

Heenan Blaikie Aubut

Avocats-conseils

Le très honorable Pierre Elliott Trudeau, C.P., C.C., C.H., c.r., MSRC (1984-2000)
Le très honorable Jean Chrétien, C.P., c.r.
L'honorable Donald J. Johnston, C.P., c.r.
Pierre Marc Johnson, MSRC
Peter M. Blaikie, c.r.
André Bureau, O.C.

PAR TÉLÉCOPIEUR « 628-3409 »

Le 25 octobre 2007

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

**Objet : Denis Caron et Clémence Bond,
Propriétaires de la partie privative
784-7 du cadastre officiel de la paroisse de Sainte-Anne,
circonscription foncière de Montmorency
Notre référence : 047370-0001**

Cher confrère,

Faisant suite à notre dernière conversation téléphonique, nous vous confirmons que nous sommes les procureurs de monsieur Denis Caron et de madame Clémence Bond, propriétaires d'une unité dans « *Le Scandinave* ».

Tel que convenu, nous comprenons que vous nous ferez parvenir, dans les plus brefs délais, les documents suivants, à savoir :

- l'avis de convocation de la dernière assemblée et, si ce dernier est inexistant, nous dire de quelle manière et qui a convoqué cette assemblée;
- l'ordre du jour de cette dernière assemblée transmis avec l'avis de convocation ou remis lors de l'assemblée;
- les résolutions qui ont été adoptées lors de cette assemblée ainsi que tout autre document ayant été remis, le cas échéant; et
- le nom des personnes présentes à cette assemblée.

Gilles Warren

T 418 649.5462
C 418 572 0068
F 1 866 698.6912
gwarren@heenan.ca

900, boul. René-Lévesque Est
Bureau 600
Québec (Québec)
Canada G1R 2B5

www.heenanblaikie.com

Heenan Blaikie Aubut

Partie intégrante de Heenan Blaikie S E N C R L . S R L • Avocats | Agents de brevets et de marques de commerce
Québec Montréal Toronto Vancouver Calgary Ottawa Sherbrooke Trois-Rivières Kelowna

Dans l'attente de vos nouvelles, veuillez agréer, cher confrère, l'expression de nos sentiments les plus distingués.

Heenan Blaikie Aubut

A handwritten signature in black ink, consisting of several loops and a long horizontal stroke extending to the right.

Gilles Warren
/ct

C.c. M. Denis Caron et Mme Clémence Bond

Morin Simard

Notaires & Conseillers Juridiques

Québec, le 29 octobre 2007

Me Gilles Warren,
HEENAN BLAIKIE AUBUT,
900, boulevard René-Lévesque Ouest,
Québec, (Québec),
G1R 2B5

Par télécopieur seulement 524.1717

Objet : Denis Caron et Clémence Bond
Syndicat de la copropriété du Beau-Pré

Cher confrère,

En réponse à votre lettre du 25 octobre dernier et conformément à notre entretien téléphonique, je vous confirme à nouveau que la réunion des copropriétaires du syndicat mentionné en titre, tenue le 10 octobre 2007, a, pour des raisons d'économie, été convoquée par téléphone, ma collaboratrice Karine Marcotte ayant parlé à tous les copropriétaires ou à leur représentant.

Conformément à votre demande, vous trouverez, joints à la présente, l'ordre du jour de cette assemblée, remis au début de celle-ci, de même qu'une photocopie des résolutions qui y ont été adoptées à l'unanimité des personnes présentes; lesquelles représentaient 89,35% des votes.

À cet égard, vous prendrez notes qu'étaient présents monsieur Michel Tanguay (appartements 101-B et 101-H), monsieur Michel Tanguay (es qualité de représentant de Le Scandinave condominium inc.; appartement 103-B), madame Denise Martel (appartement 103-H), Me Stéphane Poulin (appartement 105-B), monsieur Yvon Mantha (appartement 107-B) et madame Hélène Blouin (appartement 107-H).

Ainsi que je vous l'ai mentionné, une autre réunion sera incessamment convoquée pour le lundi 3 décembre 2007, à 19:00 heures au 10 boulevard Bélanger, appartement 103-H. Je joins à cet effet, pour votre information, l'ordre du jour.

Croyant le tout conforme, veuillez agréer, Me Bolduc, l'expression de mes cordiales salutations.


Jean Morin, notaire

JM/km

SYNDICAT DE LA COPROPRIÉTÉ DU BEAU-PRÉ

Assemblée spéciale des copropriétaires
(10 octobre 2007 à 19 :00 heures)
Ordre du jour

1o Ouverture de l'assemblée

2o Vérification du quorum

3o Élection d'un président et d'un secrétaire d'assemblée

4o Examen et approbation du projet de modification de la déclaration de copropriété (remplacement de la notion de « case de rangement » par la notion « d'espace de rangement » et attribution de ces espaces)

5o Amendement à la résolution autorisant la signature d'un acte de servitude de passage et de stationnement (identité du signataire)

6o Levée de l'assemblée

RÉSOLUTION DE L'ASSEMBLÉE DES COPROPRIÉTAIRES DU SYNDICAT DE LA COPROPRIÉTÉ DU BEAUPRÉ

ATTENDU QUE Denis Caron et Clémence Bond sont propriétaires de l'unité 105 h

ATTENDU QUE Denis Caron et Clémence Bond refusent ou oseraient d'acquiescer les frais communs selon à une unité de condo

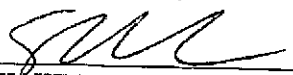
ATTENDU QUE le syndicat de la copropriété du Beau-pré désire mandater M. Jean Ullrich afin que soit publiée une avis d'hypothèque légal pour non-paiement de frais communs.


SUR PROPOSITION DE Josée Arseneault, secondé par Denise Martel
IL EST RÉSOLU DE

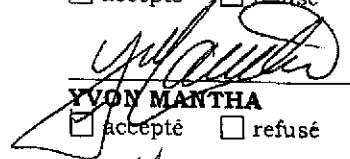
Mandater M. Jean Ullrich afin qu'une avis d'hypothèque légal pour non-paiement de frais communs, soit publiée afin de garantir la créance du syndicat de la copropriété.

que Josée Arseneault soit, comme il est par les présentes autorisé à signer, pour et au nom du Syndicat, tout acte et tout document nécessaires ou utiles à donner plein et entier effet à ce qui précède et à y stipuler toutes les clauses et toutes les conditions qu'il jugera pertinentes.

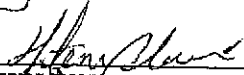
Signé à Beaupré, ce 10 octobre 2007

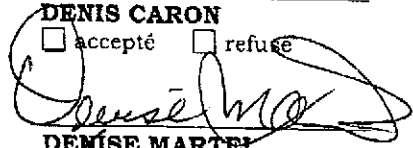

STÉPHANE POULIN
 accepté refusé


MICHEL TANGUAY
 accepté refusé


YVON MANTHA
 accepté refusé

absent
DENIS CARON
 accepté refusé


HÉLÈNE BLOUIN
 accepté refusé


DENISE MARTEL
 accepté refusé

RÉSOLUTION DE L'ASSEMBLÉE DES COPROPRIÉTAIRES DU SYNDICAT DE LA COPROPRIÉTÉ DU BEAUPRÉ

ATTENDU QUE _____

ATTENDU QUE _____

ATTENDU QUE _____

SUR PROPOSITION DE Stéphane Poulin, secondé par Loïc Absentant

IL EST RÉSOLU DE

Spécifier à l'attribution des espaces de rangement, des espaces de stationnement et la modification de la destination de copropriété. Selon les termes du projet de loi en annexe qui précise les modalités. Sans limitation de la responsabilité des copropriétaires, mais honorer l'obligation d'un droit de usage de 20 ans - 50 ans sans l'Année 103 B.

que l'administrateur du Syndicat, Helène Blouin, soit, comme il est par les présentes autorisé à signer, pour et au nom du Syndicat, tout acte et tout document nécessaires ou utiles à donner plein et entier effet à ce qui précède et à y stipuler toutes les clauses et toutes les conditions qu'il jugera pertinentes.

Signé à Beaupré, ce 10.10.2007

Stéphane Poulin
STÉPHANE POULIN
 accepté refusé

Michel Tanguay
MICHEL TANGUAY
 accepté refusé

Yvon Mantha
YVON MANTHA
 accepté refusé

Denis Caron
DENIS CARON
 accepté refusé

Helène Blouin
HELENE BLOUIN
 accepté refusé

Denise Martel
DENISE MARTEL
 accepté refusé

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

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 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 12 056 668, 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 à l'usage exclusif de certains propriétaires des parties exclusives; ce qui n'a pas été fait.

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 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.

(Handwritten signatures and initials)

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.

ARTICEL 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.

ARTICEL 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*.

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

5° L'enseigne extérieure

ARTICEL 10. 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.

DONT ACTE à Québec, sous le numéro DOUZE MILLE

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

Syndicat de la copropriété du Beau-Pré
Par :

Jean Morin, notaire

COPIE CONFORME à la minute demeurée en mon étude.

SYNDICAT DE LA COPROPRIÉTÉ DU BEAU-PRÉ

**Assemblée spéciale des copropriétaires
(3 décembre 2007 à 19 :00 heures)
Ordre du jour**

1o Ouverture de l'assemblée

2o Vérification du quorum

3o Élection d'un président et d'un secrétaire d'assemblée

4o Examen et approbation du projet de modification de la déclaration de copropriété (remplacement de la notion de « case de rangement » par la notion « d'espace de rangement » et attribution de ces espaces)

5o Examen et approbation d'un acte de servitude de stationnement de stationnement en faveur du lot 779 ptie, située au nord-ouest de l'immeuble du syndicat.

6o Levée de l'assemblée

Heenan Blaikie Aubut

Avocats-conseils

Le très honorable Pierre Elliott Trudeau, C.P., C.C., C.H., c.r., MSRC (1984 - 2006)
Le très honorable Jean Chrétien, C.P., c.r.
L'honorable Donald J. Johnston, C.P., c.r.
Pierre Marc Johnson, MSRC
Peter M. Blaikie, c.r.
André Bureau, O.C.

PAR TÉLÉCOPIEUR « 628-3409 »

Le 6 novembre 2007

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

Objet : Denis Caron et Clémence Bond
Notre référence : 047370-0001

Cher confrère,

Nous accusons réception des résolutions que vous nous avez fait parvenir en date du 29 octobre dernier.

Nous sommes surpris : i) de la teneur de la résolution concernant l'enregistrement d'une hypothèque légale contre l'unité de nos clients puisque cela relève plutôt du Syndicat que de l'assemblée des copropriétaires; et ii) de la teneur de la résolution amendant la déclaration de copropriété.

Nos clients jugent ces résolutions comme étant non conformes et totalement illégales pour les raisons suivantes, à savoir :

- aucun avis de convocation conforme n'a été transmis aux copropriétaires dans les délais requis;
- aucun ordre du jour n'a également été transmis;
- aucun projet de modification de la déclaration de copropriété n'a été soumis au préalable;
- actuellement la copropriété n'a aucun administrateur, donc aucun Syndicat.

Gilles Warren

T 418 649-5462
C 418 572-0058
F 1 366 898-6912
gwarren@heenan.ca

900, boul. René-Lévesque Est
Bureau 600
Québec (Québec)
Canada G1R 2B5

www.heenanblaikie.com

Heenan Blaikie Aubut

Partie intégrante de Heenan Blaikie & Co. P.C., S.E. • Avocats / Agents de brevets et de marques de commerce
Québec Montréal Toronto Vancouver Calgary Ottawa Sherbrooke Trois-Rivières Kelowna

- il s'agit de résolutions écrites qui doivent nécessairement recevoir la signature de tous les copropriétaires;
- vous étiez présent à cette réunion et vous avez vous-même procédé à l'avis de convocation. Il va sans dire que, en temps que conseiller juridique, vous deviez savoir que ces résolutions sont totalement illégales ou, à tout le moins, adoptées de façon illégale et non conformes à la déclaration de copropriété que vous avez d'ailleurs vous-même rédigée.

Soyez donc avisé que nous avons le mandat formel de vous mettre en demeure de ne pas procéder à quelque publication que ce soit d'hypothèque légale contre l'unité de nos clients et de ne pas procéder à la modification de la déclaration de copropriété sur la base de résolutions illégales, à défaut de quoi nous entreprendrons des procédures judiciaires contre vous.

Compte tenu de l'absence de Syndicat, soyez avisé que nos clients transmettront dans notre compte en fidéicomis les sommes représentant les frais communs, jusqu'à ce qu'un nouveau Syndicat soit formé, en autant que vous nous fassiez parvenir le détail des sommes dues accompagné du budget annuel de la copropriété et les résolutions confirmant son adoption ainsi que l'avis de convocation et l'ordre du jour.

Nous avons également le mandat de prendre les procédures pour attaquer les résolutions.

VEUILLEZ AGIR EN CONSÉQUENCE.

Heenan Blaikie Aubut



Gilles Warren
/ct

C.c. M. Denis Caron et Mme Clémence Bond

Heenan Blaikie Aubut