

**RO-LEN MANAGEMENT CORPORATION**  
**MINUTES OF COUNCIL MEETING OF BUILDING PRESIDENTS**  
**HELD ON DECEMBER 15<sup>TH</sup>, 2025 AT THE RECREATION HALL**

**Call to order** at 9:38 a.m.

Were in attendance from the Board:

France Morin, Bertrand Provencher, Jean Garon.

**Roll call**

17 / 18 buildings were represented. (*Building "P" not shown*).

We have quorum.

**Approval of the Agenda of December 15<sup>th</sup>, 2025 – 2025-12-15-506**

Proposed by J. Demers (S)

Seconded by R. Jomphe (T)

Vote result 17 / 18

Adopted

**Adoption of the meeting minutes of November 24<sup>th</sup>, 2025 - 2025-12-15-507**

Proposed by M. Bilodeau (D)

Seconded by R. Poulin (E)

Vote result 17 / 18

Adopted

**Adoption of the meeting minutes of December 8<sup>th</sup>, 2025 - 2025-12-15-508**

Proposed by M. Mayer (M)

Seconded by L. Geoffrion (G)

Vote result 17 / 18

Adopted

**Reading of correspondence**

(*copy in file*)

Reading in English and French by the president of a letter from Mr. André Jacques addressed to Ro-Len Management concerning insurances.

*"Ro-Len's general insurance, tell us about the cost of insurance per condo unit to cover hurricanes, and how to save interest on an incomplete payment?"*

The response given by the treasurer, Mr. Bertrand Provencher:

1. *"The average cost of hurricane insurance per unit is \$1,046, including \$16 for financing."*
2. *"Financing is a matter of overall savings for shareholders: without financing, we would have to pay a total premium of \$512,765 in a single payment on March 1<sup>st</sup>. If we had to pay this amount on that date, each shareholder would have to pay an amount equivalent to six months of maintenance fees. It is therefore more practical and economical to finance the insurance amount."*

**Officers' Reports**

**President – F. Morin**

The topics she addressed were as follows:

- Cleanliness of building exteriors: on front and rear balconies, upstairs and downstairs, do not clutter these common areas with too many plants and/or pieces of furniture that could obstruct traffic, as mentioned in our house rules (part 1, sections 1.4 and 1.5).
- Respect for volunteers; they must be always respected in all areas of our complex. Haughty, impoliteness and arrogant attitudes are unacceptable.
- Ask shareholders to check their mailboxes and make sure that the mail in them belongs to them.

**RO-LEN MANAGEMENT CORPORATION**  
**MINUTES OF COUNCIL MEETING OF BUILDING PRESIDENTS**  
**HELD ON DECEMBER 15<sup>TH</sup>, 2025 AT THE RECREATION HALL**

- Office hours during the holiday season:
  - o Closed on December 25 and 26
  - o Closed on January 1 and January 2

***Vice-President – J. Garon***

He explains that his task will involve reviewing the regulations, mainly those of Ro-Len Management and the house rules.  
He assures that this will be done with the cooperation and consent of the corporations' boards.

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

- Present and explain the financial statements.
- 2026-2027 budget: Ro-Len Management Corporation's annual budget will be emailed to all shareholders on or before January 21<sup>st</sup>, 2026, five days before it is presented to the Council of Presidents on January 26<sup>th</sup>, 2026.
- You must hold your corporation's annual meeting as soon as possible after the presentation of the Ro-Len Management budget, i.e., on or after January 27<sup>th</sup>, 2026. Your corporation's shareholders must be notified of this meeting at least 10 days in advance, i.e., on or after January 17<sup>th</sup>, 2026.
- The annual meeting of your corporation must address, among other things, your corporation's budget and Ro-Len Management's budget. Shareholders will vote on whether to adopt your corporation's budget and Ro-Len Management's budget.
- The results of the vote on Ro-Len Management's budget will be announced at a special meeting of the Council of Presidents during the week of February 2<sup>nd</sup>, 2026.
- Quorum and voting rights: A quorum is required for the meeting to be valid. This quorum corresponds to the presence, in person or by email, of at least thirty-three and one-third percent (33-1/3%) of the members listed in the corporation's register. Each registered shareholder has one vote at the members' meeting.
- This vote may be cast in person or by email for each share or fraction of a share registered in their name in the share register of the at the time of the meeting.

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

In the absence of Ms. Lavallée, Ms. France Morin read her report and, following the death of her father, offered her sincere condolences.

**Unfinished Business 2025-12-15-509**  
*(copy on file)*

Second reading of the motion presented by Ms. Lise Boucher:  
*"Any shareholder or subtenant caught feeding animals, including but not limited to fishes, ducks, iguanas, and squirrels, on any property within the Ro-Len Lake Gardens complex will automatically be fined \$50.00 per violation."*

**Vote on the motion:**  
Proposed by P. Miller (E)  
Seconded by C. Côté (L)  
Vote result 17 / 18  
**Motion adopted**

**RO-LEN MANAGEMENT CORPORATION**  
**MINUTES OF COUNCIL MEETING OF BUILDING PRESIDENTS**  
**HELD ON DECEMBER 15<sup>TH</sup>, 2025 AT THE RECREATION HALL**

**New Business**

**Good & Welfare**

A. Jacques (V) asks the following question: *"For each corporation, what would be the deductible in the event of a hurricane?"*

The response given by Treasurer Bertrand Provencher:

*"An amount equal to 5% of the value of each building, or **approximately** \$135,000. I would also like to remind you that the total insurance coverage for the complex is \$10,000,000."*

M. Mayer (M) asks the following question: *"Could we get more details about the corporations that are in default on their maintenance fees, as mentioned by the treasurer at the meeting on November 24?"*

The treasurer, Mr. Bertrand Provencher, replied:

*"We cannot provide specific details at this time, as the files are in the hands of lawyers."*

**Adjournment - 2025-12-15-510**

Proposed by B. Molinaro (K)

Seconded by C. Côté (L)

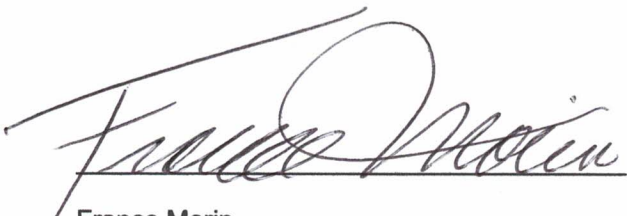
Adopted (17/18).

Meeting adjourned at 10:50 a.m.

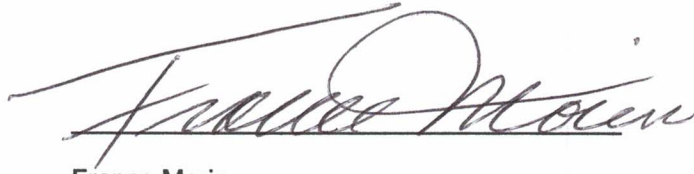
The members of the Ro-Len Management board wish everyone:

**HAPPY HOLIDAYS!**  
and  
**HAPPY HANUKAI**

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 15 DÉCEMBRE 2025 A LA SALLE RÉCRÉATIVE**

**Ouverture de l'assemblée** at 9:38 a.m.

Étaient présents des membres du Conseil: France Morin, Bertrand Provencher, Jean Garon.

**Présences**

17 édifices / 18 étaient représentées. (Édifice "P", non représenté)

Nous avons quorum.

**Approbation de l'ordre du jour du 15 décembre 2025 – 2025-12-15-506**

Proposée par J. Demers (S)

Secondée par R. Jomphe (T)

Résultat du vote 17 / 18

Adoptée

**Adoption du procès-verbal de l'assemblée du 24 novembre, 2025 - 2025-12-15-507**

Proposée par M. Bilodeau (D)

Secondée par R. Poulin (E)

Résultat du vote 17 / 18

Adoptée

**Adoption du procès-verbal de l'assemblée du 8 décembre, 2025 - 2025-12-15-508**

Proposée par M. Mayer (M)

Secondée par L. Geoffrion (G)

Résultat du vote 17 / 18

Adoptée

**Correspondance**

(Copie en filière)

Lecture en anglais et en français par la présidente d'une lettre de monsieur André Jacques adressée à Ro-Len Management concernant les assurances;

« L'assurance générale de Ro-Len, qu'on nous parle du coût assurances par unité de condo pour couvrir les ouragans, et comment faire pour économiser des intérêts pour un paiement non-complet? »

La réponse donnée par le trésorier M. Bertrand Provencher :

1. « Le coût d'assurance anti-ouragan moyen par unité est de \$1,046 incluant un montant de \$16 pour le financement. »
2. « Le financement est une question d'économie globale pour les actionnaires : sans financement, nous aurions à payer une prime globale de \$512,765 payable en une seule fois au 1<sup>er</sup> mars. Si nous devons payer ce montant à cette date, chaque actionnaire devrait alors verser un montant équivalant à 6 mois de frais de maintenance. Il devient donc plus pratique et économique de financer le montant de l'assurance. »

**Rapports des officiers**

**Présidente – F. Morin**

Les sujets qu'elle a abordés sont les suivants :

- Propreté extérieure des édifices; sur les balcons avant et arrière, en haut et en bas, ne pas encombrer ces lieux communs avec des plantes et/ou des pièces d'ameublement trop nombreux pouvant nuire à la circulation, tel que mentionné dans nos « house rules » (partie 1, article 1.4 et 1.5).
- Respect des bénévoles; respect de nos bénévoles en tout temps et en tout lieux sur notre complexe. Les attitudes hautaines et arrogantes sont inacceptables.
- Demande aux actionnaires de vérifier leur courrier dans les boîtes aux lettres et de s'assurer que le courrier qui s'y trouve leur appartient.

**RO-LEN MANAGEMENT CORPORATION**  
**PROCÈS-VERBAL DE LA RÉUNION DU CONSEIL DES PRÉSIDENTS D'IMMEUBLE**  
**TENUE LE 15 DÉCEMBRE 2025 A LA SALLE RÉCRÉATIVE**

- Horaire du bureau pour le temps des Fêtes :
  - Fermé les 25 et 26 décembre
  - Fermé le 1<sup>er</sup> janvier et 2 janvier

***Vice-Président – J. Garon***

Il explique que sa tâche portera sur la révision des règlements, principalement ceux de Ro-Len Management et ceux des règlements maisons.

Il assure que ce sera fait avec la collaboration et le consentement des conseils des corporations.

***Trésorier – B. Provencher***

*(Copie en filière)*

- Il présente et explique les états financiers.
- Budget 2026-2027 : le budget annuel de Ro-Len Management Corporation sera envoyé par courriel le ou avant le 21 janvier 2026 à tous les actionnaires soit 5 jours avant sa présentation au Conseil des Présidents le 26 janvier 2026.
- Vous devez tenir la réunion annuelle de votre corporation le plutôt possible suivant la présentation du budget de Ro-Len Management soit le ou après le 27 janvier 2026. Les actionnaires de votre corporation doivent être avisés de cette réunion au moins 10 jours à l'avance soit le ou après le 17 janvier 2026.
- La réunion annuelle de votre corporation doit porter entre autre sur le budget de votre corporation et sur le budget de Ro-Len Management. Les actionnaires devront voter sur l'adoption ou non du budget de votre corporation et sur le budget de Ro-Len Management.
- Le résultat du vote sur le budget de Ro-Len Management sera communiqué lors d'une réunion spéciale du Conseil des Présidents la semaine du 2 février 2026.
- Quorum et droit de vote : pour que la réunion soit valide, un quorum est requis. Ce quorum correspond à la présence, en personne ou par courriel, d'au moins trente-trois et un tiers pour cent (33-1/3 %) des membres inscrits au registre de la société. Chaque actionnaire inscrit dispose d'un droit de vote lors de la réunion des membres. Ce vote peut s'exercer en personne, par courriel, pour chaque action ou fraction d'action inscrite à son nom dans le registre des actions de la société au moment de la réunion.
- Envoi des documents et procédures : tous les documents nécessaires ainsi que les procédures à suivre seront transmis à l'avance aux conseils d'administration. Cela permettra à chacun d'être bien préparé pour élaborer et approuver le budget de chaque Association.

***Club Social – G. Lavallée***

*(Copie en filière)*

En l'absence de Mme Lavallée, Mme France Morin a lu son rapport et, à la suite du décès de son père, lui a offert ses sincères condoléances.

**Affaires courantes 2025-12-15-509**

*(Copie en filière)*

Deuxième lecture de la motion présentée par Mme Lise Boucher :

*« Tout actionnaire ou sous-locataire surpris en train de nourrir des animaux, incluant, mais sans s'y limiter, les poissons, les canards, les iguanes et les écureuils, sur tous les terrains du complexe Ro-Len Lake Gardens, se verra automatiquement infliger une amende de 50,00 \$ par infraction constatée. »*



**RO-LEN MANAGEMENT CORPORATION**  
**PROCÈS-VERBAL DE LA RÉUNION DU CONSEIL DES PRÉSIDENTS D'IMMEUBLE**  
**TENUE LE 15 DÉCEMBRE 2025 A LA SALLE RÉCRÉATIVE**

**Vote sur la motion :**

Proposée par P. Miller (E)

Secondée par C. Côté (L)

Résultat du vote 17 / 18

**Motion adoptée**

**Affaires nouvelles**

**Questions et commentaires**

A. Jacques (V), pose la question suivante : «*Pour chaque corporation, quelle serait le montant de la franchise dans l'éventualité d'un ouragan?* »

La réponse donnée par le trésorier M. Bertrand Provencher :

« *Un montant de 5% de la valeur de chaque édifice, soit **environ** \$135,000. Je désire aussi vous rappeler que la couverture totale de la prime d'assurance pour le complexe est de \$10,000,000.* »

M. Mayer (M), pose la question suivante : «*Pourrait-on obtenir plus de détails concernant les corporations qui sont en défaut de paiements de leurs frais de maintenance et dont a parlé le trésorier lors de la réunion du 24 novembre dernier ?* »

La réponse donnée par le trésorier M. Bertrand Provencher :

« *Nous ne pouvons pas donner de détails précis pour le moment, car les dossiers sont entre les mains des avocats.* »

**Ajournement 2025-12-15-510**

Proposée par B Molinaro (K)

Secondée par C. Côté (L)

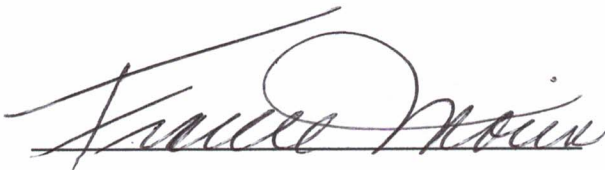
Adopté (17/18)

Ajournement de l'assemblée at 10:50 a.m.


Les membres du conseil de Ro-Len Management souhaitent à tous :

**JOYEUSES FETES!**

Préparé par:



France Morin  
Présidente



France Morin  
Secrétaire