**PROCES-VERBAL DE LA RÉUNION DE OCEAN WATERWAY CO-OP INC**

Une réunion de la corporation ci-haut mentionné a eu lieu mardi le 21 février 2023 à 9 :30am au bureau principal de la corporation.

**ORDRE DU JOUR**

1. OUVERTURE DE LA RÉUNION
2. APPEL DES PRÉSENCES
3. APPROBATION DU PROCES-VERBAL RÉUNION 30 JANVIER 2023
4. CORRESPONDANCE
5. RAPPORT DES OFFICIERS-DIRECTEURS
6. AFFAIRES COURANTES
   1. MISE A JOUR AMENDEMENTS MASTER PROPRIETARY
7. AFFAIRES NOUVELLES
   1. APPROBATION NOUVEAU RÉSIDENTS
   2. NOMINATION ASSISTANT-SECRÉTAIRE
   3. NOMINATION ASSISTANT-TRÉSORIER
   4. GESTION ET TENUE DE LIVRE
8. LEVÉE DE LA RÉUNION

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

1. **Ouverture de la réunion**

La réunion a été ouverte par Jacques Letendre, président du conseil d’administration à 9 :32am.

1. **Appel des présences**

Tous les directeurs étaient présents

Jacques Letendre, Président

Patrick Van Winden, Vice-président

Richard St-Onge, Trésorier

Michel Toupin, Secrétaire

Réjean Roy, Directeur

Robert Kroll, Directeur

Henri Tourangeau, Directeur

1. **Approbation du procès-verbal de la réunion du 30 janvier 2023**

Il est proposé par Réjean Roy et secondé par Robert Kroll que le procès-verbal du 30 janvier 2023 soit approuvé tel que présenté. Adopté à l’unanimité par tous les membres du conseil.

1. **Correspondance**

Rien

1. Rapport des officiers-directeurs

**Henri Tourangeau** : Réparations urgentes. La coupe/taille des arbres devraient commencer cette semaine.

**Michel Toupin** : Rien à rapporter

**Robert Kroll** : Il nous demande de barrer les vélos que nous laissons dans nos entrées de stationnement afin d’éviter qu’on se les fassent voler. Il est important de respecter la limite de 10 mph surtout avec l’arrivée du March Break où nos enfants et petits-enfants seront plus nombreux dans notre parc. Il rappelle aux mobylettes de ralentir.

**Patrick Van Winden** : Suite à la lettre de M. Larusso lors de la dernière réunion, le pavée endommagé en face de chez lui a été réparé avec du ciment et peinturé en noir. Le traitement de termites Conehead heads fonctionne bien à date. Il souligne le travail de Lyne Marsolais du club social et son équipe.

**Réjean Roy** : Autre que les réparations courantes, dimanche dernier, il y a eu un bris d’eau. Il demande de faire attention aux boîtes électriques en creusant.

**Richard St-Onge** : Nous rappelle ce qui a été dit lors de la dernière réunion au sujet de l’augmentation de notre assurance et les frais mensuels. L’avis pour le budget 2023 devrait être envoyé sous peu par courriel et sera aussi affiché. En date d’aujourd’hui nos comptes chèques et épargnes totalisent un montant de $185,665. La réserve $362,204. Pour un grand total de $547,869.

**Jacques Letendre** : Des excuses sont présentées concernant l’envoi de l’avis pour la dernière réunion qui ne s’est pas rendus à tous les actionnaires dû à un problème technique de l’option confidentiel (bcc) lors de l’envoi par courriel. Il a cependant été affiché tel que la loi de la Floride demande. Vous pouvez lire ou écouter les minutes de cette réunion sur notre site web.

Concernant la mise à jour du Canal Reservations qui est l’une des conditions, tel que mentionné auparavant, notre demande a été refusé par South Florida Water Management Board mais nous leur avons demandé de reconsidérer leur décision. Notre prêteur nous a accordé un délai supplémentaire de trois (3) mois additionnels. Néanmoins, dans le cas où notre demande serait refusée par SFWMD, Genworth a accepté de ne pas mettre notre prêt en défaut et de se prévaloir de la close amendé de non-recours établie où nous serions responsable de toutes pertes au prêteur au cas où SFWMD déciderait d’appliquer son droit. Le président nous rappelle que ce droit est en place depuis 99 ans et n’a jamais été mis en force. La dernière évaluation de notre terrain est de 57 millions et notre prêt de 6.75 millions.

1. **Affaires courantes**
   1. Mise à jour du Master Lease : La deuxième condition, Nous avons besoin de 75% des actionnaires qui votent OUI pour que l’amendement soit adopté. Tous les membres du conseil ont distribué les documents à signer. Nous avons 29 jours pour amasser toutes les signatures. Il est très important de réussir sans quoi nous devrons chercher un autre prêteur ce qui engendrait des frais d’intérêts plus élevés. Le taux d’intérêt que nous avons présentement est de 4.25%. Le taux courant du marché est de 7% ce qui représente + ou - $186,000. De frais additionnel par an sans compter les frais légaux et autres pour trouver un autre prêteur.

Il a été demandé si nos maisons deviennent en garantie si l’amendement est approuvé. Ce ne sera pas le cas. Si la Co-op failli de faire ses paiements, il y aura forclusion, ce qui veut dire que notre prêteur reprendra la Co-op et les actionnaires devront payer le prêteur ou son représentant au lieu de la Co-op.

Il a aussi été demandé si un nouveau prêteur demanderait les mêmes amendements ? La réponse est Oui c’est sûr. Qui prêterait 6.75 millions sans demander de garanties ? Les conditions demandées sont normales lors d’une telle transaction d’affaire/commerciale dans l’état de la Floride. D’après notre comptable, la principale chose à faire est de rembourser notre prêt de 10 ans sans fautes. Nous avons accepté d’acheter le terrain, nous devons conclure cette affaire.

1. **Affaires nouvelles**
   1. Approbation nouveaux résidents : Jay Maas #127, locataire du terrain, nouveau résident. Alain Drapeau et Lise Perreault Drapeau #215, actionnaires, nouveaux résidents ont été approuvés. Proposé par Patrick Van Winden, secondé par Henri Tourangeau. Approuvé à l’unanimité par tous les membres du conseil.
   2. Nomination assistant-secrétaire : Patrick van Winden. Proposé par Richard St-Onge, secondé par Réjean Roy. Approuvé à l’unanimité par tous les membres du conseil.
   3. Nomination assistant-trésorier : Robert Kroll. Proposé par Richard St-Onge, secondé par Patrick Van Winden. Approuvé à l’unanimité par tous les membres du conseil.
   4. Gestion et tenue de livre : Le conseil envisage l’option d’engager une firme pour la tenue de livre et une personne avec licence pour occuper le poste de gérante tout en lui donnant plus de tâches pour alléger celle des directeurs.
2. **Levée de la réunion**

Michel Toupin propose, approuvé à l’unanimité par tous les membres du conseil.

Michel Toupin, Secrétaire ; \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_