**PROCÈS-VERBAL de la réunion du OCEAN WATERWAY CO-OP INC**

La réunion s’est tenue à la principale place d’affaire du la Co-op au 1500 Old Griffin Road à Dania, le 6 décembre 2023, à 01h30 p.m.

**AGENDA**

1. **OUVERTURE DE LA RÉUNION**
2. **APPEL DES PRÉSENCES**
3. **APPROBATION DU PROCÈS-VERBAL:**
	1. **RÉUNION DU 5 APRIL, 2023.**
	2. **RÉUNION DU 10 AVRIL 2023**
4. **CORRESPONDANCE**
5. **RAPPORTS DES OFFICIERS-DIRECTEURS**
6. **AFFAIRES COURANTES**
	1. **ENTENTE POST-CONTRAT AVEC GENWORTH**
	2. **APPROBATION DE NOUVEAUX RÉSIDENTS**
7. **AFFAIRES NOUVELLES**
	1. **BUDGET 2024**
8. **LEVÉE DE LA RÉUNION**

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

1. **Ouverture de la réunion**

Le président de la Co-op Jacques Letendre, déclare la réunion ouverte à 01:30 p.m.

1. **Appel à l’ordre**

Liste des directeurs 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

Le quorum est atteint avec la présence de tous les directeurs.

1. **APPROBATION DU PROCÈS-VERBAL:**
	1. **RÉUNION DU 5 APRIL, 2023.**

L'approbation du procès-verbal du 5 avril 2023, tel que présenté, est proposée par Robert Kroll et appuyée par Richard St-Onge. **TOUS SONT EN FAVEUR. ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ.**

* 1. **RÉUNION DU 10 AVRIL 2023**

Deux corrections sont notées dans le texte. Au point 3.1, le mot véhicule devrait être remplacé par « maison », puis les 100 $. de frais pour les visiteurs lavant leur véhicule devrait plutôt se lire « 25 $ ».

L'approbation du procès-verbal du 10 avril 2023, avec les modifications mentionnées ci-dessus, est proposée par Réjean Roy et appuyée par Henri Tourangeau. **TOUS SONT EN FAVEUR. ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ. (Patrick Van Winden s'est abstenu car il n'était pas présent à la réunion du 10 avril 2023).**

1. **CORRESPONDANCE**

Le président mentionne que nous avons reçu trois lettres de résidents. L’une concernait un différend entre deux résidents voisins concernant la limite de leur lot adjacent. Ce sujet sera abordé lors de rencontres avec les résidents concernés.

Les deux autres lettres concernaient des plaintes concernant des animaux domestiques présents à deux endroits précis du parc. Selon les plaignants, les deux animaux causent des nuisances perturbatrices à leurs voisins. Cette question sera abordée directement avec les résidents concernés. Le président a rappelé à tous l'importance de se conformer à nos règles et règlements et que le Conseil a l'intention de prendre des mesures contre ceux qui enfreignent.

1. **RAPPORTS DES OFFICIERS-DIRECTEURS**

**Henri Tourangeau :** Rapporte que le Conseil considère un autre entrepreneur pour l'entretien de la pelouse. Nous recherchons une plus grande flexibilité sur la fréquence de tonte du gazon. Nous étudions également les arbres qui devront être élagués et obtenons une proposition d'un entrepreneur. Une proposition formelle devrait être présentée lors de notre prochaine réunion.

**Michel Toupin :** En tant que secrétaire, Michel n'avait rien de particulier à signaler. Cependant, étant propriétaire d'une des maisons qui ont subi des dommages lors de la tornade d'avril dernier, il a tenu à exprimer ses remerciements à tous les bénévoles qui ont prêté main forte lors de ce sinistre. Suivi d’une chaleureuse main d’applaudissements.

**Robert Kroll :** Robert était fier de signaler qu'aucun vol ou entrée par effraction n'a eu lieu l'été dernier et qu'il aimerait profiter de cette occasion pour remercier Jay du #127 et Joan du #209 pour leur contribution à la sécurité de notre parc. Jay patrouillait régulièrement la nuit ainsi que Joan qui garde toujours l'œil ouvert. Les commentaires ont été suivis de chaleureux applaudissements. Robert a également rappelé à tout le monde de faire attention aux meubles de patio laissés à l'extérieur.

**Patrick Van Winden :** Patrick a commencé sa présentation en mentionnant que la dernière visite du spécialiste de l'agriculture de Floride n'a trouvé aucune trace de termites Conehead, ce qui est une excellente nouvelle. Patrick a ajouté qu'il était occupé récemment avec les problèmes que nous avions à la station de pompage. Les choses semblent être revenues à la normale et sont sous contrôle. Une de nos pompes est vieille et fonctionne bien. Cependant, lorsque des inondations majeures se produisent, la quantité d'eau pompée dans le réseau d'égouts de Dania est telle que nos pompes suffisent à peine à la tâche. Il remercie Richard pour son dévouement dans le suivi du dossier des égouts.

**Réjean Roy :** Étant modeste et réservé comme toujours, Réjean a mentionné qu'il était occupé à faire de petites réparations, mais tout le monde sait qu'il est partout pour s'assurer du bon fonctionnement de nos infrastructures et de nos équipements.

**Richard St-Onge :** Comme trésorier, Richard a indiqué que nos finances étaient solides et que nos comptes étaient positifs à 698 288 $. L'année n'est pas terminée mais il est confiant que la coopérative respectera son budget.

**Jacques Letendre** : Il a rappelé à tous ceux qui n'ont pas reçu l'avis de convocation pour cette réunion de vérifier auprès de notre gérante concernant leur adresse courriel sur notre liste de distribution. Sophie Gagné est notre nouvelle gérante et elle a réussi sa certification CAM. Concernant la piscine nous avons un nouvel entrepreneur. Le conseil d’administration gère la coopérative de manière à tirer le meilleur parti de son argent. L'horaire de collecte des déchets est désormais le lundi et le jeudi.

Nos règles et réglementations ainsi que le prospectus en vertu du chapitre 723 ont été officiellement approuvés par le DBP de l'État de Floride. Nous travaillons actuellement sur le prospectus du Chapitre 719. Les priorités pour la saison seront l'amélioration de l'apparence du parc en se concentrant sur certaines maisons qui ont cruellement besoin d'amour et de soins. Rafraîchir également l’extérieur du Clubhouse. Enfin, l'application de nos règles et règlements.

1. **AFFAIRES COURANTES**
	1. **ENTENTE POST-CONTRAT AVEC GENWORTH**
2. **APPROBATION DE NOUVEAUX RÉSIDENTS**
3. **AFFAIRES NOUVELLES**
4. **BUDGET 2024**
5. **LEVÉE DE LA RÉUNION COURANTES**
	1. **Modifications aux Règlements**

Le Président fait une récapitulation des différentes étapes qui se sont produites à ce sujet au cours des derniers mois. La révision des règlements est un sujet souvent revenu à l'agenda et discuté lors de nos réunions.

Lors de notre dernière réunion le 5 avril dernier, le même sujet a été discuté une fois de plus devant les actionnaires présents et plusieurs d'entre eux nous ont fait part de suggestions dont nous avons pris bonne note. De plus, nous avons retenu plusieurs suggestions des résidents.

Au terme de cet exercice nous avons préparé une ébauche dont copie fut transmise aux directeurs vendredi dernier en vue de la présente réunion.

Les principaux changements sont:

Les principaux changements sont :

• Délai de grâce réduit à 5 jours pour le paiement du loyer ;

• Nouveaux résidents : frais de 100 $. par les candidats;

• Les frais de location sont de 100 $. pendant un mois et augmente à 200 $. Pour les locations de 2 mois à 7 mois ;

• La durée maximale de location d'une maison est réduite à 7 mois par an ;

• Frais de 100 $. dollars pour une utilisation non autorisée de la benne à ordures ;

• La douche de la piscine est réservée aux baigneurs ;

• 25 $. Frais pour les visiteurs qui lavent leur voiture dans notre parc ;

• Frais de 100 $. pour utilisation avec système de gicleurs ;

• Horaires d'arrosage réduits à deux périodes de 15 minutes par semaine ;

• Le nombre de véhicules autorisés par augmentation de foyer est limité à 3 maximum, soit deux voitures et une moto ou inversement ;

• La conduite imprudente d'un véhicule mettant en danger la sécurité des résidents sera sévèrement punie par une application plus cohérente des lois de Floride, dont les sanctions peuvent aller jusqu'à l'expulsion du parc ;

• Aucun véhicule dépassant 244 pouces de longueur hors tout et 85 pouces de hauteur ne peut être stationné n'importe où dans notre parc. De plus, les véhicules répondant à cette norme doivent être stationnés à l'arrière des stationnements de chaque résidence et ne pas dépasser le devant de la maison;

• Nous accordons toutefois une clause de droits acquis aux résidents qui étaient propriétaires d'un tel véhicule avant le 1er novembre 2022 ;

• Les frais de transfert de résidence sont augmentés à 100 $.;

S'en est suivi une période de questions/réponses avec les actionnaires présents.

**L’adoption de ces changements à nos Règlements tel que contenu dans le document est proposé par Richard St-Onge et secondé par Réjean Roy.**

**Tous en faveur. ADOPTÉ À L’UNANIMITÉ DES DIRECTEURS PRÉSENTS.**

1. **AJOURNEMENT**

Proposé par Henri Tourangeau et secondé par Robert Kroll à 10H50 a.m.. Tous en faveur.

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

Michel Toupin, Secretary