mise en état des lieux (asphalte versus gravier, etc.);

Considérant que tous les frais liés à l'entretien, les réparations et le déneigement doivent être à la charge de 9143-7541 Québec inc.

Il est proposé par Denis Caron, secondé par :

De confier à l'administrateur le mandat de revoir la proposition de l'acte de servitude intervenu le 10 octobre 2007 devant Me Jean Morin, notaire, sous la minute 12619 des minutes dudit notaire et de former un comité composé d'au moins deux copropriétaires qui n'ont aucun intérêt dans le dossier ainsi qu'un arpenteur et faire rapport lors d'une assemblée extraordinaire des copropriétaires pour décisions. Ladite assemblée devant se tenir au plus tard dans les quinze jours de la présente assemblée.

ANNEXE 12

**AU PROCÈS-VERBAL DE L'ASSEMBLÉE DES COPROPRIÉTAIRES DU 18
FÉVRIER 2008**



4655, boulevard Wilfrid-Hamel
 Québec (Québec) G1P 2J7
 Téléphone : 418 871-8151
 Télécopieur : 418 871-9625
 www.bpr.ca

**RIGUEUR ET AUDACE
 EN INGENIERIE**

CLIENT

PROMOTTEUR MICHEL TANGUAY

PROJET

**PROJET RÉSIDENTIEL
 JARDIN DES NEIGES
 MONT ST-ANNE**

TITRE

INFRASTRUCTURE

VUE EN PLAN

date 2007/10/24	concu R.B. ET N.L.	dessine M-E.T.	approuve R.B.
echelle 1:250	projet consultant Q2100703	projet client	
dessin numero A1-Q2100703-C-0001			revision A

30

ANNEXE 13

**AU PROCÈS-VERBAL DE L'ASSEMBLÉE DES COPROPRIÉTAIRES DU 18
FÉVRIER 2008**

**RÉSOLUTION DE L'ASSEMBLÉE DES COPROPRIÉTAIRES DE LA COPROPRIÉTÉ
DU BEAU-PRÉ**

Objet : Travaux aux parties communes

ATTENDU QUE quelques parties communes, soit le corridor et l'escalier des unités 105-B et 105-H, nécessitent des travaux mineurs;

ATTENDU QU'il y a lieu de faire procéder auxdits travaux mineurs aux parties communes;

Sur proposition de _____, appuyé par _____.

IL EST RÉSOLU :

- D'autoriser Stéphane Poulin et/ou Sophie Garon à effectuer, à leurs propres frais mais sans engagement quelconque de leur part, des travaux au plafond du corridor et au plancher du sous-sol (finaliser le recouvrement et le plafond), à proximité de l'escalier menant au sous-sol des unités 105-B et 105-H.

ANNEXE 14

**AU PROCÈS-VERBAL DE L'ASSEMBLÉE DES COPROPRIÉTAIRES DU 18
FÉVRIER 2008**

Amendement à la proposition

Objet : Travaux des parties communes

Considérant que le syndicat a pour charge d'octroyer tout contrat visant l'entretien des parties communes;

Considérant qu'une demande de copropriétaires est effectuée pour réaliser des travaux dans le corridor et l'escalier des parties communes des unités 105-b et 105-h appartenant respectivement à Stéphane Poulin et madame Sophie Garon, Denis Caron et Clémence Bond Caron;

Considérant qu'il faut s'assurer que les travaux à réaliser soient exécutés selon les règles de l'art et respectent les Lois et règlements en vigueur au Québec;

Considérant que le syndicat ne peut se dissocier de sa responsabilité à l'égard des parties communes.

Il est proposé par Denis Caron, secondé par :

De confier au syndicat de faire évaluer le coût des travaux et de soumettre à monsieur Stéphane Poulin et/ou Sophie Garon l'estimation des travaux afin que ces derniers assument le coût total de la facture;

Que le syndicat supervise les travaux et s'assure que les lois et règlements en vigueur pour la construction sont respectés.

ANNEXE 15

**AU PROCÈS-VERBAL DE L'ASSEMBLÉE DES COPROPRIÉTAIRES DU 18
FÉVRIER 2008**

RÉSOLUTION DE L'ASSEMBLÉE DES COPROPRIÉTAIRES DE LA COPROPRIÉTÉ DU BEAU-PRÉ

Objet : Entreposage illégal

ATTENDU QUE les copropriétaires de la fraction 784-7 (unité 105-H) entreposent actuellement des biens étant leur propriété dans des parties communes;

ATTENDU QU'en vertu de l'article 95, paragraphe 5 de la déclaration de copropriété, il ne peut être entreposé quelque effet que ce soit dans les parties communes;

Sur proposition de , appuyé par .

IL EST RÉSOLU :

- De demander aux copropriétaires de la fraction 784-7 de cesser l'entreposage illégal de leurs biens dans les parties communes et de remédier à la situation dans les dix (10) jours de l'envoi d'un avis à cet effet;
- De mandater Me David Lacoursière de l'étude Hickson Noonan afin de signifier un tel avis;
- D'intenter un recours en injonction afin de faire cesser l'entreposage illégal de biens dans les parties communes et de donner mandat d'intenter une telle procédure judiciaire à Me David Lacoursière de l'étude Hickson Noonan dans la mesure où il n'est pas remédié à la problématique d'entreposage illégal dans le délai imparti.

ANNEXE 16

**AU PROCÈS-VERBAL DE L'ASSEMBLÉE DES COPROPRIÉTAIRES DU 18
FÉVRIER 2008**

Amendement à la proposition

Objet : Entreposage illégal et manquement au Règlement de l'immeuble

Considérant qu'il appartient au syndicat de faire respecter la Déclaration de copropriété;

Considérant que des copropriétaires ne respectent pas certaines dispositions de l'article 95 de la Déclaration de copropriété notamment les articles 2 à 7 et l'article 10. Les manquements concernent notamment sans être limitatif: l'accès aux mécanisme de contrôle du chauffage, d'électricité et d'eau desservant les parties communes par monsieur Tanguay, l'utilisation des contenants sanitaires par des copropriétaires pour disposer des déchets de construction, l'encombrement par monsieur Michel Tanguay d'effets personnels (but de hockey, équipement de propane en face de l'immeuble, Spa sur un patio, crochet sur le mur, pelles, barbecue), les contenants sanitaires sur le stationnement, les bancs (Denis Caron et Michel Mantha) dans les entrées communes de l'immeuble, fleurs, barbecue, différents articles personnels (Pelles, sels par Denis Caron ou autres copropriétaires), les chiens de mme Blouin et mme Martel laissé ou gardé dans les parties communes, antenne de réception satellite pour la télévision installée par monsieur Tanguay .

Considérant que l'article 97 prévoit également des obligations des copropriétaires et que certains transgressent leurs obligations;

Considérant que la résolution proposée à l'ordre du jour ne vise que Denis Caron et Clémence Bond alors que plusieurs autres copropriétaires ne respectent pas certaines dispositions de la déclaration de copropriété.

Il est proposé par Denis Caron et secondé par :

Que le syndicat identifie rapidement tous les manquements à la déclaration de copropriété et qu'il demande que cesse toutes les infractions à la déclaration de copropriété dans les dix jours (10) jours de l'envoi d'un avis à cet effet;

De mandater l'administrateur de recourir à une injonction afin de faire cesser tout manquement à la déclaration de copropriété et d'autoriser celui-ci à donner le mandat à un avocat d'intenter une telle procédure judiciaire dans la mesure ou il n'est pas remédié à la problématique dans le délai imparti.

ANNEXE 17

**AU PROCÈS-VERBAL DE L'ASSEMBLÉE DES COPROPRIÉTAIRES DU 18
FÉVRIER 2008**

RÉSOLUTION DE L'ASSEMBLÉE DES COPROPRIÉTAIRES DE LA COPROPRIÉTÉ DU BEAU-PRÉ

Objet : Éclairage et lumières de l'immeuble

ATTENDU QUE les lumières permettant l'éclairage de l'immeuble ont été réparties de façon équitable entre chacune des fractions de l'immeuble et que le contrôle desdites lumières est situé dans les parties privatives;

ATTENDU QU'il est requis, pour des questions de prévention et de sécurité, que les lumières extérieures soient toujours allumées le soir et aux moments d'obscurité et que l'immeuble doit donc être éclairé à ces périodes;

ATTENDU QU'il y a lieu de modifier la déclaration de copropriété à son article 94 en y ajoutant le paragraphe 14 qui se lit ainsi :

« Chaque copropriétaire est tenu de maintenir allumées les lumières extérieures de l'immeuble sous son contrôle et ce, de 16h00 à 7h30 du 15 octobre au 15 avril de chaque année et de 18h00 à 7h00 du 16 avril au 14 octobre de chaque année »;

Sur proposition de _____, appuyé par _____.

IL EST RÉSOLU :

- De modifier la déclaration de copropriété en y ajoutant le paragraphe 14 à l'Article 94 qui se lit ainsi :

« Chaque copropriétaire est tenu de maintenir allumées les lumières extérieures de l'immeuble sous son contrôle et ce, de 16h00 à 7h30 du 15 octobre au 15 avril de chaque année et de 18h00 à 7h00 du 16 avril au 14 octobre de chaque année »;

- D'exiger que chaque copropriétaire respecte et se conforme à cette nouvelle disposition du Règlement de l'immeuble de la déclaration de copropriété;

ANNEXE 18

**AU PROCÈS-VERBAL DE L'ASSEMBLÉE DES COPROPRIÉTAIRES DU 18
FÉVRIER 2008**

Amendement à la proposition

OBJET : Éclairage et lumières de l'immeuble

Considérant que le syndicat a pour objet la conservation de l'immeuble, l'entretien et l'administration des parties communes, la sauvegarde des droits afférents à l'immeuble ou à la copropriété et toutes les opérations d'intérêt commun;

Considérant l'exclusivité du syndicat d'entretenir et de payer les frais communs et de répartir ceux-ci selon la quote-part des factions;

Considérant que le promoteur a fait installer à l'insu de certains copropriétaires sur leur panneau électrique l'éclairage de parties communes;

Considérant que le syndicat et les copropriétaires ne peuvent forcer un propriétaire contre son gré de payer des frais communs qui doivent être assumés par l'ensemble des copropriétaires;

Considérant que monsieur Michel Tanguay a réclamé un remboursement des frais d'éclairage de l'immeuble extérieur et notamment ceux de la partie commerciale et pour ses fins personnelles.

Il est proposé par Denis Caron secondé par :

De demander à l'administrateur de faire retirer des panneaux électriques des copropriétaires l'éclairage de l'immeuble dans les parties communes qui ne sont pas à usage exclusif pour qu'il soit raccordé au panneau électrique de la copropriété;

De demander à l'administrateur de faire retirer tout contrôle relatif à l'éclairage des parties communes et situé dans certaines parties privatives;

De demander à l'administrateur d'évaluer les sommes remboursées à monsieur Michel Tanguay et dans l'éventualité où les réclamations seraient excessives, d'obtenir le remboursement;

De mandater l'administrateur pour entreprendre toutes les mesures nécessaires pour que les frais d'éclairage et de chauffage soient raccordés au panneau électrique de la copropriété.

ANNEXE 19

**AU PROCÈS-VERBAL DE L'ASSEMBLÉE DES COPROPRIÉTAIRES DU 18
FÉVRIER 2008**

SYNDICAT DE LA COPROPRIÉTÉ DU BEAU-PRÉ

États financiers du 1^{er} janvier au 31 décembre 2007

Revenus

Contributions des copropriétaires	9 970.34\$
	<hr/>
Total :	9 970.34\$

Charges

Frais bancaires et administratifs	99.04\$
Assurances	2 113.72\$
Entretien et travaux	4 999.28\$
	<hr/>
Total :	7 244.04\$

Note : une somme de 1 800.00\$ sera conservée à titre de fonds de réserve accumulé en date du 31 décembre 2007.