

Me David Lacoursière, Avocat
Téléphone: [418.681.9671 - poste 223]
Courriel : dlacoursiere@oricom.ca

Québec, ce 22 juin 2009

« PAR COURRIER »

Madame Josée Arsenault
Monsieur Michel Tanguay
390, boul. Sainte-Anne #50
Québec (Québec) G1E 3L7

Monsieur Michel Tanguay
Le Scandinave Condominium
390, boul. Sainte-Anne #50
Québec (Québec) G1E 3L7

Madame Denise Martel
999, rue Edmond-Massicotte
Québec (Québec) G1X 4M3

Madame Hélène Blouin
10, boul. Bélanger Est, appartement 107-H
Beaupré (Québec) G0A 1E0

Monsieur Stéphane Poulin
Madame Sophie Garon
1603, rue Ranvoyzé
Québec (Québec) G1W 3J8

Monsieur Yvon Mantha
Madame Josée Villeneuve
3717, rue Pollack
Québec (Québec) G1X 4Z3

Monsieur Denis Caron
Madame Clémence Bond
88, rue Turcot
Québec (Québec) G1B 2N2

OBJET : ASSEMBLÉE DES COPROPRIÉTAIRES DU 12 MAI 2008
ND : 12155-3

Mesdames, Messieurs,

Ci-annexé, le procès-verbal de l'assemblée des actionnaires tenue le 12 mai 2008 ainsi que ses annexes.

Espérant le tout conforme, nous vous prions de bien vouloir recevoir, Mesdames, Messieurs, nos salutations les meilleures.

HICKSON ♦ NOONAN

DAVID LACOURSIERE, AVOCAT
DL/plg
p.j.

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

Assemblée tenue le lundi, 12 mai 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 Josée Arsenault en vertu d'une procuration et à titre de représentant de Le Scandinave Condominium Inc. (fractions 784-3 et 784-4)
- Éric Villeneuve, comptable
- Me David Lacoursière

(voir feuille de présences et procurations – Annexe 1)

ÉTAIT ABSENT :

- Charles Racine (fraction 784-2) : subséquemment à la tenue de l'assemblée, ce copropriétaire a remis une lettre indiquant avoir été avisé de la tenue de l'assemblée par Michel Tanguay simultanément à l'achat de l'unité de condominium, avoir pu prendre connaissance de l'avis de convocation mais ne pas être intéressé à assister et à participer à l'assemblée.

(voir lettre de Charles Racine – Annexe 2)

Procès-verbal de l'assemblée générale des copropriétaires du Syndicat de la Copropriété du Beau-Pré tenue le 12 mai 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 Hélène Blouin, de nommer Me David Lacoursière afin d'agir à titre de président d'assemblée et de secrétaire d'assemblée.

Denis Caron souhaite porter à l'attention de l'assemblée l'article 124 de la déclaration de copropriété et, en se basant sur celui-ci, estime que la même personne ne peut assumer la fonction de président d'assemblée et de secrétaire d'assemblée.

Me David Lacoursière, référant au même article de la déclaration de copropriété, énonce qu'il ne partage pas ce point de vue et indique qu'il n'est pas inhabituel que la même personne assume les deux fonctions.

Denis Caron réitère son avis et maintient qu'il ne peut y avoir cumul des deux fonctions par la même personne.

La proposition de nomination du président et secrétaire d'assemblée de Stéphane Poulin, appuyée par Hélène Blouin, est soumise au vote :

Pour : fractions 784-3, 784-4, 784-5, 784-6, 784-8 et 784-9

Contre : fraction 784-7

David Lacoursière est donc nommé président et secrétaire d'assemblée à la majorité.

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

Le président d'assemblée informe les copropriétaires qu'il appliquera les mêmes règles que lors de la dernière assemblée.

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 d'un projet de budget (voir avis de convocation – Annexe 3).

Cependant, Michel Tanguay annonce que, entre le moment de l'envoi de l'avis de convocation et le moment de la tenue de l'assemblée, la fraction 784-2 a été vendue à Charles Racine. Michel Tanguay indique avoir remis les documents reçus, dont l'avis de convocation, à Charles Racine qui a indiqué ne pas être intéressé à assister à l'assemblée

Par la suite, le président d'assemblée vérifie les présences et appelle nommément les copropriétaires de chaque fraction. Les présences sont prises et trois procurations ont été ou sont remises au président d'assemblée et donc en possession de ce dernier.

Tous les copropriétaires sont présents et/ou représentés à l'exception de Charles Racine, nouveau propriétaire de la fraction 784-2. 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 présents signifient avoir bien reçu ce projet d'ordre du jour.

Il est proposé par Stéphane Poulin, appuyé par Hélène Blouin, d'adopter tel quel l'ordre du jour annexé à l'avis de convocation (voir ordre du jour – Annexe 4) avec les ajouts suivants au point « Varia », à savoir :

- a) Travaux d'évacuation des eaux des gouttières
- b) Internet communautaire
- c) Barbecues
- d) Nouvelle poursuite judiciaire de Denis Caron et Clémence Bond

L'ordre du jour Annexe 4 bonifié des items a) à d) au point Varia proposé par Stéphane Poulin, appuyé par Hélène Blouin, est soumis au vote :

Pour : fractions 784-3, 784-4, 784-5, 784-6, 784-8 et 784-9
Contre : fraction 784-7

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

Le président d'assemblée mentionne que le point Varia demeure ouvert.

2. ADOPTION DU PROCÈS-VERBAL DE L'ASSEMBLÉE DES COPROPRIÉTAIRES DU 18 FÉVRIER 2008

Le procès-verbal de l'assemblée des copropriétaires tenu le 18 février 2008 (voir procès-verbal - Annexe 5) a été expédié à tous les copropriétaires par courrier, ce dernier ayant été annexé au même envoi que celui de l'avis de convocation Annexe 3. Également, une copie a été transmise par courriel aux procureurs de Denis Caron et de Clémence Bond vu la demande expresse de ces procureurs.

Il est proposé par Stéphane Poulin, appuyé par Denise Martel, d'adopter tel quel le procès-verbal de l'assemblée des copropriétaires du 18 février 2008 Annexe 5.

Le procès-verbal Annexe 5 proposé par Stéphane Poulin, appuyé par Denise Martel, est soumis au vote :

Pour : fractions 784-3, 784-4, 784-5, 784-6, 784-8 et 784-9

Contre : fraction 784-7

Le procès-verbal Annexe 5 est donc adopté à la majorité.

3. RAPPORT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Hélène Blouin, assumant la fonction d'administrateur depuis l'assemblée du 18 février 2008, présente les gestes posés depuis cette date.

Elle indique avoir fait procéder au changement des signataires auprès de l'institution financière et avoir ouvert un compte distinct pour le fonds de prévoyance.

Également, elle mentionne avoir préparé le budget de la Copropriété pour l'année 2008 en collaboration avec Yvon Mantha, Éric Villeneuve et David Lacoursière.

Finalement, elle a mandaté Éric Villeneuve, comptable, pour vérifier la comptabilité et en assurer le suivi.

La parole est passée à David Lacoursière et Éric Villeneuve pour présenter les actes posés à la demande de Hélène Blouin.

David Lacoursière indique qu'une mise en demeure au sujet de l'entreposage illégal a été signifiée à Clémence Bond et Denis Caron et ce, conformément à une résolution sur le sujet adoptée lors de la dernière assemblée. Clémence Bond et Denis Caron ont demandé, par écrit, des précisions sur la mise en demeure et réponse leur a été fournie.

Malgré la mise en demeure et la correspondance subséquente, il n'a pas été remédié à l'entreposage illégal. Après discussion avec Hélène Blouin, notamment pour une question de coûts, il a été décidé de ne pas tenter des procédures judiciaires pour le moment.

Une copie des chèques signés par Yvon Mantha et Denis Caron a été transmise à ce dernier afin de donner suite à une demande formulée lors de l'assemblée précédente.

Il y a eu réponse à des correspondances adressées à Hélène Blouin par Clémence Bond et Denis Caron.

Tous les documents de la Copropriété qui étaient en la possession de Yvon Mantha et de Stéphane Poulin qui ont assumé la fonction d'administrateur par le passé ont été regroupés et sont actuellement détenus, à la demande de Hélène Blouin, par David Lacoursière.

Éric Villeneuve explique qu'il a vérifié les états financiers pour les années 2006 et 2007. Il a remanié ceux-ci de manière à les rendre plus complets et a notamment tenu compte de commentaires apportés par Clémence Bond lors de l'assemblée précédente (voir états financiers – Annexe 6).

Denis Caron demande qu'une ventilation des revenus lui soit fournie. Il demande s'il y a des dépenses en électricité, ce à quoi il est répondu par la négative.

Michel Tanguay mentionne que Denis Caron veut attirer l'attention sur le fait qu'il y a eu compensation sur des frais d'électricité de l'ordre de 200.00\$ en 2006. Il indique que cette situation ne s'est pas répétée en 2007.

Denis Caron constate que la Copropriété n'a pas d'actifs alors qu'elle a sûrement des équipements tels que grappe et boyau. Éric Villeneuve répond que

ces achats ont été comptabilisés comme une dépense et ne se retrouve pas dans les actifs, ceux-ci étant de valeur très faible.

Éric Villeneuve informe l'assemblée qu'il effectue les démarches requises afin de produire des rapports d'impôts pour les années 2006 et 2007.

Il est proposé par Michel Tanguay, appuyé par Hélène Blouin, de substituer les états financiers Annexe 6 aux états financiers ayant pu exister et/ou ayant été précédemment adoptés dont notamment pour fins de production de rapports d'impôts.

Denis Caron émet des réserves sur l'adoption d'états financiers déjà adoptés. Les autres copropriétaires présents répondent que ce travail a été fait afin de tenir compte des observations et commentaires émis par Denis Caron lui-même lors de l'assemblée précédente.

Hélène Blouin fait observer que les totaux de chaque item sont les mêmes faisant en sorte qu'il n'y a pas de changement sur lesdits totaux entre les états financiers initialement adoptés et les états financiers remaniés.

Un échange a lieu entre les copropriétaires présents sur la proposition de Michel Tanguay.

Le proposition de Michel Tanguay, appuyée par Hélène Blouin, est soumise au vote :

Pour : fractions 784-3, 784-4, 784-5, 784-6, 784-8 et 784-9

Contre : fraction 784-7

La proposition de Michel Tanguay est donc adoptée à la majorité et les états financiers Annexe 6 sont adoptés et substitueront les états financiers adoptés précédemment.

4. BUDGET 2008

Une proposition de budget pour l'année 2008 a été annexée à l'avis de convocation expédié aux copropriétaires (voir Annexe 7).

Il est indiqué que le projet de budget Annexe 7 a été légèrement modifié afin d'augmenter le montant du fonds de prévoyance. Une copie de la nouvelle proposition de budget est distribué (voir Annexe 8).

Éric Villeneuve présente le budget Annexe 8.

Denis Caron soumet que, en raison du paragraphe 4 de l'article 34 de la déclaration de copropriété, l'assemblée n'a pas à adopter le budget mais en est seulement avisé. Il s'objecte donc à ce qu'un vote soit tenu sur le budget car l'assemblée des copropriétaires, en agissant ainsi, outrepassse ses pouvoirs.

Les autres copropriétaires présents manifestent leur désaccord et soulignent que l'assemblée peut certainement se prononcer sur un tel sujet et donner des directives à l'administrateur. Il est également indiqué qu'il ne peut être que dans l'intérêt de la Copropriété que les copropriétaires se prononcent sur un élément aussi important que le budget.

Stéphane Poulin observe que le budget 2008 prévoit des dépenses étant presque le double de l'année précédente.

Denis Caron souligne que le fonds de prévoyance n'est pas une dépense et devrait être comptabilisé dans une rubrique différente. Éric Villeneuve indique que les revenus doivent balancer avec les dépenses.

Denis Caron demande si des dépenses ont été prévues pour le stationnement, ce à quoi il est répondu par la négative.

Stéphane Poulin mentionne que des travaux seront peut-être requis pour des changements aux gouttières. Michel Tanguay indique qu'une cotisation spéciale pourra être votée pour un tel projet, le cas échéant. Yvon Mantha ajoute qu'il sera possible d'utiliser le fonds de prévoyance.

Hélène Blouin mentionne que, lors de la préparation du budget, par mesure de prudence, il a été indiqué des montants légèrement supérieurs à ce qui devrait être les dépenses réelles et qu'il est donc possible qu'il reste un surplus.

Denis Caron réitère que l'assemblée n'a pas à se prononcer sur le budget et que cette décision relève uniquement de l'administrateur.

Il est proposé par Stéphane Poulin, appuyé par Michel Tanguay, d'adopter tel quel le budget 2008 Annexe 8.

Le budget Annexe 8 proposé par Stéphane Poulin, appuyé par Michel Tanguay, est soumis au vote :

Pour : fractions 784-3, 784-4, 784-5, 784-6, 784-8 et 784-9
Contre : fraction 784-7

Le budget Annexe 8 est donc adopté à la majorité.

5. REVÊTEMENT EXTÉRIEUR

Michel Tanguay informe l'assemblée qu'il a rencontré le manufacturier Maibec au sujet du revêtement extérieur. Il fait circuler une lettre de Maibec reçue parès la rencontre (voir Annexe 9). Cette lettre fait état que Maibec est disposée à accorder un dédommagement de 1500.00\$

Stéphane Poulin demande quel est le coût total des travaux relatifs au revêtement extérieur.

À la suggestion de Yvon Mantha, les copropriétaires conviennent de soumettre le dossier à la garantie Qualité Habitation avant de prendre une décision et ainsi être en possession d'une meilleure évaluation des déficiences du revêtement dont notamment les causes et les coûts de réfection.

6. LAMPADAIRE

Hélène Blouin informe l'assemblée qu'elle fait le suivi auprès de l'entrepreneur en déneigement quant au bris au lampadaire. Il a déjà reconnu sa responsabilité et elle le relance pour qu'elle effectue ou fasse effectuer la réparation.

Michel Tanguay indique que le lampadaire a été rangé et entreposé au sous-sol.

7. VARIA

a) Travaux d'évacuation des eaux des gouttières

Stéphane Poulin indique que l'eau provenant des gouttières s'accumulent à la sortie de celles-ci et donc en bordure des fondations et croit que des travaux devraient être réalisés afin de s'assurer que l'eau ne demeure pas à proximité des fondations.

Yvon Mantha mentionne que plusieurs options sont possibles et qu'il peut y avoir plusieurs ordres de prix selon l'option retenue.

Les copropriétaires conviennent que Stéphane Poulin va obtenir une estimation d'un spécialiste en la matière et reviendra sur le sujet prochainement.

b) Internet communautaire

Denise Martel soumet l'idée de prendre un abonnement commun pour une connection internet sans fil plutôt que chacun ait un tel abonnement. Puisque les copropriétaires ne sont présents que partiellement, il serait donc possible de partager les frais.

Les autres copropriétaires indiquent ne pas avoir un tel besoin et ainsi ne pas avoir un intérêt pour la suggestion de Denise Martel.

c) Barbecues

Hélène Blouin soumet qu'il serait souhaitable de pouvoir utiliser des barbecues. Stéphane Poulin indique ne pas être en désaccord avec cette suggestion.

Hélène Blouin suggère d'aviser les assurances que l'utilisation des barbecues sera tolérée. Yvon Mantha ajoute qu'il y a lieu de vérifier s'il n'y aura pas une surcharge.

La majorité des copropriétaires présents conviennent qu'il y aurait lieu de tolérer l'utilisation de barbecues dans la mesure où il n'y a pas de frais supplémentaires.

Il est également convenu que si l'assureur invoque les dispositions de la déclaration de copropriété pour refuser un tel ajout aux assurances, la question sera débattue lors d'une prochaine assemblée.

d) Nouvelle poursuite judiciaire de Denis Caron et Clémence Bond

Stéphane Poulin rappelle que Denis Caron et Clémence Bond ont intenté une nouvelle procédure judiciaire en vue d'obtenir l'annulation de résolutions adoptées lors de l'assemblée de copropriétaires du 18 février 2008.

Il est proposé par Stéphane Poulin, appuyé par Hélène Blouin, de confirmer le mandat à Me David Lacoursière de l'étude Hickson Noonan afin de

représenter le Syndicat de la Copropriété du Beau-Pré en regard à la nouvelle poursuite judiciaire de Denis Caron et Clémence Bond.

La proposition de Stéphane Poulin, appuyée par Hélène Blouin, est soumise au vote :

Pour : fractions 784-3, 784-4, 784-5, 784-6, 784-8 et 784-9

Contre : fraction 784-7

La proposition de Stéphane Poulin est donc adoptée à la majorité.

Le point Varia étant demeuré ouvert, Hélène Blouin souhaite aborder un sujet additionnel.

Hélène Blouin remet sa démission à titre d'administrateur de la Copropriété (voir Annexe 10).

Le poste d'administrateur est donc vacant et le président d'assemblée invite les copropriétaires présents à disposer de cette question.

Aucun des copropriétaires présents ne manifestent son intérêt pour assumer cette fonction.

Certains copropriétaires mentionnent que le contexte actuel n'incite pas à assumer une telle fonction. Il est également énoncé que si l'un des copropriétaires n'accepte pas d'assumer cette fonction, il sera nécessaire de nommer un tiers et cela impliquera des frais importants. Certains copropriétaires observent qu'il serait ridicule de payer un tiers pour gérer des dépenses qui ne devraient être que de l'ordre de 10 000.00\$.

Michel Tanguay annonce donc à l'assemblée que, non pas qu'il le souhaite mais puisque cela est nécessaire, il est prêt à assumer la fonction d'administrateur mais avec l'aide et la collaboration des autres copropriétaires. Certaines tâches pourront être effectuées par Denise Martel et la signataire des chèques demeurera Hélène Blouin.

Michel Tanguay indique qu'il n'est pas de son intention d'être une police, que toute demande devra être formulée par écrit et que les problèmes seront réglés par des décisions communes lors d'une assemblée.

Dans ces circonstances, Hélène Blouin propose la candidature de Michel Tanguay à titre d'administrateur. Ce dernier accepte sa mise en candidature.

Malgré l'appel à cet effet par le président d'assemblée, aucune autre candidature n'est soumise pour combler la vacance au poste d'administrateur.

En conséquence, Michel Tanguay est nommé au poste d'administrateur par acclamation.

Cependant, à titre indicatif, le président d'assemblée demande le vote sur l'élection de Michel Tanguay à titre d'administrateur :

Pour : fractions 784-3, 784-4, 784-5, 784-6, 784-8 et 784-9

Contre : fraction 784-7

Aucun autre sujet ou question n'est discuté au point Varia.

8. LÉVÉE DE L'ASSEMBLÉE

Hélène Blouin propose, appuyée par Stéphane Poulin, 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 21h00.

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 12 MAI 2008.

Signé à Québec, ce 10 septembre 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 12 MAI 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 Tangouy informe que vente à Charles Racine / Absent			11.84 %	
784-3	Michel Tangouy	10, boul. Bélanger Est #101H	procurator pour Josee Arsenault	12.44 %	
784-4	Michel Tangouy, président	10, boul. Bélanger Est #101H		15.40 %	
784-5	Denise Martel	10, boul. Bélanger Est #103H		16.58 %	
784-6	Stéphane Poulton	10, boul. Bélanger Est #105B	procurator pour Sophie Caron	11.84 %	
784-7	Denis Caron Clémence Bond	35, rue Throct à Quize		10.65 %	
784-8	Yvon Mantha	10, boul. Bélanger Est #107B	procurator pour Josee Vilkneuve	10.60 %	
784-9	Hélène Blouin	10, boul. Bélanger Est #109H		10.65 %	

PROCURATION

Je laisse mon droit de vote à Michel
Tanguay pour la réunion de co-
propriété du 12 mai 2008.

Pour l'unité 10 Belanger est Beauport
101

Signé le 12 mai 08
à Beauport
Josée ARSENAULT



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, 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 12 mai 2008 et/ou pour toute reprise de cette assemblée suite à un ajournement.

Signé à Québec, ce 23 avril 2008



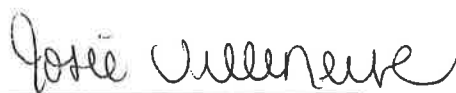
Sophie Garon

C
1255-3
x n n .

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 12 mai 2008 et/ou pour toute reprise de cette assemblée suite à un ajournement.

Signé à Québec, ce 29 avril 2008



Josée Villeneuve

ANNEXE 2

**AU PROCÈS-VERBAL DE L'ASSEMBLÉE DES COPROPRIÉTAIRES
DU 12 MAI 2008**

Québec, ce ____ juin 2008

Me David Lacoursière
HICKSON NOONAN
1170, Grande-Allée Ouest
Québec (Québec) G1S 1E5

OBJET : ASSEMBLÉE DES COPROPRIÉTAIRES DE LA COPROPRIÉTÉ DU BEAU-PRÉ DU 12 MAI 2008

Me Lacoursière,

Par la présente, je vous confirme être le nouveau propriétaire de l'unité 101-B (fraction 784-2) de la Copropriété du Beau-Pré.

Préalablement au 12 mai 2008, au moment de conclure la vente de l'unité de condominium avec Monsieur Michel Tanguay, ce dernier m'a avisé qu'une assemblée de copropriétaires était convoquée pour le lundi, 12 mai 2008 à 19h00 à l'Hôtel Val des Belges.

Également, à ce moment, Monsieur Michel Tanguay m'a effectivement remis l'avis de convocation et les documents annexés à cet avis de convocation.

J'ai alors indiqué à Monsieur Michel Tanguay qu'il n'était pas de mon intention de me présenter à cette assemblée de copropriétaires.

Par la présente, je réitère qu'il n'était pas de mon intention de participer et d'assister à cette assemblée des copropriétaires du 12 mai 2008 et que je n'y ai donc pas eu d'intérêt à y assister.

DL

FAX-651-7105

03/09/2008 06:47 6606050

AUBERGE

PAGE 03/03

1...2

Je reconnais donc avoir bien reçu l'avis de convocation pour cette assemblée générale de copropriétaires du 12 mai 2008 et d'avoir choisi de ne pas y assister et ne pas y assister. Je m'en remettra donc aux décisions qui auront été prises lors de cette assemblée.

Espérant le tout conforme, veuillez recevoir, Me Lacoursière, l'expression de mes salutations les meilleures.

Charles Racine
CHARLES RACINE
UNITÉ 101-B (FRACTION 784-2)

AU PROCÈS-VERBAL DE L'ASSEMBLÉE DES COPROPRIÉTAIRES
DU 12 MAI 2008

ANNEXE 3

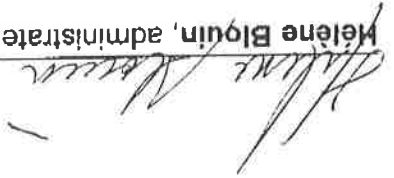
AVIS DE CONVOCATION D'UNE ASSEMBLÉE DE COPROPRIÉTAIRES
(Article 113 de la déclaration de copropriété)

En vertu de l'article 113 de la déclaration de copropriété, je, soussignée, Hélène Blouin, assumant la fonction d'administrateur du Syndicat de la Copropriété du Beau-Pré, 19h00 à l'Hôtel Val-des-Neiges, situé au 201, rue Val-des-Neiges, Mont Sainte-Anne / Beauré.

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

Egalement, ci-annexé, une copie de la proposition de budget pour l'exercice du 1^{er} janvier au 31 décembre 2008.

Signé à Beauré, ce 17 avril 2008


Hélène Blouin, administrateur

CANADA, PROVINCE DE QUEBEC
DISTRICT DE

HELENE BLOUIN

Partie demanderesse
CLEMENCE BOND
ET AL
Partie defenderesse

SIGNIFICATION	7.00
13 KILOMETRE(S)	17.94
S-TOTAL	24.94
	1.05
	1.05
	26.15

DE DAVIN LAPOUSIERE
MES HONNEURS MONTAN
MOISSON 10188-2
(66) (08) (66) D8015
NO. TFS:R123681637
NO. TUD:1006588928

PROCES-VERBAL DE SIGNIFICATION

Je soussigné, ANDRE FONTAINE, huissier de Justice de la Province de Québec, ayant mon domicile professionnel au 800, boul. des Capucins Québec certifie par le présent sous mon serment d'office que j'ai signifié le(a) présent(e) AVIS DE CONVOCATION D'UNE ASSEMBLEE DE COPROPRIETAIRES ET DOCUMENTS ANNEXES: le 23 avril 2008 à 14:53 heures à CLEMENCE BOND ET DENIS CARON, à leur domicile au 88, rue Turcot, Québec, personnellement parlant à Clémence Bond, personnellement lui délivrant alors et la vraie copie certifiée des présentes, après avoir noté au dos la date et l'heure de la signification. Je certifie de plus que la distance autorisée pour la signification de la présente est de 13 Kilomètre(s).

Québec, le 23 avril 2008

André Fontaine
Huissier de Justice
GAGNON SENECHAL COULOMBE
S.E.N.C.
800, BOUL. DES CAPUCINS
QUEBEC, G1J 3R8
(418) 648-1717

C / KATIE
12/55-3

AU PROCÈS-VERBAL DE L'ASSEMBLÉE DES COPROPRIÉTAIRES
DU 12 MAI 2008

ANNEXE 4

ORDRE DU JOUR
Assemblée des copropriétaires de la Copropriété du Beau-Pré, du 19h00 à la salle Mont Ste-Anne de l'Hôtel Val-des-Neiges
avril 2008 à

0. Nomination d'un président d'assemblée et d'un secrétaire d'assemblée
1. Lecture et adoption de l'ordre du jour
2. Adoption du procès-verbal de l'assemblée de copropriétaires du 18 février 2008
3. Rapport du conseil d'administration
4. Budget 2008
5. Revêtement extérieur
6. Lampadaires
7. Varia
8. Levée de l'assemblée

ANNEXE 5

**AU PROCÈS-VERBAL DE L'ASSEMBLÉE DES COPROPRIÉTAIRES
DU 12 MAI 2008**

ANNEXE 6

**AU PROCÈS-VERBAL DE L'ASSEMBLÉE DES COPROPRIÉTAIRES
DU 12 MAI 2008**

LE SYNDICAT DE LA COPROPRIÉTÉ DU BEAU-PRÉ

RAPPORT FINANCIER ANNUEL

EXERCICE TERMINÉ LE
31 DÉCEMBRE 2006
(non vérifié)

RÉSULTATS	2
BILAN	3
AVOIR DE LA COPROPRIÉTÉ	4
NOTES COMPLÉMENTAIRES	5

LE SYNDICAT DE LA COPROPRIÉTÉ DU BEAU-PRÉ

RAPPORT FINANCIER ANNUEL

EXERCICE TERMINÉ LE

31 DÉCEMBRE 2007

(non vérifié)

RÉSULTATS	2
BILAN	3
AVOIR DE LA COPROPRIÉTÉ	4
NOTES COMPLÉMENTAIRES	5

ANNEXE 7

AU PROCÈS-VERBAL DE L'ASSEMBLÉE DES COPROPRIÉTAIRES
DU 12 MAI 2008

SYNDICAT DE LA COPROPRIÉTÉ DU BEAU-PRÉ

BUDGET 2008

(exercice financier du 1^{er} janvier au 31 décembre 2008)

Revenus

Frais communs des copropriétaires

• unité 101-B (11.84%)	1 728.64\$
• unité 101-H (12.44%)	1 816.24\$
• unité 103-B (15.40%)	2 248.40\$
• unité 103-H (16.58%)	2 420.68\$
• unité 105-B (11.84%)	1 728.64\$
• unité 105-H (10.65%)	1 554.90\$
• unité 107-B (10.60%)	1 547.60\$
• unité 101-H (10.65%)	1 554.90\$

14 600.00\$

Dépenses

Frais bancaires et administratifs	200.00\$
Assurances	2 500.00\$
Déneigement	1 500.00\$
Gazon et entretien	1 800.00\$
Frais de déplacement	100.00\$
Frais professionnels – avocat	4 500.00\$
Frais professionnels – comptable	2 500.00\$
Divers – Imprévus	500.00\$
Fonds de réserve	1 000.00\$

14 600.00\$

ANNEXE 8

AU PROCÈS-VERBAL DE L'ASSEMBLÉE DES COPROPRIÉTAIRES
DU 12 MAI 2008

SYNDICAT DE LA COPROPRIÉTÉ DU BEAU-PRÉ
BUDGET 2008
(exercice financier du 1er janvier au 31 décembre 2008)

Revenus

Montant

Frais Communs des copropriétaires

Unité 101-B (11,84%)	1 800 \$
Unité 101-H (12,44%)	1 891 \$
Unité 103-B (15,40%)	2 341 \$
Unité 103-H (16,58%)	2 520 \$
Unité 105-B (11,84%)	1 800 \$
Unité 105-H (10,65%)	1 619 \$
Unité 107-B (10,60%)	1 611 \$
Unité 107-H (10,65%)	1 619 \$
Total	15 200 \$

Dépenses

Frais bancaires et administratifs	200 \$
Assurances	2 500 \$
Déneigement	1 500 \$
Gazon et entretien	1 800 \$
Frais de déplacement	100 \$
Honoraires Professionnels- Avocat	4 500 \$
Honoraires Professionnels- CTB	2 500 \$
Divers	500 \$
Fonds de prévoyance	1 600 \$
Total	15 200 \$

ANNEXE 9

**AU PROCÈS-VERBAL DE L'ASSEMBLÉE DES COPROPRIÉTAIRES
DU 12 MAI 2008**



Paddy Rouleau
SPÉCIALISTE DE PRODUITS,
REVÊTEMENTS EXTÉRIEURS DE BOIS MASSIF
paddy.rouleau@maibec.com



560, rue Lenoir
Sainte-Foy (Québec)
G1X 3W3 CANADA

☎ 418.653.5280 #257
800.363.1930
☎ 418.573.1787
☎ 418.653.4354

Monsieur Tanguay
303, rue Val-des-Neiges
Sainte-Anne-de-Beaupré, Québec
G1E 3L7

Objet : Suivi de votre dossier de réclamation # 1457.

Cher Monsieur Tanguay,

Cette lettre a pour but de statuer sur les observations et recommandations reliés au lambris Maibec installé sur la première phase du projet le Jardin des Neiges au Mont-Sainte-Anne.

La teinture semi-transparente est un produit qui rend possible, par sa pigmentation réduite, le fait d'apprécier le grain ainsi que la couleur du bois. Cette technologie permet ainsi d'accentuer la beauté et la chaleur d'un revêtement de bois massif et lui confère une couleur qui lui est propre.

Étant semi-transparente, ce type de teinture impose certaines limitations notamment, la durabilité face aux intempéries. Ce phénomène est d'autant plus réel pour les surfaces les plus exposées au soleil, le produit réagissant alors en pâlisant. Cette altération prend habituellement naissance sur les surfaces du bois où la teinture pénètre le moins telles les nœuds ou autres surfaces lisses. Dans le cas du revêtement Maibec installé sur la première phase du projet le Jardin des Neiges au Mont-Sainte-Anne, nous avons constaté le pâlisement des nœuds sur trois murs et sur le côté gauche du portique.

En 2004, la garantie de Maibec sur les teintures semi-transparentes était de 5 ans contre le pelage, l'écaillage et la formation de cloques et craquelures, non contre le pâlisement. Veuillez noter qu'en 2007 Maibec n'offre plus de garantie sur ce type de teinture. En effet, du à la nature de celle-ci, un entretien régulier à chaque 3 à 5 ans doit être pratiqué. Maibec n'est par conséquent nullement responsable du pâlisement du produit aux endroits affectés. Nous aimerions, par ailleurs, souligner la performance du produit installé sur les autres surfaces et ce, après 3 ans d'exposition.

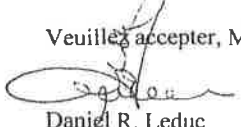
Ayant à cœur de bien servir sa clientèle, Maibec aimerait toutefois vous offrir une participation au règlement de ce dossier dans l'optique où la mise en chantier de la prochaine phase de votre projet approche à grand pas.

De bonne foi, nous souhaiterions vous fournir la teinture semi-transparente et la main d'œuvre (jusqu'à concurrence de \$1500.00) pour reteindre uniquement les endroits concernés par la présente situation soient : les 3 murs affectés ainsi que le côté gauche du portique.

Créant par cette offre un précédent non souhaité dans les politiques de notre entreprise, nous vous demandons en retour une entente d'exclusivité quant à l'installation des produits de revêtement extérieur Maibec sur la prochaine phase du projet le Jardin des Neiges. Tel que discuté sur le site, nous vous fournirons un échantillonnage détaillé de couleurs OPAQUES afin de faciliter votre sélection. La série de teinture opaque demeure l'option la moins exigeante en entretien.

En terminant, mentionnons que les futurs copropriétaires devront s'attendre à devoir effectuer un entretien périodique de la teinture semi-transparente à la fréquence mentionnée plus haut. Rappelons que la meilleure solution afin de réduire l'entretien serait pour eux d'appliquer une teinture opaque. Cependant, notre garantie de 15 ans sur la teinture opaque suivant la reteinte du revêtement dans les premières 15 années de son installation ne sera pas applicable. En effet, cette garantie n'est valide que si le revêtement a été recouvert d'une teinture opaque à l'origine.

Veuillez accepter, Monsieur Tanguay, l'expression de nos sentiments les meilleurs.


Daniel R. Leduc
Vice-président, ventes et marketing

ANNEXE 10

**AU PROCÈS-VERBAL DE L'ASSEMBLÉE DES COPROPRIÉTAIRES
DU 12 MAI 2008**

SYNDICAT DE LA COPROPRIÉTÉ DU BEAU-PRÉ
10, BOUL. BELANGER EST #107 H
BEAUPRÉ (QUEBEC) G0A 1E0

LE 12 MAI 2008

A TOUS LES MEMBRES DU SYNDICAT
DE LA COPROPRIÉTÉ DU BEAUPRÉ

MADAME, MONSIEUR

JE TIENS A VOUS AVISER QUE JE Cesse IMMEDIATEMENT D'ÊTRE
PRESIDENTE ET ADMINISTRATRICE DU SYNDICAT DE LA COPROPRIÉTÉ

VEUILLEZ AGIR EN CONSÉQUENCE



HELENE BLOOIN