



Dale Village, Inc.

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

(954) 987-9471

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

PROCESSUS D'ADHÉSION ET DE RÉSIDENCE À DALE VILLAGE, INC.

Le Conseil d'administration est heureux de votre projet d'acquérir une propriété à Dale Village. Voici quelques informations qui pourront éclairer et faciliter la démarche que vous entreprenez.

DALE VILLAGE : UNE COOPÉRATIVE

Dale Village, Inc. est une communauté majoritairement francophone pour personnes âgées de 55 ans et plus. Il a le statut de coopérative depuis 1984 et est constituée de 329 actions. La Coopérative gère en vertu de statuts, de règlements, d'un prospectus en concordance avec les lois de l'État de Floride et du gouvernement fédéral américain.

La Coopérative est administrée par un conseil d'administration de sept personnes.

Le Conseil d'administration est secondé par une gérante, une assistante-gérante, une secrétaire-réceptionniste et un responsable de l'entretien. De plus, de nombreux bénévoles participent à l'organisation d'activités pour le bien-être des résidents. Ils sont « chapeautés » par le Club social qui est une corporation autonome.

La Coopérative fonctionne sur le principe de « l'actionnaire-propriétaire ». La Coopérative possède le fonds de terrain. Pour acquérir une maison, il faut d'abord acheter une part de la Coopérative qui est rattachée au droit d'occupation d'un terrain. Et pour obtenir une part de la Coopérative, il faut acheter la maison qui est associée à cette part. En ce sens, la part et la maison sont indissociables.

LE PROCESSUS D'ADHÉSION ET DE RÉSIDENCE

Dans le but de maintenir un haut niveau de qualité de ses actionnaires, la Coopérative procède à une évaluation du ou des postulants qui souhaitent acquérir une propriété. Cette évaluation se déroule avant l'acquisition de la maison et est sous la responsabilité du comité d'évaluation pour l'accès à la propriété composé de trois membres du Conseil d'administration de la Coopérative. Le présent document est un guide explicatif du cheminement d'un dossier d'acquisition de maison. Il contient des renseignements utiles pour le vendeur et l'acheteur postulant. Également, le prospectus, les règlements de la Coopérative de Dale Village, les statuts de la Coopérative de Dale Village, le budget annuel et les états financiers sont disponibles sur le site Web de la Coopérative.

LES ÉTAPES DU PROCESSUS D'ADHÉSION ET DE RÉSIDENCE

- **1^{ère} étape : le propriétaire avise la Direction de la Coopérative de son intention de vendre**

Ceci conformément à l'article R7 des règlements. Un document « Intention de vendre une propriété à Dale Village » est disponible sur le site Web et au bureau de la Coopérative.

« R7.1 : Le propriétaire d'une maison doit aviser officiellement la Direction de la Coopérative de son intention de vendre sa maison, en indiquant les conditions qu'il exige (prix et termes). Il faut prendre note que la Coopérative de Dale Village n'est pas un agent d'immeuble, ni un courtier. La Direction préfère que le propriétaire dispose par lui-même de sa maison et de son action ou qu'il retienne lui-même les services d'un agent d'immeuble reconnu. »

« R7.3.1 : Dale Village a un droit de premier refus pour l'achat de l'action et de la maison. (référence au sous-article B7.4 des Statuts) »

« R7.3.2 : Si Dale Village n'exerce pas son option, l'acheteur doit être accepté avant de devenir un actionnaire et/ou un résident du parc. »

- **2^{ème} étape : le ou les acheteurs postulants s'informent des lois et règlements**

Cette étape est essentielle avant d'acheter une propriété pour bien comprendre les principes administratifs et de gestion de la Coopérative et les exigences envers les actionnaires-propriétaires.

Les acheteurs postulants se procurent gratuitement au bureau une copie certifiée et à jour des documents suivants : « Le prospectus », « Les règlements de la Coopérative de Dale Village » et « Les statuts de la Coopérative de Dale Village ».

- **3^{ème} étape : l'acheteur ou les acheteurs postulants présentent leur demande d'adhésion et de résidence**

Deux formulaires sont requis et disponibles sur le site Web et au bureau de la Coopérative :

- La « Demande d'adhésion et de résidence »
- La « Demande d'enquête de réputation et de crédit »

À cette étape, il sera important d'indiquer le nom ou les noms qui apparaîtront sur la part de la Coopérative et sur le titre de la maison.

À noter que chacun des acheteurs postulants doit remplir la demande d'enquête de réputation et de crédit. Une fois complétés, les formulaires doivent être retournés au bureau à l'attention de l'assistante-gérante de la Corporation de Dale Village. Cette dernière procédera à la demande d'enquête de réputation et de crédit qui peut prendre de trois à cinq jours ouvrables.

- **4^{ème} étape : entrevue en « personne »**

Lorsque les résultats de l'enquête de réputation et de crédit seront connus, le ou les acheteurs postulants seront convoqués pour une entrevue en « personne » par le Comité d'évaluation.

Lors de cette entrevue, les réponses fournies dans les formulaires seront passées en revue et quelques questions complémentaires pourront être posées pour compléter le rapport. Également, le ou les acheteurs postulants pourront poser toutes les questions qu'ils souhaitent.

Ce sera aussi l'occasion pour le ou les acheteurs postulants de démontrer qu'ils ont lu et compris les statuts et règlements de Dale Village et de signer, si ce n'est déjà fait, l'engagement à les respecter, à les faire respecter par les membres de leur famille, leurs invités et par leurs locataires, s'il y a lieu.

Nous attirons particulièrement votre attention sur les articles suivants : R6, R7, R8, P7, P8, B7, B8.

Sur le champ, ou dans un bref délai, le ou les acheteurs postulants seront avisés de la décision du Comité d'évaluation de l'accès à la propriété : soit l'acceptation, soit le refus de leur demande.

N.B. : À la fin de l'entrevue, les nouveaux acheteurs seront invités à rencontrer un représentant du Club Social qui les informera du fonctionnement du Club et des activités qui sont offertes aux résidents.

- **5^{ème} étape : émission du certificat de la part de la Coopérative**

Lorsque la demande sera approuvée, Dale Village Inc. émettra un certificat pour la part de la Coopérative au nom du ou des acheteurs. Les noms sur la part doivent être des personnes âgées de 55 ans ou plus. Toutefois, un conjoint ou une conjointe qui n'a pas l'âge requis et qui cohabite de façon permanente avec l'acheteur âgé de 55 ans ou plus, peut avoir son nom inscrit sur la part à condition que les deux noms soient liés par un « ET ».

- **6^{ème} étape : enregistrement légal**

Les nouveaux propriétaires de la part devront compléter leur achat en se rendant chez un « Title agent », ou en effectuant eux-mêmes les enregistrements nécessaires au comté de Broward. Les noms qui apparaîtront sur le titre de propriété délivré par le comté de Broward seront les mêmes que ceux inscrits sur la part émise par Dale Village Inc. Tel qu'il est mentionné à l'étape précédente, un conjoint ou une conjointe qui n'a pas l'âge requis et qui cohabite de façon permanente avec l'acheteur âgé de 55 ans ou plus, peut avoir son nom inscrit sur la part à condition que les deux noms soient liés par un « ET ».

Il est conseillé de s'informer des meilleures façons d'enregistrer le titre de la propriété afin d'éviter le futur besoin d'une homologation de succession. Il est possible de compléter par soi-même ou avec le « Title agent » un « Life Estate » pour y inscrire ses héritiers éventuels. Le « Title agent » fait office de notaire selon les lois de la Floride. Il est important de s'assurer qu'il possède les autorisations et les permis légaux ainsi que les assurances professionnelles requises.

INFORMATIONS IMPORTANTES À NOTER

1. Une « Demande d'adhésion et de résidence » doit être complétée et signée par le ou les acheteurs postulants (chacun des noms apparaissant sur la part).
2. Frais de demande non remboursables payable par carte de crédit ou par chèque au montant de 150,00 \$ (par demandeur, âgé de 18 ans ou plus). Les couples **mariés** sont admissibles à seulement 150,00 \$ de frais (le certificat de mariage sera requis si les noms de famille différent).
3. Une « Demande d'enquête de réputation et de crédit » doit être complétée et signée par le ou les acheteurs postulants.
4. La Coopérative de Dale Village se réserve le droit de vérifier et d'enquêter en détail les informations relatives aux acheteurs postulants.
5. Tous les acheteurs postulants doivent être disponibles pour une entrevue « en personne » à la suite des vérifications et de l'enquête.
6. L'occupation de la maison est interdite avant l'acceptation finale, sauf si les acheteurs postulants l'occupent déjà comme locataires.

Note 1 : Dans le présent document, le masculin est utilisé sans aucune discrimination et dans le seul but d'alléger le texte.

Note 2 : Les termes *Coopérative*, *COOP*, *Dale Village* réfèrent à une seule et même identité.