

# Heenan Blaikie Aubut

PAR TÉLÉCOPIEUR  
ORIGINAL PAR MESSENGER

## 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.

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 Arsenault,  
Monsieur Yvon Mantha,  
Madame Denise Martel,  
Madame Josée Villeneuve

Gilles Warren

T 418 649-5462

C 418 672 0068

F 1 866 698 6912

gwarren@heenan.ca

900, boul. René-Lévesque Est

Bureau 600

Québec (Québec)

Canada G1R 2B5

www.heenarblaikie.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.

Heenan Blaikie Aubut - Partie intégrante de Heenan Blaikie Limited s.e. en.

Avocats / Agents de brevets et de marques de commerce

Québec / Montréal / Toronto / Vancouver / Calgary / Ottawa / Sherbrooke / Trois-Rivières / Victoria

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.