

**PROCÈS-VERBAL DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DES COPROPRIÉTAIRES DU SYNDICAT DE LA COPROPRIÉTÉ DU BEAU-PRÉ**

Assemblée tenue le lundi, 18 février 2008 à 19h00  
à la salle Mont Sainte-Anne de l'Hôtel Val-des-Neiges

**ÉTAIENT PRÉSENTS :**

- Hélène Blouin (fraction 784-9)
- Yvon Mantha, à titre personnel et à titre de représentant de Josée Villeneuve en vertu d'une procuration (fraction 784-8)
- Clémence Bond (fraction 784-7)
- Denis Caron (fraction 784-7)
- Stéphane Poulin, à titre personnel et à titre de représentant de Sophie Garon en vertu d'une procuration (fraction 784-6)
- Denise Martel (fraction 784-5)
- Michel Tanguay, à titre personnel et à titre de représentant de Le Scandinave Condominium Inc. (fractions 784-2, 784-3 et 784-4)
- Josée Arsenault (fraction 784-3)
- Me David Lacoursière

(voir feuille de présences et procurations – Annexe 1)

---

Procès-verbal de l'assemblée générale des copropriétaires du Syndicat de la Copropriété du Beau-Pré tenue le 18 février 2008 à 19h00 à la salle Mont Sainte-Anne de l'Hôtel Val-des-Neiges.

**0. NOMINATION DE LA PRÉSIDENTE ET DU SECRETARIAT DE L'ASSEMBLÉE**

Me David Lacoursière prend la parole, salue les personnes présentes et indique qu'il y a lieu de nommer une personne pour assumer les fonctions de président et de secrétaire d'assemblée.

Il est proposé par Stéphane Poulin, appuyé par Josée Arsenault, de nommer Me David Lacoursière afin d'agir à titre de président d'assemblée et de secrétaire d'assemblée.

La proposition est adoptée à l'unanimité.

Le président d'assemblée procède à l'ouverture de l'assemblée vers 19h25.

Le président d'assemblée informe les copropriétaires qu'il appliquera les règles du Code Morin mais de manière simplifiée. Il indique que les règles de procédure seront appliquées de manière à s'assurer que tous pourront s'exprimer et exercer leur droit de vote. Pour être soumise à un vote, une proposition devra être formulée et appuyée. Il en sera de même pour un amendement à une proposition principale.

D'ailleurs, le temps de parole sera répartie de façon équitable entre tous les copropriétaires et il sera donc accordé deux (2) droits de parole de trois (3) minutes chacun aux copropriétaires de chaque fraction pour chaque sujet de l'ordre du jour. Cependant, dans la mesure où cela ne nuit pas au déroulement de l'assemblée, des droits de parole additionnels pourront être accordés par le président d'assemblée.

Les copropriétaires indiquent qu'ils souscrivent à ce mode de fonctionnement.

Le président d'assemblée avise les copropriétaires que le paiement de la quote-part des charges communes due et impayée par les copropriétaires de la fraction 784-7 a été effectué et il a donc été remédié aux défauts existants au moment de la convocation de l'assemblée. En conséquence, tous les copropriétaires pourront exercer leur droit de vote sans restriction.

Me David Lacoursière mentionne que l'avis de convocation a été expédié à tous les copropriétaires et tous les copropriétaires signifient avoir bien reçu ledit avis de convocation, ce dernier ayant été accompagné d'un projet d'ordre du jour et de projets de résolution (voir avis de convocation – Annexe 2).

Par la suite, le président d'assemblée vérifie les présences et appelle nommément les copropriétaires de chaque fraction. Les présences sont prises et deux procurations sont en possession du président d'assemblée.

Tous les copropriétaires sont présents et/ou représentés et le président déclare que le quorum est atteint.

Voir les détails des présences et des procurations à l'Annexe 1.

## 1. ADOPTION DE L'ORDRE DU JOUR

Un projet d'ordre du jour était annexé à l'avis de convocation et tous les copropriétaires signifient avoir bien reçu ce projet d'ordre du jour.

Il est proposé par Stéphane Poulin, appuyé par Josée Arsenault, d'adopter tel quel l'ordre du jour annexé à l'avis de convocation (voir ordre du jour – Annexe 3).

Denis Caron propose un amendement à l'ordre du jour afin d'y ajouter l'ensemble des sujets contenus aux pages 2 à 4 de la lettre de Me Gilles Warren (voir Annexe 4). Denis Caron ajoute qu'il considère qu'il n'y a pas lieu de soumettre au vote cet amendement à l'ordre du jour puisqu'il considère que l'assemblée est obligée d'accepter toute modification ou ajout proposé par un copropriétaire en vertu de l'article 118 de la déclaration de copropriété.

Le président d'assemblée ne partage pas l'avis de Denis Caron que les modifications ou ajouts à l'ordre du jour ne sont pas soumis aux règles de procédure de l'assemblée et qu'un tel raisonnement pourrait mener à des abus. En conséquence, le président d'assemblée soumet l'amendement proposé par Denis Caron aux règles de procédure.

Le président d'assemblée demande si l'amendement proposé est appuyé. Clémence Bond manifeste son intention d'appuyer ledit amendement. Cependant, le président d'assemblée indique que les copropriétaires d'une même fraction ne peuvent proposer et appuyer une même proposition ou un même amendement car l'appui doit provenir d'un copropriétaire d'une autre fraction que le copropriétaire ayant soumis la proposition ou l'amendement.

L'amendement proposé par Denis Caron n'est pas appuyé par un copropriétaire d'une autre fraction et il ne peut donc y avoir de vote.

Stéphane Poulin suggère de tout de même soumettre l'amendement proposé à un vote indicatif afin de permettre de connaître l'avis de l'ensemble des copropriétaires. Le président d'assemblée accepte cette suggestion.

L'amendement Annexe 4 à l'ordre du jour proposé par Denis Caron est soumis à un vote indicatif :

**Pour** : fraction 784-7 (10.65%)

**Contre** : fractions 784-2, 784-3, 784-4, 784-5, 784-6, 784-8 et 784-9 (89.35%)

L'amendement proposé à l'ordre du jour aurait donc été rejeté à la majorité.

Le président d'assemblée mentionne qu'une lettre a été transmise à Me Gilles Warren en réponse aux demandes des copropriétaires de la fraction 784-7 (voir Annexe 5) et que ces copropriétaires pourront obtenir une partie des documents et informations demandés aux termes de la lettre Annexe 4 lors de la rencontre de consultation fixée pour le 20 février 2008 à 18h00.

L'ordre du jour Annexe 3 proposé par Stéphane Poulin, appuyé par Josée Arsenault, est soumis au vote :

**Pour** : fractions 784-2, 784-3, 784-4, 784-5, 784-6, 784-8 et 784-9  
(89.35%)

**Contre** : fraction 784-7 (10.65%)

L'ordre du jour proposé par Stéphane Poulin est donc adopté à la majorité.

## **2. ÉLECTION AU CONSEIL D'ADMINISTRATION**

Une discussion a lieu quant à l'opportunité de nommer un administrateur externe et ce, tel qu'évoqué par Denis Caron notamment à l'Annexe 4.

Stéphane Poulin demande à Denis Caron les raisons pour lesquelles il souhaite un administrateur externe et s'il a vérifié les coûts y rattachés.

Denis Caron explique qu'un redressement majeur de la gestion de la copropriété est requise puisqu'il y a de nombreuses problématiques qui rendent même impossible la vente du condominium. Il réfère à une liste de questions habituellement posées par un notaire au moment de transiger un condominium et mentionne que les réponses qui seraient actuellement fournies seraient insatisfaisantes.

Quant à la question des coûts, Denis Caron expose que cela est variable selon le type de gestion souhaitée et que seulement une partie de la gestion pourrait lui être confiée. Il n'a pas obtenu une estimation des coûts au recours à un administrateur externe.

Stéphane Poulin soumet que l'idée n'est pas mauvaise mais que les coûts du recours à un administrateur externe sont disproportionnés (plusieurs milliers de dollars) en regard au peu de gestion à faire.

Denise Martel énonce qu'il n'y a que huit unités de condominium et qu'il est certainement possible de régler la gestion de la Copropriété entre les

copropriétaires. Également, elle considère que les coûts reliés à un administrateur externe seraient abusifs et extravagants.

Clémence Bond souligne que même Hélène Blouin trouvait que son unité de condominium ne pouvait être vendue dans l'état actuel des choses, ce à quoi Hélène Blouin réplique qu'elle n'aurait pas de problème à vendre si tel était son désir.

Michel Tanguay soumet que s'il y a effectivement des problèmes de titres ou autres problèmes empêchant une vente, il n'y a qu'à les soumettre à un notaire qui verra à les régler et qu'il est inutile de recourir à un administrateur externe pour ce genre de problèmes.

Stéphane Poulin indique qu'il estime que le litige intenté par Denis Caron est ce qui pourrait nuire à une vente et que l'administrateur peut être un des copropriétaires qui pourra se faire assister par les spécialistes appropriés. Josée Arseneault énonce qu'elle partage cet avis de nommer un des copropriétaires qui pourra se faire assister.

Denis Caron ajoute avoir fait des vérifications auprès de deux notaires et que ceux-ci ont confirmé ses propos. Il ajoute qu'il est un homme de rigueur et qu'il ne peut accepter que plus de 40 articles de la déclaration de copropriété n'aient pas été respectés.

Josée Arseneault propose la candidature de Hélène Blouin pour agir à titre d'administrateur de la Copropriété et que celle-ci puisse se faire assister par des professionnels selon les sujets ou les problématiques. La proposition de candidature de Hélène Blouin est appuyée par Denise Martel.

Hélène Blouin déclare qu'elle accepte d'être candidate au poste d'administrateur.

Aucune autre proposition n'est soumise pour combler le poste d'administrateur de la Copropriété.

Le président d'assemblée demande le vote sur la proposition de Josée Arseneault, appuyée par Denise Martel, de nommer et d'élire Hélène Blouin au poste d'administrateur.

**Pour** : fractions 784-2, 784-3, 784-4, 784-5, 784-6, 784-8 et 784-9  
(89.35%)

**Contre** : fraction 784-7 (10.65%)

Hélène Blouin est élu à la majorité au poste d'administrateur.

Yvon Mantha souligne qu'il y aura lieu de déposer une déclaration modificative auprès du Registraire des entreprises du Québec.

**3. CONFIRMATION ET APPLICATION DES RÉSOLUTIONS ADOPTÉES LE 5 AVRIL 2007 ET LE 10 OCTOBRE 2007**

Après de courtes discussions entre les copropriétaires dont notamment afin de répondre à une interrogation de Denis Caron, Denise Martel propose le texte de résolution qui avait été annexé en tant que projet de résolution (voir Annexe 6) à l'avis de convocation et en fait lecture mais le texte Annexe 6 est modifié pour y indiquer qu'il est inutile de ratifier la résolution à l'effet de confier un mandat afin de publier une hypothèque légale pour défaut de paiement des frais communs puisque Denis Caron et Clémence Bond ont remédié aux défauts existants.

La proposition Annexe 6 tel que modifiée de Denise Martel est appuyé par Stéphane Poulin.

Le président d'assemblée demande le vote sur la proposition Annexe 6 tel que modifiée de Denise Martel, appuyé par Stéphane Poulin :

**Pour** : fractions 784-2, 784-3, 784-4, 784-5, 784-6, 784-8 et 784-9  
(89.35%)

**Contre** : fraction 784-7 (10.65%)

La proposition Annexe 6 tel que modifiée est donc adoptée à la majorité.

**4. MANDAT DE REPRÉSENTATION**

Stéphane Poulin propose le texte de résolution qui avait été annexé en tant que projet de résolution (voir Annexe 7) à l'avis de convocation. La proposition de Stéphane Poulin est appuyée par Yvon Mantha.

Denis Caron propose d'amender la proposition de Stéphane Poulin afin qu'il soit prévu que Clémence Bond et lui-même n'ait pas à payer leur quote-part sur cette dépense du Syndicat de la Copropriété. Clémence Bond indique appuyer cette proposition d'amendement. Cependant, le président d'assemblée mentionne que, pour les mêmes motifs exposés lors de l'adoption de l'ordre du jour, cet appui n'est pas recevable car il estime que les copropriétaires d'une même fraction ne peuvent formuler une proposition et l'appuyer, ledit appui

devant provenir d'un copropriétaire d'une autre fraction. Le président d'assemblée réfère également à l'article 125 de la déclaration de copropriété.

L'amendement proposé par Denis Caron n'étant pas appuyé, il ne peut être soumis au vote.

Le président d'assemblée demande le vote sur la proposition Annexe 7 de Stéphane Poulin, appuyé par Yvon Mantha :

**Pour** : fractions 784-2, 784-3, 784-4, 784-5, 784-6, 784-8 et 784-9  
(89.35%)

**Contre** : fraction 784-7 (10.65%)

La proposition Annexe 7 est donc adoptée à la majorité.

## **5. ATTRIBUTION D'ESPACES DE RANGEMENT ET D'ESPACES DE STATIONNEMENT**

Denis Caron s'interroge sur le fait que le projet d'acte d'attribution préparé par Me Jean Morin, notaire, fasse référence à une assemblée en date du 3 décembre 2007 car il n'a pas connaissance de la tenue d'une assemblée à cette date.

Stéphane Poulin explique que le projet d'acte avait été discuté lors de l'assemblée du 10 octobre 2007, que la majorité des copropriétaires était en accord avec ce projet d'acte mais que quelques vérifications additionnelles étaient tout de même souhaitées. En conséquence, il y a eu une résolution mais il devait avoir une résolution subséquente suite aux vérifications et l'assemblée pour cette résolution subséquente devait être tenue le 3 décembre 2007. Cependant, en raison d'une tempête, les gens n'ont pas été en mesure de se réunir et l'assemblée n'a donc pas pu être tenue.

Stéphane Poulin ajoute qu'avant le mois d'octobre 2007, quelques personnes s'interrogeaient à savoir si la question des espaces de rangement et des espaces de stationnement devait faire l'objet d'une modification cadastrale ou plutôt d'une attribution. Des discussions ont eu lieu entre Stéphane Poulin, Me Jean Morin et Me Gilles Warren, ce dernier étant le procureur de Denis Caron. Une rencontre a même eu lieu entre ces personnes au mois d'avril 2007. Dans le cadre de ces échanges, Me Gilles Warren a indiqué qu'il était préférable de procéder par attribution car cela était moins dispendieux mais aussi efficace qu'une modification cadastrale. Stéphane Poulin mentionne que pour cette raison, il est très surpris des procédures intentées par Denis Caron par

l'entremise de ce même avocat qui a participé à mettre en place ce qui est attaqué par les conclusions recherchées en justice par Denis Caron.

Stéphane Poulin ajoute que sa surprise est similaire pour la question de la servitude de passage car le texte de la servitude a été modifiée suivant la suggestion de Me Gilles Warren, ce qui était acceptable pour lui car pertinent. Maintenant que le texte initial de la servitude de passage a été modifié suivant la suggestion de Me Gilles Warren, ce dernier, agissant pour Denis Caron, demande en justice que ladite servitude soit invalidée.

Denise Martel propose le texte de résolution qui avait été annexé en tant que projet de résolution (voir Annexe 8) à l'avis de convocation avec un ajout à l'effet que Hélène Blouin, puisque occupant maintenant le poste d'administrateur, soit désignée pour signer l'acte pour et au nom du Syndicat de la Copropriété. La proposition de Denise Martel est appuyée par Stéphane Poulin.

Denis Caron souhaite proposer un amendement à la proposition Annexe 8 et distribue un document écrit faisant état de l'amendement proposé (voir Annexe 9). Après lecture de la proposition d'amendement Annexe 9, le président d'assemblée constate qu'il ne s'agit pas d'un amendement au texte de la proposition Annexe 8 mais qu'il s'agit plutôt d'une nouvelle proposition. Cependant, puisque dans l'éventualité où cette nouvelle proposition Annexe 9 était adoptée, cela aurait une incidence sur la proposition Annexe 8 et, avec le consentement de l'assemblée, le président d'assemblée suspend le vote sur la proposition Annexe 8 pour statuer sur la proposition Annexe 9.

Yvon Mantha demande des explications à Denis Caron sur le premier paragraphe de l'Annexe 9.

Stéphane Poulin mentionne que s'il y a un problème, il est possible d'y remédier par l'assemblée des copropriétaires et ainsi régulariser la situation.

Denis Caron indique que les problèmes proviennent des agissements du promoteur.

Yvon Mantha indique que si tel est le cas, il n'est pas de son intention de s'engager dans des procédures judiciaires pour des problèmes de cet ordre.

Michel Tanguay s'adresse à Denis Caron et lui suggère que si ce dernier considère qu'il y a des problèmes avec son titre de propriété ou encore avec ce qui lui a été représenté lors de la l'achat de son unité de condominium, il n'a qu'à poursuivre le promoteur et le notaire instrumentant et de maintenir les autres copropriétaires en dehors de tels débats et ainsi les laisser tranquilles.

Michel Tanguay invite Denis Caron à lui vendre son unité de condominium s'il est si malheureux avec la situation et il pourra ainsi trouver une copropriété qui correspondra à ses attentes.

Denis Caron réplique qu'il ne fait qu'exercer ses droits, ce qui est normal dans une société de droit et il ajoute qu'il ne veut pas causer de troubles aux autres copropriétaires.

Michel Tanguay déplore le comportement de Denis Caron qui ne cherche pas à régler des problèmes mais plutôt à nuire aux autres et empêcher le fonctionnement de la copropriété.

À la suggestion du président d'assemblée, l'assemblée est ajournée pour quelques minutes vers 20h45.

L'assemblée est reprise vers 20h55.

La proposition Annexe 9 de Denis Caron n'est pas appuyée. Cependant, il est suggéré de soumettre cette proposition à un vote indicatif, ce que le président d'assemblée accepte.

La proposition Annexe 9 de Denis Caron est soumise à un vote indicatif :

**Pour** : fraction 784-7 (10.65%)

**Contre** : fractions 784-2, 784-3, 784-4, 784-5, 784-6, 784-8 et 784-9 (89.35%)

La proposition Annexe 9 aurait donc été rejeté à la majorité.

Le président d'assemblée demande le vote sur la proposition Annexe 8 de Denise Martel, appuyée par Stéphane Poulin :

**Pour** : fractions 784-2, 784-3, 784-4, 784-5, 784-6, 784-8 et 784-9 (89.35%)

**Contre** : fraction 784-7 (10.65%)

La proposition Annexe 8 est donc adoptée à la majorité.

**6. SERVITUDES DE PASSAGE ET SERVITUDES D'AQUEDUC ET D'ÉGOÛT EN FAVEUR DE 9143-7541 QUÉBEC INC.**

Stéphane Poulin propose le texte de résolution qui avait été annexé en tant que projet de résolution (voir Annexe 10) à l'avis de convocation avec un ajout à l'effet que Hélène Blouin, puisque occupant maintenant le poste d'administrateur, soit désignée pour signer l'acte pour et au nom du Syndicat de la Copropriété. La proposition de Stéphane Poulin est appuyée par Hélène Blouin.

Yvon Mantha souligne que, tel que déjà discuté, des espaces additionnels de stationnement pourraient être construits pour fins d'utilisation par les occupants de la phase 2 et cela permettrait de partager les coûts d'entretien et d'assurer un meilleur aménagement de l'ensemble du site. Cependant, pour donner suite à une telle idée, tous les copropriétaires devraient être en accord. Michel Tanguay indique qu'une telle idée a déjà été rejetée. Yvon Mantha répond qu'il n'y a pas eu de vote sur la question.

Yvon Mantha demande donc aux copropriétaires s'il est possible d'avoir unanimité sur cette idée. Le président d'assemblée indique qu'il n'y aura pas de vote formel sur la question soulevée par Yvon Mantha mais que chaque copropriétaire est invité à faire part de son avis et de sa position sur un éventuel vote.

Tous les copropriétaires à l'exception de ceux de la fraction 784-7 indiquent qu'ils seraient favorables à une telle idée alors que Denis Caron et Clémence Bond y seraient défavorables.

Denis Caron souhaite proposer un amendement à la proposition Annexe 10 et distribue un document écrit faisant état de l'amendement proposé (voir Annexe 11). Après lecture de la proposition d'amendement Annexe 11, le président d'assemblée constate qu'il ne s'agit pas d'un amendement au texte de la proposition Annexe 10 mais qu'il s'agit plutôt d'une nouvelle proposition. Cependant, puisque dans l'éventualité où cette nouvelle proposition Annexe 11 était adoptée, cela aurait une incidence sur la proposition Annexe 10 et, avec le consentement de l'assemblée, le président d'assemblée suspend le vote sur la proposition Annexe 10 pour statuer sur la proposition Annexe 11.

Yvon Mantha demande des précisions sur l'Annexe 11 et Denis Caron fournit des explications sur la proposition qu'il a formulé.

Denis Caron ajoute que l'octroi de la servitude de passage augmentera la circulation, ce qui entraînera des frais et une éventuelle responsabilité civile accentuée pour le Syndicat de la Copropriété.

Yvon Mantha indique les frais reliés à l'entretien seront répartis entre les propriétaires du fonds servant et du fonds dominant, ce qui amènera une économie pour le Syndicat car les coûts d'entretien tel que le déneigement seront similaires à ce qu'ils sont actuellement.

Stéphane Poulin soumet que la responsabilité civile accentuée est similaire à ce qu'elle est actuellement et qu'il n'y a pas de risques supplémentaires dans la mesure où l'entretien continue d'être fait adéquatement.

Le discussion sur les frais d'entretien et la responsabilité se poursuit quelques minutes entre les copropriétaires.

À titre d'information pour les copropriétaires, Michel Tanguay dépose un plan (voir Annexe 12) décrivant avec précision l'emplacement des services. Le président d'assemblée indique que ce plan sera annexé à la résolution et au procès-verbal de l'assemblée.

La proposition Annexe 11 de Denis Caron n'est pas appuyée. Cependant, il est suggéré de soumettre cette proposition à un vote indicatif, ce que le président d'assemblée accepte.

La proposition Annexe 11 de Denis Caron est soumise à un vote indicatif :

**Pour** : fraction 784-7 (10.65%)

**Contre** : fractions 784-2, 784-3, 784-4, 784-5, 784-6, 784-8 et 784-9 (89.35%)

La proposition Annexe 11 aurait donc été rejetée à la majorité.

Le président d'assemblée demande le vote sur la proposition Annexe 10 de Stéphane Poulin, appuyée par Hélène Blouin :

**Pour** : fractions 784-2, 784-3, 784-4, 784-5, 784-6, 784-8 et 784-9 (89.35%)

**Contre** : fraction 784-7 (10.65%)

La proposition Annexe 10 est donc adoptée à la majorité.

## 7. TRAVAUX AUX PARTIES COMMUNES

Michel Tanguay propose le texte de résolution qui avait été annexé en tant que projet de résolution (voir Annexe 13) à l'avis de convocation. La proposition de Michel Tanguay est appuyée par Josée Arsenault.

Denis Caron propose un amendement à la proposition Annexe 13 et distribue un document écrit faisant état de l'amendement proposé (voir Annexe 14).

Stéphane Poulin s'engage auprès des autres copropriétaires à ce que les travaux qui seraient exécutés le soient selon les règles de l'art par un entrepreneur accrédité.

La proposition Annexe 14 de Denis Caron n'est pas appuyée. Cependant, le président d'assemblée soumet ladite proposition à un vote indicatif :

**Pour** : fraction 784-7 (10.65%)

**Contre** : fractions 784-2, 784-3, 784-4, 784-5, 784-6, 784-8 et 784-9 (89.35%)

La proposition Annexe 14 aurait donc été rejetée à la majorité.

Le président d'assemblée demande le vote sur la proposition Annexe 13 de Michel Tanguay, appuyée par Josée Arsenault :

**Pour** : fractions 784-2, 784-3, 784-4, 784-5, 784-6, 784-8 et 784-9 (89.35%)

**Contre** : fraction 784-7 (10.65%)

La proposition Annexe 13 est donc adoptée à la majorité.

## 8. ENTREPOSAGE ILLÉGAL

Stéphane Poulin propose le texte de résolution qui avait été annexé en tant que projet de résolution (voir Annexe 15) à l'avis de convocation. La proposition de Stéphane Poulin est appuyée par Josée Arsenault.

Hélène Blouin demande à Stéphane Poulin de quels biens il est question. Stéphane Poulin répond qu'il s'agit de matériaux ou débris de construction.

Denis Caron explique que ces biens étaient conservés pour terminer des travaux, qu'il s'agit d'une situation mineure et qu'il va les enlever.

Denis Caron propose un amendement à la proposition Annexe 15 et distribue un document écrit faisant état de l'amendement proposé (voir Annexe 16).

La proposition Annexe 16 de Denis Caron n'est pas appuyée. Cependant, le président d'assemblée soumet ladite proposition à un vote indicatif :

**Pour** : fraction 784-7 (10.65%)

**Contre** : fractions 784-2, 784-3, 784-4, 784-5, 784-6, 784-8 et 784-9 (89.35%)

La proposition Annexe 16 aurait donc été rejetée à la majorité.

Le président d'assemblée demande le vote sur la proposition Annexe 15 de Stéphane Poulin, appuyée par Josée Arsenault :

**Pour** : fractions 784-2, 784-3, 784-4, 784-5, 784-6, 784-8 et 784-9 (89.35%)

**Contre** : fraction 784-7 (10.65%)

La proposition Annexe 15 est donc adoptée à la majorité.

Puisque Denis Caron a mentionné qu'il enlèverait les biens en question, le président d'assemblée mentionne que la résolution Annexe 15 et les démarches y prévues pourront devenir sans objet si Denis Caron procède effectivement à l'enlèvement desdits biens.

Denis Caron souligne qu'il attendra l'avis prévu à la résolution Annexe 15 et ajoute qu'un recours en injonction doit coûter approximativement 6 000.00\$ ou 7 000.00\$ et qu'il verra s'il ne préfère pas attendre un tel recours.

## **9. ÉCLAIRAGE ET LUMIÈRES DE L'IMMEUBLE**

Stéphane Poulin propose le texte de résolution qui avait été annexé en tant que projet de résolution (voir Annexe 17) à l'avis de convocation. La proposition de Stéphane Poulin est appuyée par Yvon Mantha.

Denise Martel s'interroge sur le fonctionnement actuel des lumières extérieures. Michel Tanguay souligne que les lumières sont reliés à un œil magique et que la seule façon d'empêcher une lumière de s'allumer est de couper le fusible.

Stéphane Poulin ajoute que sa proposition est nécessaire pour prévenir le vol et le vandalisme.

Denis Caron propose un amendement à la proposition Annexe 17 et distribue un document écrit faisant état de l'amendement proposé (voir Annexe 18).

La proposition Annexe 18 de Denis Caron n'est pas appuyée. Cependant, le président d'assemblée soumet ladite proposition à un vote indicatif :

**Pour** : fraction 784-7 (10.65%)

**Contre** : fractions 784-2, 784-3, 784-4, 784-5, 784-6, 784-8 et 784-9 (89.35%)

La proposition Annexe 18 aurait donc été rejetée à la majorité.

Le président d'assemblée demande le vote sur la proposition Annexe 17 de Stéphane Poulin, appuyée par Yvon Mantha :

**Pour** : fractions 784-2, 784-3, 784-4, 784-5, 784-6, 784-8 et 784-9 (89.35%)

**Contre** : fraction 784-7 (10.65%)

La proposition Annexe 17 est donc adoptée à la majorité.

Suite à l'adoption de la résolution Annexe 17, Denis Caron informe les autres copropriétaires qu'ils ne peuvent le contraindre à payer pour l'éclairage des parties communes et il entend donc déconnecter ses lumières et attendre que le Syndicat de la Copropriété le poursuive en justice.

## **10. ADOPTION DES ÉTATS FINANCIERS**

Un état financier préparé par Yvon Mantha a été transmis aux copropriétaires quelques jours avant l'assemblée (voir Annexe 19). Tous les copropriétaires reconnaissent avoir reçu ce document.

Clémence Bond soumet que l'Annexe 19 n'est pas un état financier au sens de la déclaration de copropriété notamment parce qu'il ne comprend pas un bilan.

Denis Caron demande à Yvon Mantha les raisons pour lesquelles l'Annexe 19 n'est pas confectionnée de la même façon que l'état financier du 12 décembre 2006.

Yvon Mantha répond qu'il n'est plus administrateur mais qu'il a continué de bonne foi à effectuer les dépôts et à émettre les chèques et que l'état financier pourra être refait par une autre personne que lui car il en a assez d'être attaqué par Denis Caron.

Denis Caron mentionne que le poste « Entretien et travaux » aurait dû être ventilé plus en détails. Yvon Mantha indique que ce poste ne comprend que trois items, soit le déneigement, le gazon et les gouttières. Malgré tout, il s'engage à ce que ce poste soit ventilé.

Denis Caron soumet que Yvon Mantha ne pouvait continuer à faire les chèques et les dépôts car il n'était plus administrateur. Yvon Mantha réplique qu'il y avait une entente entre les copropriétaires à l'effet que ce soit lui qui continue à assumer cette tâche.

Denis Caron indique que Yvon Mantha a utilisé des chèques présignés par lui, ce que Yvon Mantha ne pouvait plus faire puisqu'il n'était plus administrateur. Yvon Mantha réitère qu'il y avait une entente et que toutes les dépenses payées l'ont été pour le bénéfice de la Copropriété et sont des dépenses normales et courantes.

Yvon Mantha invite Denis Caron à s'occuper de la comptabilité et Denis Caron décline cette invitation.

Denis Caron demande d'obtenir les chèques signés par lui qui ont été faits alors que Yvon Mantha n'était plus administrateur. Yvon Mantha répond qu'il lui fournira des copies.

Yvon Mantha propose l'adoption de l'état financier Annexe 19 et cette proposition est appuyée par Stéphane Poulin.

Le président d'assemblée demande le vote sur la proposition de Yvon Mantha, appuyée par Stéphane Poulin, d'adopter l'état financier Annexe 19 :

**Pour** : fractions 784-2, 784-3, 784-4, 784-5, 784-6, 784-8 et 784-9  
(89,35%)

**Contre** : fraction 784-7 (10,65%)

L'état financier Annexe 19 est donc adopté à la majorité.

**11. PAIEMENT DE LA QUOTE-PART DES CHARGES COMMUNES ET HYPOTHÈQUE LÉGALE**

Le président d'assemblée mentionne que, suite au paiement des frais communs des copropriétaires de la fraction 784-7 tel que mentionné au début de l'assemblée, ce point de l'ordre du jour est dorénavant sans objet.

Les copropriétaires conviennent qu'il n'y a plus lieu de discuter de ce point.

**12. VARIA**

Aucun sujet n'est abordé et/ou discuté.

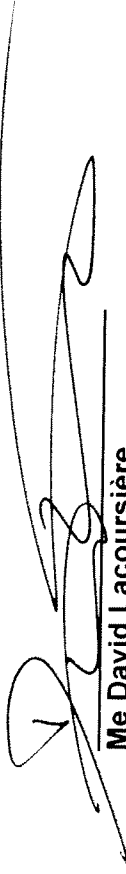
**13. LÉVÉE DE L'ASSEMBLÉE**

Hélène Blouin propose, appuyée par Josée Arsenault, que l'assemblée soit levée. Aucune personne ne s'opposant à cette demande et l'ordre du jour étant épuisé, le président prononce la levée de l'assemblée.

L'ASSEMBLÉE EST LEVÉE vers 22h35.

**LE PRÉSENT PROCÈS-VERBAL REFLÈTE LES DÉLIBÉRATIONS ET LES DISCUSSIONS DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DES COPROPRIÉTAIRES DU SYNDICAT DE LA COPROPRIÉTÉ DU BEAU-PRÉ TENUE LE 18 FÉVRIER 2008.**

Signé à Québec, ce 14 avril 2008



**Me David Lacoursière**  
Président et secrétaire d'assemblée

Note : Le présent procès-verbal sera soumis pour adoption à la prochaine assemblée des copropriétaires.

# **ANNEXE 1**

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

## SYNDICAT DE LA COPROPRIÉTÉ DU BEAU-PRÉ

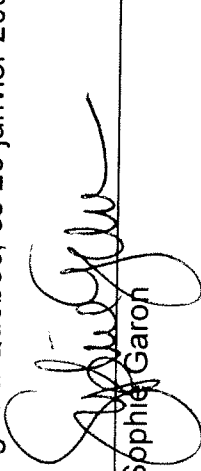
### FEUILLE DE PRÉSENCE (article 121 de la déclaration de copropriété)

Fraction (n° de lot)	Présent(s)	Adresse	Mandataire	% vote	Remarque
784-2	Michel Tanguay	10, boul. Bélanger Est #101H		11.84 %	
784-3	Michel Tanguay Josée Arseneault	10, boul. Bélanger Est #101H		12.44 %	
784-4	Michel Tanguay, président	10, boul. Bélanger Est #101H		15.40 %	
784-5	Denise Martel	10, boul. Bélanger Est #103H		16.58 %	
784-6	Stéphane Poulin	10, boul. Bélanger Est #105B	procuration pour copropriétaire Sophie Caron	11.84 %	
784-7	Denis Caron Clémence Bond	88, rue Thurot à Québec		10.65 %	
784-8	Yvon Mantha	10, boul. Bélanger Est #107B	procuration pour copropriétaire Josée Villeneuve	10.60 %	
784-9	Hélène Blais	10, boul. Bélanger Est #107H		10.65 %	

## MANDAT ET PROCURATION

En vertu des articles 119 et 125 de la déclaration de la Copropriété Beau-Pré publiée le 3 février 2005 au bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière de Montmorency sous le numéro 120566668, je, soussignée, Sophie Garon, copropriétaire de la fraction 784-6 de la Copropriété Beau-Pré, donne le mandat et procuration à Stéphane Poulin d'exercer tous les droits, dont notamment le droit de vote et le droit de parole dévolus aux copropriétaires de la fraction ci-avant mentionnée pour les fins de l'assemblée des copropriétaires convoquée pour le 18 février 2008 et/ou pour toute reprise de cette assemblée suite à un ajournement.

Signé à Québec, ce 23 janvier 2008

  
Sophie Garon

## MANDAT ET PROCURATION

En vertu des articles 119 et 125 de la déclaration de la Copropriété Beau-Pré publiée le 3 février 2005 au bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière de Montmorency sous le numéro 12056668, je, soussignée, Josée Villeneuve, copropriétaire de la fraction 784-8 de la Copropriété Beau-Pré, donne le mandat et procuration à Yvon Mantha d'exercer tous les droits, dont notamment le droit de vote et le droit de parole dévolus aux copropriétaires de la fraction ci-avant mentionnée pour les fins de l'assemblée des copropriétaires convoquée pour le 18 février 2008 et/ou pour toute reprise de cette assemblée suite à un ajournement.

Signé à Québec, ce 23 janvier 2008



Josée Villeneuve

## **ANNEXE 2**

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

**AVIS DE CONVOCATION D'UNE ASSEMBLÉE DE COPROPRIÉTAIRES**  
**(Article 114 de la déclaration de copropriété)**

En vertu de l'article 114 de la déclaration de copropriété, nous, soussignés, Michel Tanguay, Josée Arsénault, Denise Martel, Sophie Garon, Stéphane Poulin, Yvon Mantha, Josée Villeneuve et Hélène Blouin, représentant plus de 50% de voix à une assemblée de copropriétaires, convoquons une assemblée de copropriétaires qui sera tenue le 18 février 2008, à 19h00 à l'Hôtel Val-des-Neiges, situé au 201, rue Val-des-Neiges, Mont Sainte-Anne / Beauport.

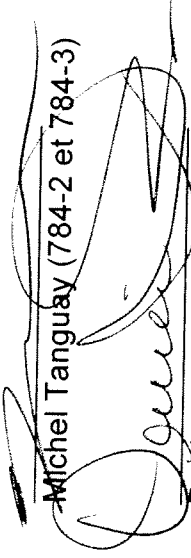
Une copie de l'ordre du jour proposé est annexée au présent avis de convocation.

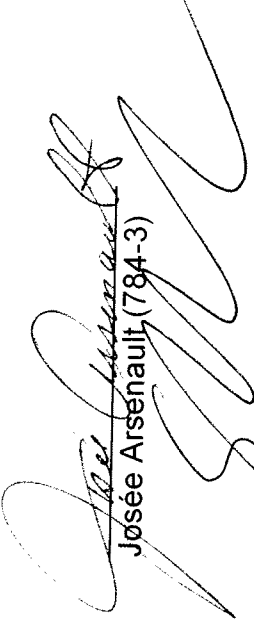
Également, une copie des projets de résolutions qui seront débattues et pour lesquelles le vote sera demandé est ci-annexée au présent avis de convocation. Conformément au paragraphe 3 de l'article 115 de la déclaration de copropriété, les projets de modification à la déclaration de copropriété sont également annexés au présent avis de convocation.

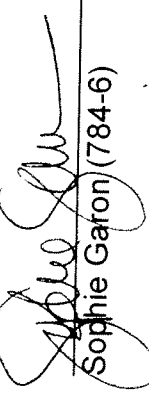
Finalement, en vertu de l'article 127 de la déclaration de copropriété, avis est dûment donné que les copropriétaires de la fraction 784-7 n'ont pas acquitté leur quote-part des charges communes depuis le 1<sup>er</sup> juin 2007, soit depuis plus de trois (3) mois, faisant en sorte qu'en vertu de l'article 127 de la déclaration de copropriété, les copropriétaires de cette fraction sont privés de leur droit de vote et de leur droit de s'exprimer à l'assemblée.


Cependant, les copropriétaires de cette fraction conservent le droit d'être convoqués et d'assister à ladite assemblée. Il importe de rappeler qu'en vertu de l'article 127 de la déclaration de copropriété, les copropriétaires de la fraction 784-7 peuvent remédier à leur défaut en tout temps avant le début de l'assemblée et ainsi retrouver leur droit de vote et leur droit de parole.

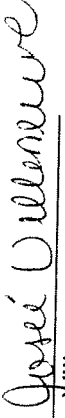
Signé à Québec, ce 23 janvier 2008

  
Michel Tanguay (784-2 et 784-3)  
Denise Martel (784-5)

  
Josée Arsénault (784-3)  
Stéphane Poulin (784-6)

  
Sophie Garon (784-6)

  
Yvon Mantha (784-8)

  
Josée Villeneuve (784-8)

## **ANNEXE 3**

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

## ORDRE DU JOUR

### Assemblée des copropriétaires de la Copropriété du Beau-Pré, du 18 février 2008 à 19h00 à la salle Mont Ste-Anne de l'Hôtel Val-des-Neiges

0. Nomination d'un président d'assemblée et d'un secrétaire d'assemblée
1. Lecture et adoption de l'ordre du jour
2. Élection au conseil d'administration
3. Confirmation et application des résolutions adoptées le 5 avril 2007 et le 10 octobre 2007
4. Mandat de représentation (recours de Clémence Bond et Denis Caron)
5. Attribution d'espaces de rangement et d'espaces de stationnement
6. Servitudes de passage et servitude d'aqueduc et d'égout en faveur de 9143-7541 Québec Inc.
7. Travaux aux parties communes
8. Entreposage illégal
9. Éclairage et lumières de l'immeuble
10. Adoption des états financiers
11. Paiement de la quote-part des charges communes et hypothèque légale
12. Varia
13. Levée de l'assemblée

## **ANNEXE 4**

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

## OBJET : ORDRE DU JOUR

Considérant que l'article 118 de la déclaration de copropriété stipule que : Tout copropriétaire peut, dans les cinq (5) jours de la réception de l'avis de convocation, faire inscrire toute question à l'ordre du jour. Avant la tenue de l'assemblée, le conseil d'administration du syndicat avise par écrit les copropriétaires des questions nouvellement portées à l'ordre du jour.

Considérant que les soussignés ont déposé dans les délais des questions à être inscrites à l'ordre du jour, le tout conformément à l'article 118 de la déclaration de copropriété, tel qu'en fait foi la lettre de Me Gilles Warren en date du 30 janvier 2008 que nous déposons, et que les propriétaires ont reçu et pris connaissances des questions;

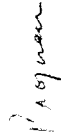
Considérant que l'article 118 de la déclaration de copropriété prévoit que ces nouvelles questions doivent obligatoirement être inscrites à l'ordre du jour et que l'assemblée, le syndicat, un ou des copropriétaires ou un tiers ne peut arbitrairement disposer des questions à inscrire à l'ordre du jour avant l'assemblée;

Considérant que l'article 38 de la déclaration de copropriété stipule notamment que l'assemblée des copropriétaires ne doit adopter aucune décision dans l'intention de nuire aux copropriétaires où a certains d'entre eux ou au mépris de leurs droits;

Considérant que le refus d'inscrire à l'ordre du jour les questions soumises par les soussignés constituerait un mépris des droits des soussignés et un accroc sans précédent à la démocratie et la liberté d'un copropriétaire d'exprimer, de débattre ou de faire valoir son point de vue lors d'une assemblée;

Considérant que les questions inscrites par les soussignés ne sont pas frivoles et concernent au plus haut point la copropriété, l'immeuble et la gestion de celle-ci;

Nous requérons que toutes les questions soumises par les soussignés soient inscrites intégralement à l'ordre du jour, le tout conformément à l'article 118 de la Déclaration de copropriété.



Denis Caron



Clémence Bond Caron

# 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  
ORIGINAL PAR MESSAGE

Le 30 janvier 2008

Me David Lacoaurière  
Hickson Noon, avocats  
1170, Grande-Allée Ouest,  
Québec Qc G1S 1E5

- et -

Me Stéphane Poulin,  
Monsieur Michel Tanguay,  
Madame Sophie Garon,  
Madame Josée Arseneault,  
Monsieur Yvon Mantha,  
Madame Denise Martel,  
Madame Josée Villeneuve

Gilles Warren

T 418 649-5462

C 418 572 0068

F 1 866 698 6912

gwwarren@heenan.ca

900, boul. René-Lévesque Est

Bureau 600

Québec (Québec)

Canada G1R 2B5

www.heenanblaikie.com

**Objet : Denis Caron et Clémence Bond**

Votre référence : 12155-1

Notre référence : 047370-0001

---

Chers confrères,  
Mesdames, Messieurs,

Faisant suite à l'avis de convocation pour la tenue d'une assemblée des copropriétaires de la Copropriété du Beau-Pré devant se tenir le 18 février 2008, à 19 h à la salle Mont Sainte-Anne de l'Hôtel Val-des-Neiges, ainsi qu'à l'ordre du jour et des diverses résolutions qui y étaient attachées, nos clients, monsieur Denis Caron et madame Clémence Bond, nous ont mandatés pour vous faire part de leurs commentaires.

Conformément à l'article 118 de la déclaration de copropriété, nos clients désirent faire inscrire à l'ordre du jour ce qui suit :

- la vérification du quorum devrait être ajoutée à l'ordre du jour ainsi que le dépôt et l'adoption du procès-verbal de la dernière assemblée générale;
- avant l'élection du conseil d'administration, nos clients voudraient faire ajouter à l'ordre du jour un item intitulé « Reddition de comptes détaillés » sur l'administration de la part des anciens administrateurs, monsieur Yvon Mantha et Me Stéphane Poulin (Réf. : article 34, paragraphe 8);
- à l'item « Élection au conseil d'administration », ajouter un item à l'effet de considérer la nomination d'une personne externe eu égard aux mésententes entre les copropriétaires;
- après l'item « Élection au conseil d'administration », ajouter les items suivants :
  - dépôt de l'ensemble des registres, livres, rapports et certificats relativement à la copropriété par les anciens administrateurs (Réf. : article 34, paragraphe 11);
  - dépôt d'une copie de la police d'assurance sur la copropriété détenue par le Syndicat (Réf. : article 44);
  - dépôt et confirmation du paiement, par chacun des propriétaires des unités, des charges communes et de toute somme pouvant être due s'il y a un retard ainsi que toute somme retenue par un propriétaire;
  - dépôt d'un état de la comptabilité, des recettes et déboursés effectués au cours de l'administration précédente (Article 34, paragraphe 5);
  - preuve de l'ouverture d'un compte de banque au nom du Syndicat ainsi que des soldes y apparaissant (Article 34, paragraphe 6);
  - preuve de l'ouverture d'un compte de banque également pour le fonds de prévoyance ainsi que des soldes y apparaissant (Article 34, paragraphe 6);
  - compte rendu de la personne qui tenait les livres de la copropriété;
  - dépôt du registre des entreprises et modification à ce dernier registre, le cas échéant;
  - dépôt de la déclaration de revenus du Québec et du Fédéral pour l'année 2006;

- rapport sur les divers travaux effectués à la copropriété suite à divers rapports déposés par les architectes et ingénieurs ou autres spécialistes;
- dépôt d'un état sur les travaux qui ont été effectués, la date de ceux-ci, du nom des entrepreneurs et sur le coût de ces divers travaux;
- discussion sur le dernier rapport déposé par monsieur Normand Desgagnés, architecte, et sur les travaux et le suivi qui a été effectué suite à ce rapport; (Voir rapport de monsieur Desgagnés du 13 juillet 2006);
- rapport d'un arpenteur-géomètre relativement aux divers espaces communs, occupés par certains propriétaires de parties privatives, et avis de ce dernier afin de voir s'il n'y a pas lieu de modifier les plans de cadastre;
- travaux réalisés dans une partie commune adjacente à une partie privative ayant des impacts significatifs sur les parties communes sans avoir l'accord de l'assemblée des copropriétaires. (Article 77);
- attribution d'une case de rangement pour nos clients (Article 13, paragraphe 1);
- utilisation de parties communes à des fins de parties privatives par certains copropriétaires;
- acte relatif aux droits de passage et servitude d'aqueduc et d'égout en faveur de 9143-7541 Québec inc. et notamment :
  - description par un arpenteur-géomètre d'une assiette exacte et précise, conforme au *Code civil du Québec*, du droit de passage et de la servitude d'aqueduc et d'égout;
  - discussion sur le fait qu'il y a deux servitudes de passage, une à l'avant et une à l'arrière, contrairement à ce qui avait été représenté par le promoteur lors de l'acquisition des unités privatives;
  - discussion sur l'entretien du droit de passage et sur la finition du chemin (gravier ou asphalte) et du coût afférent à ces travaux;
  - discussion sur les frais relatifs à l'entretien et au déneigement de ce passage bénéficiant à d'autres personnes que la Copropriété du Beau-Pré;

- discussion relativement au projet présenté par le promoteur lors de la vente des unités de condominiums, qui prévoyait que l'ensemble des stationnements étaient situés du côté Est de la copropriété alors qu'aujourd'hui il y a des stationnements tant du côté Est et Ouest de la copropriété, réduisant d'autant l'utilisation des parties communes à titre de terrain pour les copropriétaires (Voir plan cadastral officiel);
- discussion sur l'attribution des frais de déneigement et l'entretien des stationnements; la déclaration de copropriété prévoit que chaque utilisateur de stationnement a la charge du déneigement et de l'entretien. Comme le promoteur détient plus d'un stationnement, la répartition devrait se faire en fonction du nombre de stationnements et ce, tel que prévu à la déclaration de copropriété (Article 22.1);
- discussion relativement à la location par certains des propriétaires de parties divisées; certains propriétaires louent leur unité pour des périodes supérieures à 30 jours et aucun registre n'est tenu à cet effet par le Syndicat (Réf. : article 70). Quant à la location de moins de 30 jours, elle ne doit pas être tolérée car l'assureur n'offre aucune protection à cet égard;
- insonorisation des parties communes donnant sur des parties privatives;
- entreposage illégal visant l'ensemble des propriétaires (spa, coupoles, barbecues, crochets, bancs, souliers, skis dans les parties communes, etc.) (Réf. : article 95 paragraphe 5);
- discussion sur les animaux (chiens). Aucun animal ne peut être laissé ou gardé sur les parties communes (Réf. : article 95, paragraphe 7) et dommages causés à la copropriété;
- travaux à effectuer pour terminer les stationnements et la finition du terrain selon les plans et devis;
- augmentation du fonds de prévoyance à 10%; et
- dépôt d'un budget prévisionnel relativement à l'année 2008 (Article 115, paragraphe 2).

En conclusion, nous comprenons que vous transmettez à nos clients ainsi qu'au soussigné, plusieurs jours avant la date prévue de la réunion, copie du bilan, de l'état de

l'exercice écoulé, de l'état des dettes et des créances pour les années 2006 et 2007, du budget prévisionnel ainsi que du rapport d'un comptable aux fins d'approuver les comptes.

Enfin, nous vous transmettons deux (2) chèques totalisant la somme de 434,91 \$, payable à l'ordre du Syndicat de la copropriété du Beau-Pré, relativement aux frais réclamés. La majorité de cette somme avait été déposée à notre compte en fidéicommiss, étant donné qu'il n'y avait aucun administrateur en poste pour administrer le Syndicat.


Nous comprenons que l'ordre du jour sera modifié pour tenir compte des demandes de nos clients, qui sont légitimes, et que vous en transmettez copie à l'ensemble des copropriétaires, y compris nos clients et le soussigné, dans les plus brefs délais.

Vous verrez également à faire suivre cette lettre à l'ensemble des copropriétaires, autres que nos clients, comme vous en êtes le procureur.

La présente lettre vous est transmise sans préjudice aux recours de nos clients, y compris les procédures présentement en cours.

Veuillez agir en conséquence.

Heenan Blaikie Aubut

  
Gilles Warren  
/ct

P.j.

LA BANQUE ROYALE DU CANADA  
700 PLACE D'YOUVILLE  
QUÉBEC (QUÉBEC)  
G1R 3P2

**Heenan Blaikie Aubut** S.E.N.C.R.L., S.R.L. No. chèque **06833005833**

partie intégrante de Heenan Blaikie

"EN FIDUCIE"

900, boul. René-Lévesque Est, Bureau 600, C.P. 910, DATE: 29 jan 2008  
Québec (Québec) Canada G1R 4T4 \*\*\*\*\*372.78

PAYEE\*\*\$372.78\*\*\*\*

**Heenan Blaikie Aubut** S.E.N.C.R.L., S.R.L.  
partie intégrante de Heenan Blaikie  
"EN FIDUCIE"

A L'ORDRE DE

SYNDICAT DE LA COPROPRIÉTÉ DU BEAU-PRÉ

PAR *Heenan Blaikie Aubut*

PAR *James Macdonald*

⑈005833⑈ ⑆00005⑈003⑆ ⑆00⑈939⑈⑈⑈

DENIS CARON  
CLEMENTINE B CARON  
88 RUE TURFOT  
QUÉBEC, QC, G1B 2N2  
418 667-6766

FOLIO 29 079

901

DATE 2 0 0 8 0 1 2 8  
A A A A M M M M  
6 2 1 3 \$

PAYEZ A *Syndicat de la Copropriété du Beau-Pré*  
L'ORDRE DE *Sixante-deux* 100 DOLLARS

 Caisse D'Épargne de  
la Ville de Québec  
Institution de placement  
et des services publics  
18, 211, 243, 250  
RUE, 1 888-568-2640  
www.banquemontreal.com

Caractéristiques de  
Certificat de dépôt  
Déposé le 1/1/08

*James Macdonald*  
Caron

POUR *James Macdonald*

⑈90⑈⑈ ⑆20⑈18⑈4⑈⑈8⑈1⑈5⑆ ⑆029⑈079⑈⑈⑈

## **ANNEXE 5**

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



# HICKSON • NOONAN

AVOCATS

**Me David Lacoursière, Avocat**  
Téléphone : [ 418.681.9671 - poste 223 ]  
Courriel : [dlacoursiere@dnicom.ca](mailto:dlacoursiere@dnicom.ca)

Québec, ce 13 février 2008

« PAR TÉLÉCOPIEUR »

*Me Gilles Warren*  
**HEENAN BLAIKIE AUBUT**  
900, boul. René-Lévesque est, Suite 600  
Québec (Québec) G1R 2B5

**OBJET :** MICHEL TANGUAY & ALS.  
C. CLÉMENTE BOND & ALS.  
**ND :** 12155-1

Cher Confrère,

La présente fait suite à votre lettre datée du 20 janvier 2008 et vise à vous faire part de la position commune de nos clients et de Me Stéphane Poulin à l'égard des demandes y contenues.

Afin de faciliter la référence aux divers items de votre lettre, nous avons numéroté ceux-ci, le tout tel qu'il appert d'une copie de votre lettre que nous avons annotée pour y ajouter les numéros de référence.

Quant à l'item # 1, le président de l'assemblée verra à vérifier le quorum en début d'assemblée. En ce qui concerne le dépôt et l'adoption du procès-verbal de la dernière assemblée générale, votre client peut demander que l'ordre du jour soit amendé afin d'y inclure cet item mais il est plutôt suggéré que cela soit reporté à une assemblée ultérieure, d'autant plus, tel que votre client le sait, que les copropriétaires ont toujours fonctionné par la signature de résolutions écrites.

Quant à l'item # 2, l'assemblée générale annuelle convoquée pour le 18 février 2008 ne prévoit pas de discussion sur une reddition de compte et cet item pourra être discuté à une assemblée subséquente. Cependant, vos clients ont toujours le loisir de faire une proposition d'amendement à l'ordre du jour au moment de son adoption et il y aura débat sur le fait de discuter ou non de ce sujet à cette assemblée.

Quant à l'item # 3, l'ensemble des copropriétaires autres que vos clients sont en désaccord de nommer une personne externe pour l'administration d'une copropriété, administration relativement simple vu les opérations et les activités restreintes de ladite copropriété. D'ailleurs, les autres copro-

priétaires considèrent qu'une telle demande est abusive et ne constitue qu'une tentative de faire déboursier des sommes importantes à l'ensemble des copropriétaires et ne résulte que de la nature quérulente des attitudes de vos clients qui se livrent à une vendetta personnelle. De fait, en présence de gens de bonne foi, l'administration d'une telle copropriété est relativement simplifiée et peu complexe. Vos clients ont déjà soumis une telle demande au tribunal et ce dernier verra sans doute à statuer sur celle-ci. Cependant, vos clients ont le loisir de proposer une discussion sur ce sujet et les autres copropriétaires pourront décider s'il y a lieu ou pas de tenir une telle discussion à ce moment.

Quant aux items # 4 à 12, il semble que vos clients souhaitent examiner l'ensemble des documents et pièces justificatives relatives à l'administration de la copropriété. Évidemment, nous ne croyons pas qu'une assemblée générale annuelle est un endroit approprié, du moins celle convoquée pour le 18 février 2008, pour examiner pièce par pièce, document par document, l'ensemble de la documentation relative à l'administration de la copropriété. D'ailleurs, les autres copropriétaires ne souhaitent pas consacrer des heures et des heures à un tel examen des documents puisqu'ils ont pleinement confiance envers les gens qui ont eu à s'occuper de ces aspects de la copropriété. En conséquence, puisque les autres copropriétaires reconnaissent que vos clients sont en droit d'obtenir ces informations et une copie de ces documents, nous vous confirmons qu'il sera possible de les consulter à notre bureau en présence de Monsieur Yvon Mantha le mercredi, 20 février 2008, à 18h00. Si jamais vos clients souhaitent obtenir une copie de quelque document que ce soit, il sera possible d'en obtenir une moyennant des frais de 0,25 \$ la page.

Quant aux items # 13 à 15, ceux-ci seront déferés à l'administrateur élu le 18 février 2008 et une réponse sera donnée subséquemment à vos clients à cet égard. Cependant, vos clients peuvent toujours proposer de discuter de ce sujet lors de l'assemblée du 18 février 2008 et un vote aura lieu à cet égard.

Quant à l'item # 17, il est difficile de saisir la demande de vos clients puisque formulée en termes très généraux ne référant pas à des situations précises. En conséquence, vos clients et vous-même êtes invités à préciser cette demande et nous serons en mesure de vous faire part de la position des autres copropriétaires à ce moment.

Quant à l'item # 18, encore là il s'agit d'une demande formulée en termes très généraux. En conséquence, si vos clients estiment que la situation est problématique, les autres copropriétaires invitent vos clients à formuler une plainte et/ou une demande écrite qui sera acheminée à l'administrateur pour fins de traitement et suivi.

Quant à l'item # 18, l'attribution des cases de rangement est déjà un sujet prévu à l'ordre du jour et, si le projet de résolution soumis ne convient pas, vos clients sont invités à préciser leurs pensées et leurs demandes et ils auront toujours la possibilité de proposer des amendements.

Quant à l'item # 19, si vos clients estiment qu'il y a une problématique à ce sujet, ils sont invités à formuler une plainte et/ou une demande écrite qui sera acheminée à l'administrateur pour fins de

traitement et de suivi. Cependant, il est toujours possible pour vos clients de soumettre une proposition d'amendement à l'ordre du jour et il y aura débat sur cette proposition.

Quant aux items # 20 à 22, de nouveau, la demande de vos clients est formulée en termes très généraux et il est impossible de saisir la nature exacte de ce dont vos clients veulent discuter. Ils sont donc invités à préciser leurs pensées et leur demande afin que cette dernière soit acheminée à la personne en charge.

Quant à l'item # 23, le projet de résolution soumis auquel est annexé l'acte de servitude est explicite et vos clients pourront, s'ils le souhaitent, proposer des amendements à la résolution.

Quant à l'item # 24, celui-ci pourra être discutée à une assemblée ultérieure ou encore vos clients peuvent préciser leurs demandes puisque, de votre lettre, il n'est pas clair ce dont il doit être statué. Évidemment, tout comme pour les autres points dont souhaitent discuter vos clients, ils peuvent proposer un amendement à l'ordre du jour lors de son adoption afin d'y inclure ce sujet.

Quant à l'item # 25, il semble que vos clients ont une demande spécifique à cet égard et nous invitons ceux-ci à la formuler en termes clairs et précis pour fins de traitement et de suivi.

Quant à l'item # 26, nous nous interrogeons à savoir si vos clients veulent avoir des discussions théoriques ou ont une problématique précise à soumettre. Si tel est le cas, nous vous invitons à faire une demande écrite et celle-ci sera cheminée à l'administrateur pour fins de traitement et de suivi. Si nécessaire, un tel sujet pourra être discuté à une assemblée ultérieure.

Quant à l'item # 27, il semble que vos clients souhaitent faire procéder à des travaux d'insonorisation et nous vous demandons de bien vouloir préciser ladite demande. Cependant, si tel est le cas, cette demande sera déferée à l'administrateur pour évaluation de la demande et obtention de prix et pourra être éventuellement discutée dans le cadre d'une assemblée ultérieure.

Quant aux items # 28 et 29, si vos clients ont une plainte à formuler, nous les invitons à le faire par écrit et celle-ci sera acheminée à l'administrateur pour fins de traitement et de suivi. Évidemment, cette question pourra être discutée lors d'une assemblée générale subséquente ou lors de l'assemblée générale du 18 février 2008 si ce sujet est inclus lors de l'adoption de l'ordre du jour.

Quant à l'item # 30, la position des autres copropriétaires est identique à celle indiquée pour l'item # 24.

Quant aux items # 31 et 32, il n'est pas prévu de discuter du budget prévisionnel à cette assemblée du 18 février 2008 puisque ce sujet sera traité dans le cadre d'une assemblée ultérieure. Cependant, vos clients peuvent demander un vote sur cet ajout à l'ordre du jour lors de l'adoption dudit ordre du jour.

Évidemment, tel qu'indiqué à quelques reprises aux termes de la présente correspondance, vos clients ont toujours le loisir et le droit de proposer des ajouts à l'ordre du jour et de demander le vote

sur de tels amendements lors du point prévu pour l'adoption de l'ordre du jour. À ce moment, les règles habituelles en matière de présidence d'assemblée s'appliqueront.

Cependant, de l'ensemble des demandes contenues à votre lettre, en plus du comportement manifesté jusqu'à ce jour par vos clients, force est de constater que la principale préoccupation de vos clients n'est pas la saine administration de la copropriété mais plutôt des comportements visant à alimenter des litiges créés par eux-même et à se livrer à une vendetta personnelle. Nous vous rappelez qu'il s'agit d'une copropriété aux dimensions relativement petites et dont l'administration est tout particulièrement simplifiée du fait qu'il y a peu d'entretien à faire à l'immeuble et que, de bonne foi, la très grande majorité des copropriétaires sont en mesure de discuter des sujets utiles et nécessaires. Il semble que vos clients souhaitent que cette copropriété soit gérée comme une entreprise de grande envergure, ce qui implique des coûts de grande importance dont les autres copropriétaires sont en désaccord d'assumer. Cependant, si vos clients sont disposés à le faire, ils peuvent proposer d'autres méthodes de gestion et proposer d'en assumer les frais en totalité. Nous croyons, tout comme l'ensemble des autres copropriétaires, qu'il y a lieu de faire preuve de proportionnalité et de jugement dans l'administration et la gestion de la copropriété en égard à sa dimension, ses activités et ses opérations.

Malheureusement, les autres copropriétaires ne peuvent que constater que vos clients tentent de créer des conflits inutiles et non souhaitables pour des raisons qui demeurent encore obscures. Cependant, des propos déjà tenus antérieurement, il semble que vos clients souhaitent s'arroger des droits au détriment des autres copropriétaires et ne pas être dans une situation équitable par rapport à ces mêmes copropriétaires. Évidemment, telle n'est pas la philosophie prônée par les autres copropriétaires. D'ailleurs, il est stupéfiant de remarquer que les deux (2) seules personnes qui sont en profond désaccord avec l'ensemble des autres copropriétaires sont vos deux (2) clients et ceux-ci semblent retirer une certaine satisfaction de continuer à alimenter une telle situation.

Les autres copropriétaires se réservent donc tous leurs droits et leurs recours à cet égard.

En conséquence, lorsqu'au troisième paragraphe de la page 5, vous indiquez que les demandes de vos clients sont légitimes, nous ne pouvons qu'être en désaccord à plusieurs égards. D'ailleurs, le passé démontre que vos clients ont souhaité que la copropriété pose divers gestes et lorsque ceux-ci ont été posés, vos clients ont été en désaccord, ce qui est tout à fait incongru. Également, vos clients ont signé au moins une résolution dont ils attaquent maintenant la validité. Nul besoin d'être très imaginatif et perspicace pour comprendre que vos clients poursuivent des objectifs qui sont peu enviables.

Ce sentiment est accentué lorsque nous prenons connaissance de la lettre de Me Stéphane Poulin datée du 28 janvier 2008 qui rapporte notamment, à son point 5, que vos clients semblent surveiller les activités des autres copropriétaires. Ces autres copropriétaires sont très préoccupés par de tels comportements et ne pourront accepter que cela perdure et se répète.

Également, nous nous permettons de commenter les derniers paragraphes de votre lettre qui sont rédigés en des termes très impératifs à l'égard du soussigné qui connaît bien ses obligations envers ses clients et qui n'a pas besoin que celles-ci lui soit rappelées par vous ou par quiconque.

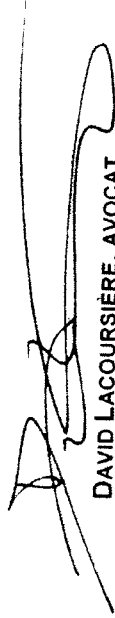
Finalement, ci-annexé, les états financiers préparés par Monsieur Yvon Mantha qui seront soumis à l'assemblée générale annuelle pour adoption.

En conclusion, nous espérons que les derniers commentaires formulés aux termes de la présente lettre inviteront vos clients à réflexion quant à leurs comportements et leurs agissements pour l'avenir et aussi à prendre conscience que la voie qu'ils semblent adopter n'est certainement pas celle qu'il y a lieu de privilégier afin d'assurer une cohabitation harmonieuse entre les copropriétaires ainsi qu'une gestion simple et saine à un coût le moins élevé possible.

La présente vous est transmise avec préjudice et les autres copropriétaires se réservent le droit d'invoquer et de produire cette lettre devant toute instance judiciaire ou quasi-judiciaire, le cas échéant.

Espérant le tout conforme, veuillez recevoir, cher Confrère, l'expression de nos salutations les meilleures.

**HICKSON ♦ NOONAN**



**DAVID LACOURSIÈRE, AVOCAT**

DL/plg

p.j.

# Heenan Blaikie Aubut

PAR TÉLÉCOPIEUR  
ORIGINAL PAR MESSAGEUR

## Avocats-conseils

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

Le 30 janvier 2008

Me David Lacooursière  
Hickson Noon, avocats  
1170, Grande-Allée Ouest,  
Québec Qc G1S 1E5

- et -

Me Stéphane Poulin,  
Monsieur Michel Tanguay,  
Madame Sophie Garon,  
Madame Josée Arseneault,  
Monsieur Yvon Mantha,  
Madame Denise Martel,  
Madame Josée Villeneuve

Gilles Warren

T 418 649 5462

F 418 572 0088

F 1 800 666 6512

g.warren@heenan.ca

500, boulevard René-Lévesque Est

Québec Qc

Canada G1R 1E5

www.heenanblaikie.com

**Objet : Denis Caron et Clémence Bond**

Votre référence : 12155-1

Notre référence : 047370-0001

Chers confrères,  
Messdames, Messieurs,

Faisant suite à l'avis de convocation pour la tenue d'une assemblée des copropriétaires de la Copropriété du Beau-Pré devant se tenir le 18 février 2008, à 19 h à la salle Mont Sainte-Anne de l'Hôtel Val-des-Neiges, ainsi qu'à l'ordre du jour et des diverses résolutions qui y étaient attachées, nos clients, monsieur Denis Caron et madame Clémence Bond, nous ont mandatés pour vous faire part de leurs commentaires.

Heenan Blaikie Aubut  
Avocats-Experts en droit et de médiation  
Québec Montréal Toronto Vancouver Calgary Ottawa Winnipeg Los Angeles Atlanta  
C/12155-1  
12155-1  
A  
A

Conformément à l'article 118 de la déclaration de copropriété, nos clients désirent faire inscrire à l'ordre du jour ce qui suit :

- 1) la vérification du quorum devrait être ajoutée à l'ordre du jour ainsi que le dépôt et l'adoption du procès-verbal de la dernière assemblée générale;
- 2) avant l'élection du conseil d'administration, nos clients voudraient faire ajouter à l'ordre du jour un item intitulé « Reddition de comptes détaillés » sur l'administration de la part des anciens administrateurs, monsieur Yvon Mantha et Me Stéphane Poulin (Réf. : article 34, paragraphe 8);
- 3) à l'item « Élection au conseil d'administration », ajouter un item à l'effet de considérer la nomination d'une personne externe eu égard aux mésententes entre les copropriétaires:
  - après l'item « Élection au conseil d'administration », ajouter les items suivants :
    - o 4) dépôt de l'ensemble des registres, livres, rapports et certificats relativement à la copropriété par les anciens administrateurs (Réf. : article 34, paragraphe 11);
    - o 5) dépôt d'une copie de la police d'assurance sur la copropriété détenue par le Syndicat (Réf. : article 44);
    - o 6) dépôt et confirmation du paiement, par chacun des propriétaires des unités, des charges communes et de toute somme pouvant être due s'il y a un retard ainsi que toute somme retenue par un propriétaire;
    - o 7) dépôt d'un état de la comptabilité, des recettes et déboursés effectués au cours de l'administration précédente (Article 34, paragraphe 5);
    - o 8) preuve de l'ouverture d'un compte de banque au nom du Syndicat ainsi que des soldes y apparaissant (Article 34, paragraphe 6);
    - o 9) preuve de l'ouverture d'un compte de banque également pour le fonds de prévoyance ainsi que des soldes y apparaissant (Article 34, paragraphe 6);
    - o 10) compte rendu de la personne qui tenait les livres de la copropriété;
    - o 11) dépôt du registre des entreprises et modification à ce dernier registre, le cas échéant;
    - o 12) dépôt de la déclaration de revenus du Québec et du Fédéral pour l'année 2006;

- 13) rapport sur les divers travaux effectués à la copropriété suite à divers rapports déposés par les architectes et ingénieurs ou autres spécialistes;
- 14) dépôt d'un état sur les travaux qui ont été effectués, la date de ceux-ci, du nom des entrepreneurs et sur le coût de ces divers travaux;
- 15) discussion sur le dernier rapport déposé par monsieur Normand Desgagnés, architecte, et sur les travaux et le suivi qui a été effectué suite à ce rapport; (Voir rapport de monsieur Desgagnés du 13 juillet 2006);
- 16) rapport d'un arpenteur-géomètre relativement aux divers espaces communs, occupés par certains propriétaires de parties privatives, et avis de ce dernier afin de voir s'il n'y a pas lieu de modifier les plans de cadastre;
- 17) travaux réalisés dans une partie commune adjacente à une partie privative ayant des impacts significatifs sur les parties communes sans avoir l'accord de l'assemblée des copropriétaires. (Article 77);
- 18) attribution d'une case de rangement pour nos clients (Article 13, paragraphe 1);
- 19) utilisation de parties communes à des fins de parties privatives par certains copropriétaires;
- acte relatif aux droits de passage et servitude d'aqueduc et d'égout en faveur de 9143-7541 Québec inc. et notamment :
  - 20) description par un arpenteur-géomètre d'une assiette exacte et précise, conforme au *Code civil du Québec*, du droit de passage et de la servitude d'aqueduc et d'égout;
  - 21) discussion sur le fait qu'il y a deux servitudes de passage, une à l'avant et une à l'arrière, contrairement à ce qui avait été représenté par le promoteur lors de l'acquisition des unités privatives;
  - 22) discussion sur l'entretien du droit de passage et sur la finition du chemin (gravier ou asphalte) et du coût afférent à ces travaux;
  - 23) discussion sur les frais relatifs à l'entretien et au déneigement de ce passage bénéficiant à d'autres personnes que la Copropriété du Beau-Pré;

- **24)** discussion relativement au projet présenté par le promoteur lors de la vente des unités de condominiums, qui prévoyait que l'ensemble des stationnements étaient situés du côté Est de la copropriété alors qu'aujourd'hui il y a des stationnements tant du côté Est et Ouest de la copropriété, réduisant d'autant l'utilisation des parties communes à titre de terrain pour les copropriétaires (Voir plan cadastral officiel);
- **25)** discussion sur l'attribution des frais de déneigement et l'entretien des stationnements; la déclaration de copropriété prévoit que chaque utilisateur de stationnement a la charge du déneigement et de l'entretien. Comme le promoteur détient plus d'un stationnement, la répartition devrait se faire en fonction du nombre de stationnements et ce, tel que prévu à la déclaration de copropriété (Article 22.1);
- **26)** discussion relativement à la location par certains des propriétaires de parties divisées; certains propriétaires louent leur unité pour des périodes supérieures à 30 jours et aucun registre n'est tenu à cet effet par le Syndicat (Réf. : article 70). Quant à la location de moins de 30 jours, elle ne doit pas être tolérée car l'assureur n'offre aucune protection à cet égard;
- **27)** insonorisation des parties communes donnant sur des parties privatives;
- **28)** entreposage illégal visant l'ensemble des propriétaires (spa, coupoles, barbecues, crochets, bancs, souliers, skis dans les parties communes, etc.) (Réf. : article 95 paragraphe 5);
- **29)** discussion sur les animaux (chiens). Aucun animal ne peut être laissé ou gardé sur les parties communes (Réf. : article 95, paragraphe 7) et dommages causés à la copropriété;
- **30)** travaux à effectuer pour terminer les stationnements et la finition du terrain selon les plans et devis;
- **31)** augmentation du fonds de prévoyance à 10%; et
- **32)** dépôt d'un budget prévisionnel relativement à l'année 2008 (Article 115, paragraphe 2).

En conclusion, nous comprenons que vous transmettez à nos clients ainsi qu'au soussigné, plusieurs jours avant la date prévue de la réunion, copie du bilan, de l'état de

l'exercice écoulé, de l'état des dettes et des créances pour les années 2006 et 2007, du budget prévisionnel ainsi que du rapport d'un comptable aux fins d'approuver les comptes.

Enfin, nous vous transmettons deux (2) chèques totalisant la somme de 434,91 \$, payable à l'ordre du Syndicat de la copropriété du Beau-Pré, relativement aux frais réclamés. La majorité de cette somme avait été déposée à notre compte en fidéicommiss, étant donné qu'il n'y avait aucun administrateur en poste pour administrer le Syndicat.

Nous comprenons que l'ordre du jour sera modifié pour tenir compte des demandes de nos clients, qui sont légitimes, et que vous en transmettez copie à l'ensemble des copropriétaires, y compris nos clients et le soussigné, dans les plus brefs délais.

Vous verrez également à faire suivre cette lettre à l'ensemble des copropriétaires, autres que nos clients, comme vous en êtes le procureur.

La présente lettre vous est transmise sans préjudice aux recours de nos clients, y compris les procédures présentement en cours.

Veuillez agir en conséquence.

Heenan Blaikie Aubut

  
Gilles Warren

/et

P.j.

# SYNDICAT DE LA COPROPRIÉTÉ DU BEAU-PRÉ

États financiers du 1<sup>er</sup> janvier au 31 décembre 2007

<u>Revenus</u>	
Contributions des copropriétaires	9 970.34\$
	<hr/>
Total :	9 970.34\$
<u>Charges</u>	
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.

## **ANNEXE 6**

**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.