

Sommaire des modifications à la Déclaration originale de copropriété

1. Première modification – enregistrée à Montréal le 18 mai 1982 sous le numéro 3262238

A. ANIMAUX (EN PARTICULIER LES CHIENS)

« Que à compter du 10 novembre mil neuf cent quatre-vingt-un (1981), les animaux tels que les chiens ne seront plus admis sur aucune partie tant commune qu'exclusive. Les administrateurs se réservent tous les pouvoirs et droits de faire expulser tels animaux de quelque manière que ce soit »

B. TAPIS MUR À MUR

« Les copropriétaires devront faire poser et/ou installer sur la surface de leur appartement un tapis, de même qu'un sous-tapis, excluant la surface des planchers de cuisine et salle de toilette ».

C. AMENDE

« Qu'un montant de vingt dollars (20,00 \$) sera imposé à tout copropriétaire en retard dans le paiement de ses frais mensuels de condominium, et ce, pour chacun des appartements détenus ».

2. Deuxième modification – enregistrée à Montréal le 6 mai 1983 sous le numéro 3354583

Texte complet des « *RÈGLEMENTS DE LA COPROPRIÉTÉ DE MANOIR IV ENR.* »

3. Troisième modification – enregistrée à Montréal le 6 mai 1983 sous le numéro 3354584

« 11.1 Assemblée générale annuelle du titre XI :

Chaque assemblée générale annuelle sera tenue au cours de la dernière semaine du mois d'octobre de chaque année ».

4. Quatrième modification – enregistrée à Montréal le 14 février 1985 sous le numéro 3557157

A. FONDS DE RÉSERVE

« 9.6 – Constitution du fonds de réserve du titre IX :

Considérant que la limite de 50 000 \$ statuée par l'article 9.6.1 de la Déclaration de Copropriété se rapportant aux fonds de réserve spécial est nettement insuffisante pour parer aux éventualités futures et aux cas fortuits, il est adopté que cette limite de 50 000 \$ soit changée et remplacée par la formule suivante : que 5% des charges communes mensuelles établies par le budget annuel soit prélevé au cours de l'exercice financier par les administrateurs jusqu'à concurrence de 5% de la valeur de remplacement de l'immeuble en entier commençant avec l'exercice financier 1985-1986 ».

B. DÉMISSION D'UN ADMINISTRATEUR

« 12.2.4 – Démission d'un administrateur du titre XII :

Les administrateurs sont autorisés de choisir un remplaçant en cas de démission avant la fin d'un mandat d'un administrateur élu ».

5. Cinquième modification – enregistrée à Montréal le 6 avril 1989 sous le numéro 4138349 – DISPARITION DE L'UNITÉ DE COMMERCE OU MAGASIN

a) en enlevant au titre I – Constitution de la copropriété, paragraphe 1.1, dernière ligne, les mots « et, pour un d'entre eux, un magasin ou unité de commerce »;

b) en enlevant, à la page 7, le paragraphe 2.2 intitulé « Partie exclusive – magasin ou unité de commerce » ainsi que le sous-paragraphe 2.2.1, à la même page, intitulé « Désignation »;

c) en enlevant, à la page 7, au paragraphe 2.3, intitulé « Bornes », à la deuxième ligne, les mots « et 2.2.1 »;

d) en enlevant, à la page 8, au paragraphe 2.4, intitulé « Définition et composition de parties exclusives, à la quatrième ligne, les mots « 2.2 »;

e) à la page 13, au Titre V – Tableau des votes, de la quote-part des parties communes et de la contribution, en enlevant sous le titre « numéro de partie exclusive, les chiffres « 2668-104 »| en enlevant sous le titre « quote-part des parties communes, les chiffres « .4900% »; en enlevant sous le titre « pourcentage de

contribution aux charges communes », les chiffres « .49005 »; et en enlevant sous le titre « nombre de votes », les chiffres « 49 »;

f) à la page 23, au sous-paragraphe 6.1.17, en ajoutant après les mots par les administrateurs ou leurs préposés les mots « pour fin d'administration ou »;

g) en annulant en totalité le « Titre VIII – utilisation de la partie exclusive – unité de commerce ou magasin » et tous les paragraphes y relatifs ».

6. Sixième modification – enregistrée à Montréal le 14 mai 1990 sous le numéro 4277945 – MODE D'ÉLECTION DES ADMINISTRATEURS

« a) en enlevant à l'article 10-2-1 la phrase suivante : « Il y aura pour chaque administrateur à nommer une mise en nomination distincte et un vote distinct »;

b) en ajoutant, à la suite de l'article 10-2-1, l'article 10-2-1-A suivant :

10-2-1-A:

Les personnes qui désirent devenir candidats pour un poste d'administrateur devront remplir un bulletin de présentation dûment signé par eux et appuyé par la signature de dix (10) copropriétaires.

Ce bulletin devra être remis au bureau de l'administration du Manoir IV Enr., à l'intention du président de l'assemblée des copropriétaires avant le premier octobre (1^{er} octobre).

Le jour suivant, le président de l'assemblée des copropriétaires devra afficher sur tous les babillards du Manoir IV Enr, la liste des candidats à l'élection des administrateurs.

Lors de l'élection, les copropriétaires voteront pour trois (3) candidats seulement. Les trois (3) candidats ayant recueilli le plus grand nombre de votes seront déclarés élus. Les votes seront calculés en tenant compte du nombre de votes attribués par chaque copropriétaire selon la déclaration de copropriété ».

7. Septième modification – enregistrée à Montréal le 3 juin 1993 sous le numéro 4613765

A. STATIONNEMENT EN FAÇADE

« Stationnement avant du 720, Montpellier : Qu'il est proposé de garder, **EN PLUS DE LA PLACE DÉJÀ RÉSERVÉE POUR LES PERSONNES EN FAUTEUIL ROULANT**, « **CINQ** » places parfaitement identifiées, à l'usage exclusif des visiteurs dont les véhicules seront identifiés **SEULEMENT** par des **CARTES D'INVITÉS** « valides et vérifiables; et que tout autre véhicule. Même muni d'un autocollant (sticker) soit remorqué aux frais de son propriétaire, sans autre avis que l'affiche indique la réservation de la place ».

B. TRAVAUX MAJEURS ET/OU RÉNOVATIONS MAJEURES

« Que, à compter du premier (1) novembre 1992, les travaux majeurs, (réparations majeures et/ou rénovations majeures), à moins de raisons graves (incendies ou avaries extraordinaires) ne soient pas permis ni autorisés les dimanches et les jours fériés « **Jour de l'An, 1^{er} janvier; Vendredi Saint; Fête de Dollard, Mai; Fête de la Saint-Jean Baptiste, 24 juin; Fête du Canada, 1^{er} juillet; Fête du Travail, Septembre; Action de Grâces, Octobre; Jour de Noël, 25 décembre; etc.** » et que pour les jours permis, les travaux soient effectués entre 08:00 et 19:00. Que le présent texte fasse partie, par son enregistrement, des modifications apportées à notre Déclaration de copropriété ».

C. FIN DE L'ANNÉE FINANCIÈRE ET ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ANNUELLE

« Que la fin de l'année financière à compter de l'année 1993 soit fixée au dernier jour du mois de juin et que l'assemblée générale annuelle soit fixée entre le 20 septembre et le 20 octobre de chaque année; ainsi l'année financière de 1992-1993 sera par le fait même de dix mois ».

8. Huitième modification enregistrée à Montréal le 23 décembre 1993 sous le numéro 4670400

A. OUVERTURE ET FERMETURE DE LA PISCINE

« Les heures d'ouverture et de fermeture de la piscine sont déterminées par l'administration »,

B. BULLETIN DE PRÉSENTATION COMME ADMINISTRATEUR

« Ce bulletin devra être remis au bureau de l'administration du Manoir IV Enr., à l'intention du président de l'assemblée des copropriétaires **TRENTE JOURS COMPLETS DE CALENDRIER AVANT LA DATE DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ANNUELLE** ».

C. MONTANT ALLOUÉ POUR RÉPARATIONS EN CAS D'URGENCE (10 000\$)

« 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 **DIX MILLE DOLLARS (10 000 \$)**; et avec l'approbation de l'Assemblée des copropriétaires pour toute dépense supérieure à cette somme ».

9. Neuvième modification votée à l'unanimité lors de l'assemblée générale annuelle du 19 octobre 1994 et consignée au procès-verbal de cette assemblée

TAPIS MUR À MUR – PLANCHER DE BOIS FRANC

« Les copropriétaires devront faire poser et/ou installer sur la surface de leur appartement un tapis, de même qu'un sous-tapis, excluant la surface des planchers de cuisine et salle de toilette ».

« Quant aux copropriétaires qui désirent faire installer un plancher de bois franc (marqueterie) dans leur suite, ils devront, à compter de cette date,

- A. Choisir une méthode de pose qui comprenne une **ISOLATION** entre le plancher de béton et le plancher de bois afin que la transmission des bruits soit réduite au minimum;
- B. Faire approuver le matériel et le projet de pose par le Conseil d'administration du Syndicat des copropriétaires de Manoir IV Enr. et obtenir par écrit l'autorisation de l'administration qui exercera une surveillance durant la progression des travaux;
- C. L'administration se réserve le droit de faire enlever le plancher de bois franc aux frais du copropriétaire, si le travail n'est pas réalisé selon les normes acceptées par l'administration ».

10. Dixième modification adoptée lors de l'assemblée générale annuelle du 25 octobre 1995 et consignée au procès-verbal de cette assemblée

A. TAPIS MUR À MUR – PLANCHER DE BOIS FRANC

Cette modification annule la neuvième modification qui a été adoptée lors de l'assemblée générale annuelle du 19 octobre 1994.

« Les copropriétaires devront faire poser et/ou installer sur la surface de leur appartement un tapis, de même qu'un sous-tapis, excluant la surface des planchers de cuisine et salle(s) de toilette ».

« Quant aux copropriétaires qui désirent faire installer un plancher de bois franc (marqueterie) dans leur suite, ils devront, à compter de cette date,

- a. Choisir une méthode de pose qui comprenne une **ISOLATION** entre le plancher de béton et le plancher de bois afin que la transmission des bruits soit réduite au minimum. Le matériau isolant employé doit respecter l'indice d'isolement aux bruits d'impact IIC 55 ou mieux, tel que recommandé par le Conseil national de recherches du Canada (IIC – Impact Insulation Class);
- b. Faire approuver le matériau et le projet de pose par le Conseil d'administration du Syndicat des copropriétaires de Manoir IV Enr. avant le début des travaux en démontrant par les spécifications d'insonorisation des matériaux employés que ceux-ci rencontrent les normes plus haut mentionnées. En cas d'incertitude, le Conseil d'administration du Syndicat des copropriétaires de Manoir IV Enr. pourra demander l'aide d'experts aux frais du copropriétaire pour en déterminer la valeur;
- c. Le Conseil d'administration du Syndicat des copropriétaires de Manoir IV Enr. aura droit de surveillance sur les travaux et se réserve le droit de faire enlever le plancher de bois franc aux frais du copropriétaire si le travail a été réalisé sans l'approbation par écrit du Conseil ou n'est pas conforme aux normes et recommandations du présent règlement ».

B. INTERDICTION DE CERTAINS MOYENS DE LOCOMOTION DANS LES ESPACES COMMUNS

« 1.5 – L'utilisation des moyens suivants de locomotion sont interdits dans les espaces communs (sauf le garage et les aires de rangement pour passage et remisage seulement) :

Bicyclettes, tricycles, roulis-roulants, patins à roulettes, patins à roues alignées ».

C. DÉPÔT À L'ADMINISTRATION D'UNE COPIE DU BAIL DE LA LOCATION D'UNE SUITE

« Chaque locataire ou locateur doit remettre au Conseil d'administration du Syndicat des copropriétaires de Manoir IV Enr. une copie du bail de location de la suite concernée à son émission et à chaque renouvellement. Ce document doit faire partie du dossier de l'occupant au même titre que la formule d'inscription nécessaire pour tous les résidants (locataires ou copropriétaires) ».

D. OBLIGATION POUR TOUS DE COMPLÉTER LA FORMULE D'INSCRIPTION

« Tous les résidants (copropriétaires ou locataires) doivent compléter la formule d'inscription de Manoir IV Enr. et la remettre au Conseil d'administration afin qu'elle fasse partie intégrante du dossier du résidant. Cette formule doit être mise à jour à chaque fois que cela est nécessaire (changement de voiture, location de place de garage, location de place additionnelle de garage, addition ou départ de personne, etc.) ».

11. Onzième modification adoptée lors de l'assemblée générale annuelle du 23 octobre 1996 et consignée au procès-verbal de cette assemblée

A. ADMINISTRATEUR SUPPLÉANT

« Que lorsqu'un administrateur est absent pour raison de santé ou vacances pour plus d'un mois, les deux autres, devant assumer les tâches de l'absent, seront indemnisés à l'aide d'un montant retenu sur la rémunération de l'administrateur absent, après le premier mois.

Toutefois si l'absence prolongée d'un administrateur surcharge trop les deux autres, ces derniers pourront après le premier mois se choisir un administrateur suppléant pour les aider à accomplir leur mandat. L'administrateur suppléant aura les mêmes pouvoirs et responsabilités que ceux élus et sera payé à l'aide d'un montant retenu sur la rémunération de l'administrateur absent ».

B. GUIDE DE PROCÉDURES

D »adopter pour la tenue de nos assemblées le « Guide de procédures des assemblées délibérantes (3^e édition revue et corrigée) publié par le Secrétariat Général de l'Université de Montréal » dans la mesure où la très grande partie de ses articles conviennent à la nature de nos délibérations et d'en faire le guide de procédures pour tous les assemblées délibérantes générales annuelles ou spéciales de Manoir IV Enr. ».

C. INTRODUCTION DES POINTS SUIVANTS DANS NOS RÈGLEMENTS :

a) ARBRES DE NOËL

« Nous rappelons à tous les copropriétaires et résidants qu'il existe une loi provinciale, régissant les édifices publics, loi qui, pour une raison de sécurité, interdit d'utiliser des arbres naturels et des branches comme décoration de Noël ».

b) GLISSADES

« Le Conseil d'administration du Syndicat des copropriétaires de Manoir IV Enr. décline toute responsabilité pour les accidents qui pourraient se produire à la suite de l'usage comme glissade des pentes de neige de notre propriété ».

c) EXCLUSION DE LA PISCINE ET DU BAIN-TOURBILLON DES ENFANTS DE MOINS DE TROIS ANS

« Pour des raisons d'hygiène, de salubrité et de respect d'autrui, les enfants de moins de trois (3) ans ou tous les enfants encore à la couche ne sont pas

autorisés à entrer dans la piscine ni dans le bain-tourbillon. Tout le monde sait que leur retenue d'évacuation est fort restreinte ».

d) PIGEONS ET AUTRES OISEAUX

« Les copropriétaires et résidants ne doivent pas attirer les pigeons, les mouettes ou autres oiseaux sur les balcons. Ces oiseaux causent des dommages à notre immeuble et ses balcons.

NE PAS LAISSER SUR LES BALCONS DE LA NOURRITURE QUI POURRAIT LES ATTIRER ».

e) PEINTURE DES BALCONS

« Quoique nos balcons sont « parties communes » réservées à l'usage exclusif des copropriétaires, il est défendu selon notre Déclaration de copropriété d'en peindre, décorer toute partie visible de l'extérieur.

Toutefois les copropriétaires ont la permission de peindre leurs balcons pourvu qu'ils utilisent une peinture spéciale qu'ils peuvent acheter du surintendant. Cette peinture est spécialement préparée pour Manoir IV Enr.

Elle a la propriété d'adhérer parfaitement au ciment dont elle a la couleur. Elle assure par le fait même l'uniformité dans l'apparence de notre édifice ».

D. DÉMÉNAGEMENTS ET LIVRAISONS

« À compter du premier (1) novembre 1996,

- a) Pour tout déménagement (départ ou arrivée) on doit obtenir l'autorisation écrite du Conseil d'administration du Syndicat des copropriétaires de Manoir IV Enr.;
- b) Aucun déménagement ne soit permis, pour aucune raison, les dimanches et les jours fériés « **Jour de l'An, 1^{er} janvier; Vendredi Saint; Fête de Dollard, Mai; Fête de la Saint-Jean Baptiste, 24 juin; Fête du Canada, 1^{er} juillet; Fête du Travail, Septembre; Action de**

Grâces, Octobre; Jour de Noël, 25 décembre; etc. » et que pour les jours permis, les déménagements soient effectués entre 08:00 et 20:00. Que le présent texte remplace l'article 15.2 cité plus haut et fasse partie, par son acceptation, des modifications apportées à notre Déclaration de copropriété.

Toutefois, pour le 30 juin (si c'est un dimanche) et le 1^{er} juillet seulement, dates qui marquent généralement la fin et le début des baux de location, l'administration peut se montrer compréhensive dans la mesure où chaque cas lui est soumis.

- c) Tout déménagement et toute livraison (sauf les petits colis et les commandes d'épicerie) se feront par le garage -1 et jamais par le hall d'entrée. Il est de la responsabilité des résidants d'avertir les déménageurs et les livreurs de cette exigence ».

12. Douzième modification adoptée lors de l'assemblée générale annuelle du 24 septembre 1997 et consignée au procès-verbal de cette assemblée. Elle comprend le point suivant qui remplace le texte du point A de la onzième modification adoptée le 23 octobre 1996.

ADMINISTRATEUR SUPPLÉANT

« Un administrateur a droit à un mois de vacance **payé** ».

« Lorsqu'un administrateur est absent pour raison de santé, vacances annuelles ou toute autre raison majeure pour plus d'un mois, les deux autres, s'ils assument seuls les tâches de l'absent, seront indemnisés par le montant de la rémunération de l'administrateur absent, après le premier mois ».

« Si, à la demande des administrateurs en poste, l'administrateur suppléant commence à travailler durant la période du mois de vacance de l'administrateur absent, il sera indemnisé dès son entrée en fonction par une somme provenant des frais de bureau, et après le mois de vacance de l'administrateur absent il recevra un montant égal à la rémunération de l'administrateur absent et retenu sur cette dernière ».

13. Treizième modification avec ses ajouts adoptée lors de l'assemblée générale annuelle du 24 septembre 1997 et consignée au procès-verbal de cette assemblée. Elle comprend les points suivants qui remplacent et complètent le texte de la dixième modification adoptée le 25 octobre 1995

TAPIS MUR À MUR – PLANCHER DE BOIS FRANC

« Les copropriétaires devront faire poser et/ou installer sur la surface de leur appartement un tapis, de même qu'un sous-tapis, excluant la surface des planchers de cuisine et salle(s) de toilette ».

« Quant aux copropriétaires qui désirent faire installer un plancher de bois franc (marqueterie) dans leur suite, ils devront, à compter de cette date,

- a. Choisir une méthode de pose qui comprenne une **ISOLATION** entre le plancher de béton et le plancher de bois afin que la transmission des bruits soit réduite au minimum. Le matériau isolant employé doit respecter l'indice d'isolement aux bruits d'impact IIC 55 ou mieux, tel que recommandé par le Conseil national de recherches du Canada (IIC – Impact Insulation Class);
- b. Faire approuver le matériau et le projet de pose par le Conseil d'administration du Syndicat des copropriétaires de Manoir IV Enr. avant le début des travaux en démontrant par les spécifications d'insonorisation des matériaux employés que ceux-ci rencontrent les normes plus haut mentionnées. En cas d'incertitude, le Conseil d'administration du Syndicat des copropriétaires de Manoir IV Enr. pourra demander l'aide d'experts aux frais du copropriétaire pour en déterminer la valeur;
- c. Le Conseil d'administration du Syndicat des copropriétaires de Manoir IV Enr. aura droit de surveillance sur les travaux et se réserve le droit de faire enlever le plancher de bois franc aux frais du copropriétaire si le travail a été réalisé sans l'approbation par écrit du Conseil ou n'est pas conforme aux normes et recommandations du présent règlement ».

Les textes suivants sont ajoutés au texte du règlement du 25 octobre 1995 et deviennent obligatoires.

- a) Formule de consentement
- b) Attestation d'insonorisation

14. Quatorzième modification adoptée lors de l'assemblée générale annuelle du 23 septembre 1998 et consignée au procès-verbal de cette assemblée

A. MODIFICATION DU MODE D'EMPRUNT DE « PRÊT À TERME » À « MARGE DE CRÉDIT »

Il a été décidé par le Conseil d'administration du Syndicat des copropriétaires de Manoir IV Enr. d'obtenir une annulation du Contrat d'emprunt « **prêt à terme** » qui liait le Syndicat à la Caisse Populaire de Saint-Laurent et de négocier un autre mode d'emprunter plus économique au point de vue des intérêts avec la même Caisse Populaire de Saint-Laurent, c'est-à-dire une « **marge de crédit** ». Cette modification est entrée en vigueur le 23 décembre 1997 et doit recevoir l'approbation de l'Assemblée générale des copropriétaires à l'occasion de sa réunion générale annuelle.

B. « FONDS DE RÉSERVE » MAINTENANT « FONDS DE PRÉVOYANCE »

Il est résolu de modifier le texte de la 4^e modification enregistrée à Montréal le 14 février 1985 sous le numéro 3557157 et de le lire comme suit :

« Que 8 à 10% des charges communes mensuelles établies par le budget annuel soit prélevé au cours de l'exercice financier par le Conseil d'administration au Syndicat des copropriétaires de Manoir IV Enr. et versé au Fonds de Prévoyance, **et ce à compter de l'exercice financier 1998-1999** ».

C. FONDS DE PRÉVOYANCE

Il est proposé de « verser au fonds de prévoyance le surplus annuel du fonds d'administration (s'il y a lieu), **à compter de l'exercice financier 1997-1998** ».

D. LE HALL D'ENTRÉE ET LE SALON

Il est défendu de flâner dans le hall d'entrée et le salon après 23:00.

15. Quinzième modification adoptée à l'assemblée générale annuelle du 29 septembre 1999 et consignée au procès-verbal de cette assemblée

A. DÉPÔT POUR DÉMÉNAGEMENT (DÉPART – ARRIVÉE)

Il est proposé d'exiger de la part de la personne qui part ou qui arrive, un dépôt de **200 \$ (deux cent dollars) (argent ou chèque visé)** qui sera remis s'il n'y a ni bris ni retard. Ce montant est payable au moment de la réservation.

N.B. La prolongation est évaluée à **50 \$ (cinquante dollars)** de l'heure ou portion d'heure. S'il y a lieu, la retenue sera faite sur les 200 \$ de dépôt.

B. DÉPÔT D'UNE ATTESTATION D'ASSURANCE

Il est proposé d'exiger que tous les résidants (propriétaires et locataires) remettent au Conseil d'administration du Syndicat des copropriétaires de Manoir IV Enr. une preuve d'assurance qui sera déposée dans chaque dossier et confirmera ainsi l'adhésion de chacun à l'article 13.4.1. Le propriétaire verra à ce que son locataire se confirme en totalité à cette exigence. Il est également de l'obligation de tous les résidants (propriétaires et locataires) de remettre au Conseil d'administration une copie du **renouvellement** de son contrat d'assurance.

16. Seizième modification adoptée lors de l'assemblée générale annuelle du 4 octobre 2000 et consignée au procès-verbal de cette assemblée.

A. DÉPÔT POUR TOUT TRAVAIL MAJEUR

Il est proposé que pour tout travail majeur (peinture, installation, réparation, rénovation, etc.) à l'intérieur d'un appartement, le copropriétaire avise par écrit le Conseil d'administration en spécifiant les travaux qu'il a l'intention d'effectuer avec les dates et que le Conseil lui réponde par écrit.

Qu'un dépôt de **200 \$ (deux cent dollars) (argent ou chèque visé)** soit exigé. Ce dépôt sera remis si tout est en bon état. Ce montant pourra être encaissé si nécessaire pour défrayer les coûts de nettoyage et du container.

B. CONTRAT POUR 5 ANS POUR LES ASCENSEURS

Il est proposé que les administrateurs soient autorisés, pour ce seul cas, à signer un contrat d'entretien et de maintenance pour les ascenseurs d'une durée de 5 ans non-renouvelable automatiquement pour 5 ans, mais renouvelable annuellement avec signatures requises à chaque année.

C. COMPAGNIE DE GESTION

Il est proposé que les administrateurs soient mandatés pour obtenir des Compagnies de gestion les informations nécessaires pour l'administration d'un condominium comme le nôtre et que ces informations soient soumises à l'assemblée générale des copropriétaires.

D. FONDS SPÉCIAL DE PRÉVOYANCE

Il est proposé de créer un fonds spécial de prévoyance pour **l'administration** dans lequel on verserait le surplus (s'il y a lieu) de chaque année d'opération à compter de l'année 1999-2000. Ce fonds doit être limité à 40 000 \$.

17. Dix-septième modification adoptée lors de l'assemblée générale annuelle du 3 octobre 2001 et consignée au procès-verbal de cette assemblée

AUTORISATION D'EMPRUNT

Il est proposé « Que le Conseil d'administration soit autorisé, pour une période de 5 ans, à compter de la date de l'acceptation par l'assemblée générale de la présente à négocier les emprunts ou marge de crédit jusqu'à 200 000 \$ au besoin avec une Banque ou une Caisse Populaire pour effectuer le paiement de toute réparation urgent ou nécessaire ou importante avec obligation d'en rendre compte à une assemblée générale annuelle qui suit la négociation de l'emprunt ».

18. Dix-huitième modification adoptée lors de l'assemblée générale du 9 octobre 2002 et consignée au procès-verbal de cette assemblée

A. RÈGLEMENT SUR LA CONSULTATION DU REGISTRE

Il est proposé que Tout copropriétaire pourra consulter le registre de la copropriété gratuitement entre 19:00 et 21:00 les jours d'ouverture du bureau, présentement le mercredi de chaque semaine, au siège social du Syndicat, soit au 720, boulevard Montpellier, bureau 108, ville Saint-Laurent;

L'annonce de la visite serait grandement appréciée;

QUE :

- a) En tout temps, autre que le mercredi soir, le registre pourra être consulté aux conditions suivantes :
 - i. Une demande écrite est requise de la part du copropriétaire qui veut consulter le registre;
 - ii. Le Conseil d'administration fixera une heure et une date à sa convenance ne dépassant pas 5 jours de la demande;
 - iii. Des frais de 25,00 \$ par heure de consultation, une heure commencée est une heure payée, seront payables par le copropriétaire requérant la consultation. Cette somme sera traitée comme une charge normale de la copropriété;
- b) Des photocopies des documents seront disponibles aux conditions suivantes :
 - i. Une liste écrite des documents requis devra être remise au Conseil d'administration;
 - ii. Un délai de 5 jours est requis pour livrer les photocopies;
 - iii. Plus 0,50 \$ la page pour les documents normaux (lettre ou légal), ou
 - iv. Le coût du document autre que les pages normales (lettre ou légal) sera fixé selon le coût de revient (plans, etc.)

B. REMISE DES CLEFS AU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Il est proposé que de modifier l'article 7.1.25 et de le remplacer par le texte suivant et par le N.B. qui suit :

« Tout copropriétaire ou occupant doit laisser les clefs de son appartement au Conseil d'administration du Syndicat des copropriétaires de Manoir IV Enr.

Les clefs sont alors identifiées à l'aide d'un code sécuritaire de deux lettres et placées dans le coffre-fort du Bureau de l'administration. Les détenteurs des clefs (deux personnes) un administrateur et le surintendant ou le concierge seront autorisés à pénétrer dans l'appartement en cas d'urgence résultant d'incendie, de bris de tuyau, de rupture des circuits électriques, de bris de fenêtres ou carreaux, une personne malade ou blessée ou de pénétration d'eau par inondation ou autrement ».

N.B. Si vous ne vous conformez pas à l'article précité, en cas d'urgence, alors que pour la sécurité des autres copropriétaires et/ou occupants et la vôtre, il est impératif qu'un membre du Conseil d'administration et le surintendant ou le concierge aient accès à votre appartement, la porte d'entrée sera défoncée à vos risques et dépens.

C. LE PLANCHER DE BOIS FRANC DE L'APPARTEMENT 106

Il est proposé que tous les copropriétaires du rez-de-chaussée qui désirent faire poser un plancher de bois franc dans leur appartement pourront le faire à condition qu'il y ait la pose d'un isolant acoustique de base et que le plancher de bois franc ne touche pas aux murs afin d'éviter la transmission des bruits.

Il faut noter que cette résolution s'applique seulement aux résidents du rez-de-chaussée, en raison du fait que le garage se trouve situé en dessous.

La pose du plancher de bois franc doit être approuvée et supervisée par l'administration.

19. Dix-neuvième modification adoptée lors de l'assemblée générale annuelle du 8 octobre 2003 et consignée au procès-verbal de cette assemblée

20. Vingtième modification adoptée lors de l'assemblée générale annuelle du 6 octobre 2004 et consignée au procès-verbal de cette assemblée

RÉCUPÉRATION DES FRAIS JUDICIAIRES ET EXTRAJUDICIAIRES

- a) « Le copropriétaire de l'unité de résidence en défaut de se conformer à la destination de l'immeuble ou à l'une des conventions ou à l'un des règlements de la déclaration de copropriété sera redevable au Syndicat de tous les frais judiciaires ou extrajudiciaires qu'il occasionnera jusqu'à concurrence d'un montant maximal équivalent à quinze pourcent (15%) de la valeur de son unité pour fin de taxation municipale.
- b) Le copropriétaire devra en outre rembourser le syndicat de tous les frais judiciaires et extrajudiciaires raisonnablement encourus pour obtenir une injonction ou pour toute autre procédure jusqu'à concurrence d'une somme de cinq mille dollars (5 000 \$). Ce montant sera ajusté du taux de l'indice des prix à la consommation pour la région de Montréal le premier de janvier chaque année;
- c) Le copropriétaire qui obligera le Syndicat à entreprendre des procédures pour le recouvrement de ses charges sera redevable de tous les frais engagés jusqu'à concurrence de 3 000 \$ s'il s'agit d'une hypothèque légale, nonobstant les dispositions du deuxième paragraphe de l'article 2762 du Code Civil, ou d'une somme équivalente à 15% de la créance réclamée ou 3 000 \$ selon les plus élevés des deux. Le tout sans bénéfice de discussion ou de division. Ces sommes seront indexées au premier janvier de chaque année au taux d'inflation pour la région de Montréal selon Statistique Canada ».

21. Vingt-et-unième modification adoptée lors de l'assemblée générale annuelle du 30 octobre 2017 et consignée au procès-verbal de cette assemblée (résolutions 2017-10-30_04 et 2017-10-30_05)

« Considérant l'augmentation du nombre de locataires au Manoir IV, des coûts additionnels liés à leur présence, le fait que 80% des plaintes sont liées aux locataires (bruit, non-respect des règlements, etc.), les administrateurs ont rédigé, avec la collaboration de certains copropriétaires, des règlements. Ils ont été soumis à deux firmes d'avocats réputés, Papineau et De Grandpré Joli-Cœur. Ces derniers ont émis des recommandations et ont validé les règlements pour en assurer la légalité.

... Location des fractions

Les copropriétaires ont reçu dans les délais prescrits le projet de règlement ... entourant la location des fractions ... Ces modifications seront appliquées dès le 1^{er} novembre. »

... Frais administratifs

... ces articles sur les frais d'administration ont pour but d'encadrer les locations, de faire appliquer les règlements et de compenser le temps que requiert la gestion des dossiers spéciaux. Il y a de nouveaux frais qui sont proposés : par exemple une demande de renseignements de la part d'un notaire au moment du transfert d'une vente de condo, une demande d'information de l'externe. Le CA va facturer pour le temps qui y est consacré. ... De même, quand on doit par exemple gérer un dégât d'eau pendant 3 heures, il est normal qu'on en facture la note aux copropriétaires en conséquence. »

Le texte complet des règlements sur la location des fractions et sur les frais administratifs est disponible dans la section « Règlements » du site web de Manoir IV.

22. Vingt-deuxième modification adoptée à la majorité des votes lors de l'assemblée générale spéciale des copropriétaires et consignée au procès-verbal de cette assemblée

Nouveaux règlements concernant la consommation et la culture du cannabis :

- a) Dans les parties communes**
- b) Dans les parties communes à usage restreint**
- c) Dans les parties privatives**

Règlement adopté dans le contexte de l'entrée en vigueur de la loi sur la légalisation de l'achat et de la consommation du cannabis au Canada; la culture du cannabis est en soi illégale selon la loi provinciale du Québec.

Le texte complet des règlements sur l'usage et la culture du cannabis est disponible dans la section « Règlements » du site web de Manoir IV.