

Certificat d'inscription
Circonscription foncière de: Montréal

Réquisition
présentée le 1994 -04- 06 13 15
date heure minute

No d'inscription ~~4689324~~
Certifié par 
Officier de la publicité des droits

L'AN MIL NEUF CENT QUATRE-VINGT-TREIZE
le trente décembre.

Devant Me Martine N. Gervais, notaire à
Brossard, Québec, Canada,

COMPARAISSENT:

ARTHUR STANLEY ECCLES, président, et DR.
WILLIAM FREDERICK SHAW, administrateur et responsable
pour la déclaration de la copropriété, dûment autorisés
aux termes de résolutions adoptées à des réunions
annuelles des copropriétaires tenues à Dorval, province
de Québec, les cinq décembre mil neuf cent quatre-
vingt-douze (1992) et quatre décembre mil neuf cent
quatre-vingt-treize (1993), lesquelles sont encore en
vigueur et dont copies conformes demeurent annexées aux
présentes après avoir été reconnues véritables par
lesdits représentants avec et en présence du notaire
soussigné.

Tous deux domiciliés au NO: 21, Chemin Bord-
du-Lac, en la Cité de Pointe-Claire, Québec, H9S 5N3.

Étant tous deux administrateurs de la
copropriété L'ARISTOCRATE en vertu d'un acte de
nomination dont copie est enregistrée au bureau de la
division d'enregistrement de Montréal sous le numéro
#4579124.

LESQUELS, AVANT D'EN VENIR A L'OBJET DES PRÉSENTES,
EXPOSENT CE QUI SUIT:

1. DÉCLARATIONS

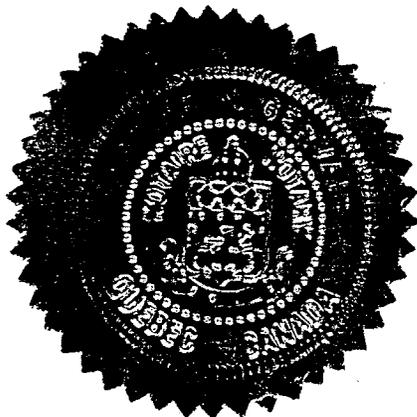
Une déclaration de copropriété a été exécutée
devant Me Gilbert Lamoureux, notaire, le 4 mars 1982,
dont copie est enregistrée à Montréal sous le numéro
#3245480.

La déclaration de copropriété a été modifiée
par acte reçu devant Me Albert Labrèche, notaire, le 11
juillet 1989, dont copie est enregistrée à Montréal,
sous le numéro #4177846.

Les administrateurs en fonction le sont en
vertu de l'avis ci-haut relaté enregistrée à la
division d'enregistrement de Montréal sous le numéro
#4579124.

2. Les parties exclusives servant à des fins
d'habitations sont désignées au cadastre officiel de la
Paroisse de Pointe-Claire, division d'enregistrement de
Montréal, comme suit:-

Les lots numéros CENT UN, CENT
DEUX, CENT TROIS, CENT QUATRE, CENT CINQ, CENT SIX,
CENT SEPT, CENT HUIT, CENT NEUF, CENT DIX, CENT ONZE,
CENT DOUZE, CENT QUATORZE, CENT QUINZE,



CENT SEIZE, CENT DIX-SEPT, DEUX CENT UN, DEUX CENT DEUX, DEUX CENT TROIS, DEUX CENT QUATRE, DEUX CENT CINQ, DEUX CENT SIX, DEUX CENT SEPT, DEUX CENT HUIT, DEUX CENT NEUF, DEUX CENT DIX, DEUX CENT ONZE, DEUX CENT DOUZE, DEUX CENT TREIZE, DEUX CENT QUATORZE, DEUX CENT QUINZE, DEUX CENT SEIZE, DEUX CENT DIX-SEPT, DEUX CENT DIX-HUIT, TROIS CENT UN, TROIS CENT DEUX, TROIS CENT TROIS, TROIS CENT QUATRE, TROIS CENT CINQ, TROIS CENT SIX, TROIS CENT SEPT, TROIS CENT HUIT, TROIS CENT NEUF, TROIS CENT DIX, TROIS CENT ONZE, TROIS CENT DOUZE, TROIS CENT TREIZE, TROIS CENT QUATORZE, TROIS CENT QUINZE, TROIS CENT SEIZE, TROIS CENT DIX-SEPT, TROIS CENT DIX-HUIT, QUATRE CENT UN, QUATRE CENT DEUX, QUATRE CENT TROIS, QUATRE CENT QUATRE, QUATRE CENT CINQ, QUATRE CENT SIX, QUATRE CENT SEPT, QUATRE CENT HUIT, QUATRE CENT NEUF, QUATRE CENT DIX, QUATRE CENT ONZE, QUATRE CENT DOUZE, QUATRE CENT TREIZE, QUATRE CENT QUATORZE, QUATRE CENT QUINZE, QUATRE CENT SEIZE, QUATRE CENT DIX-SEPT, QUATRE CENT DIX-HUIT, CINQ CENT UN, CINQ CENT DEUX, CINQ CENT TROIS, CINQ CENT QUATRE, CINQ CENT CINQ, CINQ CENT SIX, CINQ CENT SEPT, CINQ CENT HUIT, CINQ CENT NEUF, CINQ CENT DIX, CINQ CENT ONZE, CINQ CENT DOUZE, CINQ CENT TREIZE, CINQ CENT QUATORZE, CINQ CENT QUINZE, CINQ CENT SEIZE, CINQ CENT DIX-SEPT, CINQ CENT DIX-HUIT, SIX CENT UN, SIX CENT DEUX, SIX CENT TROIS, SIX CENT QUATRE, SIX CENT CINQ, SIX CENT SIX, SIX CENT SEPT, SIX CENT HUIT, SIX CENT NEUF, SIX CENT DIX, SIX CENT ONZE, SIX CENT DOUZE, SIX CENT TREIZE, SIX CENT QUATORZE, SIX CENT QUINZE, SIX CENT SEIZE, SIX CENT DIX-SEPT, SIX CENT DIX-HUIT, SEPT CENT UN, SEPT CENT DEUX, SEPT CENT TROIS, SEPT CENT QUATRE, SEPT CENT CINQ, SEPT CENT SIX, SEPT CENT SEPT, SEPT CENT HUIT, SEPT CENT NEUF, SEPT CENT DIX, SEPT CENT ONZE, SEPT CENT DOUZE, SEPT CENT TREIZE, SEPT CENT QUATORZE, SEPT CENT QUINZE, SEPT CENT SEIZE, SEPT CENT DIX-SEPT, SEPT CENT DIX-HUIT, HUIT CENT UN, HUIT CENT DEUX, HUIT CENT TROIS, HUIT CENT QUATRE, HUIT CENT CINQ, HUIT CENT

SIX, HUIT CENT SEPT, HUIT CENT HUIT, HUIT CENT NEUF, HUIT CENT DIX, HUIT CENT ONZE, HUIT CENT DOUZE, HUIT CENT TREIZE, HUIT CENT QUATORZE, HUIT CENT QUINZE, HUIT CENT SEIZE, HUIT CENT DIX-SEPT et HUIT CENT DIX-HUIT de la subdivision officielle du lot originaire numéro DEUX CENT VINGT-SIX (lots 226-101, 102, 103, 104, 105, 106, 107, 108, 109, 110, 111, 112, 113, 114, 115, 116, 117, 201, 202, 203, 204, 205, 206, 207, 208, 209, 210, 211, 212, 213, 214, 215, 216, 217, 218, 301, 302, 303, 304, 305, 306, 307, 308, 309, 310, 311, 312, 313, 314, 315, 316, 317, 318, 401, 402, 403, 404, 405, 406, 407, 408, 409, 410, 411, 412, 413, 414, 415, 416, 417, 418, 501, 502, 503, 504, 505, 506, 507, 508, 509, 510, 511, 512, 513, 514, 515, 516, 517, 518, 601, 602, 603, 604, 605, 606, 607, 608, 609, 610, 611, 612, 613, 614, 615, 616, 617, 618, 701, 702, 703, 704, 705, 706, 707, 708, 709, 710, 711, 712, 713, 714, 715, 716, 717, 718, 801, 802, 803, 804, 805, 806, 807, 808, 809, 810, 811, 812, 813, 814, 815, 816, 817 et 818) aux plan et livre de renvoi officiels de la Paroisse de Pointe-Claire.

2b)

3. Les parties exclusives-unités de garage de cet immeuble sont connues et désignées au cadastre officiel de Pointe-Claire, division d'enregistrement de Montréal, comme suit:

Les lots numéros B ZÉRO UN, B ZÉRO DEUX, B ZÉRO TROIS, B ZÉRO QUATRE, B ZÉRO CINQ, B ZÉRO SIX, B ZÉRO SEPT, B ZÉRO HUIT, B ZÉRO NEUF, B DIX, B ONZE, B DOUZE, B TREIZE, B QUATORZE, B QUINZE, B SEIZE, B DIX-SEPT, B DIX-HUIT, B DIX-NEUF, B VINGT, B VINGT-ET-UN, B VINGT-DEUX, B VINGT-TROIS, B VINGT-QUATRE de la subdivision officielle du lot originaire numéro DEUX CENT VINGT-SIX (lots 226-B01, B02, B03, B04, B05, B06, B07, B08, B09, B10, B11, B12, B13, B14, B15, B16, B17, B18, B19, B20, B21, B22, B23, B24).

4. Les parties communes de cet immeuble sont connues et désignées au cadastre officiel de Point-Claire, division d'enregistrement de Montréal, comme suit:

Le lot numéro TROIS (3) de la subdivision officielle du lot originaire numéro DEUX CENT VINGT-SIX (226-3) aux Plan et Livre de Renvoi Officiels de la Paroisse de Pointe-Claire, division d'enregistrement de Montréal, étant l'ensemble des parties communes situées hors de l'édifice, telles qu'elles sont établies par la loi et les présentes, comprenant également le sous-sol entourant les caves et fondations et le volume d'air entourant l'édifice tant au-dessus qu'au-dessous du sol.

Le lot numéro DEUX de la subdivision officielle du lot originaire numéro DEUX CENT VINGT-SIX (226-2) aux plan et livre de renvoi officiels de la Paroisse de Pointe-claire, division d'enregistrement de Montréal, de forme irrégulière, telles qu'elles sont établies par la loi, par les plans des architectes et par la présente déclaration, en un mot, toutes les parties de l'immeuble qui ne sont pas parties exclusives, forment les parties communes.

5. Les copropriétaires ont décidé, par vote à la majorité d'entre eux ou de leurs mandataires de modifier la déclaration de copropriété, aux termes des résolutions ci-haut mentionnées.

CET EXPOSÉ FAIT:

Les comparants, pour donner effet à la décision des copropriétaires, déclarent que ladite déclaration de copropriété enregistrée sous le numéro #3245480, est amendée comme suit:

1- Par le remplacement au chapitre de la "DESCRIPTION" des termes "boulevard Métropolitain", par les termes "Autoroute 20";

2- Par l'abrogation de l'article 2.1.2.3.6 et le remplacement par l'article suivant:

"2.1.2.3.6 Les cheminées desservant les foyers sont parties communes. Par conséquent, toute décision concernant des travaux majeurs d'entretien, de maintien, d'amélioration et de réparation desdites cheminées, sera élaborée par les administrateurs et soumise au vote des copropriétaires, si les dépenses prévues excèdent dix mille dollars (\$10 000.00).

Pour assurer le service, l'accès aux unités devra être autorisé, sans réticence. Quant au foyer proprement dit, partie exclusive de chaque unité, la réparation doit être assumée par chaque copropriétaire."

3- Par l'abrogation de l'article 2.3.2.1 et le remplacement par l'article suivant:

"2.3.2.1 Le lot numéro TROIS (3) de la subdivision officielle du lot originaire numéro DEUX CENT VINGT-SIX (226-3) aux Plan et Livre de Renvoi Officiels de la Paroisse de Pointe-Claire, division d'enregistrement de Montréal, étant l'ensemble des parties communes situées hors de l'édifice, telles qu'elles sont établies par la loi et par la présente Déclaration de Copropriété, comprenant également le sous-sol entourant les caves et fondations et le volume d'air entourant l'édifice tant au-dessus du sol, qu'au-dessous du sol."

4- Par l'abrogation de l'article 6.1.6 et le remplacement par l'article suivant:

"6.1.6 Aucun véhicule automobile qui n'est pas utilisé à chaque jour ou qui est en réparation ou restauration ne peut être stationné, entreposé, gardé ou placé sur ou dans les parties communes, sauf sur l'unité de garage dont un copropriétaire est propriétaire, et\ou a l'usage exclusif."

5- Par l'abrogation de l'article 6.1.14 et le remplacement par l'article suivant:

"6.1.14 Aucun avis, pancarte, affiche ou autre matériel publicitaire de quelque sorte ne peut être placé sur les parties communes sans le consentement écrit des administrateurs."

6- Par l'abrogation de l'article 6.1.18 et le remplacement par l'article suivant:

"6.1.18 Sauf le consentement écrit des administrateurs, les copropriétaires n'ont pas libre accès aux parties communes de l'immeuble qui sont destinées à l'usage exclusif du concierge, ni aux parties utilisées par les administrateurs ou leurs préposés pour fins d'entretien ou pour l'entreposage de l'équipement et de la machinerie nécessaires à l'opération ou à la conservation de l'immeuble. Les copropriétaires ne peuvent actionner les mécanismes de contrôle de chauffage, de l'électricité et de l'eau, desservant l'ensemble des parties communes. Les normes de chauffage seront déterminées par les administrateurs."

7- Par l'abrogation de l'article 6.1.21 et le remplacement par l'article suivant:

"6.1.21 Les administrateurs peuvent adopter des règlements sur l'utilisation des parties communes. Ces règlements, qui doivent être respectés par tous les copropriétaires, resteront en vigueur jusqu'à la prochaine assemblée générale. Un vote pourra être tenu si les copropriétaires le jugent à propos."

8- Par l'abrogation de l'article 6.2.2 et le remplacement par l'article suivant:

"6.2.2 Les balcons et terrasses auxquels les appartements ont accès, sont des parties communes réservées à l'usage exclusif des copropriétaires de ces appartements, sujet à réglementation des administrateurs quand à leur utilisation."

9- Par l'abrogation de l'article 6.2.5 et le remplacement par l'article suivant:

"Chaque copropriétaire est propriétaire et a l'usage exclusif de l'aire de stationnement qui lui a été attribuée."

10- Par l'abrogation de l'article 7.1.1 et le remplacement par l'article suivant:

"7.1.1 Usage permis Les parties exclusives doivent être utilisées comme locaux d'habitation résidentielle exclusivement. Elles ne peuvent être affectées à l'exercice d'aucun commerce ni d'aucune profession, même s'il s'agit d'une profession libérale."

11- Par l'abrogation de l'article 7.1.11 et le remplacement par l'article suivant:

"7.1.11 Chaque copropriétaire doit garder le balcon et la terrasse attenant à sa partie exclusive en bon état d'entretien et de propreté, tout en voyant à leur déneigement régulier."

12- Par l'abrogation de l'article 7.2 et le remplacement par l'article suivant:

"7.2 Responsabilité C h a q u e copropriétaire est responsable du dommage causé aux parties communes et autres parties exclusives, à l'égard des autres copropriétaires, par sa faute, sa négligence et\ou de ses préposés, invités ou membres de sa famille, locataires, ou des dommages causés par un bien dont il est légalement responsable."

13- Par l'abrogation de l'article 7.3 et le remplacement par l'article suivant:

"7.3 Modification Chaque copropriétaire peut modifier ou faire modifier par des ouvriers qualifiés, comme bon lui semble, la disposition intérieure de sa partie exclusive résidentielle, mais il doit d'abord soumettre ses plans aux administrateurs au moins un mois avant le début des travaux. Lorsque les travaux à faire peuvent, selon l'opinion des administrateurs, causer des dommages à une partie exclusive ou aux parties communes, les administrateurs, à leur entière discrétion, peuvent exiger que les travaux soient exécutés sous la surveillance de l'architecte qu'ils désignent, et les honoraires de celui-ci sont à la charge du copropriétaire faisant exécuter les travaux. Nonobstant ce qui précède, les administrateurs ne doivent pas refuser d'approuver ces plans et travaux à moins que ceux-ci ne risquent d'affecter la solidité du gros oeuvre de l'immeuble ou d'endommager ou diminuer la valeur d'une autre partie exclusive ou des parties communes."

14- Par l'ajout de l'article 7.3.1, à savoir:-

"7.3.1 Augmentation des risques d'incendie - Rien ne peut être fait ou toléré, de même qu'aucune matière ne peut être apportée, conservée ou entreposée dans une partie exclusive qui puisse avoir pour effet, de quelque façon que ce soit, d'augmenter les risques d'incendie ou la prime d'une police d'assurance-incendie souscrite relativement à la propriété ou n'importe quelle partie de celle-ci ou relativement à des effets conservés dans n'importe quelle partie exclusive."

15- Par l'ajout de l'article 7.3.2, à savoir:-

"7.3.2 Augmentation ou annulation d'assurances
Aucune partie exclusive ne peut être occupée ni utilisée par quiconque d'une manière qui puisse avoir comme effet l'annulation de n'importe quelle police d'assurance à laquelle référence est faite dans la présente déclaration, l'augmentation des primes de celle-ci ou l'augmentation de la franchise au-delà des franchises alors normalement en vigueur dans l'industrie des assurances au Québec."

16- Par l'ajout de l'article 7.3.3, à savoir:-

"7.3.3 Respect des lois- Le copropriétaire de chaque partie exclusive est responsable de voir à ce que tous les résidents, locataires, visiteurs, invités ou autres personnes venant dans sa partie exclusive respectent les dispositions applicables de la loi, de la présente déclaration et des règlements en découlant, doit lui-même s'y soumettre et est personnellement redevable envers les autres copropriétaires du non respect de la présente disposition."

17- Par l'ajout de l'article 7.3.4, à savoir:-

"7.3.4 Tout copropriétaire louant son unité devra faire signer l'engagement suivant ou un engagement semblable par son locataire, savoir:

"Je, _____, m'engage par les présentes et m'oblige à ce que moi-même ainsi que toutes personnes de ma famille, mes invités ou toutes autres personnes utilisant la fraction que j'aurai louée, se conforment et obéissent à toutes les dispositions de la loi, de la déclaration de copropriété, incluant ses règlements (dont je déclare avoir pris connaissance), et tous autres règlements ou directives des administrateurs, et ce, pendant toute la durée de mon occupation."

18- Par l'abrogation de l'article 7.4.3 et le remplacement par l'article suivant:

"7.4.3 Location par le copropriétaire: Si un copropriétaire loue sa fraction, le bail signé sera un bail type conforme à la Régie du Logement, et devra prévoir entre autres que tout locataire devra respecter intégralement toutes les dispositions de la présente Déclaration et des règlements adoptés par les administrateurs ou les copropriétaires. Le locataire et le copropriétaire sont conjointement et solidairement responsables, sans bénéfice de discussion ou de division, de toute obligation et de toute charge afférente à l'occupation de la partie exclusive ou à la propriété de la fraction concernée. Le copropriétaire-bailleur reste responsable du fait ou de la faute du locataire ou sous-locataire et il demeure redevable, comme s'il occupait personnellement les lieux loués. A l'expiration du bail ou en cas de sous-location, les

dispositions qui précèdent, portant sur le droit d'option des copropriétaires, s'appliqueront."

19- Par l'abrogation de l'article 9.2 et le remplacement par l'article suivant:

"9.2 Entretien et réparation des unités d'habitation -Parties exclusives par chaque copropriétaire Chaque copropriétaire doit entretenir lui-même sa partie exclusive et, sujet aux dispositions de la Déclaration de copropriété, chaque copropriétaire doit réparer sa partie exclusive si celle-ci est endommagée, le tout à ses frais. L'obligation de chaque copropriétaire de réparer sa partie exclusive, si elle est endommagée, comprend celle de réparer toutes les améliorations faites à sa partie exclusive, selon les règles de l'art."

20- Par l'abrogation de l'article 9.7 b) et le remplacement par l'article suivant:

"9.7 b) Afin d'assurer le remplacement, la réparation et la reconstruction immédiate des éléments importants de l'immeuble et afin d'assurer le paiement immédiat de ces remplacements, réparations ou reconstruction, un fonds de réserve spécial sera constitué. Ce fonds de réserve sera constitué par une charge mensuelle additionnelle égale à QUATRE pour cent (4%) des charges communes mensuelles déterminées et prélevées à chaque mois par les administrateurs et ce, jusqu'à la constitution d'un fonds de CENT MILLE DOLLARS (\$100 000.00) en capital, en plus des intérêts qui pourront s'accumuler."

21- Par l'abrogation de l'article 10.2 et le remplacement par l'article suivant:

"10.2 Élection des administrateurs Les administrateurs devront toujours être au nombre de cinq (5) et ce, en vertu de la Déclaration de copropriété originale et d'un amendement déjà enregistré à Montréal sous le numéro #4177846.

Les administrateurs sont élus, à chaque Assemblée annuelle générale, à la majorité des votes détenus par les copropriétaires votant à l'assemblée. Chaque Assemblée annuelle générale doit être tenue le premier samedi du mois de décembre de chaque année. Les administrateurs entrent en fonction le jour de leur élection."

22- Par l'abrogation de l'article 10.2.1 et le remplacement par l'article suivant:

"10.2.1 Tout administrateur demeure en fonction pour un terme de deux (2) ans, à la fin duquel terme il

est toutefois rééligible. Nonobstant ce qui précède, tout administrateur, même après son entrée en fonction, peut démissionner en tout temps en donnant préalablement un avis écrit de trente (30) jours au président de l'assemblée des copropriétaires et aux autres administrateurs. Aucun administrateur ne peut être élu pour un terme excédant deux ans. Toutefois, rien n'empêche un administrateur d'être réélu à la fin de son terme ou renouvellement de terme."

23- Par l'abrogation de l'article 10.2.2

24- Par l'abrogation de l'article 10.2.3 et le remplacement par l'article suivant:

"10.2.3 Toute personne physique, qui est aussi un copropriétaire, ayant la capacité de contracter est éligible au poste d'administrateur."

25- Par l'abrogation de l'article 10.2.4 et le remplacement par l'article suivant:

"10.2.4 Remplacement des administrateurs

10.2.4.1 En cas de refus, démission, décès ou incapacité d'un ou de deux administrateurs sur les cinq prévus à la déclaration de copropriété, les administrateurs restants pourront les remplacer par d'autres choisis par eux. Les nouveaux administrateurs bénéficieront des mêmes droits et obligations que les administrateurs remplacés et resteront en place jusqu'à la prochaine réunion annuelle des copropriétaires.

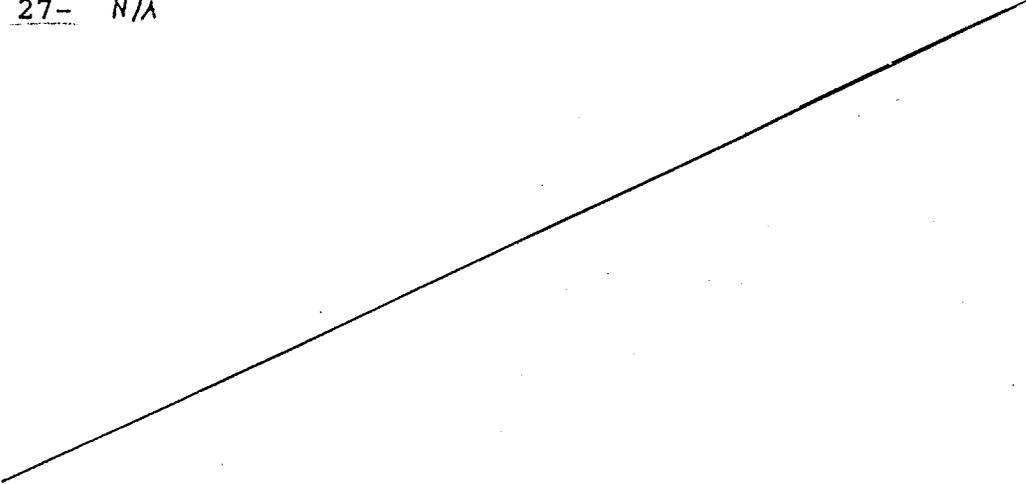
10.2.4.2 Lorsque pour toute raison il y a moins de trois (3) administrateurs en place, une Assemblée Générale spéciale des copropriétaires doit être convoquée afin de pourvoir au remplacement de ces administrateurs. Si dans un tel cas une assemblée n'a pas lieu dans les huit (8) semaines suivant immédiatement la date de vacance, un juge de la Cour Supérieure peut, sur requête d'une partie intéressée, pourvoir au remplacement, après qu'un avis à cet effet aura dûment été signifié à tous les copropriétaires, par simple courrier enregistré, le reçu émis par Postes Canada de cet envoi est suffisant comme preuve de signification.

10.2.4.3 Durant tout délai de vacance, les administrateurs peuvent siéger. Cependant, si le nombre d'administrateurs est pair, le Président aura un vote prépondérant."

26- Par l'abrogation de l'article 10.3.12 et le remplacement par l'article suivant:

"10.3.12 Acheter, louer ou autrement acquérir des biens mobiliers pour l'usage commun des copropriétaires et pour l'usage des administrateurs, aux fins de meubler, entretenir et utiliser les parties communes et pour l'entretien, l'administration et la réparation des unités de stationnement qui sont parties communes, mais à l'usage exclusif, et de plus, de vendre et échanger ces biens mobiliers."

27- N/A



28- Par l'abrogation de l'article 10.3.17 et le remplacement par l'article suivant:

"10.3.17 Procéder, en cas d'urgence, à tous les travaux nécessaires pour la conservation de l'immeuble, sans consultation préalable de l'Assemblée des copropriétaires, en autant que ces travaux n'entraînent pas une dépense supérieure à vingt-cinq mille dollars (\$25,000.00), et avec l'approbation de l'Assemblée des copropriétaires pour toute dépense supérieure à vingt-cinq mille dollars (\$25 000.00).

29- Par l'abrogation de l'article 10.3.28 et le remplacement par l'article suivant:

"10.3.28 Les affaires bancaires de la copropriété doivent être transigées avec une banque à Charte, une caisse populaire ou compagnie de fiducie désignée par les administrateurs. Ces affaires bancaires seront transigées exclusivement par les administrateurs pour et au nom des copropriétaires. A cet effet, les administrateurs doivent ouvrir un compte en fidéicommiss dans une institution bancaire, une Caisse populaire ou compagnie de fiducie, et ils doivent conserver toutes les pièces justificatives de ces transactions bancaires. Ce compte servira uniquement aux opérations administratives de la copropriété. Sans limiter la généralité de ce qui précède, les administrateurs ont seuls le droit de: faire, signer, tirer, accepter, endosser, négocier,

consigner, déposer ou transférer tout billet promissoire, traite, lettre de change ou chèque relatif aux affaires de la copropriété, exécuter toute entente portant sur les affaires bancaires et définissant les droits et pouvoirs des parties à ces affaires bancaires; autoriser tout officier ou préposé de ladite institution financière à faire toute chose ou acte au nom des copropriétaires, afin de faciliter la transaction des affaires bancaires de la copropriété."

30- Par l'abrogation de l'article 10.3.30 et le remplacement par l'article suivant:

"10.3.30 Les administrateurs ont le droit de transférer une somme maximum de dix mille dollars (\$10,000.00) d'une rubrique du budget en surplus vers une rubrique déficitaire."

31- Par l'abrogation de l'article 10.3.31 et le remplacement par l'article suivant:

"10.3.31 D'assurer le remboursement des sommes qu'ils ont empruntées ainsi que le paiement des intérêts dus sur ces sommes et, à cet effet, de signer les effets de commerce requis par l'institution financière."

32- Par l'ajout de l'article 10.3.33, à savoir:-

"10.3.33 Indemnisation des administrateurs- Chaque administrateur doit être remboursé et tenu quitte et indemne, à même les fonds de réserve de la copropriété, à l'encontre de tous les couts, charges, et dépenses, quels qu'ils soient, qu'il a payés ou encourus relativement à une action, poursuite ou autre procédure instituée et intentée contre lui relativement à tout acte, document, sujet ou autre fait donné ou autorisé par lui en ce qui a trait à l'exécution des devoirs sa fonction, sauf pour les actes ou omissions frauduleux ou malhonnêtes commis par lui, et de tous les autres couts, honoraires, charges et dépenses qu'il a payés ou encourus relativement aux affaires des copropriétaires."

33- Par l'abrogation de l'article 10.4.2 et le remplacement par l'article suivant:

"10.4.2 Tous les documents, contrats et chèques qui requièrent la signature des administrateurs doivent être signés par au moins deux (2) administrateurs."

34- Par l'abrogation de l'article 11.1 et le remplacement par l'article suivant:

"11.1 Assemblées générales annuelles Les copropriétaires doivent tenir la première assemblée

annuelle générale dans les 365 jours qui suivent immédiatement l'enregistrement de la présente Déclaration de copropriété. Par la suite, chaque Assemblée annuelle générale sera tenue le premier samedi du mois de décembre de chaque année."

35- Par l'abrogation de l'article 11.2.1 et le remplacement par l'article suivant:

"11.2.1 En tout temps par les administrateurs ou par trois (3) administrateurs lorsqu'ils le jugent nécessaire."

36- Par l'abrogation de l'article 11.2.2 et le remplacement par l'article suivant:

"11.2.2 Par un ou plusieurs copropriétaires, représentant au moins un quart (1\4) des votes des copropriétaires. Ils en font la demande par lettre enregistrée aux administrateurs, précisant les questions dont l'inscription à l'ordre du jour de l'Assemblée est demandée. Cette demande vaut mise en demeure aux administrateurs."

37- Par l'abrogation de l'article 11.2.3 et le remplacement par l'article suivant:

"11.2.3 Par un ou plusieurs créanciers hypothécaires, de la même façon qu'un copropriétaire, à condition que ces créanciers hypothécaires aient dûment enregistré leur créance hypothécaire sur des fractions dont les copropriétaires leur ont dûment cédé les droits de vote, et à condition que ces droits de vote qu'ils détiennent représentent au moins un tiers (1\3) des votes de tous les copropriétaires."

38- Par l'abrogation de l'article 11.3.1 et le remplacement par l'article suivant:

"11.3.1 Élections Les membres du Bureau de l'Assemblée des copropriétaires sont le président, le vice-président et le secrétaire."

39- Par l'abrogation de l'article 11.3.2 et le remplacement par l'article suivant:

"11.3.2 Aux assemblées générales annuelles les officiers seront élus à la fin de l'assemblée. Les élections des officiers auront lieu à chaque année."

40- Par l'abrogation de l'article 12.3.4 et le remplacement par l'article suivant:

"12.3.4 Recouvrement -Les dispositions de l'article 442 (k) du Code Civil sont applicables au

recouvrement des créances de toute nature des copropriétaires par les administrateurs, qu'il s'agisse d'un paiement provisionnel ou final, le copropriétaire étant également responsable pour tous les frais, accessoires, tant judiciaires qu'extrajudiciaire, causés par un retard du copropriétaire à faire ces paiements."

41- Par l'abrogation de l'article 12.3.6.1 et le remplacement par l'article suivant:

"12.3.6.1 Les sommes accumulées dans le ou les fonds de réserve et toutes les autres sommes perçues des copropriétaires doivent être déposées par les administrateurs auprès d'une Banque à Charte, une caisse populaire ou une compagnie de fiducie ou doivent être investies selon les dispositions des articles 981(o) et suivant du Code Civil. Les intérêts sur chaque compte distinct serviront à augmenter chaque fonds. Tout autre investissement fait pour les copropriétaires, par les administrateurs, doit préalablement être approuvé par l'Assemblée des copropriétaires."

42- Par l'abrogation de l'article 12.3.6.2.1 et le remplacement par l'article suivant:

"12.3.6.2.1 Les arrérages des redevances impayées ou payables à ce jour, et les intérêts sur ces arrérages, frais judiciaires et accessoires extrajudiciaires, résultant de ces arrérages de redevance."

43- Par l'abrogation de l'article 12.3.6.5 et le remplacement par l'article suivant:

"12.3.6.5 Un privilège sur leurs fractions assure le paiement des sommes devant être payées aux administrateurs par les copropriétaires, ce privilège prend rang immédiatement après le privilège du vendeur. Ce privilège est conservé par l'enregistrement, dans les soixante (60) jours qui suivent la date d'échéance de la dette, d'un avis ou bordereau sous forme d'affidavit, indiquant le montant de la réclamation et la désignation de la fraction qui fait l'objet du privilège. Ce privilège s'éteint, faute par les administrateurs de poursuivre le copropriétaire défaillant dans les trois (3) mois qui suivent la date de l'enregistrement et de mettre en cause le registrateur, afin de lui faire noter cette action à l'index aux immeubles. Tout administrateur peut valablement enregistrer ce privilège et en donner mainlevée. Le copropriétaire en défaut sera responsable des frais et accessoires, tant judiciaires qu'extrajudiciaire, résultant de cet enregistrement."

44- Par l'ajout de l'article 12.3.7, à savoir:-

"12.3.7 Les administrateurs doivent investir, pour une période n'excédant pas douze (12) mois, l'argent accumulé au compte de réserve auprès d'une banque à charte, une institution bancaire, une caisse populaire ou une compagnie de fiducie, membre de l'Assurance de dépôt du Québec ou du Canada, le tout conformément aux dispositions de l'article 981 o) du Code civil. Les intérêts gagnés sur cet investissement doivent être conservés par les administrateurs pour augmenter le compte de réserve. Tous autres investissements que les administrateurs voudraient faire doivent être approuvés par les copropriétaires."

45- Par l'abrogation de l'article 14.1 et le remplacement par l'article suivant:

"14.1 Par les copropriétaires

Chaque copropriétaire doit indemniser et tenir quitte de toute responsabilité les administrateurs et les autres copropriétaires pour et contre toute perte, coût, dommage, blessure ou autre, que les administrateurs ou autres copropriétaires peuvent souffrir ou encourir résultant de ou causé par tout acte ou omission de ce premier copropriétaire, sa famille ou tout membre de celle-ci, par tout autre occupant de sa partie exclusive ou par tout invité ou visiteur de ce copropriétaire, relativement aux parties communes et/ou aux parties communes réservées, sauf en ce qui a trait à toute perte, coût, dommage, blessure ou autre causé par un assuré (tel que défini dans la police d'assurance des administrateurs) et pour lequel cas les administrateurs sont assurés.

Toute somme devant être payée par un copropriétaire aux administrateurs, à la suite du paragraphe 14.1 des présentes, comprend les frais de collection et honoraires légaux encourus par les administrateurs pour collecter ces sommes d'argent, et ces sommes portent intérêt tel que stipulé à la clause d'intérêt des présentes.

Les administrateurs peuvent également récupérer ces sommes par versements mensuels qu'ils déterminent, lesquels versements mensuels seront additionnés aux charges communes payables mensuellement de ce copropriétaire sur réception, par ce copropriétaire, d'un avis des administrateurs à cet effet. Toute somme payable, en vertu du paragraphe 14.1 des présentes, est considérée comme une contribution aux charges communes mensuelles et elle est recouvrable comme telle.

Le tout portant intérêt à compter de la date de défaut, à un taux annuel variable équivalent au taux préférentiel de l'institution financière où seront alors ouverts les comptes de la copropriété, en vigueur le premier jour de chaque mois (ci-après appelé le taux de base") majoré de trois pourcent (3%) à titre de taux fixe complémentaire, calculé sur une base mensuelle. Le taux d'intérêt payable sera modifié, s'il y a lieu, le premier jour de chaque mois pour équivaloir au taux de base en vigueur à cette date, majoré du taux fixe complémentaire.

46- Par l'ajout de la clause 17.8, à savoir:-

"Servitude par destination de père de famille- La déclarante par les présentes crée et constitue, par destination de père de famille et à titre de copropriétaire, une servitude réelle et perpétuelle de droit de vues afin de légaliser toutes les vues, ouvertures ou saillies illégales pouvant exister entre les parties exclusives décrites aux présentes et/ou et/ou entre les parties communes décrites aux présentes, ainsi qu'une servitude réciproque, réelle et perpétuelle de droit de passage, afin de donner accès, pour fins d'entretien seulement, à chaque copropriétaire à toutes ses parties communes dont l'usage exclusif lui est réservé, le tout contre et en faveur de chacune des parties exclusives et parties communes décrites aux présentes, l'assiette de ladite servitude de droit de passage étant composée de la totalité des parties conjues décrites aux présentes et représentant le sol."

47- Par l'ajout de la clause 17.9, à savoir:-

"18.9 Langue de communication- Tous les avis et toutes les communications par les administrateurs aux copropriétaires se font en français, mais peuvent être adressés en anglais aux copropriétaires qui ont indiqué telle préférence par avis écrit à cet effet aux administrateurs. Les copropriétaires peuvent communiquer avec les administrateurs et officiers en français ou en anglais, à leur choix.

DONT ACTE à Montréal sous le numéro deux mille
cinq cent quatre-vingt-treize (2593)-----
des minutes du notaire soussigné.

ET LECTURE FAITE, les comparants ont signés
avec et en présence du notaire soussigné.

L'ARISTOCRATE

(signe) Arthur Stanley Eccles
Arthur Stanley Eccles, prés.

(signe) William F. Shaw
William Frederick Shaw, adm.

(signe) Martine N. Gervais, notaire
Martine N. Gervais, notaire

*Copie conforme de la minute des
présentes demeurée en mon étude.*

Martine N. Gervais, notaire

N° 2593

LE 30 décembre ----- 19 93

MODIFICATION DE LA
DECLARATION DE COPROPRIETE

DE

L'ARISTOCRATE

21 Bord du Lac (Lakeshore Rd.), Pointe-Claire

troisième COPIE

BUREAU D'ENREGISTREMENT

DE MONTREAL

LE 1994

NUMÉRO

AVIS D'ADRESSE:



Martine N. Gervais, B.A.A., LL.B., D.D.M.
Notaire et conseiller juridique

6300, rue Aurore, Bureau 503
Brossard (Québec) J4Z 3P2

Téléphone: (514) 676-7044
Télécopieur: (514) 462-2465