



# HICKSON • NOONAN

AVOCATS

Mr. David Lacoursière, Avocat  
Téléphone: (418) 661-9971 - poste 223  
Courriel: dlacoursiere@hicon.ca

Québec, ce 13 février 2008

« PAR TÉLÉCOPIEUR »

*Me Gilles Warren*  
HEENAN BLAIKIE AUBUT  
900, boul. René-Lévesque est, Suite 600  
Québec (Québec) G1R 2B5

**OBJET :** MICHEL TANGUAY & ALS.  
C. CLÉMENCE BOND & ALS.  
**ND :** 12155-1

---

Cher Confrère,

La présente fait suite à votre lettre datée du 20 janvier 2008 et vise à vous faire part de la position commune de nos clients et de Me Stéphane Poulin à l'égard des demandes y contenues.

Afin de faciliter la référence aux divers items de votre lettre, nous avons numéroté ceux-ci, le tout tel qu'il appert d'une copie de votre lettre que nous avons annotée pour y ajouter les numéros de référence.

Quant à l'item # 1, le président de l'assemblée verra à vérifier le quorum en début d'assemblée. En ce qui concerne le dépôt et l'adoption du procès-verbal de la dernière assemblée générale, votre client peut demander que l'ordre du jour soit amendé afin d'y inclure cet item mais il est plutôt suggéré que cela soit reporté à une assemblée ultérieure, d'autant plus, tel que votre client le sait, que les copropriétaires ont toujours fonctionné par la signature de résolutions écrites.

Quant à l'item # 2, l'assemblée générale annuelle convoquée pour le 18 février 2008 ne prévoit pas de discussion sur une reddition de compte et cet item pourra être discuté à une assemblée subséquente. Cependant, vos clients ont toujours le loisir de faire une proposition d'amendement à l'ordre du jour au moment de son adoption et il y aura débat sur le fait de discuter ou non de ce sujet à cette assemblée.

Quant à l'item # 3, l'ensemble des copropriétaires autres que vos clients sont en désaccord de nommer une personne externe pour l'administration d'une copropriété, administration relativement simple vu les opérations et les activités restreintes de ladite copropriété. D'ailleurs, les autres copro-



/...2

priétaires considèrent qu'une telle demande est abusive et ne constitue qu'une tentative de faire déboursier des sommes importantes à l'ensemble des copropriétaires et ne résulte que de la nature querulente des attitudes de vos clients qui se livrent à une vendetta personnelle. De fait, en présence de gens de bonne foi, l'administration d'une telle copropriété est relativement simplifiée et peu complexe. Vos clients ont déjà soumis une telle demande au tribunal et ce dernier verra sans doute à statuer sur celle-ci. Cependant, vos clients ont le loisir de proposer une discussion sur ce sujet et les autres copropriétaires pourront décider s'il y a lieu ou pas de tenir une telle discussion à ce moment.

Quant aux items # 4 à 12, il semble que vos clients souhaitent examiner l'ensemble des documents et pièces justificatives relatives à l'administration de la copropriété. Évidemment, nous ne croyons pas qu'une assemblée générale annuelle est un endroit approprié, du moins celle convoquée pour le 18 février 2008, pour examiner pièce par pièce, document par document, l'ensemble de la documentation relative à l'administration de la copropriété. D'ailleurs, les autres copropriétaires ne souhaitent pas consacrer des heures et des heures à un tel examen des documents puisqu'ils ont pleinement confiance envers les gens qui ont eu à s'occuper de ces aspects de la copropriété. En conséquence, puisque les autres copropriétaires reconnaissent que vos clients sont en droit d'obtenir ces informations et une copie de ces documents, nous vous confirmons qu'il sera possible de les consulter à notre bureau en présence de Monsieur Yvon Mantha le mercredi, 20 février 2008, à 18h00. Si jamais vos clients souhaitent obtenir une copie de quelque document que ce soit, il sera possible d'en obtenir une moyennant des frais de 0,25 \$ la page.

Quant aux items # 13 à 15, ceux-ci seront déferés à l'administrateur élu le 18 février 2008 et une réponse sera donnée subséquemment à vos clients à cet égard. Cependant, vos clients peuvent toujours proposer de discuter de ce sujet lors de l'assemblée du 18 février 2008 et un vote aura lieu à cet égard.

Quant à l'item # 17, il est difficile de saisir la demande de vos clients puisque formulée en termes très généraux ne référant pas à des situations précises. En conséquence, vos clients et vous-même êtes invités à préciser cette demande et nous serons en mesure de vous faire part de la position des autres copropriétaires à ce moment.

Quant à l'item # 18, encore là il s'agit d'une demande formulée en termes très généraux. En conséquence, si vos clients estiment que la situation est problématique, les autres copropriétaires invitent vos clients à formuler une plainte et/ou une demande écrite qui sera acheminée à l'administrateur pour fins de traitement et suivi.

Quant à l'item # 18, l'attribution des cases de rangement est déjà un sujet prévu à l'ordre du jour et, si le projet de résolution soumis ne convient pas, vos clients sont invités à préciser leurs pensées et leurs demandes et ils auront toujours la possibilité de proposer des amendements.

Quant à l'item # 19, si vos clients estiment qu'il y a une problématique à ce sujet, ils sont invités à formuler une plainte et/ou une demande écrite qui sera acheminée à l'administrateur pour fins de



traitement et de suivi. Cependant, il est toujours possible pour vos clients de soumettre une proposition d'amendement à l'ordre du jour et il y aura débat sur cette proposition.

Quant aux items # 20 à 22, de nouveau, la demande de vos clients est formulée en termes très généraux et il est impossible de saisir la nature exacte de ce dont vos clients veulent discuter. Ils sont donc invités à préciser leurs pensées et leur demande afin que cette dernière soit acheminée à la personne en charge.

Quant à l'item # 23, le projet de résolution soumis auquel est annexé l'acte de servitude est explicite et vos clients pourront, s'ils le souhaitent, proposer des amendements à la résolution.

Quant à l'item # 24, celui-ci pourra être discutée à une assemblée ultérieure ou encore vos clients peuvent préciser leurs demandes puisque, de votre lettre, il n'est pas clair ce dont il doit être statué. Évidemment, tout comme pour les autres points dont souhaitent discuter vos clients, ils peuvent proposer un amendement à l'ordre du jour lors de son adoption afin d'y inclure ce sujet.

Quant à l'item # 25, il semble que vos clients ont une demande spécifique à cet égard et nous invitons ceux-ci à la formuler en termes clairs et précis pour fins de traitement et de suivi.

Quant à l'item # 26, nous nous interrogeons à savoir si vos clients veulent avoir des discussions théoriques ou ont une problématique précise à soumettre. Si tel est le cas, nous vous invitons à faire une demande écrite et celle-ci sera cheminée à l'administrateur pour fins de traitement et de suivi. Si nécessaire, un tel sujet pourra être discuté à une assemblée ultérieure.

Quant à l'item # 27, il semble que vos clients souhaitent faire procéder à des travaux d'insonorisation et nous vous demandons de bien vouloir préciser ladite demande. Cependant, si tel est le cas, cette demande sera déférée à l'administrateur pour évaluation de la demande et obtention de prix et pourra être éventuellement discutée dans le cadre d'une assemblée ultérieure.

Quant aux items # 28 et 29, si vos clients ont une plainte à formuler, nous les invitons à le faire par écrit et celle-ci sera acheminée à l'administrateur pour fins de traitement et de suivi. Évidemment, cette question pourra être discutée lors d'une assemblée générale subséquente ou lors de l'assemblée générale du 18 février 2008 si ce sujet est inclus lors de l'adoption de l'ordre du jour.

Quant à l'item # 30, la position des autres copropriétaires est identique à celle indiquée pour l'item # 24.

Quant aux items # 31 et 32, il n'est pas prévu de discuter du budget prévisionnel à cette assemblée du 18 février 2008 puisque ce sujet sera traité dans le cadre d'une assemblée ultérieure. Cependant, vos clients peuvent demander un vote sur cet ajout à l'ordre du jour lors de l'adoption dudit ordre du jour.

Évidemment, tel qu'indiqué à quelques reprises aux termes de la présente correspondance, vos clients ont toujours le loisir et le droit de proposer des ajouts à l'ordre du jour et de demander le vote



sur de tels amendements lors du point prévu pour l'adoption de l'ordre du jour. À ce moment, les règles habituelles en matière de présidence d'assemblée s'appliqueront.

Cependant, de l'ensemble des demandes contenues à votre lettre, en plus du comportement manifesté jusqu'à ce jour par vos clients, force est de constater que la principale préoccupation de vos clients n'est pas la saine administration de la copropriété mais plutôt des comportements visant à alimenter des litiges créés par eux-même et à se livrer à une vendetta personnelle. Nous vous rappelons qu'il s'agit d'une copropriété aux dimensions relativement petites et dont l'administration est tout particulièrement simplifiée du fait qu'il y a peu d'entretien à faire à l'immeuble et que, de bonne foi, la très grande majorité des copropriétaires sont en mesure de discuter des sujets utiles et nécessaires. Il semble que vos clients souhaitent que cette copropriété soit gérée comme une entreprise de grande envergure, ce qui implique des coûts de grande importance dont les autres copropriétaires sont en désaccord d'assumer. Cependant, si vos clients sont disposés à le faire, ils peuvent proposer d'autres méthodes de gestion et proposer d'en assumer les frais en totalité. Nous croyons, tout comme l'ensemble des autres copropriétaires, qu'il y a lieu de faire preuve de proportionnalité et de jugement dans l'administration et la gestion de la copropriété en égard à sa dimension, ses activités et ses opérations.

Malheureusement, les autres copropriétaires ne peuvent que constater que vos clients tentent de créer des conflits inutiles et non souhaitables pour des raisons qui demeurent encore obscures. Cependant, des propos déjà tenus antérieurement, il semble que vos clients souhaitent s'arroger des droits au détriment des autres copropriétaires et ne pas être dans une situation équitable par rapport à ces mêmes copropriétaires. Évidemment, telle n'est pas la philosophie prônée par les autres copropriétaires. D'ailleurs, il est stupéfiant de remarquer que les deux (2) seules personnes qui sont en profond désaccord avec l'ensemble des autres copropriétaires sont vos deux (2) clients et ceux-ci semblent retirer une certaine satisfaction de continuer à alimenter une telle situation.

Les autres copropriétaires se réservent donc tous leurs droits et leurs recours à cet égard.

En conséquence, lorsqu'au troisième paragraphe de la page 5, vous indiquez que les demandes de vos clients sont légitimes, nous ne pouvons qu'être en désaccord à plusieurs égards. D'ailleurs, le passé démontre que vos clients ont souhaité que la copropriété pose divers gestes et lorsque ceux-ci ont été posés, vos clients ont été en désaccord, ce qui est tout à fait incongru. Également, vos clients ont signé au moins une résolution dont ils attaquent maintenant la validité. Nul besoin d'être très imaginatif et perspicace pour comprendre que vos clients poursuivent des objectifs qui sont peu enviables.

Ce sentiment est accentué lorsque nous prenons connaissance de la lettre de Me Stéphane Poulin datée du 28 janvier 2008 qui rapporte notamment, à son point 5, que vos clients semblent surveiller les activités des autres copropriétaires. Ces autres copropriétaires sont très préoccupés par de tels comportements et ne pourront accepter que cela perdure et se répète.



/...5

Également, nous nous permettons de commenter les derniers paragraphes de votre lettre qui sont rédigés en des termes très impératifs à l'égard du soussigné qui connaît bien ses obligations envers ses clients et qui n'a pas besoin que celles-ci lui soit rappelées par vous ou par quiconque.

Finalement, ci-annexé, les états financiers préparés par Monsieur Yvon Mantha qui seront soumis à l'assemblée générale annuelle pour adoption.

En conclusion, nous espérons que les derniers commentaires formulés aux termes de la présente lettre inviteront vos clients à réflexion quant à leurs comportements et leurs agissements pour l'avenir et aussi à prendre conscience que la voie qu'ils semblent adopter n'est certainement pas celle qu'il y a lieu de privilégier afin d'assurer une cohabitation harmonieuse entre les copropriétaires ainsi qu'une gestion simple et saine à un coût le moins élevé possible.

La présente vous est transmise avec préjudice et les autres copropriétaires se réservent le droit d'invoquer et de produire cette lettre devant toute instance judiciaire ou quasi-judiciaire, le cas échéant.

Espérant le tout conforme, veuillez recevoir, cher Confrère, l'expression de nos salutations les meilleures.

HICKSON ♦ NOONAN



DAVID LACOURSIÈRE, AVOCAT

DL/plg

p.j.

**SYNDICAT DE LA COPROPRIÉTÉ DU BEAU-PRÉ****États financiers du 1<sup>er</sup> janvier au 31 décembre 2007**Revenus

Contributions des copropriétaires	9 970.34\$
	<hr/>
Total :	9 970.34\$

Charges

Frais bancaires et administratifs	99.04\$
Assurances	2 113.72\$
Entretien et travaux	4 999.28\$
	<hr/>
Total :	7 244.04\$

Note : une somme de 1 800.00\$ sera conservée à titre de fonds de réserve accumulé en date du 31 décembre 2007.