

SYNDICAT DE LA COPROPRIÉTÉ 8 DUFFERIN

RÉSOLUTIONS de l'assemblée des copropriétaires du Syndicat de la copropriété 8 Dufferin

ATTENDU que le SYNDICAT DE LA COPROPRIÉTÉ 8 DUFFERIN (ci-après le « Syndicat ») représentant la collectivité des copropriétaires, a pour objet la conservation de l'immeuble détenu en copropriété divise situé au 8, chemin Dufferin, Montréal (Québec) H3X 2X6 (ci-après l'«Immeuble»);

ATTENDU que, sans limiter la généralité de ce qui précède, le Syndicat a pour objet l'entretien et l'administration des parties communes dudit Immeuble, la sauvegarde des droits afférents à l'Immeuble ou à la copropriété, ainsi que toutes les opérations d'intérêt commun;

ATTENDU qu'il est de l'intérêt commun des copropriétaires de permettre au Syndicat d'obtenir le remboursement de toute somme et/ou tout débours et/ou honoraires judiciaires et extrajudiciaires défrayés par le Syndicat en raison de tout défaut d'un copropriétaire de se conformer aux dispositions de la déclaration de copropriété ou du règlement d'Immeuble afin que ce ne soit pas la collectivité des copropriétaires qui en soit pénalisée;

IL EST PROPOSÉ ET ADOPTÉ à la majorité (plus de 50 %) des copropriétaires représentant les trois-quarts (3/4) des voix de tous les copropriétaires, de modifier la déclaration de copropriété publiée reçue à Montréal par Me Irvin Litvack, sous le numéro 21 086 de ses minutes, telle que publiée au Registre foncier du Québec sous le numéro 11 858 726 afin de :

- 1) **MODIFIER** l'acte constitutif de ladite déclaration de copropriété en y ajoutant ce qui suit :

Article 77.1 Toute somme et/ou tout débours et/ou honoraires judiciaires et extrajudiciaires défrayés par le Syndicat en raison de tout défaut d'un copropriétaire de se conformer aux dispositions de la déclaration de copropriété ou du règlement d'immeuble, est réputé remboursable au Syndicat par ledit copropriétaire qui devra, sur réception d'un état de compte étayant toute somme et/ou tout débours et/ou honoraires judiciaires et extrajudiciaires défrayés par ledit Syndicat, voir à son remboursement.

Article 77.2 Tout défaut de se conformer à toute obligation prévue à la déclaration, au règlement de l'immeuble, ou à toute autre réglementation, norme ou ordonnance applicables, par un copropriétaire, locataire, occupant, et par toute personne qui serait leur invité, agent ou représentant, employé ou préposé, sous-contractant ou entrepreneur, entraînera la déchéance du terme (le cas échéant) et pour chaque défaut l'obligation pour eux de payer au Syndicat, solidairement avec les personnes pour lesquelles ils sont responsables, sur simple préavis écrit du Syndicat, des dommages-intérêts liquidés

fixés à quinze dollars (15 \$) par jour de non-conformité, chaque jour étant considéré comme un défaut et/ou une infraction séparée. Le tout sans préjudice pour le Syndicat de réclamer l'exécution spécifique, incluant par voie d'injonction ou autrement, et de réclamer tous dommages-intérêts qui seraient supérieurs à la somme mentionnée ci-haut.

- 2) Et à cette fin, **PERMETTRE** et **AUTORISER** le Conseil d'administration du Syndicat à poser tous les gestes et signer tous les documents utiles pour donner plein effet aux présentes résolutions.

SYNDICAT DE LA COPROPRIÉTÉ 8 DUFFERIN

RESOLUTIONS of the General meeting of co-owners of 2011

WHEREAS the Syndicat de la copropriété 8 Dufferin (hereafter the "Syndicate") representing the co-owners as a body, has as object to preserve the immovable held in divided co-ownership located at 8 Dufferin Road, Montréal (Québec) H3X 2X6 (hereafter the "Immovable");

WHEREAS, without limiting the generality of the above, the Syndicate has as objects to maintain and manage the common portions, to protect the rights appurtenant to the said Immovable or the co-ownership, and to take all measures of common interest;

WHEREAS it is in the common interest of the co-owners to allow the Syndicate to obtain a refund of any money and/or disbursements and/or judicial and extrajudicial fees paid by the Syndicate because of any failure of co-owner to comply with the provisions of the Declaration of co-ownership or with the By-laws of the Immovable so that it is not the collectivity of co-owners which will be penalised;

IT IS THEREBY PROPOSED AND ADOPTED by a majority vote (more than 50 %) of the co-owners representing three quarters (3/4) of the voting rights of all the co-owners to amend the Declaration of co-ownership signed in Montréal before Me Irvin Litvack under number 21 086 of his minutes and registered at the Land Register of Québec under number 11 858 726, in order to:

- 1) **AMEND** the constituting act of said Declaration of co-ownership in order to add the following:

Art. 77.1 Any money and / or disbursements and / or judicial and extrajudicial fees paid by the Syndicate because of any failure of a co-owner to comply with the provisions of the declaration of co-ownership or the by-laws of the immovable, is deemed reimbursable to the Syndicate by said co-owner upon receipt of a statement supporting any amount and / or disbursement and / or judicial and extrajudicial fees paid by the said Syndicate;

Art. 77.2 Failure of a co-owner, lessee, occupant, their guest, agent or representative, employee or attendant, contractor or subcontractor, to comply with any requirement under the declaration, the by-laws, or any other regulation, norm or prescription, will lead to the forfeiture of the term rendered (when applicable) and to the requirement that the co-owner will pay the Syndicate, in solidarity with the person for whom they are responsible, upon written notice from the Syndicate, the liquidated damages set at fifteen dollars (\$ 15) per day of non-compliance, each day being considered a default and / or a separate offense. All without prejudice to the Syndicate to claim specific performance, including by way of injunction or otherwise, and to claim any damages that would exceed the sum mentioned above.

- 2) And, to this end, **ALLOW and AUTHORISE** the Board of Directors of the Syndicate to take any action and execute any documents to give full effect to the present resolutions.