

**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 SECRÉTARIAT 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.

*Par la
assemblée*

*15-10-08
pour Stéphane Poulin*



*1**

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.

*Rejet des amendements
demandés car soumis
à l'art 118 de
la déclaration de copropriété.*

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 Arsenault 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 Arsenault 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 Arsenault, 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.

Hélène Blouin
élue 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

*Attendez
les statuts
Rangement
Serrurier*

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

Pas de
Poulin

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.

*Travaux
aux parties
communes*

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.

*Caron
Yvon Mantha
Stéphane Poulin*

11. PAIEMENT DE LA QUOTE-PART DES CHARGES COMMUNES ET HYPOTHEQUE LEGALE

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.

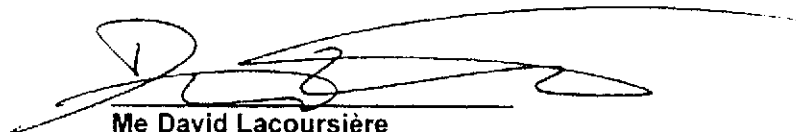
13. LÉVÉE DE L'ASSEMBLÉE

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.