



# Hawaiian Gardens

Phase VII

Lauderdale Lakes, Florida

## Procès-verbal de la réunion du Conseil d'administration

21 février 2023

### Présences :

#### Officiers administratifs du CA de la Phase :

Christine Lebel	Présidente	Directrice Poinciana Gardens
Gilles Babin	Trésorier	Trésorier Quince Gardens
Jacques Dufresne	1 <sup>er</sup> Vice-Président	1 <sup>er</sup> Vice-Président Poinciana Gardens
Luc Lessard	2 <sup>e</sup> Vice-Président	1 <sup>er</sup> Vice-Président Rose Gardens
Céline Dandurand	Secrétaire	Directrice Sea Grape Gardens

### Directeurs :

#### Poinciana Gardens :

Aurèle Beauregard	Président
Réjean Bourassa	2 <sup>e</sup> Vice-Président
Guy Tousignant	Secrétaire
Jean Cournoyer	Substitut

#### Quince Gardens :

Normand Joannette	Président
Michel Dupuis	1 <sup>er</sup> Vice-Président
Pierre Gilbert	2 <sup>e</sup> Vice-Président
Line Marcoux	Secrétaire

#### Rose Gardens :

Paul Du Temple	2 <sup>e</sup> Vice-Président
Jacques Labonté	Trésorier
Pierre St-Germain	Secrétaire
Gary Provencher	Substitut

#### Sea Grape Gardens :

Daniel Monast	Président - Trésorier
Hubert Poirier	1 <sup>er</sup> Vice-Président
Yves Lauzon	2 <sup>e</sup> Vice-Président
France Sicard	Secrétaire

<b>Absents :</b>	Rock Côté	Président Rose Gardens
	Manon Sirois	Substitut Rose Gardens
	Denis Pilote	Trésorier Poinciana Gardens

### 1. Ouverture de la Réunion

La réunion est ouverte à 9h00

### 2. Lecture et adoption de l'ordre du jour

Lecture de l'ordre du jour faite par Christine Lebel

Ajouts au point 11 - Varia :

- Firme comptable
- Seuils des portes des unités
- Inspection 50 ans & SIRS

Le point restera accessible aux ajouts, en fin de réunion, **Accepté par tous.**

### **3. Lecture et adoption du procès-verbal de la réunion du CA en date du 6 janvier 2023**

La secrétaire, Céline Dandurand fait un résumé des points discutés lors de la réunion. Plusieurs de ceux-ci seront discutés dans la présente réunion.

Michel Dupuis demande une correction au procès-verbal de cette rencontre, et **d'ajouter la modification suivante :**

Au point 7 **Révision des règlements, Autorisation des Motos sur le site**

« Après avoir fait une présentation sur la possibilité d'autoriser les motos sur le site d'HG Phase VII, la Présidente a demandé à procéder à un vote afin d'amender le règlement touchant les motos. Un directeur est intervenu pour demander la suspension de ce vote compte tenu que cette procédure de votation, n'était pas conforme aux Règlements (Bylaws) d'HG Phase VII. Cette intervention a été soutenue par trois membres présents, aucun vote n'a été fait.

Par ailleurs, la Présidente a demandé un tour de table pour connaître l'opinion des Directeurs et Officiers sur la présence des motos sur notre site. Plusieurs étaient embarrassés de répondre, par ailleurs le tour de table a été fait. » **Fin de la modification.**

### **4. Nouvelle façon de fonctionné pour le CA**

Selon les « Bylaws », tous les membres des CA de chaque immeuble sont dorénavant membres du conseil exécutif de la Phase VII. Dorénavant, les réunions se dérouleront avec les représentants de tous les propriétaires d'unités.

Il demeure que les Officiers Administratifs poursuivront la gestion de la Phase et tout dossier important sera soumis aux autres membres avant quelque changement que ce soit.

Chaque membre sera autorisé à parler et faire connaître son opinion ainsi qu'à voter s'il y a lieu (Bylaws).

### **5. Suivi du Comité de Révision des Règlements**

Line Marcoux membre dudit comité fait un compte-rendu des travaux fait jusqu'à ce jour par le comité. Tel que convenu, un représentant par immeuble et un représentant pour la Phase se sont penchés sur chaque règlements préalablement établis.

Elle nous explique qu'après discussion, il a été suggéré de joindre « Règlements & Règles de vie » dans un seul document, pour rendre la consultation par les propriétaires et locataires, plus accessible et facile.

Plusieurs versions des règlements étaient en circulation (certains incomplets et d'autres se contredisant) et avoir un autre document à consulter (Règles de Vie) en plus, pouvait être incommode pour tous.

Plusieurs règlements sont aussi assujettis à des Lois Municipales (Lauderdale Lakes), du comté de Broward et même de l'État de la Floride, nous devons en tenir compte. Elle nous rappelle que c'est un processus complexe, sérieux et qui se doit d'être rigoureux.

Elle nous avise qu'une expertise légale sera demandée à un de nos co-propriétaires (avocat américain).

Hubert Poirier membre du comité, prend la parole pour aviser les membres qu'il n'y a pas que l'élaboration des dites règles qui demeurent cléricales, qui est en jeu, mais aussi leurs applications.

Messieurs Poirier, Beauregard et Du Temple se pencheront sur ce dossier très sensible, cela demeure tout un défi mais le point que tous les membres considèrent comme primordial est le Respect entre les gens.

### **6. Mise à jour Réno Club House**

Christine Lebel nous avise que l'on est toujours en attente de permis, un entrepreneur américain a été contacté et prendra en charge la suite du travail de rénovations. Il y a possibilité que deux permis soient nécessaires, un pour les travaux d'électricité et l'autre pour les travaux de structure (plafond suspendu). Les permis seront d'ordres commerciaux, pour répondre à des interrogations de certains membres, à suivre.

## 7. Dossier Gazébos

Le dossier des gazébos, qui a été soulevé comme des travaux à être effectués dans des délais urgents, et mis de côté en attente de terminer le dossier du Club House, sera traité et pris en charge par une nouvelle équipe dans les plus brefs délais. L'état de nos gazébos demeurent très alarmant, l'on doit travailler dès maintenant sur leur remplacement, non récupérables selon Jacques Dufresne, la structure est compromise par les intempéries, l'âge et surtout par les termites. Tous les gazébos devront être revus, autant ceux entourant la piscine que ceux qui se trouvent du côté des jeux de Pétanques & Shuffleboard.

Céline Dandurand apporte que le Comité d'amélioration qui avait été mis sur pied l'an dernier pourrait le prendre en charge, elle dit que plusieurs membres de ce comité seront déçus d'être écartés du projet qui selon elle fait partie d'améliorations de notre site. M. Dufresne avise les personnes présentes que le dossier des gazébos est un gros dossier et qu'il doit être traité de façon plus spécifique, Mme Dandurand demeure toujours intéressée à faire partie de ce groupe.

Donc les membres du CA décident qu'un nouveau groupe est formé, voici les membres :

### Responsable :

- Jacques Dufresne                      1<sup>er</sup> Vice-Président              Phase VII

### Membres :

- Christine Lebel                      Présidente                      Phase VII
- Luc Lessard                      1<sup>er</sup> Vice-Président              Phase VII
- Paul Du Temple                      2<sup>e</sup> Vice-Président              Rose Gardens
- Pierre St-Germain                      Secrétaire                      Rose Gardens
- Pierre Gilbert                      2<sup>e</sup> Vice-Président              Quince Gardens
- Jean Cournoyer                      Substitut                      Poinciana Gardens

### Membres à confirmer :

- Manon Sirois                      Substitut                      Rose Gardens
- Guy Labelle                      Propriétaire                      Quince Gardens (expertise électricité)

M. Dufresne fera une première évaluation et contactera les membres pour discuter du dossier, à suivre.

## 8. Vente / Achats

Lors de la dernière réunion, il a été décidé que compte tenu du retrait de M. Côté dans le dossier, et devant la faible probabilité de trouver quelqu'un de bénévole qui accepterait de prendre la relève pour l'ensemble de la Phase, l'on tenterait de trouver un représentant pour chacun des immeubles. M. Monast du Sea Grape Gardens a posé sa candidature pour son immeuble. Michel Dupuis du Quince Gardens a discuté du dossier avec M. Côté et envisageait de prendre la relève pour toute la phase. Ceux-ci avaient déjà reçu un document élaboré par M. Côté, sur les procédures à suivre. M. Michel Dupuis ne poursuivra pas pour suivre ce dossier, nous sommes toujours à la recherche de bénévoles.

Mme Dandurand avise tous les membres que M. Rock Côté qui avait la charge des dossiers depuis plusieurs années, nous offre de continuer à s'en occuper, tous sont très enthousiastes, plusieurs s'inquiétaient sur la confidentialité des informations qui auraient circulées. M. Tousignant a aussi conçu pour le Poinciana Gardens un document avec toutes les informations du dossier Vente & Achat, Mme Dandurand demande à ce que dorénavant l'on prenne l'habitude de partager les informations entre les divers bâtiments et ainsi travailler pour uniformiser nos pratiques et documents.

Un groupe est formé pour vérifier ledit document et voir la possibilité de le rendre accessible pour tous les immeubles. Il va sans dire que c'est dans un souci de travail d'équipe et de faciliter la gestion de tous les conseils exécutifs de la Phase.

## Représentants :

- Guy Tousignant Poinciana Gardens
- Line Marcoux Quince Gardens
- Rock Côté Rose Gardens
- Daniel Monast Sea Grape Gardens

## 9. Alarme & Protection Incendies

À la suite d'un évènement la semaine dernière (déclenchement d'une alarme d'incendie), l'on a pris connaissance qu'aucun de nos immeubles n'était relié à une centrale d'alarme. Dans le passé, il semblerait que tous les bâtiments étaient reliés, à vérifier.

De plus le fait de ne pas être relié et qu'aucune procédure (lorsqu'une alarme se déclenche) n'a été établie si une alarme était entendue, la sécurité de nos gens nous semble à risque.

Une demande est faite pour que le système d'alarme soit relié dans les plus brefs délais, Mme Lebel s'engage à faire cette demande et à chercher si le système avait déjà été relié et savoir pourquoi le fait d'être relié avait été abandonné, et depuis quand.

Aussi, suite aux tests qui devaient être entrepris par la Cie en charge du dossier, et que plusieurs membres mettent en doute. Dans plusieurs immeubles

- Aucun test d'alarme entendu
- Aucun test stroboscopique
- Aucune visite des unités pour vérifications malgré des avis de réparations à être effectués

Pour toutes les réparations prévues sur notre système, Mme Lebel a déjà contacté la responsable et demandera d'accélérer les travaux de réparations à faire. Une demande sera faite pour une évaluation de tout notre système de protection incendie.

Deux compagnies ont la charge de notre système, Absolute et Pye Barker, soit pour les extincteurs, les gicleurs, les valves et les alarmes. Dorénavant une seule Cie sera retenue, soit Pye Barker pour tous les items se rattachant à la Protection Incendie de la Phase VII, dossier en cours de réalisation. En parallèle, un groupe sera formé pour concevoir une procédure lors du déclenchement d'une alarme sur le site HG 7. Pour que tous les membres des CA des immeubles ainsi que les résidents sachent quoi faire dans ce cas et éventuellement faire le relevé de nos installations électriques, de protections d'incendies et autres s'y rattachant.

M. Cournoyer, le webmaster de la Phase suggère de faire un appel à tous les propriétaires qui seraient intéressés à faire partie de ce groupe, de même il propose de toujours passer via le site Web pour toute demande de participation à des comités consultatifs de tout genre (pour tout dossier quelconque).

M. Gary Provencher, Substitut au CA du Rose Gardens, se porte volontaire pour faire partie de ce groupe.

## 10. Sécurité nocturne l'intérieure de l'enceinte des jardins

Mme Dandurand suggère l'achat et l'installation de lumières à détection de mouvements, sur les différents immeubles à des endroits stratégiques.

Quelques membres remettent en doute la sécurité de nos gens, seulement à l'ajout de ces lumières, ces sommes d'argent seraient dépensées pour rien selon eux, cela n'empêcherait pas les visiteurs indésirables. Il serait plus approprié d'ajouter des clôtures dans les quatre coins de nos jardins, entre deux bâtiments. Cela découragerait les rodeurs et serait plus gênant pour eux de passer par les Breezeway, avec les caméras avec enregistrement en fonction.

Une discussion s'en suit sur les avantages et inconvénients de clôturer. M. Lessard nous montre un devis pour l'installation des clôtures dans les coins et aussi dans les Breezeway (travaux effectués dans une autre Phase). Donc, il est suggéré de joindre le dossier des clôtures avec le dossier des gazebos, bien entendu en deux dossiers distincts pour les coûts.

Des soumissions seront demandées et lorsque le groupe aura pris une décision, celle-ci sera soumise au CA, suivre.

Lire la proposition comme suit :

Faire l'évaluation des travaux et coûts pour l'ajout de clôtures dans les quatre coins de nos jardins (et aussi les Breezeway, si la décision va dans ce sens) & pour le remplacement de nos gazébos. Et ce pour joindre ces dépenses dans un même temps.

**Proposé par :** Céline Dandurand

**Secondé par :** Pierre St-Germain

### **Adopter à l'unanimité**

Dans un même temps quelques membres discutent de l'excellent travail effectués par Mme Clara Gomez dans le dossier de la surveillance d'été de notre site. À suivre à la prochaine réunion.

## **11. Varia**

### ➤ Firme Comptable

M. Labonté, Trésorier du Rose Gardens demande des explications pour tous les problèmes dans le dossier des comptes à recevoir des propriétaires d'unités. Il semblerait que le comptable aurait de la difficulté à faire son exercice financier mensuel.

M. Babin nous avise qu'il est très compliqué de changer de Firme Comptable, de plus maintenant avec le suivi plus serré, le comptable réussi à respecter nos demandes. Mais en cette période de l'année (Impôts américains) cela demeure difficile. Et qu'en plus le vérificateur qui avait accepté de vérifier nos comptes avait décidé de ne pas le faire et ce après avoir attendu une réponse de sa part pendant 2 mois. ....

Mme Lebel & M. Babin rencontreront sous peu un nouveau vérificateur.

Pour ce qui est des erreurs des années antérieures, c'est un dossier fastidieux. À suivre.

Il serait peut-être judicieux de sensibiliser chaque propriétaire d'unité qu'ils vérifient eux-mêmes leurs comptes bancaires (Fees) et avisent immédiatement le trésorier de leur immeuble, s'il y a des erreurs.

M. Monast avise les membres du CA que dorénavant les suivis se font de façon plus stricte de la part de tous les trésoriers.

Il ne demeure pas moins qu'au niveau de la banque pour la réception des documents demandés et ce pour répondre à nos besoins, c'est très compliqué. Certains membres demandent pourquoi ne pas changer d'Institution Bancaire, c'est aussi très complexe. Sera à réévaluer mais pas pour l'instant.

En fin de compte certains membres mettent en doute le travail du comptable et de la Banque.

Il est suggéré que les trésoriers se penchent sur ces problèmes compte tenu que ce sont eux qui ont l'odieuse responsabilité de l'ingrat travail de trésorerie, mais surtout qu'ils connaissent tous les aléas du dossier. À suivre.

### ➤ Seuils de portes des unités de condo

Lors de la dernière réunion du conseil exécutif du Sea Grape Gardens, le dossier de peindre les seuils de portes de toutes les unités a été discuté. Ce CA en est venu à conclusion que les seuils de portes appartiennent à l'immeuble étant partie prenante des murs du bâtiment. Certains seuils étant dans un état pitoyable et sale, donc pour uniformiser tout le bâtiment, il sera demandé que tous les seuils de portes soient peints de la couleur des trottoirs et passerelles. M. Yves Lauzon et Mme Dandurand demandent aux membres des autres bâtiments leur avis sur la question pour uniformiser la Phase à ce propos. Après discussion, les membres des CA des autres immeubles ne considèrent pas cela important et de leurs ressorts, ils laissent aux propriétaires des unités, le soin de s'occuper de peindre eux-mêmes lesdits seuils.

➤ Inspection 50 ans + SRIS

Questionnement pour accélérer l'inspection de nos bâtiments en vue de répondre aux nouvelles réglementations sur l'évaluation de nos installations (structures, électricité, plomberie, etc.), pour janvier 2024.

Mme Dandurand mentionne que nous devrions devancer notre demande auprès d'un inspecteur, elle et d'autres membres du CA du Sea Grape Gardens ont participé à une formation sur la nouvelle réglementation. Deux avocates avaient fortement suggéré de prévoir le plus tôt possible les inspections, compte tenu que peu d'inspecteurs certifiés en intégrité structurale seront disponibles. Nous pourrions déjà entreprendre certaines réparations ou corrections qui pourraient nous être demandées. Dans d'autres complexe de condominium, ils avaient reçu une lettre les avisant de faire faire l'inspection à une date prédéterminée, certains des membres ont pu avoir des copies de ces inspections et l'on pourrait se référer à celles-ci.

M. Beaugard a déjà contacté un architecte pour le Poinciana et une rencontre est prévue, il est demandé que des membres des autres édifices le rencontre aussi, toujours pour travailler en équipe et faire de la Phase VII une entité uniforme et surtout unie.

Après discussion, il est entendu que pour la Phase VII nous allons attendre ledit avis d'inspection, mais en priorisant certains dossiers urgents (Gazébos...) et continuer à nous informer auprès d'autres complexes.

➤ Aménagement paysagé (Fleurs & arbustes)

Mme Dandurand demande que les sommes qui avaient déjà été envisagées pour l'achat d'arbustes soient disponibles. Les membres du Comité d'aménagement paysagé ont beaucoup travaillé bénévolement sur l'élaboration d'un plan d'agacement pour combler les espaces dépourvus de végétation par le retrait des soucoupes de télé satellite (Shaw Direct) fait il y a déjà plus d'un an.

M. Babin avise les membres que nous devrions envisager que les sommes prévues au budget pour le paysagement serait dépassé, 8% alors que le coût réel a été jusqu'à maintenant de 10%.

De plus, des dépenses non prévues pour le remplacement de deux systèmes de climatisation ont été faites, donc il suggère de reporter les dépenses pour la plantation des arbustes au début de la prochaine saison en novembre, alors que nous aurons une idée plus précise de nos dépenses réelles et à venir.

De plus, lors de la discussion sur ce sujet plusieurs membres des immeubles élargissent le débat et demandent à M. Babin, des sommes dues à leurs édifices pour certaines années antérieures. La priorité devrait être donné aux remboursements. Dossier à suivre par les trésoriers.

Il est décidé de reporter le dossier d'aménagement paysagé (l'achat et la plantation d'arbustes), au prochain budget.

**Proposé par :** Pierre St-Germain

**Secondé par :** Gilles Babin

Suite à ces demandes constantes au niveau de remboursement quelconque lors de différentes réunions, Mme Dandurand fait la suggestion que l'on pourrait peut-être entrevoir la séparation de la gestion de chaque bâtisse (par un vote général des propriétaires, et ce pour répondre à la réglementation selon les Bylaws). S'ils étaient indépendants, les immeubles verraient à leur propre revenus et dépenses.

Discussion entre les membres et M. Babin avise les gens que la gestion demeurerait la même de toute façon. Qu'à la fin de l'année fiscale, la séparation des revenus et dépenses de chaque

immeuble est faite et ce en tenant compte de leurs besoins et ceux de la Phase (lieux communs).

**La proposition est rejetée par tous.**

➤ Règlementation sur le Bruit

M. Joannette nous avise que certaines personnes se sont plaintes du non-respect des règles par rapport au bruit. Beaucoup de gens excèdent les heures permises selon nos règlements et ce à tout instant, ces dépassements sont assez fréquents et indisposent plusieurs de nos résidents.

Lors des soirées festives, la musique est assez forte et selon plusieurs ne respecterait pas le nombre de décibels qui est permise par la municipalité. Chacun y va de son avis, certains membres disent qu'il y a de la musique qui est aussi entendu provenant d'autres bâtiments alentour de la Phase, de l'autre côté des canaux..., et ces membres d'ajouter « nous ne sommes pas dans un CHSLD ».

L'an dernier le CA en place avait voté pour prolonger l'heure permise à 23h00 pour la musique, lors des Soirées à Thèmes (4 par année) du Club Social. Plusieurs membres présents sont en accord avec cette règle. Mais compte tenu du règlement municipal qui établit à 22h00, nous ne pouvons pas l'inscrire à nos règlements.

Il est suggéré de poursuivre la musique lors de célébrations à l'intérieur du club House (23h00 permis par la municipalité), mais certains membres rapportent que les résidents préfèrent les festivités extérieures. Tous sont d'accord pour dire que lors des soirées du Mercredi et des soirées Spéciales du Club Nord Sud, les résidents sont favorables à entendre la musique. Malheureusement quelques personnes abusent, la musique et même des conversations à haute voix et des cris sont échangés à tout instants les soirs de semaine.

Il est demandé que le CA se penchent sur la question pour faire respecter les règles établies. Le nouveau Comité de Révision des Règlements et Règles de vie est déjà en ce moment à vérifier comment faire respecter règles qui seront votées. Trois membres de ce comité sont en ce moment à élaborer un processus, mais cela demeure complexe.

L'aménagement de notre site pour nos rencontres amicales favorise la diffusion du bruit, l'eau augmente sa propagation et l'écho est optimisé.

Donc, il est entendu que le CA enverra un avis à tous les résidents pour leur rappeler la règle en ce qui a trait au bruit, règle qui s'appuie sur un règlement municipal et les sensibiliser aux inconvénients et dérangement que cela pourrait être pour certains résidents.

## **12. Date de la Prochaine réunion**

La prochaine réunion du Conseil d'administration de la Phase VII sera tenue le 22 Mars à 9h00

## **13. Levée de la réunion**

La réunion se termine et est levée à 11h35.

Céline Dandurand Secrétaire CA HG Phase VII