

# **PROSPECTUS**

## **DALE VILLAGE, INC**

**Une Coopérative de Maisons Mobiles**

**Date d'approbation de la révision du Prospectus : 8 juin 2016**

Numéro d'identification assigné par la division :PR 2 V0 20005 and #107947566

Ce Prospectus contient les informations pertinentes à considérer avant d'acheter une unité dans la Coopérative.

# DALE VILLAGE, INC.

## PARC DE MAISONS MOBILES, 55 ANS ET PLUS RÉVISION ET REFORMULATION DU PROSPECTUS INCLUANT LES AMENDEMENTS

**8 juin 2016**

### INDEX DU CONTENU ET LISTE DES DOCUMENTS

| ARTICLE  | PAGE |
|--|------|
| P1 Nom et localité de la Coopérative   | 4    |
| P1A Avis et demandes d'information   | 4    |
| P2 Description des propriétés de la Coopérative  | 4    |
| P3 Les distances à respecter entre les maisons (contre le feu et emplacement)                          | 8    |
| P4 La nature des intérêts coopératifs vendus   | 10   |
| P5 Description des aires récréatives et communes   | 10   |
| P6 Plans de location   | 13   |
| P7 L'administration, l'entretien et le fonctionnement de la Coopérative                                | 13   |
| P8 Restrictions sur la vente, la location ou le transfert des actions et des maisons                   | 14   |
| P9 Restrictions sur l'usage des maisons et des aires de service et communes de la<br>de la Coopérative | 15   |
| P10 Les exigences pour l'installation d'une maison mobile  | 15   |
| P11 Les services publics divers  | 17   |
| P12 Répartition des dépenses communes  | 17   |
| P13 Budget et dépenses   | 18   |
| P14 Observation des Règlements   | 19   |
| P15 Zonage   | 19   |
| P16 Coûts typiques d'achat – Assurance non disponible sur titre  | 20   |
| P17 Aucune garantie  | 20   |
| P18 Rétention du droit d'amender le prospectus   | 20   |
| P19 Documents  | 20   |
| 1. Statuts (Bylaws) ( B )  |      |
| 2. Règlements ( R )  |      |
| 3. Servitude et plan d'aménagement des lots dans le parc   |      |
| 4. Entente d'occupation (Proprietary lease)  |      |

**B. : tout ce qui est souligné est nouveau**

**PROSPECTUS  
DALE VILLAGE, INC.**

**ARTICLE P1      NOM ET LOCALITÉ DE LA COOPÉRATIVE**

DALE VILLAGE, INC.  
Parc de maisons mobiles de Dale Village  
5001 W. Hallandale Beach Boulevard  
Pembroke Park, Florida 33023

**P1.A              AVIS ET DEMANDES D'INFORMATION**

DALE VILLAGE, INC.  
4901 S.W. 27th Court  
Pembroke Park, Florida 33023

**ARTICLE P2      DESCRIPTION DES PROPRIÉTÉS DE LA COOPÉRATIVE**

**P2.1**              Le nombre maximum de lots qui partagera l'utilisation des aires de service disponibles est de trois cent trente (330). Un lot additionnel est présentement utilisé pour un mini-parc (à l'angle de la 28<sup>ème</sup> Court et de la 50<sup>ème</sup> Avenue – bloc 11, lot 20). Présentement, il n'y a pas de plan pour convertir le mini parc en un lot pour mettre une maison mobile.

**P2.2**              Dimensions approximatives des lots :

Les dimensions de chaque lot ont été fixées approximativement au pied près. Les coins doivent être réajustés suivant le rayon (en plus ou moins). Le symbole **(a)** indique que ce lot a un côté courbé et la grandeur indiquée en tient compte.

Un lot type mesure 40 pieds de largeur et 80 pieds de profondeur.

Grandeurs approximatives des lots:

| Bloc | Lot | Dimensions approximatives en pieds. |
|------|-----|-------------------------------------|
| 1    | 6   | 35 x 81 x 60 x 85                   |
| 1    | 7   | 27 x 85 x 70 x 51 x 88              |
| 1    | 8   | 30 x 94 x 74 x 80 (moins l'ancrage) |
| 1    | 14  | 86 x 80 x 40 x 92 (moins la courbe) |
| 1    | 15  | 86 x 92 x 40 x 80 (moins la courbe) |
| 1    | 21  | 30 x 80 x 74 x 94 (moins l'ancrage) |
| 1    | 22  | 21 x 88 x 51 x 70 x 84              |
| 1    | 23  | 40 x 84 x 60 x 81                   |

|   |     |   |
|---|-----|---|
| 1 | 33  | 35 x 80 x 70 x 55                       |
| 1 | 34  | 21 x 89 x 60 x 70 x 85                  |
| 1 | 35  | 33 x 85 x 60 x 80                       |
| 1 | 41A | 77 x 80 x 77 x 80 (moins 20x31 ancrage) |
| 1 | 41B | 34 x 80 x 34x 80                        |
| 1 | 48  | 45 x 80 x 45 x 80                       |
| 1 | 49  | 50 x 80 x 50 x 80                       |
| 2 | 1   | 60 x 80 x 60 x 80                       |

| Blocs | Lots | Dimensions approximatives en pieds  |
|-------|------|-------------------------------------|
| 2     | 29   | 60 x 80 x 60 x 80                   |
| 2     | 30   | 60 x 80 x 60 x 80                   |
| 2     | 58   | 60 x 80 x 60 x 80                   |
| 3     | 1    | 42 x 80 x 42 x 80 (moins la courbe) |
| 3     | 8    | 26 x 80 x 72 x 92                   |
| 3     | 9    | 78 x 92 x 32 x 80 (moins la courbe) |
| 3     | 17   | 42 x 80 x 42 x 80 (moins la courbe) |
| 4     | 1    | 42 x 80 x 42 x 80                   |
| 4     | 9    | 78 x 80 x 32 x 92 (moins la courbe) |
| 4     | 10   | 26 x 92 x 72 x 80                   |
| 4     | 17   | 42 x 80 x 42 x 80                   |
| 5     | 1    | 97 x 80 x 51 x 92                   |
| 5     | 6    | 77 x 92 x 31 x 80                   |
| 5     | 7    | 77 x 80 x 31 x 92                   |
| 5     | 12   | 97 x 92 x 51 x 80                   |
| 5     | 13   | 77 x 80 x 31 x 92                   |
| 5     | 18   | 77 x 92 x 31 x 80                   |
| 5     | 19   | 77 x 80 x 31 x 92                   |

|   |       |   |
|---|-------|---|
| 5 | 24    | 77 x 92 x 31 x 80   |
| 5 | 25    | 97 x 80 x 51 x 92   |
| 5 | 30    | 77 x 92 x 31 x 80   |
| 5 | 31    | 77 x 80 x 31 x 92   |
| 5 | 35    | 32 x 80 x 32 x 80   |
| 5 | 36    | 69 x 92 x 23 x 80   |
| 6 | 1     | 52 x 80 x 52 x 80   |
| 6 | 7A/7B | 76 x 80 x 76 x 80 (moins ancrage irrégulier (10 x 20 x 20 x 15 x 26)) |
| 6 | 13    | 28 x 80 x 75 x 95   |
| 6 | 14    | 26 x 95 x 50 x 70 x 92  |
| 6 | 15    | 33 x 92 x 68 x 84   |
| 6 | 16    | 40 x 84 x 40 x 84   |
| 6 | 17    | 40 x 84 x 40 x 84   |
| 6 | 18    | 40 x 84 x 40 x 84   |
| 6 | 19    | 40 x 84 x 40 x 83   |
| 6 | 20    | 40 x 83 x 40 x 83   |
| 6 | 21    | 40 x 83 x 40 x 83   |
| 6 | 22    | 40 x 83 x 40 x 83   |
| 6 | 23    | 40 x 83 x 40 x 83   |

| Blocs | Lots | Dimensions approximatives en pieds  |
|-------|------|-------------------------------------|
| 6     | 24   | 42 x 83 x 42 x 82 (moins la courbe) |
| 7     | 1    | 56 x 92 x 102 x 80                  |
| 7     | 6    | 42 x 80 x 42 x 80 (moins la courbe) |
| 7     | 7    | 42 x 80 x 42 x 80 (moins la courbe) |
| 7     | 14   | 68 x 80 x 22 x 92 (moins la courbe) |
| 8     | 6    | 30 x 89 x 67 x 81                   |
| 8     | 7    | 30 x 87 x 48 x 63 x 89              |

|    |    |                                       |
|----|----|---------------------------------------|
| 8  | 8  | 29 x 80 x 80 x 98                     |
| 8  | 13 | 79 x 92 x 33 x 80 (moins la courbe)   |
| 8  | 14 | 79 x 80 x 33 x 92 (moins la courbe)   |
| 8  | 20 | lot type moins 10 x 6 dans le coin SE |
| 8  | 21 | 45 x 80 x 45 x 80                     |
| 9  | 1  | 68 x 92 x 22 x 80                     |
| 9  | 8  | 41 x 80 x 41 x 80 (moins la courbe)   |
| 9  | 9  | 41 x 80 x 41 x 80 (moins la courbe)   |
| 9  | 14 | 56 x 80 x 102 x 92 (moins la courbe)  |
| 10 | 1  | 42 x 80 x 42 x 80 (moins la courbe)   |
| 10 | 16 | 43 x 80 x 43 x 80 (moins la courbe)   |
| 10 | 17 | 28 x 113 x 108 x 80 (moins la courbe) |
| 10 | 18 | 56 x 113 x 56 x 113                   |
| 10 | 19 | 56 x 113 x 56 x 113                   |
| 10 | 20 | 56 x 113 x 56 x 113                   |
| 10 | 21 | 56 x 113 x 56 x 113                   |
| 10 | 22 | 56 x 113 x 56 x 113                   |
| 10 | 23 | 56 x 113 x 56 x 113                   |
| 10 | 24 | 56 x 113 x 56 x 113                   |
| 10 | 25 | 56 x 113 x 56 x 113                   |
| 10 | 26 | 56 x 113 x 56 x 113                   |
| 10 | 27 | 108 x 80 x 28 x 113 (moins la courbe) |
| 11 | 1  | 47 x 80 x 47 x 80 (moins la courbe)   |
| 11 | 12 | 47 x 80 x 47 x 80 (moins la courbe)   |
| 11 | 13 | 107 x 80 x 47 x 101 (moins la courbe) |
| 11 | 14 | 59 x 101 x 57 x 104                   |
| 11 | 15 | 59 x 104 x 57 x 107                   |

|       |      |   |
|-------|------|---|
| 11    | 16   | 58 x 107 x 57 x 110   |
| 11    | 17   | 58 x 110 x 57 x 112   |
| Blocs | Lots | Dimensions approximatives en pieds.                                   |
| 11    | 18   | 57 x 112 x 57 x 113   |
| 11    | 19   | 57 x 113 x 57 x 113   |
| 11    | 20   | 27 x 113 x 107 x 80 (moins la courbe) (mini-parc)                     |
| 12    | 1    | 60 <sub>a</sub> x 79 x 70 x 138                                       |
| 12    | 2    | 56 x 138 x 55 x 137   |
| 12    | 3    | 84 x 137 x 20 x 23 x 25 x 77  |
| 12    | 4    | 66 x 77 x 25 x 53 x 71 x 135 (moins l'espace du panneau publicitaire) |
| 12    | 5    | 57 x 135 x 57 x 135   |
| 12    | 6    | 57 x 135 x 57 x 135   |
| 12    | 7    | 57 x 135 x 57 x 135   |
| 12    | 8    | 57 x 135 x 58 x 136   |
| 12    | 9    | 57 x 136 x 59 x 139   |
| 12    | 10   | 27 <sub>a</sub> x 139 x 6 x 114 x 84                                  |
| 12    | 11   | 40 x 84 x 40 x 82   |
| 12    | 12   | 40 x 82 x 40 x 82   |
| 12    | 13   | 40 x 82 x 40 x 82   |
| 12    | 14   | 40 x 82 x 40 x 82   |
| 13    | 1    | 59 <sub>a</sub> x 140 x 71 x 79                                       |
| 13    | 2    | 59 x 140 x 59 x 140   |
| 13    | 3    | 59 x 140 x 59 x 140   |
| 13    | 4    | 59 x 111 x 21 x 39 x 140  |
| 13    | 5    | 119 x 40 x 40 x 39 x 111  |
| 13    | 6    | 50 x 60 x 7 x 46 x 70 x 99  |
| 13    | 7    | 74 x 140 x 104 x 46 x 42 x 60   |

|    |    |                                  |
|----|----|----------------------------------|
| 13 | 8  | 56 x 140 x 56 x 140              |
| 13 | 9  | 56 x 141 x 56 x 140              |
| 13 | 10 | 56 x 141 x 56 x 141              |
| 13 | 11 | 56 x 141 x 56 x 141              |
| 13 | 12 | 40 <sub>a</sub> x 79 x 130 x 141 |
| 13 | 13 | 40 x 79 x 40 x 79                |
| 13 | 14 | 40 x 79 x 40 x 79                |
| 13 | 15 | 40 x 80 x 40 x 79                |

**LISTE DES LOTS DE COIN ET DE CEUX QUI SONT PLUS GRANDS QUE LA NORMALE**

| <u>Adresse</u>     | <u>Site</u>   |
|--------------------|---------------|
| 5101 SW 27 Court   | Bloc 1 lot 14 |
| 5100 SW 26 Court   | Bloc 1 lot 15 |
| 5151 SW 26 St.     | Bloc 2 lot 1  |
| 4851 SW 26 St.     | Bloc 2 lot 29 |
| <u>Adresse</u>     | <u>Site</u>   |
| 4850 SW 25 Court   | Bloc 2 lot 30 |
| 5151 SW 25 Court   | Bloc 2 lot 58 |
| 5151 SW 26 Court   | Bloc 3 lot 1  |
| 5101 SW 26 Court   | Bloc 3 lot 8  |
| 5100 SW 26 St.     | Bloc 3 lot 9  |
| 5150 SW 26 Court   | Bloc 3 lot 17 |
| 5151 SW 28 St.     | Bloc 4 lot 1  |
| 5101 SW 28 St.     | Bloc 4 lot 9  |
| 5100 SW 27 Court   | Bloc 4 lot 10 |
| 5150 SW 27 Court   | Bloc 4 lot 17 |
| 4981 SW 28 St.     | Bloc 5 lot 35 |
| 2641 SW 48 Terrace | Bloc 6 lot 24 |
| 4875 SW 26 Court   | Bloc 7 lot 1  |
| 4851 SW 26 Court   | Bloc 7 lot 6  |
| 4850 SW 26 St.     | Bloc 7 lot 7  |
| 4884 SW 26 St.     | Bloc 7 lot 14 |

|                   |      |        |                        |
|-------------------|------|--------|------------------------|
| 4871 Sw 27 Court  | Bloc | 8      | lot 13                 |
| 4870 SW 26 Court  | Bloc | 8      | lot 14                 |
| 4885 SW 28 St.    | Bloc | 9      | lot 1                  |
| 4851 SW 26 St.    | Bloc | 9      | lot 8                  |
| 4850 SW 27 Court  | Bloc | 9      | lot 9                  |
| 4874 SW 27 Court  | Bloc | 9      | lot 14                 |
| 4950 SW 28 St.    | Bloc | 1<br>0 | lot 1                  |
| 4850 SW 28 St.    | Bloc | 1<br>0 | lot 16                 |
| 4851 SW 28 Court  | Bloc | 1<br>0 | lot 17                 |
| 4951 SW 28 Court  | Bloc | 1<br>0 | lot 27                 |
| 5000 SW 28 St.    | Bloc | 1<br>1 | lot 1                  |
| 5096 SW 28 St.    | Bloc | 1<br>1 | lot 12                 |
| 5071 SW 28 Court  | Bloc | 1<br>1 | lot 13                 |
| 5001 SW 28 Court* | Bloc | 1<br>1 | lot 20 (mini-<br>parc) |
| 5000 SW 28 Court  | Bloc | 1<br>2 | lot 1                  |
| 4940 SW 28 Court  | Bloc | 1<br>3 | lot 1                  |

**P2.3** Une portion du parc est la propriété d'une station locale de télévision et sert de site de transmission. Si l'usage change, la Coopérative a le droit de premier refus pour acheter cet espace. Dans ce cas, le centre du parc peut être converti pour aménager des sites supplémentaires (un maximum de 25 lots additionnels). Il n'y a pas de plan pour l'agrandissement des aires de service si des lots sont ajoutés.

**P2.4** Le plan des lots est annexé à l'accord « Wometco ». Les noms de rues et les adresses, les numéros de blocs, de lots et de parts sont inscrits sur ce plan. Voir le document 4.

**P2.5** Toutes les aires de service décrites ont été construites, en date de cette dernière révision (2016). D'autres détails reliés à ces dernières sont décrits à l'article P5.

## **ARTICLE P3 DISTANCES À RESPECTER ENTRE LES MAISONS**

### **P3.1 Pour la protection contre le feu**

Selon le chapitre 4A-42.05 du code administratif de la Floride, le préposé aux incendies de l'état a adopté le Code "NFPA" (National Fire Protection Association). Ce code 501A, chapitre 4 (édition 1999) indique les distances minimales requises entre les maisons mobiles.

### **P3.2 Distances et exigences pour l'emplacement des maisons dans Dale Village**

#### **P3.2.1 : Marge de recul est de vingt-cinq (25) pieds :**

- du centre de la rue au devant du balcon ou d'un escalier  
OU
- avec l'alignement de la maison ou du balcon du voisin la distance la plus éloignée du centre de la rue

#### **P3.2.2 : Distance entre les maisons**

- a) Une (1) structure fermée habitable et (1) structure auxiliaire (cabanon) sans ouverture dans la marge laterale ou abri d'autos : cinq (5) pieds.
- b) Deux (2) structures fermées habitables : dix (10) pieds.
- c) Deux (2) structures auxiliaires ou abris d'autos : cinq (5) pieds.
- d) Deux (2) structures fermées habitables avec mur coupe feu (sans ouverture), résistance une (1) heure : cinq (5) pieds.  
(nb : pour les habitations installées avant l'entrée en vigueur de l'amendement (4 avril 2006) la distance était de trois (3 ) pieds).
- e) Deux (2) structures dos à dos : quatorze (14) pieds bout à bout mesure horizontale.
- f) Deux (2) structures bout arrière à un côté : huit (8) pieds (lot de coin.)
- g) Hauteur : dessous la poutre de métal, : trois (3) blocs ou vingt-quatre (24) pouces du niveau de la terre.

La corniche ne doit pas excéder douze (12) pouces incluant la gouttière

- h) Hauteur du centre de la rue au pignon ~~15'~~ 15 pieds et 6 pouces )

**P3.2.3** En tout temps une séparation d'une distance de 5 pieds sera respectée entre les structures fermées (structure auxiliaire un cabanon et une structure fermée habitable). Dans des circonstances exceptionnelles, et dans une situation d'une entente entre les voisins, l'officier responsable du parc pourra donner la permission d'accepter une séparation d'une distance de 3 pieds (0,9 m) (un mur coupe-feu est requis). Dans des cas de dispute, la décision du Comité exécutif sera

finale et respectée.

**P3.2.4** Dans une situation appropriée, l'officier autorisé de Dale Village peut permettre une installation à une distance de huit (8) pieds ou de six (6) pieds, telle que décrite au sous-article P3.2

**P3.2.5** La ville de Pembroke Park peut imposer des limites d'installations en ce qui a trait aux délimitations en bordure du parc.

**P3.3** Il est impératif de se référer et de se conformer aux règlements de l'article R3 (document des règlements), lorsqu'il s'agit de l'installation et/ou d'une modification à une maison mobile. (Référence à l'article P10 de ce document)

Les exigences citées ci-haut des différents groupes ayant juridiction dans ces domaines peuvent se recouvrir et être contradictoires. De plus, les règlements gouvernementaux sont sujets à des amendements et des annulations. Aucune interprétation des exigences présentées ci-haut, ni de leur mise en application, ni leur permanence après la date d'acquisition n'est faite. La "date d'acquisition" employée ici est le 1er juin 1984. Ceux qui désirent devenir résidents dans le parc sont invités à s'informer au bureau de Dale Village et/ou auprès des autorités citées ci-haut au sujet des derniers changements.

Il faut remarquer que les exigences indiquées ci-haut concernent seulement les exigences de séparation et de placement des maisons au moment de l'acquisition du parc et qu'une ou plusieurs de ces exigences peuvent avoir été ou peuvent dans le futur être changées ou annulées. Le propriétaire du parc ne s'engage pas à aviser les résidents ou les locataires des changements ou les exigences futures additionnelles des agences gouvernementales. Les exigences citées ci-haut peuvent ne pas s'appliquer totalement ou en partie au parc à cause de l'emplacement des maisons avant que ces exigences aient été adoptées, ou en raison de droits antérieurs ou des statuts ou lois établis plus tôt, ou à cause de décisions légales interprétant celles-là ou d'autres lois. Ceux qui planifient de

#### **ARTICLE P4 LA NATURE DES INTÉRÊTS COOPÉRATIFS VENDUS.**

La Coopérative est propriétaire du terrain où elle est située «IN FEE SIMPLE» (à frais simple), sujet à certaines certitudes. (Référence au document #4)

#### **ARTICLE P5 DESCRIPTION DES AIRES RÉCRÉATIVES ET COMMUNES À ÊTRE UTILISÉES SEULEMENT PAR ET POUR LES RÉSIDENTS DE DALE VILLAGE.**

**P5.1** Le **centre communautaire** est situé au centre du parc, au sud de la tour de télévision. Les mesures sont disponibles au centre administratif.

- a) Salle récréative
- b) Cuisine
- c) Toilettes    - Dames  
                     - Hommes
- d) Bureaux administratifs
  - Président
  - Gérant
  - Secrétaire
  - Salle de conférence
  - Salle d'attente
- e) Bibliothèque
- f) Bureau pour les transactions immobilières
- g) Salle de transmission pour la télévision

**P5.2            Utilisation du centre communautaire.**

**P5.2.1            Le centre récréatif** qui est climatisé, incluant une cuisine, sert pour les assemblées des membres, les rencontres sociales et autres activités. Il est disponible pour location à condition d'assumer les frais requis. (Référence au sous-article P13.4 du Prospectus et au sous-article R5.3 des règlements).

**P5.2.2            Les bureaux** sont utilisés pour les besoins administratifs du parc.

**P5.2.3            Les salles de toilettes** sont ordinairement ouvertes chaque fois que les aires récréatives sont ouvertes. Elles sont situées au nord / ouest de la salle communautaire et sont accessibles de la piscine.

**P5.2.4            La bibliothèque** est située près de l'entrée principale du centre communautaire (1<sup>ère</sup> porte à gauche). Les jours et les heures d'ouverture sont affichés à la porte ou sur le tableau communautaire.

**P5.3            La piscine**

**P5.3.1            Localisation** : au nord du centre communautaire et accessible des deux côtés du centre.

**P5.3.2 Description de la piscine :**

- ❖ grandeur approximative : 25 pieds par 49 pieds
- ❖ profondeur : de 3 pieds à 6 pieds
- ❖ capacité : approximativement 22 personnes
- ❖ pourtour incluant la piscine : approximativement 70 pieds par 52 pieds
- ❖ la piscine est chauffée
- ❖ une douche extérieure est adjacente à la piscine
- ❖ un espace est recouvert d'un toit rigide

**P5.4 Autres aires communes.**

**P5.4.1 Les casiers pour la poste** sont situés près du centre communautaire. Chaque casier est identifié par un code alphanumérique non relié à l'adresse de rue.

**P5.4.2 Galets (Shuffleboard) :** 4 jeux extérieurs dont une partie des jeux sont recouverts de toits rigides.

**P5.4.3 Pétanque :** 6 jeux extérieurs couverts de toits rigides.

**P5.4.4 La salle de contrôle de la télévision communautaire** est située dans un local séparé et indépendant dans le stationnement pour l'entreposage de véhicules.

**P5.4.5 Deux (2) remises d'entreposage**

**P5.5 Articles disponibles aux résidents**

**P5.5.1** Le centre communautaire est équipé pour accommoder les résidents et invités. Il est muni d'une cuisine entièrement équipée, des meubles et des équipements qui permettent d'organiser diverses activités et cérémonies autant à l'intérieur qu'à l'extérieur. Un inventaire de ces items est tenu tel qu'indiqué au P5.5.4.

**P5.5.2 Télévision communautaire.** La Coopérative opère un service de télévision en français où sont annoncées les diverses activités et réunions du parc. Les équipements nécessaires font partie de l'inventaire tel qu'indiqué au P5.5.4.

**P5.5.3 Autres :**

a) Une bibliothèque (contenant des centaines de livres)

b) Un téléphone d'URGENCE est installé à l'extérieur du centre communautaire près de la sortie arrière.

**P5.5.4 Inventaire en continu.** Tous les équipements mis à la disposition des résidents font l'objet d'un inventaire continu par le trésorier de la Coopérative en collaboration avec le responsable des activités récréatives et le/la gérant(e). Un inventaire mis à jour peut toujours être consulté par un propriétaire ou un acheteur potentiel. Un registre de disposition d'articles est aussi maintenu.

## **P5.6 Les heures d'utilisation des aires communes**

### **P5.6.1 Les heures normales pour l'utilisation des aires récréatives sont :**

**7h30 am à 9h00 pm, (saison d'hiver)**

**8h30 am à 9h00 pm, (saison été)**

sept (7) jours par semaine. Il y a exception lorsqu'il se déroule des tournois et lorsque des travaux sont exigés pour l'entretien de ces aires. Les mêmes restrictions s'appliquent lors de mauvais temps. La gérance peut modifier les heures d'ouverture, exemple : pour certains cours ou certaines occasions spéciales. Lors d'activités organisées et autorisées, l'usage de la salle, de la piscine, des jeux de galets et des jeux de pétanque, peut être limité aux participants de ces activités.

**P5.6.2** En autant que ce soit possible, un avis de changement aux horaires sera affiché sur le babillard de la Coopérative dix (10) jours avant cette nécessité de modifier les heures d'ouverture.

**P5.6.3** La responsabilité d'organiser les horaires des activités récréatives peut être déléguée à un comité ou à une organisation de résidents dans le parc ou peut faire l'objet d'une entente avec un groupe.

## **P5.7 Achèvement des aires de service**

Toutes les aires de service ci-haut sont complétées. Cependant, la Coopérative se réserve le droit de changer n'importe laquelle de ces aires de service ou propriétés de temps à autre par l'enlèvement, la relocalisation ou le changement des aires de service et des propriétés existantes ou de construire de nouvelles aires de service. Aucune garantie n'est donnée que toutes les aires de service ou propriétés demeureront disponibles à l'usage des résidents pour quelque période spécifiée après la date d'enregistrement de cette entente.

## **ARTICLE P6 PLANS DE LOCATION**

**P6.1** Dale Village est un parc de maisons mobiles qui a changé volontairement de vocation d'un parc ou l'on loue le site à une Coopérative.

**P6.2** Les seules ententes de location dans la Coopérative sont l'entente d'occupation liée à la

possession d'une action et les ententes entre la Coopérative et les résidents qui vivaient dans le parc au moment du changement et qui décidèrent de ne pas acheter leur unité (la part reliée au terrain loué).

**P6.3** Aucune nouvelle entente n'est signée, excepté lorsqu'en accord avec le chapitre 723 des statuts de la Floride pour les unités (parts) qui ne sont pas sujettes à l'entente d'occupation.

**P6.4** La sous-location, par des résidents ou par le parc sous le chapitre 723 des statuts de la Floride ou par un propriétaire d'une action dans la Coopérative n'est ordinairement pas permise. (Référence au sous-article R1.4 des règlements).

## **ARTICLE P7 ADMINISTRATION ENTRETIEN ET FONCTIONNEMENT DE LA COOPÉRATIVE**

**P7.1** Dale Village. appartient aux actionnaires sous forme d'une Coopérative. Le Conseil d'Administration de Dale Village, inc. est responsable de l'embauche du personnel, des contracteurs, des autres personnes nécessaires pour l'entretien des facilités et de fournir les services énumérés dans le Prospectus.

**P7.2** À la date du dépôt du dossier, il n'y avait pas de contrat pour fournir un service de gérance. Le Conseil d'administration a le pouvoir de donner des contrats à des parties indépendantes pour la gérance et l'entretien du Parc. À la date du dépôt du dossier, le Parc est géré par un employé de la Coopérative. La Coopérative par son employé gérant s'occupe de l'administration générale, du maintien des dossiers, de distribuer les avis de réunions, de collecter les loyers, de payer les factures, de voir à l'entretien des aires communes et d'être disponible pour faire la liaison entre les résidents et le Conseil d'administration.

**P7.3** La gérance ne fournit aucun service spécial aux résidents. Le rôle de la gérance est de s'occuper de l'administration générale de la Coopérative, du maintien des dossiers, de distribuer les avis de réunions de ses directeurs, de ses membres et de ses actionnaires, de recueillir les loyers, les frais partagés et les autres frais, de payer les dépenses de la Coopérative et de voir au maintien des aires communes.

### **P7.4 Heures d'ouverture du bureau de la Coopérative.**

Le bureau administratif de la Coopérative est situé au centre du parc, dans le centre communautaire. Les jours et les heures d'ouverture sont les suivants sauf les jours fériés :

a) ~~1<sup>er</sup> mai jusqu'à la Fête du Travail (septembre)~~

Lundi au vendredi.

8h30AM à 12h00 PM

NB: Fermé l'après-midi

b)- **De la Fête du Travail jusqu'au 30 avril**

**Lundi: 8h30AM à 12h00 PM**

**13h00 PM à 16h30 PM**

**Mardi au vendredi**

**8h30AM à 12h00PM**

**NB : Fermé l'après-midi**

Le numéro de téléphone de la coopérative : **954-987-9471**

Le numéro du télécopieur : **954-987-6818**

Adresse postale : **4901 SW 27 th Court, Pembroke Park, 33023**

Adresse courrier électronique: **[dalevillage@hotmail.com](mailto:dalevillage@hotmail.com)**

Site WEB : **[www.dalevillage.org](http://www.dalevillage.org)**

**P7.5** Les heures d'ouverture sont sujettes à changements et seront affichées

## **ARTICLE P8 RESTRICTIONS ET CONTRÔLE SUR LA VENTE ET LE TRANSFERT DES MAISONS ET DES ACTIONS ET SUR LA LOCATION**

**P8.1** Les restrictions sur la vente des actions sont contenues dans l'article B7 des Statuts et l'article R7 des Règlements.

**P8.2** Les personnes qui acquièrent une action (une part) par un transfert involontaire (saisie, héritage) peuvent devenir actionnaires seulement avec la permission préalable du Conseil d'Administration. Autrement ces personnes peuvent vendre leur action mais personne ne peut devenir un résident ou un actionnaire sans que la Coopérative l'accepte au préalable comme résident. Une "action" qui réfère au droit d'acquérir le statut d'actionnaire, est sujet à approbation. Une action est une propriété personnelle qui peut être transférée par un contrat de vente ou autre assignation légale ou transfert après avoir avisé adéquatement la Coopérative dans les bonnes formes.

**P8.3** Les restrictions sur la location (sous-location) de maisons mobiles se trouvent au sous article R1.4 des Règlements.

**P8.4** La Coopérative a un droit de premier refus pour acheter les actions et les maisons mobiles mises en vente. (Référence à l'article R7 des règlements).

**P8.5** La propriété d'une action peut être annulée involontairement. (Référence à l'article B7 des Statuts).

## **ARTICLE P9 RESTRICTIONS SUR L'USAGE DES MAISONS ET DES AIRES**

## **DE SERVICE ET COMMUNES DE LA COOPÉRATIVE.**

**P9.1** Des restrictions sur l'usage des aires récréatives autres que celles indiquées dans ce prospectus aux sous articles P5.6.1 et P5.6.2 et sur l'usage d'autres propriétés de la Coopérative (incluant les maisons et le terrain) sont contenues dans les articles R1 jusqu'à R4 des règlements.

**P9.2** Tel que décrété au sous article B1.5 des Statuts, Dale Village est un parc pour personnes âgées, c'est-à-dire 55 ans ou plus, ce qui signifie qu'au moins une personne qui occupe la maison mobile doit avoir 55 ans ou plus et tous les occupants doivent avoir atteint l'âge de 18 ans pour résider dans le parc. De plus, au moins 80% des maisons mobiles doivent être occupées par au moins une personne de 55 ans ou plus. Ces restrictions sont expliquées en détail au sous article R1.2 des règlements.

**P9.3** Les animaux de compagnie sont admis sujets aux restrictions au sous article R1.6 des règlements.

### **ARTICLE P10 LES EXIGENCES POUR L'INSTALLATION D'UNE MAISON MOBILE.**

**P10.1 Remplacement d'une maison.** Le site qui doit recevoir la nouvelle maison mobile doit être dans la même condition ou dans une meilleure condition qu'il était avant l'entrée de la nouvelle maison. De plus, le site doit bien s'agencer avec l'environnement (site environnemental et autres installations). Les normes courantes doivent être respectées et suivies méticuleusement.

**P10.2 Distances entre les maisons.** Une nouvelle maison mobile installée sur un nouveau site doit respecter toutes les obligations inscrites dans le présent prospectus à l'article P.3.

**P10.3 Les entrées** doivent être convenablement entretenues. Si des réparations ou des remplacements deviennent nécessaires, ils seront la responsabilité du propriétaire. Les remplacements devront être conformes au standard requis. (Référence au sous article R3.8 des règlements).

**P10.4 Condition d'occuper un lot dans le parc,** tous les changements, réparations, installation de la maison ou améliorations requises, doivent tout d'abord être approuvés et/ou inspectés par le délégué du Conseil d'Administration avant que la demande d'adhésion et de résidence soit acceptée.

**P10.5** D'autres conditions pour rencontrer les exigences d'installation et de construction de la Coopérative et de la Ville sont décrites à l'article R3 des règlements.

**P10.6 Les améliorations requises** peuvent changer de temps à autre. Mais les changements se feront tels que requis par la loi ou par les règlements du « Department of Business Regulation » pour les amendements de ce prospectus si requis par ces lois ou règlements. Tous les résidents seront

avertis de ces changements avant leur occupation de la maison. Toutes les améliorations requises (incluant les améliorations optionnelles) doivent être approuvées par le Conseil d'Administration et rencontrer les critères établis par celui-ci. Les critères en force présentement sont disponibles au bureau du parc.

**P10.7** Un acheteur d'une action de la Coopérative qui acquiert une maison mobile d'un résident qui ne détient pas une action devra, si nécessaire pour rencontrer les critères requis par la Coopérative, améliorer la maison mobile qu'il achète du résident original.

**P10.8** En général, excepté lorsqu'expressément indiqué autrement dans ce prospectus et en autant que c'est permis par la loi, chaque propriétaire d'une maison mobile dans le parc est responsable de l'entretien et de la réparation de sa maison mobile, son lot et toutes les améliorations à y faire (incluant l'aménagement paysager) selon les divers règlements établis aux articles R3 et R4, du document des règlements.

**P10.9** Un propriétaire de maison doit demander une autorisation écrite auprès du Président de la Coopérative ou de son officier délégué pour toute modification, amélioration et addition à une maison existante ou autres structures auxiliaires ou pour une nouvelle installation. Suite à cette autorisation, certains travaux nécessitent un permis de construction de la ville de Pembroke Park. Après avoir reçu l'autorisation et/ou le permis selon le cas, celui-ci peut procéder aux travaux suivant le plan approuvé.

**P10.10** Le permis de la ville est généralement valide pour six (6) mois. ~~Dale Village impose une limite de quatre-vingt-dix (90) jours pour compléter le revêtement extérieur de la maison mobile (revêtement de vinyle obligatoire).~~ Le délai pour compléter toutes modifications ou tout ajout à une maison mobile est de 45 75 jours.

**P10.11** Il est de la responsabilité du propriétaire de la maison de s'assurer de faire appel à l'inspecteur avant l'expiration de son permis et/ou de chaque étape de progression des travaux. La politique de la ville est d'imposer un tarif identique au tarif original si le propriétaire demande une inspection et/ou la ville doit faire un suivi, après la date d'expiration. C'est pourquoi on doit considérer la date annuelle de départ lorsqu'on prévoit l'inspection.

## **ARTICLE P11 SERVICES PUBLICS ET DIVERS.**

**P11.1 Le pouvoir électrique :** il est fourni par « Florida Power & Light Company». Le résident doit faire ses propres arrangements et payer pour le service. La compagnie est responsable pour les lignes électriques jusqu'au compteur inclusivement. L'interrupteur principal, le support du compteur et toutes les autres lignes électriques, incluant tous fils extérieurs, sont la responsabilité du propriétaire de la maison.

**P11.2 Gaz:** le gaz est fourni par « City Gas of Florida». Le propriétaire fait ses propres

arrangements et paie pour le service.

**P11.3 Eau:** l'eau est fournie par « Broward County Utilities ». Le propriétaire de la maison est responsable des arrangements et paie pour le service.

**P11.4 Services d'égouts et d'eau usée:** ce service est sous la responsabilité de la ville de Pembroke Park. La ville est responsable de l'entretien du système de collection des eaux jusqu'à la connection avec chaque maison mobile. Voir section 28-279 (b) du code des Ordonnances de la ville.

**P11.5 Les égouts pluviaux :** n'existent pas dans le parc, excepté pour la 28<sup>ème</sup> Street et la 28<sup>ème</sup> Court qui possèdent un système d'égout interne.

**P11.6 Vidanges:** la Coopérative donne à contrat et paie pour la cueillette des vidanges. (Référence au sous article R4.8 des règlements).

**P11.7 Câble pour la télévision :** le propriétaire fait ses propres arrangements et paie pour le service. A cause de la location des facilités de transmission au milieu du parc, le câble pour la télévision est recommandé pour une réception adéquate. (Référence au sous article R3.7 des règlements pour l'utilisation d'autres mécanismes de transmission).

**P11.8 Internet sans fil:** le service d'internet sans fil est fourni par la Coopérative. Certains équipements nécessaires à la réception de l'internet sont disponibles au secrétariat moyennant un coût assumé par le résident.

## **ARTICLE P12 RÉPARTITION DES DÉPENSES COMMUNES. (Référence à l'article B5 des Statuts)**

**P12.1** Chaque action représente une partie égale de participation dans la Coopérative. Le pourcentage de participation dépendra du nombre d'actions émises, mais personne n'a le droit de posséder plus qu'une action excepté pour la situation décrite au sous article R1.2.4 des règlements.

**P12.2** Les frais partagés sont basés sur les prévisions du budget annuel. Le déficit prévu dans les revenus projetés est divisé par le nombre d'actionnaires pour obtenir le taux de base. Une prime ne dépassant pas 15% est imposée aux propriétaires de lots de coin. Une prime est aussi imposée aux propriétaires de lots plus grands que la normale, la prime pour ces lots ne sera pas plus que 10% plus un facteur d'à peu près un dixième du pourcentage par lequel la grandeur du lot excède la grandeur normale. Un lot plus grand que la normale est un lot qui excède la grandeur d'un lot normal par au moins 8%. (Référence au sous article R6.3 des règlements pour explications détaillées et un exemple du calcul)

**P12.3** Quand il doit y avoir une imposition spéciale le bureau d'administration peut imposer tous les actionnaires également ou peut appliquer les mêmes facteurs de primes pour les lots en coin et les lots plus grands que la normale comme il est fait pour les frais partagés. Ordinairement, les facteurs de primes seront appliqués si l'imposition spéciale peut être reliée de quelque façon à la grandeur des lots; sinon l'application des facteurs de primes est discrétionnaire.

**P12.4** Les propriétaires non actionnaires peuvent aussi être affectés par le contenu de cet article. ( Référence au sous article R6.3 des règlements).

## **ARTICLE P13 BUDGET ET DÉPENSES.**

**P13.1** Le processus pour l'adoption du budget annuel et les catégories du budget sont énumérées à l'article B6 des Statuts. Une copie du budget courant peut être obtenue au bureau de la Coopérative.

**P13.2** Les frais partagés sont payables aux trois mois ( Janvier, Avril, Juillet, Octobre) et sont sujets à changements.

**P13.3 D'AUTRES DÉPENSES POSSIBLES – les items entre parenthèses réfèrent aux règlements.**

a) Frais pour les services d'urgence (R6.7 et R9.3)  
Les coûts encourus

b) Frais pour les chèques sans provision  
en plus les frais de la banque (R6.5)

c) Frais pour paiements en retard sujet à changements (R6.4)

d) Frais lors de l'achat d'une maison – référence au sous article P16

e) Frais pour l'utilisation de certains services à des fins personnelles : centre récréatif, cuisine et stationnement pour entreposage. (Références aux articles P13.4 et P13.5 qui suivent).

**P13.4 LOCATION DE LA SALLE RÉCRÉATIVE**

**P13.4.1** Les frais de location de la salle par des résidents pour des fins personnelles et non

commerciales sont :

- a) jusqu'à cinquante (50) personnes -50,00\$ plus un dépôt de 150,00\$
- b) plus de cinquante (50) personnes -100,00\$ plus un dépôt de 150,00\$
- c) pour l'utilisation de la cuisine -50,00\$

Le dépôt de cent cinquante (150,00\$) dollars couvre les frais de nettoyage de la salle, cent (100,00\$) dollars et cinquante (50,00\$) dollars en cas de dommages. (Référence au sous article R5.3 des Règlements)

**P13.4.2** Le dépôt de cent dollars (100,00\$) sera retenu, ou une partie de celui-ci, si le nettoyage de la salle n'a pas été fait à la satisfaction du Président du Club Social ou son délégué. Le dépôt de cinquante (50,00\$) sera remis s'il n'y a pas de dommage.

Les dommages de plus de cinquante (50,00\$) dollars devront être payés rapidement au Président du Club Social ou à son délégué.

### **P13.5 ENCLOS POUR STATIONNEMENT :**

Enclos clôturé situé à l'ouest des installations récréatives.

Des frais ~~mensuels~~, sont requis pour tous les équipements entreposés. Le prix est fixé selon la longueur de l'équipement. Les dits frais sont sujets à changements sans préavis. (Référence au sous-article R2.2 des règlements).

## **ARTICLE P14 OBSERVATION DES RÈGLEMENTS**

**P14.1** Tous les résidents, actionnaires ou locataires, d'après le Florida Mobile Home Act doivent observer les règlements du parc. Les règlements se trouvent au document #2 de ce Prospectus.

**P14.2** Les règlements sont amendés, ajoutés ou annulés par le Conseil d'Administration. Les changements aux règlements entrent en vigueur quatre-vingt-dix (90) jours après ratification. Excepté si ces amendements furent approuvés suite à des restrictions imposées par les autorités gouvernementales et requises pour protéger la santé publique, la sécurité et le bien-être public, et peuvent être appliquées immédiatement après l'avis d'adoption. (Référence à l'article R10 du document des règlements).

## **ARTICLE P15 ZONAGE**

Sous la juridiction de la ville de Pembroke Park, le terrain sur lequel le parc est situé est classifié Zone T-1, pour usage en tant que parc de maisons mobiles. Il n'y a pas de plan pour changer l'usage du

terrain de la Coopérative.

## **ARTICLE P16 DÉPENSES TYPIQUES POUR COMPLÉTER L'ACHAT D'UNE PROPRIÉTÉ – ASSURANCE NON DISPONIBLE SUR TITRE DE LA PROPRIÉTÉ.**

**NOTE :** Les tarifs sont sujets à changements par les agences gouvernementales.

**P16.1** Frais d'application de 100,00 \$ (Référence au sous article R6.1 des Règlements)

**P16.2** Taxes de vente courante (6%) à l'achat d'une maison sans l'action.

**P16.3** Frais d'enregistrement du titre de propriété  
51,00 \$ pour une maison mobile simple.  
102,00 \$ pour une maison mobile double.

**P16.4** Selon les Statuts de la Floride, « la taxe de bienvenue » est présentement .007% du prix d'achat de la maison et de l'action (.70 cents du 100\$) plus 10.00\$ de frais.

**P16.5** La Coopérative a une assurance sur le titre de la propriété de la Coopérative. Aucune assurance sur les titres pour les actionnaires n'est disponible.

## **ARTICLE P17 AUCUNE GARANTIE.**

La Coopérative a été créée sous le chapitre 720, des statuts de la Floride (1983) par l'exercice d'un droit de premier refus d'acheter le parc de maisons mobiles. Il n'y a donc absolument pas de garantie concernant l'achat d'une action de la Coopérative, incluant aucune garantie de possibilité de revente ni de garantie d'aptitude à un usage quelconque.

## **ARTICLE P18 RÉTENTION DU DROIT D'AMENDER LE PROSPECTUS.**

La Coopérative se réserve le droit d'amender ce prospectus ou tous les documents qu'il contient de temps à autre en autant que cela n'est pas défendu par la loi, ou pour se conformer aux changements dans les documents statutaires concernés ou pour se conformer aux règlements du "Department of Business Regulation" ou toute autre agence ayant juridiction sur le fonctionnement de ce parc de maisons mobiles.

## **ARTICLE P19 DOCUMENTS:**

Les documents suivants sont inclus dans ce Prospectus.

- Document 1 - Statuts (Bylaws) amendés en date du 8 juin 2016.
- Document 2 - Règlements amendés en date en date du 8 juin 2016
- Document 3 – Servitude et plan d'aménagement des lots dans le parc.
- Document 4 - Entente d'occupation (Proprietary lease)