

D-29

Heenan Blaikie Aubut

PZ

**COPIE CONFORME**

PAR COURRIER RECOMMANDÉ  
# 79 123 566 715

**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 27 avril 2007

« SOUS TOUTES RÉSERVES »

Me Stéphane Poulin  
Syndicat de la copropriété du Beau-Pré  
Huot, Thibault, Poulin, avocats  
59, rue d'Auteuil  
Québec (Québec) G1R 4C2

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

Cher confrère,

Nous sommes les procureurs de monsieur Denis Caron et de madame Clémence Bond, lesquels nous ont consultés relativement à l'adoption de trois résolutions par les copropriétaires du Syndicat de la copropriété du Beau-Pré, le 5 avril 2007.

Nos clients nous ont fait part qu'aucun des propriétaires n'a reçu les informations nécessaires pour l'adoption de telles résolutions et qu'aucune modification à la déclaration de copropriété, à titre de projet, ne leur a été remise ou expliquée lors de cette assemblée. De plus, nos clients nous ont mentionné que vous avez mené cette assemblée de façon tout à fait cavalière et inappropriée.

La lecture des résolutions, signées par les copropriétaires, dont nous avons pris connaissance, sont nulles à leur face même.

En effet, l'article 123 de la déclaration de copropriété stipule ce qui suit :

Gilles Warren

T 418 649-5462  
C 418 572 0068  
F 1 866 698 6912  
gwarren@heenan.ca

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

www.heenanblaikie.com

*« Art. 123 Les résolutions écrites, signées par toutes les personnes habiles à voter, ont la même valeur que si elles avaient été adoptées lors d'une assemblée des copropriétaires. Ces résolutions doivent comporter toutes les informations qui sont requises sur la feuille de présence, tel que ci-haut stipulé. Un exemplaire de ces résolutions est conservé avec les procès-verbaux des délibérations. »*

Pour être valable, ces résolutions écrites auraient dû être signées par tous les copropriétaires et comporter les mentions décrites à l'article 121 de la déclaration de copropriété, lequel stipule ce qui suit :

*« Art. 121 Il est tenu une feuille de présence préparée par les administrateurs avant la tenue de l'assemblée générale et qui contient les nom et adresse de chaque copropriétaire et, le cas échéant, de son mandataire, de la fraction qu'il détient et du nombre de voix dont il dispose, compte tenu, s'il y a lieu, des dispositions du Code civil du Québec relatives à la réduction et à la suspension du droit de vote.*

*Cette feuille est émargée par chaque copropriétaire ou par son mandataire. Elle est certifiée exacte par le secrétaire ou le président de l'assemblée. »*

À sa face même, il s'avère que :

- le nom de chacun des copropriétaires n'y apparaît pas;
- sont manquants à ces résolutions les noms de :
  - Josée Arsenault, copropriétaire du lot 784-4,
  - Sophie Garon, copropriétaire du lot 784-6;
  - Clémence Bond, copropriétaire du lot 784-7; et
  - Josée Villeneuve, copropriétaire du lot 784-8.
- sont aussi manquants à ces résolutions la référence à la fraction détenue par chacun des propriétaires et au nombre de voix qu'ils disposent.

Soyez donc avisé que nos clients considèrent les résolutions suivantes comme nulles et non avenues, à savoir :

- la résolution du 5 avril 2007, relativement à l'octroi d'une servitude affectant le terrain du syndicat;

- la résolution du 5 avril 2007, relativement à l'amendement de la déclaration de copropriété concernant les droits exclusifs de certains espaces de rangement; et
- la résolution du 5 avril 2007, relativement à la modification de la déclaration de copropriété concernant l'usage de cases de rangement, à titre de salle de lavage et de rangement.

Vous êtes donc formellement mis en demeure de ne pas procéder à la signature de quelque amendement que ce soit à la déclaration de copropriété et ce, sans qu'une nouvelle réunion des copropriétaires soit valablement convoquée et tenue et que des résolutions, claires et sans équivoques, soient valablement adoptées suite à des informations, claires et précises, transmises à tous les copropriétaires, à défaut de quoi, nous avons le mandat d'entreprendre toutes les procédures, tant contre le syndicat que contre vous personnellement.

Veuillez, s'il vous plaît, nous confirmer par écrit que vous ne procéderez pas à la signature de l'amendement à la déclaration de copropriété et que vous convoquerez une nouvelle réunion dans les plus brefs délais, aux fins d'annuler les résolutions supposément adoptées le 5 avril 2007 et pour rediscuter de tout le dossier.

À défaut par vous de nous faire parvenir une telle confirmation dans les 10 jours suivant la réception de la présente lettre, soyez avisé que nous avons le mandat formel de prendre toutes les procédures appropriées, y compris toutes procédures visant l'annulation des résolutions du 5 avril 2007, le tout conformément au *Code civil du Québec*.

Par ailleurs, pourriez-vous nous faire part de la façon dont les valeurs relatives et les quotes-parts, dans les parties communes, ont été attribuées à la convention de copropriété. En effet, certaines unités privatives, qui semblent pourtant tout à fait semblables quant à leur superficie et leur valeur, ont des valeurs relatives différentes.

Il semble qu'une case de rangement dans la partie du sous-sol, au dessous de l'unité commerciale, aurait été attribuée à madame Denise Martel. Pourriez-vous nous faire connaître sur quelle base légale cette case de rangement lui a été octroyée et, dans l'affirmative, nous faire parvenir les documents à l'appui de cette décision.

Il semble que l'aménagement du terrain et du stationnement ne soit pas complété. Pourriez-vous nous faire part quand l'aménagement sera complété.

Il semble qu'il y a des problèmes d'isolation de la partie du sous-sol, sous l'unité appartenant à madame Hélène Blouin. Pourriez-vous nous faire part des ententes prises relativement à ces travaux ainsi que du nom des entrepreneurs qui ont procédé ou procéderont à ces réparations ainsi que le coût afférent à de telles réparations et nous

confirmer si ces entrepreneurs ou sous-entrepreneurs sont accrédités à la Régie du bâtiment.

Il semble que certaines unités soient actuellement louées. Pourriez-vous nous confirmer lesquelles des unités sont louées et nous faire parvenir les baux, les documents à cet effet ainsi que le nom des occupants et locataires.

Dans l'attente de vos nouvelles, je reste disponible pour discuter du dossier avec vous si vous le désirez.

Veuillez agréer, cher confrère, l'expression de nos sentiments les plus distingués.

Heenan Blaikie Aubut

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Gilles Warren', with a long horizontal stroke extending to the right.

Gilles Warren  
/ct

C.c. Me Jean Morin, notaire  
(Par courrier recommandé, #79 123 566 701)

M. Denis Caron et  
Mme Clémence Bond