



OCEAN WATERWAY

BYLAWS

OCEAN WATERWAY CO-OP, INC.

Une société de Floride

**Tel qu'approuvé par le
Conseil d'administration**

24 mars 1992

Révisé en mars 2007

Révisé le 16 novembre 2023

Révisé le 16 mars 2024

Pièce "2"

BYLAWS

OCEAN WATERWAY CO-OP, INC.

Une société de Floride

I. ARTICLE DISPOSITIONS GENERALES

1.1 Nom. La dénomination de cette société est OCEAN WATERWAY CO-OP, INC (ci-après dénommée "société", "coopérative" ou "coop").

1.2 Siège social. Le siège de la Corporation est situé à 1500 Old Griffin Road, 33004 Florida, Dania Beach, ou en tout autre lieu désigné ultérieurement par le Conseil d'administration (ci-après "Conseil" et parfois "Directeurs" ou "Conseil d'administration").

1. 3 Définitions. Le présent règlement régit le fonctionnement de la société à la suite de la conversion du Ocean Waterway Mobile Home Park (ci-après "le Parc") en une Coopérative en vertu de la Loi sur les Coopératives de Floride, Chapitre 719, Statuts de Floride. Tous les termes qui ne sont pas définis dans le présent règlement auront les définitions établies par les lois de Floride applicables, sauf que, si une définition du présent règlement est en conflit avec une définition des lois de Floride, lorsque cela est possible, la définition du présent règlement prévaudra.

ARTICLE II. MEMBRES ET DROITS DE VOTE

2.1. Membres . Les membres de la Corporation sont d'abord les locataires du Parc qui ont acheté une part. Chaque locataire ne peut posséder plus d'une part, à l'exception des locataires qui ont déjà acheté plus d'une part avant l'entrée en vigueur du présent amendement daté du 16 novembre 2013, entrant en vigueur dans la Société. Le cessionnaire d'une adhésion (part), que ce soit volontairement, conformément au présent règlement ou par effet de la loi, devient automatiquement membre de la société si toutes les conditions d'adhésion sont remplies. Si l'adhésion est dévolue à plus d'une personne, seule l'une des personnes détenant le certificat est habilitée à exercer des fonctions et à agir en tant que membre à part entière de la Société. Le vote d'une adhésion détenue par plusieurs personnes est exercé par le "membre votant", conformément à l'article II. Section 2.3 E, des présentes.

2.2 Paiement partiel des certificats d'adhésion. La société peut, à son gré, autoriser le paiement partiel des actions. Dans ce cas, le certificat fait l'objet d'un privilège pour le montant non payé. Ce certificat ne pourra être transféré par le membre que lorsque le prix d'achat aura été intégralement payé ou que l'acheteur aura assumé l'obligation de payer le solde.

2.3. Chaque action donne droit à une voix. La personne habilitée à voter pour les actions détenues par plusieurs personnes sera déterminée conformément à l'article II, section 2.3 E du présent règlement. Si un membre possède plus d'une action, il a droit à une voix pour chaque action. Aucune voix n'est divisible.

B. Quorum. Sauf disposition contraire du présent règlement, la présence, en personne ou par procuration, de la majorité des membres votants désignés constitue le quorum. Des procurations limitées et des procurations générales peuvent être utilisées pour établir le quorum. Une fois que le quorum a été atteint lors d'une assemblée des membres, le retrait ultérieur de membres, qui a pour effet de réduire le nombre de membres habilités à voter à l'assemblée en dessous du nombre requis pour le quorum, n'affecte pas la validité des mesures prises lors de l'assemblée ou de son ajournement.

C. Vote à la majorité. Les actes approuvés par la majorité des votants, présents en personne ou par procuration lors d'une réunion où le quorum est atteint, lient tous les membres à toutes fins utiles, sauf disposition contraire de la loi, des statuts ou du présent règlement ; et, tel qu'il est utilisé dans le présent règlement et dans les statuts, le terme "majorité des membres" désigne les membres disposant de plus de cinquante pour cent (50 %) du total des voix autorisées pour toutes les actions présentes, en personne ou par procuration, et votant lors d'une assemblée des membres où le quorum est atteint.

D. Procurations. Les votes peuvent être exprimés en personne ou par le biais de procurations limitées substantiellement conformes au formulaire de procuration limitée adopté par la division des ventes de terrains, des condominiums et des maisons mobiles du département de la réglementation des affaires de l'État de Floride. Toutes les procurations doivent être écrites et signées par la personne habilitée à voter ; elles doivent être déposées auprès du secrétaire de la société avant ou lors de la réunion à laquelle elles doivent être utilisées ; elles ne sont valables que pour la réunion spécifique pour laquelle elles ont été données à l'origine et pour toute réunion légalement ajournée de cette dernière. En aucun cas, une procuration ne sera valable plus de quatre-vingt-dix (90) jours après la date de la première réunion pour laquelle elle a été donnée. Toute procuration est révocable à tout moment au gré du membre qui l'exécute. Lorsqu'une adhésion est détenue conjointement et qu'aucun membre votant n'a été désigné, toute procuration doit être signée par tous les membres afin de désigner une troisième personne comme mandataire. Aucune personne qui n'est pas membre de la Corporation n'est autorisée à détenir des procurations. Aucune personne ne peut être désignée pour détenir plus de cinq (5) procurations à quelque fin que ce soit. Le conseil d'administration peut détenir et voter par procuration sans limitation. Les procurations limitées peuvent être utilisées pour les votes visant à renoncer aux réserves ou à les réduire conformément à la section 719.106(1) (j) des Florida Statutes, pour les votes visant à modifier les statuts ou le règlement intérieur et pour toute autre question pour laquelle la section 719.106 des Florida Statutes exige ou autorise un vote des membres. Aucune procuration, limitée ou générale, ne peut être utilisée pour l'élection des membres du conseil d'administration. Les procurations générales peuvent être utilisées pour d'autres questions pour lesquelles des procurations limitées ne sont pas requises et peuvent également être utilisées pour voter sur des modifications non substantielles d'éléments pour lesquels une procuration limitée est requise et donnée. Nonobstant les dispositions du présent paragraphe, les membres peuvent voter en personne lors des réunions des membres.

E. Désignation du membre votant. Si un certificat est détenu par plus d'un membre, le membre habilité à voter est désigné dans un certificat qui est déposé auprès du secrétaire après avoir été signé par toutes les personnes détenant un intérêt dans ce certificat. À l'exception de la présente société, aucune société ne peut détenir de certificats d'adhésion. Si la présente société achète des certificats d'adhésion à des membres existants, elle désigne la personne habilitée à voter en certifiant le nom de cette personne auprès du secrétaire. Chaque certificat est valable jusqu'à ce qu'il soit révoqué ou remplacé par un certificat ultérieur. Nonobstant ce qui précède, si une adhésion est détenue conjointement par un mari et sa femme, ils peuvent désigner un membre

votant ; ou, s'ils n'ont pas désigné de membre votant, si un seul est présent à une réunion, ce membre peut exprimer le vote du membre ; ou, s'ils sont tous deux présents à une réunion et ne parviennent pas à se mettre d'accord sur un sujet nécessitant un vote, aucun vote ne sera exprimé par les détenteurs de cette adhésion sur ce sujet particulier lors de la réunion en question.

2.4 Dividendes. En aucun cas, des dividendes ne seront versés à un membre de la Société ou ne lui reviendront.

2.5 Les conditions d'âge et d'admission du parc . Ocean Waterway est une communauté de personnes âgées/retraitées. La Corporation se réserve le droit de refuser l'admission dans la communauté. Seules les personnes âgées/retraitées sont acceptées comme résidents. L'occupation ne doit pas dépasser deux (2) personnes par maison mobile, à moins d'une autorisation écrite préalable et d'arrangements avec la direction dans le cas de circonstances particulières uniquement. Un (1) membre ou résident de chaque maison mobile doit être âgé de cinquante-cinq (55) ans ou plus et les autres membres ou résidents de la maison mobile doivent avoir un âge minimum de quarante (40) ans. Toutefois, si quatre-vingt-cinq pour cent (85 %) des maisons mobiles du parc sont occupées par au moins une personne âgée de cinquante-cinq (55) ans au moment où un résident potentiel demande à être admis, le parc peut réduire l'âge minimum du nouveau résident à quarante-cinq (45) ans. La société peut refuser l'admission d'une personne si, du fait de sa résidence, moins de quatre-vingt-cinq pour cent (85 %) des maisons mobiles du parc sont occupées par au moins une personne âgée de cinquante-cinq (55) ans ou plus. Des références seront demandées et vérifiées avant l'admission. Le candidat doit être considéré comme désirable et compatible avec les autres résidents de la communauté. Les membres ou résidents potentiels doivent obtenir l'accord écrit de la direction avant de s'installer dans la communauté. Le séjour dans un mobile home d'invités ne peut excéder deux périodes consécutives de quinze (15) jours ou un total de trente (30) jours par an, sauf autorisation écrite de la direction.

ARTICLE III. RÉUNIONS DES MEMBRES

3.1 Lieu. Toutes les assemblées des membres se tiennent dans le bâtiment des loisirs du parc ou à tout autre endroit et à toute heure désignée par les administrateurs et indiqués dans l'avis de convocation.

3.2 Avis de convocation. Le secrétaire doit envoyer par courrier régulier ou livrer un avis écrit de chaque assemblée annuelle ou extraordinaire à chaque membre et afficher une copie de l'avis dans un endroit bien en vue sur les tableaux d'affichage des bâtiments récréatifs du parc au moins quatorze (14) jours continus avant la tenue de l'assemblée. L'avis de convocation doit indiquer l'heure, le lieu et les points à l'ordre du jour. Tous les avis sont envoyés par la poste ou signifiés à l'adresse du membre telle qu'elle apparaît dans les livres de la Corporation, sauf que les avis des assemblées annuelles sont envoyés par courrier des États-Unis, à moins que le(s) membre(s) ne renonce(nt), par écrit, à ce droit de recevoir un avis par la poste. Le(s) membre(s) peut(vent) renoncer par écrit à la convocation aux assemblées annuelles et extraordinaires avant ou après l'assemblée. Un responsable de la société fournira un affidavit ou un certificat d'envoi postal du service postal des États-Unis, à inclure dans les registres officiels de la société, confirmant que les avis de convocation à l'assemblée de la société ont été affichés et envoyés par la poste ou remis en main propre, conformément au présent règlement, à chaque membre à la dernière adresse fournie par la société.

3.3. Assemblée annuelle. La première assemblée annuelle des membres, destinée à élire les administrateurs et à traiter toute autre question autorisée, se tiendra le 30 mars 1992 (th) ou à tout

autre moment choisi par les administrateurs. Par la suite, l'assemblée annuelle se tiendra le troisième samedi du mois de mars. Lors de l'assemblée annuelle, les membres élisent les administrateurs à la pluralité des voix (le vote cumulatif est interdit) et traitent toute autre question dûment soumise à l'assemblée.

3.4. Réunions extraordinaires. Les assemblées extraordinaires des membres peuvent être convoquées par le conseil d'administration ou par le conseil d'administration à la demande écrite de membres votants représentant dix pour cent (10 %) du nombre total d'actions en circulation, à quelque fin que ce soit, sauf disposition contraire de la loi. Cette demande doit indiquer l'objet de la réunion proposée. Les affaires traitées lors de toutes les réunions extraordinaires se limitent à l'objet indiqué dans la convocation.

3.5 Renonciation et consentement. Lorsque le vote des membres lors d'une assemblée est requis ou autorisé par une disposition des statuts, des articles d'incorporation ou du présent règlement intérieur en rapport avec une action de la Société, l'assemblée et le vote des membres peuvent être supprimés si une majorité des membres qui auraient le droit de voter sur l'action de cette assemblée, si celle-ci avait lieu, consentent par écrit à ce que cette action soit prise. Dans ce cas, toutefois, une notification écrite de cette action sera adressée aux membres qui n'ont pas donné leur consentement dans un délai de dix (10) jours ouvrables. Ces avis doivent résumer fidèlement les principales caractéristiques de l'action ainsi autorisée et, si cette action entraîne une fusion, une consolidation ou la vente ou l'échange d'une grande partie des actifs de la société, pour lesquels des droits du dissident sont prévus par la loi, ils doivent contenir un résumé des droits du membre dissident. Les membres peuvent renoncer aux droits du membre dissident. Les membres peuvent renoncer à l'avis de convocation aux assemblées extraordinaires et peuvent prendre des mesures par accord écrit sans assemblée.

3.6. Réunion ajournée. Si une assemblée des membres ne peut être organisée parce que le quorum n'est pas atteint, que ce soit en personne ou par procuration, l'assemblée est ajournée jusqu'à ce que le quorum soit atteint.

3.7 Ordre des travaux. L'ordre du jour des assemblées annuelles et, dans la mesure du possible, des autres assemblées des membres est le suivant :

- A. Rappel à l'ordre par le président ou le président de séance ;
- B. L'appel nominal ou toute autre preuve du quorum et la certification des procurations ;
- C. Preuve de la convocation ou de la renonciation à la convocation ;
- D. Lecture et élimination de tout procès-verbal non approuvé ;
- E. Rapports des membres du bureau ;
- F. Rapports des commissions ;
- G. Désignation des inspecteurs lors des élections ;
- H. Élection des administrateurs ;
- I. Questions en suspens ;
- J. Questions nouvelles
- K. Ajournement

3.8 Procès-verbaux des réunions. Les procès-verbaux de toutes les assemblées des membres sont conservés dans un registre que les membres, ou leurs représentants autorisés, et les membres du conseil d'administration peuvent consulter à tout moment raisonnable. La Société conserve ces procès-verbaux pendant une période d'au moins sept (7) ans.

3.9 Participation des actionnaires. Les membres ont le droit de participer aux assemblées des membres en ce qui concerne tous les points désignés à l'ordre du jour. Toutefois, la Société peut adopter des règles raisonnables régissant la fréquence, la durée et les modalités de la participation des membres.

3.10 Enregistrement des réunions. Tout membre peut enregistrer ou filmer les réunions des membres, sous réserve des règles raisonnables adoptées par la Société.

ARTICLE IV. DIRECTEURS

4.1. Membres. Les affaires de l'Association sont gérées par un conseil d'administration composé d'au moins trois (3) membres, le nombre exact étant déterminé de temps à autre par un vote à la majorité des membres présents, en personne ou par procuration, lors d'une assemblée des membres où le quorum est atteint. Tous les administrateurs doivent être titulaires d'un certificat d'adhésion. Aucun administrateur ne peut continuer à siéger au conseil d'administration après avoir cessé d'être détenteur d'un certificat d'adhésion à la Société.

Le conseil d'administration est composé de résidents qui habitent dans le parc pendant au moins cinq (5) mois par an.

4.2. Élection des administrateurs. L'élection des directeurs se déroule de la manière suivante :

A. L'élection des administrateurs a lieu lors de la réunion annuelle des membres.

B. Au moins soixante (60) jours avant une élection prévue du conseil d'administration, l'association enverra ou remettra à chaque propriétaire d'unité ayant le droit de vote **un premier avis de la date de l'élection, que** ce soit par envoi séparé ou inclus dans un autre envoi ou remise de l'entreprise (y compris les bulletins d'information régulièrement publiés). Tout membre souhaitant se porter candidat au conseil d'administration doit en informer par écrit le secrétaire de la société au moins quarante (40) jours avant la date prévue pour l'élection. Au moins trente (30) jours avant la réunion d'élection, l'Association envoie **une deuxième convocation** à tous les propriétaires de parts ayant le droit de vote, accompagnée d'un bulletin de vote sur lequel figurent tous les candidats. À la demande d'un candidat, l'association joint à l'envoi du bulletin de vote une fiche d'information d'une taille maximale de huit pouces et demi sur onze pouces, fournie par le candidat, les frais d'envoi et de copie étant à la charge de l'association. Les élections sont décidées à la pluralité des suffrages exprimés. Les procédures de vote de la Société doivent être conformes au chapitre 719 des Florida Statutes et, le cas échéant, aux règles adoptées pour mettre en œuvre les dispositions dudit chapitre. Il n'y a pas d'exigence de quorum ni de nombre minimum de voix nécessaires pour l'élection des membres du conseil d'administration. Aucun membre ne peut autoriser une autre personne à voter sur son bulletin de vote, et tout bulletin de vote irrégulièrement déposé sera considéré comme nul.

C. Une commission de recherche composée de trois (3) membres, dont deux (2) peuvent faire partie du conseil d'administration, peut être nommée par le conseil d'administration au moins quatre-vingt-dix (90) jours avant l'assemblée annuelle des membres. La commission sélectionne au moins une (1) personne pour chaque poste vacant et encourage chacune de ces personnes à notifier par écrit au secrétaire de l'association, au moins quarante (40) jours avant l'élection prévue, leurs candidatures respectives au conseil d'administration.

D. Si le poste d'un administrateur devient vacant par suite de décès, de démission, de retraite, de déchéance ou de révocation, la majorité des administrateurs restants, bien que ne constituant pas le quorum, choisit un successeur qui exerce ses fonctions pour le reste du mandat non expiré de l'administrateur qu'il remplace.

E. Tout administrateur peut démissionner à tout moment en envoyant une notification écrite de sa démission au siège de l'Association, laquelle prend effet immédiatement à moins qu'une date ultérieure n'y soit spécifiée. Tout administrateur devient inapte à exercer ses fonctions dès qu'il perd sa qualité de membre de l'Association.

F. Le conseil d'administration actuel exerce ses fonctions jusqu'à la première assemblée annuelle des membres en mars 1992.

G. À tout moment après l'élection d'une majorité du conseil d'administration, un ou plusieurs administrateurs peuvent être rappelés et démis de leurs fonctions, avec ou sans motif, conformément aux procédures de la section 719.106(1)(f) des statuts de la Floride.

4.3. Mandat des administrateurs. Les mandats du conseil d'administration ont une durée de deux (2) ans. La majorité simple des administrateurs est élue les années paires et la minorité des administrateurs est élue les années impaires. L'objectif de ce qui précède est d'échelonner les mandats des administrateurs et d'assurer la continuité du conseil d'administration.

4.4 Réunion d'organisation. Une réunion d'organisation du conseil d'administration se tient immédiatement après sa sélection lors de l'assemblée annuelle et aucun autre avis de réunion d'organisation n'est nécessaire. Lors de la réunion d'organisation, le conseil d'administration désigne un président temporaire et procède à l'élection des membres du bureau de l'association à ce moment-là ou, au plus tard, dans les dix (10) jours qui suivent.

4.5. Réunions régulières. Les réunions régulières du conseil d'administration peuvent se tenir à la date et au lieu déterminés de temps à autre par la majorité des administrateurs. Toutes les réunions du conseil d'administration sont ouvertes à tous les membres. L'avis de convocation doit être affiché dans un endroit bien en vue, c'est-à-dire sur les tableaux d'affichage des bâtiments récréatifs du parc, au moins quarante-huit (48) heures consécutives avant la tenue de la réunion, sauf en cas d'urgence. L'avis de convocation à toute réunion au cours de laquelle des cotisations régulières sont envisagées à l'encontre des membres, pour quelque raison que ce soit, doit contenir spécifiquement une déclaration indiquant que des cotisations seront envisagées et la nature de ces cotisations. L'avis de convocation à toute assemblée au cours de laquelle des cotisations spéciales non urgentes ou des modifications aux règles concernant l'utilisation des unités seront proposées, discutées ou approuvées, doit être envoyé par la poste ou remis aux propriétaires/membres des unités et affiché dans un endroit bien en vue sur les tableaux d'affichage des bâtiments récréatifs du parc au moins quatorze (14) jours avant la tenue de l'assemblée. Le secrétaire de l'association prépare et remplit un affidavit attestant du respect de cet avis de quatorze (14) jours, lequel affidavit est classé dans les archives officielles de l'association.

4.6. Réunion extraordinaire. Les réunions extraordinaires du conseil d'administration peuvent être convoquées par le président ou, en son absence, par le vice-président, et doivent être convoquées par le président ou le secrétaire sur demande écrite de la majorité des membres du conseil d'administration. Les réunions extraordinaires du conseil d'administration sont ouvertes à tous les membres et l'avis de convocation est affiché de manière visible sur les tableaux d'affichage des bâtiments de loisirs au moins quarante-huit (48) heures continues avant la

réunion, sauf en cas d'urgence. L'avis de convocation à une réunion extraordinaire indique l'heure, le lieu et l'objet de la réunion et est transmis à chaque directeur au moins vingt-quatre (24) heures avant la réunion.

4.7 Règlement des réunions. Les réunions du conseil d'administration et de ses commissions, lorsque le quorum des membres de ces commissions est atteint, sont ouvertes à tous les membres. Tout membre peut enregistrer ou filmer les réunions du conseil d'administration. Le droit d'assister aux réunions du conseil d'administration comprend le droit d'y prendre la parole sur tous les points inscrits à l'ordre du jour. La Société peut adopter des règles régissant l'enregistrement des réunions et la fréquence, la durée et les modalités des interventions des membres lors de ces réunions.

4.8 Renonciation à la convocation. Tout administrateur peut renoncer à la convocation à une réunion avant ou après celle-ci. La présence d'un administrateur à une réunion constitue une renonciation à la convocation à cette réunion, sauf si l'administrateur déclare qu'il est présent dans le but exprès de s'opposer à la conduite des affaires parce que la réunion n'est pas légalement convoquée.

4.9 Quorum. Le quorum d'une réunion du conseil d'administration est constitué par la majorité de l'ensemble du conseil d'administration.

4.10 Réunions ajournées. Si, lors d'une réunion du conseil d'administration, le quorum n'est pas atteint, la majorité des membres présents peut ajourner la réunion jusqu'à ce que le quorum soit atteint. Lors d'une réunion ajournée, toutes les questions qui auraient pu être traitées lors de la réunion initialement convoquée peuvent l'être.

4.11. Président du conseil d'administration. Le président du conseil d'administration est le président de la société, qui est également le président du conseil d'administration et, en l'absence du président du conseil d'administration, c'est le vice-président qui préside le conseil d'administration.

4.12 Ordre des travaux. L'ordre du jour des réunions du Conseil d'administration est le suivant :

- A. Appel nominal ;
- B. Lecture du procès-verbal de la dernière réunion ;
- C. Examen des communications ;
- D. Démissions et élections ;
- E. Rapports des dirigeants et des employés ;
- F. Rapports des commissions ;
- G. Questions en suspens ;
- H. Résolutions originales et affaires nouvelles ; et
- I. Ajournement.

4.13 Procès-verbaux des réunions. Les procès-verbaux de toutes les réunions du Conseil d'administration sont conservés dans un registre consultable par les membres ou leurs représentants autorisés. Les procès-verbaux des réunions du conseil d'administration sont conservés pendant une période d'au moins sept (7) ans.

4.14 Rémunération. Les membres du conseil d'administration peuvent être rémunérés selon un montant recommandé par le conseil d'administration et approuvé par ce dernier. Le montant ne peut excéder 49,00 \$ par mois.

4.15 Révocation. Sous réserve des dispositions des chapitres 719.106(1)(f) et 719.301, Florida Statutes, tout membre du Conseil d'administration peut être révoqué et démis de ses fonctions, avec ou sans motif, par le vote ou l'accord écrit d'une majorité de tous les membres votants. Une assemblée extraordinaire des membres visant à révoquer un membre du conseil d'administration peut être convoquée par dix pour cent (10 %) des membres, avec un avis de convocation tel que requis pour une assemblée des membres, et l'avis de convocation doit indiquer l'objet de l'assemblée.

ARTICLE V. POUVOIRS ET OBLIGATIONS DES ADMINISTRATEURS

5.1 Le conseil d'administration a les pouvoirs et les devoirs nécessaires à l'administration des affaires de la Société et peut accomplir tous les actes, à l'exception des actes qui, en vertu de la loi ou du présent règlement, ne peuvent être délégués au conseil d'administration par les membres. Le conseil d'administration a le pouvoir et le devoir de : exploiter, prendre soin et entretenir les parties communes ; déterminer les dépenses nécessaires au fonctionnement de la société ; percevoir les cotisations nécessaires aux dépenses communes de la société ; employer le personnel nécessaire au fonctionnement des parties communes ; employer le gestionnaire du parc ; désigner les comités permanents de la société, y compris la nomination des membres en tant que présidents et coprésidents ; aider à gérer le fonctionnement quotidien du parc et à préparer les budgets du parc ; adopter des règles et des règlements portant sur les détails du fonctionnement du parc ; maintenir des comptes bancaires, acheter, financer ou refinancer, louer de l'équipement ou acquérir des certificats au nom de la Corporation ; vendre, sous-louer, transférer, hypothéquer ou traiter de toute autre manière les actifs de la Corporation ; obtenir des assurances, emprunter de l'argent au nom de la Corporation lorsque cela est nécessaire pour des améliorations de capital ; exercer tous les pouvoirs spécifiquement énoncés dans les articles de constitution, les présents règlements et les lois de la Floride ; imposer des frais n'excédant pas cent dollars (100.00) pour les dépenses raisonnables nécessaires au transfert ou à la vente d'un certificat ; recouvrer les cotisations en souffrance par voie judiciaire ou autrement ; éliminer les nuisances ; interdire aux membres de violer le présent règlement et les conditions de tout bail de propriété ou leur réclamer des dommages-intérêts ; et exercer tous les autres pouvoirs et fonctions nécessaires ou appropriés pour administrer les bureaux de la Corporation.

5.2 Au cours de chaque exercice, le conseil d'administration impose aux membres un montant suffisant pour payer toutes les dépenses de fonctionnement de la société, y compris le service de la dette sur toutes les hypothèques grevant la coopérative, dans la mesure où la dépense de ce poste dans le budget annuel est supérieure au revenu disponible pour le service de la dette. Le revenu disponible est une somme égale aux paiements d'intérêts et de capital à recevoir des membres et aux loyers reçus des locataires des parts invendues, après déduction des frais d'entretien standard de ces parts invendues.

ARTICLE VI. FONCTIONNAIRES

6.1. Le président. Le président est le directeur général de la société et le président du conseil d'administration. Il préside toutes les assemblées des membres. Le président exerce une surveillance générale sur les affaires de la société et des autres membres du bureau. Le président signe tous les contrats écrits et s'acquitte de toutes les tâches liées à sa fonction ainsi que des tâches qui peuvent lui être déléguées de temps à autre par le conseil d'administration.

6.2. Vice-président. Le vice-président remplit les fonctions du président en cas d'absence ou d'incapacité de ce dernier et assure la liaison avec les commissions désignées par le conseil d'administration.

6.3. Secrétaire. Le secrétaire ou le secrétaire adjoint envoie les convocations aux réunions, assiste à toutes les réunions et en rédige les procès-verbaux ; il est responsable de tous les livres et registres de la société, à l'exception de ceux qui sont tenus par le trésorier.

6.4 Trésorier. Le trésorier ou le trésorier adjoint a la garde des fonds et des titres de l'association. Le trésorier tient une comptabilité complète et précise des recettes et des dépenses de la Société et dépose toutes les sommes d'argent et autres effets de valeur au nom et au crédit de la Société auprès des dépositaires désignés par le Conseil d'administration. Le trésorier rendra compte de tous les fonds à la Société et aux membres conformément à la loi de Floride.

6.5 Dirigeants initiaux. Les dirigeants de l'Association, qui exerceront leurs fonctions jusqu'à la première élection des dirigeants par le conseil d'administration de l'Association à la suite de la première assemblée des membres, sont ceux qui sont définis dans les statuts.

6.6 Rémunération. La rémunération des dirigeants est déterminée par le conseil d'administration et approuvée par ce dernier. Le montant ne peut excéder 49,00 dollars par mois.

6.7 Démissions. Tout agent peut à tout moment démissionner de son poste par écrit auprès du secrétaire. La démission prend effet immédiatement, à moins qu'une date ultérieure n'y soit spécifiée. En cas de démission d'un dirigeant, la majorité du conseil d'administration, même si elle n'atteint pas le quorum, choisit un successeur qui reste en fonction jusqu'à l'expiration du mandat du dirigeant qu'il remplace.

ARTICLE VII. FONDS D'ENTREPRISE

7.1 Dépôts. Les fonds de la société sont déposés dans les institutions financières dépositaires déterminées et approuvées par des résolutions du conseil d'administration. Les fonds ne peuvent être retirés que sur des traites et des demandes d'argent signées par le ou les responsables désignés par le conseil d'administration.

7.2 Année fiscale. L'exercice fiscal de la société commence le premier jour du mois de janvier de chaque année ; toutefois, le conseil d'administration est expressément autorisé à modifier l'exercice fiscal s'il le juge opportun.

7.3 Exigences en matière de liquidités. Chaque détenteur d'un certificat est responsable d'une portion de 1/269 des dépenses communes.

7.4 Cotisations. Les cotisations aux charges communes et le budget, qui sert de base aux cotisations, sont conformes à la loi. Si la cotisation annuelle s'avère insuffisante, elle peut être modifiée à tout moment par une action de la majorité du conseil d'administration de la société, sous réserve des dispositions de l'article 719.106 des Florida Statutes. Les cotisations impayées pour la partie restante de l'année sont dues en versements mensuels égaux le premier jour de chaque mois suivant au cours de l'année pour laquelle la cotisation est établie. Si aucune cotisation annuelle n'est établie ou exigée, un paiement du montant exigé par la dernière cotisation précédente est dû à chaque date de paiement de la cotisation jusqu'à ce qu'une nouvelle cotisation soit établie. Les cotisations sont versées pour des montants qui ne sont pas inférieurs à ceux nécessaires pour fournir des fonds à l'avance pour le paiement de tous les coûts et/ou dépenses d'exploitation courants prévus, pour toutes les dépenses d'exploitation non payées

encourues précédemment par la Société et, si nécessaire, des cotisations sont versées pour fournir des fonds suffisants pour le paiement du service de la dette.

7.5 Détermination du budget et des cotisations.

A. Les Administrateurs fixent et déterminent la ou les sommes nécessaires et adéquates pour imposer aux Membres leur participation aux dépenses communes en vertu d'un budget adopté par le Conseil d'administration. Les dépenses communes comprennent les frais de fonctionnement, d'entretien, de réparation ou de remplacement des biens de la Coopérative, les frais liés à l'exercice des pouvoirs et des fonctions de la Société, toutes les couvertures d'assurance souscrites par la Société et toutes les autres dépenses désignées comme dépenses communes par la loi ou par les administrateurs en vertu du bail propriétaire. Les fonds destinés au paiement des dépenses communes sont collectés par le biais de cotisations prélevées sur les membres dans les proportions, pourcentages et fractions de partage des dépenses communes prévus par le règlement intérieur et le bail de propriété. Les cotisations sont payables mensuellement à l'avance et sont exigibles le premier jour de chaque mois, sauf décision contraire des administrateurs. Les cotisations sont prélevées mensuellement sur les membres, comme indiqué ci-dessus, pour un montant permettant de fournir à l'avance les fonds nécessaires au paiement des dépenses d'exploitation courantes prévues et des dépenses d'exploitation impayées encourues antérieurement. Les cotisations spéciales, si nécessaire, sont prélevées de la même manière que les cotisations ordinaires et sont payables de la manière déterminée par les administrateurs.

B. copie du projet de budget est envoyée par courrier aux membres au moins quinze (15) jours avant la réunion du conseil d'administration au cours de laquelle le budget sera examiné, accompagnée d'une convocation à la réunion. La réunion du conseil d'administration au cours de laquelle le budget est examiné est ouverte à tous les membres.

C. Si un budget adopté qui requiert des cotisations de la part des membres au cours d'une année fiscale ou civile dépasse cent quinze pour cent (115 %) de la cotisation de l'année précédente, les administrateurs, à la demande écrite de dix (10 %) des membres, convoqueront une assemblée extraordinaire des membres dans un délai de trente (30) jours avec un préavis écrit d'au moins dix (10) jours adressé à chaque membre. Lors de l'assemblée extraordinaire, les membres examinent et adoptent un budget et prennent les mesures autorisées par l'article 719.106 des Florida Statutes. Si l'adoption du budget ou de la proposition de budget est approuvée par un vote d'au moins la majorité de tous les membres par écrit, le budget est adopté. Si une assemblée des membres a été convoquée et que le quorum n'est pas atteint ou qu'un budget de remplacement n'est pas adopté par les membres, le budget adopté par le conseil d'administration entre en vigueur comme prévu. Pour déterminer si les cotisations dépassent cent quinze pour cent (115 %) des cotisations similaires des années précédentes, il convient d'exclure du calcul toute provision autorisée pour des réserves raisonnables destinées à la réparation ou au remplacement des biens de la coopérative, les dépenses anticipées de la société qui ne sont pas censées être engagées sur une base régulière ou annuelle, ou les cotisations destinées à l'amélioration des biens de la coopérative.

D. Le budget annuel proposé pour les dépenses communes doit être détaillé et indiquer les montants budgétisés par comptes, dépenses et classification, y compris, le cas échéant, mais sans s'y limiter, les dépenses énumérées à la section 719.504 (20) des Florida Statutes. Outre les dépenses de fonctionnement annuelles, le budget doit inclure des comptes de réserve pour les dépenses d'investissement et les travaux d'entretien différés. Ces comptes comprennent, sans s'y limiter, le remplacement des toits, la peinture des bâtiments et le

resurfaçage des chaussées, quel que soit le montant des dépenses d'entretien différé ou des coûts de remplacement, ainsi que tout autre poste pour lequel les dépenses d'entretien différé ou les coûts de remplacement dépassent 10 000,00 \$. Le montant à réserver, le cas échéant, est calculé au moyen d'une formule basée sur la durée de vie estimée et les coûts de remplacement estimés ou les frais d'entretien différés. La société peut ajuster chaque année les cotisations à la réserve de remplacement pour tenir compte de toute prolongation de la durée de vie utile d'un élément de la réserve due à des travaux d'entretien différés. Les dispositions qui précèdent ne s'appliquent pas aux budgets pour lesquels les membres ont décidé, par un vote majoritaire lors d'une assemblée des membres dûment convoquée, de ne pas constituer de réserves ou de constituer des réserves moins adéquates que celles requises par les dispositions qui précèdent. Les fonds de réserve et les intérêts y afférents restent sur le compte de réserve pour les dépenses de réserve autorisées, à moins que leur utilisation à d'autres fins ne soit approuvée à l'avance par un vote de la majorité des détenteurs de droits de vote présents lors d'une réunion dûment convoquée de l'Association.

E. Lorsque les administrateurs déterminent le montant d'une cotisation, le trésorier envoie ou présente à chaque membre un relevé de cotisation. Toutes les cotisations sont payées au trésorier et, sur demande, le trésorier délivre un reçu pour chaque paiement reçu.

7. Loyer. Les administrateurs déterminent chaque année la cotisation à percevoir pour l'année suivante conformément aux dispositions du bail emphytéotique et, le cas échéant, et sauf en ce qui concerne le promoteur, déterminent le loyer à payer par les locataires de biens sociaux qui ne possèdent pas d'actions.

7.7 Application des paiements et mélange des fonds. Toutes les sommes perçues par l'Association au titre des charges communes, des loyers et autres charges et revenus sont conservées séparément au nom de l'Association. Les fonds de réserve et de fonctionnement de l'Association ne doivent pas être mélangés. Tout retard de paiement de la part d'un membre ou d'un locataire sera affecté en premier lieu aux intérêts, frais, honoraires d'avocat, autres charges, dépenses, avances et cotisations générales ou spéciales, de la manière et pour les montants déterminés par le directeur, et recouvrables conformément à l'article 719.108 des statuts de la Floride. Les cotisations en souffrance portent intérêt au taux maximum légal.

7.8 Cautionnement. Tous les dirigeants, administrateurs ou autres employés de la Société qui contrôlent ou déboursent des fonds de la Société doivent obtenir une caution de fidélité d'au moins 50 000,00 dollars (50 000,00 \$) pour chacun d'entre eux. Le coût de ce cautionnement est à la charge de la Corporation. Toutefois, dans le cas d'une personne fournissant des services de gestion à l'association et devant être titulaire d'une licence conformément à la section 468.432, le coût du cautionnement peut être remboursé par l'association ; toutes les personnes fournissant des services de gestion à une association doivent fournir à l'association un certificat d'assurance attestant du respect du présent paragraphe.

7.9 Rapport financier. Dans les quatre-vingt-dix (90) jours suivant la fin de l'exercice fiscal, le Conseil d'administration enverra par la poste ou remettra en mains propres à chaque membre un rapport financier complet des recettes et des dépenses effectives pour les douze mois précédents. Le rapport indique les montants des recettes par compte et par catégorie de recettes et les montants des dépenses par compte et par catégorie de dépenses, y compris, le cas échéant, mais sans s'y limiter, les éléments suivants :

- A. Coûts de sécurité ;
- B. Honoraires et frais de gestion ;
- C. Taxes ;

- D. Coûts des installations de loisirs ;
- E. Dépenses pour l'enlèvement des ordures et les services publics ;
- F. Dépenses pour l'entretien des pelouses ;
- G. Coûts d'entretien et de réparation des bâtiments ;
- H. Frais d'assurance ;
- I. Dépenses administratives et salariales ; et
- J. Réserves générales, réserves de maintenance et amortissements réserves.

7.10 Registres comptables et rapports. La Société tient des registres comptables conformément aux pratiques comptables généralement acceptées et ceux-ci peuvent être inspectés par les membres, ou leurs représentants autorisés, à des moments raisonnables. Les registres comprennent notamment (a) un relevé de toutes les recettes et dépenses et (b) un compte pour chaque certificat indiquant le nom et l'adresse postale actuelle du membre, le montant de chaque cotisation, les dates et les montants auxquels les cotisations sont dues, les montants versés sur les comptes et le solde dû.

7.11 Déclaration de déduction fiscale. Le cas échéant, la Société peut, au plus tard le 31 janvier suivant la clôture d'un exercice financier, envoyer à chaque membre inscrit dans les livres de la Société pour l'exercice financier précédent un relevé indiquant le montant par certificat de la partie de la cotisation payée par ce membre en vertu de son bail de propriété au cours de l'année en question qui a été utilisée par la Société pour le paiement des taxes et des intérêts sur les hypothèques ou autres dettes payées par la Société à l'égard des biens dont elle est propriétaire.

7.12 Application des paiements. Tous les paiements effectués par un membre sont appliqués conformément aux dispositions du présent règlement et du bail de propriété relatif à sa partie privative.

7.13 Cessions et redevances. La cession ou la location de parts est soumise à l'approbation des administrateurs conformément au présent règlement et au bail de propriété. Les administrateurs peuvent imposer une redevance en rapport avec l'approbation de la cession ou de la location de parts, à condition toutefois qu'aucune redevance ne soit prélevée en rapport avec une cession ou une location ou une approbation supérieure aux dépenses raisonnablement nécessaires pour le transfert, et que ces dépenses ne dépassent pas cent (100,00) dollars. Aucun frais ne sera facturé en rapport avec la prolongation ou le renouvellement d'un bail ou au promoteur.

7.14 Frais autres que les charges communes. Certaines unités du parc appartiennent à la Corporation ou sont louées par des membres qui n'ont pas payé la totalité de la somme due pour le certificat qu'ils détiennent. Les frais de financement de ces unités ne sont pas des charges communes, car les charges communes sont évaluées comme si deux cent soixante-neuf (269) des certificats avaient été vendus par la Corporation et payés en entier. En cas d'augmentation du nombre d'unités dans le parc, les charges communes seront évaluées comme si le nombre total de lots ou d'unités dans le parc avait été vendu et payé en totalité. Les administrateurs établissent un prélèvement spécial sur les unités louées par des personnes détenant des certificats de la société qui n'ont pas été entièrement payés, de manière à ce que les intérêts débiteurs de la société sur le solde impayé du certificat et le paiement proportionnel du principal, le cas échéant, soient répercutés sur le membre détenant le certificat sur l'unité en question. Les administrateurs établissent et perçoivent également un loyer pour toutes les unités dont la Société détient le certificat et qui contiennent une unité de maison mobile, de sorte que les dépenses de la Société sous la forme de paiements d'intérêts et de capital sur ces certificats invendus soient réparties au prorata entre chacune de ces unités. La Société a l'intention d'ajouter le coût de portage des unités

qui ne contiennent pas d'unité de maison mobile, à la date d'enregistrement des présentes, au coût du certificat et du bail de propriété pour cette unité. Les charges d'intérêt et de capital ne sont des charges communes que dans la mesure où la Société ne parvient pas ou n'est pas en mesure de collecter des revenus suffisants à partir des prélèvements spéciaux et des loyers susmentionnés pour couvrir les charges hypothécaires de la Société pour toutes ces parts.

ARTICLE VIII. LISTE DES MEMBRES ET HYPOTHÈQUES

L'Association tient un registre intitulé "Membres". Un membre qui hypothèque sa part notifie à la société le nom et l'adresse de son créancier hypothécaire et dépose une copie des documents hypothécaires auprès de la société. Un membre qui satisfait à une hypothèque couvrant une unité doit également en informer la société et déposer une copie de la satisfaction de l'hypothèque auprès de la société.

ARTICLE IX. RÈGLES PARLEMENTAIRES

Le règlement intérieur de Roberts (dernière édition) régit la conduite des réunions de l'association lorsqu'il n'est pas en contradiction avec le bail de propriété, les statuts et le présent règlement.

ARTICLE X. AMENDEMENTS

10.1 Modifications des statuts. Les modifications des statuts sont effectuées de la manière suivante :

A. Le conseil d'administration adopte une résolution exposant la proposition de modification et demandant qu'elle soit soumise au vote lors d'une assemblée des membres, qui peut être soit l'assemblée annuelle, soit une assemblée extraordinaire.

B. Une notification écrite de la proposition d'amendement sera adressée à chaque membre au moins quatorze (14) jours avant la réunion au cours de laquelle elle sera examinée. Cette notification doit contenir la proposition d'amendement ou un résumé des changements qui en découlent.

C. Lors de cette réunion, les membres votent sur la proposition d'amendement. La proposition de modification est adoptée par le vote affirmatif de la majorité des votants présents, en personne ou par procuration, lors d'une réunion où le quorum est atteint.

D. En tout état de cause, les membres peuvent modifier les statuts sans l'intervention des administrateurs lors d'une réunion pour laquelle les modifications à apporter ont été notifiées.

10.2 Modifications du règlement intérieur. Sauf disposition contraire, le présent règlement est modifié de la manière suivante :

A. Résolution. Une résolution visant à l'adoption d'une proposition d'amendement peut être proposée soit par la majorité des administrateurs, soit par au moins un tiers (1/3) des membres.

B. Notification. La notification d'une proposition d'amendement doit contenir le texte intégral du règlement à modifier et doit être incluse dans la notification de toute réunion au cours de laquelle une proposition d'amendement doit être examinée. Si la modification proposée

n'est pas d'une ampleur prohibitive, les nouveaux mots du règlement modifié sont soulignés et les mots à supprimer sont barrés par des traits d'union. Si les changements sont si importants que les traits d'union et le soulignement gêneraient plutôt qu'ils ne faciliteraient la compréhension de l'amendement proposé, il convient d'insérer immédiatement avant l'amendement proposé le libellé suivant : "reformulation substantielle du règlement". **"Voir le règlement _____ pour le texte actuel.**

C. Vote. Un vote affirmatif de la majorité des votants présents, en personne ou par procuration, lors d'une réunion où le quorum est atteint, est requis.

D. Consentement aux amendements. Aucune modification du règlement intérieur qui change la configuration ou la taille d'une part de manière importante, ou qui altère ou modifie de manière importante les accessoires de la part, qui change la proportion ou le pourcentage par lequel le détenteur des certificats partage les dépenses communes et possède le surplus commun de la société, ou qui change l'emplacement de la part d'un membre, ne sera valide à moins que le propriétaire inscrit de la part et tous les propriétaires inscrits de privilèges sur celle-ci ne se joignent à l'exécution de la modification et que les propriétaires inscrits de toutes les parts n'approuvent la modification.

E. Exécution. Une copie de chaque amendement est jointe à un certificat attestant que l'amendement a été dûment adopté en tant qu'amendement au présent règlement, lequel certificat est signé par le président ou un vice-président et attesté par le secrétaire ou le secrétaire adjoint de la société avec les formalités d'un acte notarié.

10.3 Erreurs et omissions. S'il apparaît qu'il y a une erreur ou une omission dans les présents Statuts, ou dans leurs annexes, ou dans tout document de la Coopérative ou tout autre document requis par la loi pour établir la Coopérative, alors, et dans ce cas, la Société peut corriger cette erreur et/ou omission par un amendement au document de la Coopérative ou aux documents de la Coopérative, de la manière décrite ci-après, afin d'effectuer un amendement dans le but de remédier aux défauts, aux erreurs ou aux omissions. Un tel amendement ne nécessite pas un vote d'approbation tel que prévu au paragraphe 10.2 C. ci-dessus, mais nécessite un vote de la manière suivante :

A. La notification de l'objet d'une proposition de modification visant à remédier à un défaut, une erreur ou une omission doit être incluse dans la notification de toute réunion au cours de laquelle cette proposition de modification doit être examinée.

B. résolution pour l'adoption d'une telle proposition de modification peut être proposée soit par les administrateurs, soit par les membres de la Société. Sauf disposition contraire, ces approbations doivent être données soit par :

1. Au moins la majorité du quorum présent lors d'une réunion du conseil d'administration et au moins la majorité du quorum présent lors d'une réunion des membres de la société ; ou,

2. Au moins la majorité des voix de l'ensemble des membres de la société;
ou,

3. À défaut, une modification peut être apportée par un accord signé et reconnu par tous les membres, de la manière requise pour la signature d'un acte, et cette

modification sera effective lorsqu'elle sera enregistrée dans les registres publics du comté de Broward, en Floride.

C. Les dispositions précédentes relatives aux modifications en cas de défauts, d'erreurs ou d'omissions sont conformes à l'article 719.304(1) des Florida Statutes.

D. La modification apportée en vertu du présent paragraphe ne doit être signée et reconnue que par la Corporation et par aucune autre partie.

10.4 Provision. Aucune modification ne peut être adoptée si elle a pour effet d'éliminer, de modifier, de compromettre, d'abrèger ou d'affecter négativement de quelque manière que ce soit les droits, avantages, privilèges ou priorités accordés ou réservés aux créanciers hypothécaires des parts, sans le consentement des créanciers hypothécaires dans chaque cas. Aucun amendement ne peut être adopté s'il est en contradiction avec les statuts ou le contrat de location.

ARTICLE XI. RESPECT DES OBLIGATIONS ET MANQUEMENT

11.1 Violations . En cas de violation (autre que le non-paiement d'une cotisation) par un membre, un propriétaire, un invité ou un occupant, ou d'une unité, de l'une des dispositions du présent règlement, du bail principal ou d'un autre bail d'une unité, ou du chapitre 719 des Florida Statutes, la Corporation, sur instruction de ses administrateurs, informera le membre, le propriétaire ou l'occupant de ladite violation par un avis écrit, transmis au membre, au propriétaire ou à l'occupant dans son unité par courrier certifié ou recommandé, avec demande d'accusé de réception. Si cette violation se poursuit pendant une période de trente (30) jours à compter de la date d'envoi de l'avis, la Corporation aura le droit de considérer ces violations comme une violation intentionnelle et matérielle des Statuts, du bail de propriété ou d'un autre bail d'une unité, ou du chapitre 719 ou du chapitre 723 des Statuts de la Floride, et la Corporation aura alors, à sa discrétion, l'un des recours suivants :

A. Engager une action en équité pour obtenir l'exécution de la part du membre ou de l'occupant; ou

B. D'intenter une action en justice pour recouvrer ses dommages ; ou

C. D'intenter une action en équité pour obtenir les mesures de redressement équitables qui peuvent être nécessaires dans les circonstances, y compris des mesures d'injonction ; ou

D. Demander un arbitrage volontaire et contraignant conformément au chapitre 719.106(1) (L), F.S., et à l'article XXIII des présentes.

Si un tribunal, un arbitre ou un groupe d'arbitrage constate que le membre ou l'occupant a enfreint l'une des dispositions des documents susmentionnés, le membre

Ou l'occupant rembourse à la Corporation les frais d'avocat raisonnables encourus dans le cadre de cette action. La partie gagnante dans toute action intentée par la Société ou par un membre contre la Société, un membre, les administrateurs désignés par le promoteur pour agir avant le contrôle de la Société par des membres autres que le promoteur, ou tout administrateur qui, délibérément ou sciemment, ne respecte pas les dispositions du chapitre 719, F.S., les documents de la coopérative, les documents créant la Société et le règlement intérieur de la Société, a le droit de percevoir des honoraires d'avocat et des frais raisonnables.

11.2 Défauts de paiement. Si un membre ne paie pas une cotisation devant être versée à la Société en vertu du présent règlement ou d'un bail de propriété dans les trente (30) jours suivant la date d'échéance, la Société, agissant en son nom propre ou par l'intermédiaire de ses administrateurs ou de son directeur agissant au nom de la Société, peut saisir le privilège grevant la Part créé par le non-paiement des sommes requises de la même manière que les privilèges hypothécaires sont saisis conformément à l'article 719.108 des Statuts de Floride. La société a le droit de nommer un administrateur judiciaire si elle le demande. La Société a le droit d'enchérir sur l'Unité lors d'une vente de saisie et d'acquérir, de détenir, de sous-louer, d'hypothéquer et de transmettre l'Unité. Au lieu de saisir son privilège, la Corporation peut, par l'intermédiaire de ses administrateurs, intenter une action en justice pour obtenir un jugement en argent pour toutes les sommes, charges ou évaluations devant être payées à la Corporation sans renoncer à son privilège garantissant ces sommes, charges ou évaluations. En cas d'action intentée par ou au nom de la Corporation contre un membre en vue de faire valoir son droit de rétention ou de recouvrer une somme d'argent, la partie perdante paiera les frais de l'action, ainsi que les honoraires raisonnables d'un avocat.

11.3 Négligence ou imprudence d'un membre. Chaque membre est responsable des frais d'entretien, de réparation ou de remplacement rendus nécessaires par son acte, sa négligence ou son inattention, ou par la négligence d'un membre de sa famille, de ses invités, de leurs employés, de leurs agents ou de leurs licenciés. Cette responsabilité est limitée dans la mesure où ces dépenses ne sont pas couvertes par le produit d'une assurance souscrite par la Corporation.

11.4 Choix des recours. Tous les droits, recours et privilèges accordés à la Société ou à un Membre en vertu des termes, dispositions, engagements ou conditions des documents de la Coopérative sont réputés être cumulatifs, et l'exercice de l'un ou de plusieurs d'entre eux n'est pas réputé constituer un choix de recours et n'empêche pas la partie qui l'exerce d'exercer d'autres droits, recours ou privilèges supplémentaires pouvant être accordés par les documents de la Coopérative.

ARTICLE XII. INDEMNISATION

Chaque administrateur et dirigeant de la société est indemnisé par la société de toutes les dépenses et obligations, y compris les honoraires d'avocat raisonnablement encourus ou imposés dans le cadre d'une procédure ou du règlement d'une procédure dans laquelle il peut être impliqué, en raison du fait qu'il est ou a été administrateur ou dirigeant de la société, et de toutes les dépenses et obligations qui en découlent.

Corporation. Cette indemnisation s'applique que la personne soit ou non administrateur ou dirigeant au moment où ces responsabilités ou dépenses sont encourues, sauf dans les cas où l'administrateur ou le dirigeant est jugé coupable d'une faute intentionnelle ou d'une malversation dans l'exercice de ses fonctions. En cas de règlement, l'indemnisation prévue par les présentes ne s'applique que si le conseil d'administration approuve ce règlement ou ce remboursement. Le droit d'indemnisation susmentionné s'ajoute à tous les autres droits d'indemnisation auxquels l'administrateur ou le dirigeant peut prétendre et ne les exclut pas.

ARTICLE XIII. LA RESPONSABILITÉ SURVIT A LA CESSATION DE L'AFFILIATION

La résiliation de l'adhésion à la Société n'exonère ni ne libère aucun ancien membre d'une responsabilité ou d'une obligation contractée au titre de la période d'adhésion à la Coopérative ou

liée à celle-ci, ni ne porte atteinte aux droits ou recours que la Société peut avoir à l'encontre de cet ancien membre et qui découlent de cette adhésion ou y sont liés de quelque manière que ce soit.

ARTICLE XIV. LIMITATION DE LA RESPONSABILITÉ

Nonobstant l'obligation de la Corporation d'entretenir et de réparer les installations communes, la Corporation n'est pas responsable des blessures ou des dommages causés par une condition latente dans la propriété, ni des blessures ou des dommages causés par les éléments, les membres ou d'autres personnes.

ARTICLE XV. LIENS

Afin de protéger la propriété de la coopérative, tous les privilèges grevant une part, autres que l'hypothèque sur le prix d'achat ou d'autres hypothèques autorisées, les taxes ou les évaluations spéciales, doivent être satisfaits ou supprimés dans un délai de trente (30) jours à compter de la date à laquelle le privilège s'applique. Tous les impôts et cotisations spéciales doivent être payés avant de devenir impayés ou conformément aux documents ou règlements de la coopérative, selon ce qui survient en premier.

ARTICLE XVI. SCEAU

Le sceau de la Corporation porte le nom de la Corporation. Ce sceau peut être utilisé en l'imprimant, en l'apposant, en le reproduisant ou en l'utilisant de toute autre manière.

ARTICLE XVII. BAUX DE PROPRIÉTÉ ET CERTIFICATS D'ADHÉSION

17.1 Émission. Deux cent soixante-neuf (269) certificats de membre peuvent être délivrés par l'Association. Deux cent soixante-neuf (269) baux emphytéotiques peuvent être émis par la Société. Un (1) bail emphytéotique et un (1) certificat de membre peuvent être délivrés aux propriétaires de chaque part de la coopérative, **sous réserve de l'approbation du conseil d'administration, pour autant que le nombre de parts émises ne dépasse pas cent quatre-vingt-dix-sept (197) parts. Toutefois, l'émission de toute part supplémentaire est soumise à l'approbation de la majorité des actionnaires.**

17.2 Exécution. Tous les baux de propriété sont signés par le président ou le vice-président et portent le sceau de la société. Les certificats sont signés par le président et le secrétaire et portent le sceau de la société.

17.3 Forme du bail de propriété. La forme du bail de propriété est déterminée de temps à autre par les administrateurs.

17.4 Forme du certificat d'adhésion. La forme du certificat d'adhésion (certificat) est déterminée par les administrateurs.

17.5. Transferts. Les transferts de baux emphytéotiques et de certificats d'adhésion ne peuvent être effectués que dans les livres de la Société. L'ancien bail de propriété (ou le memorandum y afférent) et le certificat de membre dûment endossé doivent être remis et annulés avant qu'un nouveau bail de propriété et un nouveau certificat de membre ne soient délivrés. Tous les transferts sont soumis au présent règlement et au contrat de bail principal.

17.6 Votes. Le(s) titulaire(s) d'un certificat et d'un bail de propriété dispose(nt) d'une voix lors des assemblées de la Société. Il y a actuellement un total de deux cent soixante-neuf (269) voix. Si le nombre de lots ou d'unités dans le parc est augmenté, le nombre total de voix sera égal au nombre total de lots ou d'unités dans le parc.

17.7 Privilèges. La Société dispose d'un droit de gage sur tous les baux et certificats individuels au nom de chaque membre pour les dettes de ce membre envers la Société.

17.8 Mémoire de bail de propriété. Au lieu d'enregistrer un bail de propriété complet, il est possible d'enregistrer un protocole de bail de propriété.

17.9 Inscription des certificats d'adhésion. Les certificats d'adhésion portent la légende suivante :

"Le présent certificat est délivré par la Société et accepté par le titulaire comme sous réserve des dispositions des statuts et du règlement intérieur de la Corporation et les termes et conditions du Master Form Proprietary Lease, lequel bail limite et restreint le titre et les droits de tout cessionnaire de ce certificat et impose un privilège sur ce certificat pour garantir le paiement des évaluations, des dépenses communes et d'autres sommes qui peuvent être dues ou devenir dues à la Corporation par le détenteur de ce certificat".

ARTICLE XVIII. SERVITUDES

Chacune des servitudes suivantes est un engagement lié à la terre de la Coopérative, à savoir

18.1 Services d'utilité publique; drainage. Des servitudes sont réservées sous, à travers et au-dessus de la propriété de la Coopérative dans la mesure où elles peuvent être nécessaires pour les services d'utilité publique et le drainage afin de desservir la Coopérative. Un Membre ne doit rien faire sur ou sous l'unité qui interfère avec les services d'utilité publique utilisant ces servitudes ou leur porte atteinte. Les Administrateurs ont un droit d'accès à chaque Part pour entretenir, réparer ou remplacer les tuyaux, fils, câbles, conduits et autres installations de services publics contenus dans ou sous la Part ou les améliorations interférant avec ou altérant les services publics ou les servitudes réservées aux présentes, à condition que ce droit d'accès n'interfère pas de manière déraisonnable avec l'utilisation autorisée de la Part par le Membre, et que l'entrée se fasse avec un préavis d'au moins un (1) jour, sauf en cas d'urgence.

18.2 Circulation. Il existe une servitude pour la circulation des piétons sur les trottoirs, les chemins, les promenades et les autres parties des parties communes prévues et désignées de temps à autre à cette fin et à cet usage, ainsi que pour la circulation des véhicules et des piétons sur les parties des parties communes, à l'usage et au profit des membres, des créanciers hypothécaires institutionnels ou des locataires et de ceux qui revendent par eux, par leur intermédiaire ou sous leur autorité.

18.3 Engagement. Toutes les servitudes, quelle que soit leur nature ou leur caractère, qu'elles aient été créées antérieurement ou ultérieurement, constituent un engagement lié à la terre, survivent à la cessation de la Coopérative et, nonobstant toute autre disposition du présent règlement, ne peuvent être substantiellement modifiées ou révoquées d'une manière qui entraverait de manière déraisonnable leur utilisation et leur objectif adéquats et prévus.

ARTICLE XIX. APPROBATION ET RATIFICATION

La Corporation, par son adoption du présent règlement, approuve et ratifie tous les engagements, conditions, devoirs et obligations du présent règlement et de toutes les pièces qui y sont jointes. Les membres, en vertu de leur acceptation du bail de propriété et du certificat y afférent pour leur unité, approuvent et ratifient par la présente tous les termes et conditions, devoirs et obligations du présent règlement et de toutes les pièces qui y sont jointes.

ARTICLE XX. RÈGLES ET RÈGLEMENTS

Les règles et règlements peuvent être adoptés et amendés de temps à autre et sont réputés être en vigueur jusqu'à ce qu'ils soient amendés par les administrateurs ; ils s'appliquent à tous les membres et sont contraignants pour eux. Les membres doivent, à tout moment, respecter ces règles et règlements et s'efforcer de veiller à ce qu'ils soient fidèlement respectés par leur famille, leurs invités, leurs serviteurs, leurs locataires et les personnes sur lesquelles ils exercent un contrôle ou une supervision. Pour changer, amender ou modifier des règles et règlements anciens ou actuels, ceux-ci doivent être dûment adoptés par un vote à la majorité d'au moins cinquante et un pour cent (51 %) ou par le consentement des administrateurs. Aucun vote des membres n'est requis. La modification, l'amendement ou l'adoption d'une règle ou d'un règlement ne nécessite pas de modification du règlement intérieur.

ARTICLE XXI. CONSTRUCTION

Chaque fois que la forme masculine singulière du pronom est utilisée dans le présent règlement, elle doit être interprétée comme signifiant le masculin, le féminin ou le neutre, le singulier ou le pluriel, chaque fois que le contexte l'exige ou le permet. Les mots "membre" et "actionnaire" sont interchangeables et désignent les mêmes personnes. Les mots "société" et "coopérative" sont interchangeables et désignent la même entité.

Si l'une des dispositions imposées par le présent instrument est nulle ou devient inapplicable en droit ou en équité, les autres dispositions du présent instrument restent néanmoins pleinement en vigueur.

ARTICLE XXII. CONFLIT

Si un conflit irréconciliable devait exister ou survenir par la suite en ce qui concerne l'interprétation du présent règlement et du contrat de location, les dispositions du contrat de location prévaudront.

ARTICLE XXIII. ARBITRAGE

En cas de litige tel que défini à l'article 718.1255(1), Florida Statutes, les parties à ce litige doivent, avant l'introduction d'une procédure judiciaire, demander à la Division of Florida Land Sales, Condominiums and Mobile homes du Department of Business and Professional Regulation, un arbitrage obligatoire non contraignant conformément au chapitre 61B-45, Florida Administrative Code, et à l'article 719.1255, Florida Statutes.

PASSÉ et dûment adopté ce ____ jour de ____, 2007.

Membre du conseil d'administration

Président

Membre du conseil d'administration

ATTEST :

Membre du conseil d'administration

Secrétaire