

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

Assemblée tenue le mardi, 2 novembre 2010 à 19h00
à la salle Saint-Laurent de l'Auberge La Camarine à Beaupré

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, à titre de représentant de Sophie Garon en vertu d'une procuration (fraction 784-6) et à titre de représentant de Sylvie Gagnon et Charles Racine en vertu d'une procuration (fraction 784-2)
 - Denise Martel (fraction 784-5)
 - Paul Vaillancourt, à titre de représentant de l'administrateur Michel Tanguay et à titre de représentant de Le Scandinave Condominium Inc. (fraction 784-4) en vertu de procurations
 - Manon Fortin (fraction 784-3)
 - Me David Lacoursière
- (voir procurations – Annexe 1)
-

Procès-verbal de l'assemblée générale des copropriétaires du Syndicat de la Copropriété du Beau-Pré tenue le 2 novembre 2010 à 19h00 à la salle Saint-Laurent de l'Auberge La Camarine à Beaupré.

0. **NOMINATION D'UN PRÉSIDENT D'ASSEMBLÉE ET D'UNE SECRÉTAIRE D'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. Cette proposition est soumise au vote.

Le président d'assemblée demande le vote sur la proposition de nomination du président d'assemblée et le résultat du vote est :

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 est acceptée à la majorité et Me David Lacoursière est donc nommé afin d'agir à titre de président d'assemblée.

Il est proposé par Yvon Mantha, appuyé par Hélène Blouin, de nommer Denise Martel afin d'agir à titre de secrétaire d'assemblée. Cette proposition est soumise au vote.

Le président d'assemblée demande le vote sur la proposition de nomination de la secrétaire d'assemblée et le résultat du vote est :

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

Contre : aucun

Abstention : fraction 784-7 (10.65%)

La proposition est acceptée à la majorité et Denise Martel est donc nommée afin d'agir à titre de secrétaire d'assemblée.

Le président d'assemblée procède à l'ouverture de l'assemblée vers 19h15.

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 réparti de façon équitable entre tous les copropriétaires et il sera donc accordé des droits de parole d'une durée approximative de deux (2) 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 une fois que chacun aura eu l'opportunité de s'exprimer.

Le président d'assemblée fait la revue des procurations en sa possession et qui sont énumérés avec la liste des présences ci-haut et à l'Annexe 1.

Me David Lacoursière mentionne que l'avis de convocation a été expédié à tous les copropriétaires et avoir en sa possession les preuves de réception et tous les copropriétaires signifient avoir bien reçu ledit avis de convocation, ce dernier ayant été accompagné d'un projet d'ordre du jour, d'un état de l'exercice 2009, du budget proposé pour 2010 et de projets de résolution (voir avis de convocation et annexes – Annexe 2). Aucun copropriétaire présent ou représenté ne conteste la convocation de l'assemblée ou sa validité.

1. VÉRIFICATION DU QUORUM

Le président d'assemblée vérifie les présences autant en personne qu'en vertu de procurations.

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

2. LECTURE ET ADOPTION DE L'ORDRE DU JOUR

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

Puisqu'une assemblée de copropriétaires avait été convoquée directement par Denis Caron pour le 29 octobre 2010 et qu'un ordre du jour était annexé à cette convocation, le président d'assemblée, suite à un échange de courriels avec Denis Caron, avait intégré les points et sujets de cet ordre du jour à l'ordre de jour proposé avec l'avis de convocation signé par Michel Tanguay.

L'assemblée convoquée pour le 29 octobre 2010 n'a pas été tenue.

Denis Caron indique qu'il ne souhaite pas que les points et sujets contenus à l'ordre du jour proposé par lui pour le 29 octobre 2010 soient ajoutés au projet d'ordre du jour pour le 2 novembre 2010. Le président d'assemblée indique qu'il avait eu une mauvaise compréhension des propos de Denis Caron à ce sujet.

Il est proposé par Manon Fortin, appuyé par Stéphane Poulin, d'adopter l'ordre du jour tel que le projet reçu avec l'avis de convocation pour le 2 novembre 2010 (voir ordre du jour – Annexe 3) et que le varia demeure ouvert tel qu'indiqué par le président d'assemblée. Cette proposition est soumise au vote.

Le président d'assemblée demande le vote sur la proposition d'adoption de l'ordre du jour et le résultat du vote est :

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

Contre : aucun

Abstention : fraction 784-7 (10.65%)

L'ordre du jour Annexe 3 est donc adopté à la majorité.

Certains copropriétaires indiquant qu'ils souhaitent discuter des sujets suivants au varia : procès-verbaux, confirmation du mandat de Hickson Noonan et date fixe pour les assemblées.

Le président d'assemblée rappelle que ces sujets ainsi que d'autres pourront être abordés au varia qui va demeurer ouvert jusqu'à la fin de l'assemblée.

3. AFFAIRES COURANTES

a) Aménagement paysager

Il est discuté de la nécessité de procéder à l'aménagement paysager du site. Les copropriétaires échangent sur la nécessité de se doter d'un plan global pour l'aménagement du site et qu'il est donc requis de faire appel à des personnes qualifiées en la matière.

Il est également discuté du processus à suivre pour ces travaux, soit de savoir s'il n'y a pas lieu de procéder avec un architecte paysager et de soumettre le plan préparé par ce dernier à des entrepreneurs spécialisés pour obtenir des soumissions ou encore à savoir s'il n'est pas préférable de soumettre les besoins et souhaits de la copropriété à diverses entreprises spécialisées qui soumettront des plans et des prix.

Dans le cadre de ces discussions, un consensus se dessine à l'effet qu'il y aurait lieu que chacun des copropriétaires communique à l'administrateur les besoins et les souhaits pour un éventuel plan d'aménagement et que l'administrateur soumette les principaux points résultant de cet exercice à diverses entreprises spécialisées pour obtenir des plans-projet et une estimation des coûts.

Certains copropriétaires indiquent qu'il serait préférable d'éviter les coûts importants découlant des services d'un architecte paysager.

Il est également discuté du fait que ce plan devra prévoir un emplacement et des aménagements y afférents pour les déchets et le recyclage.

Le plan d'aménagement devra aussi prévoir la disposition de l'eau s'écoulant des gouttières afin de s'assurer que cette eau ne demeure pas à proximité des fondations. Il

est indiqué qu'il serait approprié de vérifier auprès de la municipalité la possibilité de diriger cette eau vers le réseau municipal. Ces travaux d'aménagement ne pourront être réalisés avant le printemps 2011 mais il est exprimé le souhait que les travaux soient débutés à ce moment et donc il y a lieu de déterminer le plan à mettre en branle ainsi que s'assurer d'être en mesure d'accorder un contrat à une entreprise spécialisée pour cette période.

Il est proposé par Yvon Mantha, appuyé par Hélène Blouin, que les copropriétaires désireux de le faire soumettent, par écrit, les besoins et les souhaits pour l'éventuel plan d'aménagement paysager à l'administrateur et ce, au plus tard le 15 décembre 2010, que l'administrateur regroupe les principaux points exprimés par les copropriétaires et soumette le tout à quelques entreprises spécialisées en aménagement afin d'obtenir un plan-projet et une estimation des coûts, ces derniers devant être soumis pour commentaires aux copropriétaires qui pourront ensuite prendre une décision de sorte que le contrat pourra être accordé avant le printemps 2011 et les travaux pourront débuter au printemps 2011. Cette proposition est soumise au vote.

Le président d'assemblée demande le vote sur la proposition pour le plan d'aménagement paysager et le résultat du vote est :

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 est adoptée à la majorité.

b) Peinture du bâtiment

Hélène Blouin présente deux (2) soumissions obtenues pour les travaux de peinture au revêtement extérieur du bâtiment, soit des travaux pour l'application de deux (2) couches de peinture et autres travaux accessoires.

La première soumission est de la compagnie Groupe Nomade Inc. au montant de 17 040 \$ et la deuxième soumission est de la compagnie Peinture Classique au montant de 18 250 \$.

Hélène Blouin mentionne que Michel Tanguay avait déjà obtenu une autre soumission de la compagnie Qualipeintre au montant de 29 250 \$.

Elle indique que les soumissions obtenues de Groupe Nomade et de Peinture Classique ont été obtenues après avoir soumis le devis de peinture. Les trois (3) soumissions ainsi que le devis de peinture circulent parmi les copropriétaires (voir soumissions et devis - Annexe 4).

Yvon Mantha mentionne que ce devis a été préparé suivant la visite du technicien spécialisé de Sico.

Yvon Mantha mentionne que les soumissionnaires sont des entrepreneurs qualifiés et qu'il a été vérifié que ceux-ci sont en règle avec la Régie du bâtiment du Québec.

Denis Caron et Clémence Bond indiquent qu'ils n'ont pas eu l'occasion d'examiner le devis et les soumissions et qu'ils ont besoin de procéder à cet examen.

Il est constaté que la soumission de Groupe Nomade est inférieure approximativement de 1 200 \$ à la soumission de Peinture Classique.

Yvon Mantha suggère que la proposition soit modifiée afin qu'il y ait une vérification de la conformité de la soumission au devis.

Clémence Bond indique qu'elle ne peut prendre une décision dans ces circonstances sans avoir eu l'occasion d'examiner les documents. Denis Caron indique qu'il serait opportun d'adopter un budget et/ou d'examiner le budget avant de prendre une décision pour la peinture puisque cela revient à travailler à l'envers.

Des discussions ont lieu entre les copropriétaires sur le devis et les soumissions. Denis Caron soulève qu'il y a une différence entre le devis et les soumissions, le devis référant à une peinture semi-transparente alors que les soumissions réfèrent à une peinture opaque.

Il est proposé par Stéphane Poulin, appuyé par Denise Martel, qu'un contrat soit accordé à Groupe Nomade Inc. suivant la soumission de 17 040 \$, en plus des taxes applicables, après s'être assuré, au préalable, que la soumission est conforme au devis. Cette proposition est soumise au vote.

Le président d'assemblée demande le vote sur la proposition d'octroi du contrat de peinture à Groupe Nomade Inc. ci-avant formulée et le résultat du vote est :

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 est adoptée à la majorité.

PAUSE : L'ASSEMBLÉE EST SUSPENDUE POUR UNE PAUSE D'UNE DIZAINE DE MINUTES DE 20H15 À 20H25

c) **Aménagement d'un emplacement à déchets**

Stéphane Poulin avance l'idée de retirer les poubelles et de les remplacer par un conteneur qui pourrait être utilisé autant par la phase 1 que la phase 2 et que les frais de location de ce conteneur soient répartis entre les deux phases. Il ajoute qu'un aménagement, dans le cadre du plan d'aménagement global discuté au point 3a), soit

élaboré et réalisé. Certains copropriétaires s'interrogent sur la possibilité pour la phase 2 de ne pas amener leurs poubelles sur ou à proximité de l'immeuble de la phase 1 et donc de localiser leurs poubelles sur la phase 2. Certains copropriétaires expriment également des inquiétudes et/ou des questions sur le sort qui sera réservé aux poubelles de la phase 3. Denis Caron ajoute que les phases 2 et 3 peuvent se débrouiller avec le droit de passage qui a été consenti.

Denise Martel indique que Michel Tanguay lui a déjà indiqué que la compagnie assurant la cueillette des déchets ne peut pas et/ou ne veut pas se rendre dans les allées de circulation privées des phases 1 et 2. Il est indiqué qu'il serait nécessaire de faire des vérifications à cet effet auprès de la municipalité. Il est également discuté de la possibilité qu'un éventuel conteneur soit disposé entre les phases 1 et 2.

Quant à ce qui se produira avec les poubelles de la phase 3, certains copropriétaires indiquent qu'il y aura lieu de traiter de cette question plus tard.

Il est proposé par Yvon Mantha, appuyé par Denise Martel, que les poubelles soient retirées et remplacées par le conteneur qui sera disposé sur l'immeuble de la phase 1 et que les frais de location soient répartis entre la phase 1 et la phase 2 et que des vérifications soient effectuées auprès de la municipalité afin de vérifier si l'entreprise responsable de la cueillette des déchets peut circuler sur la phase 2 et la phase 3 et, dans l'éventualité d'une réponse positive, de reconsidérer la décision prise quant au conteneur. Cette proposition est soumise au vote.

Le président d'assemblée demande le vote sur la proposition relative au conteneur ci-avant mentionnée et le résultat du vote est :

Pour : fractions 784-3, 784-4, 784-5, 784-8 et 784-9 (65.67 %)

Contre : fraction 784-6 (11.84 %)

Abstention : fractions 784-2 et 784-7 (22.49 %)

La proposition est donc adoptée à la majorité.

d) Installation de drains de gouttières

Stéphane Poulin indique que le plan global d'aménagement devra traiter de la question de l'eau provenant des gouttières afin d'éviter que cette eau demeure à proximité des murs et des fondations et qu'il serait nécessaire de prendre des mesures temporaires jusqu'à la réalisation d'un tel plan d'aménagement. Il propose que des tuyaux temporaires soient ajoutés aux gouttières afin de prolonger celles-ci et ainsi permettre d'éloigner l'eau du bâtiment. Certains copropriétaires discutent de la possibilité d'acheminer l'eau vers le réseau municipal et cette option sera étudiée avec le plan global d'aménagement. Il est indiqué que ce sujet fait l'objet de discussions depuis longtemps.

Il est proposé par Stéphane Poulin, appuyé par Manon Fortin, que les copropriétaires qui le souhaitent procèdent à l'achat de tuyaux de prolongement des gouttières et procèdent à son installation jusqu'à la réalisation du plan global d'aménagement discuté au point 3a). Cette proposition est soumise au vote.

Le président d'assemblée demande le vote sur la proposition d'autoriser les copropriétaires qui le souhaitent à acheter et installer des tuyaux de prolongement des gouttières et le résultat du vote est :

Pour : fractions 784-2, 784-3, 784-4, 784-5, 784-6, 784-7, 784-8 et 784-9
(100%)

La proposition est adoptée à l'unanimité.

4. ÉTATS FINANCIERS 2009

Le président d'assemblée indique qu'un état pour l'exercice financier se terminant le 31 décembre 2009 a été annexé à l'avis de convocation (voir état - Annexe 5).

Stéphane Poulin indique qu'il y aurait lieu d'adopter cet état. Certains copropriétaires soulèvent des questions relativement aux différents items de cet état et d'autres indiquent que les chiffres de l'état parlent par eux-mêmes.

La majorité des copropriétaires indique qu'il manque des détails à cet état et aurait souhaité que Michel Tanguay soit présent afin d'être en mesure d'y répondre.

Denis Caron indique qu'il ne peut être possible que de prendre acte de ce qui est soumis par Michel Tanguay mais qu'il est impossible de l'adopter sans avoir davantage de détails et sans que Michel Tanguay ne réponde aux questions.

Certains copropriétaires posent des questions quant au nombre de cases de stationnement visées par cet état.

Il est également discuté des raisons pour lesquelles le montant pour le déneigement a diminué. Certains copropriétaires soulèvent la possibilité que les frais de déneigement soient dorénavant partagés avec la phase 2. La majorité des copropriétaires aurait souhaitée que cet état soit décortiqué.

Clémence Bond indique qu'il ne s'agit pas d'états financiers mais uniquement d'un état des revenus et dépenses et qu'un état financier doit comporter un bilan.

Paul Vaillancourt soumet un document sur lequel il est indiqué « bilan » qui aurait été préparé par Michel Tanguay (voir bilan - Annexe 6). Ce document n'était pas annexé à l'avis de convocation.

Il est proposé par Manon Fortin, appuyé par Hélène Blouin, d'adopter l'état (sans le qualifier davantage) pour l'exercice financier se terminant le 31 décembre 2009 puisque les dépenses ont déjà été effectuées ou engagées et d'exiger qu'une ventilation soit fournie pour chacun des postes apparaissant à cet état et qu'un bilan soit également fourni dans le cadre de la reddition de compte de Michel Tanguay et que l'état soit fait avec une ventilation détaillée et un bilan pour les années à venir. Cette proposition est soumise au vote.

Le président d'assemblée demande le vote sur la proposition d'adoption de l'état de l'exercice financier se terminant le 31 décembre 2009 ci-avant formulée et le résultat du vote est :

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

Contre : aucun

Abstention : fraction 784-7 (10.65%)

La proposition est adoptée à la majorité.

5. PRÉVISIONS BUDGÉTAIRES 2010

Une proposition de budget pour l'exercice financier se terminant le 31 décembre 2010 a été annexée avec l'avis de convocation de Michel Tanguay.

Quelques commentaires sont émis sur ce budget portant essentiellement sur la raisonnable de celui-ci.

Il est proposé par Stéphane Poulin, appuyé par Manon Fortin, d'adopter le budget pour l'exercice financier se terminant le 31 décembre 2010 tel que soumis (voir budget - Annexe 5). Cette proposition est soumise au vote.

Le président d'assemblée demande le vote sur la proposition d'adoption du budget pour l'exercice se terminant le 31 décembre 2010 :

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

Contre : aucun

Abstention : fraction 784-7 (10.65%)

Le budget pour l'exercice financier se terminant le 31 décembre 2010 est adopté à la majorité.

6. FRAIS COMMUNS 2010

Stéphane Poulin soumet qu'un surplus important existe pour les années antérieures puisque davantage de frais communs ont été payés que les dépenses encourues. Il soumet qu'il serait opportun d'utiliser ce surplus pour acquitter les coûts des travaux de peinture. Il indique qu'il serait également possible de voter pour que ces surplus soient retournés à chacun des copropriétaires. Plusieurs copropriétaires manifestent le souhait d'utiliser ce surplus pour les travaux de peinture. Denis Caron et Clémence Bond indiquent qu'en l'absence d'un bilan, il est impossible de connaître le montant de ce surplus et son affectation au compte courant ou au fonds de prévoyance.

Certains copropriétaires s'interrogent à savoir si tous les copropriétaires ont payé leurs frais communs jusqu'à maintenant. Il est confirmé que tous les copropriétaires ont envoyé leurs chèques. Denis Caron mentionne que ses chèques ont été envoyés mais n'ont pas été encaissés. Paul Vaillancourt indique que les chèques ne sont pas du bon montant selon ce qui lui a été dit par Michel Tanguay. Denis Caron indique n'avoir jamais reçu un avis à l'effet que ses chèques n'étaient pas du bon montant.

Il est proposé par Stéphane Poulin, appuyé par Hélène Blouin, que le surplus des années antérieures soit utilisé pour l'acquittement des coûts des travaux de peinture du bâtiment. Cette proposition est soumise au vote.

Le président d'assemblée demande le vote sur la proposition d'utilisation du surplus des années antérieures pour l'acquittement des coûts de peinture du bâtiment et le résultat du vote est :

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 est adoptée à la majorité.

7. MODIFICATION DU CHAPITRE 5 DE LA DÉCLARATION DE COPROPRIÉTÉ

Une proposition de modification à la déclaration de copropriété a été annexée à l'avis de convocation (voir proposition de modification - Annexe 7).

Les copropriétaires discutent du lieu de livraison actuel de la correspondance de la copropriété. Il est indiqué que la majorité de la correspondance est acheminée à l'adresse de Hélène Blouin. Les copropriétaires indiquent que la correspondance pourrait continuer d'être acheminée à cet endroit et que toute la correspondance y soit acheminée sans exception.

Il est proposé par Stéphane Poulin, appuyé par Yvon Mantha, de modifier le chapitre 5 de la déclaration de copropriété afin d'ajouter à l'article 26 le paragraphe suivant : Pour les fins de la transmission de toute correspondance et/ou avis de quelque nature que

ce soit au syndicat, ce dernier élit domicile au domicile de Hélène Blouin, soit au 10, boulevard Bélanger Est #107-H à Beauré. Cette proposition est soumise au vote.

Le président d'assemblée demande le vote sur la proposition de modification du chapitre 5 de la déclaration de copropriété et le résultat du vote est :

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

Contre : aucun

Abstention : fraction 784-7 (10.65%)

La proposition de modification du chapitre 5 de la déclaration de copropriété est adoptée à la majorité absolue.

8. MODIFICATION DU CHAPITRE 9 DE LA DÉCLARATION DE COPROPRIÉTÉ

Denis Caron pose des questions sur la personne ayant rédigé cette proposition de clause (voir proposition de modification - Annexe 8). Me David Lacoursière indique que cette clause a été rédigée par Michel Tanguay mais que ce dernier lui a demandé de l'assister dans la rédaction de la clause qu'il souhaitait proposer.

Denis Caron indique qu'il croit que Stéphane Poulin a sans doute participé à la rédaction de cette clause. Me David Lacoursière indique que la rédaction a été faite uniquement par Michel Tanguay assisté de lui-même sans aucune participation de quelque autre personne que ce soit.

Il est proposé par Stéphane Poulin, appuyé par Yvon Mantha, de modifier le chapitre 9 de la déclaration de copropriété tel qu'indiqué à la proposition écrite annexée à l'avis de convocation (voir Annexe 8). Cette proposition est soumise au vote.

Le président d'assemblée demande le vote sur la proposition de modification du chapitre 9 de la déclaration de copropriété telle que ci-avant indiquée et le résultat du vote est :

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 est adoptée à la majorité absolue.

9. STATIONNEMENT

Les copropriétaires discutent et s'interrogent sur le nombre de stationnements déjà attribués à la phase 2 en vertu de l'acte d'attribution.

Stéphane Poulin indique qu'il souhaiterait que les stationnements ayant été attribués à la phase 2 soient plutôt convertis en stationnement visiteurs pour les phases 1 et 2 et que les coûts d'aménagement de ces stationnements soient assumés par la phase 2.

Denis Caron indique que l'assemblée ne peut imposer des frais à des voisins, soit à la phase 2.

Il est questionné sur l'éventualité d'un refus par la phase 2 de modifier la situation existante, soit l'attribution des stationnements. Certains copropriétaires indiquent qu'il serait souhaitable, en cas de refus de la phase 2, que ces espaces de stationnement soient utilisés à la discrétion de la phase 1. D'autres copropriétaires indiquent que l'acte d'attribution constitue un obstacle à cette volonté.

Il est proposé par Stéphane Poulin, appuyé par Denise Martel, de proposer à la phase 2 de convertir les stationnements ayant été attribués à la phase 2 en stationnements visiteurs pouvant être utilisés et au bénéfice des phases 1 et 2 et que tous les coûts d'aménagement de ces stationnements visiteurs soient à la charge de la phase 2 et que, dans l'éventualité d'un refus, il soit proposé que les stationnements attribués à la phase 2 soient disposés ou utilisés à la discrétion de la phase 1. Cette proposition est soumise au vote.

Le président d'assemblée demande le vote sur la proposition de conversion des stationnements attribués à la phase 2 telle que ci-avant formulée et le résultat du vote est :

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 est adoptée à la majorité.

10. ÉLECTION DE L'ADMINISTRATEUR

Le président d'assemblée indique que le poste d'administrateur est vacant depuis le 28 octobre 2010 suite à la démission de Michel Tanguay datée du 28 septembre 2010 qui était effective pour le 28 octobre 2010. Le président d'assemblée ajoute que même si le poste n'avait pas été vacant, il y avait lieu de procéder à l'élection de l'administrateur.

Le président d'assemblée explique le processus de mise en candidature et de vote pour l'élection de l'administrateur.

Le président d'assemblée ouvre la période de mise en candidature et demande si des copropriétaires ont des propositions à formuler.

Stéphane Poulin propose Denise Martel. Denise Martel indique qu'elle accepte d'être mise en candidature et indique qu'elle ne peut tout faire seule puisque travaillant à temps plein et qu'il y aura lieu de partager les tâches tout comme elle compte sur la

bonne volonté de tous les copropriétaires pour mener à bien les tâches qui doivent être effectuées dans la copropriété.

Le président d'assemblée demande s'il y a d'autres propositions de candidature.

Aucune autre proposition n'est faite pour une candidature au poste d'administrateur. Après un certain délai et après avoir demandé s'il y avait d'autres propositions, le président d'assemblée déclare la fin de la période de mise en candidature.

Puisqu'une seule candidature a été soumise pour combler le poste d'administrateur, il y aura élection par acclamation.

Le président d'assemblée déclare Denise Martel élue par acclamation au poste d'administrateur.

11. VARIA

a) Adoption du procès-verbal du 12 mai 2008

Stéphane Poulin indique qu'il y aurait lieu d'adopter le ou les procès-verbaux des assemblées antérieures qui ne l'ont pas été. Le président d'assemblée indique que le procès-verbal de l'assemblée du 12 mai 2008 n'a pas été adopté en raison de l'avortement de l'assemblée de copropriétaires convoquée pour le 2 novembre 2009.

Le président d'assemblée indique qu'une copie de ce procès-verbal a déjà été transmise à l'époque aux copropriétaires et il fait circuler des copies de ce procès-verbal pour consultation (voir procès-verbal - Annexe 9).

Il est proposé par Stéphane Poulin, appuyé par Denise Martel, d'adopter le procès-verbal de l'assemblée du 12 mai 2008 tel que soumis. Cette proposition est soumise au vote.

Le président d'assemblée demande le vote sur la proposition d'adoption du procès-verbal de l'assemblée du 12 mai 2008 et le résultat du vote est :

Pour : fractions 784-2, 784-4, 784-5, 784-6, 784-8 et 784-9 (76.91 %)

Contre : fraction 784-7 (10.65%)

Abstention : fraction 784-3 (12.44 %)

La proposition est adoptée à la majorité.

b) **Adoption du procès-verbal de l'assemblée du 2 novembre 2009**

Stéphane Poulin demande s'il y a eu un procès-verbal de l'assemblée de copropriétaires convoquée pour le 2 novembre 2009. Le président d'assemblée indique qu'aucun procès-verbal n'a été préparé puisque l'assemblée n'a pas été tenue.

c) **Confirmation du mandat de Hickson Noonan et Me David Lacoursière**

Stéphane Poulin indique qu'il y aurait lieu de confirmer le mandat confié à Hickson Noonan et Me David Lacoursière pour les fins de l'assemblée de copropriétaires. Me David Lacoursière explique l'étendue et la nature du mandat confié par Michel Tanguay.

Il est proposé par Stéphane Poulin, appuyé par Hélène Blouin, de confirmer le mandat de Hickson Noonan et Me David Lacoursière pour les fins de l'assemblée du 2 novembre 2010. Cette proposition est soumise au vote.

Le président d'assemblée demande le vote sur la proposition de confirmation du mandat à Hickson Noonan tel que ci-avant formulée et le résultat du vote est :

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 est adoptée à la majorité.

d) **Adresse de courriel de Manon Fortin**

Manon Fortin demande aux autres copropriétaires de ne plus lui acheminer de courriel à l'adresse utilisée jusqu'à maintenant puisqu'il s'agit de l'adresse de courriel à son travail et qu'elle ne veut pas être dérangée à son travail. Elle demande que toute correspondance par courriel lui soit acheminée à l'adresse suivante : manonfortin24@hotmail.com

e) **Remise des affiches**

Paul Vaillancourt remet des affiches préparées par Michel Tanguay pour les stationnements.

Stéphane Poulin indique qu'il y aurait lieu d'accorder un contrat pour l'installation de ces affiches dans les meilleurs délais et il propose de retenir les services de Entreprises Denis Gauthier qui a fait des travaux similaires sur la phase 2. Le coût est de 59 \$ par poteau.

Stéphane Poulin indique que ce travail peut être confié à une autre entreprise s'il y a des propositions à un meilleur prix.

Il est proposé par Stéphane Poulin, appuyé par Denise Martel, d'accorder un contrat à Entreprises Denis Gauthier afin que ce dernier procède à l'installation sur poteau des

affiches au coût de 59 \$ par poteau et que Stéphane Poulin soit chargé de communiquer avec cet entrepreneur. Cette proposition est soumise au vote.

Le président d'assemblée demande le vote sur la proposition d'octroi de contrat à Entreprises Denis Gauthier pour l'installation des affiches sur poteau et le résultat du vote est :

Pour : fractions 784-2, 784-3, 784-4, 784-5, 784-6, 784-7, 784-8 et 784-9
(100%)

La proposition est adoptée à l'unanimité.

f) **Date fixe pour l'assemblée annuelle**

Denise Martel propose que les assemblées annuelles soient tenues toujours à la même période et ce, un samedi en milieu d'après-midi vers 14h30 ou 15h00.

Il est discuté de ce sujet. Il est indiqué que l'article 112 de la déclaration de copropriété prévoit la tenue de l'assemblée quatre-vingt-dix (90) jours après la fin de l'exercice financier.

Il est proposé par Denise Martel, appuyé par Yvon Mantha, que les assemblées annuelles se tiennent tel que prévu à la déclaration de copropriété lorsque la documentation est prête et ce, le samedi en milieu d'après-midi. Cette proposition est soumise au vote.

Le président d'assemblée demande le vote sur la proposition d'un moment fixe pour la tenue de l'assemblée annuelle et le résultat du vote est :

Pour : fractions 784-2, 784-3, 784-4, 784-5, 784-6, 784-8, 784-9 et 784-7
(100%)

La proposition est adoptée à l'unanimité.

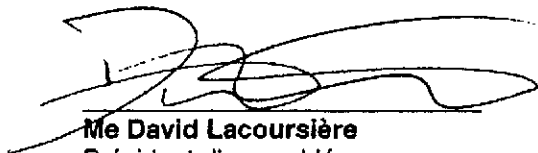
12. **LÉVÉE DE L'ASSEMBLÉE**

Il est proposé par Yvon Mantha, appuyé par Hélène Blouin, de lever l'assemblée.

Le président d'assemblée lève l'assemblée vers 22h15.

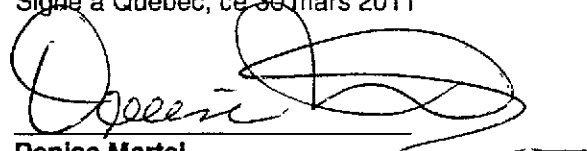
LE PRÉSENT PROCÈS-VERBAL REFLÈTE LES DÉLIBÉRATIONS ET LES DISCUSSIONS DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DES COPROPRIÉTAIRES DU SYNDICAT DE LA COPROPRIÉTÉ DU BEAU-PRÉ TENUE LE 2 NOVEMBRE 2010.

Signé à Québec, ce 30 mars 2011



Me David Lacoursière
Président d'assemblée

Signé à Québec, ce 30 mars 2011



Denise Martel
Secrétaire d'assemblée

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