



Dale Village, Inc.

4901 S.W. 27th Court • Pembroke Park, Florida 33023

(954) 987-9471

e-mail : dalevillage@hotmail.com • www.dalevillage.info

PROCÈS-VERBAL DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Le 2 décembre 2025 à 18H30, les administrateurs de Dale Village, Inc. se sont réunis en assemblée régulière.

Sont présents en personne

M. Jacques Perron
M. Yvan Gendron
M. Alain Hébert
M. Christian Gamache
M. Luc Bergeron
Mme Nancy Paré

Est absent : M. Serge St-Laurent (absence justifiée)

M. Jacques Perron préside la réunion.

Ouverture de l'assemblée

Sur proposition de Luc Bergeron et secondé par Alain Hébert, Jacques Perron procède à l'ouverture de l'assemblée.

1. Présences

Le conseil, réunissant la majorité de ses membres, peut délibérer.

2. Preuve d'affichage

Selon les règles, l'avis a été envoyé par courriel à tous les propriétaires et affiché au babillard.

3. Adoption du procès-verbal de la réunion du 26 mars 2025

Proposé par Yvan Gendron et secondé par Christian Gamache et adopté à l'unanimité, d'adopter les procès-verbaux du 26 mars 2025.

4. Adoption de l'ordre du jour

M. Perron mentionne que, en vertu de l'article 719 de la Loi de la Floride, seuls les sujets à l'ordre du jour seront discutés. Ainsi, les résidents auront l'occasion, soit avant l'assemblée ou lors de l'assemblée de proposer l'ajouts de sujets dans la partie questions diverses.

Les sujets proposés doivent être d'intérêt général et aucun cas personnel ne sera accepté. Pour le bénéfice du temps, une période de 30 minutes sera allouée.

Proposé par Alain Hébert et secondé par Luc Bergeron, l'ordre du jour est adopté.

5. Situation financière au 31 décembre 2024

Le président fait état de notre situation financière. D'entrée de jeu, les sommes budgétées comparées au budget réel sont sensiblement les mêmes, à l'exception :

- Autres revenus : baisse importante pour les revenus de stationnement et les revenus de frais de location. Nous avons diminué nos critères de durée de location du stationnement afin d'assurer une plus grande capacité de location. Pour les revenus de frais de location, ils sont attribuables à la situation de la politique des États-Unis envers le Canada.
- Frais de comptabilité : le choix d'un nouveau cabinet comptable s'est avéré négatif et nous avons dû refaire l'année 2024 en engageant une autre compagnie de comptabilité (+ 20,000 \$). Les frais de l'auditeur ont été augmentés afin de tenir compte des nombreuses transactions en lien avec les travaux de rénovation.
- Frais d'assurance : le courtier a négocié une baisse de prime de 26,000 \$.
- Le coût du personnel a été augmenté de 14,000 \$. La situation de la comptabilité en est la cause.
- Nous devrions finir l'année avec un surplus d'opération de 21,000 \$.

Étant donné que les travaux ont été terminés, les cotisations spéciales (502,897 \$) et les dons provenant du Club social (argent et matériel pour un total de 155,737 \$) ont été virés au surplus pour un montant de 885,117 \$. Ainsi, le déficit accumulé se solde maintenant à 465,417 \$.

M. Perron précise que l'ensemble du projet (bâtisse, bureau, cuisine, salle communautaire et piscine, « tiki place » et aménagement) a été financé pour 4,344 \$ par résident. Le reste provient du fonds de prévoyance accumulé et de nos liquidités et aucune dette, à long terme, n'a été contractée.

Finalement, nous sommes en excellente santé financière.

6. Projet Phase 4 : piscine, « tiki place », et aménagement du terrain

Luc Bergeron et Christian Gamache, responsables principaux du projet, expliquent la situation :

Trois devis ont été reçus pour des prix variant de 600,000 \$ à 935,000 \$. Nous avons choisi l'entreprise MVP, qui est spécialisée dans la construction de piscines depuis plusieurs années, au montant de 687,000 \$. La différence avec l'entreprise KES à 600,000 \$ réside dans la qualité de la piscine et cette dernière n'était pas spécialisée dans ce domaine. KES engageait des sous-traitants.

Nous avons soumis le contrat à notre conseiller juridique et certaines clauses de protection ont été ajoutées. Par la suite, le contrat a été signé, lequel prévoit des paiements suivant l'avancement des travaux. L'entrepreneur en compagnie avec leurs ingénieurs nous ont préparé un plan d'implantation dont les travaux débuteront à la mi-avril et finiront à la mi-octobre. Le seul risque que l'on peut identifier actuellement est le délai pour obtenir le permis de la ville.

M. Perron explique que ce projet avait été adopté antérieurement et qu'il a été suspendu compte tenu du contexte politique avec les USA. Seuls les coûts ont changé.

Jacques Perron fournit le détail sur les coûts détaillés prévus pour cette 4ème phase :

- Le coût total est de 757,200 \$. Nous aurons besoin d'un financement temporaire de 300,000 \$ sur une durée de moins de 2 ans, à un taux prévu de 5 %. L'écart sera financé grâce au fonds de prévoyance (37,000 \$), un don de 40,000 \$ du Club social et des cotisations spéciales de 688,384 \$, incluant les intérêts.
- Les prélèvements pour les cotisations spéciales s'échelonneront de décembre 2025 à novembre 2026. Décembre : 400 \$, février 2026 : 400 \$, mai 2026 : 400 \$, août 2026 : 400 \$ et novembre 2026 : 486 \$.

Il est proposé par Alain Hébert et secondé par Yvan Gendron et adopté à l'unanimité des directeurs présents à la rencontre.

7. Évolution du dossier de l'auditeur

M. Perron explique les difficultés que l'on a rencontrées avec la comptabilité. Comme mentionné précédemment, nous avons changé en 2024 la compagnie de comptabilité et l'expérience s'est avérée négative. Nous avons fait les démarches pour intenter une poursuite contre cette firme mais notre conseiller ne nous l'a pas dissuadé car, dans notre contrat, nous n'avions pas de clause de responsabilité. Nous avons réengagé l'ancienne firme G. Perrault mais celle-ci n'avait pas la disponibilité pour refaire la comptabilité. Nous avons dû engager temporairement une autre compagnie pour effectuer le travail. M. Perron s'est lui-même engagé, compte tenu de la complexité, à redresser la comptabilité pour les nombreuses transactions en lien avec les projets de rénovation. Celui-ci explique la raison de son implication car personne n'avait la compétence.

L'auditeur, compte tenu des nombreuses personnes impliquées dans le dossier, a exigé de faire appel à une société américaine pour faire la vérification de nos dossiers avant d'émettre son rapport d'opinion.

M. Perron a demandé à Claude Gauthier, FCPA, résident et ancien président de Dale Village, de donner son opinion sur la présente situation. Celui-ci s'est montré d'accord sur le sujet et émet aussi les mêmes contraintes lorsque trop de personnes sont impliquées dans la comptabilisation des transactions.

Proposé par Alain Hébert et secondé par Yvan Gendron et accepté à l'unanimité.

8. Dossier lois de la Floride (bylaws)

Nous avons procédé à la révision de nos « bylaws » par l'entremise d'une firme d'avocats.

Nous avons revu le document qui nous a été soumis et nous sommes à l'étape finale qui consiste à valider avec l'avocat nos propositions. D'ici la fin d'année, le document sera final. Serge St-Laurent, secrétaire, et Ginette Lelièvre ont pris en charge le dossier. Cette révision était nécessaire car nos « bylaws » antérieurs n'étaient plus en accord avec la nouvelle législation et plusieurs éléments étaient manquants.

9. Achat d'une fontaine d'eau potable (1,800 \$)

Dale Village, Inc. prend en charge 1,000 \$ et le reste sera payé par le club du shuffleboard (jeu de palets).

10. Taxes Foncières

Le président explique la contestation en cours de certains résidents de Park Lake.

Plusieurs propriétaires ont reçu une forte augmentation de leur compte de taxes foncières. Leurs arguments consistent dans le fait que la plupart des résidents possèdent une maison mobile et que leur terrain ne leur appartient pas. De notre côté, nous suivons le dossier à distance et nous verrons s'il y a la nécessité de nous joindre au groupe.

11. Remplacement des chaises

A la suite de la discussion, entre le président de Dale Village, Inc. et celui du Club social, l'achat des chaises est reporté à l'an prochain. Actuellement, nous n'avons pas l'espace pour les entreposer. Les chaises actuelles, seront installées dans le « tiki place ».

Proposé par Christian Gamache et secondé par Yvan Gendron et adopté à l'unanimité.

12. Sécurité : achat ou location

Christian Gamache a été mandaté afin d'envisager l'achat ou la location d'avertisseurs de vitesse. Ils seront au nombre de 4. Suivant leur coût, nous agirons en conséquence.

Proposé par Luc Bergeron et secondé par Yvan Gendron et adopté à l'unanimité de procéder aux démarches nécessaires.

13. Questions diverses

a) En cas de décès, comment faire pour ne pas avoir de problème?

A notre demande, Mme Tamar Benadi commente en expliquant qu'il faut indiquer « and » ou « or » dans les documents d'enregistrement. Aussi, dans d'autres cas, il est préférable de faire la partie du testament qui concerne la propriété aux USA en anglais et de le faire assémer par une personne autorisée. Aussi, il existe un formulaire pour faire le nécessaire. Il est recommandé de le faire compléter par une personne compétente.

b) Y-a-t-il de mauvaises créances dans nos livres ?

Il y en a déjà eu mais les sommes sont peu significatives.
Elles concernaient la location de stationnement.

c) A-t-on exigé un cautionnement de la part de l'entrepreneur pour la piscine ?

Luc Bergeron explique que non, étant donné que le contrat prévoit des étapes d'acceptation des travaux avant les paiements progressifs. Aussi, le coût de cette exigence peut être élevé. Selon nos informations, il n'est pas de coutume d'exiger ce type de protection. Jacques Perron, s'informera auprès de notre conseiller juridique.

d) Y aura-t-il de la surveillance des travaux de la piscine durant l'été ?

Nous utiliserons un système de caméras. André Paré sera sur place jusqu'au mois de juin. Nathalie Demers filmera l'avancement des travaux et remettra la vidéo aux deux responsables hebdomadairement. Finalement, les deux responsables prévoient venir sur place lorsque les travaux seront assez avancés.

e) Les résidents vont-ils recevoir un rapport de l'évolution du dossier de la piscine ?

Oui, à chaque étape importante.

f) A-t-on prévu l'installation de caméras supplémentaires pour la surveillance des travaux durant l'été ?

Oui, c'est prévu.

14. Levée de la réunion

Il est proposé par Alain Hébert et secondé par Luc Bergeron de procéder à la fermeture de la réunion.