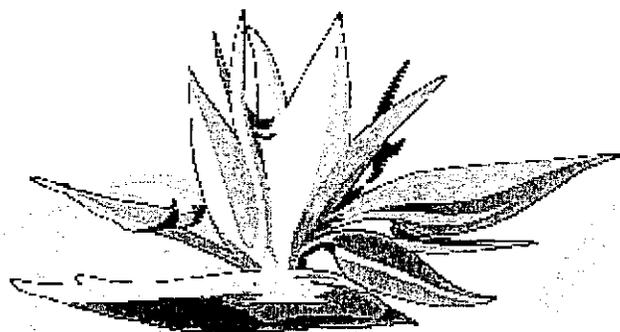


BYLAWS

OCEAN WATERWAY CO-OP, INC.

Coopérative de l'Etat de Floride



**OCEAN
WATERWAY**

Approuvé par le Conseil de
Direction le 24 mars 1992
Révisé le 9 mars 2007
Révisé le 16 novembre 2013

BYLAWS

OCEAN WATERWAY CO-OP, INC.

Coopérative de l'état de Floride

ARTICLE I. CLAUSES GENERALES

1.1 Nom. Le nom de cette Coopérative sera OCEAN WATERWAY CO-OP, INC. (ci-après désignée comme «Corporation», «Coopérative» ou «Co-Op»).

1.2 Siège principal. Le siège principal de la Coopérative sera situé au 1500 Old Griffin Road, Dania Beach, Floride 33004, ou à un emplacement différent qui sera désigné postérieurement par le Comité de direction (aussi appelé «Comité», «Directeurs» ou «Conseil d'administration»).

1.3 Définitions. Ces statuts («Bylaws») régiront les opérations de la Coopérative suivant la conversion d'Océan Waterway Mobile Home Parc (aussi appelé «Parc») à une Coopérative sous «Florida Cooperative Act», Chapitre 719 des statuts de la Floride. Les termes non définis dans les présents statuts auront des définitions établies par les statuts applicables de la Floride, à moins qu'une de ces définitions entre en conflit avec les lois de la Floride, où elle est admissible, alors la définition dans ces «Bylaws» prévaudra.

ARTICLE II. ADHESION ET DROITS DE VOTE

2.1 Adhésion. L'adhésion à la Coopérative consistera initialement aux propriétaires du parc qui ont acheté une part dans la Coopérative. Chaque actionnaire ne peut posséder plus d'une part sociale à l'exception de celui qui a acheté plus d'une part avant l'entrée en vigueur de cet amendement daté du 16 novembre 2013. Le cessionnaire d'une part, soit volontairement, conformément à ces statuts, soit par effet de la loi, devient automatiquement un membre de la Coopérative si toutes les conditions d'adhésion ont été respectées. Si l'adhésion est assignée à plus d'une personne, une seule personne propriétaire du Certificat sera éligible pour prendre effet et agir comme un actionnaire de la Coopérative. Le vote pour l'adhésion de plusieurs propriétaires devra être déposé par le «membre votant» comme stipulé dans l'article II, Section 2.3 E. ci-dessous.

2.2 Paiement partiel des Certificats d'actionnaires. La Coopérative, à son gré, peut autoriser le paiement partiel des actions. Dans cette éventualité le Certificat sera sujet à un nantissement pour le montant dû. Aucun certificat ne sera transférable par un membre avant et jusqu'à ce que le prix soit payé totalement, à moins que l'acheteur assume l'obligation de payer la balance due.

2.3 A. Vote. Un seul vote sera autorisé pour chaque actionnaire. La personne ayant droit de vote pour de multiples propriétaires sera déterminée selon l'Article II, Section 2.3 E. ci-dessous. Si un membre possède plus qu'une action, il sera autorisé à voter pour chaque action. Aucun vote ne pourra être divisible.

B. Quorum. Sauf indication contraire de ces statuts la présence, en personne ou par procuration, de la majorité des membres votants désignés constituera un quorum. Les procurations limitées et générales peuvent être utilisées pour établir un quorum. Après que le quorum ait été atteint à l'assemblée des actionnaires, s'il y avait un désistement ultérieur de membres, ceci ne réduirait pas le nombre des actionnaires autorisés à voter à l'assemblée en-dessous du nombre exigé pour un quorum, et n'affecterait pas la validité d'une mesure prise à l'assemblée ou au renvoi de celle-ci.

C. Majorité des votes. Les lois approuvées par la majorité des électeurs présents, en personne ou par procuration, à l'assemblée où un quorum sera atteint, engageront tous les membres à toutes fins, sauf indication contraire de la loi, des Articles d'Incorporation ou des présents statuts; et comme utilisé dans ces «Bylaws» et les Articles d'Incorporation, le terme «majorité des membres» désigne les membres ayant plus de cinquante pour cent (50%) du total des votes autorisés de tous les actionnaires présents, en personne ou par procuration, et votant à toutes les assemblées des actionnaires auxquelles un quorum doit être atteint.

D. Procurations. Les votes doivent être faits en personne ou par des procurations limitées justifiées en conformité avec le formulaire de procuration limitée adoptée par la «Division of Land Sales», Condominiums et Maisons Mobiles du « Department of Business Regulation » de l'Etat de Floride. Toutes les procurations doivent être écrites et signées par la personne autorisée à voter; elles seront déposées auprès du Secrétaire de la Corporation avant ou à l'assemblée, et ne seront en vigueur que pour cette assemblée spécifique ayant lieu et pour toute assemblée qui serait légalement reportée. Aucune procuration ne sera valable pour une période de plus de quatre-vingt-dix (90) jours après la date de la première assemblée qui aurait eu lieu. Chaque procuration peut être annulée n'importe quand selon la volonté du membre exécutant. Dans le cas de copropriété et où aucun membre votant n'a été désigné, la procuration doit être signée par tous les membres copropriétaires afin de désigner une troisième personne comme mandataire. Une personne qui n'est pas membre de la Corporation ne sera pas autorisée à être mandataire. En aucun cas, une personne ne peut être désignée à détenir plus de cinq (5) procurations. Le Comité peut détenir les procurations de vote sans limite. Les procurations limitées peuvent être utilisées pour voter afin de supprimer ou réduire les réserves en conformité avec la Section 719.106(1) (j) des statuts de la Floride, afin de modifier les Articles d'Incorporation ou «Bylaws» et pour n'importe quelle affaire où la Section 719.106 des statuts de la Floride exige ou autorise un vote par les membres. Aucune procuration, limitée ou générale, ne sera utilisée pour l'élection des membres du Comité. Les procurations générales peuvent être utilisées pour d'autres affaires où les procurations limitées ne sont pas nécessaires et peuvent aussi être utilisées pour voter sur des changements non substantiels à des éléments pour lesquels une procuration limitée est nécessaire. Malgré les clauses de ce paragraphe, les membres peuvent voter en personne à l'assemblée des actionnaires.

E. Désignation du Membre votant. Si un Certificat est détenu par plus d'un actionnaire, le membre autorisé à voter sera désigné dans le Certificat lequel sera classé par le Secrétaire après qu'il ait été signé par toutes les personnes possédant un droit sur ledit Certificat. A l'exception de cette Corporation, aucune autre Corporation ne peut être propriétaire d'actions. Dans l'éventualité où la Coopérative doit acheter des certificats d'adhésion de membres actuels, elle désignera une personne autorisée à voter en certifiant son nom avec le Secrétaire. Un tel certificat sera valide jusqu'à son annulation ou son remplacement par un certificat ultérieur. Néanmoins, si conjointement mari et femme sont actionnaires, ils peuvent désigner un membre votant; ou, si un membre votant n'est pas désigné, et si seulement un des actionnaires est présent à une assemblée, celui-ci a le droit de voter ; ou s'ils sont les deux présents à une assemblée et ne sont pas d'accord avec le sujet du vote, alors il n'y aura pas de vote par ces actionnaires sur le sujet en question.

2.4 Dividendes. En aucune circonstance des dividendes seront payés pour accumuler le bénéfice de chaque membre de la Coopérative.

2.5 Age/Conditions d'admission. Ocean Waterway est une communauté pour personnes âgées/retraitées. La Coopérative se réserve le droit de refuser l'admission dans la communauté. Seulement les personnes âgées/retraitées seront acceptées comme résidents. L'occupation de la maison mobile ne doit excéder plus de deux (2) personnes à moins d'une permission à l'avance et par écrit et des arrangements faits avec la gérance du parc seulement dans le cas de circonstances spéciales. Un (1) membre ou résident dans chaque maison mobile doit avoir cinquante-cinq (55) ans ou plus et l'autre membre ou résident de la maison mobile doit avoir un minimum de quarante (40) ans. Pourtant et à condition que le quatre-vingt-cinq pourcent (85%) du parc de maisons mobiles soit occupé par au moins un résident de cinquante-cinq (55) ans au moment où un résident potentiel remplit l'application d'admission, le Parc peut réduire son minimum d'âge pour les nouveaux résidents à quarante-cinq (45) ans. La Coopérative peut refuser l'admission à toute personne dont la résidence causerait une diminution du quatre-vingt-cinq pourcent (85%) des maisons mobiles occupées par au moins une personne de cinquante (55) ans ou plus. Des références seront exigées et vérifiées avant l'admission. Le candidat doit être considéré de bon esprit et compatible avec les autres résidents de la Communauté. Les membres ou résidents potentiels doivent être approuvés par écrit par la Gérance du parc avant d'emménager dans la communauté. L'occupation d'une maison mobile par des invités ne doit excéder une période de deux fois quinze (15) jours consécutifs ou un total de trente (30) jours par année à moins qu'une permission soit reçue par la Gérance.

ARTICLE III. ASSEMBLEES DES ACTIONNAIRES

3.1 Place. Toutes les assemblées des actionnaires auront lieu à l'emplacement récréatif du parc ou éventuellement à un autre endroit qui sera désigné par les Directeurs et indiqué dans l'avis de l'assemblée.

3.2 Avis. Le secrétaire devra envoyer à chaque actionnaire, par courrier postal régulier ou remis en mains propres, un avis écrit pour chaque assemblée annuelle ou spéciale, et afficher une

copie de cet avis à une place apparente dans l'immeuble récréatif du parc, au moins quatorze (14) jours continus avant la dite assemblée. Chaque avis d'assemblée doit indiquer l'heure, la place et les articles de l'ordre du jour. Tous les avis doivent être envoyés par la poste ou distribués à l'adresse des membres comme elle apparaît dans les livres de la Coopérative, sauf les avis des assemblées annuelles qui devront être envoyés par les services postaux des Etats-Unis («United States Mail»), à moins que des membres renoncent par écrit au droit de recevoir un avis par courrier postal. Les avis d'une assemblée annuelle ou spéciale peuvent être dérogés par écrit par les membres, avant ou après l'assemblée. Un directeur de la Coopérative fournira une déclaration certifiée ou un certificat d'envoi des services postaux des Etats-Unis, déclaration qui sera annexée aux records officiels de la Coopérative confirmant que les avis d'assemblées de la Coopérative ont été affichés et envoyés par la poste, ou remis en mains propres, à chaque membre à la dernière adresse fournie, ceci en conformité avec les présents statuts.

3.3. Assemblée annuelle. La première assemblée annuelle des actionnaires dans le but d'élire les Directeurs et d'opérer toutes affaires autorisées devra être tenue le 30 mars 1992, ou à une autre date spécifiée par les directeurs. Par la suite, l'assemblée annuelle sera tenue le troisième samedi de mars. A l'assemblée annuelle, les actionnaires éliront les directeurs par un vote majoritaire (le vote cumulatif est interdit) et traiteront toute autre affaire dûment soumise avant l'assemblée.

3.4 Assemblées spéciales. Des assemblées spéciales des actionnaires peuvent être convoquées pour une raison ou une autre, sauf indication prescrite par la loi, par le Conseil d'administration ou par le Conseil à la demande écrite des membres votants représentant dix pourcent (10%) du montant total des parts en circulation. Une telle demande doit indiquer le but précis de l'assemblée proposée. Les affaires traitées lors de toutes ces assemblées spéciales doivent être limitées à la question énoncée dans l'avis de ladite assemblée.

3.5 Renonciation et Consentement. Chaque fois que le vote des actionnaires à une assemblée est requis ou autorisé par une disposition des statuts, des Articles d'Incorporation ou de ces «Bylaws», en rapport avec toute fonction de la Coopérative, l'assemblée et le vote des actionnaires peuvent être annulés si la majorité des membres autorisés à voter pour telle action à l'assemblée, et si telle assemblée a lieu, consent par écrit à l'action en question. Pourtant, dans cette éventualité, un avis écrit d'une telle action devra être envoyé aux membres qui n'ont pas consenti dans les dix (10) jours ouvrables. Ces avis résumeront équitablement les fonctions de cette action et si elle engendre une fusion, consolidation, vente ou échange de la majeure partie des actifs de la Coopérative, pour laquelle les droits de divergence sont prévus par la loi, les avis devront contenir un résumé des droits des membres dissidents. Les membres peuvent renoncer à ces droits et renoncer à l'avis d'une assemblée spéciale et peuvent prendre action par un accord écrit sans assemblée.

3.6 Renvoi de l'assemblée. Si une assemblée des actionnaires ne peut être conduite manque de quorum, soit en personne ou par procuration, l'assemblée sera reportée jusqu'à ce que le quorum soit atteint.

3.7 Ordre du jour. L'ordre du jour de l'assemblée annuelle et, autant que possible, des autres assemblées des actionnaires sera comme suit:

- A. Ouverture de l'assemblée par le Président;
- B. Appel des présences, ou autre preuve du quorum et des procurations authentiques;
- C. Preuve de l'avis de l'assemblée ou renonciation de l'avis;
- D. Lecture et disposition des procès-verbaux non approuvés;
- E. Rapport des officiers;
- F. Rapports des comités;
- G. Nomination des inspecteurs pour l'élection;
- H. Election des directeurs;
- I. Affaires inachevées;
- J. Affaires nouvelles;
- K. Levée de l'assemblée.

3.8 Procès-verbaux des assemblées. Les procès-verbaux de toutes les assemblées des actionnaires seront gardés dans un livre disponible pour inspection par les actionnaires, ou leurs mandataires, et par les membres du Comité à n'importe quel moment. La Coopérative gardera ces procès-verbaux pour une période minimum de sept (7) ans.

3.9 Participation des actionnaires. Les membres actionnaires auront le droit de participer aux assemblées avec la référence de tous les articles désignés dans l'ordre du jour. Pourtant la Coopérative peut adopter raisonnablement des règles sur la fréquence, la durée et la manière de cette participation.

3.10 Enregistrement des procès-verbaux. Tout membre peut prendre des notes, enregistrer ou filmer les assemblées des actionnaires suivant des règles raisonnables adoptées par la Coopérative.

ARTICLE IV. DIRECTEURS

4.1 Adhésion. Les affaires de la Coopérative seront gérées par un conseil d'administration d'un minimum de trois (3) membres; le nombre exact sera déterminé, de temps à autre, par la majorité des votes de ces membres présents, en personne ou par procuration, à une assemblée des actionnaires à laquelle un quorum est atteint. Tous les directeurs doivent être propriétaires d'un certificat. Aucun directeur ne pourra continuer d'exercer ses fonctions dans le Conseil d'administration après qu'il ait cessé d'être propriétaire du Certificat de la Coopérative. Le Conseil d'administration sera composé de résidents qui demeurent dans le parc cinq (5) mois ou plus par année.

4.2 Election des directeurs. L'élection des directeurs sera conduite selon les termes suivants :

- A. L'élection des directeurs sera tenue à l'assemblée annuelle des actionnaires.
- B. Pas moins de soixante (60) jours avant une élection planifiée du Conseil des

directeurs, la Coopérative enverra ou distribuera, soit par envoi séparé ou inclus avec un autre envoi, ou distribué (incluant les bulletins réguliers publiés) à chaque propriétaire du lot autorisé à voter, un **premier avis de la date des élections**. Tout membre désirant être un candidat du Conseil d'administration donnera un avis écrit au Secrétaire de la Coopérative pas moins de quarante (40) jours avant l'élection prévue. Pas moins de trente (30) jours avant l'assemblée des élections, la Coopérative devra envoyer un **second avis d'assemblée** à tous les membres ou propriétaires des lots autorisés à voter, ensemble avec un bulletin de vote qui portera la liste de tous les candidats. A la demande d'un candidat, la Coopérative annexera une page d'informations, pas plus large que huit pouces et demi par onze pouces, fournie par le candidat, et qui sera jointe aux bulletins de vote, avec le coût assumé par la Coopérative de l'envoi et des copies. Les élections seront décidées par la majorité des bulletins de vote. Les procédures de vote de la Coopérative seront compatibles avec le Chapitre 719 des statuts de la Floride, et les règles, s'il y en a, adoptées pour appliquer les clauses dudit Chapitre. Il n'y aura aucune exigence de quorum ou un minimum de votes nécessaires à l'élection des membres du Conseil d'administration. Aucun membre ne pourra permettre à une autre personne de voter à sa place, et les bulletins de vote incorrectement faits seront considérés comme invalides.

C. Un comité de recherche de trois (3) membres, dont deux (2) peuvent être dans le Conseil d'administration, sera nommé par le Conseil de direction pas moins de quatre-vingt-dix (90) jours avant l'assemblée annuelle des actionnaires. Le Comité devra nommer au moins une (1) personne pour chaque siège et encouragera telle personne à donner un avis écrit au Secrétaire de l'Association pas moins de quarante (40) jours avant l'élection prévue des candidats respectifs pour le Comité de direction.

D. Si le poste d'un directeur devient disponible en cas de décès, démission, retraite, disqualification ou retrait du poste, la majorité des directeurs restants, bien qu'inférieure au quorum, devra choisir un successeur qui servira le temps du terme inachevé du directeur qu'il remplace.

E. Les directeurs peuvent démissionner à tout moment en envoyant un avis écrit au bureau de la Coopérative; cette démission deviendra effective immédiatement à moins qu'une date ultérieure ait été spécifiée. Tout directeur sera disqualifié de son poste en cas de transfert de son certificat.

F. L'actuel Conseil d'administration servira comme tel jusqu'à la première assemblée annuelle des actionnaires en mars 1992.

G. En tout temps, après l'élection de la majorité du Comité, un ou plusieurs directeurs peuvent être rappelés et retirés de l'office, avec ou sans raison, suivant les procédures de la Section 719.106(1)(f) des statuts de la Floride.

4.3 Termes des directeurs. Les termes au Conseil d'administration seront d'une période de deux (2) ans. Une simple majorité de directeurs sera élue dans les années paires et une minorité sera élue dans les années impaires. Le but est d'échelonner les termes des directeurs en pourvoyant la continuité du Comité.

4.4 Assemblée d'organisation. Une assemblée d'organisation par le comité de directeurs sera tenue immédiatement après leur élection à l'assemblée annuelle et aucune notice ultérieure ne sera nécessaire. Le comité de directeurs désignera à l'assemblée d'organisation un président temporaire et procédera à l'élection des officiers de la Coopérative à ce moment-là ou, au plus tard, dans les dix (10) jours suivants la réunion.

4.5 Assemblées régulières. Les assemblées régulières du Conseil d'administration seront tenues à l'emplacement et l'heure déterminés par la majorité des directeurs. Toutes les assemblées des directeurs seront ouvertes à tous les membres. L'avis de l'assemblée sera affiché à une place apparente, par exemple le tableau d'affichage dans l'immeuble récréatif du parc, au moins quarante-huit (48) heures avant ladite assemblée, à l'exception de cas d'urgence. L'avis d'une assemblée à laquelle des évaluations régulières contre les membres sont proposées, pour une raison quelconque, devra contenir en particulier une déclaration que ces évaluations seront prises en considération et la nature de celles-ci. L'avis d'une assemblée à laquelle des évaluations spéciales, pas urgentes, ou des modifications des règles concernant l'utilisation de l'unité seront proposées, discutées, ou approuvées, sera envoyé par la poste ou remis aux propriétaires/actionnaires des lots, et sera également affiché à une place visible dans l'immeuble récréatif du parc au moins quatorze (14) jours avant ladite assemblée. Le Secrétaire de la Coopérative préparera et complètera une déclaration sous serment en conformité avec l'avis de quatorze (14) jours, laquelle déclaration sera classée avec les records officiels de la Coopérative.

4.6 Assemblées extraordinaires. Des assemblées extraordinaires des directeurs peuvent être convoquées par le président ou, en son absence, par le vice-président, et doivent être appelées par le président ou secrétaire à réception de la demande écrite de la majorité des membres du Conseil. Les assemblées extraordinaires du comité de directeurs devront être ouvertes à tous les membres, et l'avis de telles assemblées devra être affiché à une place visible sur le tableau d'affichage dans l'immeuble récréatif du parc au moins quarante-huit (48) heures avant ladite assemblée, sauf en cas d'urgence. L'avis d'une telle assemblée indiquera l'heure, l'emplacement et le sujet de l'assemblée et sera transmis à chaque directeur au moins vingt-quatre (24) heures avant l'assemblée.

4.7 Règles des assemblées. Les assemblées du comité de directeurs ou autre comité auxquelles un quorum des membres de ce comité est atteint seront ouvertes à tous les actionnaires. Chacun peut prendre des notes, enregistrer ou filmer les assemblées du Comité de directeurs. Le droit d'assister aux assemblées du Comité de directeurs inclura le droit de parler aux assemblées se référant uniquement aux articles désignés à l'ordre du jour. La Coopérative peut adopter des règles pour l'enregistrement ou le filmage des assemblées ainsi que leur fréquence, la durée et la manière de le faire.

4.8 Renonciation de l'avis. Tout directeur peut renoncer à l'avis d'une assemblée avant ou après l'assemblée. La présence de tout directeur à une assemblée constituera une renonciation de l'avis de l'assemblée à moins que le directeur constate que sa participation est pour un but exprès dans l'objectif d'une transaction d'affaires étant donné que l'assemblée n'est pas légalement appelée.

4.9 Quorum. A l'assemblée des directeurs un quorum consistera en la majorité du comité de directeurs.

4.10 Assemblées ajournées. Si dans une assemblée du Comité de directeurs le quorum n'est pas atteint, la majorité des directeurs présents peuvent reporter l'assemblée jusqu'à ce que le quorum soit atteint. A chaque assemblée reportée, les affaires qui auraient été discutées pourront alors être conclues.

4.11 Président du Conseil d'administration. L'officier présidant au Conseil d'administration est le président de la Coopérative et du comité et en son absence, le vice-président présidera.

4.12 Affaires. A l'assemblée des directeurs, l'ordre du jour des affaires sera :

- A. Appel des présences;
- B. Lecture des procès-verbaux de la dernière assemblée;
- C. Considération des communications;
- D. Démissions et élections;
- E. Rapport des officiers et employés;
- F. Rapport des comités;
- G. Affaires inachevées;
- H. Résolutions originales et nouvelles affaires;
- I. Levée de l'assemblée.

4.13 Procès-verbaux des assemblées. Les procès-verbaux de toutes les assemblées du Conseil d'administration devront être gardés dans un dossier disponible à tous les membres ou leurs représentants respectifs. Les procès-verbaux des assemblées du Comité de directeurs devront être gardés pour une période d'un minimum de sept (7) ans.

4.14 Compensation. Les membres du comité peuvent recevoir une compensation d'un montant recommandé par le comité et approuvé par le conseil de direction. Le montant ne devra pas excéder \$49.00 par mois.

4.15 Rappel. Sujet aux clauses des Chapitres 719.106(1)(f) et 719.301 des statuts de la Floride, un membre peut être rappelé et révoqué du Conseil d'administration, avec ou sans raison, par le vote ou accord par écrit de la majorité de tous les membres votants. Une assemblée spéciale des actionnaires afin de rappeler un membre du comité de directeurs peut être tenue par dix (10) pourcent des membres ayant reçu le préavis de l'assemblée, comme pour une assemblée des actionnaires, lequel préavis indiquera l'objet de ladite assemblée.

ARTICLE V. POUVOIRS ET FONCTIONS DES DIRECTEURS

5.1 Le Comité des directeurs aura les pouvoirs et les fonctions nécessaires pour l'administration des affaires de la Coopérative et pourra prendre toute action, à l'exception des actions légales ou celles régies par ces statuts qui ne seront pas déléguées au Comité de directeurs par les actionnaires. Le Comité des directeurs aura les pouvoirs et les fonctions de:

opérer, prendre soin et maintenir les endroits communautaires; déterminer les dépenses concernant la Coopérative; collecter les contributions pour les dépenses communes de la Coopérative; employer le personnel nécessaire pour l'opération des endroits communautaires; employer un(e) gérant(e) du parc; désigner des comités permanents de la Coopérative incluant la nomination des membres comme président et vice-président; assister à la gérance journalière du parc et la préparation des budgets; adopter les règles et lois couvrant les détails de l'exploitation du parc; maintenir les comptes de banque, acheter, financer ou refinancer; louer du matériel ou obtenir des certificats au nom de la Coopérative; vendre, sous-louer, transférer, hypothéquer ou autrement agir avec les avoirs de la Coopérative; obtenir les assurances, emprunter de l'argent au nom de la Coopérative pour l'amélioration du capital; exercer tous les pouvoirs spécialement règlementés dans les Articles d'Incorporation, les "Bylaws" et les lois de la Floride; imposer des frais pas plus que cent (\$100.00) dollars pour les dépenses raisonnables de transfert ou de la vente d'un Certificat; collecter les contributions délinquantes par procès ou autrement; apaiser des situations gênantes; établir et exiger des dommages et intérêts par les membres en violation avec ces statuts et les termes et conditions de toute propriété de location; et exercer tels pouvoirs et fonctions qui peuvent être nécessaires ou appropriés à l'administration des bureaux de la Coopérative.

5.2 Le Comité de directeurs estimera à chaque année fiscale un montant suffisant pour payer les dépenses opérationnelles de la Coopérative comprenant les dettes de tous les prêts hypothécaires dans la mesure où les dépenses pour cet article dans le budget annuel soient plus élevées que les revenus disponibles pour ce service de dettes. Le revenu disponible sera une somme égale au paiement des intérêts et du principal à être reçu par les actionnaires et un loyer reçu par les locataires sur les unités non-vendues, après déduction des charges générales d'entretien de telles unités.

ARTICLE VI. OFFICIERS

6.1 Président. Le président sera l'officier chef exécutif de la Coopérative et le président du comité de directeurs. Le président aura supervision générale sur les affaires de la Coopérative et les autres officiers. Le président signera tous les contrats écrits et remplira toutes les fonctions nécessaires du bureau et les fonctions qui lui seront déléguées, de temps en temps, par le comité.

6.2. Vice-président. Le vice-président remplira les fonctions du président en l'absence ou l'incapacité du celui-ci et agira comme liaison avec les comités nommés par le Conseil d'administration.

6.3. Secrétaire. Le secrétaire ou assistant secrétaire distribuera les avis des assemblées, assistera à celles-ci, gardera les procès-verbaux de toutes les assemblées, et aura la charge de tous les livres et rapports de la Coopérative, à l'exception de ceux gardés par le trésorier.

6.4 Trésorier. Le trésorier ou assistant trésorier aura la garde des fonds et des valeurs de la Coopérative. Le trésorier gardera les reçus et débours de tous les comptes intégralement et

exactement, et devra déposer tout l'argent et autres valeurs au nom et au crédit de la Coopérative pour tels dépôts, comme désigné par le Comité. Le trésorier rendra des comptes pour tous les fonds de la Coopérative et des actionnaires en accord avec les lois de Floride.

6.5 Officiers. Les officiers de la Coopérative qui tiendront office et serviront jusqu'à la première élection des directeurs par le Conseil d'administration de la Coopérative suivant la première assemblée des actionnaires sont déterminés dans les Articles d'Incorporation.

6.6 Compensation. La compensation des officiers sera déterminée par le comité de directeurs et approuvée par le conseil de direction. Le montant ne devra pas excéder \$49.00 par mois.

6.7 Démissions. Tout officier peut démissionner en tout temps par une lettre écrite remise au secrétaire. La démission prendra effet immédiatement à moins qu'une date ultérieure soit spécifiée. A la démission d'un officier, la majorité du comité de directeurs, même sans quorum, choisira un successeur qui tiendra office pour le temps du terme inachevé du directeur qu'il ou elle remplacera.

ARTICLE VII. FONDS D'ENTREPRISE

7.1 Dépôts. Les fonds de la Coopérative seront déposés dans des comptes auprès d'institutions financières déterminées et approuvées par les résolutions du Comité. Les fonds devront être retirés seulement selon des projets ou demandes de mandat signés par un officier ou des officiers désignés par le Comité.

7.2 Année fiscale. L'année fiscale de la Coopérative commencera le premier jour de janvier de chaque année; pourtant le Conseil d'administration est autorisé expressément à changer une année fiscale s'il le juge utile.

7.3 Conditions en espèces. Chaque propriétaire d'une unité sera responsable des dépenses communes pour la portion de 1/269.

7.4 Contributions. Les évaluations des dépenses communes et du budget, qui est la base pour les cotisations, seront en accord avec la loi. Si l'évaluation s'avère insuffisante, elle pourra être modifiée en tout temps par une mesure de la majorité du Conseil d'administration de la Coopérative, selon les clauses de la Section 719.106 des statuts de la Floride. Les contributions impayées pour une partie de l'année seront dues par des versements mensuels égaux le premier de chaque mois durant l'année où l'évaluation a été faite. Si aucune évaluation annuelle n'a été faite ou demandée, le paiement du montant requis à la dernière évaluation sera dû à la date de chaque paiement des contributions jusqu'au changement d'une nouvelle évaluation. Les évaluations seront faites dans des montants pas inférieurs à ceux exigés, ceci afin de fournir des fonds en avance pour le paiement des dépenses courantes et prévues de l'exploitation actuelle, et pour toutes les dépenses impayées contractées auparavant par la Coopérative et, si nécessaire, les évaluations seront faites pour pourvoir suffisamment au paiement des dettes.

7.5 Résolution du budget et des contributions.

A. Les directeurs fixeront et détermineront la ou les sommes nécessaires et suffisantes afin d'évaluer la contribution des membres aux dépenses communes en vertu d'un budget adopté par le Comité de directeurs. Les dépenses communes incluront les dépenses pour le fonctionnement, l'entretien, les réparations, ou remplacement des propriétés de la Coopérative; les coûts d'exécution des pouvoirs et des fonctions de la Coopérative; toutes les couvertures d'assurance acquises par la Coopérative; et toutes autres dépenses désignées comme dépenses communes par les statuts ou par les directeurs suivant le bail de la propriété. Les fonds pour le paiement des dépenses communes seront collectés des membres dans les proportions (pourcentage de la fraction des dépenses communes partagées) fournies dans les «Bylaws» et le bail de la propriété. Les contributions seront payables mensuellement en avance et seront dues le premier jour de chaque mois sauf décision contraire des directeurs. Les contributions seront payables mensuellement, comme ci-dessus mentionné, d'un montant fixe afin de fournir des fonds en avance pour le paiement de toutes les opérations courantes anticipées et pour toutes les dépenses impayées contractées auparavant. Des contributions spéciales, si nécessaire, seront prélevées de la même manière que les contributions régulières et seront payables de la façon déterminée par les directeurs.

B. Une copie du budget proposé sera envoyée à tous les actionnaires quinze (15) jours avant l'assemblée du Conseil d'administration au cours de laquelle le budget sera étudié, avec l'avis de l'assemblée. Cette assemblée sera ouverte à tous les actionnaires.

C. Si un budget adopté demandant des contributions par les actionnaires dans une année fiscale ou civile excède cent quinze pourcent (115%) des cotisations de l'année précédente, les directeurs, sur demande écrite de dix pour cent (10%) des actionnaires, convoqueront une assemblée spéciale des actionnaires dans les trente (30) jours qui suivent les dix (10) jours de l'avis écrit envoyé à chaque membre. A cette assemblée, les actionnaires examineront, adopteront le budget et prendront toutes les mesures autorisées sous la section 719.106 des statuts de la Floride. Si l'adoption du budget, ou budget proposé, est approuvé par écrit par un vote d'au moins la majorité de tous les membres, le budget sera adopté. Si une assemblée des actionnaires est convoquée et un quorum n'est pas atteint ou si un budget de remplacement n'est pas adopté par les membres, le budget adopté par le Comité de directeurs prendra effet comme prévu: en déterminant si les contributions dépassent cent quinze pourcent (115%) des mêmes contributions des années précédentes; toutes les provisions autorisées pour des réserves raisonnables de réparation ou remplacement des propriétés de la Coopérative; les dépenses anticipées qui ne sont pas prévues à être contractées sur une base régulière ou annuelle; ou les évaluations pour l'amélioration des propriétés de la Coopérative qui doivent être exclues du calcul.

D. Le budget annuel proposé pour les dépenses communes sera détaillé et présentera les montants estimés par les comptes, les dépenses et la classification, en incluant mais sans s'y limiter, et si applicable, les dépenses inscrites dans la section 719.504(20) des statuts de la Floride. En plus des dépenses annuelles d'opération, le budget inclura des comptes de réserve

pour les dépenses différées d'investissement et d'entretien. Ces comptes qui ne seront pas limités, incluront le remplacement du toit, peinture de l'immeuble et revêtement des trottoirs, sans regarder le montant de la dépense d'entretien différée ou le coût de remplacement, et pour tout autre élément où la dépense d'entretien différée ou le coût de remplacement dépasse dix mille dollars (\$10,000.00). Le montant en réserves, s'il y a lieu, sera calculé au moyen d'une formule basée sur une garantie de vie estimée et des coûts de remplacement ou des dépenses d'entretien différées. La Coopérative peut ajuster les contributions de réserves de remplacement annuellement pour prendre compte de toute extension de la garantie de vie ou d'un élément de réserve causée par l'entretien différé. Ce qui précède ne s'appliquera pas aux budgets que les membres ont, par majorité des votes à une assemblée régulière, déterminé pour une année fiscale en ne procurant aucune réserve ou des réserves moins adéquates que requises par ce qui précède. Les fonds de réserves et tous les intérêts accrus resteront dans le compte de réserves pour les dépenses de réserves autorisées à moins que leur utilisation pour d'autres motifs soit approuvée à une assemblée régulière de la Coopérative.

E. Quand les directeurs déterminent le montant des contributions, le trésorier enverra ou présentera à tous les membres un relevé de comptes. Toutes les contributions devront être payées au trésorier et, sur demande, celui-ci donnera un reçu pour chaque paiement.

7.6 Loyer. Les directeurs doivent déterminer annuellement les contributions à être facturées pour l'année suivante en accord avec les termes du bail de propriété et, le cas échéant, et à l'exception du promoteur, détermineront le loyer dû par les locataires des propriétés de la Coopérative qui ne possèdent pas de parts.

7.7 Application des paiements et des fonds d'investissement. Toutes les sommes des contributions encaissées par la Coopérative pour les dépenses communes, les loyers et autres charges et revenus, seront gardées séparément au nom de la Coopérative. Les fonds de réserves et d'opération de la Coopérative ne devront pas être mélangés. Tout paiement délinquant par un actionnaire ou locataire s'appliquera premièrement à l'intérêt, aux coûts, aux frais d'avocat, autres charges, dépenses, avances et aux contributions générales ou spéciales, dans la manière et les montants déterminés par les directeurs et perçus comme indiqué dans la section 719.108 des statuts de Floride. Telle contribution délinquante portera intérêt au taux légal maximum.

7.8 Assurance responsabilité. L'assurance responsabilité doit être obtenue pour tous les officiers, directeurs ou autres employés de la Coopérative qui contrôlent ou déboursent les fonds de la Coopérative pour la somme principale d'un minimum de cinquante mille dollars (\$50,000.00) pour chaque personne ci-haut mentionnée. La Coopérative prendra en charge le coût de ces titres. Pourtant, dans le cas d'une personne procurant des services de gérance à l'Association et devant être licenciée suivant la section 468.432, le coût de l'assurance peut être remboursé par l'Association ; toute personne procurant des services de gestion à l'Association devra montrer à celle-ci un certificat d'assurance prouvant la conformité de ce paragraphe.

7.9 Rapport financier. Dans les quatre-vingt-dix (90) jours suivant la fin de l'année fiscale le Comité enverra ou fournira par distribution personnelle à chaque membre un rapport financier

complet des recettes actuelles et des dépenses pour les douze (12) mois précédents. Le rapport présentera les montants des recettes par la comptabilité et par classification et présentera les montants des dépenses de la même façon, comprenant, le cas échéant, et sans s'y limiter, ce qui suit:

- A. Coûts de sécurité;
- B. Frais professionnels et de gérance et dépenses;
- C. Taxes;
- D. Coûts pour les aménagements récréatifs;
- E. Dépenses pour la collection des vidanges et les services d'entretien;
- F. Dépenses pour l'entretien des pelouses;
- G. Coûts d'entretien et de réparation de l'immeuble;
- H. Coûts d'assurance;
- I. Dépenses administratives et salaires; et
- J. Réserves générales, réserves d'entretien et d'amortissement.

7.10 Tenue de livres et rapports. La Coopérative tiendra des livres de comptabilité selon les pratiques de comptabilité généralement acceptées et ceux-ci seront disponibles pour inspection par les actionnaires ou leurs représentants autorisés, en temps raisonnable. Les livres comprendront, mais ne seront pas limités (a) un rapport de toutes les recettes et dépenses, et (b) un compte pour chaque certificat désignant le nom et l'adresse actuelle d'un membre, le montant de chaque contribution, les dates et montants des contributions à échéance, et les montants payés selon la comptabilité et le solde dû.

7.11 Relevés des déductions de taxe. Le cas échéant, la Coopérative peut envoyer à chaque membre inscrit dans les livres, le ou avant le 31 janvier suivant la fermeture de l'année fiscale, un relevé présentant le montant, par Certificat, de la portion de la contribution payée par tel membre selon son bail de propriété durant telle année, laquelle contribution a été utilisée par la Coopérative pour le paiement des taxes et des intérêts sur le prêt hypothécaire ou autres dettes payées par la Coopérative, par rapport à sa propriété respective.

7.12 Application de paiement. Tous les paiements par un membre seront appliqués comme indiqués ici et selon le bail de propriété de son unité.

7.13 Transferts et frais. Le transfert ou la location des unités sont sujets à l'approbation des directeurs conformément à ces «Bylaws» et le bail de propriété. Les directeurs peuvent imposer des frais par rapport à l'approbation du transfert ou location des unités; expliquant par contre qu'aucun frais ne sera encouru en rapport avec un transfert ou une location ou approbation en excès des dépenses raisonnables demandées, et que cette dépense n'excèdera pas cent dollars (\$100.00). Aucun frais ne sera encouru en rapport avec une extension ou un renouvellement du bail ou chargé au promoteur.

7.14 Autres Charges que les dépenses communes. Certaines unités dans le parc appartiennent à la Coopérative ou sont louées par des membres qui n'ont pas payé la totalité du Certificat qu'ils

détiennent. Les dépenses de financement de ces unités ne sont pas des dépenses communes, comme les dépenses communes qui sont réparties en deux cent soixante-neuf (269) Certificats vendus par la Coopérative et payés complètement. Dans l'éventualité où le nombre des unités dans le parc est augmenté, les dépenses communes seront réparties au total des lots ou unités dans le parc ayant été vendus et payés complètement. Les directeurs établiront une contribution spéciale pour ces unités louées par des personnes détenant des certificats dans la Coopérative lesquels n'ont pas été payés complètement et les frais d'intérêts de la Coopérative sur la balance due et le paiement du principal au prorata, s'il y a lieu, seront facturés au membre détenant le Certificat sur cette unité particulière. Les directeurs établiront aussi et encaisseront le loyer sur toutes ces unités dont la Coopérative détient les certificats contenant une unité de maison mobile; ainsi les dépenses de la Coopérative dans la forme des paiements d'intérêts et du principal de tels certificats seront allouées au prorata de chacune de ces unités. La Coopérative a l'intention d'ajouter des frais supplémentaires au coût du certificat et du bail de propriété pour une unité ne contenant pas la maison mobile à la date d'enregistrement. Les dépenses des intérêts et principal seront seulement des dépenses communes dans la mesure où la Coopérative est incapable d'encaisser des revenus suffisants provenant des contributions spéciales et des loyers ci-dessus mentionnés pour subvenir aux frais du prêt hypothécaire de la Coopérative sur toutes les unités.

ARTICLE VIII. LISTE DES ACTIONNAIRES ET PRETS HYPOTHECAIRES

La Coopérative gardera des dossiers intitulés « Actionnaires ». Un actionnaire qui obtient un prêt hypothécaire sur son unité notifiera la Coopérative du nom et de l'adresse de son créancier et une copie des documents du prêt hypothécaire sera classée dans les dossiers de la Coopérative. Un actionnaire qui rembourse un prêt hypothécaire couvrant une unité devra aussi notifier la Coopérative de ce fait et classera une copie de la résiliation du prêt dans les dossiers de la Coopérative.

ARTICLE IX. PROCEDURE DES ASSEMBLEES

«Roberts' Rules of Order» (dernière édition) régiront la conduite des assemblées de la Coopérative quand elles ne sont pas en conflit avec le bail de propriété, les Articles d'Incorporation et ces «Bylaws».

ARTICLE X. MODIFICATIONS

10.1 Modifications des Articles d'Incorporation. Les modifications des Articles d'Incorporation seront faites de la façon suivante :

A. Le Comité des directeurs adoptera une résolution énonçant la modification proposée et s'assurera que cette modification soit soumise à un vote à une assemblée soit annuelle soit spéciale.

B. Un avis écrit de la modification proposée sera remise à chaque actionnaire au moins quatorze (14) jours avant l'assemblée à laquelle ladite modification sera examinée. Tel avis indiquera la modification proposée ou un résumé des changements qui seront affectés.

C. A l'assemblée, un vote des actionnaires sera effectué pour la modification proposée. Elle sera adoptée en recevant le vote affirmatif de la majorité des votants présents, en personne ou par procuration, à une assemblée à laquelle le quorum sera atteint.

D. En aucun cas, les actionnaires peuvent modifier les Articles d'Incorporation sans une intervention des directeurs à une assemblée pour laquelle un avis des changements a été énoncé.

10.2 Modifications des «Bylaws». Sauf avis contraire, les «Bylaws» pourront être modifiés de la façon suivante :

A. Résolution. Une résolution pour l'adoption de la modification proposée peut être soumise soit par la majorité des directeurs soit par pas moins d'un tiers (1/3) des actionnaires.

B. Avis. L'avis d'une modification proposée contiendra le texte complet des «Bylaws» à être changé et sera inclus dans l'avis de l'assemblée à laquelle la modification proposée sera examinée. Si la modification proposée n'est pas interdite dans son extension, les nouveaux mots dans le changement des statuts («Bylaws») seront soulignés et les mots à être enlevés seront barrés avec des traits d'union. Si les changements sont trop étendus et que les traits d'union et le soulignement gêneraient plus qu'aideraient la compréhension du nouveau texte, alors les changements seront insérés immédiatement avant la modification proposée dans les termes suivants : «importante redéfinition des Bylaws». **Voir Bylaw ____ pour le texte présent.**

C. Vote. Un vote affirmatif de la majorité des électeurs présents, en personne ou par procuration, sera exigé lors d'une réunion à laquelle un quorum est atteint.

D. Consentement aux modifications. Aucune modification aux «Bylaws» qui change la configuration ou la taille d'une unité selon la mode, ou qui matériellement altère ou modifie l'apparence de l'unité ; qui change la proportion ou le pourcentage par lequel le propriétaire du certificat participe aux dépenses communes et est propriétaire du surplus commun dans la Coopérative, ou qui change l'emplacement d'une unité, ne sera valide à moins que le propriétaire enregistré de l'unité et tous les propriétaires ayant droits sur l'unité se joignent dans l'exécution de la modification et, à moins que les propriétaires enregistrés de toutes les unités approuvent ladite modification.

E. Exécution. Une copie de chaque amendement sera annexée au Certificat certifiant que la modification a été dûment adoptée comme un amendement de ces statuts, lequel Certificat sera exécuté par le président ou un vice-président et attesté par le secrétaire ou assistant secrétaire de la Coopérative avec les formalités d'un acte.

10.3 Erreurs et omissions. Dans l'éventualité où une erreur ou une omission apparaît dans ces «Bylaws», ou dans leurs appendices, ou dans un autre document de la Coopérative, ou encore dans les documents exigés par la loi pour établir la Coopérative, celle-ci peut corriger l'erreur et/ou l'omission par un amendement au document de la Coopérative ou aux documents dans la façon ici décrite, afin d'effectuer une modification pour remédier aux problèmes, erreurs ou omissions. Telle modification sera votée pour approbation comme indiqué dans le paragraphe 10.2 C. ci-dessus, mais le vote sera fait de la manière suivante :

A. L'avis de modification proposée pour remédier à un problème, une erreur ou une omission sera inclus dans l'avis de l'assemblée à laquelle ladite modification sera examinée.

B. Une résolution pour l'adoption d'une telle modification proposée peut être faite soit par les directeurs soit par les membres de la Coopérative. Sauf indiqué différemment, les approbations doivent être obtenues comme suit :

1. pas inférieures à la majorité d'un quorum à l'assemblée du Comité des directeurs et pas inférieures à la majorité d'un quorum à une assemblée des membres de la Coopérative; ou,

2. pas inférieures à la majorité des votes de tous les membres de la Coopérative; ou,

3. Dans l'alternative, une modification peut être faite par un accord signé et admis par tous les membres, de la façon requise pour l'exécution d'un acte, et telle modification deviendra effective lors de son enregistrement dans les Records publics du Comté de Broward, Floride.

C. Les provisions précédentes se rapportant aux modifications des problèmes, erreurs ou omissions seront en conformité avec et selon la Section 719.304(1) des statuts de la Floride.

D. La modification faite selon ce paragraphe a besoin d'être exécutée et admise par la Coopérative seulement et par nulle autre partie du tout.

10.4 Conditions. Aucune modification ne sera adoptée laquelle éliminerait, modifierait, prêterait à préjudice, abrègerait ou autrement affecterait tous les droits, bénéfices, privilèges ou priorités offertes ou réservées aux créanciers hypothécaires des unités sans le consentement des créanciers sur chaque problème. Aucune modification ne sera faite qui serait en conflit avec les Articles ou le Bail de Propriété.

ARTICLE XI. CONFORMITE ET DEFAILLANCE

11.1 Violations. Dans l'éventualité d'une violation (autre que le paiement dû d'une contribution) par un membre, propriétaire, invité, ou occupant, ou d'une unité, aux clauses de ces «Bylaws», au bail principal de propriété ou autre bail de l'unité, ou au chapitre 719 des statuts de

la Floride, la Coopérative, sous la direction de son Conseil d'administration, devra notifier le membre, propriétaire ou occupant, de ladite infraction par un avis écrit, recommandé ou enregistré avec récépissé de retour transmis au membre, propriétaire ou occupant de l'unité. Si ladite violation continue sur une période de trente (30) jours après la date de l'envoi de l'avis, la Coopérative aura le droit de traiter ces infractions comme une violation intentionnelle et substantielle aux «Bylaws», au bail de Propriété, ou autre bail d'une unité, ou au Chapitre 719 ou Chapitre 723 des statuts de Floride, et la Coopérative aura alors, à son option, les sanctions suivantes :

A. Intenter une action en capitaux propres pour faire respecter l'accomplissement de la part de l'actionnaire ou occupant; ou

B. Intenter une action légale pour recouvrer les dommages; ou

C. Intenter une action en capitaux propres pour une aide équitable nécessaire sous ces circonstances, incluant un éventuel sursis; ou

D. Demander un arbitrage exécutoire volontaire comme le prévoit le Chapitre 719.106(1)(I), F.S., et l'Article XXIII.

Après avoir été confirmé par un tribunal, un arbitre ou un comité d'arbitrage que le membre ou occupant était en violation avec les clauses des documents ci-dessus mentionnés, le membre ou occupant remboursera à la Coopérative les frais raisonnables d'avocat encourus pour telle action. La partie dominante pour telle action amenée par la Coopérative ou par un membre contre la Coopérative; un membre; directeurs désignés par le promoteur pour des actions faites avant la date du contrôle de la Coopérative par des membres autres que le promoteur; ou tout directeur qui volontairement ou délibérément manque de respecter les clauses du Chapitre 719, F.S., les documents de la Coopérative, les documents créant la Coopérative et les «Bylaws» de la Coopérative, est tenue de recouvrer les coûts et honoraires raisonnables de l'avocat.

11.2 Défaillances. Dans l'éventualité où un membre ne paye pas ses contributions dues à la Coopérative selon les «Bylaws» ou le bail de propriété dans les trente (30) jours de la date d'échéance, la Coopérative, agissant pour son propre compte ou par ses directeurs ou gérant agissant pour le compte de la Coopérative, peut saisir le droit de rétention sur l'unité, créé par le non-paiement des contributions demandées, de la même manière que les droits de rétentions saisis sur les prêts hypothécaires selon la section 719.708 des statuts de Floride. La Coopérative aura le droit de convoquer un administrateur judiciaire si nécessaire. La Coopérative aura le droit de soumettre l'unité à une vente de saisie, ou de l'acheter, de la réserver, la sous-louer, l'hypothéquer et la transférer de même. Au lieu de saisir le droit de rétention, la Coopérative peut, par ses directeurs, amener un procès pour recouvrer l'argent de toutes sommes, factures ou contributions exigées à être payées à la Coopérative sans renoncer à son droit de rétention sécurisé. Dans le cas où, soit par la saisie du droit de rétention ou par le recouvrement de l'argent par un jugement amené en cour par ou pour le compte de la Coopérative contre un membre, la partie perdante payera les frais correspondants, y compris les honoraires raisonnables de l'avocat.

11.3 Négligence et manque de soin d'un membre. Chaque membre sera responsable pour les dépenses d'entretien, réparation ou remplacement encourues par ses actions, négligences ou manque de soins ou par la négligence de tout membre ou de sa famille, son ou ses invités, employés, agents ou concessionnaires. Cette responsabilité sera limitée dans la mesure où les dépenses ne sont pas procédées par les assurances de la Coopérative.

11.4 Election des droits de recours. Tous les droits, mesures correctives et privilèges offerts à la Coopérative ou à un membre selon les termes, clauses, contrats ou conditions des documents de la Coopérative seront considérés cumulatifs, et l'exercice d'un ou plusieurs de ces droits ne sera pas jugé nécessaire à constituer une élection de mesures ou n'empêchera pas la partie à fonctionner de la même manière que l'exercice d'autres droits additionnels, mesures correctives ou privilèges qui peuvent être accordés selon les documents de la Coopérative.

ARTICLE XII. INDEMNISATION

Chaque directeur ou officier de la Coopérative sera indemnisé par la Coopérative de toutes dépenses et engagements y compris les frais raisonnables de conseiller juridique encourus par lui ou lui étant imposés en rapport avec des procédures ou règlements dans lesquels il peut être impliqué, étant ou ayant été un directeur ou officier de la Coopérative. Cette indemnisation s'appliquera si la personne est ou n'est pas un directeur ou officier au moment où de tels engagements ou dépenses ont été contractés, à l'exception des cas où le directeur ou officier est reconnu coupable d'imprudence volontaire ou de malhonnêteté dans la performance de ses devoirs. Dans le cas d'un règlement, l'indemnisation établie s'appliquera seulement quand le Comité approuvera ledit règlement ou remboursement. Le droit précédent d'indemnisation sera en plus et pas exclusif, de tous les autres droits d'indemnisation auxquels le directeur ou officier pourrait avoir droit.

ARTICLE XIII. RESPONSABILITE APRES LA RESILIATION DE L'ADHESION

La résiliation de l'adhésion dans la Coopérative ne réduira ou ne libèrera pas un ancien membre de toutes les responsabilités ou obligations encourues par lui, ou en aucun cas en rapport avec la période d'adhésion dans la Coopérative, ou diminuera les droits ou mesures correctives que la Coopérative peut avoir contre cet ancien membre émanant de telle adhésion, ou en aucun cas en rapport avec celle-ci.

ARTICLE XIV. LIMITE DES RESPONSABILITES

Bien que les devoirs de la Coopérative sont d'entretenir et réparer les aménagements communs, celle-ci ne sera pas responsable des préjudices et dommages causés par une condition latente de la propriété ni pour les dommages causés par des éléments naturels, des membres ou d'autres personnes.

ARTICLE XV. DROITS DE RETENTION

Afin de protéger la propriété de la Coopérative, tous les droits de rétention contre une unité, autres que l'emprunt de prêts hypothécaires ou d'autres emprunts autorisés, taxes, ou contributions spéciales, devront être accomplis ou autrement retirés dans les trente (30) jours de la date du droit de rétention inscrit. Toutes les taxes et contributions spéciales seront payées avant de devenir délinquantes ou comme indiqué dans les documents de la Coopérative ou les «Bylaws», selon la première éventualité.

ARTICLE XVI. SCEAU

Le nom de la Coopérative sera inscrit sur le sceau. Ledit sceau peut être utilisé en le pressant ou le copiant pour être imprimé, apposé, reproduit ou autrement utilisé.

ARTICLE XVII. BAIL DE PROPRIETE ET CERTIFICATS D'ACTIONNAIRE

17.1 Emission. Deux cent soixante-neuf (269) certificats d'actionnaire pourront être émis par la Coopérative. Deux cent soixante-neuf (269) baux de propriété pourront être émis par la Coopérative. Un (1) bail de propriété et un (1) certificat d'actionnaire pourront être émis aux propriétaires de chaque unité de la Coopérative, conditionnellement à l'approbation par le Conseil d'administration.

17.2 Exécution. Tous les baux de propriété seront signés par le président ou vice-président et le sceau de la Coopérative y sera apposé. Les certificats seront signés par le président et le secrétaire et le sceau de la Coopérative y sera apposé.

17.3 Version du bail de propriété. La version du bail de propriété sera déterminée par les directeurs de temps à autre.

17.4 Version du certificat des actionnaires. La version du certificat des actionnaires (Certificat) sera déterminée par les directeurs.

17.5 Transferts. Les transferts des baux de propriété et des certificats d'actionnaire seront faits seulement dans les livres de la Coopérative. L'ancien bail de propriété (ou mémorandum) et l'ancien certificat d'actionnaire, correctement endossés, seront restitués et annulés avant que le nouveau bail de propriété et le nouveau certificat d'actionnaire soient issus. Tous les transferts sont assujettis à ces «Bylaws» et à la version originale du bail de propriété.

17.6 Votes. Le(s) détenteur(s) d'un certificat et d'un bail de propriété aura droit à un vote aux assemblées de la Coopérative. Dans l'éventualité où le nombre des certificats d'actionnaires augmente, le nombre total des votes égalisera le nombre total des certificats d'actionnaire émis du parc.

17.7. Droits de rétention. La Coopérative aura un droit de rétention sur tous les baux de propriété individuels et sur les certificats au nom de chaque membre, pour les dettes dues par celui-ci à la Coopérative.

17.8. Mémoire du bail de propriété. Au lieu d'inscrire au complet un bail de propriété, un mémoire du bail peut être enregistré.

17.9. Inscription des certificats d'actionnaire. Les certificats d'actionnaire seront inscrits avec la légende suivante :

« Ce Certificat est émis par la Coopérative et accepté par le détenteur comme étant assujéti aux clauses des Articles d'Incorporation et des «Bylaws» de la Coopérative et aux termes et conditions de la version originale du bail de propriété, lequel limite et restreint le titre et les droits à tout cessionnaire de ce certificat et impose un droit de rétention sur celui-là afin de sécuriser le paiement des contributions, des dépenses communes et autres sommes lesquelles peuvent être dues ou le deviendront, à la Coopérative par le détenteur ».

ARTICLE XVIII. SERVITUDES

Chacune des servitudes suivantes constitue un engagement avec la propriété de la Coopérative, à savoir :

18.1. Services utilitaires, drainage. Des droits de passage sont réservés dessous, autour et dessus la propriété de la Coopérative qui peuvent être nécessaires pour les services publics et le drainage afin de desservir la Coopérative. Un membre ne fera rien dessus ou dessous l'unité qui interférerait avec les services utilitaires ou qui les endommagerait. Les directeurs auront le droit d'accéder à chaque unité pour l'entretien, réparations ou remplacement des tuyaux, fils, câbles, conduits et autres équipements de services publics contenus à l'intérieur ou dessous l'unité, ou faire des améliorations gênant ou endommageant les services utilitaires ou les droits de passage ici réservés; à condition que tel droit d'accès n'interfère pas déraisonnablement avec la permission du membre pour utiliser son unité, et l'accès à celle-ci devra être avisé un (1) jour minimum à l'avance, ou en cas d'urgence.

18.2. Trafic. Un droit de passage existera pour la circulation des piétons sur, par et à travers les trottoirs, chemins, promenades et autres parties des endroits communs comme il peut être, de temps en temps, prévu et désigné à cette fin; et pour la circulation des véhicules et des piétons sur, par et à travers les portions des endroits communs, tel droit de passage sera réservé à l'usage et au profit des membres, des créanciers hypothécaires des locataires et ceux les réclamant.

18.3. Contrat. Toutes les servitudes de quelque nature que ce soit, qu'elles soient créées préalablement ou ultérieurement, constitueront un engagement avec la propriété, et subsisteront à la résiliation de la Coopérative et, malgré toutes autres clauses de ces statuts, ne pourront pas être modifiées considérablement ou révoquées de façon qui entraverait déraisonnablement leurs propres utilisations et leurs buts prévus et approuvés.

ARTICLE XIX. APPROBATION ET RATIFICATION

La Coopérative, par l'adoption de ces «Bylaws», approuve et ratifie tous les contrats, termes et conditions, devoirs et obligations de ces statuts et toutes les pièces jointes. Les membres, en vertu de leur acceptation du bail de propriété et le certificat appartenant à son unité, par les présentes, approuvent et ratifient tous les termes et conditions, devoirs et obligations de ces «Bylaws» et toutes les pièces jointes.

ARTICLE XX. LOIS ET REGLEMENTS

Les lois et règlements peuvent être adoptés et modifiés de temps à autre et resteront en vigueur jusqu'à la modification par les directeurs et s'appliqueront et engageront tous les membres. En tout temps, les membres obéiront à ces lois et règlements et mettront tous leurs efforts afin qu'ils soient observés loyalement par leurs familles, invités, serviteurs, locataires et toutes les personnes dont les membres ont le contrôle ou la supervision. Afin de changer, modifier ou varier les lois et règlements anciens et actuels, il sera dûment voté ou consenti par au moins cinquante-et-un pourcent (51%) de la majorité des directeurs. Le vote des membres ne sera pas nécessaire. Un changement, modification ou adoption d'une loi et d'un règlement n'exige pas une modification des «Bylaws».

ARTICLE XXI. CONSTRUCTION

Quand la forme du masculin d'un pronom est utilisé dans ces «Bylaws», il sera interprété pour le masculin et le féminin, partout où le contexte le demande ou le permet. Les mots «Membre» et «Actionnaire» sont interchangeables et s'interprètent pour les mêmes personnes. Les mots «Corporation» et «Coopérative» sont interchangeables et s'interprètent pour la même entité.

Si l'une des clauses ici imposées est annulée ou inapplicable ou le devient par la loi ou l'équité, les clauses restantes de cet acte devront néanmoins rester en vigueur et en plein effet.

ARTICLE XXII. CONFLITS

Si d'irréconciliables conflits existent ou par la suite se produisent, par rapport à l'interprétation de ces «Bylaws» et le bail de propriété, les clauses du bail de propriété prévaudront.

ARTICLE XXIII. ARBITRAGE

Dans le cas d'un litige tel que défini dans la Section 718.1255(1) des statuts de la Floride, les parties de ce conflit, avant de porter le litige en justice, soumettront une pétition à la division de «Florida Land Sales, Condominiums and Mobile Homes of the Department of Business and Professional Regulation», pour l'arbitrage obligatoire en accord avec le chapitre 61B-45 du code administratif de la Floride, et le Chapitre 719.1255, des statuts de la Floride.

PASSE et dûment adopté ce 16ème jour de novembre 2013.

Membre du Comité

Président

Membre du Comité

ATTESTATION :

Secrétaire

Membre du Comité