BAIL PROPRETAIRE

ET

CONVENTION D'OCCUPATION

CET ACCORD, fait ce_____ jour de_____,
196__, par et entre RO-LEN LAKE GARDENS « » CORPORATION, une société de Floride, en tant que bailleur, ci-après dénommée "CORPORATION" et en tant que locataire, ci-après dénommé "ACTIONNAIRE" ou "MEMBRE" ;

EN FOI DE QUOI :

ATTENDU QUE la SOCIÉTÉ est le propriétaire ou le locataire du bien immobilier décrit ci-après, ainsi que des améliorations qui s'y trouvent, connu sous le nom de : Immeuble d'appartements _____RO-LEN LAKE GARDENS, ci-après dénommé "Immeuble d'appartements", situé dans la ville de Hallandale, comté de Broward, État de Floride, plus particulièrement décrit comme suit,
à savoir :

et

ATTENDU QUE la SOCIÉTÉ a été constituée dans le but d'acquérir, de posséder ou de louer et d'exploiter un immeuble d'appartements de logement coopératif situé sur les biens immobiliers décrits ci-dessus, dans l'intention que ses actionnaires, ci-après dénommés "Membres", aient le droit d'occuper l'immeuble d'appartements selon les termes et conditions de l'accord ci-joint, des statuts et de la charte de la SOCIÉTÉ ; et

CONSIDÉRANT que le capital social de la SOCIÉTÉ se compose de cent (100) actions ordinaires d'une valeur nominale de un dollar (1,00 $) et que le MEMBRE est propriétaire et détenteur d'actions, soit un pourcentage de l'ensemble de toutes les actions du capital social de la SOCIÉTÉ, et qu'en raison de cette propriété, il a le droit de louer l'appartement n°_____ dans l'immeuble.

I. <u>APPARTEMENT LOUÉ</u>

EN CONSÉQUENCE, en contrepartie des locaux et des engagements, accords et dispositions énoncés ci-après de la part du MEMBRE, qui doivent être respectés et exécutés, la SOCIÉTÉ, en tant que bailleur, a loué et donné en location et, par les présentes, loue et donne en location au MEMBRE, et par la présente, le MEMBRE loue et prend en tant que locataire un certain espace, ci-après dénommé collectivement l'"Appartement", désigné comme l'appartement n° _____ dans l'immeuble d'appartements _____RO-LEN LAKE GARDENS.

II. TERME

D'AVOIR ET DE TENIR ledit appartement à titre d'appartement résidentiel privé et non autrement, pendant une période commençant à la date des présentes et se terminant le _____jour de _____, _____, à moins que cette période ne prenne fin plus tôt comme prévu ci-après.

III. FRAIS D'ENTRETIEN OU LOYER

Le MEMBRE accepte de payer, à titre de frais d'entretien et/ou de loyer pour l'appartement, une somme annuelle égale à _____ pour cent du coût de l'entretien et de l'exploitation de l'immeuble, de ses dépendances et des terrains, tel que déterminé par le conseil d'administration de temps à autre, y compris, mais sans s'y limiter, les éléments suivants :

A. Le coût de toutes les dépenses d'exploitation de l'immeuble d'appartements, de ses dépendances et terrains associés, et des services fournis.

B. Le coût de la gestion et de l'administration nécessaires.

C. Le montant de toutes les taxes et cotisations prélevés sur l'Immeuble d'appartements, ses terrains annexes, la SOCIETE, ou le montant de tous les taxes et/ou cotisations que la SOCIETE est tenue de payer, et le loyer foncier (location de droits), le cas échéant.

D. Le coût de l'assurance incendie et de la couverture étendue de l'Immeuble et toute autre assurance que la SOCIETE peut souscrire ou qui peut être exigée par l'hypothèque sur l'Immeuble.

E. Le coût de la fourniture de l'eau, de l'électricité, du gaz de chauffage, du service d'égouts, de la collecte des ordures et des déchets, et des autres services publics, s'ils sont fournis par la SOCIÉTÉ, à l'exception du service d'eau et/ou d'égouts qui peut être fourni par la SOCIÉTÉ sur la base du nombre de personnes, du nombre de chambres à coucher ou du nombre d'occupants des appartements.

F. Toutes les réserves constituées par le Conseil d'administration, y compris une réserve générale de fonctionnement, et toute réserve pour les remplacements.

G. L'estimation du coût des réparations, de l'entretien et du remplacement de l'immeuble et de ses biens annexes, estimation qui peut être faite par la SOCIETE.

H. La part de la SOCIETE dans les coûts de maintenance et d'entretien des zones de loisirs privées, coûts qui seront déterminés de temps à autre par la Société de gestion.

I. Toutes les autres dépenses de la SOCIETE approuvées par le Conseil d'administration, y compris les déficits d'exploitation, le cas échéant, pour les périodes précédentes, et y compris les réserves pour faire face aux déficits de trésorerie qui pourraient survenir en raison de la défaillance d'un ou de plusieurs membres dans le cadre de leurs baux.

J. En plus de ce qui précède, le MEMBRE paiera _____ pour cent du principal et des intérêts qui deviendront dus sur l'hypothèque de financement, qui a été placée contre l'immeuble d'appartements et les locaux décrits dans les présentes par RO-LEN ACRES, INC. ou RO-LEN MANAGEMENT CORPORATION. Il est entendu qu'en ce qui concerne les paiements de capital et d'intérêts sur cette hypothèque, chaque membre paiera une part égale de l'amortissement de l'hypothèque et des intérêts, à moins que ledit membre n'ait payé sa part proportionnelle du solde du capital de l'hypothèque, auquel cas la part dudit membre de l'amortissement de l'hypothèque et des intérêts sera réduite proportionnellement. Il est en outre entendu et convenu que cette disposition n'est contraignante que pendant la durée de l'hypothèque existante, et que si la SOCIÉTÉ se refinance ou obtient un financement supplémentaire, le Conseil d'administration peut, à sa discrétion, faire en sorte que la part du MEMBRE dans les paiements du principal et des intérêts sur les financements successifs et/ou supplémentaires, soit proportionnelle à sa propriété d'actions dans la SOCIÉTÉ, ou sur toute autre base qui sera juste et équitable pour le MEMBRE et pour tous les Membres.

K. En cas d'urgence nécessitant des fonds supplémentaires, le Conseil d'Administration peut faire une estimation supplémentaire de ces besoins, qui seront payables de la manière déterminée par le Conseil d'Administration.

Jusqu'à nouvel ordre de la SOCIÉTÉ, les frais de possession ou le loyer de l'appartement susmentionné sont payables à l'avance par versements mensuels de _____ $.

IV FRAIS D'EXPLOITATION PAYABLES À LA SOCIÉTÉ DE GESTION

Tous les loyers, frais d'exploitation ou autres paiements réservés en vertu des présentes, ci-après dénommés collectivement "loyer", seront payés sans aucune réclamation, demande ou compensation à l'encontre de la SOCIÉTÉ de quelque nature que ce soit, lesdits paiements seront effectués à l'agent désigné par écrit par le Conseil d'administration et, jusqu'à nouvel ordre, tous les paiements

seront effectués à la société de gestion, RO-LEN MANAGEMENT CORPORATION, au 714 Southwest 11 th Avenue, Hallandale, Floride.

V. BAIL SOUS-JACENT

Il est entendu et convenu que l'immeuble d'appartements dont l'appartement fait partie, ainsi que le terrain susmentionné sur lequel ledit immeuble d'appartements est situé (y compris toutes les améliorations qui y sont apportées) et les terrains sur lesquels se trouvent les installations récréatives privées parfois mentionnées dans le présent document, sont couverts par et soumis à ce bail daté de _____ et enregistré dans les registres officiels Book _____Page _____, des registres publics du comté de Broward, Floride, par et entre Shirley Schreiber, Edith Pearl, Florence Gesundheit, Blossom Bakerman, jointes par leurs maris, Leonard Schreiber, Leonard Pearl, Marcos Gesundheit et Robert Bakerman, respectivement, en tant que bailleur, et RO-LEN ACRES INC. , en tant que locataire, lequel bail est parfois appelé dans le présent document le " bail sous-jacent ", et les conditions d'une cession partielle dudit bail par RO-LEN ACRES, INC. à RO-LEN MANAGEMENT CORP. datée de _____ et figurant dans le registre officiel _____, à la page_____, des registres publics du comté de Broward, et les conditions de la cession ultérieure de ce bail par RO-LEN MANAGEMENT CORP. à la SOCIÉTÉ, datée de _____ et figurant dans le registre officiel _____, à la page_____, des registres publics du comté de Broward, en Floride, dont des copies conformes sont en possession de la SOCIÉTÉ. Le MEMBRE reconnaît qu'en vertu du Bail sous-jacent, ses droits sur l'Appartement et les droits de la SOCIETE sont à tous égards soumis aux termes et dispositions dudit Bail sous-jacent et aux termes des cessions mentionnées dans les présentes. Le MEMBRE reconnaît en outre qu'il a été informé par la SOCIETE que l'obligation de la SOCIETE au titre dudit Bail sous-jacent et de ses cessions comprend l'obligation de payer un loyer annuel d'un montant de _____ Dollars par an pour les terrains sur lesquels ledit Immeuble d'habitation est situé, ainsi que d'autres frais de portage énoncés dans les documents susmentionnés applicables pour la plupart à la location, à la maintenance et à l'entretien des installations récréatives privées mentionnées dans les présentes et des terrains qui y sont rattachés.

VI. DÉTERMINATION DES FRAIS D'EXPLOITATION ET DE LEUR PAIEMENT

A. Le loyer ou les frais d'exploitation prévus dans le présent document sont fixés de temps à autre par le conseil d'administration de la SOCIÉTÉ après détermination et estimation des divers coûts et dépenses envisagés au paragraphe III du présent document. Cette détermination et cette estimation seront effectuées sans l'accord ni aucune action de la part des actionnaires de la SOCIETE.

B. Tous les frais d’exploitation et autres paiements seront dus et payables le premier jour du mois suivant celui au cours duquel ils auront été déterminés par le Conseil d'administration, et un avis en ce sens aura été donné au MEMBRE, à moins que le Conseil d'administration ne rende ces paiements dus à un autre moment, étant entendu que le loyer mensuel ou les frais de port une fois déterminés par le Conseil d'administration seront dus chaque mois sans qu'un avis en ce sens ne soit donné.

C. En cas de cotisation spéciale ou d'urgence, telle qu'envisagée au paragraphe III K. des présentes, la SOCIETE donnera au MEMBRE un préavis d'au moins dix (10) jours concernant la participation du MEMBRE dans cette cotisation, telle que déterminée par le Conseil d'administration, cet avis devant être adressé au MEMBRE à son appartement dans l'Immeuble d'appartements ou à toute autre adresse à laquelle le MEMBRE peut de temps à autre informer la SOCIETE par écrit qu'il souhaite que la notification soit donnée.

D. Le MEMBRE doit payer sa part proportionnelle de toute cotisation prévue à l'alinéa ci-dessus dans un délai de quinze (15) jours à compter de la date d'échéance fixée par le Conseil d'Administration de la SOCIETE. Si ce paiement n'est pas reçu par la SOCIETE ou son agent de gestion dans ce délai de quinze (15) jours, le MEMBRE devra payer une charge supplémentaire, le MEMBRE paiera des frais supplémentaires de un (1,00$) dollar par jour pour chaque jour où le paiement est en souffrance au-delà de la période de grâce de quinze (15) jours, lesquels fonds supplémentaires seront déposés dans les fonds de la SOCIÉTÉ déposés pour faire face aux dépenses futures et en feront partie. Dans le cas où ladite cotisation spéciale ne serait pas payée par le MEMBRE dans les soixante-quinze (75) jours suivant la date à laquelle elle est devenue exigible, ce défaut de paiement constituera un manquement aux présentes.

E. La détermination par le Conseil d'administration du montant des frais d’exploitation réguliers, des cotisations spéciales ou des autres paiements, ci-après désignés collectivement par les termes "frais d’exploitation" ou "loyer", à l'une des fins énoncées, décrites ou mentionnées au paragraphe III du présent bail, ne peut faire l'objet d'une approbation, d'un amendement ou de toute autre action, contestation, révision ou modification par les actionnaires de la SOCIÉTÉ ou l'un d'entre eux ; cette détermination est définitive, contraignante et concluante pour le MEMBRE, les actionnaires de la SOCIÉTÉ et toute autre personne. Toutefois, aucune disposition des présentes ne doit être interprétée comme donnant au Conseil d'administration le pouvoir de modifier le pourcentage selon lequel la part de chaque MEMBRE dans le total des frais d’exploitation est déterminée, tel que ce pourcentage est indiqué au paragraphe III des présentes.

F. Le MEMBRE est tenu de payer le montant de la cotisation prélevée et déterminée par la SOCIETE et son Conseil d'administration, au prorata de ce qui est prévu dans les présentes, quelle que soit la mesure dans laquelle il utilise ou n'utilise pas une zone ou une installation située sur, ou constituant une partie de l'Immeuble d'habitation ou des locaux dont il fait partie, ou les zones récréatives privées mentionnées dans les présentes.

G. Le pouvoir et l'autorité de déterminer et d'établir le montant et d'exiger le paiement des frais d'exploitation ou du loyer susmentionnés, ne seront détenus que par le Conseil d'administration de la SOCIÉTÉ, élu par ses actionnaires, et ne seront pas transmis ou exercés par :

1. Tout créancier, administrateur judiciaire ou fiduciaire de la SOCIÉTÉ ou tout représentant d'un tel créancier, administrateur judiciaire ou fiduciaire ;

2. Tout conseil d'administration élu par un tel créancier, administrateur judiciaire ou fiduciaire ou par tout représentant d'un tel créancier, administrateur judiciaire ou fiduciaire

VII. ACCEPTATION DES LOCAUX PAR LE MEMBRE

Le MEMBRE accepte son Appartement loué dans l'Immeuble d'appartements et les terrains et toutes les améliorations qui s'y trouvent dans leur état actuel. Tout changement demandé par le MEMBRE et autorisé par le MEMBRE en vertu du présent contrat sera effectué aux frais du MEMBRE. Le MEMBRE comprend et convient que ledit immeuble d'appartements et les autres améliorations apportées aux lieux décrits dans les présentes ont été construits par RO-LEN ACRES, INC. sous contrat avec RO-LEN MANAGEMENT CORP. Le MEMBRE comprend et accepte qu'il n'a aucun droit, ni contre RO-LEN ACRES, INC. ni contre RO-LEN MANAGEMENT CORP. ou toute autre personne, entreprise ou société, d'exiger que d'autres travaux de construction soient effectués sur l'appartement loué ou sur l'immeuble d'appartements ou sur toute autre partie des locaux dont l'immeuble d'appartements fait partie.

VIII. UTILISATION DES LOCAUX

Le MEMBRE s'engage à ne pas utiliser ou occuper les locaux cédés par les présentes, ni à permettre qu'ils soient utilisés ou occupés, en tout ou en partie, à d'autres fins qu'une résidence privée, et à ne pas y exercer ou permettre qu'y soient exercés un commerce, une entreprise, une profession ou une fabrication quelconque, et ne permettra pas dans ledit appartement une conduite bruyante ou désordonnée, ou tout comportement de toute nature susceptible d'ennuyer ou de déranger les autres occupants de l'immeuble, et ne permettra pas sciemment d'entrer dans ledit appartement ou d'y rester toute personne de mauvais caractère ou de comportement inapproprié. Le MEMBRE se conformera à toutes les lois,

ordonnances et règlements fédéraux, étatiques et municipaux, applicables aux locaux loués. Le MEMBRE ne fera pas ou ne souffrira pas que soit fait dans ou autour des locaux loués quoi que ce soit qui puisse augmenter le taux d'assurance incendie ou d'autres assurances sur ledit bâtiment ou son contenu.

IX. INSTALLATIONS RÉCRÉATIVES PRIVÉES

La SOCIETE déclare et les parties reconnaissent que la SOCIETE dispose d'un droit de servitude et de licence indivis sur les installations récréatives privées des installations récréatives dans le cadre du développement coopératif connu sous le nom de RO-LEN LAKE GARDENS, tel qu'indiqué plus précisément dans les cessions du bail sous-jacent décrites ci-dessus, et sur les terres décrites comme suit :

> Lots 1, 2, et le North 25. Il feet of Lot 3, and the North 73.04 feet of Lot 53, and all of Lots 49, 50, and 54, all in Block 2, SUNSET LAKE PARK #2, according to the Plat thereof recorded in Plat Book 52, Page 26, of the Public Records of Broward County, Florida, plus lands which may hereafter be added by the CORPORATION.

La SOCIÉTÉ accepte par la présente que le MEMBRE puisse, sous réserve des conditions de la présente convention, des règlements administratifs de la SOCIÉTÉ, de sa société, de tout règlement intérieur dûment promulgué et des conditions du bail sous-jacent et de ses cessions, utiliser et jouir desdites installations récréatives privées tant que le présent bail sera en vigueur et ne sera pas en défaut, Le MEMBRE reconnaît et accepte spécifiquement que tous les droits qu'il pourrait avoir en vertu du présent paragraphe découlent de la servitude et de la licence non exclusive susmentionnées dont dispose la SOCIÉTÉ sur les installations récréatives privées mentionnées. Le MEMBRE reconnaît que les droits qu'il pourrait avoir ne sont ni plus grands ni plus étendus que ceux de la SOCIETE, et qu'ils sont limités par les obligations de la SOCIETE à l'égard de la Société de gestion et des propriétaires de la redevance en ce qui concerne lesdites installations récréatives privées.

X. VENTE, CESSION OU SOUS-LOCATION PAR LE MEMBRE

Le MEMBRE accepte de ne pas vendre ou céder ce bail, ni tenter de vendre ou céder ce bail, ou toute partie de celui-ci, ni sous-louer ou tenter de sous-louer l'appartement loué, ou toute partie de celui-ci, sauf aux termes et conditions suivants :

A. Le MEMBRE ne peut céder le droit de tenure à bail créé par les présentes qu'à un cessionnaire habilité à détenir le bail du MEMBRE en vertu de la Charte et des Règlements de la SOCIÉTÉ, et qui aura assumé par écrit toutes les obligations du MEMBRE en vertu des

présentes, et ce, uniquement avec le consentement du Conseil d'administration de la SOCIÉTÉ ou, à défaut, avec l'approbation d'au moins la majorité des Membres détenant en quantité au moins la majorité des actions en circulation de la SOCIÉTÉ. Si cette cession est approuvée, le MEMBRE doit remettre son certificat d'action et le bail en question à la SOCIETE, et un nouveau certificat d'action est émis au cessionnaire. Lors d'une cession effectuée conformément aux dispositions des présentes, le MEMBRE cédant est libéré de toute responsabilité découlant des présentes. Les dispositions des présentes concernant les administrateurs ou les actionnaires de la SOCIÉTÉ s'appliquent à toute autre cession et à toutes les cessions successives de l'intérêt du MEMBRE, que les cessions antérieures aient été approuvées ou non comme le prévoient les présentes.

B. Le MEMBRE ne pourra sous-louer tout ou partie de l'Appartement loué à quiconque sans le consentement du Conseil d'Administration de la SOCIETE, ou alternativement, d'une majorité des Membres possédant une majorité des actions en circulation de la SOCIETE. Ces consentements, cependant, n'auront pas pour effet de libérer le MEMBRE de toute obligation de paiement de loyer ou de cotisation ou autre, mais constitueront uniquement une approbation du sous-locataire en tant qu'occupant acceptable de l'appartement. Avant qu'une telle sous-location ne soit effective, le MEMBRE devra se conformer aux dispositions du paragraphe XIX des présentes.

C. Tous les sous-locataires du MEMBRE sont liés par le présent bail. Toute violation des termes des présentes par un sous-locataire du MEMBRE sera, au choix de la SOCIETE, considérée comme une violation par le MEMBRE.

D. Toute approbation d'une demande de sous-location de l'Appartement loué ne sera pas considérée comme une approbation de toute autre demande de sous-location ou d'extension de tout terme approuvé à la même personne ou à tout autre sous-locataire.

E. La durée d'une sous-location ne peut excéder deux (2) ans. Cette disposition ne doit pas être interprétée comme empêchant une sous-location d'être renouvelée après l'obtention des approbations appropriées, telles que prévues dans les présentes.

F. Les approbations requises par les présentes doivent être données par écrit et, dans le cas d'une approbation par le conseil d'administration de la CORPORATION, elles doivent être données sous la signature du président et du secrétaire de la CORPORATION, et le sceau de la société doit y être apposé. L'approbation des Membres, telle que requise

par les présentes, ne peut être obtenue que lors d'une assemblée des actionnaires convoquée au moins en partie à cette fin.

G. Toute tentative de cession du présent Bail ou des intérêts du MEMBRE aux présentes, ou toute tentative de sous-location de l'Appartement visé aux présentes autrement qu'en conformité avec les dispositions des présentes, sera nulle et sans effet, et sera considérée comme un manquement au présent Bail,

H. Il est spécifiquement entendu et convenu que les dispositions de ce paragraphe ne s'appliqueront pas à RO-LEN MANAGEMENT CORP. ci-après parfois dénommée " Société de gestion ", ses successeurs ou ayants droit.

XI. RÉSILIATION DE L'INTÉRÊT DU MEMBRE

Il s'agit d'une condition essentielle du présent bail et celui-ci est fait, signé et accepté par le MEMBRE à la condition expresse que le présent bail, et le domaine créé par les présentes, cessent, se déterminent et deviennent nuls et non avenus au gré de la SOCIÉTÉ à la survenance de l'un des événements ou éventualités suivants :

A. Si, à tout moment pendant la durée des présentes, la SOCIÉTÉ décide, par un vote affirmatif de la majorité de son conseil d'administration, ratifié par les détenteurs d'au moins 80 % de son capital social, soit lors d'une assemblée des actionnaires dûment convoquée à cette fin, soit par leur consentement écrit, de vendre la propriété de la SOCIÉTÉ décrite ci-dessus, dans ce cas, le présent bail et tous les droits et intérêts du MEMBRE en vertu des présentes cesseront et prendront fin au moment fixé par la SOCIÉTÉ pour la réalisation de la vente desdits biens immobiliers ou des intérêts de la SOCIÉTÉ dans ces biens, afin que la SOCIÉTÉ puisse délivrer un titre de propriété valable et suffisant à tout acheteur, libre, clair et libéré de tout droit ou intérêt du MEMBRE dans ces biens.

B. En cas de destruction totale ou substantielle du bâtiment de l'Appartement par un incendie ou un autre sinistre, de telle sorte que le coût de la reconstruction ou de la restauration dépasserait cinquante pour cent (50%) de sa valeur, telle que déterminée par le Conseil d'administration, et que la SOCIÉTÉ choisit de ne pas reconstruire le bâtiment comme prévu dans les présentes.

C. Si, à n'importe quel moment pendant la durée du présent bail, le MEMBRE cesse d'être propriétaire du nombre d'actions du capital social de la SOCIÉTÉ indiqué ci-dessus et de figurer en son nom dans les registres de la SOCIÉTÉ ; à condition toutefois qu'en cas de décès du

MEMBRE, pendant la durée du présent bail, et que le représentant personnel du MEMBRE s'acquitte dûment de toutes les obligations du MENEUR en vertu des présentes, lesdits droits de la SOCIÉTÉ de mettre fin au présent bail en vertu de la présente clause seront suspendus pendant une période de dix-huit (18) mois à compter de la date du décès du MEMBRE.

D. Si, à tout moment pendant la durée du présent bail, le MEMBRE ou ses ayants droit sont déclarés en faillite, si un administrateur judiciaire est nommé pour la totalité ou la quasi-totalité des biens du MEMBRE ou si le MEMBRE fait une cession générale au profit de ses créanciers ; ou si un intérêt du MEMBRE dans les présentes ou dans les actions de la SOCIÉTÉ est saisi ou imposé par une procédure judiciaire et que cette saisie ou imposition n'a pas été levée dans les dix (10) jours ; ou si le MEMBRE donne en gage ou en garantie sa participation dans la SOCIÉTÉ ou ses intérêts dans les présentes, à toute personne physique ou morale autre que la SOCIÉTÉ.

E. Si une vente, une cession ou une prétendue cession, ou une sous-location ou une prétendue sous-location est effectuée par le MEMBRE en vertu des présentes, à l'exception de ce qui est expressément prévu dans les présentes, ou à l'exception de ce qui est expressément prévu dans les Statuts de la SOCIÉTÉ, ou si le MEMBRE fait défaut de payer le loyer ou un versement ou une partie de celui-ci, ou toute autre somme payable par le MEMBRE à la SOCIÉTÉ en vertu des présentes, et que ce défaut se poursuit pendant une période de trente (30) jours après notification écrite au MEMBRE ; ou si le MEMBRE manque à l'un des engagements qu'il doit respecter ou exécuter en vertu des présentes, et que ces manquements se poursuivent ou se répètent après notification écrite audit MEMBRE, ou si, après l'expiration d'un délai de trente (30) jours suivant cette notification écrite, ces manquements se poursuivent ou se répètent.

F. Si le MEMBRE tolère qu'un privilège soit placé sur ou contre la propriété de la SOCIETE en raison du matériel ou de la main d'œuvre utilisés pour la réalisation de décorations ou de réparations de l'appartement loué, à la charge dudit MEMBRE en vertu des présentes, et dans le cas où ledit privilège n'est pas levé dans les trente (30) jours suivant le dépôt de ce dernier.

Si la SOCIETE choisit de mettre fin au présent bail pour l'une des causes spécifiées dans les présentes, le terme créé par les présentes cessera et prendra fin aussi complètement que si cette date d'expiration était la date fixée dans les présentes pour l'expiration du terme du présent bail, et le MEMBRE accepte de renoncer à la possession de l'appartement loué immédiatement sans recevoir

d'autre avis ou demande, et il sera légal pour la SOCIETE ou ses agents d'entrer à nouveau dans ledit appartement et d'en faire sortir toutes les personnes.

En cas de résiliation du présent bail comme le prévoit le présent paragraphe, la SOCIETE ou l'agent gestionnaire aura la possibilité de vendre les actions de la SOCIETE attribuées au MEMBRE et de délivrer un nouveau bail de propriété à l'acquéreur, à une date et de la manière prévues par les présentes

.

XII. CERTAINS RECOURS DE LA SOCIETE

A. Sous réserve des dispositions du présent bail, la SOCIÉTÉ a le droit, à son gré, de vendre, de transférer et de céder les intérêts du MEMBRE dans le présent bail et dans les actions de la SOCIÉTÉ faisant l'objet du présent bail, si l'une des éventualités suivantes se produit :

1. Si le MEMBRE reste en défaut pendant une période de trente (30) jours après une mise en demeure écrite de la SOCIETE dans le paiement de son loyer ou de sa part proportionnelle de toute cotisation régulière ou spéciale ou de toute hypothèque du paiement effectué par la SOCIETE, ou de l'un quelconque des frais d'exploitation évalués par la SOCIETE.

2. Si le MEMBRE ne respecte pas l'un des engagements qu'il a pris dans le cadre du présent bail et que ce manquement persiste pendant trente (30) jours après que la SOCIETE l'ait averti par écrit du manquement, ou si le MEMBRE manque aux dispositions des paragraphes XI "C" "D" "E" ou "F" des présentes.

3. Dans le cas où, à tout moment, il est déterminé par la SOCIETE et ratifié lors d'une assemblée des Membres (actionnaires) convoquée au moins en partie à cette fin, par une résolution adoptée par un vote des deux tiers des Membres de la SOCIETE (tels que définis au paragraphe XI "C" "D" "E" ou "F" des présentes). S (tels que définis au paragraphe XXIII du présent bail) détenant au moins les deux tiers des actions en circulation de la SOCIETE, qu'en raison d'une conduite jugée répréhensible par la SOCIETE de la part du MEMBRE, ou d'une personne habitant ou visitant l'appartement loué, la location du MEMBRE est indésirable, étant entendu, à titre d'illustration et non de limitation, que la violation répétée des engagements, Il est entendu, à titre d'exemple et non limitatif, que la violation répétée des clauses, accords et engagements du présent bail, ou le non-respect du règlement intérieur tel qu'il peut être promulgué de temps à autre par la SOCIETE conformément aux statuts et à la charte de la SOCIETE, ou le fait de permettre ou de tolérer qu'une personne de caractère dissolu, lâche ou immoral entre et demeure dans l'immeuble ou

l'appartement loué, seront considérés comme une "conduite répréhensible".

B. En cas de survenance de l'un quelconque des événements visés aux alinéas A (1) à A (3) ci-dessus, ou de l'un d'entre eux, la SOCIETE aura le droit de vendre le droit, le titre et l'intérêt du MEMBRE dans le présent bail, ainsi que les actions du MEMBRE, à toute personne, pour tout montant, aux conditions et au moment que le Conseil d'administration de la SOCIETE pourra déterminer à son entière discrétion. Il est expressément prévu que cette vente peut être publique ou privée (avec ou sans publicité ou avis préalable de quelque nature que ce soit) ; que la SOCIETE peut être l'acheteur de cette vente et que les conditions de vente peuvent, mais ne doivent pas nécessairement, être l'exonération de l'acheteur de toute responsabilité à l'égard du MEMBRE avant l'achat par cet acheteur. Dès la signature des documents de vente, de transfert ou de cession à l'acheteur par la SOCIETE, que cet acheteur soit ou non la SOCIETE, le MEMBRE n'aura plus aucun droit sur le présent bail, sur sa durée, sur la possession ou l'occupation de l'appartement loué, ou sur ses actions dans la SOCIETE, à l'exception de ce qui est expressément prévu dans les présentes en ce qui concerne le paiement au MEMBRE du produit excédentaire de la vente visé au paragraphe "G" des présentes.

C. Dans l'hypothèse où la SOCIETE aurait à tout moment le droit de vendre, céder et transférer les droits, titres et intérêts du MENEUR, tels que définis au paragraphe "A" des présentes, la SOCIETE pourra, en attendant cette vente, sous-louer l'appartement loué pour le compte du MEMBRE à cette personne, pour le loyer, la période de temps et les conditions que la SOCIETE peut déterminer à son entière discrétion.

D. Dans le cas où la SOCIETE aurait à tout moment le droit de vendre, céder et transférer le droit, le titre et l'intérêt du MEMBRE, comme indiqué dans les dispositions de l'alinéa "A" ci-dessus, la SOCIETE aura le droit, mais non l'obligation, avant cette vente, ou avant de sous-louer l'Appartement loué en vertu du sous-paragraphe "C" ci-dessus, d'entrer à nouveau dans l'Appartement loué, ou de récupérer la possession dudit Appartement par les procédures légales prévues par la loi, sans pour autant libérer le MEMBRE de ses devoirs et obligations en vertu des termes du présent Bail, ou mettre fin au présent Bail.

E. Dans le cadre de la vente, de la cession, du transfert ou de la sous-location du droit, du titre et de l'intérêt du MEMBRE dans le présent Bail, et de la vente des actions dudit MEMBRE, comme prévu au présent paragraphe XII, le MEMBRE nomme et constitue irrévocablement la SOCIETE comme son agent et son mandataire pour signer au nom du MEMBRE les instruments et documents que la SOCIETE peut, à sa

discrétion, juger nécessaires, appropriée ou souhaitable pour réaliser cette vente, cette cession ou cette sous-location, selon le cas, et pour enlever tous les biens personnels, quels qu'ils soient, situés dans l'appartement loué et les entreposer pour le compte et aux frais dudit MEMBRE. Le MEMBRE renonce par la présente à toute réclamation pour les dommages qui pourraient être causés par la ré-entrée et la prise de possession de l'Appartement loué par la SOCIETE, ou par l'enlèvement des personnes, ou par l'enlèvement et le stockage des biens, comme prévu dans les présentes, et il tiendra la SOCIETE à l'écart de toute perte, responsabilité, coûts ou dommages occasionnés à la SOCIETE de ce fait.

F. Dans le cas où la SOCIETE aurait à tout moment le droit, à sa discrétion, de vendre, céder et transférer les intérêts du MEMBRE dans le présent bail, ainsi que ses actions, comme prévu au sous-paragraphe "A" ci-dessus, la SOCIETE aura le droit supplémentaire, à sa discrétion, de mettre fin à la durée du présent bail. En cas de résiliation du présent bail par la SOCIETE conformément aux dispositions du présent paragraphe "F", la SOCIETE aura le droit de conclure un nouveau bail exclusif couvrant l'appartement loué et pourra vendre les actions du MEMBRE dans la SOCIETE à la personne qui achète le nouveau bail exclusif pour le montant, aux conditions et au moment que la SOCIETE pourra déterminer, à condition toutefois que ce nouveau bail exclusif ait la même forme que tous les autres baux exclusifs applicables aux appartements de l'immeuble.

G. En cas de vente, de cession ou de transfert du présent bail et des actions de la SOCIETE en vertu des dispositions du sous-paragraphe "B" ci-dessus, le produit de cette vente, de cette cession ou de ce transfert, après déduction des montants indiqués au sous-paragraphe "H" ci-dessous, sera versé au MEMBRE. En cas de résiliation du présent bail en vertu des dispositions de l'alinéa "F" ci-dessus et de signature d'un nouveau bail exclusif par la SOCIETE, toutes les sommes reçues par la SOCIETE, autres que les sommes payables à la SOCIETE en vertu des dispositions du nouveau bail exclusif signé par la SOCIETE avec le nouveau locataire, après déduction de toutes les sommes prévues à l'alinéa "H" ci-dessous, seront versées au MEMBRE. Dans l'éventualité où la SOCIÉTÉ achèterait le droit, le titre et l'intérêt du MEMBRE dans le présent bail et dans lesdites actions, tel que prévu au sous-paragraphe "B" des présentes, la SOCIÉTÉ sera responsable envers le MEMBRE de la juste valeur marchande alors en vigueur du présent bail moins les montants énoncés au sous-paragraphe "H" des présentes, telle que cette valeur peut exister de temps à autre, et la détermination de cette valeur par le Conseil d'administration de la SOCIETE sera concluante pour les parties, à moins que le MEMBRE ne puisse établir que cette évaluation par ledit Conseil d'administration est manifestement inadéquate ou

frauduleuse e Si la SOCIETE est l'acheteur, elle disposera d'un an à compter de la date d'achat pour payer au MEMBRE le montant qui lui est dû en vertu des présentes, ledit montant étant sans intérêt.

I. Dans le cas où la SOCIETE serait à un moment donné redevable au MEMBRE, en vertu des dispositions du présent paragraphe XII, du paiement du produit d'une vente (que cette vente soit faite au profit de la SOCIETE ou d'une autre personne), ou du produit d'une sous-location, ou de tout autre montant prévu à l'alinéa ci-dessus, la SOCIETE aura le droit de déduire de ce produit ou de ces montants toutes les sommes dues par le MEMBRE à la SOCIETE en vertu du présent bail, qu'il s'agisse de cotisations ou autres, tous les frais de vente, de sous-location ou d'exécution du nouveau bail de propriété, et tous les frais engagés pour les obtenir, selon le cas, tous les frais engagés par la SOCIETE dans le cadre d'une réentrée ou d'une reprise de possession, et toutes les autres sommes dues à la SOCIETE par le MEMBRE, pour quelque raison que ce soit. Aux fins du présent bail, les "coûts" sont réputés inclure, sans s'y limiter, les honoraires d'avocats pour la consultation ou la représentation. En outre, le MEMBRE est redevable à la SOCIETE de tous les montants que la SOCIETE pourrait être en droit de déduire en vertu du présent alinéa.

I. Ni la vente, la cession ou le transfert du présent Bail, ni la résiliation du présent Bail, ni la signature d'une sous-location ou d'un nouveau bail de propriété, concernant l'Appartement loué, ni la rentrée ou la récupération de la possession de l'Appartement loué, ni aucun de ces événements en vertu du présent Bail, ne seront réputés libérer le MEMBRE de toute responsabilité envers la SOCIETE qui aurait pu s'accumuler avant cette vente, cette cession, ce transfert de bail, cette sous-location, cette résiliation, cette rentrée ou cette reprise de possession, selon le cas, et toutes ces responsabilités accumulées par le MEMBRE resteront dues et exigibles.

J. En cas de vente, de cession ou de transfert de la participation du MEMBRE dans le présent bail et desdites actions, comme prévu à l'alinéa "B" ci-dessus, ou en cas de résiliation du présent bail et de signature d'un nouveau bail de propriété concernant l'appartement loué, le MEMBRE n'aura plus aucune responsabilité ou obligation envers la SOCIETE en raison du présent bail, à l'exception des dettes accumulées décrites à l'alinéa ci-dessus, et à l'exception des montants qui peuvent être déduits en vertu de l'alinéa "H" ci-dessus.

K. Les droits, options et privilèges de la SOCIETE en vertu des dispositions du présent paragraphe XII ne sont pas réputés déroger aux droits, options et privilèges de la SOCIETE prévus ailleurs dans le présent bail, ou prévus par la Common Law ou la loi. Sans limiter la généralité de ce

qui précède, la SOCIETE peut faire valoir ses droits à l'encontre du MEMBRE en cas de survenance de l'un des événements ou éventualités énoncés au sous-paragraphe "A" ci-dessus, ou en cas de violation de l'une quelconque des dispositions des présentes, comme le prévoit la loi. Les droits de la SOCIETE sont cumulatifs et l'exercice d'un droit, d'une option ou d'un privilège par la SOCIETE en vertu des dispositions du présent bail, ou tel que prévu par la loi, ne doit pas être considéré comme une renonciation ou une interférence avec tout autre droit, recours, option ou pouvoir de la SOCIETE en vertu des dispositions du présent bail ou tel que prévu par la Common Law ou la loi. Sans déroger aux droits, recours, options et pouvoirs de la SOCIETE en vertu du présent bail ou de la loi, la SOCIETE a tous les droits d'un propriétaire contre un locataire et contre le mobilier, l'ameublement et les biens d'un locataire en ce qui concerne tous les montants des cotisations ou autres dus à la SOCIETE par le MEMBRE en vertu des dispositions du présent bail.

L. Les droits du MEMBRE concernant le présent Bail, l'Appartement faisant l'objet de la présente location, la possession dudit Appartement et la propriété desdites actions sont soumis à toutes les dispositions du présent Bail, y compris, mais sans s'y limiter, le présent paragraphe.

XIII. ENGAGEMENTS DE LA SOCIETE

La SOCIÉTÉ, sous réserve des limitations de responsabilité énoncées ci-après, et sous réserve du paiement rapide par le MEMBRE des frais de portage et des cotisations dus et payables en vertu du présent bail, et sous réserve que le présent bail soit en règle, s'engage par les présentes envers le MEMBRE comme suit :

A. La SOCIÉTÉ, à ses propres frais, exploitera et entretiendra ledit immeuble d'appartements comme un immeuble d'appartements de première classe, et s'efforcera de fournir un approvisionnement suffisant en eau, un nombre raisonnable de préposés pour l'entretien et le service de l'immeuble d'appartements, et effectuera les raccordements appropriés pour fournir au MEMBRE, à ses propres frais, l'électricité, le gaz et le téléphone, lorsqu'ils seront disponibles, La SOCIÉTÉ s'engage à faire preuve d'une diligence raisonnable pour maintenir les trottoirs, les halls publics, les halls d'entrée, les escaliers et les passages propres, dégagés et correctement éclairés, et à fournir des moyens pour l'enlèvement et l'élimination des ordures. La SOCIÉTÉ maintiendra en bon état ledit Immeuble d'appartements et ses dépendances pendant la durée des présentes, à l'exception des parties qui doivent être maintenues en bon état par le MEMBRE, et y compris, sans limiter la généralité de ce qui précède, les trottoirs, le câblage et la plomberie dissimulés, les escaliers, les halls publics, l'ameublement, les meubles

et l'équipement destinés à un usage général dans l'immeuble et sur les terrains qui y sont rattachés.

B. Dans la mesure où les fonds destinés aux objectifs ont été collectés auprès du MEMBRE, la SOCIÉTÉ s'engage à effectuer des paiements sur lesdits fonds et sur tous les fonds résiduels en sa possession lui appartenant, dans l'ordre de priorité suivant et dans les proportions indiquées :

1. La SOCIETE effectuera, à mesure qu'ils deviendront exigibles, les paiements mensuels au(x) titulaire(s) de l'hypothèque grevant l'Immeuble d'appartements et les terrains attenants, qui sont nécessaires, selon les termes de ladite hypothèque et de son billet associé, pour amortir ladite hypothèque, pour payer les intérêts comme requis, et pour financer tous les comptes séquestres requis par ledit créancier hypothécaire.

2. Effectuer tous les paiements exigés en vertu des conditions du bail sous-jacent et des cessions de celui-ci dont découle l'intérêt de la SOCIÉTÉ dans l'immeuble d'appartements et ses terrains annexes, y compris, mais sans s'y limiter, les loyers qui y sont réservés.

3. Payer toutes les taxes et autres charges imposées par la loi qui peuvent ou ont pu devenir un privilège sur l'Immeuble d'appartements et ses terrains attenants.

4. Payer la part proportionnelle de la SOCIÉTÉ dans l'entretien, la maintenance et les autres dépenses des installations récréatives privées mises à la disposition des membres de la SOCIÉTÉ et des membres de sociétés similaires dans le développement coopératif connu sous le nom de RO-LEN LAKE GARDENS.

5. Payer tous les frais de réparations extérieures et générales de l'immeuble d'habitation et de ses dépendances.

6. Payer les coûts et les dépenses de toute autre maintenance, entretien, y compris, mais sans s'y limiter, les coûts de maintien et d'exploitation de la SOCIÉTÉ, et tous les autres coûts dûment encourus par la SOCIÉTÉ en vertu des présentes et de la Charte de la SOCIÉTÉ.

7. Verser dans un fonds au nom de la SOCIÉTÉ dans le but de créer un fonds d'urgence pour le paiement des dépenses d'urgence, tous les fonds supplémentaires qui peuvent être

collectés par la SOCIÉTÉ. Si ce fonds dépasse deux mille (2000. 00) Dollars, la SOCIETE peut, à son gré, conserver ledit fonds ou rembourser au MEMBRE sa part proportionnelle de l'excédent dudit fonds, calculée sur la base de sa contribution réelle à ce fonds, par rapport aux contributions des autres Membres, et ce remboursement sera considéré comme un remboursement des frais de port excédentaires ; ou, dans l'alternative, la SOCIETE peut, à sa discrétion, rembourser par anticipation la dette hypothécaire grevant l'Immeuble et les terrains attenants, ou consacrer et utiliser autrement lesdits fonds excédentaires à l'amélioration de l'Immeuble et des terrains attenants.

C. Pour l'exécution de toutes les obligations de la SOCIETE en vertu des présentes, celle-ci peut nommer, à sa seule discrétion, une société de gestion ou un agent de gestion, ci-après dénommé "agent de gestion" ou "société de gestion", et ladite société de gestion ou ledit agent de gestion peut se voir conférer les pleins pouvoirs pour faire tout ce que la SOCIETE peut être appelée à faire ou est obligée de faire en vertu du présent bail, y compris et en plus de cela, ledit agent de gestion peut recevoir tous les paiements faits par les Membres à la SOCIETE en fiducie pour la SOCIETE, débourser lesdits fonds au nom de la SOCIETE pour les buts reflétés ci-dessus, tenir des livres de comptes complets et précis de la SOCIETE pour la SOCIETE ; à condition, toutefois, que les activités de ladite société de gestion ou de l'agent de gestion au nom de la SOCIETE soient soumises au contrôle de la SOCIETE, et à condition également que la SOCIETE ne puisse pas déléguer les pouvoirs et les responsabilités de la SOCIETE établis dans les présentes pour déterminer les frais de port et les loyers dus en vertu des présentes et les évaluer.

D. La SOCIETE tiendra des livres de comptes complets et exacts, qui pourront être inspectés par le MEMBRE ou son représentant dûment autorisé à tout moment raisonnable. A une date raisonnable à la fin de chaque année fiscale, la SOCIETE rendra au MEMBRE un état de toutes les recettes et dépenses de la SOCIETE pour l'année précédente.

E. Le MEMBRE, s'il s'acquitte de ses obligations et respecte les conditions prévues dans le présent bail, aura le droit, pendant la durée du présent bail, d'utiliser les installations situées à l'intérieur ou aux alentours de l'immeuble d'habitation qui sont généralement prévues pour l'usage des autres Membres dans ledit immeuble, et il aura la possibilité de disposer, de détenir et de jouir tranquillement dudit appartement et desdites installations sans aucune poursuite, aucun

problème ni aucune entrave de la part de la SOCIETE, de ses successeurs ou de ses ayants droit.

XIV. ENGAGEMENTS DU MEMBRE

Le MEMBRE s'engage :

A. Qu'aucun des propriétaires, actuels ou futurs, des actions de la SOCIETE, ni aucun de ses dirigeants ou administrateurs, actuels ou futurs, ne sera personnellement responsable des engagements ou accords de la SOCIETE contenus dans le présent bail.

B. Le MEMBRE gardera et maintiendra, à ses frais, l'intérieur de l'appartement loué en bon état et en bon état de réparation, et sans limiter la généralité de ce qui précède, remplacera, si nécessaire, les installations, y compris le gaz, l'électricité et la plomberie, les tuyaux, les conduits, l'équipement, les drains, les vitres, les planchers et les revêtements de sol, qui pourraient être cassés ou usés. Le MEMBRE s'engage en outre à réparer toute plomberie cachée qui serait endommagée ou obstruée par la faute ou la négligence du MEMBRE, de sa famille, de ses invités, de ses employés ou de ses sous-locataires.

C. Tout dommage causé à un autre appartement par des radiateurs ou des tuyaux qui fuient ou par d'autres causes à l'intérieur de l'appartement loué, à l'exception des tuyaux ou de la plomberie cachés qui ne peuvent être inspectés par le MEMBRE, sera payé par le MEMBRE. Cet engagement est destiné à protéger non seulement la SOCIETE, mais aussi les Membres occupant d'autres appartements dans l'Immeuble, et sera applicable par eux directement contre le MEMBRE.

D. La SOCIETE aura le droit d'entrer dans l'Appartement à tout moment raisonnable pour inspecter les lieux et effectuer des réparations, et la SOCIETE accepte que dès que lesdites réparations seront terminées, elle enlèvera tous les débris résultant de ces réparations, et remettra l'Appartement dans un état substantiellement identique à celui dans lequel il était avant l'exécution de ces travaux.

E. La SOCIETE ne sera pas responsable des décorations ou réparations effectuées dans les locaux ou sur ceux-ci, à l'exception de ce qui est spécifiquement prévu dans les présentes, ni des dommages causés auxdits locaux ou à leur contenu par une fuite ou un débordement d'eau, de gaz, de vapeur ou de vapeur provenant d'un tuyau d'eau, de vapeur, d'évacuation ou de gaz ou d'un conduit électrique, des tuyaux d'eau, de vapeur, de drainage ou de gaz ou des conduits électriques

ou de toute autre source appartenant ou appartenant à toute autre partie dudit immeuble d'appartements qui est loué, ou causés par d'autres locataires ou membres dudit immeuble, à moins que les réparations aient été rendues nécessaires ou que les dommages aient été causés par la négligence ou la faute de la SOCIÉTÉ ou de ses employés ou agents.

F. Le MEMBRE est responsable de tout dommage volontaire causé aux murs extérieurs, aux terrains communs, aux aménagements extérieurs ou à toute autre partie de la propriété commune de la SOCIÉTÉ, ou aux installations récréatives privées, qu'il soit causé par le Membre lui-même ou par toute autre personne dans les locaux de la SOCIÉTÉ avec le consentement du MEMBRE.

G. Si le MEMBRE refuse ou néglige pendant trente (30) jours après une notification écrite de la SOCIETE d'effectuer les réparations qu'il est tenu d'effectuer, ou de maintenir l'appartement loué en bon état et en bon état, la SOCIETE peut effectuer ces réparations ou placer l'appartement loué dans des conditions appropriées et peut entrer, Toutes les dépenses encourues par la SOCIETE à cette fin seront ajoutées à la cotisation ou au loyer de l'appartement du MEMBRE et payées par le MEMBRE dans le cadre de la cotisation, du versement, du loyer ou des frais de portage suivants.

H. Le MEMBRE ne permettra pas que des déchets soient commis dans ou autour de l'appartement, et quittera et remettra les locaux loués (l'appartement) à la fin du présent bail, que ce soit par laps de temps ou autrement, dans le même état que lorsqu'il les a reçus, à l'exception de l'usure raisonnable.

.

I. Le MEMBRE ne fera aucune modification dans ou autour de l'Appartement sans le consentement écrit préalable de la SOCIETE, consentement que la SOCIETE peut conditionner comme elle l'entend. Toutes les modifications, ajouts et améliorations seront payés par le MEMBRE et deviendront la propriété de la SOCIETE.

J. Le MEMBRE s'engage à indemniser la SOCIETE de toute perte ou responsabilité, de tout dommage ou blessure aux biens personnels dans l'appartement, de toute réclamation ou privilège résultant de tout acte du MEMBRE, de sa famille, de ses invités, de ses employés ou de ses sous-locataires.

K. Le MEMBRE accepte le bâtiment et les améliorations des lieux loués dans leur état actuel et sans aucune représentation, déclaration ou garantie, expresse ou implicite, à leur égard, en ce qui concerne leur état, ou l'utilisation ou l'occupation qui peut en être faite, et la

SOCIETE ne sera, en aucun cas, responsable des vices cachés qui s'y trouvent.

L. Le MEMBRE ne permettra pas que les locaux loués soient occupés par des enfants de moins de 18 ans, sauf, toutefois, que des périodes de visite occasionnelles et brèves par ces enfants ne seront pas considérées comme une violation de cette disposition.

M. Le MEMBRE accepte de ne pas garder ou permettre de garder dans ou autour des locaux, tout chien, chat ou autre animal de compagnie, sauf sur autorisation écrite de la SOCIÉTÉ. Il est entendu et convenu que cette permission, si elle est accordée, peut être ou sera retirée si un tel animal devient une nuisance pour les autres locataires ou preneurs à bail voisins.

XV. ASSURANCE.

La SOCIETE maintiendra ledit Immeuble d'appartements assuré contre la perte ou les dommages causés par le feu ou tout autre accident, pour un montant jugé satisfaisant par le Conseil d'administration de la SOCIETE. Si ledit Immeuble d'appartements est partiellement endommagé par un incendie ou un autre sinistre, il sera réparé aussi rapidement que possible et aux frais de la SOCIÉTÉ de manière à se conformer aussi étroitement que possible aux plans et spécifications d'origine dudit Immeuble. Si les dommages sont tels qu'ils rendent l'appartement loué par les présentes inoccupable, les frais d'exploitation spécifiés dans les présentes cesseront, sauf en ce qui concerne la part proportionnelle du MEMBRE dans le loyer prévu par le bail sous-jacent et les cessions de celui-ci. Dès que l'appartement sera remis en état, les frais d'exploitation seront rétablis. En cas de destruction totale ou substantielle de l'immeuble par le feu ou autrement, les frais d'exploitation seront payés jusqu'au terme de cette destruction, et le présent bail cessera et prendra fin, à moins que les assureurs ou la SOCIÉTÉ ne choisissent de reconstruire l'immeuble, auquel cas le présent bail ne cessera pas et ne prendra pas fin, mais continuera de s'appliquer à l'appartement loué dans l'immeuble ainsi reconstruit, qui correspondra aux locaux loués par les présentes ; mais tous les frais d'exploitation réservés dans les présentes cesseront à partir du moment de la destruction jusqu'à la fin de la reconstruction, sauf en ce qui concerne la part proportionnelle du MEMBRE dans le loyer prévu dans les présentes, comme il est indiqué plus précisément dans le bail sous-jacent et les cessions de celui-ci.

XVI. DÉCÈS D'UN MEMBRE

En cas de décès du MEMBRE, le conjoint survivant, s'il y en a un, et s'il n'y a pas de conjoint survivant, l'autre ou les autres membres de la famille du MEMBRE qui résidaient avec le MEMBRE au moment de son décès, peuvent continuer à occuper ledit appartement pendant une période de dix-huit mois

après le décès du MEMBRE, selon les termes, les engagements, les dispositions et les conditions spécifiés dans le présent bail, y compris ceux relatifs à l'occupation et au paiement du loyer et des cotisations ; et si le conjoint survivant ou un ou plusieurs autres membres de la famille du MEMBRE décédé ont succédé au droit et à l'intérêt du MEMBRE dans lesdites actions et produisent dans les dits dix-huit mois une preuve appropriée satisfaisante pour la SOCIÉTÉ, les dites actions seront transférées à ce successeur et un nouveau bail sous une forme essentiellement identique à celle du présent bail sera signé en conséquence.

Si la distribution des dites actions dans le cadre du présent bail est faite à toute autre personne, à l'exception d'un fiduciaire pour la famille dudit MEMBRE, comme prévu dans les présentes, ladite distribution sera considérée comme une cession, nécessitant le respect de la Charte et des Statuts de la SOCIETE et du présent bail, et le consentement écrit de la SOCIETE sera requis, comme prévu ci-dessus.

XVII. RÈGLEMENTS MAISON

La SOCIETE peut à tout moment, par résolution de son conseil d'administration, établir un règlement intérieur pour la gestion et le contrôle de l'immeuble, qui ne soit pas incompatible avec la charte et les règlements de la SOCIETE, et le modifier de temps à autre. Il est convenu que la SOCIÉTÉ peut nommer un membre de son conseil d'administration pour siéger à un comité exécutif avec des membres du conseil d'administration d'autres sociétés coopératives de RO-LEN LAKE GARDENS, et avec des représentants de la société de gestion ou de l'agent de gestion, dans le but d'établir un règlement intérieur applicable à la zone extérieure et aux installations récréatives privées qui font partie de RO-LEN LAKE GARDENS, et les règles internes uniformes ainsi promulguées par un vote majoritaire dudit comité exécutif feront partie du présent bail dans la mesure où ces règles internes ne sont pas incompatibles avec la Charte et les Règlements de la SOCIÉTÉ ou n'y dérogent pas, et la SOCIÉTÉ peut, par contrat avec la société de gestion ou l'agent de gestion, s'obliger à respecter cette disposition, nonobstant les modifications ultérieures de sa Charte et de ses Règlements. Il est convenu que le présent bail sera à tous égards et en tout temps assujetti à tous les règlements intérieurs et à ceux qui seront établis par la suite, ainsi qu'aux statuts et à la charte de la SOCIÉTÉ dans la même mesure que s'ils étaient écrits dans le présent document, et le MEMBRE s'engage à respecter tous ces règlements et à exiger qu'ils soient respectés par les membres de sa famille, ses invités, ses hôtes, ses agents et ses employés, à condition, toutefois, que tous ces statuts, règlements intérieurs et règlements s'appliquent uniformément à tous les baux conclus avec des actionnaires.

XVIII. LE MEMBRE NE PEUT PAS GRÈVER LES LOCAUX

Le MEMBRE convient qu'il ne peut et ne veut en aucun cas grever les locaux loués ou son intérêt locatif par une hypothèque ou autre, et toute tentative du MEMBRE ou de son agent ou représentant d'hypothéquer ou de grever l'intérêt du MEMBRE dans les présentes sera nulle et non avenue et sans effet, et constituera, à la discrétion de la SOCIÉTÉ, un manquement aux présentes.

XIX. REMISE DU CERTIFICAT D'ACTIONS A LA SOCIETE

A. Si, à un moment quelconque, le MEMBRE ou l'une des personnes ou entités composant le MEMBRE n'occupe pas l'Appartement, ou si le MEMBRE sous-loue l'Appartement conformément aux termes du présent Bail, dans l'un ou l'autre cas, le MEMBRE devra, à la demande de la SOCIETE, remettre son Certificat d'Action à la SOCIETE et signer des documents de transfert en blanc à cet effet, que la SOCIETE pourra détenir comme garantie supplémentaire de l'exécution par le MEMBRE du présent Bail.

B. Si la SOCIÉTÉ l'exige, le MEMBRE doit remettre immédiatement son certificat d'actions à la SOCIÉTÉ et signer les documents de transfert appropriés en blanc, afin que la SOCIÉTÉ le détienne comme garantie de l'exécution par le MEMBRE de ses engagements et obligations en vertu des présentes, et pour attester le privilège que la SOCIÉTÉ détient sur les actions de la SOCIÉTÉ détenues par le MEMBRE.

XX. TOUS LES BAUX SONT IDENTIQUES

La SOCIETE s'engage à ce que tous les baux ou conventions d'occupation applicables aux appartements de l'Immeuble, conclus entre la SOCIETE et ses actionnaires, contiennent les mêmes clauses et conventions que celles énoncées dans les présentes, ou celles qui seront modifiées par la suite, et qui ne sont pas incompatibles avec la Charte et les Règlements de la SOCIETE, sauf en ce qui concerne la date de signature du bail, la date à laquelle il entre en vigueur, le montant de la première tranche de loyer ou des frais financiers perçus, et la durée du bail.

XXI. MODIFICATION DU BAIL

Le présent bail peut être modifié par l'approbation d'une majorité d'actionnaires détenant au moins la majorité des actions en circulation de la SOCIÉTÉ, votant en personne ou par procuration lors de toute assemblée ordinaire ou extraordinaire des actionnaires convoquée à cet effet, à laquelle un quorum est présent, à condition qu'un préavis écrit d'au moins quinze (15) jours soit donné à chaque détenteur d'actions exposant la proposition de modification à prendre en compte ; à condition, toutefois, qu'aucune modification ne soit

effective si elle modifie de quelque manière que ce soit les baux des actionnaires alors en vigueur, à moins que les dispositions correspondantes de tous les baux des actionnaires en vigueur ne soient modifiées de la même manière, seront modifiées de la même manière. Nonobstant toute autre disposition du présent bail, des statuts ou de la charte de la SOCIETE, aucune modification ne peut être apportée au pouvoir de la SOCIETE de déterminer le montant ou la proportion de toute cotisation, si cette modification interfère de quelque manière ou dans quelque mesure que ce soit avec la capacité de la SOCIETE à remplir ses obligations en ce qui concerne le bail sous-jacent, en ce qui concerne son contrat de gestion et ses obligations de payer une part proportionnelle des installations récréatives privées et de respecter les obligations de l'hypothèque grevant l'immeuble d'habitation, y compris les intérêts y afférents, et y compris toutes les taxes et tous les coûts d'assurance et autres obligations prévues dans un ou plusieurs des instruments susmentionnés qui sont les obligations de la SOCIÉTÉ. Nonobstant ce qui précède, aucune modification du présent Bail ne sera apportée en ce qui concerne les paragraphes XI "A" ou XII "A3" relatifs à la vente de l'Immeuble par la SOCIETE et ses actionnaires ou à un Membre indésirable, à moins qu'au moins 75 % des Membres possédant au moins 80 % des actions en circulation de la SOCIETE ne donnent leur accord à cette modification.

XXII. CLAUSE DE SUBORDINATION

Il est entendu et convenu que les intérêts de la SOCIETE et des Membres dans et pour l'Immeuble d'appartements et les terrains sur lesquels il est situé, en plus des droits de la SOCIETE et des Membres d'utiliser les installations récréatives privées mentionnées dans les présentes, sont tous soumis et inférieurs au privilège et à l'opération de cette certaine hypothèque datée de_____ donnée par_____ à_____ pour garantir une dette initiale de $_____, ladite hypothèque étant enregistrée dans les registres officiels Book _____ à la page_____ des registres publics de Broward County, Floride.

XXIII. DÉFINITION DU TERME "MEMBRE

A. Toute référence au MEMBRE dans les présentes, bien qu'exprimée au singulier, s'applique à toutes les personnes apparaissant comme les locataires réels en vertu du présent bail, qu'il s'agisse d'une ou de plusieurs personnes, et qu'il s'agisse d'un homme ou d'une femme, et toute référence à ce MEMBRE s'applique au masculin et au féminin, et les locataires composant le MEMBRE, s'il y en a plus d'un, sont conjointement et solidairement responsables de toutes les obligations du MEMBRE en vertu des présentes.

B. Aux fins du présent bail, le MEMBRE mentionné dans les présentes, et parfois appelé "actionnaire" ou "détenteur d'actions", est réputé être

une seule personne pour le calcul des pourcentages d'actionnaires ou de membres prévus dans les présentes, que ce MEMBRE soit un individu unique, un groupe d'individus détenant lesdites actions conjointement ou en commun, ou toute autre entité ou combinaison de celles-ci. Pour les besoins du présent bail, le nombre total d'actionnaires ou de membres sera le nombre total de membres de la SOCIÉTÉ, tel que défini dans les présentes.

C. Lorsque le présent bail prévoit l'approbation écrite d'un pourcentage des actionnaires détenant au moins un pourcentage déterminé des actions en circulation de la SOCIETE, à moins qu'il ne soit spécifiquement indiqué que ladite approbation doit être donnée lors d'une assemblée des actionnaires ou des Membres convoquée au moins en partie à cette fin, ladite approbation peut être donnée par lesdits actionnaires en souscrivant leur nom à une pétition, laquelle pétition doit exposer en détail la question ou l'acte que lesdits actionnaires approuvent. Dans le cas où un MEMBRE, tel que défini ci-dessus, possédant des actions de la SOCIÉTÉ serait composé de plus d'une personne ou de toute entité multiple, et que ces actions seraient détenues conjointement ou en commun, la signature de l'un des propriétaires conjoints, ou de l'un des propriétaires en commun, ou de l'une quelconque des entités, propriétaires de ladite adhésion et desdites parts, constituera l'acte du MEMBRE et sera considérée comme l'approbation d'un seul MEMBRE, tel que défini à l'alinéa ci-dessus, possédant le nombre total de parts détenues par l'entité multiple, ou les personnes composant ledit MEMBRE.

XXIV. AVIS

Toute notification en vertu des présentes ou de la loi devant être signifiée au MEMBRE ou à la SOCIETE sera considérée comme ayant été dûment donnée si elle est remise personnellement à un bureau de la SOCIETE ou du MEMBRE, respectivement, ou si elle est envoyée par courrier des Etats-Unis, avec un affranchissement prépayé suffisant pour porter ladite notification à sa destination, adressée à la SOCIETE ou au MEMBRE, respectivement, dans ledit immeuble d'appartements ; à condition, toutefois, que l'une ou l'autre partie puisse donner à l'autre partie, de temps à autre par écrit, un avis de changement d'adresse à cette fin, auquel cas cette nouvelle adresse sera utilisée aux fins mentionnées dans les présentes.

XXV. DISPOSITIONS DIVERSES

A. Tout transfert supposé des actions du MEMBRE, ou de toute partie de celles-ci, dans la SOCIÉTÉ, sauf conformément aux dispositions du présent bail, de la charte de la société (certificat d'incorporation) et des règlements de la SOCIÉTÉ, sera nul et non avenu et sans effet, et

aucune personne supposée acquérir ces actions, soit par legs, soit par effet de la loi ou de toute autre manière, sauf disposition contraire du présent bail, des règlements administratifs et de la charte de la société, n'acquiert de ce fait aucun droit, titre ou intérêt sur lesdites actions ou sur le présent bail, ni le droit de le céder ou de conclure un nouveau bail ou contrat d'occupation.

B. Si une disposition ou un engagement de ce bail est jugé inapplicable par un tribunal de l'État de Floride ayant une juridiction compétente, ces dispositions inapplicables seront considérées comme séparées de ce bail et le reste de ce bail restera en pleine force et effet et construit de manière à donner tout effet comme prévu, dans la mesure permise par la loi. Le présent bail sera dans tous les cas appliqué et interprété selon les lois de l'État de Floride.

C. Toute renonciation, expresse ou implicite, par la SOCIETE à une violation par le MEMBRE d'une obligation, d'une convention, d'un accord ou d'un engagement du présent bail ne doit pas être interprétée comme une renonciation à une violation ultérieure d'une condition, d'une convention, d'un accord ou d'un engagement similaire ou autre du présent bail. L'acceptation du loyer ou des frais de portage en vertu des présentes ne doit pas être interprétée comme une renonciation à toute violation d'une condition, d'un engagement ou d'une convention du présent bail, sauf en ce qui concerne le paiement du loyer ou des frais de portage ainsi acceptés, et seulement dans la mesure du loyer ou des frais de portage effectivement payés.

   Tous les droits, pouvoirs, options, immunités, dispositions et recours de la SOCIÉTÉ en vertu des présentes sont réputés être cumulatifs, aucun d'entre eux n'étant exclusif de l'autre ou exclusif de tout droit ou recours autorisé par la loi.

D. Les parties conviennent que la SOCIETE n'a fait aucune déclaration ou promesse relative à l'Immeuble ou à l'Appartement, à l'exception de celles contenues dans les présentes.

E. Le MEMBRE accuse réception d'une copie conforme de la Charte de la Société (Certificat d'Incorporation) de la Société dans les dossiers du bureau du Secrétaire d'Etat de l'Etat de Floride, ainsi que d'une copie conforme des Règlements de la Société, et d'une copie conforme de tous les règlements intérieurs qui auront été promulgués avant la signature de ce Bail, et approuve et consent par la présente à ladite Charte, aux Règlements et aux règlements intérieurs.

F. Le temps est essentiel à l'exécution de tous les engagements ou obligations découlant des présentes.

EN FOI DE QUOI, la SOCIÉTÉ, en tant que bailleur, a fait signer les présentes par son président et son secrétaire et a fait apposer son sceau social, et le MEMBRE, en tant que locataire, a apposé sa main et son sceau le jour et l'année indiqués ci-dessus.

Témoins de la CORPORATION : RO-LEN LAKE GARDENS___CORPORATION

_____ Par : _____

_____ Atteste : _____

Témoins en tant que MEMBRE : MEMBRE :

_____ _____(L.S.)

_____ _____(L.S.)