

Morin Simard, Notaires

1170, boulevard Lebourgneuf, suite 304
Québec (Québec) G2K 2E3
Téléphone : (418) 628-7251
Télécopieur : (418) 628-3409

Courriel : jmorin@morin-simard.com

BORDEREAU DE TRANSMISSION PAR TÉLÉCOPIEUR
FAX COVER SHEET

Date: 10 septembre 2007

C.c: Me Stéphane Poulin

Fax : 694.3008

Expéditeur: Me Jean Morin

Objet: Syndicat de la copropriété du Beau-Pré

NOMBRE DE PAGE(S) INCLUANT CELLE-CI : 6

Message: Pour commentaire.

Les renseignements faisant l'objet de cette transmission peuvent être confidentiels et/ou protégés. Leur divulgation ou utilisation fautive pourrait engager votre responsabilité. Si vous avez reçu cette transmission par erreur, veuillez nous en informer immédiatement en téléphonant, à nos frais, au (418) 628-7251.

The information contained herein may be confidential and/or protected. You could be held responsible for its wrongful use or disclosure. If this information was erroneously sent to you, please immediately call us collect at (418) 628-7251.

- O escalier usage exclusif
 - O des modifications d'usage de 100%
 - O syndicats usage de suite
 - O acte d'indivision

- O plan inexacts.
 - O usage cave privative.

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 12 056 688, ayant son siège social au « et agissant au présent acte par son unique administrateur, » 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 « 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 12 056 688, 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) du cadastre de la paroisse de Sainte-Anne, 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 ont été affectées à l'usage exclusif de certains propriétaires des parties exclusives.

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 ».

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 située 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.

INTERVENTIONS

Au présent acte interviennent :

Michel TANGUAY, entrepreneur, résidant et domicilié au 390, boulevard Sainte-Anne, bureau 50, Beauport (Québec), G1E 3L7.

ET

Michel TANGUAY, entrepreneur, résidant et domicilié au 390, boulevard Sainte-Anne, bureau 50, Beauport (Québec), G1E 3L7; et

Josée ARSENAULT, coiffeuse, résidant et domiciliée au 390, boulevard Sainte-Anne, bureau 50, Beauport (Québec), G1E 3L7.

ET

LE SCANDINAVE CONDOMINIUM INC., compagnie légalement constituée, ayant son siège social au 390, boulevard Sainte-Anne, bureau 50, Beauport, Québec, G1E 3B5, représentée par Michel Tanguay, dûment autorisée aux termes d'une résolution du conseil d'administration en date du 10 septembre 2007 et dont copie demeure annexée à l'original du présent acte, conformément à la Loi sur le notariat.

ET

Denise MARTEL, journaliste, résidant et domiciliée au 10 Est, boulevard Bélanger, Beauport, Québec, G0A 1E0.

ET

Stéphane POULIN, avocat, résidant et domicilié au 1603, rue Ranvozé, Ste-Foy, (Québec), G1W 3J8; et

Sophie GARON, *, résidant et domiciliée au 1603, rue Ranvozé, Ste-Foy, (Québec), G1W 3J8.

ET

Denis CARON, retraité, résidant et domicilié au 10 Est, boulevard Bélanger, appartement 105H, Beauport, (Québec), G0A 1E0; et

Clémence BOND, travailleuse autonome, résidant et domiciliée au 10 Est, boulevard Bélanger, appartement 105H, Beauport, (Québec), G0A 1E0.

ET

Yvon MANTHA, acheteur, résidant et domicilié au 3717, rue Pollack, Sainte-Foy (Québec), G1X 4Z3; et

Josée VILLENEUVE, médecin spécialiste, résidant et domiciliée au 3717, rue Pollack, Sainte-Foy (Québec), G1X 4Z3.

ET

Hélène BLOUIN, commerçante, résidant et domiciliée au 10 Est, boulevard Bélanger, appartement 107H, Beauport (Québec), G0A 1E0.

Ci-après nommés les « Intervenants »

LESQUELS, en leur qualité de copropriétaires du Déclarant, reconnaissent avoir pris connaissance du présent acte, y consentent expressément et conviennent de plus ce qui suit

Yvon Mantha

Josée Villeneuve

Hélène Blouin

Jean Morin, notaire

COPIE CONFORME à la minute demeurée en mon étude.

HUOT, THIBAUT, POULIN
Avocats société nominale
59, rue d'Auteuil
Québec (Québec) G1R 4C2
Téléphone : (418) 694-3003
Télécopieur : (418) 694-3008

BORDEREAU DE TRANSMISSION DE FAX

Date : 19 septembre 2007

Destinataire : Me Jean Morin

No de télécopieur : (418) 628-3409

Expéditeur : Stéphane Poulin

SUJET : PERSONNEL ET CONFIDENTIEL

Nombre de pages : 6 (incluant celle-ci)

Si vous ne recevez pas toutes les pages, veuillez contacter Karine Paquette

COMMENTAIRES :

- AVIS DE CONFIDENTIALITÉ -

L'information apparaissant dans ce message télécopié est de nature légalement privilégiée et confidentielle, destinée à l'usage exclusif de la personne identifiée ci-dessus. Si ce message vous est parvenu par erreur et vous n'êtes pas le destinataire visé, vous êtes par les présentes avisé que tout usage, copie ou distribution de ce message est strictement interdit. Vous êtes donc prié de nous aviser immédiatement de cette erreur en composant le numéro indiqué précédemment et de nous retourner l'original de ce message à l'adresse ci-dessus. Merci.

HUOT, THIBAUT, POULIN
AVOCATS ■ SOCIÉTÉ NOMINALE

Me François Huot LL.M
Me Carl Thibault B.A.
Me Stéphane Poulin

Me Philippe Sirots
Me Martine Savard
Me Maxime Roy

Québec, le 19 septembre 2007

Me Jean Morin

Morin, Simard notaires
1170, boul. Lebourgneuf, bureau 304
Québec (Québec) G2K 2E3

Par télécopieur
(418) 628-3409

Objet : Modification de l'acte de copropriété du Syndicat
de la copropriété du Beau-Pré et actes
d'attribution d'espaces de rangement

Me Morin,

La présente fait suite à la transmission de votre projet d'acte de modification de la déclaration de copropriété transmis le 10 septembre dernier et à pour but de vous faire part de mes commentaires.

Dans un premier temps, je tiens à vous préciser que je vous adresse la présente personnellement et au nom de ma conjointe et que mes observations et commentaires ne lient aucunement les membres de la copropriété d'autant plus que j'ai cessé d'agir à titre de président du Syndicat de la copropriété du Beau-Pré le 17 septembre dernier considérant le litige qui m'oppose à monsieur Denis Caron.

Je tiens par ailleurs à vous préciser de façon préliminaire que lors de l'achat de notre unité de condo (105 B), monsieur Michel Tanguay ne m'a pas fait de représentations à l'effet qu'au sous-sol de notre condo, une partie était une partie commune à usage exclusif.

J'ignore si une erreur s'est glissée lors de la désignation cadastrale ou dans les plans de l'immeuble mais le résultat est que nous nous retrouvons avec une partie commune dans nos espaces exclusifs.

Nous ne tenons aucunement à faire quelques reproches que ce soit à quiconque dont notamment au vendeur mais j'insiste pour que la modification proposée soit suffisamment précise et m'assure qu'aucun autre copropriétaire ne puisse revendiquer une partie de l'espace que j'occupe présentement et qui nous a été vendu et ne pourra contester l'usage et la destination que nous faisons de notre immeuble.

J'apprécierais donc que vous me confirmiez que la modification de la déclaration de copropriété et l'attribution de l'espace de rangement aura le même effet en pratique qu'une modification cadastrale.

Ces remarques préliminaires étant faites voici mes commentaires :

1. L'attribution des espaces de rangement aux termes de la déclaration de copropriété doit être faite par acte notarié;

J'apprécierais donc recevoir une copie du projet d'acte d'attribution conformément à l'article 13 de la déclaration de copropriété;

2. Le plan que vous m'avez transmis montrant les espaces communs réservés à usage exclusif des copropriétaires est inexact en ce que la partie sous l'escalier du sous-sol de l'unité 105 se retrouve dans notre unité (105B) (786-6) et non dans celle du 105H (784-7) voir plan modifié;
3. Je crois qu'il sera difficile d'obtenir une quittance de l'ensemble des copropriétaires;

4. Il sera difficile voire même impossible d'obtenir la signature de tous et chacun à l'acte de modification de la déclaration;

Ainsi, j'apprécierais que vous vous informiez des possibilités de procéder par résolution dans laquelle un des copropriétaires sera autorisé et mandaté à signer l'acte modificatif;

Par ailleurs, j'aimerais savoir si aux termes de l'article 40 de la déclaration de copropriété, la modification proposée exige le vote de trois quarts des voix ou quatre-vingt dix pour cent;

5. Afin de s'assurer qu'aucun des copropriétaires ne revendique notre espace «*commun à usage exclusif*», j'apprécierais qu'il soit spécifié, si nécessaire, que l'attribution de la partie commune à usage exclusif ne pourra d'aucune façon l'objet d'une modification par les autres copropriétaires afin d'éviter les revendications abusives;
6. Les paragraphes 2 et 3 du projet d'acte sont inexacts considérant les remarques préliminaires que je vous ai formulées dans la présente;
7. On devra également prévoir la régularisation dans la déclaration de copropriété des usages des espaces de rangement pour les propriétaires se retrouvant à l'étage qui ont une case de rangement au sous-sol qu'ils utilisent comme salle de lavage;
8. L'acte modificatif devrait également spécifié que les espaces de rangement constituent dorénavant des parties communes à usage exclusif et non uniquement des parties communes tel que le

prévoit la déclaration de copropriété (voir article 2.2 et 2.3.1 paragraphe 4);

9. Il faudrait inclure dans les actes d'attribution des cases de rangement l'attribution des espaces de stationnement.

N'hésitez pas à communiquer avec moi pour de plus amples détails ou précisions.

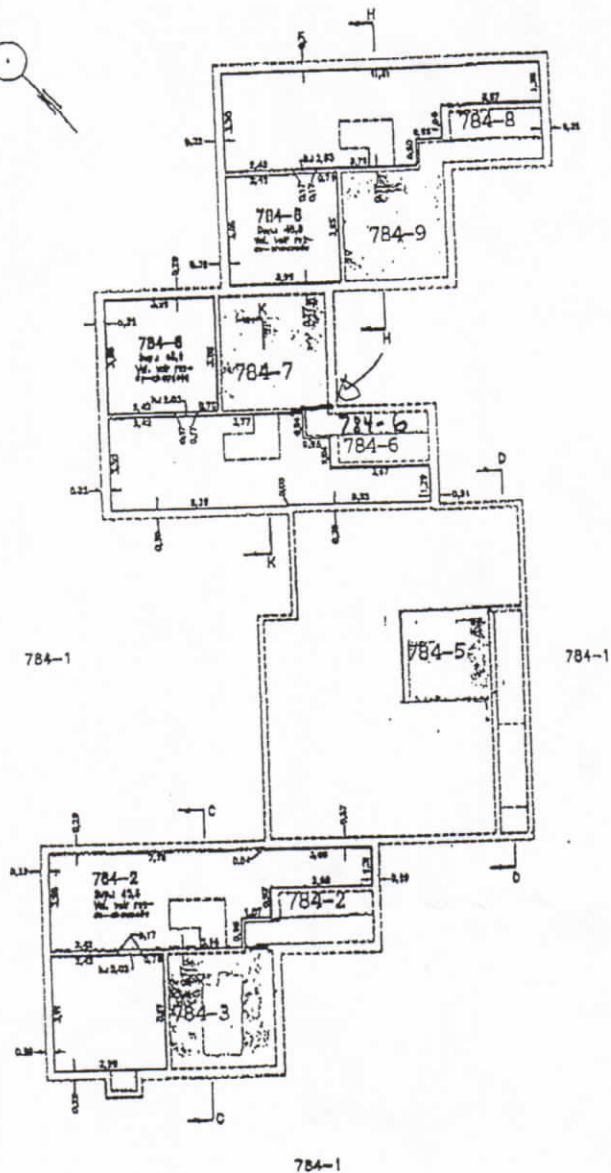
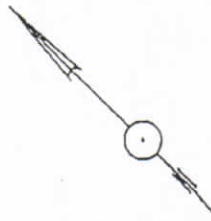
Dans l'attente de vos nouvelles, je vous prie d'agréer, Me Morin, l'expression de nos sentiments les meilleurs.



Stéphane Poulin

SP/kp

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



SOUS-SOL

187
A10
A11