

**RO-LEN MANAGEMENT CORPORATION**  
**MINUTES OF COUNCIL MEETING OF BUILDING PRESIDENTS**  
**HELD ON NOVEMBER 24<sup>TH</sup>, 2025 AT THE RECREATION HALL**

**Call to order** at 9:34 a.m.

Were in attendance from the Board: France Morin, Bertrand Provencher, Rémi Jomphe.

**Roll call**

17 buildings / 18 represented. (*No representative from building "D"*)  
We have quorum.

**Approval of the Agenda of November 24<sup>th</sup>, 2025 – 2025-11-24-496**

Proposed by R. Desruisseaux (J)

Seconded by R. Poulin (E)

Vote result 17 / 18

Adopted

**Adoption of the meeting minutes of March 24<sup>th</sup>, 2025 - 2025-11-28-497**

Proposed by V. Alfieri (G)

Seconded by M. Mayer (M)

Vote result 17 / 18

Adopted

**Reading of correspondence**

(*No correspondence*)

**Officers' Reports**

***President – F. Morin***

She thanked everyone for attending this first meeting. She welcomed our new shareholders and our seasonal residents who are returning to us. She also thanked the members of the boards of directors who are present this morning; their cooperation and valuable time are greatly appreciated. Before addressing the various items on the agenda, she reminded everyone that in case of uncertainty regarding the interpretation or application of a specific regulation, they should consult the complete collection of regulations, which is also available on our website. "The mission of the Ro-Len Management Board of Directors is to assist the various boards of directors of each corporation in the uniform and rigorous application of the regulations in force."

- Sales and subleases:

It is important to note that the sale or sublease of a unit is prohibited for one (1) year from the date of purchase.

To this end, copies in English and French of Ro-Len's administrative regulations relating to the sale and sublease of units have been included in the files distributed to corporate representatives prior to the meeting.

- Parking spaces:

Attached to your file is a copy of the house rules regarding parking spaces.

These are the same rules that all shareholders read, accepted, and signed during their interview for the purchase of their unit. It is clearly stated and specified on page 9, item #12, that each unit is entitled to only one (1) parking space per condo unit.

To this end, no special permission to modify this rule should be granted; thus, no one else will be able to complain about preferential treatment (section 12 of the selection document).

**RO-LEN MANAGEMENT CORPORATION**  
**MINUTES OF COUNCIL MEETING OF BUILDING PRESIDENTS**  
**HELD ON NOVEMBER 24<sup>TH</sup>, 2025 AT THE RECREATION HALL**

- Work orders, procedure:

Do not submit your work requests directly to Brugen.  
Only members of a corporation's board of directors have the authority to fill out a work order. (A blank copy has been placed in the presidents' file.)  
All work orders must be filled out in writing and submitted to the office or emailed to the office.

- Feeding wildlife:

Even after numerous warnings, there are still shareholders who feed the animals; it is strictly forbidden to feed animals, whether they have feathers or fur!  
Everything they eat must come out, and most of the time their mess ends up on our sidewalks, balconies, cars, and even our outdoor tables.  
It is the responsibility of each board to enforce this rule with their shareholders.

- Bulky waste:

No used furniture or other bulky waste should be left around the waste container, let alone in front of a around the waste container, let alone in front of a building. Please note that the city of Hallandale Beach issues severe fines to offenders who break this rule.  
To comply with this regulation, you are permitted to dispose of this waste in the large container located next to the office.  
We would like to remind you that Brugen is not authorized to pick up or transport your large waste items at any time.  
You must bring your waste items yourself during the following hours:

**Monday through Friday between 8:00 a.m. and 3:00 p.m.**

Please ensure that this rule is followed; if you see or are informed of the arrival of new furniture, it is your responsibility to inform the shareholder concerned of how to dispose of the old furniture.

- Christmas lights:

Can be illuminated from December 1<sup>st</sup> to January 2<sup>nd</sup>, 2026.

**Vice-President – R. Jompe**

He welcomes everyone and wishes them a great season.  
He summarizes what was done over the summer:

- Painting the rear sidewalks around the lake
- Painting the sidewalks in front of the parking lots
- Replacing the doors at the pool:
  - Bathroom doors
  - Mechanical room doors
- Complete refurbishment of the shuffleboard court
- New doors and windows at the office
- Exterior painting of the office.

**RO-LEN MANAGEMENT CORPORATION**  
**MINUTES OF COUNCIL MEETING OF BUILDING PRESIDENTS**  
**HELD ON NOVEMBER 24<sup>TH</sup>, 2025 AT THE RECREATION HALL**

**Treasurer – B. Provencher**  
(copy on file)

- Presentation of balance sheet as of October 31, 2025
  - Accounts receivable as of October 31, 2025
- (A copy of the budget was e-mailed to all corporate presidents a week before the meeting).

Actual results vs. budget

- Salaries
- Insurance costs
- Municipal services (water, sewer and garbage collection).
- Maintenance and repair of common areas
- Business taxes

Balance sheet:

- Bank accounts / reserve account
- 5-year debt settled

**Social Club Committee – G. Lavallée**  
(copy on file)

Ms. Lavallée read her report.  
She sent out invitations for the welcome dinner to be held on December 7<sup>th</sup>.

**Unfinished Business - 2025-11-24-499**

First reading of the motion presented by Lise Boucher (R) regarding feeding wild animals on the complex grounds; the motion will be presented for a second reading for approval at the next Board of Presidents meeting in December 2025.

This proposal concerns Article 1.14, Part 1 of the house rules:

“Any shareholder or subtenant caught feeding animals, including but not limited to fish, ducks, iguanas, and squirrels, on any grounds of the Ro-Len Lake Gardens complex will automatically be fined \$50.00 per offense.”

**New Business – 2025-11-24-500**

Election of the nominating committee by secret ballot in preparation for the Ro-Len Management Board of Directors elections.

The elected members of the nominating committee are:

- Rémi Poulin (E), chairman
- Gilles Morin (F)
- Betty Molinaro (K)

**Good & Welfare – 2025-11-24-501**

- D. Cournoyer (F), we discussed speeding on our streets at the last meeting; where do we stand on that?  
France Morin replied that Isabelle had contacted the City of Hallandale about this; the city installed a temporary radar on 10<sup>th</sup> Street last summer to verify the allegations and take the necessary action.  
They concluded that there was no need to install speed bumps at this time.
- D. Cournoyer (F) requested that corporations should be notified in advance of the date of grass cutting in December, so that they should have time to remove the electrical extensions that power holiday decorations.

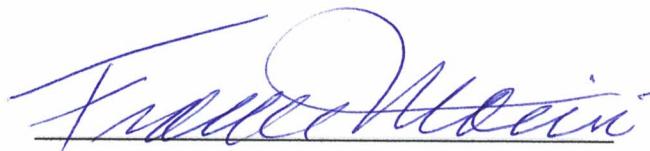
**RO-LEN MANAGEMENT CORPORATION**  
**MINUTES OF COUNCIL MEETING OF BUILDING PRESIDENTS**  
**HELD ON NOVEMBER 24<sup>TH</sup>, 2025 AT THE RECREATION HALL**

- A. Jacques (V) asked what progress had been made with the 40-year inspection work. France Morin replied that corporations "E, F, H, R, S, and T" had received bids for the work. The next corporations to receive theirs are "A, C, G, J, K, L, M, N, P and V." The city understands we are in the process of inspections and work. The work for corporations "B, D, and S" has been completed.
  
- R. Desruisseaux (J) noted that people are not following the rules at the pool. He asked if it would be possible to add more signs. France Morin replied that no additional signs could be added but assured him that the pool rules would be sent to all shareholders.

**Adjournment - 2025-11-24-502**

Proposed by C. Côté (L)  
Seconded by R. Desruisseaux (J)  
Adopted (14/18).  
Meeting adjourned at 11:40 a.m.

Prepared by:



France Morin  
President



France Morin  
Secretary

**RO-LEN MANAGEMENT CORPORATION**  
**PROCÈS-VERBAL DE LA RÉUNION DU CONSEIL DES PRÉSIDENTS D'IMMEUBLE**  
**TENUE LE 24 NOVEMBRE 2025 A LA SALLE RÉCRÉATIVE**

**Ouverture de l'assemblée** at 9:44 a.m.

Étaient présents des membres du Conseil: France Morin, Bertrand Provencher, Rémi Jomphé.

**Présences**

17 édifices / 18 étaient représentées. (*Aucun représentant de l'édifice "D"*)  
Nous avons quorum.

**Approbation de l'ordre du jour du 24 novembre 2025 – 2025-11-24-496**

Proposée par R. Desruisseaux (J)

Secondée par R. Poulin (E)

Résultat du vote 17 / 18

Adoptée

**Adoption du procès-verbal de l'assemblée du 24 mars, 2025 - 2025-11-25-497**

Proposée par V. Alfieri (G)

Secondée par M. Mayer (M)

Résultat du vote 17 / 18

Adoptée

**Lecture de la correspondance**

(*Pas de correspondance*)

**Rapports des officiers**

**Présidente – F. Morin**

Elle remercie les gens de leur présence à cette première réunion. Elle a souhaité la bienvenue à nos nouveaux actionnaires et à nos résidents saisonniers qui reviennent parmi nous. Elle a aussi remercié les membres des conseils d'administration qui sont présents ce matin; leur coopération et leur temps précieux sont grandement appréciés. Avant d'aborder les différents sujets inscrits à l'ordre du jour, elle a rappelé qu'en cas d'incertitude quant à l'interprétation ou l'application d'un règlement spécifique, elle invite à consulter le recueil complet des règlements qui est aussi accessible sur notre site web. « La mission du Conseil d'Administration de Ro-Len Management, est d'aider les différents conseils d'administration de chaque corporation dans l'application uniforme et rigoureuse des règlements en vigueur. »

- Ventes et sous-locations :

Il est important de savoir qu'une vente ou sous-location d'unité, est interdite avant un (1) an de la date de l'achat.

À cet effet, les copies en anglais et en français des règlements administratifs de Ro-Len relatifs à la vente et à la sous-location d'unités ont été insérés dans les dossiers distribués aux représentants des corporations avant la réunion.

- Espaces de stationnements :

Vous trouverez ci-joint dans votre dossier une copie du règlement maison concernant les places de stationnement.

C'est ce même règlement que tous les actionnaires ont lu, accepté et signé lors de leur entrevue pour l'achat de leur unité; il est bien mentionné et spécifié à la page 9, item #12, que chaque unité n'a droit qu'à un (1) seul espace de stationnement par unité de condo.

**RO-LEN MANAGEMENT CORPORATION**  
**PROCÈS-VERBAL DE LA RÉUNION DU CONSEIL DES PRÉSIDENTS D'IMMEUBLE**  
**TENUE LE 24 NOVEMBRE 2025 A LA SALLE RÉCRÉATIVE**

À cet effet, aucune permission spéciale pour modifier cette règle ne devrait être accordée; ainsi personne d'autre ne pourra se plaindre sur un traitement de faveur (article 12 du document de sélection).

**- Bons de travail, la procédure :**

Ne pas soumettre vos demandes de travaux directement à Brugen.  
Seuls les membres du conseil d'administration d'une corporation ont le pouvoir de remplir un bon de travail. (Une copie en blanc a été remise dans le dossier des présidents)  
Tous les bons de travail doivent être remplis par écrit et remis au bureau ou envoyés par courriel au bureau.

**- Nourrir la faune sauvage :**

Même après maints avertissements, il y a toujours des actionnaires qui nourrissent les animaux; il est strictement défendu de nourrir les animaux, qu'ils soient à plume ou à poil!!!

Tout ce qu'ils mangent doit sortir et la plupart du temps leurs dégâts se retrouvent sur nos trottoirs, balcons, nos voitures et même sur nos tables extérieures.

Il en va de la responsabilité de chaque conseil d'appliquer cette règle avec leurs actionnaires.

**- Les gros rebuts :**

Aucun meubles usagés ou autres gros rebuts ne doivent être laissé autour du conteneur à déchet et encore moins devant un édifice; je vous rappelle que la ville d'Hallandale Beach émet des amendes sévères aux contrevenants qui désobéissent à cette règle.

Afin de vous conformer à ce règlement, vous avez la permission de disposer de ces rebus dans le gros conteneur situé à côté du bureau.

Nous tenons à vous rappeler qu'en aucun temps Brugen n'est autorisé à lever ou transporter vos gros rebuts.

**Vous devrez apporter vous-même vos rebuts aux heures suivantes :**

**du lundi au vendredi entre 8.00 a.m. et 3.00 p.m.**

Veuillez-vous assurer que cette règle est respectée ; si vous voyez ou êtes informé de l'arrivée de nouveaux meubles, il est de votre devoir d'informer l'actionnaire concerné de la façon dont il doit se débarrasser des anciens meubles.

**- Lumières de Noël :**

Elles pourront être allumées du 30 novembre au 4 janvier 2026.

**Vice-Président – R. Jomphe**

Il souhaite la bienvenue à tous et leur souhaite une excellente saison.

Résume ce qui a été fait pendant l'été :

- Peinture des trottoirs arrière autour du lac
- Peinture des trottoirs devant les stationnements
- Remplacements des portes à la piscine :
  - Portes des salles de bain
  - Portes de la salle de machinerie
- Remise à neuf complète du terrain de « *Shuffleboard* »
- Nouvelles portes et fenêtres au bureau
- Peinture extérieure du bureau.

**RO-LEN MANAGEMENT CORPORATION**  
**PROCÈS-VERBAL DE LA RÉUNION DU CONSEIL DES PRÉSIDENTS D'IMMEUBLE**  
**TENUE LE 24 NOVEMBRE 2025 A LA SALLE RÉCRÉATIVE**

**Trésorier – B. Provencher**  
(Copie du rapport en filière)

- Présentation des états financiers au 31 octobre 2025
- Analyse des résultats actuels comparés au budget :
  - Les salaires
  - Les assurances
  - Les services publics
  - Les aires communes
  - Les taxes d'affaire
- Présentation du bilan au 31 octobre 2025
- Comptes à recevoir au 31 octobre 2025

**Club Social – G. Lavallée**  
(Copie en filière)

Mme Lavallée a lu son rapport.

Elle a lancé une invitation pour le souper de bienvenue qui aura lieu le 7 décembre prochain.

**Affaires courantes – 2025-11-24-499**

Présentation en première lecture de la motion présentée par Lise Boucher (R), à propos de nourrir les animaux sauvages sur les terrains du complexe; la motion sera présentée en deuxième lecture pour approbation lors de la prochaine réunion du conseil des présidents de décembre 2025.

Cette proposition concerne l'article 1.14 partie 1 du règlement maison :

« Tout actionnaire ou sous-locataire surpris en train de nourrir les animaux, incluant, mais sans s'y limiter, les poissons, les canards, les iguanes et les écureuils, sur tous les terrains du complexe de Ro-Len Lake Gardens, se verra automatiquement infliger une amende de \$50.00 par infraction constatée. »

**Affaires nouvelles – 2025-11-24-500**

Élection du comité de nomination par vote secret en préparation des élections du Conseil d'Administration de Ro-Len Management. Les membres élus du comité de nomination sont :

- Rémi Poulin (E), président
- Gilles Morin (F)
- Betty Molinaro (K)

**Questions et commentaires – 2025-11-24-501**

- D. Cournoyer (F), nous avons parlé de la vitesse dans nos rues lors de la dernière réunion; où en sommes-nous rendus?  
France Morin a répondu qu'Isabelle a communiqué avec la ville d'Hallandale à ce propos; la ville a installé un radar temporaire sur la 10<sup>ème</sup> Rue pour vérifier les allégations et appliquer les actions nécessaires. Ils en sont venus à la conclusion qu'il n'y avait pas de nécessité d'installer des dos d'âne pour le moment.
- D. Cournoyer (F), a demandé qu'au mois de décembre les corporations soient avisées à l'avance de la date de la coupe des gazons afin d'avoir le temps de procéder à l'enlèvement des extensions électriques qui alimentent les décors des Fêtes.

**RO-LEN MANAGEMENT CORPORATION**  
**PROCÈS-VERBAL DE LA RÉUNION DU CONSEIL DES PRÉSIDENTS D'IMMEUBLE**  
**TENUE LE 24 NOVEMBRE 2025 A LA SALLE RÉCRÉATIVE**

- A. Jacques (V), a demandé où en sommes-nous rendus avec travaux d'inspection pour le 40 ans?

France Morin a répondu qu'en ce moment les corporations « E, F, H, R, S et T » ont reçus les soumissions pour l'exécution des travaux. Les prochaines corporations à recevoir les leurs, sont « A, C, G, J, K, L, M, N, P et V ». La ville est bien au courant que nous sommes dans le processus des inspections et travaux.

Les travaux des corporations « B, D et S » sont complétés.

- R. Desruisseaux (J), a remarqué que les gens ne respectent pas les règlements à la piscine. Il a demandé si c'était possible d'ajouter d'autres affiches.

France Morin a répondu qu'on ne peut ajouter d'autres affiches, mais a assuré qu'il y aura un envoi des règlements de la piscine à tous les actionnaires.

**Ajournement - 2025-11-24-502**

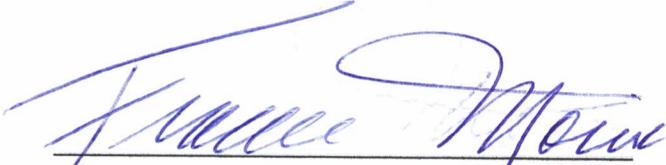
Proposée par C. Côté (L)

Secondée par R. Desruisseaux (J)

Adopté (14/18).

Ajournement de l'assemblé at 11:40 a.m.

Préparé par:

  
France Morin  
Présidente

  
France Morin  
Secrétaire