

RÈGLEMENTS
DE
RO-LEN MANAGEMENT CORPORATION
HALLANDALE BEACH, FLORIDE
ADOPTÉS ET RATIFIÉS LE 19 MARS, 2012

TRADUCTION

The French translation of this original English language document is provided for your convenience only. In case of misunderstanding, the original English document is held to be the official document.

La traduction française de ce document officiel écrit en anglais est offerte pour une meilleure compréhension seulement. En cas d'incompréhension, le texte anglais prévaut.

RÈGLEMENTS DE RO-LEN MANAGEMENT CORPORATION

PRÉAMBULE

ATTENDU QUE, RO-LEN MANAGEMENT CORPORATION (ci-après nommée la « Corporation ») est un organisme sans but lucratif en Floride, société constituée le 2 décembre 1999, dans le but de fournir des services de gestion unifiés pour les 18 coopératives d'immeubles que constituent la communauté Ro-Len Lake Gardens, et pour permettre à ces coopératives de gérer conjointement la communauté au nom des actionnaires et des propriétaires de ces propriétés; et

ATTENDU QUE, la Corporation n'a jamais formellement adopté les règlements qui régissent les procédures et les opérations de la corporation ; et

ATTENDU QUE, la Corporation a déjà adopté la définition de l'entité non constituée en société connue sous le nom "Ro-Len Lake Gardens Coopératives Inc.," et sa "Constitution du Conseil des Présidents d'immeubles, qui datait d'avant son incorporation ; et

ATTENDU QUE, la Corporation reconnaît qu'elle a remplacé et a réussi à exercer les pouvoirs précédemment exercés par l'entité non constituée en corporation, et que les références à l'entité sans personnalité morale sont confuses, trompeuses et inutiles ; et

ATTENDU QUE, les coopératives d'immeubles, à l'unanimité et dans un but commun les uns avec les autres, ont convenu de mettre en place ces nouveaux règlements, en vue d'adopter le meilleur de l'ex-Constitution du Conseil des présidents d'immeubles, et à les rendre pertinents pour les besoins actuels de la Corporation, et en conformité avec la loi actuelle et le chapitre 719, Florida Statutes, comme il peut exister de temps à autre.

EN CONSÉQUENCE, le Conseil des Présidents d'immeubles de Ro-Len Lake Gardens, une organisation établie dans le but de promouvoir les intérêts communs et le bien-être des résidents de cette communauté de 384 familles, par un vote unanime, par les présentes adopte les règlements suivants de Ro-Len Management Corporation, précédemment connu sous

le nom de la Constitution du Conseil des présidents d'immeubles de Ro-Len Lake Gardens.

ARTICLE 1 NOM ET USAGE

Section 1. Le nom de cette entité est "Le Conseil des Présidents d'immeubles de Ro-Len Lake Gardens".

Section 2. Le but de cette Corporation est défini dans le préambule et il doit agir comme le « Master Cooperative Association » sous réserve des dispositions du Chapitre 719, Florida Statutes du "Cooperative Act", comme il peut être constitué de temps à autre, dans la mesure où il peut se rapporter à la nature et aux buts de cette Société.

ARTICLE 2 ORGANISATION

Section 1 Le Conseil sera composé de trente-six (36) présidents et vice-présidents d'immeubles dûment élus des dix-huit (18) corporations d'immeubles de Ro-Len Lake Gardens, sauf comme indiqué ci-après.

Section 2 Chaque immeuble aura droit à un vote, pour un total de (18) votes au Conseil. Seul le président d'immeuble aura le droit de vote, sauf qu'en son absence le vice-président exercera ce droit. En l'absence du président et du vice-président, leur suppléant qui devra être membre du Conseil de direction de leur immeuble ou toute personne dûment désignée par lettre comme représentante de la corporation en question aura le droit de vote. Les coactionnaires d'une unité ne peuvent pas servir simultanément comme officiers du Conseil des présidents d'immeubles.

Section 3 Seulement le président ex officio du Conseil et encore actionnaire, qui aura servi un minimum d'un terme complet sera membre du Conseil et aura tous les droits sauf le droit de faire des propositions ou de voter pour une période de deux ans.

Section 4 Tout membre du Conseil siégeant comme président du Conseil n'aura pas droit de vote, le vote de son immeuble sera délégué à son vice-président ou son suppléant.

ARTICLE 3 OFFICIERS

Section 1 Seulement un président, un vice-président ou un membre du Conseil d'immeubles dûment élu et actionnaire sera éligible à un poste d'officier de ce Conseil.

Section 2 Les officiers de ce Conseil seront un président, un premier vice-président, un deuxième vice-président, un secrétaire et un trésorier.

Section 3 Tous les officiers de ce Conseil seront en poste pour deux (2) ans ou jusqu'à ce que l'officier ne soit plus éligible pour servir au Conseil, selon la première éventualité.

Section 4 Le président du Conseil peut nommer tout actionnaire au poste de secrétaire de séance ainsi qu'au poste de sergent d'armes.

ARTICLE 4 ÉLECTIONS

Section 1 À la première réunion de novembre des années impaires, le président du Conseil des présidents d'immeubles doit procéder à l'élection d'un comité de nomination de cinq (5) membres parmi les membres du Conseil. Les nominations pour ce comité doivent être faites parmi les membres du Conseil. Le rôle du comité de nomination est de s'assurer qu'il y ait au moins un candidat valable qui accepte la nomination pour chacun des postes du Conseil. Le vote sera par bulletins secrets. Le candidat recevant le plus grand nombre de votes sera le président de ce comité de nomination et les quatre (4) candidats suivants avec le meilleur pointage seront les autres membres du comité de nomination. Deux semaines plus tard, le président du Conseil convoquera une réunion spéciale pour entendre le rapport du comité de nomination. À ce moment, des nominations additionnelles pour tous les postes du Conseil peuvent être faites par tous les membres du Conseil des présidents d'immeubles. S'il devait y avoir

d'autres nominations au poste de président du Conseil, les élections de tous les officiers du Conseil seront reportées au lundi suivant. S'il n'y a pas de nomination additionnelle de l'assemblée pour le poste de président du Conseil, alors les élections devront se tenir pendant cette réunion pour tous les membres du Conseil par vote secret et une majorité des votes sera nécessaire pour être élu. Si au troisième tour, aucune majorité n'est obtenue, on laissera tomber les noms de tous les candidats sauf les deux (2) qui auront eu le plus de votes et un tour final sera tenu. Si une égalité se produit, les membres doivent voter jusqu'à ce que l'égalité soit rompue.

Section 2 Les officiers nouvellement élus entrent en fonction immédiatement après la levée de la réunion des élections.

Section 3 Si le poste de président ou de premier vice-président devient vacant, l'officier suivant selon la ligne d'organisation doit occuper le poste laissé vacant. Tout autre poste laissé vacant doit être comblé par le président du Conseil et ratifié par les membres à la prochaine réunion. Les nouveaux officiers resteront en fonction jusqu'à la fin du présent terme.

Section 4 Des accusations d'inconduite contre tout officier élu pour mauvaise exécution, inaction ou malversation, peuvent être présentées au Conseil par une requête écrite signée par trois (3) présidents d'immeubles. Le Conseil élira un comité d'enquête pour entendre, analyser et décider si les accusations sont fondées. Si l'officier en question est jugé coupable des accusations, alors une proposition pour le démettre de ses fonctions sera présentée. La proposition devra être supportée par les trois-quarts ($\frac{3}{4}$) des membres ayant droit de vote pourvu qu'il y ait quorum.

ARTICLE 5

DEVOIRS DES OFFICIERS

Section 1 DEVOIRS DU PRÉSIDENT

Le président est l'officier supérieur de ce Conseil. Il présidera toutes les assemblées du Conseil, fera respecter les règlements et formera tous les comités sauf exceptions. Il aura l'autorité sur tous les employés de Ro-Len. Il peut déléguer certaines tâches à ses confrères officiers, à son comité conseil ou à un actionnaire qui peut avoir l'expertise ou l'expérience dans un domaine quelconque. Il aura l'autorité pour signer les pièces justificatives, les contrats et autres transactions inhérentes aux fonctions de chef d'une organisation. Il sera membre de droit de tous les comités (sauf le comité de nomination et le comité de vérification) et y aura droit de parole.

Section 2 DEVOIRS DU PREMIER VICE-PRÉSIDENT

Le premier vice-président agit comme président en l'absence du président et s'acquitte de toutes les fonctions de président en l'absence ou incapacité prolongée du président. Il doit présider toutes les réunions du comité conseil. Il s'acquittera de toutes les tâches que lui attribuera le président.

Section 3 DEVOIRS DU DEUXIÈME VICE-PRÉSIDENT

Le deuxième vice-président agira comme premier vice-président en l'absence du premier vice-président. Il s'acquittera de toutes les tâches que lui attribuera le président.

Section 4 DEVOIRS DU SECRÉTAIRE

Le secrétaire tiendra les dossiers des procès-verbaux de toutes les réunions du Conseil. Il notera toutes les corrections dans les procès-verbaux et corrigera la copie officielle de ces procès-verbaux. Il tiendra un dossier de toutes propositions adoptées à toutes les réunions du Conseil. Il devra afficher les convocations de toutes les réunions sur les babillards de tous les immeubles. Il doit aussi s'assurer que les dossiers officiels sont tenus selon les exigences des lois fédérales et de celles de l'état de la Floride qui peuvent être mises à jour de temps à autre.

Section 5 DEVOIRS DU TRÉSORIER

Les opérations relatives aux déboursés de fonds sont faites par le président du Conseil tel que mentionné à l'article 7, section 2 des règlements. Les opérations comptables sont confiées au commis comptable assisté du comité des finances. Le trésorier devra lire l'état des revenus, des dépenses et du solde encaisse et aussi s'acquitter de toute autre tâche que le président peut lui attribuer.

Section 6 DEVOIRS DU SERGENT D'ARMES

Le sergent d'armes assiste le président pour maintenir l'ordre à toutes les réunions. Il doit aussi s'acquitter des tâches que peut lui confier le président, de temps à autres.

ARTICLE 6 LES COMITÉS

Section 1 Le président doit mettre sur pied les comités suivants: un comité de construction, un comité des contrats, un comité d'assurance, un comité des finances, un comité conseil/règlements et un comité de bingo. Tout actionnaire est éligible pour faire partie de ces comités.

Section 2 Le président peut former des comités spéciaux au besoin. Tout actionnaire est éligible pour faire partie de ces comités spéciaux.

Section 3 Un membre d'un comité qui n'est pas un membre du Conseil aura droit de parole mais devra se limiter au sujet pertinent au travail du comité dont il est membre et rien d'autre. Il n'aura pas le droit de présenter une proposition ni n'aura le droit de vote.

Section 4 RÈGLEMENTS MAISON

Le Conseil des Présidents d'immeubles a le pouvoir de créer les règlements maison relatifs au divertissement, à la piscine, aux trottoirs, à la pétanque, au jeu de palets, au bocci et à tous les espaces extérieurs adjacents aux immeubles et aux espaces communs. Il peut également formuler des règles pour l'utilisation de la salle de récréation, l'horaire de la navette et pour toutes

les activités, pour le bien-être général des résidents de Ro-Len Lake Gardens.

Section 4 (A) Les plaintes doivent d'abord être étudiées à l'interne par le Conseil d'administration de l'immeuble concerné. Si le Conseil de l'immeuble est incapable de parvenir à un règlement satisfaisant, la plainte sera soumise au Comité des griefs. Si le Comité des griefs est incapable de résoudre la plainte, il doit la renvoyer au Conseil des présidents pour résolution finale.

Section 4 (B) Chaque immeuble doit conserver son autorité à établir des règles pour tous les domaines et activités qui ne sont pas spécifiquement mentionnés ci-dessus.

Section 5 **LE COMITÉ DU CLUB SOCIAL**

Les officiers du Club social seront un président, un vice-président, un directeur, un secrétaire et un trésorier. Ils seront élus par les 18 présidents d'immeubles ou si l'un d'eux le souhaite, le vice-président ou un représentant qui doit être un membre du bureau de direction de l'immeuble. Tout actionnaire pourra être mis en nomination. Ces officiers seront élus à une réunion spéciale immédiatement après la dernière réunion du Conseil des Présidents du mois de mars des années impaires. Les élections doivent avoir lieu immédiatement après la fermeture des nominations. L'élection sera à la majorité du vote des membres présents. (Modifié le 20 janv. 2025)

Section 5(A) Les officiers du comité du Club social seront responsables de l'administration des activités de divertissement et de récréation de Ro-Len Lake Gardens.

Section 5 (B) Le comité du Club social sera constitué d'un représentant, qui sera un actionnaire, désigné par les officiers du Club social pour représenter chacune des activités de divertissement et de récréation telles que la danse, le billard, les cartes, la pétanque, le palet, le bocci, le bingo, la natation, l'exercice, etc. au besoin, ainsi que des officiers du comité du Club social.

Section 5 (C) Le mandat de tous les officiers du Club social sera de deux (2) ans.

Section 5 (D) Le comité du Club social sera responsable de la mise en place des sous-comités pour les différentes activités selon les besoins.

Section 5 E Si le poste de président ou de vice-président devient vacant, l'officier suivant de la ligne d'organisation comblera le vide. Pour tout poste laissé vacant, le président du Conseil devra trouver un remplaçant. La nomination sera ratifiée par les membres à la prochaine réunion du Conseil.

Section 5 (F) Le comité du Club social se réunira au besoin

Section 5 (G) Le président du Club social peut dépenser la somme de 200,00\$ pour tout achat sans le consentement du comité. Les dépenses de plus de 200,00\$ doivent être approuvées par les officiers élus du Club social, avec pièces justificatives dans tous les cas.

Section 5 (H) Le comité du Club social devra être auto-suffisant.

Section 5 (I) Le président du comité du Club social doit soumettre un rapport des activités et des finances aux réunions régulières du Conseil des présidents.

Section 5 (J) Les dépenses en capitalisation et en entretien des équipements récréatifs incluant le bingo seront assumées par le Conseil des présidents et devront être prévues au budget.

Section 6 **COMITÉ DE GRIEFS**

Le comité de griefs doit être composé du président et du premier vice-président du Conseil et trois actionnaires nommés par le président et approuvés par le Conseil des présidents d'immeubles. Advenant un conflit d'intérêt, le membre en conflit doit se désister.

Section 6 (A) Le comité de griefs doit tenter de résoudre les plaintes localement de manière juste et impartiale.

Section 7 **COMITÉ DE VÉRIFICATION**

Le comité de vérification doit être formé de cinq (5) actionnaires de Ro-Len Lake Gardens. Il doit examiner tout ce qui regarde l'administration de Ro-Len Management Corporation, incluant les finances du comité du Club social et du Bingo. Il doit rapporter ses observations et ses recommandations au Conseil des présidents une fois par année. Toute négligence flagrante doit être rapportée au Conseil immédiatement.

Section 7 (A) Les postes laissés vacants doivent être comblés à la prochaine réunion. Les remplacements doivent provenir de la liste des bénévoles.

ARTICLE 7 FINANCES

Section 1 Le comité des finances sera formé de cinq (5) membres, soit des membres du Conseil ou des actionnaires de Ro-Len Lake Gardens. Il devra considérer tous les aspects de la finance sauf ceux sous la juridiction du comité du Club social et du Bingo. Il devra présenter un rapport aux réunions régulières du Conseil. Il devra inclure dans ce rapport un état des revenus, des dépenses et du solde encaisse. Il fournira un budget annuel détaillé à une réunion spéciale en janvier

Section 2 Le président du Conseil aura le pouvoir sans le consentement du Conseil de payer toutes les factures régulières, les hypothèques régulières, les comptes courants, la location de terrain, les frais d'entretien courants et d'urgences qui surviennent au jour le jour. En cas d'urgence, les officiers du Conseil ; le président, le premier vice-président, le deuxième vice-président, le secrétaire et le trésorier auront le pouvoir de dépenser les sommes nécessaires sans le consentement du Conseil. Un rapport complet desdites dépenses urgentes doit être présenté à la prochaine réunion régulière du Conseil.

Section 3 Les officiers du Conseil peuvent dépenser pour un achat ou un projet non prévu au budget jusqu'à 2000,00\$ pour des besoins essentiels sans le consentement du Conseil. Pour les dépenses de plus de 2000,00\$, ils doivent obtenir le consentement du Conseil des présidents par un vote majoritaire des deux-tiers (2/3). Si la dépense est acceptée, tous les immeubles devront se conformer.

Section 4 Le budget proposé incluant les cotisations, réductions ou augmentations des paiements mensuels par les actionnaires doit être d'abord présenté au Conseil lors de la réunion de janvier pour discussions ou changements si nécessaire. Si le budget proposé considéré par le Conseil est approuvé par la majorité simple des membres présents avec droit de vote, il doit être soumis aux corporations des immeubles à une réunion spéciale des actionnaires tenue à cette fin. Les présidents d'immeubles ou leurs représentants autorisés doivent ensuite soumettre au Conseil le résultat du vote à la prochaine réunion ou à une réunion spéciale à cette fin. Si les deux tiers des corporations approuvent le budget proposé, la cotisation, la réduction ou l'augmentation des paiements mensuels, tous les actionnaires seront alors liés et le budget entrera en vigueur le 1^{er} mars de l'année courante. Une copie du budget proposé présenté à la réunion du Conseil de janvier doit être distribuée à tous les actionnaires avant la tenue de la réunion, en conformité avec les lois de la Floride.

Section 5 Les levées de fonds sont payables par les actionnaires de chaque immeuble directement à Ro-Len Management Corporation dans un délai de trente (30) jours suivant la publication de l'avis. Dans le cas de délinquance, les coûts de perception, y compris les honoraires d'avocat, doivent être recouvrables de la partie délinquante, qu'il y ait ou non un jugement définitif prononcé par une cour de juridiction compétente. Les levées de fonds non payées à échéance sont soumises aux conditions établies dans les chapitres 83 et 719, du "Florida Statutes", qui peuvent être modifiés de temps à autre.

Section 5 (A) Nonobstant ce qui précède, si les efforts de perception de la Corporation sont infructueux, la Corporation doit référer l'affaire aux immeubles concernés pour placer un droit de rétention et pour recours judiciaires, pour d'autres actions en justice conformément aux dispositions des règlements de l'immeuble.

Section 5 (B) Dans le cas où un immeuble en particulier prend d'autres mesures juridiques, les coûts de perception et les frais d'avocat peuvent inclure les frais et honoraires engagés par la Corporation en vertu du présent article. Si l'immeuble en question récupère ses frais et honoraires de l'actionnaire délinquant, l'immeuble doit rembourser à la Corporation sa quote-part du total des coûts et des frais recouvrés.

ARTICLE 8

RÉUNIONS

Section 1 Les réunions régulières du Conseil se tiendront le troisième lundi de novembre, décembre, janvier, février et mars à 09H30 à la salle communautaire. Si une autre date ou autre lieu s'impose, un avis écrit sera affiché par le secrétaire au moins cinq (5) jours avant la date de la réunion régulière.

Section 2 Le président a le pouvoir de convoquer une réunion spéciale. Une telle réunion peut aussi être convoquée par le président suite à une demande écrite de cinq (5) présidents d'immeubles. La convocation doit être faite selon l'article 8, section 1.

ARTICLE 9

ORDRE DU JOUR

Section 1 Toute affaire contraire aux articles des documents d'Incorporation et règlements des corporations coopératives "Articles of Incorporation and By-Laws of the "Cooperative" Corporations" et du Bail de propriété et de la convention d'occupation "Proprietary Lease and Occupancy Agreement" ne peut pas être considérée par ce Conseil.

ARTICLE 10

QUORUM

Section 1 Douze (12) des dix-huit (18) présidents d'immeubles ou leurs substituts présents et éligibles à voter constituent le quorum pour transiger toutes les affaires de ce Conseil à moins d'indication contraire stipulée dans ces règlements.

Section 2 Tel que déjà stipulé dans ce document, les mesures adoptées par ce Conseil, engagent toutes les corporations d'immeubles de Ro-Len Lake Gardens. Si l'une des corporations d'immeubles ne se conforme pas à toute mesure adoptée par le Conseil dans une période de vingt (20) jours, cette corporation cessera d'être membre en bonne et due forme.

Section 3 Tout membre du Conseil ou corporation non conforme tel que défini ci-haut sera privé de ses droits de parole et de vote jusqu'à ce qu'un vote du Conseil mette fin à la non-conformité.

Section 4 Une action prise en conformité avec les sections 2 et 3 de cet article ne devra d'aucune façon libérer la corporation d'immeuble ou les actionnaires de leurs obligations de s'acquitter de leurs frais d'entretien mensuels et des cotisations s'il y en a, durant cette période.

ARTICLE 11 VOTE

Section 1 Un vote majoritaire des membres ayant droit de vote est requis pour toute proposition lorsque le quorum existe sauf indication contraire mentionnée dans ces règlements.

ARTICLES 12 AMENDEMENTS

Section 1. Une motion visant à modifier ces règlements doit être soumise par écrit, sous la forme requise pour les modifications en vertu du chapitre 719, du « Florida Statutes », et signée et approuvée par au moins cinq (5) membres du Conseil, représentant cinq (5) différents immeubles, et être proposée et secondée lors d'une réunion du Conseil. Cette motion visant à modifier les règlements doit être considérée comme la modification proposée en première lecture. Le président de la réunion peut entendre la discussion sur la motion, mais la motion ne peut être approuvée lors de la réunion en première lecture.

Section 2. La motion visant à modifier ces règlements doit être placée à l'ordre du jour de la réunion du Conseil, ou lors d'une réunion spéciale du Conseil, qui doit avoir lieu au moins deux (2) semaines après la première lecture. À la réunion prévue pour la deuxième lecture de la modification proposée, une majorité des deux tiers d'un quorum des membres ayant droit de vote est nécessaire pour adopter l'amendement proposé. Si la motion est adoptée, les amendements doivent faire partie des règlements, et prennent effet immédiatement. Le secrétaire sera responsable de promulguer les avis des nouveaux amendements à tous les actionnaires.

Section 3. Parce que ces règlements sont un changement majeur de la pratique antérieure, la première adoption de ces règlements est subordonnée au consentement écrit et unanime des 18 présidents d'immeubles, qui doivent chacun obtenir l'autorisation expresse de leur Conseil d'administration respectif d'accorder un tel consentement.

Section 4 Le code “Robert’s Rules of Order” doit guider les délibérations non décrites dans les articles de ces règlements.

Section 5 **ORDRE DU JOUR**

- (a) Ouverture
- (b) Présences
- (c) Approbation de l’ordre du jour
- (d) Appr. du procès-verbal de la dernière assemblée
- (e) Lecture de la correspondance
- (f) Rapports des officiers
- (g) Rapports des comités
- (h) Affaires courantes
- (i) Affaires nouvelles
- (j) Questions et commentaires.
- (k) Ajournement.

ARTICLE 13 RÈGLEMENTS

Section 1 Ces règlements sont assujettis à tous les changements faits de temps à autre aux lois de la Floride et aux autres exigences fédérales.

ARTICLE 14

DATE D'ENTRÉE EN VIGUEUR

Section 1 Cette révision des règlements s'applique aussi aux Règlements maison et au comité du Club social, sauf si prévu autrement. Ces règlements prennent effet immédiatement après ratification par le Conseil.

APPROUVÉE PAR LE COMITÉ DE LA CONSTITUTION/RÈGLEMENTS,
LE 28 FÉVRIER, 2012

Serge Côté, président
Carmen Pedalino
Rose Lamothe
Rachel Donatelli

Norman Kearns
Anne Gullifa
Peter Harelle

CES NOUVEAUX RÈGLEMENTS ANNULENT ET REMPLACENT TOUTE AUTRE ENTENTE VERBALE OU ÉCRITE ENTRE RO-LEN MANAGEMENT CORPORATION ET LE CONSEIL DES PRÉSIDENTS D'IMMEUBLES DE RO-LEN LAKE GARDENS.

ADOPTÉS ET RATIFIÉS PAR LES 18 CORPORATIONS DU CONSEIL DES PRÉSIDENTS D'IMMEUBLES DE RO-LEN LAKE GARDENS LE 19 MARS, 2012.