

CONSEIL AD. HAWAIIAN GARDENS PHASE VII

Procès-Verbal de la Réunion du 6 Janvier 2023

1. Ouverture

Ouverture de la réunion à 9h57

Présences :

Christine Lebel	Présidente	HG Phase VII
Jacques Dufresne	1 ^{er} Vice-Président	HG Phase VII
Luc Lessard	2 ^e Vice-président	HG Phase VII
Gilles Babin	Trésorier	HG Phase VII
Céline Dandurand	Secrétaire	HG Phase VII
Daniel Monast	Président	Sea Grape Gardens
Normand Joannette	Président	Quince Gardens
Paul DuTemple	1 ^{er} Vice-Président	Rose Gardens
Réjean Bourassa	1 ^{er} Vice-Président	Poinciana Gardens

Absences :

Rock Côté	Président	Rose Gardens
Aurèle Beauregard	Président	Poinciana Gardens

Observateurs :

Michel Dupuis	1 ^{er} Vice-Président	Quince Gardens
Pierre Gilbert	2 ^{ième} Vice-Président	Quince Gardens
Jacques Labonté	Trésorier	Rose Gardens

2. Lecture et adoption de l'ordre du jour

Correctif au point 3, Lire

- Présentation de Luc Lessard

Lecture Faite par Christine Lebel

Avec ajout au point 9. Varia, Inspection & SIRS (Structural Integrity Reserve Study)

- Lumières stationnement
- Comcast
- Surveillance & gestion saison été 2023 CA Phase VII

Adoptée à l'unanimité

Il est demandé à tous si les observateurs pouvaient poser des questions et ou émettre une opinion. Tous les membres du CA & les Présidents sont d'accord de donner le droit à ceux-ci de s'exprimer.

3. Présentation d'un nouveau membre des administrateurs au CA de la Phase

Christine Lebel présente Luc Lessard, substitut du CA de l'immeuble Rose Gardens. M.Lessard agit comme membre actif en l'absence de trois membres du CA du Rose Gardens.

4. Lecture et adoption des procès-verbaux en date des 15 novembre 2022

Résumé fait par Céline Dandurand

Adoptée unanimement

5. Firme comptable & Mandat de vérification des livres

Mme Lebel & M. Babin respectivement Présidente et trésorier de la Phase ont rencontré M. John Bono de la firme de vérification, il vérifie en ce moment s'il prendra notre dossier en main. À suivre.

Par ailleurs, M. Bono a suggéré plusieurs Cie de comptable et même des gestionnaires pour l'ensemble de notre complexe. Ce dernier point est assez dispendieux, et le fait de remettre notre gestion à un tiers changera notre façon de fonctionner. Donc, le suivi à ce niveau sera discuté dans une autre réunion.

M. Babin avise chacun des représentants des immeubles que les états financiers des 3-4 dernières années (sous l'autre conseil d'administration) n'avaient pas été faits, ainsi que les rapports d'impôts de 2018 à 2021. Il demande à ce que chacun des bâtiments envoi au IRS (Impôt Américain) ces documents signés au plus tôt, si ce n'est pas déjà fait.

6. Mandataire pour les enquêtes de crédits; achats & ventes de condo

M. Rock Côté s'étant désisté de ce mandat, après 8 ans de bénévolat, et ayant accompli un excellent travail, nous devons trouver un remplaçant. M. Côté demeurera disponible pour la transmission du travail à faire.

Ce dernier nous a remis les procédures à entreprendre pour bien accomplir les tâches dans ce dossier très important.

Une discussion s'en suit, devons-nous demander un remplaçant pour la Phase, comme faisant M. Côté ou une personne par bâtiment. La priorité étant de trouver quelqu'un de confiance, ayant une bonne connaissance de l'anglais (documents), et possédant un certain degré d'éthique en ce qui a trait à la confidentialité des informations dont il (ou elle) va prendre connaissance.

Il est proposé que les CA de chaque immeuble trouve une personne de cette trempe n'étant pas nécessairement membre du conseil exécutif de la bâtisse. Un essai sera fait pour traiter les dossiers par immeuble, si cela est concluant, le processus fera par immeuble, sinon nous retournerons au fonctionnement par une personne/Phase.

Proposé par : Normand Joannette

Secondé par : Christine Lebel

Adopté à l'unanimité

7. Révision des règlements

Lors de l'AGA en date du 8 décembre 2022, le CA a accepté d'amener le sujet de vérifier certaines règles.

Des points plus prioritaires ont été abordés :

Présence des chiens dans les condominiums

Chaque personne émet son opinion, plusieurs s'interrogent sur la légalité des documents émis par un médecin du Québec, pour la présence d'un chien de soutien émotionnel. Nos règlements et Bylaws indiquent clairement qu'aucun animal n'est autorisé.

On nous avise qu'en 2022, la Floride s'est dotée d'une Loi plus directive encadrant la présence d'un chien comme soutien, physique, psychiatrique et émotionnel. Cette Loi est assez claire, et plusieurs consignes sont à suivre, même jusqu'à des contraventions pour les fausses déclarations.

Dans d'autres complexes de condo comme le nôtre, il y a des demandes de signatures sur un formulaire très complets sur les règles en vigueur pour avoir un animal d'accompagnement émotionnel. Ce règlement sera évalué avec les autres règles.

Voitures électriques ou hybrides

Pour l'instant le branchement de ces voitures est strictement interdit sur le site Hawaiian Gardens, et ce même si les personnes veulent les brancher sur leur prise personnelle de condo.

Nos installations électriques ne le permettent pas, avec la popularité de ces voitures, nous devrons dans un avenir assez proche revoir ce point.

Ajout non demandé lors de L'AGA, mais Normand Joannette demande directement lors de la présente réunion, d'ajouter le sujet de la présence des motos sur le Site d'Hawaiian Gardens. Le sujet est mis à l'ordre du jour et traité ici au point 7, avec les autres règlements.

Autorisation des motos sur le site

Discussion vive sur le sujet, opinions partagées, chacun apporte son point de vue. Nous devons faire une distinction entre le bruit qu'une moto peut émettre et la place qu'une moto avec remorque et une voiture personnelle peut être pris par un propriétaire (3 places). Lors de l'achat une place est octroyée et prévue par condominium.

Dossier sera aussi revu lors de la révision des règlements.

Nous devons vérifier tous les règlements préalablement établis, s'en suivra un vote par tous les membres des CA des immeubles sur tous les amendements apportés par le nouveau comité qui se penchera sur la question. De plus après le vote, plusieurs étapes seront à prévoir. Les nouvelles règles devront faire l'objet d'une vérification auprès du Secrétaire d'État de la Floride et aussi faire enregistrer les changements (amendements) dans les Archives de la Floride.

Il est demandé à tous les Conseils exécutifs des bâtiments de trouver une personne membre de leur conseil, comme personne-ressource et représentant leur immeuble.

Pour tous les sujets touchés lors de cette réunion et les autres règlements non mentionnés, il est proposé que l'on forme un « Comité de Révision des Règlements ».

Proposer par : Céline Dandurand

Secondé par : Daniel Monast

Adopté à l'unanimité

Une demande est faite pour que les propriétaires fournissent à leurs locataires une copie des règles internes à suivre et que ceux-ci signent un document préalablement établi. Même chose pour les nouveaux propriétaires, signature du document lors de l'achat. Que ces documents soient officiels et déposés dans leurs dossiers respectifs. À suivre, suite à la rencontre du nouveau comité

L'on doit aussi se pencher sur la question du non-respect des règles par des individus, que fera-t-on ? Très important point. À suivre.

8. Projet 2023

Comité d'améliorations et projets futurs

Le projet priorisé cette saison est la réfection de l'intérieur du Club House, peinture et réparation du plafond de différentes pièces (grande salle communautaire, bibliothèque, salle de billard).

Les travaux débiteront très bientôt et se poursuivront sur environ quatre semaines, un avis sera envoyé à tous les propriétaires.

Le comité d'aménagement paysagé

Rencontre sous peu, pour élaborer un plan pour combler les espaces laissés à découverts par le retrait des coupoles de Shaw Direct, l'an passé. En début de saison, une décision avait été prise pour restreindre la plantation de fleurs et l'installation de paillis. Comme les sommes qui avaient été allouées ont été épargnées à ce niveau mais déjà budgétées, elles seront redistribuées pour la plantation d'arbustes et le comblement des endroits dépourvus de végétation. À suivre.

Quelqu'un demande à ce que les employés de JLS n'envoient pas le gazon coupé, avec leurs souffleurs dans la lagune. L'an dernier, plusieurs bénévoles avaient nettoyés avec beaucoup d'efforts et de travail le lagon.

Et certains font la remarque qu'il y a encore beaucoup de végétation dans l'eau, et qui leur semble trop importante. Les plantes sont essentielles à la santé du lagon, selon la présidente Christine Lebel et elle nous avise que la Cie Solitude, qui s'occupe de notre eau, assèche notre lagune à toutes les années en juillet et remet une nouvelle eau et de nouveaux poissons., Elle fera le suivie pour la tonte de la pelouse et la présence d'herbe aquatique en plus grande quantité.

Varia

Inspections 50 ans & SIRS (Structural Integrity Reserve Study)

Suite à une formation donnée par un bureau d'avocat et suivi par quelques membres des CA sur le dossier des inspections futures obligatoires, il est proposé d'accélérer le processus de vérifications de nos installations.

Engager le plus tôt possible, un ingénieur qualifié en structure pour vérifier nos installations et fournir un rapport. Peu de ces professionnels ont la nouvelle formation en structure, donc très peu sont disponibles. Ceux-ci peuvent faire les deux inspections et les deux rapports devront obligatoirement se retrouver sur le site Web de la Phase et ainsi être accessible à tous.

Luminaires des stationnements

Le président du Quince Gardens, Normand Joannette demande à qui appartiennent les lumières extérieures sur les bâtiments, qui éclairent le stationnement. Un changement s'impose sur leur immeuble et il se demande qui assumera les frais. Il appartient aux immeubles de payer ceux-ci parce que les lumières sont de leurs responsabilité.

Comcast

La présidente Christine Lebel & Daniel Monast, président du Sea Grape Gardens, ont fait une vérification de nos installations avec une représentante de la Cie Comcast. Nous recevrons des modem neufs :

- Plus performants

- Vitesse égale
- Aucun impact sur les applications (cell.) pour les caméras (pas de changement de mot-passe...)
- Impact mineur pour les travailleurs autonomes (+/- arrêt 5 min.)
- Diminution des coûts (\$)
- Crédits pour immeubles qui auront payés en trop

Daniel Monast demande à ce qu'un suivi rigoureux soit fait pour l'accessibilité des propriétaires aux réseaux locaux (fil Co-Axial)

La Présidente demande à chaque Président d'immeuble de partager la responsabilité au niveau du dossier. Inscription de leurs noms comme personnes responsables, S'il y avait une problématique quelconque, n'importe lequel des présidents mentionnés pourraient avoir accès au dossier d'Hawaiian Gardens Phase VII et ainsi régler celle-ci.

Accepté par chacun des présidents présents et leurs représentants.

Surveillance & gestion saison d'été 2023

La Présidente, Mme Lebel nous réitère l'offre de Mme Clara Gomez de s'occuper de notre Complexe lors de l'absence de la majorité des propriétaires en basse saison, de la mi-avril au début novembre. Elle offre aussi de faire la tenue de livre, dossier à suivre à la prochaine réunion.

Membres du CA de la Phase VII

Comme le prévoit les Bylaws, il est demandé que le Conseil Exécutif de la Phase soit formé par les cinq membres des CA de chaque immeuble, soit au total, 20 membres.

Il est mentionné que dirigé en grand nombre est un défi, chaque membre présent est à même de le voir par la présente réunion, 11 personnes présentent avec droit de parole... 8 membres et 3 observateurs. À la prochaine et première réunion, lorsque tous seront invités, il sera primordial de conserver un ordre strict pour les interventions de chacun

Il est entendu que les Officiers Administrateurs responsables élus demeureront :

Christine Lebel	Présidente
Jacques Dufresne	1 ^{ier} Vice-Président
Luc Lessard	2 ^{ième} Vice-Président
Gilles Babin	Trésorier
Céline Dandurand	Secrétaire

Proposé par : Céline Dandurand Secondé Par : Normand Joannette

Adopté à l'unanimité

9. **Date de la prochaine réunion**

La prochaine réunion se tiendra le 21 février 2023 à 9h00

10. **Ajournement de la réunion**

La rencontre se termine à 12h18

Céline Dandurand

Secrétaire CA HG Phase VII