



CHAPTER 720

HOMEOWNER'S ASSOCIATIONS



CHAPITRE 720

Lois régissant les

ASSOCIATIONS DE PROPRIÉTAIRES



THE FLORIDA SENATE

Source : <https://www.flsenate.gov/Laws/Statutes/2025/Chapter720>

CHAPITRE 720

ASSOCIATIONS DE PROPRIÉTAIRES

PARTIE I

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

(articles 720.301 à 720.318)

PARTIE II

INFORMATIONS À FOURNIR AVANT LA VENTE DE

(articles 720.401, 720.402)

(articles 720.401, 720.402)

PARTIE III

RENOUVELLEMENT DES CLAUSES RÉGULÉES

(articles 720.403 à 720.407)

PARTIE I

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

CHAPITRE 720 – Associations de Propriétaires (HOA)

720.301 Définitions.

720.3015 Titre abrégé.

720.302 Objet, champ d'application et mise en œuvre.

720.303 Pouvoirs et obligations de l'association ; réunions du conseil d'administration ; registres officiels ; budgets ; rapports financiers ; fonds de l'association ; révocations.

720.3032 Notification des informations relatives à l'association ; protection contre la loi sur les titres négociables (Marketable Record Title Act).

720.3033 Dirigeants et administrateurs.

720.3035 Clauses de contrôle architectural ; améliorations apportées par les propriétaires de parcelles ; droits et privilèges.

720.304 Droit des propriétaires de se réunir pacifiquement ; affichage de drapeaux ; interdiction des poursuites SLAPP.

720.3045 Installation, exposition et stockage d'objets.

720.305 Obligations des membres ; recours en droit ou en équité ; imposition d'amendes et suspension des droits d'usage.

720.3053 Défaut de pourvoir aux postes vacants au sein du conseil d'administration en nombre suffisant pour constituer un quorum ; nomination d'un administrateur judiciaire à la demande d'un membre.

720.3055 Contrats de produits et de services ; forme écrite ; appels d'offres ; exceptions.

720.306 Assemblées des membres ; procédures de vote et d'élection ; modifications.

720.3065 Pratiques de vote frauduleuses liées aux élections de l'association ; sanctions.

720.307 Transfert du contrôle de l'association au sein d'une communauté.

720.3075 Clauses interdites dans les documents de l'association.

720.308 Cotisations et frais.

720.3085 Paiement des cotisations ; créances privilégiées.

720.30851 Certificats d'irrévocabilité.

720.3086 Rapport financier.

720.309 Contrats conclus par l'association.

720.31 Baux récréatifs ; droit d'acquisition ; clauses d'indexation.

720.311 Règlement des litiges.

720.312 Déclaration de clauses restrictives ; survie après acte fiscal ou saisie immobilière.

720.313 Notification de mise sous séquestre.

720.315 Adoption de cotisations spéciales.

720.316 Pouvoirs d'urgence de l'association.

720.317 Vote électronique.

720.318 Véhicules des premiers secours.

CHAPITRE 720 – Associations de Propriétaires (HOA)

720.301 Définitions.—Aux fins du présent chapitre, le terme :

(1) « Cotisation » ou « frais d'équipement » désigne une ou plusieurs sommes d'argent dues à l'association, au promoteur immobilier ou à tout autre propriétaire des parties communes, ou aux installations de loisirs et autres biens desservant les parcelles, par les propriétaires d'une ou plusieurs parcelles, conformément aux documents constitutifs ; si ces sommes ne sont pas payées par le propriétaire d'une parcelle, cela peut entraîner la constitution d'un privilège sur ladite parcelle.

(2) « Espace commun » désigne tous les biens immobiliers situés au sein d'une communauté qui sont détenus ou loués par une association ou affectés à l'usage ou à l'entretien de l'association ou de ses membres, y compris, que le titre de propriété ait été transféré ou non à l'association :

(a) Les biens immobiliers dont l'usage est réservé à l'association ou à ses membres par un plan cadastral enregistré ; ou

(b) Les biens immobiliers dont la location ou le transfert à l'association est prévu par une déclaration de covenants.

(3) Le terme « communauté » désigne les biens immobiliers qui sont ou seront soumis à une déclaration de covenants enregistrée dans le comté où se trouvent les biens. Le terme « communauté » inclut tous les biens immobiliers, y compris les phases non aménagées, qui font ou ont fait l'objet d'un arrêté d'aménagement à impact régional, ainsi que toute modification approuvée de celui-ci.

(4) « Déclaration de covenants » ou « déclaration » désigne un ou plusieurs actes écrits enregistrés, ayant la nature de covenants grevant le terrain, qui soumettent le terrain constituant la communauté à la juridiction et au contrôle d'une ou de plusieurs associations dont les propriétaires des parcelles, ou leurs représentants au sein de l'association, doivent être membres.

(5) « Département » désigne le Département de la réglementation des entreprises et des professions.

(6) « Promoteur » désigne une personne ou une entité qui :

(a) crée la communauté desservie par l'association ; ou

(b) succède aux droits et obligations de la personne ou de l'entité qui a créé la communauté desservie par l'association, à condition que cela soit attesté par écrit.

(7) « Division » désigne la Division des copropriétés, des multipropriétés et des maisons mobiles de Floride au sein du Département de la réglementation des entreprises et des professions.

(8) « Documents constitutifs » désigne :

(a) La déclaration d'engagements enregistrée pour une communauté et tous les amendements, suppléments et annexes dûment adoptés et enregistrés s'y rapportant ; et

(b) Les statuts et le règlement intérieur de l'association des propriétaires et toute modification dûment adoptée de ceux-ci.

(9) « Association de propriétaires » ou « association » désigne une société de Floride chargée de la gestion d'une communauté ou d'un lotissement de maisons mobiles dont les membres votants sont

CHAPITRE 720 – Associations de Propriétaires (HOA)

composés de propriétaires de parcelles ou de leurs mandataires, ou d'une combinaison des deux, et dans laquelle l'adhésion est une condition obligatoire de la propriété d'une parcelle, et qui est autorisée à imposer des cotisations qui, si elles ne sont pas payées, peuvent devenir un privilège sur la parcelle. Le terme « association de propriétaires » n'inclut pas un district de développement communautaire ou tout autre district fiscal spécial similaire créé en vertu de la loi.

(10) « Membre » désigne un membre d'une association et peut inclure, sans s'y limiter, un propriétaire foncier ou une association représentant des propriétaires fonciers ou une combinaison des deux, et inclut toute personne ou entité tenue par les documents constitutifs de payer une cotisation ou des frais d'équipement.

(11) « Parcelle » désigne un lot, une parcelle, une unité ou toute autre subdivision de bien immobilier, cadastrée ou non, au sein d'une communauté, telle que décrite dans la déclaration :

(a) Qui peut faire l'objet d'un transfert séparé ; et

(b) dont le propriétaire de la parcelle, ou une association dont le propriétaire de la parcelle doit être membre, est tenu :

1. En vertu des documents constitutifs, d'être membre d'une association au service de la communauté ; et

2. De verser à l'association des propriétaires des cotisations qui, en cas de non-paiement, peuvent donner lieu à un privilège.

(12) « Propriétaire de parcelle » désigne le propriétaire enregistré du titre légal d'une parcelle.

(13) « Droit de vote » désigne les droits de vote attribués aux membres de l'association des propriétaires, conformément aux documents constitutifs.

Historique.—s. 33, ch. 92-49 ; s. 52, ch. 95-274 ; s. 4, ch. 99-382 ; s. 44, ch. 2000-258 ; s. 16, ch. 2004-345 ; art. 13, chap. 2004-353 ; art. 62, chap. 2008-240 ; art. 16, chap. 2011-196 ; art. 15, chap. 2015-97 ; art. 19, chap. 2021-99.

Remarque.—Ancien article 617.301.

720.3015 Titre abrégé. — Le présent chapitre peut être cité sous le nom de « Loi sur les associations de propriétaires ».

Historique.—Art. 16, chap. 2015-97.

720.302 Objet, champ d'application et mise en œuvre.—

(1) Le présent chapitre a pour objet de reconnaître légalement les sociétés à but non lucratif qui gèrent des communautés résidentielles dans cet État, de définir les procédures de fonctionnement des associations de propriétaires et de protéger les droits des membres de ces associations sans entraver indûment la capacité de celles-ci à exercer leurs fonctions.

(2) Le législateur reconnaît qu'il n'est pas dans l'intérêt des associations de propriétaires ni de leurs membres individuels de créer ou d'imposer un bureau ou une autre agence du gouvernement de l'État pour réglementer les affaires des associations de propriétaires. Toutefois, conformément à l'article 720.311, le législateur estime que les associations de propriétaires et leurs membres individuels

CHAPITRE 720 – Associations de Propriétaires (HOA)

bénéficieront d'une procédure alternative accélérée pour le règlement des litiges relatifs aux élections et aux révocations, ainsi que d'une médiation préalable à toute action en justice pour d'autres litiges concernant l'application des clauses restrictives, et autorise le département à entendre, gérer et trancher ces litiges, comme exposé plus en détail dans le présent chapitre. En outre, le législateur reconnaît que certains droits contractuels ont été créés au profit des associations de propriétaires et de leurs membres avant la date d'entrée en vigueur de la présente loi et que les articles 720.301 à 720.407 ne visent pas à porter atteinte à ces droits contractuels, y compris, sans s'y limiter, les droits du promoteur immobilier de mener à bien le projet de lotissement tel qu'initialement prévu.

(3) Le présent chapitre ne s'applique pas :

(a) Un lotissement composé de biens immobiliers destinés principalement à un usage commercial, industriel ou autre usage non résidentiel ; ou

(b) aux parcelles commerciales ou industrielles d'un lotissement comprenant à la fois des parcelles résidentielles et des parcelles destinées à un usage commercial ou industriel.

(4) Le présent chapitre ne s'applique pas aux associations soumises à la réglementation prévue aux chapitres 718, 719 ou 721, ni aux associations non obligatoires constituées en vertu du chapitre 723, sauf dans la mesure où une disposition des chapitres 718, 719 ou 721 est expressément incorporée dans le présent chapitre aux fins de la réglementation des associations de propriétaires.

(5) Sauf indication contraire expresse, les sociétés qui gèrent des associations de propriétaires résidentiels dans cet État sont régies par et soumises à la partie I du chapitre 607, si l'association a été constituée en vertu de cette partie, ou au chapitre 617, si l'association a été constituée en vertu de ce chapitre, ainsi qu'au présent chapitre. Le présent paragraphe vise à clarifier la loi en vigueur.

Historique.—s. 34, ch. 92-49 ; s. 53, ch. 95-274 ; s. 45, ch. 2000-258 ; s. 11, ch. 2003-14 ; s. 17, ch. 2004-345 ; art. 14, chap. 2004-353 ; art. 8, chap. 2007-173 ; art. 71, chap. 2014-209.

Remarque.—Ancien art. 617.302.

720.303 Pouvoirs et obligations de l'association ; réunions du conseil d'administration ; registres officiels ; budgets ; rapports financiers ; fonds de l'association ; révocations.—

(1) **POUVOIRS ET OBLIGATIONS.**—Une association qui gère une communauté telle que définie à l'article 720.301 doit être gérée par une association constituée en société en Floride. Après le 1er octobre 1995, l'association doit être constituée en société et les documents constitutifs initiaux doivent être enregistrés dans les registres officiels du comté dans lequel la communauté est située. Une association peut gérer plusieurs communautés. Les dirigeants et administrateurs d'une association sont soumis à l'article 617.0830 et ont une relation fiduciaire envers les membres desservis par l'association. Les pouvoirs et obligations d'une association comprennent ceux énoncés dans le présent chapitre et, sauf limitation ou restriction expresse prévue dans le présent chapitre, ceux énoncés dans les documents constitutifs. Une fois que le contrôle de l'association a été obtenu par des membres autres que le promoteur, l'association peut intenter, poursuivre, régler ou faire appel d'actions ou

d'audiences en son nom au nom de tous les membres concernant des questions d'intérêt commun pour les membres, y compris, mais sans s'y limiter, les parties communes ; le toit ou les éléments structurels d'un bâtiment, ou d'autres aménagements dont l'association est responsable ; les éléments mécaniques, électriques ou de plomberie desservant une amélioration ou un bâtiment dont l'association est responsable ; les déclarations du promoteur concernant toute installation à usage commun existante ou proposée ; et la contestation des taxes ad valorem sur les installations à usage commun. L'association peut se défendre contre des actions en expropriation ou intenter des actions en expropriation indirecte. Avant d'engager une procédure judiciaire contre toute partie au nom de l'association portant sur des montants litigieux supérieurs à 100 000 dollars, l'association doit obtenir l'approbation expresse de la majorité des droits de vote lors d'une assemblée générale au cours de laquelle le quorum a été atteint . Le présent paragraphe ne limite en rien le droit légal ou de common law de tout membre individuel ou de toute catégorie de membres d'intenter une action sans la participation de l'association. Un membre n'a pas le pouvoir d'agir au nom de l'association du simple fait de son adhésion. Une association peut compter plusieurs catégories de membres et délivrer des certificats d'adhésion. Une association regroupant 15 propriétaires fonciers ou moins ne peut imposer à un ou plusieurs propriétaires concernés que les obligations découlant des restrictions foncières établies avant l'achat de chaque parcelle.

(2) RÉUNIONS DU CONSEIL D'ADMINISTRATION.—

(a) Les membres du conseil d'administration peuvent utiliser le courrier électronique comme moyen de communication, mais ne peuvent pas voter sur une question relative à l'association par courrier électronique. Une réunion du conseil d'administration d'une association a lieu dès lors qu'un quorum du conseil se réunit pour traiter des affaires de l'association. Les réunions du conseil doivent être ouvertes à tous les membres, à l'exception des réunions entre le conseil et son avocat concernant un litige proposé ou en cours, dont le contenu des discussions serait autrement régi par le secret professionnel. Une réunion du conseil doit se tenir dans un lieu accessible aux personnes handicapées physiques si une personne handicapée physique ayant le droit d'assister à la réunion en fait la demande. Les dispositions du présent paragraphe s'appliquent également aux réunions de tout comité ou autre organe similaire lorsqu'une décision finale doit être prise concernant l'utilisation des fonds de l'association, ainsi qu'aux réunions de tout organe investi du pouvoir d'approuver ou de rejeter des décisions architecturales concernant une parcelle spécifique de propriété résidentielle détenue par un membre de la communauté.

(b) Les membres ont le droit d'assister à toutes les réunions du conseil d'administration. Ce droit d'assister à ces réunions comprend le droit de prendre la parole lors de celles-ci au sujet de tous les points inscrits à l'ordre du jour. L'association peut adopter par écrit des règles raisonnables élargissant le droit de parole des membres et régissant la fréquence, la durée et les autres modalités des interventions des membres ; ces règles doivent être conformes au présent paragraphe et peuvent

prévoir une liste d'inscription pour les membres souhaitant prendre la parole. Nonobstant toute autre loi, les réunions entre le conseil d'administration ou un comité et l'avocat de l'association visant à discuter d'un litige proposé ou en cours, ou les réunions du conseil d'administration tenues dans le but de discuter de questions de personnel, ne sont pas tenues d'être ouvertes aux membres autres que les administrateurs.

(c) Les statuts doivent prévoir les dispositions suivantes pour la notification aux propriétaires fonciers et aux membres de toutes les réunions du conseil d'administration et, s'ils ne le font pas, sont réputés inclure les dispositions suivantes :

1. Les avis de toutes les réunions du conseil d'administration doivent indiquer précisément les points à l'ordre du jour et doivent être affichés dans un endroit bien visible de la communauté au moins 48 heures avant la réunion, sauf en cas d'urgence. À défaut, si l'avis n'est pas affiché dans un endroit bien visible de la communauté, l'avis de chaque réunion du conseil d'administration doit être envoyé par courrier ou remis à chaque membre au moins 7 jours avant la réunion, sauf en cas d'urgence. Nonobstant cette exigence générale de notification, pour les communautés comptant plus de 100 membres, les statuts de l'association peuvent prévoir une alternative raisonnable à l'affichage ou à l'envoi postal de la notification pour chaque réunion du conseil d'administration, y compris la publication de la notification, la mise à disposition d'un calendrier d' des réunions du conseil d'administration, ou l'affichage bien en vue et la diffusion répétée de la notification sur un système de télévision par câble en circuit fermé desservant l'association des propriétaires. Toutefois, si un avis diffusé est utilisé à la place d'un avis affiché physiquement dans la communauté, l'avis doit être diffusé au moins quatre fois par heure de diffusion chaque jour où un avis affiché est autrement requis. Lorsqu'un avis est diffusé, l'avis et l'ordre du jour doivent être diffusés de manière et pendant une durée continue suffisante pour permettre à un lecteur moyen de prendre connaissance de l'avis et de lire et comprendre l'intégralité du contenu de l'avis et de l'ordre du jour. Outre les moyens autorisés de notification d'une réunion du conseil d'administration, l'association peut, par règlement, adopter une procédure visant à afficher de manière visible l'avis de réunion et l'ordre du jour sur le site web de l'association ou sur une application téléchargeable sur un appareil mobile, pendant au moins la durée minimale pendant laquelle un avis de réunion doit également être affiché physiquement sur la propriété de l'association. Tout règlement adopté doit, entre autres, inclure l'obligation pour l'association d'envoyer un avis électronique aux membres dont les adresses e-mail figurent dans les registres officiels de l'association, de la même manière que celle requise pour un avis de réunion des membres. Cet avis doit inclure un lien hypertexte vers le site web ou l'application mobile sur lequel l'avis de réunion est affiché. L'association peut envoyer une convocation par voie électronique, selon les modalités autorisées par la loi, pour les réunions du conseil d'administration, les réunions des comités nécessitant une convocation en vertu de la présente section, ainsi que les assemblées générales annuelles et extraordinaires, à tout membre ayant fourni à l'association un numéro de

CHAPITRE 720 – Associations de Propriétaires (HOA)

télécopie ou une adresse électronique à utiliser à ces fins ; toutefois, un membre doit consentir par écrit à recevoir la convocation par voie électronique.

2. Une cotisation ne peut être prélevée lors d'une réunion du conseil d'administration que si l'avis de réunion comprend une mention indiquant que des cotisations seront examinées ainsi que la nature de ces cotisations. Un avis écrit de toute réunion au cours de laquelle des cotisations spéciales seront examinées ou au cours de laquelle des modifications aux règles relatives à l'utilisation des parcelles seront examinées doit être envoyé par courrier, remis en mains propres ou transmis par voie électronique aux membres et aux propriétaires de parcelles, et affiché de manière visible sur la propriété ou diffusé sur un réseau de télévision par câble en circuit fermé au moins 14 jours avant la réunion.

3. Les administrateurs ne peuvent pas voter par procuration ou à bulletin secret lors des réunions du conseil d'administration, sauf que le scrutin à bulletin secret peut être utilisé pour l'élection des dirigeants. Le présent paragraphe s'applique également aux réunions de tout comité ou autre organe similaire, lorsqu'une décision finale doit être prise concernant l'utilisation des fonds de l'association, ainsi qu'à tout organe investi du pouvoir d'approuver ou de rejeter des décisions architecturales concernant une parcelle spécifique de propriété résidentielle détenue par un membre de la communauté.

(d) Si 20 % du total des droits de vote demandent au conseil d'administration d'examiner un point de l'ordre du jour, le conseil d'administration doit, lors de sa prochaine réunion ordinaire ou lors d'une réunion extraordinaire, mais au plus tard 60 jours après la réception de la demande, inscrire le point demandé à l'ordre du jour. Le conseil d'administration doit notifier à tous les membres la réunion au cours de laquelle la question faisant l'objet de la pétition sera traitée, conformément à l'obligation de préavis de 14 jours prévue au sous-paragraphe (c)2. Chaque membre a le droit de prendre la parole pendant au moins 3 minutes sur chaque point inscrit à l'ordre du jour à la suite d'une pétition, à condition que le membre signe la feuille d'inscription, si celle-ci est fournie, ou soumette une demande écrite pour prendre la parole avant la réunion. Hormis l'examen de la question faisant l'objet de la pétition lors de la réunion, le conseil n'est pas tenu de prendre toute autre mesure demandée par la pétition.

(e) Lors de la première réunion du conseil d'administration, à l'exclusion de la réunion d'organisation qui suit l'assemblée annuelle des membres, le conseil d'administration examine l'opportunité de déposer des avis afin de préserver les clauses restrictives ou les restrictions affectant la communauté ou l'association de l'extinction en vertu de la loi sur les titres fonciers négociables (Marketable Record Title Act), chapitre 712, et d'autoriser et de charger le responsable compétent de déposer un avis conformément à l'article 720.3032.

(3) PROCÈS-VERBAUX.—Les procès-verbaux de toutes les assemblées des membres d'une association et du conseil d'administration d'une association doivent être conservés sous forme écrite ou sous une

autre forme pouvant être convertie en forme écrite dans un délai raisonnable. Le vote ou l'abstention de chaque administrateur présent à une réunion du conseil d'administration sur chaque question soumise au vote doit être consigné dans le procès-verbal.

(4) DOCUMENTS OFFICIELS.—

(a) L'association doit conserver chacun des éléments suivants, le cas échéant, pendant au moins 7 ans, à moins que les documents constitutifs de l'association n'exigent une période plus longue, lesquels constituent les archives officielles de l'association :

1. Des copies de tous les plans, cahiers des charges, permis et garanties relatifs aux améliorations apportées aux parties communes ou à d'autres biens que l'association est tenue d'entretenir, de réparer ou de remplacer.
2. Une copie des statuts de l'association et de chaque modification apportée à ceux-ci.
3. Une copie des statuts constitutifs de l'association et de chaque modification y afférente.
4. Une copie de la déclaration de covenants et une copie de chaque modification apportée à celle-ci.
5. Une copie du règlement intérieur actuel de l'association des copropriétaires.
6. Les procès-verbaux de toutes les réunions du conseil d'administration et des membres.
7. Une liste à jour de tous les membres, avec leurs adresses postales désignées et les identifiants de leurs parcelles. L'adresse postale désignée d'un membre est l'adresse de sa propriété, à moins que le membre n'ait envoyé un avis écrit à l'association demandant qu'une adresse postale différente soit utilisée pour toutes les notifications requises. L'association doit également conserver les adresses électroniques et les numéros de télécopie désignés par les membres pour recevoir les notifications envoyées par voie électronique, pour les membres ayant consenti à recevoir ces notifications par voie électronique. L'adresse électronique d'un membre est celle qu'il a fournie lorsqu'il a consenti par écrit à recevoir des notifications par voie électronique, à moins que le membre n'ait envoyé un avis écrit à l'association demandant qu'une autre adresse électronique soit utilisée pour toutes les notifications requises. Les adresses électroniques et les numéros de télécopie fournis par les membres pour recevoir des notifications par voie électronique doivent être supprimés des registres de l'association lorsque le membre révoque son consentement à recevoir des notifications par voie électronique. Toutefois, l'association n'est pas responsable d'une divulgation erronée de l'adresse électronique ou du numéro de télécopie utilisés pour recevoir des notifications par voie électronique.
8. L'ensemble des polices d'assurance de l'association ou une copie de celles-ci.
9. Une copie à jour de tous les contrats auxquels l'association est partie, y compris, sans s'y limiter, tout contrat de gestion, bail ou autre contrat en vertu duquel l'association a une obligation ou une responsabilité. Les offres reçues par l'association pour des travaux à réaliser sont considérées comme des documents officiels et doivent être conservées pendant une période d'un an.

CHAPITRE 720 – Associations de Propriétaires (HOA)

10. Les registres financiers et comptables de l'association, tenus conformément aux bonnes pratiques comptables. Les registres financiers et comptables doivent inclure :

- a. Des registres précis, ventilés et détaillés de toutes les recettes et dépenses.
- b. Un compte courant et un relevé périodique du compte de chaque membre, indiquant le nom et l'adresse actuelle de chaque membre tenu de payer des cotisations, la date d'échéance et le montant de chaque cotisation ou autre charge à la charge du membre, la date et le montant de chaque paiement effectué sur le compte, ainsi que le solde dû.
- c. Toutes les déclarations fiscales, états financiers et rapports financiers de l'association.
- d. Tout autre document permettant d'identifier, de mesurer, d'enregistrer ou de communiquer des informations financières.

11. Une copie du résumé de divulgation décrit à l'article 720.401(1).

12. Les bulletins de vote, les feuilles de présence, les procurations de vote et tous les autres documents papier et électroniques relatifs au vote des propriétaires fonciers, qui doivent être conservés pendant au moins un an après la date de l'élection, du vote ou de l'assemblée.

13. Toutes les confirmations positives faites conformément à l'article 720.3085(3)(c)3.

14. Tous les autres documents écrits de l'association qui ne sont pas spécifiquement mentionnés dans le présent paragraphe et qui sont liés au fonctionnement de l'association.

(b)1. Au plus tard le 1er janvier 2025, une association comptant 100 parcelles ou plus doit publier les documents suivants sur son site web ou les rendre accessibles via une application téléchargeable sur un appareil mobile :

- a. Les statuts de l'association et chacune de leurs modifications.
- b. Les statuts enregistrés de l'association et chacune de leurs modifications.
- c. La déclaration de covenants et une copie de chaque modification qui y a été apportée.
- d. Le règlement intérieur actuel de l'association.
- e. Une liste de tous les contrats ou documents exécutoires en vigueur auxquels l'association est partie ou en vertu desquels l'association ou les propriétaires de parcelles ont une obligation ou une responsabilité et, une fois clôturée la procédure d'appel d'offres pour les matériaux, équipements ou services concernés, une liste des offres reçues par l'association au cours de l'année écoulée.
- f. Le budget annuel requis par le paragraphe (6) et tout projet de budget devant être examiné lors de l'assemblée annuelle.
- g. Le rapport financier requis par le paragraphe (7) et tout état mensuel des recettes ou des dépenses devant être examiné lors d'une assemblée.
- h. Les polices d'assurance en vigueur de l'association.
- i. L'attestation de chaque administrateur requise par l'article 720.3033(1)(a).
- j. Tous les contrats ou transactions entre l'association et tout administrateur, dirigeant, société, entreprise ou association qui n'est pas une association de propriétaires affiliée, ou toute autre entité

CHAPITRE 720 – Associations de Propriétaires (HOA)

dans laquelle un administrateur de l'association est également administrateur ou dirigeant et détient un intérêt financier.

k. Tout contrat ou document concernant un conflit d'intérêts ou un conflit d'intérêts potentiel, conformément aux articles 468.436(2)(b)6. et 720.3033(2).

l. Avis de toute réunion prévue des membres et ordre du jour de la réunion, conformément à l'article 720.306, au moins 14 jours avant ladite réunion. L'avis doit être affiché bien en vue sur la page d'accueil du site web ou de l'application, ou sur une sous-page distincte du site web ou de l'application intitulée « Avis », qui soit clairement visible et accessible par un lien depuis la page d'accueil.

L'association doit également publier sur son site web ou son application tout document devant être examiné et soumis au vote des membres lors de la réunion, ou tout document figurant à l'ordre du jour de la réunion, au moins 7 jours avant la réunion au cours de laquelle ce document ou les informations qu'il contient seront examinés.

m. L'avis de toute réunion du conseil d'administration, l'ordre du jour et tout autre document requis pour cette réunion conformément au paragraphe (3), qui doivent être publiés sur le site web ou l'application au plus tard à la date requise pour l'avis en vertu du paragraphe (3).

2. Le site web ou l'application de l'association doit être accessible via Internet et doit comporter une sous-page, un portail web ou tout autre emplacement électronique protégé, inaccessible au grand public et accessible uniquement aux propriétaires de parcelles et aux employés de l'association.

3. Sur demande écrite d'un propriétaire foncier, l'association doit lui fournir un nom d'utilisateur et un mot de passe ainsi qu'un accès aux sections protégées du site web ou de l'application de l'association qui contiennent les documents officiels de l'association.

4. L'association veille à ce que les informations et les documents décrits au paragraphe (5)(g), qui ne doivent pas être accessibles aux propriétaires de parcelles, ne soient pas publiés sur le site web ou l'application de l'association. Si des informations protégées ou dont l'accès est restreint aux propriétaires de parcelles figurent dans des documents devant être publiés sur le site web ou l'application de l'association, celle-ci doit s'assurer que ces informations sont masquées avant de publier les documents. Nonobstant ce qui précède, l'association ou son mandataire n'est pas responsable de la divulgation d'informations protégées ou soumises à des restrictions en vertu du paragraphe (5)(g), à moins que cette divulgation n'ait été effectuée en ignorant sciemment ou intentionnellement la nature protégée ou restreinte de ces informations.

(c) L'association doit adopter des règles écrites régissant la méthode ou la politique selon laquelle les registres officiels de l'association doivent être conservés, ainsi que la durée pendant laquelle ces registres doivent être conservés conformément au paragraphe (a). Ces informations doivent être mises à la disposition des propriétaires de lots par le biais du site web ou de l'application de l'association.

(5) CONSULTATION ET COPIE DES DOCUMENTS.—

CHAPITRE 720 – Associations de Propriétaires (HOA)

(a) Sauf disposition contraire de la loi ou des documents constitutifs de l'association, les registres officiels doivent être conservés dans cet État pendant au moins 7 ans et être mis à la disposition d'un propriétaire foncier pour inspection ou photocopie dans un rayon de 45 miles autour de la communauté ou dans le comté où l'association est située, dans les 10 jours ouvrables suivant la réception par le conseil d'administration ou son représentant d'une demande écrite du propriétaire foncier. Il est possible de se conformer au présent paragraphe en mettant une copie des registres officiels à disposition pour consultation ou photocopie au sein de la communauté, en rendant les registres accessibles au propriétaire d'une parcelle par voie électronique via Internet, ou en permettant la consultation des registres sous forme électronique sur un écran d'ordinateur et leur impression sur demande. Si l'association dispose d'une photocopieuse sur le lieu où sont conservés les registres, elle doit fournir aux propriétaires de parcelles des copies sur demande lors de la consultation, à condition que la demande totale ne dépasse pas 25 pages. Une association doit autoriser un membre ou son représentant autorisé à utiliser un appareil portable, y compris un smartphone, une tablette, un scanner portable ou toute autre technologie capable de numériser ou de prendre des photos, pour réaliser une copie électronique des registres officiels au lieu de fournir au membre ou à son représentant autorisé une copie de ces registres. L'association ne peut facturer de frais au membre ou à son représentant autorisé pour l'utilisation d'un appareil portable.

(b) Le fait pour une association de ne pas donner accès aux documents dans les 10 jours ouvrables suivant la réception d'une demande écrite envoyée par courrier recommandé avec accusé de réception crée une présomption réfutable selon laquelle l'association a délibérément manqué à ses obligations au titre du présent paragraphe.

(c) Un membre se voyant refuser l'accès aux documents officiels a droit à des dommages-intérêts réels ou à des dommages-intérêts minimaux en raison du manquement délibéré de l'association aux dispositions du présent paragraphe. Les dommages-intérêts minimaux s'élèvent à 50 dollars par jour civil, dans la limite de 10 jours, le calcul commençant le 11^e jour ouvrable suivant la réception de la demande écrite.

(d) Tout administrateur ou membre du conseil d'administration ou de l'association, ou tout gestionnaire d'association communautaire qui, sciemment, délibérément et de manière répétée, enfreint le paragraphe (a), dans l'intention de causer un préjudice à l'association ou à un ou plusieurs de ses membres, commet un délit de deuxième degré, punissable conformément aux dispositions de l'article 775.082 ou de l'article 775.083. Aux fins du présent paragraphe, le terme « à plusieurs reprises » désigne deux violations ou plus survenues au cours d'une période de 12 mois.

(e) Toute personne qui, sciemment et intentionnellement, altère ou détruit des documents comptables pendant la période au cours de laquelle ces documents doivent être conservés, ou qui, sciemment ou intentionnellement, omet de créer ou de conserver les documents comptables qui doivent être créés ou conservés, dans l'intention de nuire à l'association ou à un ou plusieurs de ses

membres, commet un délit de premier degré, punissable conformément aux dispositions de l'article 775.082 ou de l'article 775.083.

(f) Toute personne qui, délibérément et sciemment, refuse de communiquer ou de produire de quelque manière que ce soit les documents de l'association dans l'intention d'éviter ou d'échapper à la détection, à l'arrestation, au procès ou à la sanction pour la commission d'un crime, ou d'aider une autre personne à éviter ou à échapper à ces mesures, commet un crime de troisième degré, punissable conformément aux dispositions de l'article 775.082, de l'article 775.083 ou de l'article 775.084.

(g) L'association peut adopter des règles écrites raisonnables régissant la fréquence, l'heure, le lieu, la notification, les documents à inspecter et les modalités d'inspection, mais ne peut exiger d'un propriétaire foncier qu'il justifie de l'existence d'un motif valable pour l'inspection, qu'il indique la raison de l'inspection, ni limiter le droit d'un propriétaire foncier à inspecter les documents à moins d'une journée ouvrable de 8 heures par mois. L'association peut imposer des frais pour couvrir les coûts liés à la fourniture de copies des documents officiels, y compris les frais de photocopie et les frais de personnel nécessaires pour récupérer et photocopier les documents si le temps passé à les récupérer et à les photocopier dépasse une demi-heure et si les frais de personnel ne dépassent pas 20 \$ de l'heure. Les frais de personnel ne peuvent être facturés pour les demandes de documents qui donnent lieu à la photocopie de 25 pages ou moins. L'association peut facturer jusqu'à 25 cents par page pour les copies réalisées sur la photocopieuse de l'association. Si l'association ne dispose pas d'une photocopieuse sur le lieu où sont conservés les documents, ou si les documents dont la copie est demandée dépassent 25 pages, l'association peut faire réaliser les copies par un service de reproduction externe et peut facturer le coût réel de la copie, justifié par la facture du prestataire. L'association doit conserver un nombre suffisant de copies des documents constitutifs enregistrés, afin de garantir leur disponibilité pour les membres et les membres potentiels. Nonobstant le présent paragraphe, les documents suivants ne sont pas accessibles aux membres ou aux propriétaires de parcelles :

1. Tout document protégé par le secret professionnel entre avocat et client, tel que décrit à l'article 90.502 et tout document protégé par le secret professionnel lié au travail préparatoire, y compris, mais sans s'y limiter, un document préparé par un avocat de l'association ou préparé sur instruction expresse de l'avocat qui reflète une impression mentale, une conclusion, une stratégie de litige ou une théorie juridique de l'avocat ou de l'association et qui a été préparé exclusivement pour un litige civil ou pénal ou pour une procédure administrative contradictoire, ou qui a été préparé en prévision d'un tel litige ou d'une telle procédure jusqu'à la conclusion dudit litige ou de ladite procédure.

2. Les informations obtenues par une association dans le cadre de l'approbation de la location, de la vente ou de tout autre transfert d'une parcelle.

3. Les informations qu'une association obtient dans une communauté fermée dans le cadre des visites de invités chez les propriétaires de parcelles ou les résidents de la communauté.

CHAPITRE 720 – Associations de Propriétaires (HOA)

4. Les dossiers du personnel des employés de l'association ou de la société de gestion, y compris, sans s'y limiter, les dossiers disciplinaires, de paie, de santé et d'assurance. Aux fins du présent alinéa, le terme « dossiers du personnel » n'inclut pas les contrats de travail écrits conclus avec un employé de l'association ou de la société de gestion, ni les dossiers budgétaires ou financiers indiquant la rémunération versée à un employé de l'association ou de la société de gestion.

5. Les dossiers médicaux des propriétaires de parcelles ou des résidents de la communauté.

6. Les numéros de sécurité sociale, les numéros de permis de conduire, les numéros de carte de crédit, les adresses électroniques, les numéros de téléphone, les numéros de télécopie, les coordonnées en cas d'urgence, toute adresse d'un propriétaire de parcelle autre que celles prévues pour les obligations de notification de l'association, et toute autre information permettant d'identifier une personne, à l'exception du nom de la personne, de la désignation de la parcelle, de l'adresse postale et de l'adresse du bien immobilier. Nonobstant les restrictions prévues au présent alinéa, une association peut imprimer et distribuer aux propriétaires de parcelles un annuaire contenant le nom, l'adresse de la parcelle et tous les numéros de téléphone de chaque propriétaire de parcelle. Toutefois, un propriétaire peut demander par écrit à l'association que ses numéros de téléphone soient exclus de l'annuaire. Un propriétaire peut consentir par écrit à la divulgation des autres coordonnées décrites dans le présent alinéa. L'association n'est pas responsable de la divulgation d'informations protégées en vertu du présent alinéa si ces informations figurent dans un registre officiel de l'association et ont été fournies volontairement par un propriétaire sans avoir été demandées par l'association.

7. Toute mesure de sécurité électronique utilisée par l'association pour protéger les données, y compris les mots de passe.

8. Le logiciel et le système d'exploitation utilisés par l'association qui permettent la manipulation des données, même si le propriétaire possède une copie du même logiciel que celui utilisé par l'association. Les données font partie des registres officiels de l'association.

9. Toutes les reconnaissances formelles faites en vertu de l'article 720.3085(3)(c)3.

(h) L'association ou son mandataire n'est pas tenue de fournir à un acheteur potentiel ou à un créancier hypothécaire des informations concernant le lotissement résidentiel ou l'association autres que celles dont la mise à disposition ou la divulgation est exigée par le présent chapitre. L'association ou son mandataire peut facturer des frais raisonnables à l'acheteur potentiel, au créancier hypothécaire, au propriétaire actuel de la parcelle ou au membre pour avoir répondu de bonne foi aux demandes d'informations formulées par ou au nom d'un acheteur potentiel ou d'un créancier hypothécaire, autres que celles requises par la loi, si ces frais ne dépassent pas 150 \$, auxquels s'ajoutent les frais raisonnables de photocopie et les honoraires d'avocat engagés par l'association dans le cadre de cette réponse.

CHAPITRE 720 – Associations de Propriétaires (HOA)

(i) Si une association reçoit une assignation à comparaître pour des documents de la part d'un service chargé de l'application de la loi, elle doit fournir une copie de ces documents ou les mettre à la disposition dudit service pour inspection et copie dans les 5 jours ouvrables suivant la réception de l'assignation, sauf indication contraire du service chargé de l'application de la loi ou de l'assignation. Une association doit assister un service chargé de l'application de la loi dans son enquête dans la mesure où la loi le permet.

(6) BUDGETS.—

(a) L'association établit un budget annuel qui présente les dépenses de fonctionnement annuelles. Le budget doit refléter les recettes et les dépenses estimées pour l'année en question ainsi que l'excédent ou le déficit estimé à la fin de l'année en cours. Le budget doit indiquer séparément tous les frais ou redevances payés par l'association pour les équipements de loisirs, qu'ils appartiennent à l'association, au promoteur immobilier, à l'association ou à une autre personne. L'association doit fournir à chaque membre une copie du budget annuel ou un avis écrit indiquant qu'une copie du budget est disponible sur demande sans frais pour le membre. La copie doit être fournie au membre dans les délais fixés au paragraphe (5).

(b) Outre les dépenses de fonctionnement annuelles, le budget peut inclure des comptes de réserve destinés aux dépenses d'investissement et à l'entretien différé dont l'association est responsable. Si des comptes de réserve ne sont pas constitués conformément au paragraphe (d), le financement de ces réserves est limité dans la mesure où les documents constitutifs limitent les augmentations des cotisations, y compris les réserves. Si le budget de l'association comprend des comptes de réserve constitués conformément au paragraphe (d), ces réserves doivent être déterminées, maintenues et levées de la manière prévue dans le présent paragraphe. Une fois qu'une association a constitué des comptes de réserve conformément au paragraphe (d), elle doit par la suite déterminer, maintenir et renoncer aux réserves conformément au présent paragraphe. Le présent article n'empêche pas la clôture d'un compte de réserve constitué conformément au présent paragraphe sur approbation d'une majorité des droits de vote de l'association. Une fois cette approbation obtenue, le compte de réserve clôturé est retiré du budget.

(c)1. Si le budget de l'association ne prévoit pas de comptes de réserve en vertu du paragraphe (d), ou si la déclaration de covenants, les statuts ou les règlements ne contraignent pas le promoteur à constituer des réserves, et si l'association est responsable de la réparation et de l'entretien des améliorations immobilières pouvant donner lieu à une cotisation spéciale si les réserves ne sont pas constituées ou ne sont pas entièrement financées, chaque rapport financier de l'exercice précédent requis par le paragraphe (7) doit contenir la mention suivante en caractères bien visibles :

LE BUDGET DE L'ASSOCIATION NE PRÉVOIT PAS DE COMPTES DE RÉSERVE ENTIÈREMENT FINANCÉS
POUR LES DÉPENSES D'IMMOBILISATION ET L'ENTRETIEN DIFFÉRÉ, CE QUI PEUT ENTRAÎNER DES

COTISATIONS EXTRAORDINAIRES CONCERNANT CES ÉLÉMENTS. LES PROPRIÉTAIRES PEUVENT CHOISIR DE PRÉVOIR DES COMPTES DE RÉSERVE ENTIÈREMENT FINANCÉS EN VERTU DE L'ARTICLE 720.303(6) LOIS DE FLORIDE, APRÈS AVOIR OBTENU L'APPROBATION DE LA MAJORITÉ DES DROITS DE VOTE DE L'ASSOCIATION PAR VOTE DES MEMBRES LORS D'UNE ASSEMBLÉE OU PAR CONSENTEMENT ÉCRIT.

2. Si le budget de l'association prévoit des comptes de financement pour les dépenses différées, y compris, mais sans s'y limiter, les fonds destinés aux dépenses d'investissement et à l'entretien différé, mais que ces comptes ne sont pas créés ou établis en vertu du paragraphe (d), chaque rapport financier de l'exercice précédent requis en vertu du paragraphe (7) doit également contenir la mention suivante en caractères bien visibles :

LE BUDGET DE L'ASSOCIATION PRÉVOIT DES COMPTES DE DÉPENSES DIFFÉRÉES VOLONTAIRES LIMITÉS, Y COMPRIS LES DÉPENSES D'INVESTISSEMENT ET L'ENTRETIEN DIFFÉRÉ, SOUS RÉSERVE DES LIMITES DE FINANCEMENT PRÉVUES DANS NOS DOCUMENTS CONSTITUTIFS. ÉTANT DONNÉ QUE LES PROPRIÉTAIRES N'ONT PAS CHOISI DE PRÉVOIR DES COMPTES DE RÉSERVE EN VERTU DE L'ARTICLE 720.303(6) DES LOIS DE FLORIDE, CES FONDS NE SONT PAS SOUMIS AUX RESTRICTIONS D'UTILISATION DE CES FONDS ÉNONCÉES DANS CETTE LOI, ET LES RÉSERVES NE SONT PAS NON PLUS CALCULÉES CONFORMÉMENT À CETTE LOI.

(d) Une association est réputée avoir constitué des comptes de réserve dès lors qu'elle a obtenu l'approbation affirmative de la majorité des droits de vote de l'association. Cette approbation peut être obtenue par un vote des membres lors d'une assemblée générale dûment convoquée ou par le consentement écrit de la majorité des droits de vote de l'association. La décision d'approbation des membres doit préciser que des comptes de réserve doivent être prévus dans le budget et désigner les éléments pour lesquels ces comptes de réserve doivent être constitués. Une fois l'approbation obtenue, le conseil d'administration inclut les comptes de réserve requis dans le budget de l'exercice suivant l'approbation et de chaque exercice ultérieur. Une fois constitués conformément au présent paragraphe, les comptes de réserve doivent être alimentés ou maintenus, ou faire l'objet d'une dérogation à leur alimentation, selon les modalités prévues au paragraphe (f).

(e) Le montant à réserver dans tout compte établi est calculé à l'aide d'une formule fondée sur la durée de vie utile restante estimée et le coût de remplacement estimé ou les frais d'entretien différés de chaque élément de réserve. L'association peut ajuster annuellement les cotisations de réserve de remplacement afin de tenir compte de toute modification des estimations de coût ou de durée de vie utile d'un élément de réserve.

(f) Une fois qu'un ou plusieurs comptes de réserve ont été créés, les membres de l'association, par un vote à la majorité lors d'une assemblée où le quorum est atteint, peuvent décider de ne pas constituer de réserves ou de constituer des réserves inférieures à celles requises par le présent article.

CHAPITRE 720 – Associations de Propriétaires (HOA)

Si une assemblée des propriétaires de parcelles a été convoquée pour déterminer s'il convient de renoncer au financement des réserves ou de le réduire et que ce résultat n'est pas atteint ou que le quorum n'est pas atteint, les réserves telles qu'elles figurent dans le budget prennent effet. Après la cession, le promoteur peut exercer son droit de vote pour renoncer au financement des réserves ou le réduire. Tout vote pris en vertu du présent paragraphe visant à renoncer aux réserves ou à les réduire ne s'applique qu'à un seul exercice budgétaire.

(g) Les formules de financement des réserves autorisées par le présent article doivent être fondées sur une analyse distincte de chacun des actifs requis ou sur une analyse groupée de deux ou plusieurs des actifs requis.

1. Si l'association tient des comptes de réserve distincts pour chacun des actifs requis, le montant de la contribution à chaque compte de réserve correspond à la somme des deux calculs suivants :

a. Le montant total nécessaire, le cas échéant, pour ramener à zéro le solde négatif d'une composante.

b. Le montant total estimé des frais d'entretien différés ou du coût de remplacement estimé de l'élément de réserve, moins le solde estimé de l'élément de réserve au début de la période pendant laquelle le budget sera en vigueur. Le solde, s'il est supérieur à zéro, est divisé par la durée de vie utile restante estimée de l'élément.

La formule peut être ajustée chaque année en fonction des variations des estimations et des travaux d'entretien différés effectués au cours de l'année et peut inclure des facteurs tels que l'inflation et les revenus des fonds investis.

2. Si l'association gère un compte commun regroupant au moins deux des actifs de réserve requis, le montant de la contribution au compte de réserve commun tel qu'indiqué dans le budget proposé ne peut être inférieur à celui requis pour garantir que le solde disponible au début de la période d'entrée en vigueur du budget, majoré des entrées de trésorerie annuelles prévues sur la durée de vie utile estimée restante de tous les actifs composant le fonds de réserve, soit égal ou supérieur aux sorties de trésorerie annuelles prévues sur la durée de vie utile estimée restante de tous les actifs composant le fonds de réserve, sur la base de l'analyse actuelle des réserves. Les entrées de trésorerie annuelles prévues peuvent inclure les revenus estimés provenant du placement du capital et des créances, déduction faite de la provision pour créances douteuses. La formule de financement des réserves ne peut inclure aucun type de paiement forfaitaire.

(h) Les fonds de réserve et les intérêts qui s'y accumulent doivent rester sur le ou les comptes de réserve et ne peuvent être utilisés que pour les dépenses de réserve autorisées, à moins que leur utilisation à d'autres fins ne soit approuvée au préalable par un vote à la majorité lors d'une assemblée où le quorum est atteint. Avant le transfert du contrôle d'une association par un promoteur aux propriétaires de parcelles, l'association contrôlée par le promoteur ne peut voter l'utilisation des

CHAPITRE 720 – Associations de Propriétaires (HOA)

réserves à des fins autres que celles pour lesquelles elles ont été constituées sans l'approbation de la majorité de tous les détenteurs de droits de vote non promoteurs votant en personne ou par procuration limitée lors d'une assemblée dûment convoquée de l'association.

(i)1. Tant qu'un promoteur contrôle une association de propriétaires, il peut, sans y être tenu, inclure des réserves dans le budget. Si le promoteur inclut des réserves dans le budget, il peut en déterminer le montant. Le promoteur n'est pas tenu de payer :

a. Les contributions aux comptes de réserve pour les dépenses d'investissement et l'entretien différé, ainsi que toute autre réserve que l'association de propriétaires ou le promoteur immobilier pourrait être tenue de financer en vertu de toute loi ou ordonnance de l'État, de la municipalité, du comté ou de toute autre autorité publique ;

b. Les frais d'exploitation ; ou

c. Toute autre cotisation liée aux parcelles du promoteur pour toute période pour laquelle le promoteur a prévu dans la déclaration qu'au lieu de payer toute cotisation imposée sur toute parcelle détenue par le promoteur, celui-ci n'est tenu de payer que le déficit, le cas échéant, au cours de tout exercice fiscal de l'association, entre le montant total des cotisations à recevoir des autres membres, majoré de tout autre revenu de l'association, et le montant le plus faible entre les dépenses budgétisées et les dépenses réelles engagées par l'association au cours dudit exercice fiscal.

2. Le présent paragraphe s'applique à toutes les associations de propriétaires existantes ou créées après le 1er juillet 2021.

(7) **RAPPORTS FINANCIERS.**—Dans les 90 jours suivant la fin de l'exercice financier, ou chaque année à la date prévue dans les statuts, l'association doit établir et finaliser, ou confier à un tiers l'établissement et la finalisation, d'un rapport financier pour l'exercice financier précédent. Dans les 21 jours suivant l'achèvement du rapport financier final par l'association ou sa réception de la part du tiers, mais au plus tard 120 jours après la fin de l'exercice financier ou toute autre date prévue dans les statuts, l'association doit, dans les délais fixés au paragraphe (5), fournir à chaque membre une copie du rapport financier annuel ou un avis écrit indiquant qu'une copie du rapport financier est disponible sur demande sans frais pour le membre. Les rapports financiers doivent être établis comme suit :

(a) Une association qui répond aux critères du présent paragraphe doit établir ou faire établir un jeu complet d'états financiers conformément aux principes comptables généralement reconnus tels qu'adoptés par le Conseil de la comptabilité. Les états financiers doivent être basés sur le total des recettes annuelles de l'association, comme suit :

1. Une association dont le chiffre d'affaires annuel total est compris entre 150 000 \$ et 300 000 \$ doit établir des états financiers compilés.

2. Une association dont le chiffre d'affaires annuel total est d'au moins 300 000 dollars, mais inférieur à 500 000 dollars, doit établir des états financiers revus.

CHAPITRE 720 – Associations de Propriétaires (HOA)

3. Une association dont le chiffre d'affaires annuel total est égal ou supérieur à 500 000 dollars doit établir des états financiers vérifiés.

4. Une association comptant au moins 1 000 parcelles doit établir des états financiers vérifiés, quel que soit le montant de ses recettes annuelles totales.

(b)1. Une association dont le chiffre d'affaires annuel total est inférieur à 150 000 \$ doit établir un rapport sur les encaissements et les décaissements.

2. Un rapport sur les recettes et les dépenses en espèces doit indiquer le montant des recettes par compte et par catégorie de recettes, ainsi que le montant des dépenses par compte et par catégorie de dépenses, y compris, sans s'y limiter, les éléments suivants, le cas échéant : les frais de sécurité, les honoraires et frais professionnels et de gestion ; les impôts ; les coûts liés aux installations de loisirs ; les dépenses liées à la collecte des déchets et aux services publics ; les dépenses liées à l'entretien des pelouses ; les coûts liés à l'entretien et à la réparation des bâtiments ; les coûts d'assurance ; les frais administratifs et les dépenses salariales ; et les réserves si l'association en détient.

(c) Si 20 % des propriétaires de parcelles demandent au conseil d'administration un niveau de reporting financier supérieur à celui requis par la présente section, l'association doit dûment notifier et tenir une assemblée des membres dans les 30 jours suivant la réception de la demande afin de voter sur le relèvement du niveau de reporting pour cet exercice fiscal. Une fois l'approbation obtenue à la majorité des droits de vote des propriétaires de parcelles, l'association doit préparer ou faire préparer, modifier le budget ou adopter une cotisation spéciale pour financer le rapport financier, nonobstant toute disposition contraire dans les documents constitutifs, et doit fournir, dans les 90 jours suivant l'assemblée ou la fin de l'exercice financier, selon la date la plus tardive :

1. des états financiers compilés, révisés ou vérifiés, si l'association est par ailleurs tenue de préparer un rapport sur les recettes et les dépenses ;

2. Des états financiers examinés ou vérifiés, si l'association est par ailleurs tenue de préparer des états financiers compilés ; ou

3. des états financiers vérifiés, si l'association est par ailleurs tenue de préparer des états financiers examinés.

(d) Si elle est approuvée par la majorité des droits de vote présents lors d'une assemblée de l'association dûment convoquée, une association peut établir ou faire établir :

1. Un rapport sur les recettes et les dépenses en lieu et place d'états financiers compilés, examinés ou vérifiés ;

2. Un rapport sur les recettes et les dépenses en espèces ou des états financiers compilés en lieu et place d'états financiers examinés ou vérifiés ; ou

3. Un rapport sur les encaissements et les décaissements, des états financiers compilés ou des états financiers revus en lieu et place d'états financiers vérifiés.

CHAPITRE 720 – Associations de Propriétaires (HOA)

Une association ne peut pas établir d'états financiers conformément au présent paragraphe pour des exercices consécutifs.

(8) FONDS DE L'ASSOCIATION ; MÉLANGE. —

(a) Tous les fonds de l'association détenus par un promoteur doivent être conservés séparément au nom de l'association. Les fonds de réserve et les fonds de fonctionnement de l'association ne doivent pas être mélangés avant la cession, sauf si l'association investit conjointement les fonds de réserve ; toutefois, ces fonds investis conjointement doivent faire l'objet d'une comptabilité séparée.

(b) Aucun promoteur immobilier exerçant un contrôle sur une association de copropriétaires ne peut mélanger les fonds de l'association avec ses propres fonds ou avec ceux d'une autre association de copropriétaires ou d'une association communautaire.

(c) Les fonds de l'association ne peuvent être utilisés par un promoteur pour se défendre dans le cadre d'une action civile ou pénale, d'une procédure administrative ou d'une procédure d'arbitrage engagée à son encontre ou à l'encontre des administrateurs qu'il a nommés au conseil d'administration de l'association, même lorsque l'objet de l'action ou de la procédure concerne le fonctionnement de l'association contrôlée par le promoteur.

(d) Si une association perçoit une caution auprès d'un membre pour quelque raison que ce soit, y compris pour couvrir les dépenses pouvant résulter de travaux de construction sur la parcelle d'un membre, ces fonds doivent être conservés séparément et ne peuvent être mélangés à aucun autre fonds de l'association. Une fois le projet de construction du membre achevé ou dès que la raison pour laquelle le dépôt a été perçu a pris fin, le membre peut demander à l'association un relevé de ses fonds déposés, et l'association doit fournir ce relevé au membre dans les 7 jours suivant la réception de sa demande. Une association doit verser au membre le paiement de tout fonds non utilisé dans les 30 jours suivant la réception de l'avis indiquant que le projet de construction du membre, ou toute autre raison pour laquelle le dépôt a été perçu, est achevé.

(9) APPLICABILITÉ.—Les articles 617.1601 à 617.1604 ne s'appliquent pas à une association de propriétaires dont les membres disposent des droits d'inspection et de copie prévus au présent article.

(10) RÉVOCATION DES ADMINISTRATEURS.—

(a)1. Nonobstant toute disposition contraire contenue dans les documents constitutifs, sous réserve des dispositions de l'article 720.307 concernant la transition du contrôle de l'association, tout membre du conseil d'administration peut être révoqué et démis de ses fonctions avec ou sans motif par une majorité des droits de vote.

2. Lorsque les documents constitutifs, y compris la déclaration, les statuts ou le règlement intérieur, prévoient que seule une catégorie spécifique de membres est habilitée à élire un ou plusieurs administrateurs, seule cette catégorie de membres peut voter pour révoquer les administrateurs ainsi élus.

(b)1. Les administrateurs peuvent être révoqués par un accord écrit ou par scrutin écrit sans assemblée générale. L'accord écrit ou les bulletins de vote écrits, ou une copie de ceux-ci, doivent être signifiés à l'association par courrier recommandé ou par signification à personne, selon les modalités autorisées par le chapitre 48 et les Règles de procédure civile de Floride.

2. Le conseil d'administration doit dûment convoquer et tenir une réunion du conseil dans les 5 jours ouvrables complets suivant la réception de l'accord écrit ou des bulletins de vote écrits. Lors de cette réunion, le conseil d'administration doit soit certifier les bulletins de vote écrits ou l'accord écrit visant à révoquer un ou plusieurs administrateurs, auquel cas ces administrateurs sont révoqués avec effet immédiat et doivent remettre au conseil d'administration, dans un délai de 5 jours ouvrables complets, tous les documents et biens de l'association en leur possession, soit procéder comme décrit au paragraphe (d).

3. Lorsqu'il est établi par le département à la suite d'une procédure d'arbitrage exécutoire ou par le tribunal dans le cadre d'une action intentée devant une juridiction compétente qu'une première tentative de révocation était viciée, les accords de révocation écrits ou les bulletins de vote écrits utilisés lors de cette première tentative et qui n'ont pas été jugés viciés peuvent être réutilisés lors d'une tentative de révocation ultérieure. Toutefois, en aucun cas un accord écrit ou un bulletin de vote écrit n'est valable plus de 120 jours après avoir été signé par le membre.

4. Toute annulation ou révocation du bulletin de vote ou de l'accord de révocation écrit d'un membre doit être faite par écrit et, pour être valable, doit être remise à l'association avant que celle-ci ne reçoive les accords de révocation écrits ou les bulletins de vote.

5. L'accord écrit ou le bulletin de vote doit énumérer au moins autant de candidats de remplacement potentiels qu'il y a d'administrateurs visés par la révocation, lorsque la révocation d'au moins la majorité du conseil d'administration est demandée ; la personne qui signe l'acte de révocation peut voter pour autant de candidats de remplacement qu'il y a d'administrateurs visés par la révocation.

(c)1. Si la déclaration, les statuts ou le règlement intérieur le prévoient expressément, les membres peuvent également révoquer et destituer un ou plusieurs administrateurs par un vote pris lors d'une assemblée. Si les documents constitutifs le prévoient, une assemblée extraordinaire des membres visant à révoquer un ou plusieurs administrateurs du conseil d'administration peut être convoquée par 10 % des droits de vote, moyennant notification de l'assemblée conformément aux règles applicables aux assemblées des membres, et la notification doit indiquer l'objet de l'assemblée. La transmission électronique ne peut être utilisée comme moyen de notification d'une assemblée convoquée en tout ou en partie à cette fin.

2. Le conseil d'administration doit dûment convoquer et tenir une réunion du conseil dans les 5 jours ouvrables complets suivant la levée de l'assemblée des membres visant à révoquer un ou plusieurs administrateurs. Lors de cette réunion, le conseil d'administration doit certifier la révocation, auquel

cas le ou les administrateurs concernés sont révoqués avec effet immédiat et doivent remettre au conseil, dans les 5 jours ouvrables complets, tous les documents et biens de l'association en leur possession, ou procéder comme prévu au paragraphe (d).

(d) Si le conseil d'administration décide de ne pas certifier l'accord écrit ou les bulletins de vote écrits visant à révoquer un ou plusieurs administrateurs du conseil d'administration, ou s'il ne certifie pas la révocation par un vote lors d'une réunion, le conseil d'administration doit, dans les cinq jours ouvrables complets suivant la réunion, intenter une action devant un tribunal compétent ou déposer auprès du département une requête en arbitrage exécutoire conformément aux procédures applicables prévues aux articles 718.112(2)(l) et 718.1255 et des règles adoptées en vertu de celles-ci. Aux fins du présent article, les membres qui ont voté lors de la réunion ou qui ont signé l'accord écrit constituent une partie dans le cadre de la demande d'arbitrage ou de l'action en justice. Si l'arbitre ou le tribunal certifie la révocation d'un ou de plusieurs administrateurs du conseil d'administration, la révocation prendra effet dès le prononcé de la décision définitive du tribunal ou l'envoi par courrier de la décision arbitrale définitive à l'association. Le ou les administrateurs ainsi révoqués remettront au conseil d'administration tous les documents de l'association en leur possession dans les 5 jours ouvrables complets suivant la date d'entrée en vigueur de la révocation.

(e) Si une vacance survient au sein du conseil d'administration à la suite d'une révocation et que moins de la majorité des administrateurs sont révoqués, la vacance peut être comblée par le vote favorable de la majorité des administrateurs restants, nonobstant toute disposition contraire contenue dans le présent paragraphe ou dans les documents de l'association. Si des sièges deviennent vacants au sein du conseil d'administration à la suite d'une révocation et qu'une majorité ou plus des administrateurs sont révoqués, les sièges vacants sont pourvus par les membres ayant voté en faveur de la révocation ; si la révocation a lieu lors d'une assemblée, les sièges vacants sont pourvus par les membres présents à l'assemblée. Si la révocation a eu lieu par accord écrit ou par scrutin écrit, les membres peuvent voter pour les administrateurs de remplacement dans le même document, conformément aux règles de procédure adoptées par la division, lesquelles règles ne doivent pas nécessairement être conformes au présent paragraphe.

(f) Si le conseil d'administration ne parvient pas à convoquer et à tenir une réunion du conseil dans les 5 jours ouvrables complets suivant la signification d'un accord écrit ou dans les 5 jours ouvrables complets suivant l'ajournement de l'assemblée de révocation des membres, la révocation est réputée effective et les administrateurs ainsi révoqués doivent immédiatement remettre au conseil d'administration tous les registres et biens de l'association.

(g) Si le conseil d'administration omet de convoquer et de tenir la réunion requise ou de déposer la requête ou l'action requise, le représentant des propriétaires fonciers peut déposer une requête ou intenter une action en justice en vertu de l'article 718.1255 pour contester l'inaction du conseil d'administration. La requête ou l'action doit être déposée dans les 60 jours suivant l'expiration du délai

applicable de 5 jours ouvrables complets. L'examen d'une requête ou d'une action en vertu du présent paragraphe se limite à la régularité de la signification au conseil d'administration et à la validité apparente de l'accord écrit ou des bulletins de vote déposés.

(h) Si un administrateur révoqué ne renonce pas à son mandat ou ne remet pas les documents conformément aux dispositions de la présente section, le tribunal de circuit du comté où l'association a son siège social peut, sur requête de l'association, ordonner sommairement à l'administrateur de renoncer à son mandat et de remettre tous les documents de l'association à la demande de celle-ci.

(i) Le procès-verbal de la réunion du conseil d'administration au cours de laquelle celui-ci décide de certifier ou non la révocation constitue un document officiel de l'association. Le procès-verbal doit mentionner la date et l'heure de la réunion, la décision du conseil d'administration et le décompte des voix pour chaque membre du conseil d'administration faisant l'objet de la révocation. En outre, lorsque le conseil d'administration décide de ne pas certifier la révocation, le procès-verbal doit, pour chaque vote rejeté, indiquer le numéro de parcelle et le motif précis de ce rejet.

(j) Lorsque la révocation de plusieurs membres du conseil d'administration est demandée, l'accord écrit, le bulletin de vote ou le vote lors d'une réunion doit prévoir un vote distinct pour chaque membre du conseil d'administration dont la révocation est demandée.

(k) Un membre du conseil d'administration qui a été révoqué peut intenter une action devant un tribunal compétent ou déposer une requête en vertu des articles 718.112(2)(l) et 718.1255 et des règles adoptées pour contester la validité de la révocation. La requête ou l'action doit être déposée dans les 60 jours suivant la date à laquelle la révocation est réputée certifiée. L'association et le représentant des propriétaires de parcelles sont désignés comme défendeurs.

(l) La division ou un tribunal compétent ne peut accepter le dépôt d'une requête ou d'une action en révocation, qu'elle soit déposée en vertu du paragraphe (b), du paragraphe (c), paragraphe (g) ou paragraphe (k), et que la révocation ait été certifiée ou non, lorsqu'il reste 60 jours ou moins avant la réélection prévue du membre du conseil dont la révocation est demandée ou lorsque 60 jours ou moins se sont écoulés depuis l'élection du membre du conseil dont la révocation est demandée.

(11) ASSURANCE CONTRE LES TEMPÊTES.—Une couverture d'assurance contre les tempêtes pour un groupe d'au moins trois collectivités créées et fonctionnant en vertu du chapitre 718, du chapitre 719, du présent chapitre ou du chapitre 721 peut être souscrite et maintenue pour ces collectivités si la couverture d'assurance est suffisante pour couvrir un montant égal à la perte maximale probable pour les collectivités en cas de tempête survenant une fois tous les 250 ans. Cette perte maximale probable doit être déterminée à l'aide d'un modèle compétent qui a été accepté par la Commission de Floride sur la méthodologie de projection des pertes dues aux ouragans. Cette couverture d'assurance est considérée comme une couverture adéquate contre les tempêtes aux fins du présent chapitre.

(12) INTERDICTION DE RÉMUNÉRATION.—Un administrateur, un dirigeant ou un membre d'un comité de l'association ne peut recevoir directement aucun salaire ni aucune rémunération de la part de

CHAPITRE 720 – Associations de Propriétaires (HOA)

l'association pour l'exercice de ses fonctions en tant qu'administrateur, dirigeant ou membre d'un comité et ne peut, d'aucune autre manière, tirer un avantage financier de ses services à l'association. Le présent paragraphe n'empêche pas :

(a) La participation de cette personne à un avantage financier revenant à l'ensemble ou à un nombre significatif de membres à la suite de mesures légalement prises par le conseil d'administration ou un comité dont elle est membre, y compris, mais sans s'y limiter, l'entretien courant, la réparation ou le remplacement des biens de la communauté.

(b) Le remboursement des frais engagés par cette personne pour le compte de l'association, sous réserve d'une approbation conformément aux procédures établies par les documents constitutifs de l'association ou, en l'absence de telles procédures, conformément à un processus d'approbation établi par le conseil d'administration.

(c) Tout produit d'assurance provenant d'une police d'assurance souscrite par l'association au profit de ses membres.

(d) Toute rémunération ou indemnité autorisée dans les documents constitutifs.

(e) Toute rémunération ou indemnité autorisée à l'avance par un vote à la majorité des droits de vote exprimés en personne ou par procuration lors d'une assemblée des membres.

(f) Un promoteur immobilier ou son représentant ne peut occuper les fonctions d'administrateur, de dirigeant ou de membre d'un comité de l'association et tirer un avantage financier de ses fonctions au sein de l'association.

(13) CARTES DE DÉBIT.

(a) Une association ainsi que ses dirigeants, administrateurs, employés et agents ne peuvent utiliser une carte de débit émise au nom de l'association, ou facturée directement à l'association, pour le paiement de toute dépense de l'association.

(b) Toute personne qui utilise une carte de débit émise au nom de l'association, ou facturée directement à l'association, pour toute dépense qui ne constitue pas une obligation légale de l'association commet un vol au sens de l'article 812.014.

Aux fins du présent paragraphe, l'expression « obligation légale de l'association » désigne une obligation qui a été dûment préapprouvée par le conseil d'administration et qui figure dans le procès-verbal de la réunion ou dans le budget écrit.

(14) OBLIGATION DE FOURNIR UN RAPPORT COMPTABLE.—Un propriétaire de parcelle peut adresser une demande écrite au conseil d'administration pour obtenir un rapport comptable détaillé de tout montant qu'il doit à l'association au titre de la parcelle, et le conseil d'administration doit fournir ces informations dans les 15 jours ouvrables suivant la réception de la demande écrite. Une fois qu'un propriétaire de parcelle a adressé une telle demande écrite au conseil d'administration, il ne peut pas demander un autre compte rendu détaillé avant au moins 90 jours civils. Le fait pour le conseil

CHAPITRE 720 – Associations de Propriétaires (HOA)

d'administration de ne pas répondre dans les 15 jours ouvrables à une demande écrite de compte rendu détaillé constitue une renonciation totale à toute amende impayée de la personne ayant demandé ce compte rendu, dont l'échéance est dépassée de plus de 30 jours et pour laquelle l'association n'a pas donné de préavis écrit de l'imposition des amendes.

(15) OBLIGATION DE FOURNIR DES COPIES DES RÈGLES ET DES CLAUSES RESTRICTIVES.—

(a) Avant le 1er octobre 2024, une association doit fournir une copie physique ou numérique de ses règles et clauses restrictives à chaque membre de l'association.

(b) Une association doit fournir une copie physique ou numérique de ses règles et conventions à chaque nouveau membre de l'association.

(c) Si les règlements ou les clauses restrictives d'une association sont modifiés, celle-ci doit fournir à chaque membre de l'association une copie mise à jour des règlements ou clauses restrictives modifiés. Une association peut adopter des règles établissant des normes relatives au mode de distribution et au délai de fourniture des copies des règlements ou clauses restrictives mis à jour.

(d) Les exigences du présent paragraphe peuvent être satisfaites en publiant une copie complète des règles et des conventions de l'association, ou un lien direct vers celles-ci, sur la page d'accueil du site web de l'association si ce site web est accessible aux membres de l'association et si l'association envoie à chaque membre de l'association un avis l'informant de son intention d'utiliser le site web à cette fin. Cet avis doit être envoyé de la double manière suivante :

1. Par courrier électronique à tout membre de l'association ayant consenti à recevoir des notifications par voie électronique et ayant fourni une adresse électronique à l'association à cette fin.

2. Par courrier postal à tous les autres membres de l'association, à l'adresse indiquée comme adresse postale du membre dans les registres officiels de l'association.

Historique.—art. 35, chap. 92-49 ; art. 54, chap. 95-274 ; art. 1, chap. 97-311 ; art. 1, chap. 98-261 ; art. 46, chap. 2000-258 ; art. 12, chap. 2003-14 ; art. 3, chap. 2003-79 ; art. 2 et 18, chap. 2004-345 ; art. 15, chap. 2004-353 ; art. 135, chap. 2005-2 ; art. 16, chap. 2007-80 ; art. 9 et 10, chap. 2007-173 ; art. 22, chap. 2010-174 ; art. 17, chap. 2011-196 ; art. 15, chap. 2013-188 ; art. 2, chap. 2013-218 ; art. 17, chap. 2014-133 ; art. 7, chap. 2015-97 ; art. 10, chap. 2017-4 ; art. 3, chap. 2017-161 ; art. 7, chap. 2018-55 ; art. 13, chap. 2018-96 ; art. 6, chap. 2021-91 ; art. 20, chap. 2021-99 ; art. 20, chap. 2022-269 ; art. 2, chap. 2023-228 ; art. 1, chap. 2024-202 ; art. 3, chap. 2024-221 ; art. 84, chap. 2025-6.

Remarque.—Ancien art. 617.303.

720.3032 Avis concernant les informations relatives à l'association ; préservation vis-à-vis de la loi sur les titres fonciers négociables (Marketable Record Title Act).—

(1) Toute association de propriétaires souhaitant préserver les clauses restrictives d'une éventuelle résiliation après 30 ans en vertu du chapitre 712 peut faire enregistrer dans les registres officiels de chaque comté dans lequel la communauté est située un avis précisant :

(a) Le nom légal de l'association.

CHAPITRE 720 – Associations de Propriétaires (HOA)

(b) Les adresses postale et physique de l'association.

(c) Les noms des lotissements et des copropriétés concernés ou, le cas échéant, le nom commun de la communauté.

(d) Le nom, l'adresse et le numéro de téléphone de la société de gestion de l'association communautaire actuelle ou du gestionnaire de l'association communautaire, le cas échéant.

(e) Une indication précisant si l'association souhaite préserver les clauses restrictives ou les restrictions affectant la communauté ou l'association de l'extinction en vertu de la loi sur les titres fonciers négociables (Marketable Record Title Act), chapitre 712.

(f) Une liste, par nom et avec les informations d'enregistrement, des clauses restrictives ou restrictions affectant la communauté que l'association souhaite préserver de l'extinction.

(g) La description légale de la communauté concernée par les clauses restrictives ou les restrictions, qui peut être fournie par référence à un plan cadastral enregistré.

(h) La signature d'un dirigeant dûment habilité de l'association, certifiée de la même manière que le sont les actes notariés en vue de leur enregistrement.

(2) L'enregistrement d'un document se présentant essentiellement sous la forme suivante satisfait à l'obligation de notification et constitue une notification sommaire telle que spécifiée à l'article 712.05(2)(b), suffisante pour préserver et protéger les clauses restrictives et les restrictions mentionnées contre l'extinction en vertu de la loi sur les titres fonciers négociables (Marketable Record Title Act), chapitre 712.

Avis de (Nom de l'association) en vertu de l'article 720.3032 des Florida Statutes, et avis visant à préserver et à protéger les clauses restrictives et les restrictions contre l'extinction en vertu de la Marketable Record Title Act, chapitre 712, des Florida Statutes.

Instructions à l'intention du greffier : veuillez indexer à la fois le nom légal de l'association et les noms indiqués au point 3.

1. Nom légal de l'association :

2. Adresses postale et physique de l'association :

3. Noms des plans de lotissement ou, à défaut, nom commun de la communauté :

4. Nom, adresse et numéro de téléphone de la société de gestion, le cas échéant :

5. Le présent avis ne constitue pas une notification visant à préserver et à protéger les clauses restrictives ou les restrictions contre leur extinction en vertu de la loi sur les titres fonciers négociables (Marketable Record Title Act).

6. Les clauses restrictives ou restrictions suivantes, qui concernent la communauté et que l'association souhaite préserver de l'extinction :

(Nom de l'acte)

(Registre officiel où il est inscrit et page)

(Liste des actes)

(Liste des informations d'enregistrement)

7. La description légale de la communauté concernée par les conventions ou restrictions énumérées est la suivante : (Description légale, qui peut être fournie par référence à un plan cadastral enregistré)

Le présent avis est déposé au nom de (Nom de l'association) à compter du (Date).

(Nom de l'association)

Par :

(Nom du responsable)

(Fonction du responsable)

(Certification par un notaire)

(3) Une copie de l'avis, tel qu'il a été déposé, doit être jointe à la prochaine convocation à une réunion ou à tout autre courrier envoyé à tous les membres.

(4) L'avis original signé doit être consigné dans les registres officiels du greffier du tribunal de circuit ou de tout autre responsable de l'enregistrement du comté.

Historique – art. 8, chap. 2018-55.

720.3033 Dirigeants et administrateurs.—

(1)(a) Dans les 90 jours suivant son élection ou sa nomination au conseil d'administration, chaque administrateur doit présenter un certificat attestant qu'il a suivi avec succès le programme de formation dispensé par un organisme de formation agréé par le département.

1. L'administrateur nouvellement élu ou nommé doit suivre la formation approuvée par le département destinée aux administrateurs nouvellement élus ou nommés dans les 90 jours suivant son élection ou sa nomination.

2. Le certificat d'achèvement est valable pendant une durée maximale de 4 ans.

3. Un administrateur doit suivre la formation spécifique aux administrateurs nouvellement élus ou nommés au moins tous les quatre ans.

4. Le programme de formation approuvé par le ministère et destiné aux administrateurs nouvellement élus ou nommés doit inclure une formation portant sur la culture financière et la transparence, la tenue des registres, l'imposition d'amendes, ainsi que les exigences en matière de notification et de réunion.

5. Outre le programme de formation spécifique aux administrateurs nouvellement élus ou nommés :

a. Un administrateur d'une association comptant moins de 2 500 parcelles doit suivre au moins 4 heures de formation continue par an.

b. Un administrateur d'une association comptant 2 500 parcelles ou plus doit suivre au moins 8 heures de formation continue par an.

(b) Un administrateur qui ne dépose pas son certificat de formation dans les délais impartis est suspendu du conseil d'administration jusqu'à ce qu'il se conforme à cette exigence. Le conseil d'administration peut pourvoir temporairement le poste vacant pendant la période de suspension.

CHAPITRE 720 – Associations de Propriétaires (HOA)

(c) L'association doit conserver le certificat de formation de chaque administrateur afin de permettre aux membres de le consulter pendant 5 ans après l'élection de l'administrateur. Toutefois, l'absence de certification écrite ou de certificat de formation dans les dossiers n'affecte pas la validité des décisions du conseil d'administration.

(d) Le département adopte des règles pour mettre en œuvre et gérer le programme de formation et les exigences en matière de formation continue prévues au présent paragraphe.

(2) Si l'association conclut un contrat ou toute autre transaction avec l'un de ses administrateurs ou avec une société, une entreprise, une association qui n'est pas une association de propriétaires affiliée, ou toute autre entité dans laquelle un administrateur de l'association est également administrateur ou dirigeant ou détient un intérêt financier, le conseil d'administration doit :

(a) Se conformer aux exigences de l'article 617.0832.

(b) consigner les informations requises par l'article 617.0832 dans le procès-verbal écrit de la réunion ;

(c) Approuver le contrat ou toute autre transaction par un vote favorable des deux tiers des administrateurs présents.

(d) Lors de la prochaine réunion ordinaire ou extraordinaire des membres, divulguer l'existence du contrat ou de toute autre transaction aux membres. Sur proposition de tout membre, le contrat ou la transaction est soumis au vote et peut être annulé par un vote à la majorité des membres présents. Si les membres annulent le contrat, l'association n'est responsable que de la valeur raisonnable des biens et services fournis jusqu'au moment de l'annulation et n'est pas tenue de payer de frais de résiliation, de dommages-intérêts forfaitaires ou toute autre pénalité pour cette annulation.

(3) Un dirigeant, un administrateur ou un responsable ne peut solliciter, proposer d'accepter ou accepter un pot-de-vin. Aux fins du présent paragraphe, le terme « pot-de-vin » désigne tout bien ou service de valeur pour lequel aucune contrepartie n'a été fournie, au profit d'un dirigeant, d'un administrateur ou d'un responsable, ou au profit d'un membre de sa famille proche, de la part de toute personne fournissant ou proposant de fournir des biens ou des services à l'association. Un dirigeant, un administrateur ou un gestionnaire qui sollicite, propose d'accepter ou accepte sciemment un pot-de-vin commet un crime de troisième degré, punissable conformément aux dispositions des articles 775.082, 775.083 ou 775.084, et est passible de dommages-intérêts en vertu de l'article 617.0834. Si le conseil d'administration constate qu'un dirigeant ou un administrateur a enfreint le présent paragraphe, il doit immédiatement le démettre de ses fonctions. Le poste vacant est pourvu conformément à la loi jusqu'à la fin du mandat du dirigeant ou de l'administrateur. Toutefois, un dirigeant, un administrateur ou un gestionnaire peut accepter de la nourriture destinée à être consommée lors d'une réunion d'affaires d'une valeur inférieure à 25 dollars par personne, ou un service ou un bien reçu dans le cadre de salons professionnels ou de programmes de formation.

CHAPITRE 720 – Associations de Propriétaires (HOA)

(4)(a) Un administrateur ou un dirigeant mis en accusation ou inculpé pour l'un des crimes suivants doit être démis de ses fonctions et le poste vacant déclaré :

1. Falsification d'une enveloppe de bulletin de vote ou d'un certificat de vote utilisé lors d'une élection de l'association de propriétaires, conformément à l'article 831.01.
2. Vol ou détournement de fonds ou de biens de l'association, conformément à l'article 812.014.
3. La destruction ou le refus de permettre l'inspection ou la copie d'un document officiel d'une association de propriétaires accessible aux propriétaires fonciers dans les délais prévus par la loi générale, dans le but de commettre un crime. Un tel acte constitue une altération de preuves matérielles, conformément à l'article 918.13.
4. Entrave à la justice, conformément au chapitre 843.
5. Toute infraction pénale visée au présent chapitre.

(b) Le conseil d'administration pourvoira au poste vacant conformément à l'article 720.306(9) jusqu'à la fin de la période de suspension ou jusqu'à la fin du mandat de l'administrateur, selon la première éventualité. Si une telle accusation pénale est en instance contre le dirigeant ou l'administrateur, celui-ci ne peut être nommé ou élu à un poste de dirigeant ou d'administrateur d'une association et ne peut avoir accès aux registres officiels d'une association, sauf sur ordonnance d'un tribunal. Toutefois, si les accusations sont classées sans condamnation ou sans acceptation d'un plaidoyer de culpabilité ou de nolo contendere, le dirigeant ou l'administrateur est réintégré pour la durée restante de son mandat.

(5) L'association doit souscrire une assurance ou une caution de fidélité pour toutes les personnes qui contrôlent ou dépensent les fonds de l'association. La police d'assurance ou la caution de fidélité doit couvrir le montant maximal des fonds qui seront à tout moment sous la garde de l'association ou de son agent de gestion. Aux fins du présent paragraphe, l'expression « personnes qui contrôlent ou dépensent les fonds de l'association » inclut, sans s'y limiter, les personnes autorisées à signer des chèques au nom de l'association, ainsi que le président, le secrétaire et le trésorier de l'association. L'association prend en charge le coût de toute assurance ou caution. Si elle est approuvée chaque année par la majorité des droits de vote présents lors d'une assemblée de l'association dûment convoquée, une association peut renoncer à l'obligation de souscrire une police d'assurance ou une caution de fidélité pour toutes les personnes qui contrôlent ou dépensent les fonds de l'association.

(6)(a) Les administrateurs et dirigeants d'une association qui sont nommés par le promoteur doivent divulguer à l'association leur relation avec le promoteur chaque année civile au cours de laquelle ils exercent leurs fonctions d'administrateur ou de dirigeant. Les administrateurs et dirigeants nommés par le promoteur doivent divulguer toute autre activité pouvant raisonnablement être interprétée comme un conflit d'intérêts conformément au paragraphe (b). La nomination d'un dirigeant ou d'un administrateur par un promoteur immobilier ne crée pas une présomption selon laquelle ce dirigeant

ou cet administrateur se trouve en situation de conflit d'intérêts dans l'exercice de ses fonctions officielles.

(b) Les administrateurs et les dirigeants doivent divulguer à l'association toute activité pouvant raisonnablement être interprétée comme un conflit d'intérêts au moins 14 jours avant de voter sur une question ou de conclure un contrat faisant l'objet du conflit. Une présomption réfutable de conflit d'intérêts existe si l'un des actes suivants est commis sans divulgation préalable à l'association :

1. Un administrateur ou un dirigeant, ou un parent d'un administrateur ou d'un dirigeant, conclut un contrat de biens ou de services avec l'association.

2. Un administrateur ou un dirigeant, ou un parent d'un administrateur ou d'un dirigeant, détient une participation dans une société, une société à responsabilité limitée, une société en nom collectif, une société en commandite ou toute autre entité commerciale qui fait affaire avec l'association ou qui propose de conclure un contrat ou toute autre transaction avec l'association.

Historique.—s. 3, ch. 2013-218 ; s. 3, ch. 2023-228 ; s. 4, ch. 2024-221 ; s. 85, ch. 2025-6.

720.3035 Clauses de contrôle architectural ; aménagements par le propriétaire d'une parcelle ; droits et privilèges.

(1)(a) Le pouvoir d'une association ou de tout comité d'architecture, d'amélioration des constructions ou autre comité similaire d'une association d'examiner et d'approuver les plans et cahiers des charges relatifs à l'emplacement, la taille, le type ou l'apparence de toute structure ou autre amélioration sur une parcelle, ou d'appliquer des normes relatives à l'apparence extérieure de toute structure ou amélioration située sur une parcelle, n'est autorisé que dans la mesure où ce pouvoir est expressément stipulé ou peut être raisonnablement déduit en ce qui concerne cet emplacement, cette taille, type ou l'apparence dans la déclaration de covenants ou dans d'autres lignes directrices et normes publiées et autorisées par la déclaration de covenants. Une association ou tout comité d'architecture, d'amélioration des constructions ou similaire d'une association doit appliquer et faire respecter de manière raisonnable et équitable à l'égard de tous les propriétaires de parcelles les normes d'architecture et d'amélioration des constructions autorisées par la déclaration de covenants ou par d'autres lignes directrices et normes publiées et autorisées par la déclaration de covenants.

(b) Une association ou tout comité d'architecture, d'amélioration des constructions ou autre comité similaire d'une association ne peut faire respecter ou adopter une clause restrictive, une règle ou une directive qui :

1. Limite ou impose des exigences concernant l'intérieur d'une structure qui n'est pas visible depuis la façade de la parcelle ou depuis une parcelle adjacente, une partie commune adjacente ou un terrain de golf communautaire.

2. Exige l'examen et l'approbation des plans et cahiers des charges d'un système central de climatisation, de réfrigération, de chauffage ou de ventilation par l'association ou tout comité d'architecture, d'amélioration des constructions ou autre comité similaire d'une association, si ce

système n'est pas visible depuis la façade de la parcelle, une parcelle adjacente, une partie commune adjacente ou un terrain de golf communautaire et s'il est substantiellement similaire à un système approuvé ou recommandé par l'association ou un de ses comités.

(2) Si la déclaration de covenants ou d'autres directives et normes publiées et autorisées par la déclaration de covenants prévoient des options concernant l'utilisation des matériaux, la taille de la structure ou de l'amélioration, la conception de la structure ou de l'amélioration, ou l'emplacement de la structure ou de l'amélioration sur la parcelle, ni l'association ni aucun comité d'architecture, de travaux de construction ou autre comité similaire de l'association ne peut restreindre le droit d'un propriétaire de parcelle de choisir parmi les options prévues dans la déclaration de covenants ou d'autres directives et normes publiées autorisées par la déclaration de covenants.

(3) Sauf disposition contraire expressément prévue dans la déclaration de covenants ou dans d'autres directives et normes publiées et autorisées par ladite déclaration, chaque parcelle est réputée ne comporter qu'une seule façade aux fins de la détermination de la marge de recul requise, même si elle est bordée par une voie publique ou une autre servitude sur plus d'un côté. Lorsque la déclaration de covenants ou d'autres directives et normes publiées et autorisées par celle-ci ne prévoient pas de limites spécifiques en matière de retrait, les limites applicables du comté ou de la municipalité s'appliquent, et ni l'association ni aucun comité d'architecture, d'amélioration des constructions ou autre comité similaire de l'association ne peut appliquer ou tenter d'appliquer une limite de retrait incompatible avec la ou les normes applicables du comté ou de la municipalité.

(4)(a) Chaque propriétaire de parcelle jouit des droits et privilèges énoncés dans la déclaration de covenants ou dans d'autres directives et normes publiées autorisées par celle-ci concernant l'utilisation architecturale de la parcelle, ainsi que la construction de structures et d'améliorations autorisées sur la parcelle. Ces droits et privilèges ne peuvent être enfreints ou compromis de manière déraisonnable par l'association ou par tout comité d'architecture, d'amélioration des constructions ou tout autre comité similaire de l'association. Si l'association ou tout comité d'architecture, d'amélioration des constructions ou tout autre comité similaire de l'association rejette la demande ou la requête d'un propriétaire de parcelle visant la construction d'une structure ou d'une autre amélioration sur une parcelle, l'association ou le comité doit fournir au propriétaire de la parcelle un avis écrit précisant la règle ou la clause sur laquelle l'association ou le comité s'est fondé pour rejeter la demande ou la requête, ainsi que l'aspect ou la partie spécifique de l'amélioration proposée qui n'est pas conforme à cette règle ou clause.

(b) Si l'association ou tout comité d'architecture, d'amélioration des constructions ou tout autre comité similaire de l'association venait à enfreindre ou à porter atteinte, de manière déraisonnable, sciemment et volontairement, aux droits et privilèges énoncés dans la déclaration de clauses restrictives ou dans d'autres directives et normes publiées et autorisées par ladite déclaration, le propriétaire de la parcelle lésé est en droit d'obtenir réparation des dommages causés par cette

violation ou cette atteinte, y compris les frais et honoraires d'avocat raisonnables engagés pour préserver ou rétablir les droits et privilèges du propriétaire de la parcelle énoncés dans la déclaration de clauses restrictives ou dans d'autres directives et normes publiées et autorisées par ladite déclaration.

(5) Ni l'association, ni aucun comité d'architecture, d'amélioration des constructions ou autre comité similaire de l'association ne peut appliquer une politique ou une restriction incompatible avec les droits et privilèges d'un propriétaire foncier énoncés dans la déclaration de covenants ou dans d'autres directives et normes publiées et autorisées par ladite déclaration, qu'elle soit appliquée de manière uniforme ou non. Ni l'association, ni aucun comité d'architecture, d'amélioration des constructions ou autre comité similaire de l'association ne peut invoquer une politique ou une restriction incompatible avec la déclaration de covenants ou d'autres directives et normes publiées autorisées par la déclaration de covenants, qu'elle soit appliquée de manière uniforme ou non, pour défendre toute action engagée au nom ou pour le compte de l'association à l'encontre d'un propriétaire foncier.

(6)(a) Afin de protéger la santé, la sécurité et le bien-être des habitants de l'État et d'assurer l'uniformité et la cohérence des dispositifs de protection contre les ouragans installés par les propriétaires fonciers, le présent paragraphe s'applique à toutes les associations de propriétaires de l'État, quelle que soit la date de création de la communauté. Le conseil d'administration ou tout comité d'architecture, d'amélioration des constructions ou tout autre comité similaire d'une association doit adopter des spécifications de protection contre les ouragans pour chaque structure ou autre aménagement situé sur une parcelle régie par l'association. Ces spécifications peuvent inclure la couleur et le style des produits de protection contre les ouragans ainsi que tout autre facteur jugé pertinent par le conseil d'administration. Toutes les spécifications adoptées par le conseil d'administration doivent être conformes au code de la construction applicable.

(b) Nonobstant toute autre disposition figurant dans les documents constitutifs de l'association, le conseil d'administration ou tout comité d'architecture, d'amélioration des constructions ou tout autre comité similaire ne peut refuser une demande d'installation, d'amélioration ou de remplacement d'une protection contre les ouragans présentée par un propriétaire foncier et conforme aux spécifications adoptées par le conseil d'administration ou le comité. Le conseil d'administration ou le comité peut exiger d'un propriétaire foncier qu'il se conforme à un plan d'urbanisme unifié existant concernant l'aspect extérieur de la structure ou de toute autre amélioration sur la parcelle.

(c) Aux fins du présent paragraphe, le terme « protection contre les ouragans » comprend, sans s'y limiter, les systèmes de toiture reconnus par le Code de la construction de Floride qui répondent aux normes ASCE 7-22, les volets anti-tempête fixes permanents, les volets anti-tempête à roulement sur rail, les fenêtres et portes résistantes aux chocs, les panneaux en polycarbonate, les portes de garage renforcées, les dispositifs de contrôle de l'érosion, les générateurs fixes extérieurs, les réservoirs de

stockage de carburant et d'autres produits de protection contre les ouragans utilisés pour préserver et protéger les structures ou les aménagements situés sur une parcelle régie par l'association.

Historique.—s. 11, ch. 2007-173 ; s. 1, ch. 2024-205 ; s. 5, ch. 2024-221.

720.304 Droit des propriétaires de se réunir pacifiquement ; affichage de drapeaux ; interdiction des poursuites SLAPP.—

(1) Toutes les parties communes et les installations de loisirs desservant une association de propriétaires doivent être mises à la disposition des propriétaires de parcelles de l'association de propriétaires ainsi desservie et de leurs invités, pour l'usage prévu de ces parties communes et installations de loisirs. La ou les entités responsables de l'exploitation des parties communes et des installations de loisirs peuvent adopter des règles et règlements raisonnables concernant l'utilisation de ces parties communes et installations de loisirs. Aucune entité ne peut restreindre de manière déraisonnable le droit d'un propriétaire foncier de se réunir pacifiquement ou son droit d'inviter des fonctionnaires ou des candidats à des fonctions publiques à se présenter et à prendre la parole dans les parties communes et les installations de loisirs.

(2)(a) Si une convention, une restriction, un règlement, une règle ou une exigence d'une association interdit à un propriétaire de brandir des drapeaux autorisés en vertu du présent paragraphe, ce dernier peut néanmoins brandir de manière respectueuse jusqu'à deux des drapeaux portatifs et amovibles suivants, dont les dimensions ne dépassent pas 4,5 pieds sur 6 pieds :

1. Le drapeau des États-Unis.
2. Le drapeau officiel de l'État de Floride.
3. Un drapeau représentant l'armée, la marine, l'armée de l'air, le corps des Marines, la force spatiale ou les garde-côtes des États-Unis.
4. Un drapeau des prisonniers de guerre et des disparus au combat (POW-MIA).
5. Un drapeau des premiers intervenants. Un drapeau des premiers intervenants peut intégrer le motif de tout autre drapeau autorisé en vertu du présent paragraphe pour former un drapeau combiné. Aux fins du présent paragraphe, le terme « drapeau des premiers intervenants » désigne un drapeau qui reconnaît et honore le service de l'une des catégories suivantes :
 - a. Les agents des forces de l'ordre tels que définis à l'article 943.10(1).
 - b. Les pompiers tels que définis à l'article 112.191(1).
 - c. Les ambulanciers paramédicaux ou les techniciens médicaux d'urgence, tels que ces termes sont définis à l'article 112.191(1).
 - d. Les agents pénitentiaires tels que définis à l'article 943.10(2).
 - e. Les opérateurs du service d'urgence 911, tels que définis à l'article 401.465(1).
 - f. Les infirmières diplômées d'État à pratique avancée, les infirmières auxiliaires diplômées d'État ou les infirmières diplômées d'État, au sens où ces termes sont définis à l'article 464.003.

g. Les personnes participant à un programme d'État de recherche et de sauvetage en milieu urbain mis en place par la Division de la gestion des urgences en vertu de l'article 252.35.

h. Les agents des forces de l'ordre fédérales, tels que définis à l'article 115(c)(1) du titre 18 du Code des États-Unis.

(b) Nonobstant toute convention, restriction, règlement, règle ou exigence de l'association, un propriétaire peut ériger un mât de drapeau autoportant d'une hauteur maximale de 20 pieds sur n'importe quelle partie de son bien immobilier, à condition que ce mât n'obstrue pas la visibilité aux intersections et ne soit pas érigé à l'intérieur ou sur une servitude. Le propriétaire peut en outre hisser de manière respectueuse sur ce mât un drapeau officiel des États-Unis, dont les dimensions ne dépassent pas 4 pieds ~~et~~ sur 6 pieds, et peut également hisser un autre drapeau autorisé en vertu du paragraphe (a). Ce drapeau supplémentaire doit être de taille égale ou inférieure à celle du drapeau des États-Unis. Le mât et l'affichage sont soumis à l'ensemble des codes de construction, des marges de recul de zonage et autres réglementations gouvernementales applicables, y compris, sans s'y limiter, les arrêtés relatifs au bruit et à l'éclairage du comté ou de la municipalité dans lequel le mât est érigé, ainsi qu'à tous les critères de recul et d'emplacement contenus dans les documents constitutifs.

(c) Le présent paragraphe s'applique à tous les districts de développement communautaire et à toutes les associations de propriétaires, que ces dernières soient ou non autorisées à imposer des cotisations susceptibles de constituer un privilège sur la parcelle.

(3) Tout propriétaire empêché d'exercer les droits garantis par le paragraphe (1) ou le paragraphe (2) peut intenter une action devant le tribunal compétent du comté dans lequel la violation présumée a eu lieu et, en cas de décision favorable, le tribunal ordonnera l'interdiction de l'application de toute disposition contenue dans tout document ou règle d'une association de propriétaires qui a pour effet de priver le propriétaire de ces droits.

(4) L'intention du législateur est de protéger le droit des propriétaires fonciers d'exercer leurs droits de donner des instructions à leurs représentants et de présenter des requêtes en réparation de griefs devant les différentes entités gouvernementales de cet État, tels que protégés par le premier amendement de la Constitution des États-Unis et l'article 5, section I de la Constitution de l'État. Le législateur reconnaît que des « poursuites stratégiques contre la participation publique » (Strategic Lawsuits Against Public Participation), ou « poursuites SLAPP » comme on les appelle généralement, ont eu lieu lorsque des membres ont été poursuivis par des particuliers, des entités commerciales ou des entités gouvernementales à la suite de la comparution et de l'intervention d'un propriétaire foncier devant une entité gouvernementale sur des questions liées à l'association de propriétaires. Toutefois, la politique publique de cet État veut que les entités gouvernementales, les organisations commerciales et les particuliers ne se livrent pas à des poursuites SLAPP, car de telles actions sont incompatibles avec le droit des propriétaires fonciers de participer aux institutions gouvernementales de l'État. Par conséquent, la Législature constate et déclare que l'interdiction de telles poursuites par

des entités gouvernementales, des entités commerciales et des particuliers à l'encontre de propriétaires fonciers qui traitent de questions concernant leur association de propriétaires préservera cette politique fondamentale de l'État, préservera les droits constitutionnels des propriétaires fonciers et garantira la pérennité du gouvernement représentatif dans cet État. Il est dans l'intention de la Législature que de telles poursuites soient traitées avec diligence par les tribunaux.

(a) Tel qu'il est utilisé dans le présent paragraphe, le terme « entité gouvernementale » désigne l'État, y compris les pouvoirs exécutif, législatif et judiciaire, les établissements indépendants de l'État, les comtés, les municipalités, les districts, les autorités, les conseils ou les commissions, ou toute agence de ces pouvoirs soumise au chapitre 286.

(b) Une entité gouvernementale, une organisation commerciale ou un particulier de cet État ne peut intenter ou faire intenter par l'intermédiaire de ses employés ou agents aucune action en justice, cause d'action, réclamation, demande reconventionnelle ou demande en compensation à l'encontre d'un propriétaire foncier sans fondement et au seul motif que ce propriétaire foncier a exercé son droit de donner des instructions à ses représentants ou son droit de présenter une pétition en vue d'obtenir réparation de ses griefs devant les différentes entités gouvernementales de cet État, tel que protégé par le premier amendement de la Constitution des États-Unis et l'article 5, art. I de la Constitution de l'État.

(c) Un propriétaire foncier poursuivi par une entité gouvernementale, une organisation commerciale ou un particulier en violation de la présente section a droit à un règlement rapide de toute demande faisant valoir que l'action en justice est contraire à la présente section. Le propriétaire d'une parcelle peut demander au tribunal de rendre une ordonnance rejetant l'action ou prononçant un jugement définitif en sa faveur. Le requérant peut déposer une requête en jugement sommaire, accompagnée d'affidavits supplémentaires, visant à faire constater que l'action intentée par l'entité gouvernementale, l'organisation commerciale ou le particulier a été engagée en violation de la présente section. L'entité gouvernementale, l'organisation commerciale ou le particulier doit ensuite déposer sa réponse et tout affidavit supplémentaire. Dès que possible, le tribunal fixe une audience sur la requête du requérant, qui se tient dans les meilleurs délais après le dépôt de la réponse de l'entité publique, de l'organisation commerciale ou du particulier. Le tribunal peut accorder au propriétaire de la parcelle poursuivi par l'entité publique, l'organisation commerciale ou le particulier des dommages-intérêts réels résultant de la violation de la présente section par l'entité publique, le particulier ou l'organisation commerciale. Un tribunal peut tripler les dommages-intérêts accordés au propriétaire d'une parcelle qui a obtenu gain de cause et doit exposer les motifs de cette décision dans son jugement. Le tribunal accorde à la partie qui a obtenu gain de cause les honoraires d'avocat et les frais raisonnables engagés dans le cadre d'une action intentée en violation du présent article.

(d) Les associations de propriétaires ne peuvent pas utiliser les fonds de l'association pour intenter une action SLAPP contre un propriétaire foncier.

(5)(a) Tout propriétaire d'une parcelle peut construire une rampe d'accès si un résident ou un occupant de la parcelle a un besoin médical ou un handicap nécessitant une rampe pour entrer et sortir, sous réserve des conditions suivantes :

1. La rampe doit être aussi discrète que possible, conçue pour s'intégrer esthétiquement autant que possible et être de dimensions raisonnables pour répondre à l'usage prévu.

2. Les plans de la rampe doivent être soumis à l'avance à l'association de propriétaires. L'association peut formuler des demandes raisonnables visant à modifier la conception afin d'assurer la cohérence architecturale avec les structures et les surfaces environnantes.

(b) Le propriétaire de la parcelle doit soumettre à l'association une attestation sous serment d'un médecin certifiant la nécessité médicale ou le handicap du résident ou de l'occupant de la parcelle nécessitant la rampe d'accès. L'attestation utilisée pour l'article 320.0848 est suffisante pour satisfaire à l'exigence relative à l'attestation sous serment.

(6) Tout propriétaire d'une parcelle peut apposer un panneau de taille raisonnable fourni par un prestataire de services de sécurité à moins de 3 mètres de toute entrée de la maison.

Historique.—art. 36, chap. 92-49 ; art. 51, chap. 2000-258 ; art. 1, chap. 2002-50 ; art. 19, chap. 2004-345 ; art. 16, chap. 2004-353 ; art. 1, chap. 2008-45 ; art. 23, chap. 2010-174 ; art. 19, chap. 2022-183 ; art. 121, chap. 2023-8 ; art. 2, chap. 2023-64.

Remarque.—Ancien art. 617.304.

720.3045 Installation, exposition et entreposage d'objets.—Nonobstant toute convention, restriction, règlement, règle ou exigence d'une association, et sauf interdiction par la loi générale ou une ordonnance locale, une association ne peut empêcher les propriétaires de parcelles ou leurs locataires d'installer, d'exposer ou de stocker sur une parcelle des objets qui ne sont pas visibles depuis la façade de la parcelle ou depuis une parcelle adjacente, une partie commune adjacente ou un terrain de golf communautaire, y compris, sans s'y limiter, le gazon artificiel, les bateaux, les drapeaux, les potagers, les cordes à linge et les véhicules de loisirs.

Historique.—s. 3, ch. 2023-64 ; s. 6, ch. 2024-221.

720.305 Obligations des membres ; recours en droit ou en équité ; imposition d'amendes et suspension des droits d'usage.—

(1) Chaque membre, ainsi que ses locataires, invités et personnes invitées, et chaque association, sont régis par le présent chapitre, les documents constitutifs de la communauté et les règles de l'association, et doivent s'y conformer. Des actions en justice ou en équité, ou les deux, visant à remédier à un manquement ou à un refus présumé de se conformer à ces dispositions peuvent être intentées par l'association ou par tout membre à l'encontre :

(a) L'association ;

(b) Un membre ;

CHAPITRE 720 – Associations de Propriétaires (HOA)

(c) Tout administrateur ou dirigeant d'une association qui, de manière délibérée et en toute connaissance de cause, ne se conforme pas aux présentes dispositions ; et

(d) tout locataire, invité ou visiteur occupant une parcelle ou utilisant les parties communes.

La partie gagnante dans un tel litige a le droit de se faire rembourser les honoraires et frais d'avocat raisonnables. Un membre qui obtient gain de cause dans une action opposant l'association et le membre en vertu du présent article peut, outre le remboursement de ses frais d'avocat raisonnables, obtenir le remboursement des montants supplémentaires jugés nécessaires par le tribunal pour rembourser au membre sa part des cotisations prélevées par l'association afin de financer ses frais de justice. Cette mesure ne fait pas obstacle aux autres recours prévus par la loi. Le présent article ne prive aucune personne d'un autre droit ou recours disponible.

(2) Une association peut infliger des amendes raisonnables en cas de violation de la déclaration, des statuts de l'association ou des règles raisonnables de l'association. Une amende ne peut dépasser 100 \$ par infraction commise par un membre ou par le locataire, l'invité ou la personne invitée d'un membre, en cas de non-respect par le propriétaire de la parcelle ou son occupant, son titulaire de licence ou sa personne invitée de toute disposition de la déclaration, des statuts de l'association ou des règles raisonnables de l'association, sauf disposition contraire dans les documents constitutifs. Une amende peut être infligée par le conseil d'administration pour chaque jour de violation continue, moyennant un seul avis et la possibilité d'être entendu, sauf que le montant total de l'amende ne peut dépasser 1 000 \$, sauf disposition contraire dans les documents constitutifs. Une amende inférieure à 1 000 \$ ne peut constituer un privilège sur une parcelle. Dans toute action visant à recouvrer une amende, la partie gagnante a droit au remboursement des honoraires et frais d'avocat raisonnables par la partie perdante, tels que déterminés par le tribunal.

(a) Une association peut suspendre, pour une durée raisonnable, le droit d'un membre, ou du locataire, d'un invité ou d'une personne invitée par un membre, d'utiliser les parties communes et les installations en cas de non-respect, par le propriétaire de la parcelle ou son occupant, son titulaire de licence ou sa personne invitée, de toute disposition de la déclaration, des statuts de l'association ou des règles raisonnables de l'association. Le présent paragraphe ne s'applique pas à la partie des parties communes utilisée pour fournir un accès ou des services publics à la parcelle. Une suspension ne peut empêcher un propriétaire ou un locataire d'une parcelle d'accéder à celle-ci et d'en sortir en voiture ou à pied, y compris, mais sans s'y limiter, le droit de stationner.

(b) Une amende ou une suspension prononcée par le conseil d'administration ne peut être imposée que si le conseil a préalablement notifié par écrit, au moins 14 jours à l'avance, le droit du propriétaire de la parcelle à une audience, à l'adresse postale ou électronique indiquée dans les registres officiels de l'association, ainsi que, le cas échéant, à tout occupant, titulaire de licence ou invité du propriétaire de la parcelle visé par l'amende ou la suspension. Cette audience doit se tenir dans les 90

jours suivant l'envoi de l'avis, devant un comité composé d'au moins trois membres nommés par le conseil d'administration, qui ne sont ni dirigeants, ni administrateurs, ni employés de l'association, ni le conjoint, le parent, l'enfant, le frère ou la sœur d'un dirigeant, d'un administrateur ou d'un employé. Le comité peut tenir l'audience par téléphone ou par tout autre moyen électronique. L'avis doit inclure une description de l'infraction présumée ; la mesure spécifique requise pour remédier à cette infraction, le cas échéant ; ainsi que la date, le lieu et les informations d'accès à l'audience si celle-ci se tient par téléphone ou par tout autre moyen électronique. Un propriétaire de parcelle a le droit d'assister à une audience par téléphone ou par tout autre moyen électronique.

(c) Si le comité, à la majorité des voix, n'approuve pas une amende ou une suspension proposée, celle-ci ne peut être imposée. Le rôle du comité se limite à déterminer s'il convient de confirmer ou de rejeter l'amende ou la suspension infligée par le conseil d'administration.

(d) Dans les 7 jours suivant l'audience, le comité doit notifier par écrit au propriétaire de la parcelle, à l'adresse postale ou électronique qu'il a indiquée dans les registres officiels de l'association, ainsi que, le cas échéant, à tout occupant, titulaire de licence ou invité du propriétaire de la parcelle, les conclusions du comité relatives à l'infraction, y compris les amendes ou suspensions applicables que le comité a approuvées ou rejetées, et la manière dont le propriétaire de la parcelle ou tout occupant, titulaire de licence ou invité du propriétaire de la parcelle peut remédier à l'infraction, le cas échéant, ou purger une suspension, ou la date à laquelle une amende doit être payée.

(e) Si une infraction a été régularisée avant l'audience ou de la manière spécifiée dans la notification écrite requise au paragraphe (b) ou au paragraphe (d), aucune amende ni suspension ne peut être imposée.

(f) Si l'infraction n'est pas régularisée et que l'amende ou la suspension proposée par le conseil est approuvée par le comité à la majorité des voix, le comité doit fixer une date à laquelle l'amende doit être payée, laquelle date doit être au moins 30 jours après la remise de l'avis écrit requis au paragraphe (d). Les honoraires d'avocat et les frais ne peuvent être mis à la charge du propriétaire de la parcelle sur la base des mesures prises par le conseil avant la date fixée pour le paiement de l'amende.

(g) Si une infraction et l'amende ou la suspension proposée par le conseil d'administration sont approuvées par la commission et que l'infraction n'est pas corrigée ou que l'amende n'est pas payée conformément à la notification écrite prévue au paragraphe (d), des honoraires d'avocat et des frais raisonnables peuvent être accordés à l'association. Les honoraires d'avocat et les frais ne peuvent commencer à courir qu'après la date de notification de paiement prévue au paragraphe (d) et l'expiration du délai de recours.

(3) Si un membre a plus de 90 jours de retard dans le paiement de toute cotisation, amende ou autre obligation financière due à l'association, celle-ci peut suspendre les droits du membre, ou de son locataire, invité ou visiteur, d'utiliser les parties communes et les installations jusqu'à ce que la

cotisation, l'amende ou toute autre obligation financière soit intégralement payée. Le présent paragraphe ne s'applique pas à la partie des parties communes utilisée pour fournir un accès ou des services publics à la parcelle. Une suspension ne peut empêcher un propriétaire ou un locataire d'une parcelle d'accéder à celle-ci et d'en sortir en voiture ou à pied, y compris, mais sans s'y limiter, le droit de stationner. Les exigences en matière de notification et d'audience prévues au paragraphe (2) ne s'appliquent pas à une suspension imposée en vertu du présent paragraphe.

(4) Une association peut suspendre les droits de vote d'une parcelle ou d'un membre en cas de non-paiement de tout droit, amende ou autre obligation financière due à l'association et dont le retard de paiement est supérieur à 90 jours. Une part de vote ou un droit de consentement attribué à une parcelle ou à un membre qui a été suspendu par l'association est soustrait du nombre total de parts de vote de l'association, lequel est réduit du nombre de parts de vote suspendues lors du calcul du pourcentage total ou du nombre total de toutes les parts de vote disponibles pour prendre ou approuver toute décision, et les parts de vote suspendues ne sont prises en compte à aucune fin, y compris, mais sans s'y limiter, le pourcentage ou le nombre de parts de vote nécessaires pour constituer un quorum, le pourcentage ou le nombre de droits de vote requis pour organiser une élection, ou le pourcentage ou le nombre de droits de vote requis pour approuver une mesure en vertu du présent chapitre ou conformément aux documents constitutifs. Les exigences en matière de notification et d'audience prévues au paragraphe (2) ne s'appliquent pas à une suspension imposée en vertu du présent paragraphe. La suspension prend fin dès le paiement intégral de toutes les obligations actuellement dues ou en souffrance envers l'association.

(5) Toutes les suspensions imposées en vertu du paragraphe (3) ou du paragraphe (4) doivent être approuvées lors d'une réunion du conseil d'administration dûment convoquée. Une fois la suspension approuvée, le conseil d'administration doit envoyer un avis écrit au propriétaire de la parcelle et, le cas échéant, à l'occupant, au titulaire d'une licence ou à l'invité de la parcelle, par courrier postal ou par remise en mains propres à l'adresse postale ou électronique désignée par le propriétaire de la parcelle dans les registres officiels de l'association.

(6) Les suspensions autorisées par le paragraphe (2)(a) et les paragraphes (3) et (4) s'appliquent à un membre et, le cas échéant, à ses locataires, invités ou personnes invitées, même si le retard de paiement ou le manquement ayant entraîné la suspension ne concerne pas la totalité des multiples parcelles détenues par un membre.

(7) Nonobstant toute disposition contraire figurant dans les documents constitutifs d'une association, celle-ci ne peut infliger une amende ni imposer une suspension pour l'un des motifs suivants :

(a) Le fait de laisser des poubelles en bordure de trottoir ou à l'extrémité de l'allée dans les 24 heures précédant ou suivant le jour ou l'heure désignés pour le ramassage des ordures.

(b) Le fait de laisser des décorations ou des lumières de fête sur une structure ou tout autre aménagement d'une parcelle pendant une durée supérieure à celle indiquée dans les documents

CHAPITRE 720 – Associations de Propriétaires (HOA)

constitutifs, à moins que ces décorations ou lumières ne soient laissées en place pendant plus d'une semaine après que l'association a notifié par écrit l'infraction au propriétaire de la parcelle.

Historique.—s. 37, ch. 92-49 ; s. 55, ch. 95-274 ; s. 2, ch. 97-311 ; s. 51, ch. 2000-258 ; s. 20, ch. 2004-345 ; art. 17, chap. 2004-353 ; art. 12, chap. 2007-173 ; art. 8, chap. 2008-202 ; art. 24, chap. 2010-174 ; art. 18, chap. 2011-196 ; art. 16, chap. 2013-188 ; art. 17, chap. 2015-97 ; art. 14, chap. 2018-96 ; art. 21, chap. 2021-99 ; art. 4, chap. 2023-228 ; art. 58, chap. 2024-2 ; art. 7, chap. 2024-221.

Note.—Ancien art. 617.305.

720.3053 Défaut de pourvoir aux postes vacants au sein du conseil d'administration en nombre suffisant pour constituer le quorum ; nomination d'un administrateur judiciaire à la demande d'un membre.—

(1) Si une association ne pourvoit pas aux postes vacants au sein du conseil d'administration de manière à constituer un quorum conformément aux statuts, tout membre peut notifier son intention de saisir le tribunal de circuit dans le ressort duquel l'association relève afin de demander la nomination d'un administrateur judiciaire chargé de gérer les affaires de l'association. La forme de la notification est la suivante :

AVIS D'INTENTION DE

DEMANDER LA MISE SOUS ADMINISTRATION JUDICIAIRE

VOUS ÊTES PAR LA PRÉSENTE INFORMÉ que le membre soussigné de (nom de l'association de propriétaires) a l'intention de déposer une requête auprès du tribunal de circuit en vue de la nomination d'un administrateur judiciaire chargé de gérer les affaires de l'association, au motif que celle-ci n'a pas pourvu aux postes vacants au sein du conseil d'administration de manière à constituer un quorum. Cette requête ne sera pas déposée si les postes vacants sont pourvus dans les 30 jours suivant la date d'envoi ou d'affichage du présent avis, la date la plus tardive étant retenue. Si un administrateur judiciaire est nommé, celui-ci disposera de tous les pouvoirs du conseil d'administration et aura droit à une rémunération ainsi qu'au remboursement de tous les frais et honoraires d'avocat payables sur les fonds de l'association.

(nom et adresse du membre requérant)

(2) L'avis requis au paragraphe (1) doit être fourni par le membre à l'association par courrier recommandé ou remise en mains propres, doit être affiché dans un endroit bien visible au sein de l'association des propriétaires, et doit être fourni à chaque membre de l'association par courrier recommandé ou remise en mains propres. L'avis doit être affiché et envoyé par courrier ou remis au moins 30 jours avant le dépôt d'une requête visant à obtenir la mise sous séquestre. L'avis envoyé par courrier à un membre doit être adressé à l'adresse utilisée par l'évaluateur immobilier du comté pour les notifications destinées au membre.

CHAPITRE 720 – Associations de Propriétaires (HOA)

(3) Si l'association ne pourvoit pas aux postes vacants dans les 30 jours suivant l'affichage et l'envoi par courrier ou la remise en mains propres de l'avis requis au paragraphe (1), le membre peut donner suite à la requête.

(4) Si un administrateur judiciaire est nommé, tous les membres doivent recevoir un avis écrit de cette nomination, conformément aux dispositions de l'article 720.313.

(5) L'association prend en charge le salaire de l'administrateur judiciaire, les frais de justice et les honoraires d'avocat. L'administrateur judiciaire dispose de tous les pouvoirs et assume toutes les fonctions d'un conseil d'administration dûment constitué ; il reste en fonction jusqu'à ce que l'association pourvoie aux postes vacants au sein du conseil d'administration de manière à atteindre le quorum et que le tribunal le décharge de ses fonctions.

Historique – art. 9, chap. 2008-202.

720.3055 Contrats de produits et de services ; forme écrite ; appels d'offres ; exceptions.

(1) Tous les contrats décrits plus en détail dans la présente section, ainsi que tout contrat qui ne doit pas être entièrement exécuté dans l'année suivant sa conclusion, portant sur l'achat, la location ou la location-vente de matériel ou d'équipement destiné à être utilisé par l'association pour atteindre ses objectifs en vertu du présent chapitre ou des documents constitutifs, et tous les contrats de prestation de services, doivent être conclus par écrit. Si un contrat portant sur l'achat, la location ou la location-vente de matériaux ou d'équipements, ou sur la prestation de services, implique un paiement de la part de l'association supérieur à 10 % du budget annuel total de celle-ci, réserves comprises, l'association doit obtenir des offres concurrentielles pour les matériaux, équipements ou services. Aucune disposition de la présente section ne doit être interprétée comme obligeant l'association à accepter l'offre la plus basse.

(2)(a)1. Nonobstant ce qui précède, les contrats conclus avec les employés de l'association, ainsi que les contrats relatifs aux services d'avocats, de comptables, d'architectes, de gestionnaires d'associations de copropriétaires, d'ingénieurs et d'architectes paysagistes ne sont pas soumis aux dispositions de la présente section.

2. Un contrat conclu avant le 1er octobre 2004, ainsi que tout renouvellement de celui-ci, n'est pas soumis aux exigences d'appel d'offres de la présente section. Si un contrat a été attribué selon les procédures d'appel d'offres de la présente section, tout renouvellement de ce contrat n'est pas soumis à ces exigences d'appel d'offres si le contrat contient une clause permettant au conseil d'administration de résilier le contrat moyennant un préavis de 30 jours. Les matériaux, équipements ou services fournis à une association dans le cadre d'un contrat de concession conclu avec une administration locale par un concessionnaire ne sont pas soumis aux exigences d'appel d'offres de la présente section. Un contrat avec un gestionnaire, s'il est conclu à la suite d'un appel d'offres, peut être conclu pour une durée maximale de 3 ans. Une association dont la déclaration ou les statuts prévoient un appel d'offres pour les services peut fonctionner selon les dispositions de cette déclaration ou de ces statuts en lieu et

place de la présente section si ces dispositions ne sont pas moins strictes que les exigences de la présente section.

(b) Aucune disposition de la présente section n'a pour but de limiter la capacité d'une association à se procurer les produits et services nécessaires en cas d'urgence.

(c) La présente section ne s'applique pas si l'entité commerciale avec laquelle l'association souhaite conclure un contrat est la seule source d'approvisionnement dans le comté desservant l'association.

(d) Aucune disposition du présent article ne dispense une partie contractante chargée de fournir des services d'entretien ou de gestion de se conformer à l'article 720.309.

Historique – art. 21, chap. 2004-345 ; art. 18, chap. 2004-353.

720.306 Assemblées des membres ; procédures de vote et d'élection ; modifications.

(1) QUORUM ; MODIFICATIONS.—

(a) Sauf si un pourcentage inférieur est prévu dans les statuts, le pourcentage des parts avec droit de vote requis pour constituer le quorum lors d'une assemblée des membres est de 30 % du total des parts avec droit de vote. Sauf disposition contraire du présent chapitre, des statuts ou des règlements, les décisions nécessitant un vote des membres doivent être prises à la majorité des parts avec droit de vote présentes, en personne ou par procuration, lors d'une assemblée où le quorum a été atteint. Une assemblée des membres doit se tenir dans un lieu accessible aux personnes handicapées physiques si une personne handicapée physique ayant le droit d'assister à l'assemblée en fait la demande.

(b) Sauf disposition contraire dans les documents constitutifs ou exigence légale, et à l'exception des questions visées au paragraphe (c), tout document constitutif d'une association peut être modifié par un vote favorable des deux tiers des droits de vote de l'association. Dans les 30 jours suivant l'enregistrement d'une modification des documents constitutifs, l'association doit fournir des copies de la modification aux membres. Toutefois, si une copie de la modification proposée est fournie aux membres avant qu'ils ne votent sur celle-ci et que la modification proposée n'est pas modifiée avant le vote, l'association, au lieu de fournir une copie de la modification, peut notifier aux membres que la modification a été adoptée, en indiquant le livre officiel et le numéro de page ou le numéro de l'acte de la modification enregistrée, et qu'une copie de la modification est disponible gratuitement pour le membre sur demande écrite adressée à l'association. Les copies et l'avis décrits dans le présent paragraphe peuvent être fournis par voie électronique aux propriétaires ayant préalablement consenti à recevoir des avis par voie électronique. Le défaut de notification en temps utile de l'enregistrement de la modification n'affecte pas la validité ou l'applicabilité de celle-ci.

(c) Sauf disposition contraire dans les documents constitutifs tels qu'initialement enregistrés ou autorisée par le présent chapitre ou le chapitre 617, un amendement ne peut modifier de manière substantielle et défavorable la part proportionnelle des droits de vote attachée à une parcelle ni augmenter la proportion ou le pourcentage de participation d'une parcelle aux dépenses communes de l'association, à moins que le propriétaire enregistré de la parcelle et tous les titulaires enregistrés de

privilèges sur les parcelles ne se joignent à la signature de l'amendement. Aux fins du présent article, une modification des conditions de quorum ne constitue pas une modification des droits de vote. La fusion ou la consolidation d'une ou plusieurs associations dans le cadre d'un plan de fusion ou de consolidation en vertu de la partie I du chapitre 607 ou du chapitre 617 ne constitue pas une modification substantielle ou défavorable de la part proportionnelle des droits de vote attachée à une parcelle.

(d) Le législateur estime que l'obtention du consentement des créanciers hypothécaires pour des modifications qui n'affectent pas leurs droits ou intérêts constitue une charge logistique et financière déraisonnable et substantielle pour les propriétaires de parcelles, et qu'il existe un intérêt public impérieux à permettre aux membres d'une association d'approuver les modifications apportées aux documents constitutifs de l'association par des moyens légaux. En conséquence, et nonobstant toute disposition contraire du présent paragraphe :

1. En ce qui concerne toute hypothèque enregistrée à compter du 1er juillet 2013, toute disposition des documents constitutifs de l'association qui exige le consentement ou la participation de certains ou de tous les créanciers hypothécaires de parcelles ou de toute autre partie des parties communes de l'association pour modifier les documents constitutifs de l'association ou pour toute autre question n'est applicable que pour les modifications des documents constitutifs de l'association qui portent atteinte à la priorité du privilège du créancier hypothécaire ou aux droits de celui-ci de faire valoir son privilège, ou qui affectent de manière significative les droits et intérêts des créanciers hypothécaires.

2. En ce qui concerne les hypothèques enregistrées avant le 1er juillet 2013, toute disposition existante des documents constitutifs de l'association exigeant le consentement du créancier hypothécaire est applicable.

3. Pour obtenir ce consentement ou cette intervention, l'association est en droit de se fonder sur les registres publics afin d'identifier les titulaires des hypothèques en cours. L'association peut utiliser l'adresse indiquée dans l'acte hypothécaire initial enregistré, à moins qu'une cession ou une modification enregistrée de l'hypothèque ne mentionne une adresse différente pour le titulaire de l'hypothèque, cette cession ou modification enregistrée devant faire référence au registre officiel et à la page sur laquelle l'hypothèque initiale a été enregistrée. Une fois que l'association a identifié les hypothèques enregistrées, elle doit demander par écrit à chaque propriétaire dont la parcelle est grevée d'une hypothèque enregistrée de lui communiquer toute information en sa possession concernant le nom et l'adresse de la personne à qui les paiements hypothécaires sont actuellement versés. Un avis doit être envoyé à cette personne si l'adresse fournie dans le document hypothécaire initial enregistré diffère du nom et de l'adresse du créancier hypothécaire ou du cessionnaire de l'hypothèque tels qu'ils figurent dans le registre public. L'association est réputée s'être conformée à cette exigence en adressant la demande écrite aux propriétaires de parcelles requise en vertu du

présent alinéa. Tout avis devant être envoyé aux créanciers hypothécaires en vertu du présent alinéa doit être envoyé à toutes les adresses disponibles fournies à l'association.

4. Toute notification aux créanciers hypothécaires requise en vertu du paragraphe 3 peut être envoyée par un moyen permettant d'établir la preuve de la remise, et tout créancier hypothécaire qui ne répond pas dans les 60 jours suivant la date d'envoi est réputé avoir donné son consentement à la modification.

5. Pour les modifications nécessitant le consentement des créanciers hypothécaires à compter du 1er juillet 2013, si ce consentement est donné autrement que par une adhésion dûment enregistrée, il doit être attesté par un affidavit de l'association enregistré dans les registres publics du comté où la déclaration est enregistrée.

6. Tout amendement adopté sans le consentement requis d'un créancier hypothécaire ne peut être annulé que par un créancier hypothécaire qui avait le droit d'être informé et de donner son consentement. Une action visant à annuler un amendement est soumise à un délai de prescription commençant à courir 5 ans après la date de la découverte pour les amendements décrits au sous-paragraphe 1, et 5 ans après la date d'enregistrement du certificat d'amendement pour tous les autres amendements. Le présent sous-paragraphe s'applique à toutes les hypothèques, quelle que soit la date d'enregistrement de l'hypothèque.

(e) Une proposition visant à modifier les documents constitutifs doit contenir le texte intégral de la disposition à modifier et ne peut être révisée ou modifiée par simple référence au titre ou au numéro. Les nouveaux termes proposés doivent être soulignés, et les termes proposés pour suppression doivent être biffés. Si la modification proposée est si importante que le soulignement et la biffure du texte entraveraient, plutôt qu'ils ne faciliteraient, la compréhension de la modification proposée, une note doit être insérée immédiatement avant la modification proposée, sous une forme substantiellement identique à celle-ci : « Reformulation substantielle. Voir les documents constitutifs pour le texte actuel. » Une modification apportée à un document constitutif prend effet lorsqu'elle est enregistrée dans les registres publics du comté dans lequel la communauté est située.

(f) Une erreur ou une omission sans importance dans le processus d'amendement n'invalide pas un amendement par ailleurs correctement adopté.

(g) Un avis requis en vertu de la présente section doit être envoyé par courrier ou remis à l'adresse identifiée comme l'adresse postale du propriétaire de la parcelle dans les registres officiels de l'association, conformément à l'article 720.303(4), ou transmis par voie électronique d'une manière autorisée par l'association si le propriétaire de la parcelle a consenti, par écrit, à recevoir l'avis par transmission électronique.

(h)1. Sauf disposition contraire du présent paragraphe, tout document constitutif, ou amendement à un document constitutif, adopté après le 1er juillet 2021 et qui interdit ou réglemente les contrats de location s'applique uniquement à un propriétaire de parcelle qui acquiert le titre de propriété de la

parcelle après la date d'entrée en vigueur du document constitutif ou de l'amendement, ou à un propriétaire de parcelle qui consent, individuellement ou par l'intermédiaire d'un représentant, au document constitutif ou à l'amendement.

2. Nonobstant le sous-paragraphe 1, une association peut modifier ses documents constitutifs afin d'interdire ou de réglementer les contrats de location d'une durée inférieure à six mois et peut interdire la location d'une parcelle plus de trois fois par année civile, et ces modifications s'appliquent à tous les propriétaires de parcelles.

3. Le présent paragraphe n'affecte pas les restrictions en matière de modification applicables aux associations comptant 15 propriétaires de parcelles ou moins en vertu de l'article 720.303(1).

4. Aux fins du présent paragraphe, il n'y a pas de changement de propriété lorsqu'un propriétaire de parcelle cède la parcelle à une entité affiliée, lorsque la propriété effective de la parcelle ne change pas, ou lorsqu'un héritier devient propriétaire de la parcelle. Aux fins du présent alinéa, le terme « entité affiliée » désigne une entité qui contrôle, est contrôlée par ou est sous contrôle commun avec le propriétaire de la parcelle, ou qui devient une entité mère ou une entité remplaçante à la suite d'un transfert, d'une fusion, d'une consolidation, d'une offre publique, d'une réorganisation, d'une dissolution ou d'une vente d'actions, ou d'un transfert de parts sociales. Pour qu'un transfert soit reconnu comme ayant été effectué au profit d'une entité affiliée, celle-ci doit fournir à l'association un document certifiant que le présent alinéa s'applique et fournir, à la demande de l'association, tous les documents constitutifs du propriétaire de la parcelle et de l'entité affiliée qui étayent les déclarations figurant dans le certificat.

5. Aux fins du présent paragraphe, un changement de propriété intervient lorsque, en ce qui concerne un propriétaire de parcelle qui est une entité commerciale, toute personne qui détenait un intérêt dans le bien immobilier au moment de l'adoption de l'amendement ou de la règle cède son intérêt dans le bien immobilier à une entité non affiliée.

(2) ASSEMBLÉE ANNUELLE.—L'association tient chaque année une assemblée de ses membres pour traiter de toutes les affaires courantes à l'heure, à la date et au lieu indiqués dans les statuts ou fixés conformément à ceux-ci. L'élection des administrateurs, si elle est requise, doit avoir lieu lors de l'assemblée annuelle ou en marge de celle-ci, ou selon les dispositions des documents constitutifs.

(3) ASSEMBLÉES EXTRAORDINAIRES.—Des assemblées extraordinaires doivent être tenues lorsqu'elles sont convoquées par le conseil d'administration ou, à moins qu'un pourcentage différent ne soit indiqué dans les documents constitutifs, par au moins 10 % du total des droits de vote de l'association. Les questions traitées lors d'une assemblée extraordinaire sont limitées aux objets décrits dans l'avis de convocation.

(4) CONTENU DE L'AVIS. — Sauf disposition contraire de la loi ou des documents constitutifs, l'avis de convocation à une assemblée annuelle n'est pas tenu de mentionner l'objet ou les objets pour lesquels

l'assemblée est convoquée. L'avis de convocation à une assemblée extraordinaire doit mentionner l'objet ou les objets pour lesquels l'assemblée est convoquée.

(5) CONVOCATION AUX ASSEMBLÉES.—Les statuts doivent prévoir la notification aux membres de toutes les assemblées générales, et s'ils ne le font pas, ils sont réputés prévoir ce qui suit : L'association doit adresser à tous les propriétaires fonciers et membres une notification effective de toutes les assemblées générales, qui doit être envoyée par courrier, remise en mains propres ou transmise par voie électronique aux membres au moins 14 jours avant l'assemblée. La preuve du respect de ce délai de préavis de 14 jours est apportée par une déclaration sous serment signée par la personne chargée de la notification et versée, dès sa signature, au dossier officiel de l'association. Outre l'envoi par courrier, la remise en mains propres ou la transmission électronique de la convocation à toute réunion, l'association peut, par une règle raisonnable, adopter une procédure visant à afficher de manière visible et à diffuser de manière répétée la convocation et l'ordre du jour sur un réseau de télévision par câble en circuit fermé desservant l'association. Lorsqu'un avis est diffusé, l'avis et l'ordre du jour doivent être diffusés de manière et pendant une durée continue suffisante pour permettre à un lecteur moyen de prendre connaissance de l'avis et de lire et comprendre l'intégralité du contenu de l'avis et de l'ordre du jour.

(6) DROIT DE PARLER.—Les membres et les propriétaires de parcelles ont le droit d'assister à toutes les assemblées générales et de prendre la parole lors de toute réunion au sujet de tous les points ouverts à la discussion ou inscrits à l'ordre du jour. Nonobstant toute disposition contraire figurant dans les documents constitutifs ou dans les règles adoptées par le conseil d'administration ou par les membres, un membre et un propriétaire foncier ont le droit de s'exprimer pendant au moins 3 minutes sur n'importe quel point. L'association peut adopter par écrit des règles raisonnables régissant la fréquence, la durée et les autres modalités des interventions des membres et des propriétaires fonciers, lesquelles règles doivent être conformes au présent paragraphe.

(7) AJOURNEMENT.—Sauf disposition contraire des statuts, l'ajournement d'une assemblée annuelle ou extraordinaire à une autre date, heure ou lieu doit être annoncé lors de cette assemblée avant que l'ajournement ne soit prononcé, ou la nouvelle date, heure ou lieu doit être notifiée conformément à l'article 720.303(2). Toute question qui aurait pu être traitée à la date initiale de l'assemblée peut l'être lors de l'assemblée ajournée. Si une nouvelle date d'enregistrement pour l'assemblée ajournée est ou doit être fixée en vertu de l'article 607.0707, un avis de l'assemblée ajournée doit être donné aux personnes qui ont le droit de vote et qui sont membres à la nouvelle date d'enregistrement mais qui n'étaient pas membres à la date d'enregistrement précédente.

(8) VOTE PAR PROCURATION.—Les membres ont le droit, sauf disposition contraire du présent paragraphe ou des documents constitutifs, de voter en personne ou par procuration.

(a) Pour être valable, une procuration doit être datée, indiquer la date, l'heure et le lieu de l'assemblée pour laquelle elle a été donnée, et être signée par la personne autorisée qui l'a signée. Une

procuration n'est valable que pour l'assemblée spécifique pour laquelle elle a été initialement donnée, étant entendu que l'assemblée peut être légalement ajournée et reprise de temps à autre, et expire automatiquement 90 jours après la date de l'assemblée pour laquelle elle a été initialement donnée. Une procuration est révocable à tout moment à la discrétion de la personne qui l'a signée. Si le formulaire de procuration le prévoit expressément, tout mandataire peut désigner, par écrit, un remplaçant pour agir à sa place.

(b) Si les statuts autorisent le vote à bulletin secret pour les membres qui ne sont pas présents à l'assemblée générale des membres organisée pour l'élection des administrateurs, ces bulletins doivent être placés dans une enveloppe intérieure ne comportant aucune marque d'identification, puis envoyés par la poste ou remis à l'association dans une enveloppe extérieure sur laquelle figurent les informations d'identification indiquant le nom du membre, le lot ou la parcelle pour lequel le vote est exprimé, ainsi que la signature du propriétaire du lot ou de la parcelle qui exprime ce vote. Si l'éligibilité du membre à voter est confirmée et qu'aucun autre bulletin n'a été soumis pour ce lot ou cette parcelle, l'enveloppe intérieure est retirée de l'enveloppe extérieure portant les informations d'identification, placée avec les bulletins déposés en personne, et ouverte lors du dépouillement des bulletins. Si plusieurs bulletins sont soumis pour un lot ou une parcelle, les bulletins pour ce lot ou cette parcelle sont invalidés. Tout vote par bulletin reçu après la clôture du scrutin ne peut être pris en compte.

(9) ÉLECTIONS ET POSTES VACANTS AU CONSEIL D'ADMINISTRATION.

(a) Les élections des administrateurs doivent être menées conformément aux procédures énoncées dans les documents constitutifs de l'association. Sous réserve des dispositions du paragraphe (b), tous les membres de l'association sont éligibles au conseil d'administration, et un membre peut se porter candidat au conseil lors d'une assemblée au cours de laquelle l'élection doit avoir lieu ; toutefois, si le processus électoral permet aux candidats d'être désignés avant l'assemblée, l'association n'est pas tenue d'autoriser les candidatures lors de l'assemblée. Une élection n'est pas requise à moins que le nombre de candidats désignés ne soit supérieur au nombre de sièges vacants. Si une élection n'est pas nécessaire parce qu'il y a un nombre égal ou inférieur de candidats qualifiés par rapport au nombre de postes vacants, et si les candidatures proposées en séance ne sont pas requises en vertu de la présente section ou des statuts, les candidatures par écrit ne sont pas autorisées et ces candidats qualifiés entrent en fonction au sein du conseil d'administration, que le quorum soit atteint ou non lors de l'assemblée annuelle. Sauf disposition contraire dans les documents constitutifs, les membres du conseil d'administration doivent être élus à la majorité relative des suffrages exprimés par les électeurs éligibles. Toute contestation du processus électoral doit être introduite dans les 60 jours suivant l'annonce des résultats de l'élection.

(b) Une personne qui est en retard dans le paiement de toute cotisation, amende ou autre obligation financière envers l'association à la date à laquelle elle pouvait, pour la dernière fois, se porter

candidate ou être proposée au conseil ne peut se présenter à l'élection au conseil, et son nom ne doit pas figurer sur le bulletin de vote. Une personne siégeant au conseil d'administration qui accuse un retard de paiement de plus de 90 jours pour toute cotisation, amende ou autre obligation financière envers l'association est réputée avoir abandonné son siège au conseil d'administration, créant ainsi une vacance au sein du conseil d'administration qui doit être pourvue conformément à la loi. Aux fins du présent paragraphe, l'expression « toute cotisation, amende ou autre obligation financière » désigne tout retard de paiement envers l'association concernant toute parcelle. Une personne qui a été condamnée pour un crime dans cet État ou par un tribunal fédéral de district ou territorial des États-Unis, ou qui a été condamnée pour une infraction dans une autre juridiction qui serait considérée comme un crime si elle avait été commise dans cet État, ne peut se présenter aux élections du conseil d'administration et n'est pas éligible à la fonction de membre du conseil d'administration, à moins que les droits civils de cette personne condamnée pour crime n'aient été rétablis depuis au moins 5 ans à la date à laquelle elle se présente aux élections du conseil d'administration. La validité de toute décision du conseil d'administration n'est pas affectée s'il est établi ultérieurement qu'une personne n'était pas éligible pour se présenter aux élections du conseil d'administration ou qu'un membre du conseil d'administration n'est pas éligible à la fonction de membre du conseil d'administration.

(c) Tout litige électoral entre un membre et une association doit être soumis à un arbitrage exécutoire auprès de la division ou porté devant un tribunal compétent. Les procédures ainsi soumises à un arbitrage exécutoire auprès de la division doivent être menées conformément aux dispositions de l'article 718.1255 et aux règles de procédure adoptées par la division. Sauf disposition contraire des statuts, toute vacance survenant au sein du conseil d'administration avant l'expiration d'un mandat peut être comblée par un vote favorable de la majorité des administrateurs restants, même si ceux-ci ne constituent pas le quorum, ou par le seul administrateur restant. À défaut, le conseil d'administration peut organiser une élection pour pourvoir le poste vacant, auquel cas les procédures électorales doivent être conformes aux exigences des documents constitutifs. Sauf disposition contraire des statuts, un membre du conseil d'administration nommé ou élu en vertu du présent article est nommé pour la durée restante du mandat du poste à pourvoir. Le pourvoi des postes vacants créés par révocation est régi par l'article 720.303(10) et les règles adoptées par la division.

(10) ENREGISTREMENT.—Tout propriétaire d'une parcelle peut enregistrer sur bande magnétique ou vidéo les réunions du conseil d'administration et les assemblées des membres. Le conseil d'administration de l'association peut adopter des règles raisonnables régissant l'enregistrement des réunions du conseil et des assemblées des membres.

Historique.—s. 38, ch. 92-49 ; s. 56, ch. 95-274 ; s. 4, ch. 96-343 ; s. 1718, ch. 97-102 ; s. 47, ch. 2000-258 ; art. 4, chap. 2003-79 ; art. 22, chap. 2004-345 ; art. 19, chap. 2004-353 ; art. 13, chap. 2007-173 ; art. 25, chap. 2010-174 ; art. 19, chap. 2011-196 ; art. 17, chap. 2013-188 ; art. 4, chap. 2013-218 ; art. 18, chap. 2014-133 ; art. 72, chap. 2014-209 ; art. 18, chap. 2015-97 ; art. 15, chap. 2018-96 ; art. 22, chap. 2021-99.

Remarque.—Ancien art. 617.306.

720.3065 Actes de fraude électorale relatifs aux élections d'associations ; sanctions.—

(1) Toute personne qui se livre aux actes frauduleux suivants en matière de vote dans le cadre d'élections d'associations commet un délit de premier degré, punissable conformément aux dispositions de l'art. 775.082 ou de l'art. 775.083 :

(a) Prêter ou faire une déclaration sous serment ou une affirmation solennelle de manière délibérée et mensongère, ou inciter délibérément une autre personne à prêter ou à faire une déclaration sous serment ou une affirmation solennelle de manière mensongère, en rapport avec ou découlant d'activités de vote.

(b) Commettre ou tenter de commettre, ou aider à commettre, une fraude en rapport avec un vote exprimé, à exprimer ou que l'on a tenté d'exprimer.

(c) Empêcher un membre de voter ou l'empêcher de voter comme il ou elle le souhaitait en modifiant frauduleusement ou en tentant de modifier un bulletin de vote, une enveloppe de vote, un vote ou un certificat de vote dudit membre.

(d) Menacer, intimider ou recourir à la corruption ou à tout autre acte de corruption pour tenter, directement ou indirectement, d'influencer, de tromper ou de dissuader un membre au moment où celui-ci vote.

(e) Offrir ou promettre, directement ou indirectement, tout objet de valeur à un autre membre dans l'intention d'acheter le vote de ce membre ou d'un autre membre, ou d'influencer de manière frauduleuse ce membre ou un autre membre dans l'exercice de son droit de vote. Le présent paragraphe ne s'applique pas à la nourriture servie pour être consommée lors d'un rassemblement électoral ou d'une réunion, ni à tout objet de valeur symbolique utilisé à des fins de publicité électorale, y compris un message de campagne destiné à être porté par un membre.

(f) Utiliser ou menacer d'utiliser, directement ou indirectement, la force, la violence ou l'intimidation, ou toute tactique de coercition ou d'intimidation, pour inciter ou contraindre un membre à voter ou à s'abstenir de voter lors d'une élection ou sur une mesure soumise au vote.

(2) Chacun des actes suivants constitue un délit de premier degré, punissable conformément aux dispositions de l'article 775.082 ou de l'article 775.083 :

(a) Aider, encourager ou conseiller sciemment une personne à commettre un acte de fraude électorale lié aux élections de l'association.

(b) S'entendre, conspirer, s'associer ou se liguer avec au moins une autre personne pour commettre un acte de fraude électorale lié aux élections de l'association.

(c) Avoir connaissance d'un acte de fraude électorale lié aux élections d'une association et apporter une aide quelconque à l'auteur de cet acte dans l'intention de lui permettre d'échapper à la détection, à l'arrestation, au procès ou à la sanction.

CHAPITRE 720 – Associations de Propriétaires (HOA)

Le présent paragraphe ne s'applique pas à un avocat agréé qui fournit des conseils juridiques à un client.

Historique – s. 5, ch. 2023-228 ; s. 8, ch. 2024-221.

720.307 Transition du contrôle de l'association dans une communauté.—En ce qui concerne les associations de propriétaires :

(1) Les membres autres que le promoteur ont le droit d'élire au moins la majorité des membres du conseil d'administration de l'association de propriétaires lorsque l'un des événements suivants se produit, selon la première éventualité :

(a) trois mois après que 90 % des parcelles de toutes les phases de la communauté qui seront finalement gérées par l'association de propriétaires ont été cédées à des membres autres que le promoteur ;

(b) un autre pourcentage des parcelles a été cédé à des membres, ou une autre date ou un autre événement s'est produit, tel que prévu dans les documents constitutifs afin de se conformer aux exigences de toute entité agréée par les pouvoirs publics en matière de financement hypothécaire des parcelles ;

(c) Lorsque le promoteur abandonne ou renonce à sa responsabilité d'entretenir et d'achever les équipements ou les infrastructures tels que décrits dans les documents constitutifs. Il existe une présomption réfutable selon laquelle le promoteur a abandonné et renoncé à la propriété s'il a des cotisations impayées ou des montants garantis en vertu de l'article 720.308 pendant une période de plus de deux ans ;

(d) Lorsque le promoteur dépose une requête visant à obtenir la protection prévue au chapitre 7 du Code fédéral des faillites ;

(e) Lorsque le promoteur perd le titre de propriété à la suite d'une procédure de saisie immobilière ou du transfert d'un acte en lieu et place de la saisie, à moins que le nouveau propriétaire n'ait accepté une cession des droits et responsabilités du promoteur naissant après la date de cette cession ; ou

(f) Lorsqu'un administrateur judiciaire est désigné pour le promoteur par une cour de circuit et n'est pas déchargé de ses fonctions dans les 30 jours suivant cette désignation, à moins que la cour ne détermine, dans les 30 jours suivant cette désignation, que le transfert de contrôle serait préjudiciable à l'association ou à ses membres.

Aux fins du présent article, le terme « membres autres que le promoteur » n'inclut pas les constructeurs, les entrepreneurs ou toute autre personne qui achète une parcelle dans le but d'y réaliser des aménagements en vue de la revente.

(2) Les membres autres que le promoteur ont le droit d'élire au moins un membre du conseil d'administration de l'association des propriétaires si 50 % des parcelles de toutes les phases du lotissement qui seront finalement gérées par l'association ont été cédées à des membres autres que le promoteur.

CHAPITRE 720 – Associations de Propriétaires (HOA)

(3) Le promoteur est habilité à élire au moins un membre du conseil d'administration de l'association des propriétaires tant qu'il détient, en vue de la vente dans le cadre de ses activités courantes, au moins 5 % des parcelles de toutes les phases du lotissement. Une fois que le promoteur a cédé le contrôle de l'association des propriétaires, il peut exercer le droit de vote attaché aux parts qu'il détient de la même manière que tout autre membre, sauf dans le but de reprendre le contrôle de l'association des propriétaires ou de désigner la majorité des membres du conseil d'administration.

(4) Au moment où les membres sont habilités à élire au moins la majorité du conseil d'administration de l'association des propriétaires, le promoteur doit, à ses frais, dans un délai maximal de 90 jours, remettre les documents suivants au conseil :

- (a) Tous les actes de propriété relatifs aux biens communs détenus par l'association.
- (b) L'original des déclarations de covenants et de restrictions de l'association.
- (c) Une copie certifiée conforme des statuts constitutifs de l'association.
- (d) Une copie des statuts.
- (e) Les registres des procès-verbaux, y compris tous les procès-verbaux.
- (f) Les livres et registres de l'association.
- (g) Les politiques, règles et règlements, le cas échéant, qui ont été adoptés.
- (h) Les démissions des administrateurs tenus de démissionner parce que le promoteur est tenu de céder le contrôle de l'association.
- (i) Les registres financiers de l'association depuis la date de constitution jusqu'à la date de transfert.
- (j) L'ensemble des fonds de l'association et leur gestion.
- (k) Tous les biens corporels de l'association.
- (l) Une copie de tous les contrats en vigueur dont l'association est l'une des parties.
- (m) Une liste des noms, adresses et numéros de téléphone de tous les entrepreneurs, sous-traitants ou autres personnes actuellement employées par l'association.
- (n) Toutes les polices d'assurance en vigueur.
- (o) Tous les permis délivrés à l'association par des entités gouvernementales.
- (p) Toutes les garanties en vigueur.
- (q) Une liste des propriétaires actuels, avec leurs adresses, numéros de téléphone, numéros de section et de lot.
- (r) Les contrats de travail et de prestation de services en vigueur.
- (s) Tous les autres contrats en vigueur auxquels l'association est partie.
- (t) Les documents comptables, y compris les états financiers de l'association, ainsi que les pièces justificatives depuis la constitution de l'association jusqu'à la date de la passation de pouvoir. Les documents doivent être vérifiés par un expert-comptable indépendant pour la période allant de la constitution de l'association ou de la période couverte par le dernier audit, si un audit a été effectué pour chaque exercice depuis la constitution. Tous les états financiers doivent être établis

conformément aux principes comptables généralement admis et doivent être vérifiés conformément aux normes d'audit généralement admises, telles que prescrites par le Conseil de l'expertise comptable, en vertu du chapitre 473. L'expert-comptable chargé de l'audit examine, dans la mesure nécessaire, les pièces justificatives et les registres, y compris les décaissements et les factures payées correspondantes, afin de déterminer si les dépenses ont été engagées aux fins de l'association, ainsi que les factures, les encaissements et les registres correspondants de l'association afin de vérifier que le promoteur a été facturé et a payé les montants appropriés des charges. Le présent paragraphe s'applique aux associations dont la date de constitution est postérieure au 31 décembre 2007.

(5) Le présent article ne s'applique pas à une association de propriétaires existant à la date d'entrée en vigueur de la présente loi, ni à une association de propriétaires, quelle que soit sa date de création, si cette association est créée dans une communauté faisant l'objet d'un arrêté de développement à impact régional en vigueur à la date d'entrée en vigueur de la présente loi, ainsi que de toute modification approuvée de celui-ci.

Historique.—s. 57, ch. 95-274 ; s. 2, ch. 98-261 ; s. 48, ch. 2000-258 ; s. 14, ch. 2007-173 ; art. 5, chap. 2013-218 ; art. 23, chap. 2021-99.

Remarque.—Ancien art. 617.307.

720.3075 Clauses interdites dans les documents des associations. —

(1) Il est déclaré que l'ordre public de cet État interdit l'inclusion ou l'application de certains types de clauses dans les documents des associations de propriétaires, y compris les déclarations de covenants, les statuts constitutifs, les règlements administratifs ou tout autre document de l'association qui lie les membres de celle-ci, qui ont pour effet ou prévoient que :

(a) Un promoteur dispose de la capacité et du droit unilatéraux d'apporter des modifications aux documents de l'association de propriétaires après que le transfert du contrôle de l'association de propriétaires d'une communauté du promoteur aux membres non promoteurs, tel que prévu à l'article 720.307, a eu lieu.

(b) Il est interdit ou limité à une association de propriétaires d'intenter une action en justice contre le promoteur, ou l'association de propriétaires est autrement effectivement interdite ou limitée dans sa capacité à intenter une action en justice contre le promoteur.

(c) Après le transfert du contrôle de l'association des propriétaires d'un lotissement du promoteur aux membres non promoteurs, tel que prévu à l'article 720.307, un promoteur a le droit d'exercer un nombre de voix supérieur à une voix par lot résidentiel.

De telles clauses sont déclarées nulles et non avenues car contraires à l'ordre public de cet État.

(2) L'ordre public décrit au paragraphe (1) interdit l'inclusion ou l'application de telles clauses créées à compter de la date d'entrée en vigueur de l'article 3, chapitre 98-261, des Lois de Floride.

CHAPITRE 720 – Associations de Propriétaires (HOA)

(3) Les documents des associations de propriétaires, y compris les déclarations de covenants, les statuts constitutifs ou les règlements, ne peuvent empêcher :

(a) L'affichage par les propriétaires fonciers d'un maximum de deux drapeaux portatifs et amovibles, tels que décrits à l'article 720.304(2)(a). Toutefois, tous les drapeaux doivent être affichés de manière respectueuse, conformément aux exigences relatives au drapeau des États-Unis prévues au chapitre 10 du titre 36 du Code des États-Unis.

(b) Les types ou sources de combustible utilisés pour la production d'énergie qui peuvent être utilisés, livrés, convertis ou fournis par les entités suivantes pour desservir les clients au sein de l'association que ces entités sont autorisées à desservir :

1. Un service public ou un service d'électricité tel que défini à l'article 366.02 ;
2. Une entité constituée en vertu de l'article 163.01 qui produit, vend ou transporte de l'énergie électrique ;
3. Un service public de gaz naturel tel que défini à l'article 366.04(3)(c) ;
4. une entreprise de transport de gaz naturel au sens de l'article 368.103 ; ou
5. Un distributeur de gaz de pétrole liquéfié de catégorie I, un distributeur de gaz de pétrole liquéfié de catégorie II ou un opérateur d'échange de bouteilles de gaz de pétrole liquéfié de catégorie III, tels que définis à l'article 527.01.

(c) L'utilisation d'un appareil, y compris une cuisinière ou un barbecue, qui utilise les types ou les sources de production d'énergie pouvant être utilisés, livrés, convertis ou fournis par les entités énumérées au paragraphe (b). Tel qu'il est utilisé dans le présent paragraphe, le terme « appareil » désigne un dispositif ou un équipement fabriqué et conçu pour utiliser de l'énergie et pour lequel le Code du bâtiment de Floride ou le Code de prévention des incendies de Floride prévoit des exigences spécifiques.

(d) Interdire à un propriétaire, à un locataire, à un invité ou à une personne invitée par le propriétaire de stationner son véhicule personnel, y compris une camionnette, dans l'allée du propriétaire, ou dans toute autre zone où le propriétaire, son locataire, son invité ou une personne invitée par lui a le droit de stationner conformément aux réglementations de l'État, du comté et de la municipalité. Les documents de l'association de propriétaires, y compris les déclarations de covenants, les statuts constitutifs ou les règlements, ne peuvent interdire, indépendamment de tout insigne officiel ou de toute désignation visible, à un propriétaire ou à un locataire, à un invité ou à une personne invitée par le propriétaire de garer son véhicule de travail, qui n'est pas un véhicule à moteur commercial tel que défini à l'article 320.01(25), dans l'allée du propriétaire.

(e) Un propriétaire d'inviter, d'engager ou d'autoriser l'accès à un entrepreneur ou à un ouvrier sur sa parcelle au seul motif que cet entrepreneur ou cet ouvrier ne figure pas sur la liste des fournisseurs privilégiés de l'association. En outre, les documents de l'association de propriétaires ne peuvent empêcher un propriétaire d'inviter, d'engager ou d'autoriser l'accès à un entrepreneur ou à un ouvrier

sur sa parcelle au seul motif que cet entrepreneur ou cet ouvrier ne dispose pas d'une licence professionnelle ou d'une licence d'exercice. L'association ne peut exiger d'un entrepreneur ou d'un ouvrier qu'il présente ou prouve la possession d'une licence professionnelle ou d'une licence d'exercice pour être autorisé à accéder à la parcelle d'un propriétaire.

(f) Conduire un véhicule qui n'est pas un véhicule à moteur commercial tel que défini à l'article 320.01(25), conformément au code de la route de l'État, sur les voies publiques ou les emprises routières, ou sur la parcelle du propriétaire foncier.

(4)(a) Le législateur estime que le recours à un aménagement paysager adapté à la Floride et à d'autres mesures d'utilisation de l'eau et de prévention de la pollution visant à préserver ou à protéger les ressources en eau de l'État répond à un intérêt public impérieux et que la participation des associations de propriétaires et des collectivités locales est essentielle aux efforts de l'État en matière de conservation de l'eau et de protection et de restauration de la qualité de l'eau.

(b) Les documents des associations de propriétaires, y compris les déclarations de covenants, les statuts constitutifs ou les règlements, ne peuvent interdire ni être appliqués de manière à empêcher un propriétaire foncier de mettre en œuvre un aménagement paysager adapté à la Floride, tel que défini à l'article 373.185, sur son terrain, ni créer d'exigence ou de restriction contraire à une disposition de la partie II du chapitre 373 ou à un arrêté de pénurie d'eau, à tout autre arrêté, à un permis d'utilisation consommatrice ou à une règle adoptée ou émise en vertu de la partie II du chapitre 373.

(5) Il est déclaré de l'intérêt public de l'État qu'avant le transfert du contrôle d'une association de propriétaires dans une communauté du promoteur aux membres non promoteurs, tel que prévu à l'article 720.307, le droit du promoteur de modifier les documents constitutifs de l'association est soumis à un critère de raisonnable, qui interdit au promoteur d'apporter unilatéralement aux documents constitutifs des modifications arbitraires, capricieuses ou de mauvaise foi ; qui détruisent le plan général d'aménagement ; qui portent atteinte aux droits des membres non promoteurs existants d'utiliser et de jouir des avantages des parties communes ; ou qui transfèrent de manière significative les charges économiques du promoteur vers les membres non promoteurs existants.

(6) Une association peut supprimer une restriction discriminatoire conformément aux dispositions de l'article 712.065.

Historique.—s. 3, ch. 98-261 ; s. 49, ch. 2000-258 ; s. 47, ch. 2000-302 ; s. 8, ch. 2001-252 ; s. 2, ch. 2002-50 ; art. 28, chap. 2009-243 ; art. 6, chap. 2013-218 ; art. 25, chap. 2021-99 ; art. 4, chap. 2023-64 ; art. 19, chap. 2024-186 ; art. 9, chap. 2024-221 ; art. 86, chap. 2025-6.

Remarque.—Ancien art. 617.3075.

720.308 Cotisations et frais.—

CHAPITRE 720 – Associations de Propriétaires (HOA)

(1) COTISATIONS.—Pour toute communauté créée après le 1er octobre 1995, les documents constitutifs doivent décrire la manière dont les dépenses sont réparties et préciser la part proportionnelle qui en revient à chaque membre.

(a) Les cotisations prélevées conformément au budget annuel ou à une cotisation spéciale doivent correspondre à la part proportionnelle des dépenses incombant au membre, telle que décrite dans le document constitutif, cette part pouvant varier selon les catégories de parcelles en fonction de leur état d'aménagement, des niveaux de services dont bénéficient les membres concernés ou d'autres facteurs pertinents.

(b) Tant que le promoteur contrôle l'association des propriétaires, il peut être dispensé du paiement de sa part des frais de fonctionnement et des cotisations liées à ses parcelles pour toute période pendant laquelle le promoteur s'est engagé, dans la déclaration, à payer les frais de fonctionnement engagés qui dépassent les cotisations dues par les autres membres et les autres revenus de l'association.

(c) Des cotisations ou des cotisations conditionnelles peuvent être prélevées par le conseil d'administration de l'association afin de garantir l'obligation de l'association des propriétaires au titre d'une assurance souscrite auprès d'un fonds d'auto-assurance autorisé et fonctionnant conformément à l'article 624.462.

(d) Le présent article ne s'applique pas à une association, quelle que soit la date de sa création, si celle-ci est créée dans une communauté faisant l'objet d'un arrêté de développement à impact régional en vigueur au 1er octobre 1995, ainsi que de toute modification approuvée de celui-ci.

(2) GARANTIES RELATIVES AUX DÉPENSES COMMUNES.—

(a) *Constitution d'une garantie.*—Si les contrats d'achat ou la déclaration ne prévoient pas de garantie couvrant les charges des propriétaires de parcelles, tout accord établissant une telle garantie ne prend effet qu'après avoir été approuvé par la majorité des droits de vote des membres, à l'exclusion du promoteur. L'approbation doit être exprimée lors d'une assemblée des membres votant en personne ou par procuration restreinte, ou par accord écrit sans assemblée si les statuts le prévoient. Cette garantie doit satisfaire aux exigences du présent article.

(b) *Durée de la garantie.*—La durée de la garantie doit être indiquée par une date ou un événement précis de début et de fin.

1. La date ou l'événement de fin doit être le même pour tous les membres d'une association, y compris les membres se trouvant à différentes phases du projet.

2. La garantie peut prévoir différents intervalles de temps au cours d'une période de garantie, avec des montants en dollars différents pour chacun de ces intervalles.

3. La garantie peut prévoir qu'après la période initiale indiquée, le promoteur dispose d'une option pour prolonger la garantie d'une ou plusieurs périodes supplémentaires indiquées. La prolongation d'une

garantie se limite à la prolongation de la date ou de l'événement de fin ; par conséquent, le promoteur n'a pas la possibilité de modifier le niveau des cotisations garanties.

(3) MONTANT MAXIMAL DES COTISATIONS.—Le montant en dollars indiqué de la garantie doit correspondre à un montant exact en dollars pour chaque parcelle identifiée dans la déclaration. Quel que soit le montant en dollars indiqué de la garantie, les cotisations facturées à un membre ne doivent pas dépasser l'obligation maximale du membre, calculée sur la base du montant total du budget adopté et de la part proportionnelle du membre dans les dépenses, telle que décrite dans les documents constitutifs.

(4) EXIGENCES DE FINANCEMENT EN ESPÈCES PENDANT LA PÉRIODE DE GARANTIE.—Les paiements en espèces exigés du garant pendant la période de garantie sont déterminés comme suit :

(a) Si, à tout moment pendant la période de garantie, les fonds collectés au titre des cotisations des membres au niveau garanti et les autres recettes perçues par l'association ne suffisent pas à assurer le paiement, en temps voulu, de toutes les cotisations, y compris le financement intégral des réserves, sauf dérogation en bonne et due forme, le garant doit avancer les fonds nécessaires à l'association au moment où ces paiements sont dus.

(b) Les dépenses engagées pour la production de recettes hors cotisations, n'excédant pas ces recettes, ne sont pas incluses dans les cotisations. Si les dépenses attribuables aux recettes hors cotisations dépassent ces recettes, seul l'excédent des dépenses doit être financé par le garant. Les intérêts perçus sur le placement des fonds de l'association peuvent être utilisés pour payer les charges d'impôt sur le revenu encourues du fait de ce placement ; ces charges ne sont pas à la charge du garant ; et le revenu net des placements est conservé par l'association. Chacune de ces activités génératrices de recettes hors cotisations est considérée séparément. Toute partie de la cotisation par parcelle qui est budgétisée pour des apports en capital désignés de l'association ne peut être utilisée pour payer les frais de fonctionnement.

(5) CALCUL DE L'OBLIGATION FINALE DU GARANT.—L'obligation financière totale du garant envers l'association à la fin de la période de garantie est déterminée selon la méthode de la comptabilité d'exercice à l'aide de la formule suivante : le garant paie tout déficit dépassant le montant garanti, déduction faite du total des cotisations périodiques régulières perçues par l'association auprès des membres autres que le garant pendant la période de garantie, que le montant effectivement facturé ait été inférieur ou non au montant maximal garanti.

(6) DÉPENSES.—Les dépenses engagées pour la production de recettes hors cotisations, qui ne dépassent pas ces recettes, ne sont pas incluses dans les dépenses d'exploitation. Si les dépenses attribuables aux recettes hors cotisations dépassent ces recettes, seul l'excédent des dépenses doit être financé par le garant. Les intérêts perçus sur le placement des fonds de l'association peuvent être utilisés pour payer les charges d'impôt sur le revenu encourues du fait de ce placement ; ces charges ne sont pas à la charge du garant ; et le revenu net des placements est conservé par l'association.

CHAPITRE 720 – Associations de Propriétaires (HOA)

Chacune de ces activités génératrices de recettes hors cotisations est considérée séparément. Toute partie de la cotisation foncière budgétisée pour des apports en capital désignés de l'association ne peut être utilisée pour payer les dépenses d'exploitation.

Historique.—s. 58, ch. 95-274 ; s. 51, ch. 2000-258 ; s. 17, ch. 2007-80 ; s. 15, ch. 2007-173.

Remarque.—Ancien art. 617.308.

720.3085 Paiement des cotisations ; créances privilégiées. —

(1) Lorsque les documents constitutifs l'autorisent, l'association dispose d'un privilège sur chaque parcelle afin de garantir le paiement des charges et autres montants prévus par le présent article. Sauf disposition contraire du présent article, le privilège prend effet à compter de la date à laquelle la déclaration initiale de la communauté a été enregistrée et s'applique rétroactivement à cette date. Toutefois, en ce qui concerne les hypothèques de premier rang inscrites au registre, le privilège prend effet à compter de l'enregistrement d'une demande de privilège dans les registres publics du comté dans lequel la parcelle est située. Le présent paragraphe ne confère à aucun privilège, hypothèque ou jugement certifié inscrit au registre au 1er juillet 2008, y compris le privilège pour les charges impayées créé par la présente section, une priorité que, en vertu de la loi, le privilège, l'hypothèque ou le jugement n'avait pas avant le 1er juillet 2008.

(a) Pour être valable, une demande de privilège doit indiquer la description de la parcelle, le nom du propriétaire enregistré, le nom et l'adresse de l'association, le montant des charges dues et la date d'échéance. La revendication de privilège garantit toutes les cotisations impayées qui sont dues et qui pourraient s'accumuler après l'enregistrement de la revendication de privilège et avant l'inscription d'un certificat de propriété, ainsi que les intérêts, les pénalités de retard et les frais raisonnables et honoraires d'avocat engagés par l'association dans le cadre de la procédure de recouvrement. La personne effectuant le paiement a droit à la mainlevée du privilège dès le paiement intégral.

(b) En enregistrant un avis rédigé essentiellement sous la forme suivante, un propriétaire foncier ou son mandataire ou avocat peut exiger de l'association qu'elle fasse valoir une revendication de privilège enregistrée à l'encontre de sa parcelle :

AVIS DE CONTESTATION DE PRIVILÈGE

À : (Nom et adresse de l'association)

Par la présente, nous vous informons que le soussigné conteste la demande de privilège que vous avez déposée le , (année), et inscrite au registre officiel n° , à la page , des archives publiques du comté de , en Floride, et que le délai dont vous disposez pour intenter une action en justice en vue de faire valoir votre privilège est limité à 90 jours à compter de la date de signification de la présente notification. Fait le jour de , (année).

Signé : (Propriétaire ou avocat)

CHAPITRE 720 – Associations de Propriétaires (HOA)

Une fois l'avis de contestation de privilège enregistré, le greffier du tribunal de circuit envoie une copie de l'avis enregistré à l'association par courrier recommandé avec accusé de réception, à l'adresse indiquée dans la demande de privilège ou dans sa dernière modification, et certifie la signification au recto de l'avis. La signification est réputée effectuée dès l'envoi postal. Après la signification, l'association dispose de 90 jours pour intenter une action en exécution du privilège et, si l'action n'est pas intentée dans ce délai de 90 jours, le privilège est nul. Toutefois, le délai de 90 jours est prolongé de la durée pendant laquelle l'association est empêchée d'intenter son action en raison d'un sursis automatique résultant du dépôt d'une demande de mise en faillite par le propriétaire de la parcelle ou par toute autre personne revendiquant un intérêt sur la parcelle.

(c) L'association peut intenter une action en son nom pour faire valoir un privilège au titre des charges de copropriété de la même manière qu'une hypothèque immobilière est réalisée, et peut également intenter une action en vue d'obtenir un jugement pécuniaire pour les charges impayées sans renoncer à aucune revendication de privilège. L'association est en droit de recouvrer les honoraires d'avocat raisonnables engagés dans le cadre d'une action visant à faire valoir un privilège ou d'une action visant à obtenir un jugement pécuniaire pour les charges impayées.

(d) Une mainlevée de privilège doit être rédigée essentiellement sous la forme suivante :

RÉVOCATION DU PRIVILÈGE

Le créancier privilégié soussigné, en contrepartie du paiement final d'un montant de \$, renonce et libère par la présente son privilège et son droit de revendiquer un privilège pour les cotisations impayées jusqu'au , (année), inscrit dans le registre officiel à la page , des archives publiques du comté de , en Floride, pour le bien immobilier décrit ci-après :

(N° DE PARCELLE OU LOT ET BLOC) DU LOTISSEMENT (nom du lotissement) TEL QU'INDIQUÉ SUR LE PLAN CADASTAL, INSCRIT AU REGISTRE CADASTAL , PAGE , DES REGISTRES OFFICIELS DU COMTÉ DE , EN FLORIDE.

(ou insérer ici la description cadastrale appropriée)

(Signature de l'agent autorisé)

(Signature du témoin)

(Nom en lettres majuscules)

(Nom en lettres majuscules)

(Signature du témoin)

(Nom en lettres majuscules)

Déclaration sous serment (ou affirmation solennelle) faite et signée en ma présence ce jour de , (année), par (nom de la personne faisant la déclaration).

(Signature du notaire)

(Nom du notaire public en lettres majuscules, tapé ou tamponné)

Connu personnellement OU présenté comme pièce d'identité.

CHAPITRE 720 – Associations de Propriétaires (HOA)

(e) Si le propriétaire de la parcelle reste en possession de celle-ci après qu'un jugement de saisie immobilière a été rendu, le tribunal peut exiger du propriétaire qu'il paie un loyer raisonnable pour la parcelle. Si la parcelle est louée ou donnée en bail pendant la procédure de saisie immobilière, l'association a le droit de demander la nomination d'un administrateur judiciaire chargé de percevoir le loyer. Les frais de l'administrateur judiciaire doivent être pris en charge par la partie qui n'obtient pas gain de cause dans la procédure de saisie immobilière.

(f) L'association peut acquérir la parcelle lors de la vente par saisie immobilière et la détenir, la louer, l'hypothéquer ou la céder.

(2)(a) Un propriétaire de parcelle, quelle que soit la manière dont il a acquis son titre de propriété, y compris par achat lors d'une vente par saisie immobilière ou par acte en lieu et place de la saisie, est redevable de toutes les charges qui deviennent exigibles pendant qu'il est propriétaire de la parcelle. La responsabilité du propriétaire de la parcelle au titre des charges ne peut être écartée par une renonciation ou une suspension de l'usage ou de la jouissance de toute partie commune, ni par l'abandon de la parcelle sur laquelle les charges sont imposées.

(b) Le propriétaire d'une parcelle est solidairement responsable avec l'ancien propriétaire de toutes les charges impayées devenues exigibles jusqu'au moment du transfert du titre. Cette responsabilité est sans préjudice de tout droit que le propriétaire actuel de la parcelle pourrait avoir de récupérer auprès de l'ancien propriétaire les sommes qu'il a versées. Aux fins du présent paragraphe, le terme « ancien propriétaire » n'inclut pas une association qui acquiert le titre d'une propriété en défaut de paiement par saisie hypothécaire ou par acte en lieu et place de la saisie. La responsabilité du propriétaire actuel de la parcelle au titre des cotisations impayées est limitée aux cotisations impayées qui se sont accumulées avant que l'association n'acquière le titre de propriété du bien en défaut de paiement par voie de saisie immobilière ou par acte tenant lieu de saisie.

(c) Nonobstant toute disposition contraire contenue dans la présente section, la responsabilité d'un créancier hypothécaire de premier rang, ou de son successeur ou cessionnaire en tant que titulaire ultérieur de l'hypothèque de premier rang qui acquiert le titre de propriété d'une parcelle par saisie hypothécaire ou par acte en lieu et place de la saisie, pour les charges impayées devenues exigibles avant l'acquisition du titre par le créancier hypothécaire, est le montant le moins élevé entre :

1. Les charges communes impayées de la parcelle et les cotisations périodiques régulières ou spéciales qui se sont accumulées ou sont devenues exigibles au cours des 12 mois précédant immédiatement l'acquisition du titre et pour lesquelles le paiement intégral n'a pas été reçu par l'association ; ou

2. Un pour cent de la dette hypothécaire initiale.

Les limitations de la responsabilité du créancier hypothécaire de premier rang prévues par le présent paragraphe ne s'appliquent que si le créancier hypothécaire de premier rang a intenté une action contre

CHAPITRE 720 – Associations de Propriétaires (HOA)

le propriétaire de la parcelle et a initialement joint l'association en tant que défenderesse dans l'action en saisie immobilière du créancier hypothécaire. La jonction de l'association n'est pas requise si, à la date du dépôt de la plainte, l'association était dissoute ou ne disposait pas d'un siège social ou d'un mandataire pour la signification des actes de procédure à un endroit connu du créancier hypothécaire ou raisonnablement susceptible d'être découvert par celui-ci.

(d) Une association, ou son successeur ou cessionnaire, qui acquiert le titre de propriété d'une parcelle par le biais de la saisie hypothécaire de son privilège pour les charges n'est pas responsable des charges impayées, des pénalités de retard, des intérêts ou des honoraires et frais d'avocat raisonnables devenus exigibles avant l'acquisition du titre par l'association en faveur de toute autre association, telle que définie à l'article 718.103 ou à l'article 720.301(9), qui détient un privilège supérieur sur la parcelle. Le présent paragraphe vise à clarifier la loi en vigueur.

(3) Les cotisations et les versements échelonnés sur les cotisations qui ne sont pas payés à leur échéance portent intérêt à compter de la date d'échéance jusqu'au paiement, au taux prévu dans la déclaration de covenants ou les statuts de l'association, lequel taux ne peut excéder le taux autorisé par la loi. Si aucun taux n'est prévu dans la déclaration ou les statuts, des intérêts simples courent au taux de 18 % par an. Nonobstant la déclaration ou les statuts, aucun intérêt composé ne peut courir sur les cotisations et les versements échelonnés de cotisations qui ne sont pas payés à leur échéance.

(a) Si la déclaration ou les statuts le prévoient, l'association peut également facturer des frais administratifs de retard ne dépassant pas le montant le plus élevé entre 25 \$ et 5 % du montant de chaque versement effectué après la date d'échéance.

(b) Tout paiement reçu par une association et accepté est d'abord affecté aux intérêts courus, puis aux frais administratifs de retard, ensuite aux frais et honoraires d'avocat raisonnables engagés pour le recouvrement, et enfin à la cotisation impayée. Le présent paragraphe s'applique nonobstant toute mention restrictive, désignation ou instruction figurant sur le paiement ou l'accompagnant. Les frais de retard ne sont pas soumis aux dispositions du chapitre 687 et ne constituent pas une amende. Ce qui précède s'applique nonobstant l'article 673.3111, tout accord et satisfaction présumé, ou toute mention restrictive, désignation ou instruction figurant sur un paiement ou l'accompagnant. La phrase précédente vise à clarifier la loi en vigueur.

(c)1. Si une association envoie une facture relative aux cotisations ou un relevé de compte d'une parcelle tel que décrit à l'article 720.303(4)(a)10.b., la facture relative aux cotisations ou le relevé de compte de la parcelle doit être remis au propriétaire de la parcelle par courrier prioritaire des États-Unis ou par transmission électronique à l'adresse e-mail du propriétaire de la parcelle figurant dans les registres officiels de l'association.

2. Avant de modifier le mode d'envoi d'une facture relative aux charges ou du relevé de compte, l'association doit adresser un avis écrit de ce changement à chaque propriétaire de parcelle. L'avis écrit doit être remis au propriétaire de la parcelle au moins 30 jours avant que l'association n'envoie la

facture relative aux charges ou le relevé de compte selon le nouveau mode d'envoi. L'avis doit être envoyé par courrier prioritaire des États-Unis au propriétaire à sa dernière adresse telle qu'elle figure dans les registres de l'association et, si cette adresse n'est pas celle de la parcelle, il doit être envoyé par courrier prioritaire des États-Unis à l'adresse de la parcelle. L'avis est réputé avoir été remis dès son envoi postal, conformément aux dispositions du présent alinéa.

3. Le propriétaire d'une parcelle doit confirmer expressément qu'il a bien compris que l'association va modifier son mode d'envoi de la facture des charges ou du relevé de compte avant que l'association ne puisse modifier ce mode d'envoi. Le propriétaire de la parcelle peut faire cette confirmation expresse par voie électronique ou par écrit.

(d) Une association ne peut exiger le paiement des honoraires d'avocat liés à une cotisation en souffrance sans avoir préalablement remis au propriétaire du lot un avis écrit de retard de paiement précisant le montant dû à l'association et offrant au propriétaire du lot la possibilité de payer le montant dû sans que des honoraires d'avocat ne lui soient facturés. L'avis de cotisation en souffrance doit être envoyé par courrier prioritaire des États-Unis au propriétaire à sa dernière adresse telle qu'elle figure dans les registres de l'association et, si cette adresse n'est pas celle de la parcelle, doit également être envoyé par courrier prioritaire des États-Unis à l'adresse de la parcelle. L'avis est réputé avoir été remis dès son envoi postal, conformément aux dispositions du présent paragraphe. Une présomption réfutable selon laquelle une association a envoyé un avis conformément au présent paragraphe est établie si un membre du conseil d'administration, un dirigeant ou un agent de l'association, ou un gestionnaire agréé en vertu de la partie VIII du chapitre 468, fournit une déclaration sous serment attestant de cet envoi. L'avis doit être rédigé essentiellement sous la forme suivante :

AVIS DE COTISATION ARRIÉRÉE

Objet : Lot de (nom de l'association)

Les montants suivants sont actuellement dus sur votre compte auprès de (nom de l'association) et doivent être payés dans les 30 jours suivant la date de la présente lettre. La présente lettre tient lieu d'avis de l'association de procéder à des mesures de recouvrement supplémentaires à l'encontre de votre propriété au plus tôt 30 jours après la date de la présente lettre, à moins que vous ne payiez intégralement les montants indiqués ci-dessous :

Frais d'entretien dus <u>(dates)</u>	\$.
Frais de retard, le cas échéant	\$.
Intérêts jusqu'au <u>(dates)</u> *	\$.
TOTAL DÛ	\$.

*Les intérêts courent au taux de % par an.

CHAPITRE 720 – Associations de Propriétaires (HOA)

(4) Une association de propriétaires ne peut enregistrer un privilège sur une parcelle pour des cotisations impayées à moins qu'un avis écrit ou une mise en demeure concernant les cotisations en souffrance ainsi que tout autre montant dû à l'association conformément à ses statuts n'ait été émis par l'association. L'avis écrit ou la mise en demeure doit :

(a) Accorder au propriétaire un délai de 45 jours à compter de la date d'envoi de l'avis par la poste pour effectuer le paiement de toutes les sommes dues, y compris, sans s'y limiter, les honoraires d'avocat et les frais réels liés à la préparation et à la remise de la mise en demeure écrite. L'avis doit être rédigé en substance sous la forme suivante :

AVIS D'INTENTION

D'ENREGISTRER UNE DEMANDE DE PRIVILÈGE

OBJET : Parcelle ou (lot/bloc) (numéro de lot/parcelle) de (nom de l'association)

Les montants suivants sont actuellement dus sur votre compte à (nom de l'association) et doivent être payés dans les 45 jours suivant la réception de la présente lettre. La présente lettre tient lieu d'avis d'intention de l'association d'enregistrer une demande de privilège sur votre propriété au plus tôt 45 jours après la réception de la présente lettre, à moins que vous ne payiez intégralement les montants indiqués ci-dessous :

Frais d'entretien dus <u>(dates)</u>	\$.
Frais de retard, le cas échéant	\$.
Intérêts jusqu'au <u>(dates)</u> *	\$.
Frais de courrier recommandé	\$.
Autres frais	\$.
TOTAL DÛ	\$.

*Les intérêts courent au taux de % par an.

(b) Être envoyée par courrier recommandé ou certifié, avec accusé de réception, et par courrier prioritaire des États-Unis au propriétaire de la parcelle à sa dernière adresse telle qu'elle figure dans les registres de l'association, si cette adresse se trouve aux États-Unis, et au propriétaire de la parcelle faisant l'objet de la demande à l'adresse de la parcelle si l'adresse du propriétaire telle qu'elle figure dans les registres de l'association n'est pas l'adresse de la parcelle. Si l'adresse figurant dans les registres se trouve en dehors des États-Unis, il suffit d'envoyer l'avis à cette adresse et à l'adresse de la parcelle par courrier prioritaire des États-Unis.

(5) L'association peut intenter une action en son nom propre en vue de la réalisation d'un privilège sur les charges impayées garanties par ce privilège, selon les mêmes modalités que celles applicables à la réalisation d'une hypothèque immobilière, et peut également intenter une action en vue d'obtenir un jugement pécuniaire pour le recouvrement des charges impayées sans renoncer à son droit de privilège. L'action en vue de la réalisation du privilège ne peut être intentée qu'après un délai de 45

jours à compter de la notification au propriétaire de la parcelle de l'intention de l'association de procéder à la réalisation du privilège et au recouvrement du montant impayé. La notification doit être faite selon les modalités prévues au paragraphe (4)(b), et elle ne peut être transmise qu'après l'expiration du délai de 45 jours requis au paragraphe (4)(a). La notification doit être rédigée en substance sous la forme suivante :

COTISATION EN RETARD

La présente lettre a pour but de vous informer qu'une demande de privilège a été déposée à l'encontre de votre propriété car vous n'avez pas payé la cotisation (type de cotisation) à (nom de l'association).

L'association a l'intention de faire valoir le privilège et de recouvrer le montant impayé dans les 45 jours suivant la remise de la présente lettre.

Vous devez les intérêts courus depuis (mois/année) jusqu'à ce jour. À la date de la présente lettre, le montant total dû, intérêts compris, s'élève à \$. Tous les frais liés à toute action en justice ainsi que les intérêts à compter de ce jour seront également imputés à votre compte.

Pour toute question concernant ce dossier, veuillez vous adresser à (insérer le nom, l'adresse et le numéro de téléphone du représentant de l'association).

(a) L'association peut recouvrer les intérêts, les pénalités de retard, les frais et les honoraires d'avocat raisonnables engagés dans le cadre d'une procédure de forclusion du privilège ou d'une action visant à obtenir un jugement pécuniaire pour les charges impayées.

(b) Les délais prévus dans le présent paragraphe ne s'appliquent pas si la parcelle fait l'objet d'une procédure de forclusion ou d'une vente forcée engagée par un tiers, ou si le propriétaire de la parcelle est un débiteur dans le cadre d'une procédure de faillite.

(6) Si, après signification d'une assignation relative à une plainte visant à faire valoir un privilège, la parcelle ne fait pas l'objet d'une saisie hypothécaire ou d'un avis de vente de certificat fiscal, si le propriétaire de la parcelle n'est pas un débiteur dans le cadre d'une procédure de faillite, ou si le procès ou l'inscription au rôle de l'action en forclusion du privilège n'est pas prévu dans les 30 jours, le propriétaire de la parcelle peut signifier et déposer auprès du tribunal une offre admissible à tout moment avant le prononcé d'un jugement de forclusion. Aux fins du présent paragraphe, le terme « offre admissible » désigne une offre écrite visant à payer toutes les sommes garanties par le privilège de l'association, majorées des sommes courues pendant la durée de l'offre. Le propriétaire du lot ne peut faire qu'une seule offre admissible pendant la durée de l'action en forclusion. Si un lot fait l'objet d'une forclusion hypothécaire ou d'un avis de vente de certificat fiscal alors qu'une offre admissible est en cours, celle-ci devient annulable au choix de l'association. Si le propriétaire du lot devient débiteur dans le cadre d'une procédure de faillite alors qu'une offre admissible est en cours, celle-ci devient nulle.

CHAPITRE 720 – Associations de Propriétaires (HOA)

(a) Le propriétaire de la parcelle doit remettre une copie de l'offre admissible déposée à l'avocat de l'association, soit en mains propres contre remise d'un accusé de réception écrit, soit par courrier recommandé avec accusé de réception.

(b) Le dépôt de l'offre admissible par le propriétaire de la parcelle auprès du tribunal suspend la procédure de saisie hypothécaire pendant la période indiquée dans l'offre admissible, qui ne peut excéder 60 jours à compter de la date de signification de l'offre admissible et ne peut débuter plus de 30 jours avant la date du procès, de l'arbitrage ou du début de l'audience, selon la première de ces dates, afin de permettre au propriétaire de la parcelle de verser à l'association le montant de l'offre admissible ainsi que toute somme courue pendant la durée de validité de l'offre.

(c) L'offre admissible doit être faite par écrit, être signée par tous les propriétaires de la parcelle et par le conjoint de tout propriétaire si celui-ci réside dans la parcelle ou revendique un droit de résidence principale sur celle-ci, être certifiée par un notaire et se présenter essentiellement sous la forme suivante :

OFFRE ADMISSIBLE SUSPENSION AUTOMATIQUE INVOQUÉE CONFORMÉMENT À L'ARTICLE 720.3085 DU CODE DES ÉTATS-UNIS

Je/Nous, [nom(s) du/des propriétaire(s) de la parcelle], reconnaissons ce qui suit :

1. Le montant total dû à l'association est garanti par le privilège de l'association.
2. L'association est en droit de faire valoir son droit de privilège et d'obtenir un jugement de saisie-exécution pour le montant total dû si je/nous ne respecte(ons) pas la présente offre de qualification en ne payant pas le montant dû à la date indiquée dans la présente offre de qualification.
3. Je/Nous ne permettrai/ permettrons pas que la priorité du privilège de l'association ou les montants garantis par ce privilège soient compromis.
4. Je/Nous affirme(ons) par la présente que la ou les dates auxquelles l'association recevra [préciser le montant] \$ au titre du montant total dû sont [préciser la date, au plus tard 60 jours après la date de signification de l'offre de règlement et au moins 30 jours avant la date du procès ou de l'arbitrage], selon les montants et dates suivants :
5. Je/Nous confirme(ons) par la présente que j'ai/nous avons demandé et reçu de l'association des propriétaires un détail et le total de toutes les sommes dues à l'association et que le montant proposé ci-dessus est égal ou supérieur au montant total fourni par l'association.
6. La présente offre admissible a pour effet de suspendre toutes les parties de la procédure de saisie immobilière visant à recouvrer les charges impayées, conformément à l'article 720.3085.

Signé : (Signatures de tous les propriétaires de parcelles et de leurs conjoints, le cas échéant)

Déclarée sous serment et signée ce (date) jour de (mois), (année), devant l'autorité soussignée.

CHAPITRE 720 – Associations de Propriétaires (HOA)

Notaire : (Signature du notaire)

Si le propriétaire de la parcelle fait une offre admissible en vertu du présent paragraphe, l'association ne peut ajouter le coût des frais juridiques engagés par l'association pendant la période de suspension, à l'exception des frais engagés pour la défense d'une action en forclusion hypothécaire concernant la parcelle, d'une procédure de faillite dans laquelle le propriétaire de la parcelle est débiteur, ou en réponse à des requêtes déposées par une partie autre que l'association dans le cadre de l'action en forclusion du privilège de l'association.

(7) Si le propriétaire de la parcelle ne respecte pas l'offre admissible, le sursis est levé et l'association peut poursuivre son action en vue d'obtenir un jugement de saisie immobilière à l'encontre de la parcelle et des propriétaires de la parcelle pour le montant de l'offre admissible et tout montant accumulé après la date de l'offre admissible.

(8)(a) Si la parcelle est occupée par un locataire et que le propriétaire de la parcelle est en défaut de paiement de toute obligation financière due à l'association, celle-ci peut exiger que le locataire lui verse les loyers ultérieurs et continue à effectuer ces paiements jusqu'à ce que toutes les obligations financières du propriétaire de la parcelle liées à celle-ci aient été intégralement acquittées auprès de l'association et que celle-ci libère le locataire, ou jusqu'à ce que le locataire mette fin à la location de la parcelle.

1. L'association doit remettre au locataire un avis, par remise en mains propres ou par courrier postal, dont la teneur est essentiellement la suivante :

Conformément à l'article 720.3085(8) du Code de la Floride, nous vous demandons de verser votre loyer directement à l'association des copropriétaires et de continuer à le faire jusqu'à ce que celle-ci vous informe du contraire.

Le paiement dû à l'association des propriétaires peut être effectué de la même manière que vous payiez votre bailleur et doit être envoyé par courrier postal américain ou remis en mains propres à (adresse complète), à l'ordre de (nom).

Votre obligation de payer votre loyer à l'association prend effet immédiatement, sauf si vous avez déjà payé le loyer de la période en cours à votre propriétaire avant de recevoir le présent avis. Dans ce cas, vous devez fournir à l'association une preuve écrite de votre paiement dans les 14 jours suivant la réception du présent avis, et votre obligation de payer le loyer à l'association prendra alors effet à compter de la prochaine période de location.

Conformément à l'article 720.3085(8) des Statuts de Floride, le paiement de votre loyer à l'association vous confère une immunité totale contre toute réclamation de loyer de la part de votre propriétaire.

2. Un locataire est à l'abri de toute réclamation du propriétaire du lot relative au loyer payé en temps voulu à l'association après que celle-ci a émis une demande écrite.

(b) Si le locataire a payé le loyer au propriétaire ou au propriétaire foncier pour une période de location donnée avant de recevoir la demande de l'association et fournit à celle-ci une preuve écrite du paiement du loyer dans les 14 jours suivant la réception de la demande, le locataire commencera à effectuer les paiements de loyer à l'association pour la période de location suivante et continuera à effectuer ces paiements à l'association, qui seront imputés sur les obligations financières du propriétaire foncier jusqu'à ce que l'association libère le locataire ou que celui-ci mette fin à la location du logement. L'association doit, sur demande, fournir au locataire des reçus écrits pour les paiements effectués. L'association doit envoyer par courrier au propriétaire foncier un avis écrit l'informant de la demande de l'association visant à ce que le locataire s'acquitte de ses obligations financières envers l'association.

(c) La responsabilité du locataire ne peut excéder le montant dû par le locataire à son bailleur. Le locataire bénéficie d'un crédit sur les loyers dus au bailleur à hauteur des cotisations versées à l'association.

(d) L'association peut émettre un avis en vertu de l'article 83.56 et tenter une action en expulsion en vertu des articles 83.59 à 83.625 comme si l'association était un bailleur au sens de la partie II du chapitre 83 si le locataire ne s'acquitte pas d'une obligation pécuniaire. Toutefois, l'association n'est pas considérée comme un bailleur au sens du chapitre 83 et n'a notamment aucune obligation en vertu de l'article 83.51.

(e) Le locataire ne dispose pas, du fait du paiement de ses obligations financières, des droits d'un propriétaire foncier de voter lors d'une élection ou d'examiner les livres et registres de l'association.

(f) Un tribunal peut passer outre aux dispositions du présent paragraphe en désignant un administrateur judiciaire.

Historique.—s. 1, ch. 2007-183 ; s. 1, ch. 2008-175 ; s. 26, ch. 2010-174 ; s. 20, ch. 2011-196 ; s. 7, ch. 2013-218 ; art. 6, chap. 2014-146 ; art. 16, chap. 2018-96 ; art. 7, chap. 2021-91 ; art. 20, chap. 2023-203 ; art. 10, chap. 2024-221.

720.30851 Certificats de préclusion.—Dans les 10 jours ouvrables suivant la réception d'une demande écrite ou électronique de certificat de préclusion émanant d'un propriétaire foncier ou de son mandataire, ou d'un créancier hypothécaire ou de son mandataire, l'association doit délivrer le certificat de préclusion. Chaque association doit désigner sur son site web une personne ou une entité disposant d'une adresse postale ou électronique pour la réception des demandes de certificat d'irrévocabilité délivré en vertu du présent article. Le certificat d'irrévocabilité doit être remis en mains propres, par courrier postal ou par courrier électronique au demandeur à la date de délivrance dudit certificat.

(1) Un certificat d'irrévocabilité peut être rempli par tout membre du conseil d'administration, agent autorisé ou représentant autorisé de l'association, y compris tout agent autorisé, représentant autorisé

CHAPITRE 720 – Associations de Propriétaires (HOA)

ou employé d'une société de gestion habilité à remplir ce formulaire au nom du conseil d'administration ou de l'association. Le certificat d'irrévocabilité doit contenir toutes les informations suivantes et doit être rédigé, pour l'essentiel, sous la forme suivante :

(a) Date de délivrance :

(b) Nom(s) du ou des propriétaires de la parcelle tel(s) qu'il(s) figure(nt) dans les registres et livres comptables de l'association :

(c) Désignation et adresse de la parcelle :

(d) Numéro de place de stationnement ou de garage, tel qu'il figure dans les registres et les documents de l'association :

(e) Nom et coordonnées de l'avocat si le compte est en souffrance et a été confié à un avocat pour recouvrement. Aucuns frais ne peuvent être facturés pour ces informations.

(f) Frais de préparation et de délivrance du certificat d'irrévocabilité :

(g) Nom du demandeur :

(h) Informations relatives aux charges et autres informations :

INFORMATIONS RELATIVES AUX COTISATIONS :

1. La cotisation périodique régulière prélevée sur la parcelle s'élève à \$ par (insérer la fréquence de paiement).

2. L'imposition périodique régulière est payée jusqu'au (insérer la date de paiement).

3. Le prochain versement de la cotisation périodique régulière est dû le (insérer la date d'échéance) pour un montant de \$.

4. Une liste détaillée de toutes les cotisations, cotisations spéciales et autres sommes dues à la date de délivrance à l'association par le propriétaire d'une parcelle donnée est fournie.

5. Une liste détaillée de toutes les cotisations supplémentaires, cotisations spéciales et autres sommes qui deviendront exigibles chaque jour après la date d'émission, pendant la période de validité du certificat d'irrévocabilité, est fournie. Pour calculer les montants qui deviendront exigibles, l'association peut supposer que tout montant en souffrance restera en souffrance pendant la période de validité du certificat d'irrévocabilité.

AUTRES INFORMATIONS :

6. Y a-t-il des frais d'apport en capital, des frais de revente, des frais de transfert ou d'autres frais dus ? (Oui) (Non). Si oui, précisez le type et le montant des frais.

7. Existe-t-il une violation manifeste des règles ou règlements signalée au propriétaire de la parcelle dans les registres officiels de l'association ? (Oui) (Non).

CHAPITRE 720 – Associations de Propriétaires (HOA)

8. Les règles et règlements de l'association applicables à la parcelle exigent-ils l'approbation du conseil d'administration de l'association pour le transfert de la parcelle ? (Oui) (Non). Si oui, le conseil a-t-il approuvé le transfert de la parcelle ? (Oui) (Non).

9. Un droit de préemption est-il accordé aux membres ou à l'association ? (Oui) (Non). Si oui, les membres ou l'association ont-ils exercé ce droit de préemption ? (Oui) (Non).

10. Veuillez fournir la liste et les coordonnées de toutes les autres associations dont la parcelle est membre.

11. Indiquez les coordonnées de toutes les assurances souscrites par l'association.

12. Fournissez la signature d'un dirigeant ou d'un mandataire de l'association.

L'association peut, à sa discrétion, inclure des informations supplémentaires dans le certificat d'irrévocabilité.

(2) Un certificat d'irrévocabilité remis en mains propres ou envoyé par voie électronique a une durée de validité de 30 jours. Un certificat d'irrévocabilité envoyé par courrier postal a une durée de validité de 35 jours. Si des informations supplémentaires ou une erreur relative au certificat d'irrévocabilité sont portées à la connaissance de l'association pendant la période de validité, un certificat d'irrévocabilité modifié peut être remis et prend effet si la vente ou le refinancement de la parcelle n'a pas été finalisé pendant la période de validité. Aucuns frais ne peuvent être facturés pour un certificat d'irrévocabilité modifié. Un certificat d'irrévocabilité modifié doit être remis à la date de délivrance, et une nouvelle période de validité de 30 ou 35 jours commence à compter de cette date.

(3) Une association renonce au droit de recouvrer toute somme due au-delà des montants spécifiés dans le certificat d'irrévocabilité auprès de toute personne qui se fie de bonne foi au certificat d'irrévocabilité, ainsi qu'auprès des successeurs et ayants droit de cette personne.

(4) Si une association reçoit une demande de certificat d'estoppel de la part d'un propriétaire foncier ou de son mandataire, ou d'un créancier hypothécaire ou de son mandataire, et qu'elle ne remet pas le certificat d'estoppel dans un délai de 10 jours ouvrables, aucun frais ne peut être facturé pour la préparation et la remise de ce certificat d'estoppel.

(5) Une procédure sommaire en vertu de l'article 51.011 peut être engagée pour contraindre au respect du présent article, et la partie gagnante a le droit de se faire rembourser des frais d'avocat raisonnables.

(6) Une association ou son mandataire autorisé peut facturer des frais raisonnables pour la préparation et la remise d'un certificat d'irrévocabilité, qui ne peuvent excéder 250 \$, si, à la date de délivrance du certificat, aucun arriéré n'est dû à l'association pour la parcelle concernée. Si un certificat d'estoppel est demandé en urgence et délivré dans les 3 jours ouvrables suivant la demande, l'association peut facturer des frais supplémentaires de 100 \$. Si un montant en souffrance est dû à

l'association pour la parcelle concernée, les frais supplémentaires pour le certificat d'estoppel ne peuvent dépasser 150 \$.

(7) Si des certificats d'irrévocabilité concernant plusieurs parcelles appartenant au même propriétaire sont demandés simultanément à la même association et qu'il n'y a pas d'obligations financières en souffrance dues à l'association, le relevé des sommes dues pour ces parcelles peut être délivré sous la forme d'un ou de plusieurs certificats d'irrévocabilité, et, même si les frais pour chaque parcelle sont calculés conformément au paragraphe (6), les frais totaux que l'association peut facturer pour la préparation et la délivrance des certificats d'irrévocabilité ne peuvent dépasser, au total :

- (a) Pour 25 parcelles ou moins, 750 \$.
- (b) Pour 26 à 50 parcelles, 1 000 \$.
- (c) Pour 51 à 100 parcelles, 1 500 \$.
- (d) Pour plus de 100 parcelles, 2 500 \$.

(8) Le pouvoir de percevoir des frais pour la préparation et la délivrance du certificat d'irrévocabilité doit être établi par une résolution écrite adoptée par le conseil d'administration ou prévu par un contrat écrit de gestion, de comptabilité ou d'entretien, et est payable dès la préparation du certificat. Si le certificat est demandé dans le cadre de la vente ou de l'hypothèque d'une parcelle mais que la transaction n'aboutit pas et que, au plus tard 30 jours après la date de clôture pour laquelle le certificat a été demandé, le préparateur reçoit une demande écrite, accompagnée de pièces justificatives raisonnables, indiquant que la vente n'a pas eu lieu, émanant d'un payeur qui n'est pas le propriétaire de la parcelle, les frais sont remboursés à ce payeur dans les 30 jours suivant la réception de la demande. Le remboursement incombe au propriétaire de la parcelle, et l'association peut le recouvrer auprès de ce propriétaire de la même manière qu'une cotisation, comme prévu dans la présente section. Le droit au remboursement ne peut faire l'objet d'aucune renonciation ni modification par contrat ou accord. La partie gagnante dans toute action intentée pour faire valoir un droit au remboursement se verra accorder des dommages-intérêts ainsi que l'ensemble des honoraires d'avocat et frais applicables.

(9) Les frais spécifiés dans la présente section sont ajustés tous les cinq ans d'un montant égal à la somme des augmentations annuelles, pour cette période de cinq ans, de l'indice des prix à la consommation pour l'ensemble des consommateurs urbains, moyenne des villes américaines, tous postes confondus. Le Département de la réglementation des entreprises et des professions calcule périodiquement les frais, arrondis au dollar près, et publie les montants ajustés sur son site web.

Historique – art. 7, chap. 2008-240 ; art. 3, chap. 2017-93.

720.3086 Rapport financier. – Dans un lotissement résidentiel où les propriétaires de terrains ou de parcelles sont tenus de verser des redevances obligatoires d'entretien ou d'équipement au promoteur du lotissement ou aux propriétaires des parties communes, des installations de loisirs et des autres biens desservant les terrains ou les parcelles, le promoteur ou le propriétaire de ces espaces,

installations ou biens immobiliers doit rendre public, dans les 60 jours suivant la fin de chaque exercice financier, un rapport financier complet indiquant le montant total réel des frais d'entretien ou d'aménagement obligatoires qu'il a perçus, ainsi qu'une liste détaillée des dépenses qu'il a engagées à partir de ces frais, pour l'année en question. Ce rapport doit être rendu public en l'envoyant par courrier à chaque propriétaire de lot ou de parcelle du lotissement, en le publiant dans une publication régulièrement distribuée au sein du lotissement, ou en l'affichant à des endroits bien visibles dans le lotissement. Le présent article ne s'applique pas aux montants versés aux associations de propriétaires en vertu des chapitres 617, 718, 719, 721 ou 723, ni aux montants versés aux entités gouvernementales locales, y compris les districts spéciaux.

Historique.—s. 64, ch. 95-274 ; s. 26, ch. 2004-345 ; s. 22, ch. 2004-353.

Remarque.—Ancien art. 689.265.

720.309 Accords conclus par l'association.—

(1) Toute concession ou réserve prévue par un document, ainsi que tout contrat d'une durée supérieure à 10 ans, conclu par une association avant que le contrôle de celle-ci ne soit transféré aux membres autres que le promoteur, et qui prévoit l'exploitation, l'entretien ou la gestion de l'association ou des parties communes, doit être équitable et raisonnable.

(2) Si les documents constitutifs prévoient le coût des services de communication tels que définis à l'article 202.11, les services d'information ou les services Internet obtenus dans le cadre d'un contrat de gros sont considérés comme des dépenses d'exploitation de l'association. Si les documents constitutifs ne prévoient pas de tels services, le conseil d'administration peut conclure un contrat pour ces services, et le coût est alors considéré comme une dépense d'exploitation de l'association, mais doit être réparti par parcelle plutôt que sur une base proportionnelle, même si les documents constitutifs prévoient un partage des dépenses d'exploitation autre qu'égalitaire. Tout contrat conclu avant le 1er juillet 2011, dans lequel le coût du service n'est pas réparti de manière égale entre tous les propriétaires de parcelles, peut être modifié par une majorité des droits de vote présents lors d'une assemblée générale ordinaire ou extraordinaire de l'association afin de répartir le coût de manière égale entre toutes les parcelles.

(a) Tout contrat conclu par le conseil d'administration peut être résilié à la majorité des droits de vote présents lors de la prochaine assemblée générale ordinaire ou extraordinaire de l'association, selon la première éventualité. Tout membre peut présenter une motion visant à résilier ce contrat, mais si aucune motion n'est présentée ou si cette motion n'obtient pas le nombre de voix requis, le contrat est réputé ratifié pour la durée qui y est stipulée.

(b) Tout contrat conclu par le conseil d'administration doit prévoir, et est réputé prévoir s'il n'est pas expressément stipulé dans celui-ci, qu'un propriétaire de parcelle malentendant ou aveugle au sens de la loi qui n'occupe pas la parcelle avec une personne non malentendante ou voyante, ou un propriétaire de parcelle qui perçoit un revenu de sécurité supplémentaire au titre du Titre XVI de la loi sur la

sécurité sociale ou une aide alimentaire gérée par le Département de l'enfance et de la famille conformément à l'article 414.31, peut interrompre le service sans encourir de frais de déconnexion, de pénalités ou de frais de service ultérieurs, et ne peut être tenu de payer aucune charge d'exploitation liée à ce service pour ces parcelles. Si tous les propriétaires de parcelles ne partagent pas les frais des services de communication, des services d'information ou des services Internet, ces frais doivent être partagés par tous les propriétaires de parcelles participants. L'association peut invoquer les dispositions de l'article 720.3085 pour exiger le paiement par les propriétaires de parcelles bénéficiant de ces services.

(c) Un résident d'une parcelle, qu'il soit locataire ou propriétaire, ne peut se voir refuser l'accès aux fournisseurs de services de câble ou de vidéo franchisés, agréés ou certifiés disponibles s'il paie directement le fournisseur pour ces services. Un résident ou un fournisseur de services de câble ou de vidéo ne peut être tenu de payer quoi que ce soit de valeur pour obtenir ou fournir ce service, à l'exception des frais normalement payés pour des services similaires par les résidents de maisons individuelles situées en dehors de la communauté mais dans la même zone franchisée, agréée ou certifiée, et à l'exception des frais d'installation convenus entre le résident et le fournisseur de services.

Historique.—s. 59, ch. 95-274 ; s. 51, ch. 2000-258 ; s. 21, ch. 2011-196 ; s. 284, ch. 2014-19.

Remarque.—Ancien art. 617.309.

720.31 Baux récréatifs ; droit d'acquisition ; clauses d'indexation.

(1) Tout bail portant sur des installations de loisirs ou d'autres installations d'usage commun desservant une communauté, lequel bail est conclu par l'association ou ses membres avant que le contrôle de l'association des propriétaires ne soit transféré aux membres autres que le promoteur, doit prévoir ce qui suit :

(a) Que les installations ne peuvent être mises en vente à moins que l'association des propriétaires n'ait la possibilité de les acheter, à condition que celle-ci accepte le prix et les conditions du propriétaire des installations en signant un contrat avec ce dernier dans un délai de 90 jours, sauf accord contraire, à compter de la date d'envoi de l'avis par le propriétaire des installations à l'association des propriétaires. Si le propriétaire des installations met celles-ci en vente, il doit en informer l'association des propriétaires par écrit en précisant le prix et les conditions de vente.

(b) Si aucun contrat n'est conclu entre le propriétaire des installations et l'association dans ce délai de 90 jours, sauf prolongation d'un commun accord, alors, à moins que le propriétaire des installations ne décide par la suite de proposer les installations à un prix inférieur à celui indiqué dans son avis à l'association des propriétaires, il n'a plus aucune obligation au titre du présent paragraphe, et sa seule obligation est celle prévue au paragraphe (2).

(c) Si le propriétaire de l'installation choisit par la suite de proposer les installations à un prix inférieur à celui indiqué dans sa notification à l'association des propriétaires, celle-ci dispose de 10

jours supplémentaires pour accepter le prix et les conditions du propriétaire de l'installation en signant un contrat.

(2) Si le propriétaire d'une installation reçoit une offre d'achat de bonne foi concernant les installations qu'il a l'intention d'examiner ou à laquelle il a l'intention de faire une contre-offre, ses seules obligations consistent à notifier à l'association des propriétaires qu'il a reçu une offre, à divulguer le prix et les conditions essentielles auxquelles il envisagerait de vendre les installations, et à examiner toute offre faite par l'association des propriétaires. Le propriétaire des installations n'est tenu ni de vendre à l'association des propriétaires, ni d'interrompre ou de retarder d'autres négociations, et il est libre à tout moment de conclure un contrat de vente des installations avec une ou plusieurs parties autres que l'association des propriétaires.

(3)(a) Tel qu'il est utilisé aux paragraphes (1) et (2), le terme « notifier » signifie l'envoi d'un avis par la poste des États-Unis adressé au président de l'association des propriétaires. Chacun de ces avis est réputé avoir été donné dès son dépôt à la poste des États-Unis.

(b) Tel qu'il est utilisé au paragraphe (1), le terme « offre » désigne toute sollicitation du propriétaire de l'installation adressée au grand public.

(4) Le présent article ne s'applique pas :

(a) toute vente ou cession à une personne qui serait incluse dans le tableau de succession et de répartition si le propriétaire de l'établissement venait à décéder sans testament ;

(b) Tout transfert par donation, legs ou effet de la loi.

(c) Tout transfert par une société à une filiale. Aux fins des présentes, le terme « filiale » désigne tout actionnaire de la société cédante ; toute société ou entité détenue ou contrôlée, directement ou indirectement, par la société cédante ; ou toute autre société ou entité détenue ou contrôlée, directement ou indirectement, par un actionnaire de la société cédante.

(d) Tout transfert à une entité gouvernementale ou quasi-gouvernementale.

(e) Tout transfert d'un droit sur les installations accessoire au financement de ces installations.

(f) Tout transfert résultant de la saisie d'une hypothèque, d'un acte de fiducie ou de tout autre instrument grevant les installations, ou de tout acte donné en lieu et place d'une telle saisie.

(g) Toute vente ou cession entre ou parmi les copropriétaires en commun détenant les installations.

(h) L'acquisition des installations par une entité publique en vertu de son droit d'expropriation.

(5)(a) Le législateur déclare que la politique publique de cet État interdit l'inclusion ou l'application de clauses d'indexation dans les baux fonciers ou autres baux portant sur des installations de loisirs, des terrains ou d'autres installations d'usage commun desservant des communautés résidentielles, et ces clauses sont par la présente déclarées nulles. Aux fins du présent article, une clause d'indexation est toute clause d'un bail prévoyant que le loyer prévu par le bail ou le contrat augmente selon le même taux de pourcentage que tout indice des prix des matières premières ou des prix à la consommation reconnu au niveau national et facilement accessible.

(b) Cette politique publique interdit l'inclusion de telles clauses d'indexation dans les baux conclus après la date d'entrée en vigueur du présent amendement.

(c) Le présent article ne s'applique pas :

1. Si le bailleur est le gouvernement fédéral, cet État, toute subdivision politique de cet État ou tout organisme d'une subdivision politique de cet État ; ou

2. à une association de propriétaires existant à la date d'entrée en vigueur de la présente loi, ou à une association, quelle que soit sa date de création, si celle-ci est créée dans une communauté visée par un arrêté de développement à impact régional en vigueur à la date d'entrée en vigueur de la présente loi, ainsi que par toute modification approuvée de celui-ci.

(6) Une association peut conclure des accords en vue d'acquérir des baux, des adhésions et d'autres droits de possession ou d'usage sur des terrains ou des installations, y compris, sans s'y limiter, les country clubs, les terrains de golf, les ports de plaisance, les terrains submergés, les parkings, les zones de conservation et d'autres installations de loisirs. Une association peut conclure de tels accords, que les terrains ou les installations soient contigus aux terrains de la communauté ou qu'ils soient destinés à procurer du plaisir, des loisirs ou toute autre utilisation ou avantage aux propriétaires. Tous les baux, adhésions et autres droits de jouissance ou d'utilisation existant ou créés au moment de l'enregistrement de la déclaration doivent être mentionnés et décrits en détail dans la déclaration. Après l'enregistrement de la déclaration, les accords visant à acquérir des baux, des adhésions ou d'autres droits de jouissance ou d'utilisation qui n'ont pas été conclus dans les 12 mois suivant l'enregistrement de la déclaration ne peuvent être conclus que s'ils sont autorisés par la déclaration en tant que modification importante ou ajout substantiel aux parties communes ou aux biens de l'association. Si la déclaration ne se prononce pas à ce sujet, toute transaction de ce type nécessite l'approbation de 75 % du total des droits de vote de l'association. La déclaration peut prévoir que les loyers, les cotisations, les frais d'exploitation, les remplacements ou autres dépenses constituent des dépenses communes ; imposer des clauses restrictives et des restrictions concernant leur utilisation ; et contenir d'autres dispositions qui ne sont pas incompatibles avec le présent paragraphe. Une association exerçant ses droits en vertu du présent paragraphe peut s'associer à d'autres associations faisant partie du même lotissement ou à une association principale chargée de faire respecter les clauses, conditions et restrictions communes afin de mettre en œuvre l'intention du présent paragraphe. Le présent paragraphe vise à clarifier la loi en vigueur avant le 1er juillet 2010.

Historique.—s. 60, ch. 95-274 ; s. 107, ch. 97-102 ; s. 51, ch. 2000-258 ; s. 27, ch. 2010-174.

Remarque.—Ancien art. 617.31.

720.311 Règlement des litiges.—

(1) Le législateur constate que les modes alternatifs de règlement des litiges ont permis de réduire le nombre d'affaires et de procès devant les tribunaux et d'offrir une option plus efficace et plus économique que le recours aux tribunaux. Le dépôt de toute demande d'arbitrage ou la signification

d'une demande de médiation préalable au procès, comme prévu dans le présent article, suspend le délai de prescription applicable. Tout litige relatif à une révocation déposé auprès du département en vertu de l'article 720.303(10) est traité par le département conformément aux dispositions des articles 718.112(2)(l) et 718.1255 et aux règles adoptées par la division. En outre, le département procède à un arbitrage exécutoire des litiges électoraux entre un membre et une association conformément à l'article 718.1255 et aux règles adoptées par la division. Les litiges électoraux et les litiges relatifs à la révocation ne peuvent faire l'objet d'une médiation préalable à l'action en justice ; ces litiges doivent être arbitrés par le département ou portés devant un tribunal compétent. À l'issue d'une procédure d'arbitrage, le département facture aux parties des frais d'un montant suffisant pour couvrir tous les coûts et dépenses engagés par le département dans le cadre de la procédure. Dans un premier temps, le requérant doit verser au département des frais de dépôt d'au moins 200 \$. Les frais versés au département deviennent des frais recouvrables dans le cadre de la procédure d'arbitrage, et la partie gagnante dans une procédure d'arbitrage recouvre ses frais raisonnables et ses honoraires d'avocat à hauteur d'un montant jugé raisonnable par l'arbitre. Le département adopte des règles pour mettre en œuvre les dispositions de la présente section.

(2)(a) Les litiges entre une association et le propriétaire d'une parcelle concernant l'utilisation ou la modification de la parcelle ou des parties communes, ainsi que les autres litiges relatifs à l'application des clauses restrictives, les litiges concernant les modifications apportées aux documents constitutifs de l'association, les litiges concernant les réunions du conseil d'administration et des comités désignés par celui-ci, les assemblées générales (à l'exception des assemblées électorales) et l'accès aux registres officiels de l'association doivent faire l'objet d'une demande de médiation préalable au procès, signifiée par la partie lésée avant que le litige ne soit porté devant les tribunaux. La procédure de médiation préalable à l'action en justice doit être menée conformément aux règles de procédure civile applicables en Floride, et cette procédure est protégée par le secret professionnel et confidentielle dans la même mesure que la médiation ordonnée par le tribunal. Les litiges soumis à la médiation préalable à l'action en justice en vertu de la présente section n'incluent pas le recouvrement de toute cotisation, amende ou autre obligation financière, y compris les honoraires et frais d'avocat, prétendument dus, ni toute action visant à faire respecter un accord de médiation antérieur conclu entre les parties. En outre, dans tout litige soumis à la médiation préalable au procès en vertu de la présente section où une mesure d'urgence est requise, une requête en injonction provisoire peut être déposée auprès du tribunal sans qu'il soit nécessaire de se conformer au préalable aux exigences de médiation préalable au procès prévues par la présente section. Une fois que toutes les questions relatives à la mesure d'urgence ou provisoire ont été résolues, le tribunal peut soit renvoyer les parties vers un programme de médiation administré par les tribunaux, soit exiger une médiation en vertu de la présente section. Un arbitre ou un juge ne peut prendre en considération aucune information ou preuve issue de la procédure de médiation préalable au procès, sauf dans le cadre d'une procédure

CHAPITRE 720 – Associations de Propriétaires (HOA)

visant à imposer des sanctions pour non-participation à une séance de médiation préalable au procès ou à faire exécuter un accord de règlement issu de la médiation. Les personnes qui ne sont pas parties au litige ne peuvent assister à la conférence de médiation préalable au procès sans le consentement de toutes les parties, à l'exception des avocats des parties et d'un représentant de l'association désigné par celle-ci. Lorsque la médiation est suivie par un quorum du conseil d'administration, cette médiation ne constitue pas une réunion du conseil d'administration aux fins de la notification et de la participation prévues à l'article 720.303. Une partie lésée doit signifier à la partie défenderesse une demande écrite de participation à la médiation préalable au procès, rédigée en substance sous la forme suivante :

OFFRE LÉGALE DE PARTICIPATION

À LA MÉDIATION PRÉ-PROCESSUELLE

La partie prétendument lésée, _____, demande par la présente à _____, en tant que partie défenderesse, de participer à une médiation préalable obligatoire concernant les litiges suivants, qui, en vertu de la loi, relèvent de la médiation préalable :

(Énumérer la nature spécifique du ou des litiges à soumettre à la médiation et les fondements juridiques justifiant la constatation d'une violation pour chaque litige.)

Conformément à l'article 720.311 du Code de la Floride, cette demande de résolution du litige par voie de médiation préalable au procès est obligatoire avant qu'une action en justice puisse être intentée concernant ce litige. Conformément à la loi, les parties sont tenues de participer à une médiation préalable au procès avec un médiateur tiers neutre afin de tenter de résoudre ce litige sans recourir à une action en justice, et la partie lésée vous demande d'accepter également cette procédure. Si vous ne participez pas au processus de médiation, une action en justice pourra être intentée à votre encontre sans autre avertissement.

Le processus de médiation consiste en une procédure de négociation supervisée au cours de laquelle un médiateur tiers neutre et qualifié rencontre les deux parties et les aide à explorer les possibilités de résolution d'une partie ou de la totalité du litige. En acceptant de participer à la médiation préalable au procès, vous n'êtes en aucun cas tenu de modifier votre position. De plus, le médiateur n'a pas le pouvoir de prendre des décisions dans cette affaire ni de déterminer qui a raison ou tort ; il agit simplement en tant que facilitateur pour s'assurer que chaque partie comprend la position de l'autre et que toutes les options de règlement raisonnable sont pleinement explorées.

Si un accord est conclu, il est consigné par écrit et devient un engagement contraignant et exécutoire pour les parties. Le règlement d'un ou de plusieurs litiges de cette manière évite de devoir porter ces questions devant les tribunaux. L'absence d'accord, ou le refus d'une partie de participer au processus, conduit le médiateur à déclarer l'impasse de la médiation, après quoi la partie lésée peut saisir le tribunal pour tous les litiges en suspens et non résolus. Si vous avez manqué ou refusé de participer à l'ensemble du processus de médiation, vous n'aurez pas droit au remboursement des frais d'avocat, même si vous obtenez gain de cause.

La partie lésée a sélectionné et énumère ci-après cinq médiateurs certifiés que nous estimons neutres et qualifiés pour mener la médiation du litige. Vous avez le droit de choisir l'un de ces médiateurs. Le fait qu'une partie connaisse un ou plusieurs des médiateurs cités ne signifie pas que le médiateur ne peut pas agir en tant que facilitateur neutre et impartial. Tout médiateur qui ne peut pas agir en cette qualité est tenu, pour des raisons éthiques, de refuser la mission. Les médiateurs que nous suggérons, ainsi que leurs tarifs horaires actuels, sont les suivants :

(Indiquez les noms, adresses, numéros de téléphone et tarifs horaires des médiateurs. D'autres informations pertinentes concernant les antécédents des médiateurs peuvent être jointes en annexe.)

Vous pouvez contacter les bureaux de ces médiateurs pour vous assurer que les médiateurs mentionnés seront neutres et ne feront preuve d'aucune partialité envers l'une ou l'autre des parties. La Cour suprême de Floride peut vous fournir une liste de médiateurs certifiés.

Sauf accord contraire des parties, l'article 720.311(2)(b) des Statuts de Floride exige que les parties partagent à parts égales les frais de la médiation préalable au procès, y compris les honoraires facturés par le médiateur. Une médiation moyenne peut nécessiter trois à quatre heures de travail de la part du médiateur, y compris un certain temps de préparation, et les parties devront partager à parts égales les honoraires du médiateur ainsi que leurs propres honoraires d'avocat si elles choisissent de faire appel à un avocat dans le cadre de la médiation. Toutefois, le recours à un avocat n'est pas obligatoire et relève du choix de chaque partie. Les médiateurs peuvent exiger le paiement anticipé d'une partie ou de la totalité des honoraires prévus. La partie lésée s'engage par la présente à payer ou à verser à l'avance la moitié des honoraires estimés du médiateur et à lui transmettre ce montant ou tout autre acompte raisonnable qu'il pourrait exiger à cette fin. Tout montant versé vous sera restitué s'il dépasse votre part des frais engagés.

Pour entamer votre participation à la médiation préalable au procès afin de tenter de résoudre le litige et d'éviter toute autre action en justice, veuillez signer ci-dessous et indiquer clairement quel médiateur vous convient. Nous demanderons alors au médiateur de fixer une date et un lieu convenant aux deux parties pour la tenue de la séance de médiation. La séance de médiation doit avoir lieu dans les quatre-vingt-dix (90) jours à compter de cette date, sauf prolongation par accord écrit mutuel. Si vous ne répondez pas dans les 20 jours suivant la date de la présente lettre, ou si vous n'acceptez pas au moins l'un des médiateurs que nous avons proposés, ou si vous ne payez pas ou ne prépayez pas au médiateur la moitié des frais engagés, la partie lésée sera autorisée à engager une action en justice à votre encontre sans autre préavis et pourra demander le remboursement des honoraires d'avocat ou des frais engagés pour tenter d'obtenir une médiation.

Par conséquent, veuillez accorder une attention immédiate à cette affaire. Conformément à la loi, votre réponse doit être envoyée par courrier recommandé avec accusé de réception et par courrier prioritaire à l'adresse indiquée sur la présente demande.

PARTIE DÉFENDERESSE : VOTRE SIGNATURE INDIQUE QUE VOUS ACCEPTEZ CE CHOIX.

ACCORD DE MÉDIATION

Le soussigné accepte par la présente de participer à une médiation préalable au procès et s'engage à assister à une médiation menée par le ou les médiateurs suivants, qui sont mentionnés ci-dessus comme étant acceptables pour la médiation de ce litige :

(Indiquez le ou les médiateurs acceptables.)

J'accepte/nous acceptons en outre de payer ou de prépayer la moitié des honoraires du médiateur et de verser les acomptes que le médiateur pourrait exiger à cette fin.

Signature de la partie défenderesse n° 1

Coordonnées téléphoniques

Signature et coordonnées téléphoniques de la partie défenderesse n° 2 (le cas échéant) (si le bien immobilier appartient à plusieurs personnes, tous les propriétaires doivent signer)

(b) La signification de la mise en demeure de participer à une médiation préalable au procès s'effectue par l'envoi d'une lettre, dont le contenu est pour l'essentiel conforme au modèle ci-dessus, par courrier recommandé avec accusé de réception, une copie supplémentaire étant envoyée par courrier ordinaire de première classe, à l'adresse de la partie défenderesse telle qu'elle figure en dernier lieu dans les registres et dossiers de l'association. La partie défenderesse dispose de 20 jours à compter de la date d'envoi de la mise en demeure pour signifier une réponse écrite à la partie lésée. La réponse doit être signifiée par courrier recommandé avec accusé de réception, une copie supplémentaire étant envoyée par courrier ordinaire de première classe, à l'adresse indiquée sur la mise en demeure. Nonobstant ce qui précède, une fois que les parties se sont mises d'accord sur un médiateur, celui-ci peut reprogrammer la médiation à une date et une heure convenant mutuellement aux parties. Les parties se partagent à parts égales les frais de la médiation préalable au procès, y compris les honoraires du médiateur, le cas échéant, sauf accord contraire entre les parties, et le médiateur peut exiger le paiement anticipé de ses honoraires et frais raisonnables. Le fait pour une partie de ne pas répondre à une mise en demeure ou à une réponse, de s'entendre sur le choix d'un médiateur, d'effectuer le paiement des honoraires et frais dans le délai fixé par le médiateur, ou de se présenter à une séance de médiation prévue sans l'accord du médiateur, constituera un manquement ou un refus de participer au processus de médiation et entraînera une impasse dans la médiation préalable au procès de la part de cette partie, ce qui donnera à l'autre partie le droit de saisir le tribunal et de demander le remboursement des frais et honoraires liés à la médiation. En outre, nonobstant les dispositions de toute autre loi ou de tout autre document, les personnes qui omettent ou refusent de participer à l'ensemble du processus de médiation ne peuvent pas obtenir le remboursement des honoraires d'avocat et des frais dans le cadre d'un litige ultérieur lié au différend. Si une séance de médiation préalable au procès ne peut être programmée et menée dans les 90 jours suivant le dépôt de l'offre de participation à la médiation, une impasse est réputée avoir eu lieu, à moins que les deux parties ne conviennent de prolonger ce délai.

(c) Si la médiation préalable au procès telle que décrite au paragraphe (a) ne parvient pas à résoudre tous les litiges entre les parties, celles-ci peuvent porter le litige non résolu devant un tribunal compétent ou choisir de recourir à un arbitrage contraignant ou non contraignant conformément aux procédures prévues à l'article 718.1255 et aux règles adoptées par la division, la procédure d'arbitrage devant être menée par un arbitre du département ou par un arbitre privé agréé par le département. Si toutes les parties ne s'accordent pas sur la procédure d'arbitrage à la suite d'une médiation préalable au procès infructueuse, toute partie peut porter le litige devant les tribunaux. Une décision définitive résultant d'un arbitrage non contraignant est définitive et exécutoire devant les tribunaux si aucune requête en nouveau procès n'est déposée devant un tribunal compétent dans les 30 jours suivant le prononcé de la décision. En ce qui concerne toute question ou tout litige non résolu lors de la médiation préalable au procès, ainsi que toute question réglée lors de la médiation préalable

au procès mais faisant par la suite l'objet d'une action visant à faire exécuter l'accord de médiation, la partie gagnante dans toute procédure d'arbitrage ou de contentieux ultérieure est en droit de demander le remboursement de tous les frais et honoraires d'avocat engagés dans le cadre de la médiation préalable au procès.

(d) Un médiateur ou un arbitre n'est autorisé à mener une médiation ou un arbitrage en vertu du présent article que s'il a été certifié respectivement comme médiateur civil ou arbitre auprès de la cour de circuit, conformément aux exigences établies par la Cour suprême de Floride. Les accords de règlement résultant de la médiation n'ont pas de valeur de précédent dans les procédures impliquant des parties autres que celles participant à la médiation pour étayer une demande ou une défense dans d'autres litiges.

(e) Les procédures de médiation préalable au procès prévues par le présent paragraphe peuvent être utilisées par une société de Floride chargée de la gestion d'une communauté dont les membres votants sont des propriétaires fonciers ou leurs représentants, dans laquelle l'adhésion à la société n'est pas une condition obligatoire de la propriété foncière, ou qui n'est pas autorisée à imposer une cotisation susceptible de constituer un privilège sur la parcelle.

Historique.—s. 61, ch. 95-274 ; s. 50, ch. 2000-258 ; s. 23, ch. 2004-345 ; s. 20, ch. 2004-353 ; art. 16, chap. 2007-173 ; art. 24, chap. 2021-99 ; art. 21, chap. 2022-269.

Remarque.—Ancien art. 617.311.

720.312 Déclaration de covenants ; survie après l'acte fiscal ou la saisie immobilière.—Toutes les dispositions d'une déclaration de covenants relative à une parcelle vendue pour impôts ou cotisations spéciales survivent et sont exécutoires après la délivrance d'un acte fiscal ou d'un acte du maître, ou lors de la saisie immobilière d'une cotisation, d'un certificat ou d'un privilège, d'un acte fiscal, d'un certificat fiscal ou d'un privilège fiscal, dans la même mesure où elles seraient exécutoires à l'encontre d'un cessionnaire volontaire du titre de propriété de la parcelle immédiatement avant la remise de l'acte fiscal ou de l'acte principal ou immédiatement avant la saisie.

Historique.—s. 62, ch. 95-274 ; s. 51, ch. 2000-258.

Remarque.—Ancien art. 617.312.

720.313 Notification de mise sous séquestre.—Lorsqu'un tribunal nomme un séquestre pour toute raison liée à une association de propriétaires, le tribunal ordonne au séquestre de fournir à tous les membres un avis écrit de sa nomination en tant que séquestre. Cet avis doit être envoyé par courrier ou remis dans les 10 jours suivant la nomination. L'avis envoyé par courrier à un membre doit être adressé à l'adresse utilisée par l'évaluateur immobilier du comté pour les notifications destinées au propriétaire du bien.

Historique — s. 10, ch. 2008-202.

720.315 Adoption de cotisations spéciales.—Avant la remise des clés, le conseil d'administration contrôlé par le promoteur ne peut prélever de cotisation spéciale à moins qu'une majorité des

propriétaires de parcelles autres que le promoteur n'ait approuvé cette cotisation spéciale par un vote à la majorité lors d'une assemblée extraordinaire dûment convoquée des membres, à laquelle le quorum est atteint.

Historique — art. 28, chap. 2010-174.

720.316 Pouvoirs d'urgence de l'association.—

(1) Dans la mesure où la loi le permet, sauf interdiction expresse prévue par la déclaration ou d'autres documents constitutifs enregistrés, et conformément à l'article 617.0830, le conseil d'administration, en réponse à des dommages ou à des blessures causés par une situation d'urgence, telle que définie à l'article 252.34(4), ou anticipés en rapport avec celle-ci, pour laquelle un état d'urgence est déclaré en vertu de l'article 252.36 dans la zone couverte par l'association, peut exercer les pouvoirs suivants :

(a) Tenir des réunions du conseil d'administration, des réunions de comités, des élections ou des assemblées générales, en tout ou en partie, par téléphone, vidéoconférence en temps réel ou tout autre moyen de communication électronique ou vidéo en temps réel similaire, après que la notification des réunions et des décisions du conseil d'administration a été fournie de la manière la plus pratique possible, y compris par publication, radio, courrier postal américain, Internet, transmission électronique, messages d'intérêt public, affichage bien visible dans les parties communes ou tout autre moyen que le conseil d'administration juge approprié compte tenu des circonstances. La notification des décisions peut également être communiquée conformément aux dispositions du présent paragraphe.

(b) Annuler et reprogrammer une réunion de l'association.

(c) Désigner des adjoints qui ne sont pas administrateurs. Si le dirigeant est dans l'incapacité d'exercer ses fonctions ou indisponible, l'adjoint dispose, pendant l'état d'urgence, des mêmes pouvoirs que le dirigeant qu'il assiste.

(d) Transférer le siège social de l'association ou désigner un autre siège social.

(e) Conclure des accords avec les comtés et les municipalités afin de les aider à procéder à l'enlèvement des débris.

(f) Mettre en œuvre un plan de catastrophe ou d'urgence avant, pendant ou après l'événement pour lequel l'état d'urgence est déclaré, ce qui peut inclure, sans s'y limiter, la mise en service ou l'arrêt des ascenseurs, de l'électricité, de l'eau, des égouts ou des systèmes de sécurité, ou des climatiseurs des bâtiments de l'association.

(g) Sur la base des conseils des responsables de la gestion des urgences ou des responsables de la santé publique, ou sur la base des conseils de professionnels agréés engagés par le conseil d'administration ou mis à sa disposition d'une autre manière, déterminer toute partie des parties communes ou des installations dont l'accès ou l'occupation est interdit aux propriétaires ou aux

CHAPITRE 720 – Associations de Propriétaires (HOA)

membres de leur famille, aux locataires, aux invités, aux agents ou aux personnes invitées, afin de protéger leur santé, leur sécurité ou leur bien-être.

(h) Sur la base des conseils des responsables de la gestion des urgences ou des responsables de la santé publique, ou sur la base des conseils de professionnels agréés engagés par le conseil d'administration ou mis à sa disposition d'une autre manière, déterminer si les parties communes ou les installations peuvent être habitées, accessibles ou occupées en toute sécurité. Toutefois, cette détermination n'est pas déterminante quant à toute décision d'habitabilité prise en vertu de la déclaration.

(i) Limiter les dommages, blessures ou contagions supplémentaires, notamment en prenant des mesures pour faire appel à des prestataires afin d'enlever les débris et de prévenir ou limiter la propagation de champignons, y compris les moisissures, en retirant et en éliminant les cloisons sèches humides, l'isolation, la moquette, les armoires ou autres éléments fixes situés sur ou dans les parties communes ou les installations, ou en désinfectant les parties communes ou les installations.

(j) Nonobstant toute disposition contraire, et même si ce pouvoir ne figure pas expressément dans la déclaration ou dans d'autres documents constitutifs enregistrés, prélever des cotisations spéciales sans vote des propriétaires.

(k) Sans l'accord des propriétaires, emprunter de l'argent et donner en garantie les actifs de l'association pour financer des réparations d'urgence et s'acquitter des obligations de l'association si les fonds de fonctionnement sont insuffisants. Le présent paragraphe ne limite pas le pouvoir général de l'association d'emprunter de l'argent, sous réserve des restrictions contenues dans la déclaration ou d'autres documents constitutifs enregistrés.

(2) Le pouvoir accordé en vertu du paragraphe (1) est limité à la durée raisonnablement nécessaire pour protéger la santé, la sécurité et le bien-être de l'association et des propriétaires de parcelles ainsi que des membres de leur famille, locataires, invités, agents ou personnes invitées, et pour atténuer tout dommage, blessure ou contagion supplémentaires et effectuer des réparations d'urgence.

(3) Nonobstant les paragraphes (1)(f) à (i), pendant un état d'urgence déclaré par décret ou proclamation du gouverneur en vertu de l'article 252.36, une association ne peut interdire aux propriétaires de parcelles, locataires, invités, agents ou personnes invitées d'un propriétaire de parcelle d'accéder aux parties communes et aux installations aux fins d'entrée et de sortie de la parcelle lorsque cet accès est nécessaire dans le cadre :

(a) La vente, la location ou tout autre transfert de propriété d'une parcelle ; ou

(b) L'habitabilité de la parcelle ou pour la santé et la sécurité de cette personne, à moins qu'un arrêté ou une décision gouvernementale, ou une directive de santé publique émanant des Centres pour le contrôle et la prévention des maladies, n'ait été émis interdisant cet accès à la parcelle. Tout accès de ce type est soumis à des restrictions raisonnables adoptées par l'association.

Historique.—s. 19, ch. 2014-133 ; s. 26, ch. 2021-99.

720.317 Vote électronique. –

(1) L'association peut organiser des élections et d'autres votes des membres par le biais d'un système de vote en ligne sur Internet si un membre consent, par voie électronique ou par écrit, au vote en ligne et si les conditions suivantes sont remplies :

(a) L'association fournit à chaque membre :

1. Un moyen d'authentifier l'identité du membre auprès du système de vote en ligne.
2. Un moyen de vérifier, au moins 14 jours avant la date limite de vote, que l'appareil électronique du membre peut communiquer correctement avec le système de vote en ligne.
3. Un moyen conforme aux procédures d'élection et de vote prévues dans les statuts de l'association.

(b) L'association utilise un système de vote en ligne qui :

1. Capable de vérifier l'identité du membre.
2. Capable de vérifier la validité de chaque vote électronique afin de s'assurer que le vote n'a pas été altéré pendant la transmission.
3. Capable de transmettre un accusé de réception du système de vote en ligne à chaque membre qui exerce son droit de vote par voie électronique.
4. Capable de dissocier de manière permanente toute information d'authentification ou d'identification du bulletin de vote électronique, rendant ainsi impossible l'association d'un bulletin de vote à un membre spécifique. Ce sous-paragraphe ne s'applique que si les statuts de l'association prévoient le vote à bulletin secret pour l'élection des administrateurs.
5. Capable de stocker et de conserver les bulletins de vote électroniques à la disposition des responsables électoraux à des fins de recomptage, d'inspection et d'examen.

(2) Un membre votant par voie électronique conformément à la présente section est considéré comme présent à l'assemblée aux fins de la détermination du quorum.

(3) Le présent article s'applique à une association qui prévoit et autorise un système de vote en ligne conformément au présent article par une résolution du conseil d'administration. La résolution du conseil d'administration doit prévoir que les membres reçoivent un avis les informant de la possibilité de voter via un système de vote en ligne, doit établir des procédures et des délais raisonnables pour que les membres consentent, par voie électronique ou par écrit, au vote en ligne, et doit établir des procédures et des délais raisonnables pour que les membres puissent se désinscrire du vote en ligne après avoir donné leur consentement. La convocation écrite à une assemblée au cours de laquelle la résolution du conseil d'administration concernant le vote en ligne sera examinée doit être envoyée par courrier, remise en mains propres ou transmise par voie électronique aux copropriétaires et affichée de manière visible sur la propriété de la copropriété ou sur la propriété de l'association au moins 14 jours avant l'assemblée. La preuve du respect de l'obligation de préavis de 14 jours doit être apportée par une déclaration sous serment signée par la personne qui a envoyé la convocation et versée au dossier officiel de l'association.

CHAPITRE 720 – Associations de Propriétaires (HOA)

(4) Le consentement d'un membre au vote en ligne est valable jusqu'à ce que ce dernier se désinscrive du vote en ligne conformément aux procédures établies par le conseil d'administration en vertu du paragraphe (3).

(5) Le présent article peut s'appliquer à toute question nécessitant un vote des membres.

Historique — art. 8, chap. 2015-97 ; art. 11, chap. 2024-221.

720.318 Véhicules des premiers intervenants.— Une association ne peut interdire à un premier intervenant, tel que défini à l'article 112.1815(1), qui est propriétaire d'une parcelle, ou qui est locataire, invité ou visiteur d'un propriétaire de parcelle, de stationner son véhicule de premier intervenant attitré dans une zone où le propriétaire de la parcelle, ou le locataire, l'invité ou le visiteur de ce dernier, a par ailleurs le droit de stationner, y compris sur les voies publiques ou les emprises.

Historique.—s. 3, ch. 2020-5 ; s. 12, ch. 2024-221.

PARTIE II **INFORMATION PRÉALABLE À LA VENTE DE** **PARCELLES RÉSIDENTIELLES**

720.401 Obligation d'adhérer à l'association pour les acheteurs potentiels ; obligation de divulgation ; clauses restrictives ; cotisations ; résiliation du contrat.

720.402 Publication d'informations fausses et trompeuses.

720.401 Acheteurs potentiels soumis à l'obligation d'adhérer à l'association ; obligation d'information ; clauses restrictives ; cotisations ; résiliation du contrat.—

(1)(a) Un acquéreur potentiel d'une parcelle dans une communauté doit se voir présenter un résumé des informations à divulguer avant de signer le contrat de vente. Ce résumé doit être rédigé sous une forme substantiellement similaire au modèle suivant :

RÉSUMÉ D'INFORMATIONS **POUR** **(NOM DE LA COMMUNAUTÉ)**

1. EN TANT QU'ACHETEUR D'UN BIEN IMMOBILIER DANS CETTE COMMUNAUTÉ, VOUS SEREZ TENU D'ÊTRE MEMBRE D'UNE ASSOCIATION DE PROPRIÉTAIRES.

2. DES CLAUSES RESTRICTIVES RÉGISSANT L'UTILISATION ET L'OCCUPATION DES BIENS IMMOBILIERS DANS CETTE COMMUNAUTÉ ONT ÉTÉ OU SERONT ENREGISTRÉES.

3. VOUS SEREZ TENU DE VERSER DES COTISATIONS À L'ASSOCIATION. CES COTISATIONS PEUVENT FAIRE L'OBJET DE MODIFICATIONS PÉRIODIQUES. LE CAS ÉCHÉANT, LE MONTANT ACTUEL EST DE \$ PAR . VOUS SEREZ ÉGALEMENT TENU DE VERSER TOUTE COTISATION EXTRAORDINAIRE IMPOSÉE PAR L'ASSOCIATION.

CHAPITRE 720 – Associations de Propriétaires (HOA)

CES COTISATIONS SPÉCIALES PEUVENT ÊTRE SUJETTES À MODIFICATION. LE CAS ÉCHÉANT, LE MONTANT ACTUEL EST DE \$ PAR .

4. VOUS POURRIEZ ÊTRE TENU DE PAYER DES COTISATIONS SPÉCIALES À LA MUNICIPALITÉ, AU COMTÉ OU AU DISTRICT SPÉCIAL CONCERNÉ. TOUTES LES COTISATIONS SONT SUJETTES À DES MODIFICATIONS PÉRIODIQUES.

5. VOTRE DÉFAUT DE PAIEMENT DES COTISATIONS SPÉCIALES OU DES COTISATIONS IMPOSÉES PAR UNE ASSOCIATION DE PROPRIÉTAIRES OBLIGATOIRE POURRAIT ENTRAÎNER UNE HYPOTHÈQUE SUR VOTRE PROPRIÉTÉ.

6. LE PAIEMENT D'UN LOYER OU DE FRAIS D'UTILISATION DU TERRAIN POUR DES INSTALLATIONS DE LOISIRS OU D'AUTRES INSTALLATIONS À USAGE COMMUN PEUT ÊTRE OBLIGATOIRE EN RAISON DE VOTRE ADHÉSION À L'ASSOCIATION DE PROPRIÉTAIRES. LE CAS ÉCHÉANT, LE MONTANT ACTUEL EST DE \$ PAR .

7. LE PROMOTEUR IMMOBILIER PEUT AVOIR LE DROIT DE MODIFIER LES CLAUSES RESTRICTIVES SANS L'APPROBATION DES MEMBRES DE L'ASSOCIATION OU DES PROPRIÉTAIRES DE PARCELLES.

8. LES INFORMATIONS CONTENUES DANS LE PRÉSENT FORMULAIRE D'INFORMATION NE CONSTITUENT QU'UN RÉSUMÉ ET, EN TANT QU'ACHETEUR POTENTIEL, VOUS DEVEZ CONSULTER LES CLAUSES RESTRICTIVES ET LES DOCUMENTS RÉGISSANT L'ASSOCIATION AVANT D'ACHETER UN BIEN IMMOBILIER.

9. CES DOCUMENTS SONT SOIT DES DOCUMENTS DU DOMAINE PUBLIC ET PEUVENT ÊTRE OBTENUS AUPRÈS DU BUREAU D'ENREGISTREMENT DU COMTÉ OÙ SE TROUVE LE BIEN IMMOBILIER, SOIT DES DOCUMENTS NON ENREGISTRÉS ET PEUVENT ÊTRE OBTENUS AUPRÈS DU PROMOTEUR.

DATE : ACHETEUR :

ACHETEUR :

La déclaration doit être fournie par le promoteur immobilier, ou par le propriétaire du terrain si la vente est effectuée par un propriétaire autre que le promoteur immobilier. Tout contrat ou accord de vente doit faire référence au résumé de la déclaration et l'intégrer, et doit inclure, en caractères bien visibles, une mention indiquant que l'acheteur potentiel ne doit pas signer le contrat ou l'accord avant d'avoir reçu et lu le résumé de la déclaration requis par la présente section.

(b) Tout contrat conclu en vue de la vente d'un bien immobilier soumis à des clauses restrictives et faisant l'objet d'une obligation d'information en vertu du présent article doit comporter, en caractères bien visibles, une clause stipulant ce qui suit :

SI LE RÉSUMÉ D'INFORMATION REQUIS PAR L'ARTICLE 720.401 DU CODE DE LA FLORIDE N'A PAS ÉTÉ FOURNI À L'ACHETEUR POTENTIEL AVANT LA SIGNATURE DU PRÉSENT CONTRAT DE VENTE, LE PRÉSENT CONTRAT PEUT ÊTRE ANNULÉ PAR L'ACHETEUR EN REMETTANT AU VENDEUR OU À L'AGENT OU AU REPRÉSENTANT DU VENDEUR UN AVIS ÉCRIT DE SON INTENTION D'ANNULER DANS LES 3 JOURS SUIVANT LA RÉCEPTION DU RÉSUMÉ D'INFORMATION OU AVANT LA CLÔTURE, SELON

LA PREMIÈRE ÉVÉNEMENT. TOUTE PRÉTENDUE RENONCIATION À CE DROIT D'ANNULATION EST SANS EFFET. LE DROIT DE L'ACHETEUR D'ANNULER LE PRÉSENT CONTRAT PREND FIN À LA CLÔTURE.

(c) Si le résumé des informations n'est pas fourni à un acheteur potentiel avant que celui-ci ne signe un contrat de vente d'un bien immobilier régi par des clauses restrictives soumises à divulgation en vertu de la présente section, l'acheteur peut annuler le contrat en remettant au vendeur ou à l'agent ou au représentant du vendeur un avis écrit annulant le contrat dans les 3 jours suivant la réception du résumé des informations ou avant la clôture, selon la première de ces dates. L'acheteur ne peut renoncer à ce droit, mais celui-ci prend fin à la clôture.

(2) Le présent article ne s'applique pas aux associations régies par les chapitres 718, 719, 721 ou 723 ; il ne s'applique pas non plus si la divulgation concernant l'association est effectuée d'une autre manière conformément aux exigences des chapitres 718, 719, 721 ou 723.

Historique.—s. 40, ch. 92-49 ; s. 63, ch. 95-274 ; s. 4, ch. 98-261 ; s. 1, ch. 2003-48 ; s. 25, ch. 2004-345 ; art. 21, chap. 2004-353 ; art. 63, chap. 2008-240.

Remarque.—Ancien art. 689.26.

720.402 Publication d'informations fausses et trompeuses.—

(1) Toute personne qui, se fondant raisonnablement sur une déclaration ou une information importante, fausse ou trompeuse, publiée par le promoteur immobilier ou sous son autorité dans des supports publicitaires et promotionnels, y compris, sans s'y limiter, un contrat d'achat, la déclaration de covenants, les annexes à une déclaration de covenants, des brochures et des annonces dans les journaux, verse une somme d'argent en vue de l'achat d'une parcelle dans une communauté située dans cet État, dispose d'un droit d'action pour résilier le contrat ou obtenir des dommages-intérêts du promoteur pour sa perte avant la conclusion de la transaction. Après la conclusion de la transaction, l'acheteur dispose d'un droit d'action contre le promoteur pour obtenir des dommages-intérêts en vertu de la présente section, à compter de la date de conclusion jusqu'à un an après la date à laquelle le dernier des événements décrits aux paragraphes (a) à (d) se produit :

(a) La conclusion de la transaction ;

(b) La délivrance par l'autorité publique compétente d'un certificat d'occupation ou de toute autre preuve attestant que la construction de la résidence de l'acheteur est suffisamment achevée pour permettre à celui-ci d'y occuper légalement les lieux. Dans les comtés ou les municipalités où les certificats d'occupation ou autres preuves d'achèvement suffisantes pour permettre une occupation légale ne sont pas habituellement délivrés, aux fins du présent article, la preuve d'une occupation légale est réputée avoir été fournie ou délivrée à la date à laquelle une telle occupation légale de la résidence peut être autorisée en vertu des lois, ordonnances ou règlements applicables en vigueur ;

(c) L'achèvement par le promoteur des parties communes et des installations de loisirs, qu'il s'agisse ou non de parties communes, que le promoteur est tenu d'achever ou de fournir en vertu des termes du

CHAPITRE 720 – Associations de Propriétaires (HOA)

contrat écrit, des documents constitutifs ou de l'accord écrit de vente ou de location de la parcelle ;
ou

(d) En l'absence de contrat ou d'accord écrit de vente ou de location de la parcelle, l'achèvement par le promoteur des parties communes et des installations de loisirs, qu'il s'agisse ou non de parties communes, que le promoteur serait tenu d'achever en vertu de toute règle de droit applicable à son obligation.

En aucun cas, un motif d'action créé ou reconnu en vertu du présent article ne peut subsister pendant une période supérieure à 5 ans après la conclusion de la transaction.

(2) Dans toute action en justice intentée en vertu du présent article, la partie gagnante peut se faire rembourser les honoraires d'avocat raisonnables. Un promoteur ne peut pas utiliser les fonds de l'association pour se défendre dans le cadre d'une action en justice intentée en vertu du présent article.

Historique — art. 28, chap. 2004-345 ; art. 24, chap. 2004-353 ; art. 136, chap. 2005-2.

PARTIE III

RÉACTIVATION DES CLAUSES

720.403 Préservation des communautés ; réactivation de la déclaration de conventions.

720.404 Communautés éligibles ; conditions requises pour la réactivation de la déclaration.

720.405 Comité d'organisation ; accord des propriétaires fonciers.

720.406 Département du commerce ; soumission ; examen et décision.

720.407 Enregistrement ; avis d'enregistrement ; applicabilité et date d'entrée en vigueur.

720.403 Préservation des communautés ; réactivation de la déclaration de conventions.

(1) Conformément aux éléments obligatoires et facultatifs des plans d'aménagement locaux et aux autres dispositions applicables de la loi sur l'aménagement communautaire, les propriétaires fonciers sont encouragés à préserver les communautés résidentielles et autres communautés existantes, à promouvoir des logements disponibles et abordables, à protéger les éléments structurels et esthétiques de leur communauté et, le cas échéant, à entretenir les routes et les rues, les servitudes, les réseaux d'eau et d'égouts, les services publics, les aménagements de drainage, les zones de conservation et les espaces ouverts, les équipements de loisirs, ainsi que les autres infrastructures et espaces communs qui desservent et soutiennent la communauté, en réactivant une déclaration de covenants antérieure et d'autres documents constitutifs qui ont pu cesser de régir tout ou partie des parcelles de la communauté.

(2) Afin de préserver une communauté ainsi que les infrastructures et les parties communes qui s'y rapportent aux fins décrites dans le présent article, les propriétaires fonciers d'une communauté qui était auparavant soumise à une déclaration de clauses restrictives ayant cessé de régir une ou plusieurs parcelles de la communauté peuvent réactiver ladite déclaration et l'association de la communauté,

sous réserve de l'accord des propriétaires fonciers qui seront ainsi régis conformément à la présente loi, et de l'approbation de la déclaration et des autres documents constitutifs de l'association par le ministère du Commerce, d'une manière conforme à la présente loi.

(3) La présente partie vise à fournir des mécanismes pour la revitalisation des conventions ou des restrictions pour tous les types de communautés et d'associations de propriétaires et ne se limite pas aux communautés résidentielles.

Historique — art. 11, chap. 2004-345 ; s. 7, ch. 2004-353 ; s. 68, ch. 2011-139 ; s. 437, ch. 2011-142 ; s. 12, ch. 2018-55 ; s. 234, ch. 2024-6.

720.404 Communautés éligibles ; conditions requises pour la réactivation d'une déclaration. —

Les propriétaires de parcelles d'une communauté sont habilités à demander au Département du commerce l'autorisation de réactiver une déclaration de clauses restrictives en vertu de la présente loi si toutes les conditions suivantes sont remplies :

(1) Toutes les parcelles devant être régies par la déclaration réactivée doivent avoir été régies auparavant par une déclaration antérieure qui a cessé de s'appliquer à tout ou partie des parcelles de la communauté ;

(2) La déclaration réactivée doit être approuvée selon les modalités prévues à l'article 720.405(6) ;
et

(3) La déclaration réactivée ne peut contenir de clauses restrictives plus contraignantes pour les propriétaires de parcelles que celles contenues dans la déclaration antérieure, sauf que la déclaration peut :

- (a) Avoir une durée de validité supérieure à celle de la déclaration antérieure ;
- (b) Omettre des restrictions contenues dans la déclaration précédente ;
- (c) S'appliquer à un nombre de parcelles inférieur à celui couvert par la déclaration précédente ;
- (d) Prévoir des modifications de la déclaration et d'autres documents constitutifs ; et
- (e) contenir des dispositions requises par le présent chapitre pour les nouvelles déclarations qui ne figuraient pas dans la déclaration précédente.

Historique — art. 12, chap. 2004-345 ; art. 8, chap. 2004-353 ; art. 438, chap. 2011-142 ; art. 13, chap. 2018-55 ; art. 235, chap. 2024-6.

720.405 Comité d'organisation ; accord des propriétaires fonciers. —

(1) La proposition visant à rétablir une déclaration de covenants et une association pour une communauté en vertu des dispositions de la présente loi doit être initiée par un comité d'organisation composé d'au moins trois propriétaires de parcelles situées dans la communauté qui est proposée pour être régie par la déclaration rétablie. Le nom, l'adresse et le numéro de téléphone de chaque membre du comité d'organisation doivent figurer dans tout avis ou autre document fourni par le comité aux propriétaires de parcelles concernés par la déclaration rétablie proposée.

CHAPITRE 720 – Associations de Propriétaires (HOA)

(2) Le comité d'organisation doit préparer ou faire préparer le texte complet de la déclaration de covenants révisée proposée, qui sera soumise aux propriétaires de parcelles pour approbation. Les documents de rétablissement proposés doivent identifier chaque parcelle devant être soumise aux documents constitutifs par sa description légale, ainsi que par le nom du propriétaire de la parcelle ou de la personne au nom de laquelle la parcelle est imposée sur le dernier rôle d'imposition du comté établi au moment où la déclaration de rétablissement proposée est soumise à l'approbation des propriétaires de parcelles.

(3) Le comité d'organisation prépare le texte intégral des statuts et du règlement intérieur proposés de l'association rétablie, qui seront soumis à l'approbation des propriétaires fonciers, à moins que l'association ne soit alors une société existante, auquel cas le comité d'organisation prépare les statuts et le règlement intérieur existants qui seront soumis aux propriétaires fonciers.

(4) La déclaration de rétablissement proposée et les autres documents constitutifs de la communauté doivent :

(a) prévoir que le droit de vote de chaque propriétaire de parcelle soit le même que celui dont il disposait en vertu des documents constitutifs antérieurs ;

(b) prévoir que les obligations de contribution proportionnelle de chaque propriétaire de parcelle soient identiques à celles qui lui incombent en vertu des documents constitutifs antérieurs ;

(c) contenir les mêmes dispositions relatives aux modifications que les documents constitutifs antérieurs ou, s'il n'y avait pas de dispositions relatives aux modifications dans les documents constitutifs antérieurs, des dispositions relatives aux modifications qui exigent l'approbation d'au moins les deux tiers des propriétaires de parcelles concernés ;

(d) Ne contenir aucune clause restrictive à l'égard des propriétaires de parcelles concernés qui soit plus contraignante que les clauses contenues dans les documents constitutifs antérieurs, sauf dans les cas autorisés par l'article 720.404(3) ; et

(e) Se conformer aux autres exigences relatives à une déclaration de clauses restrictives et aux autres documents constitutifs, telles que spécifiées dans le présent chapitre.

(5) Une copie du texte intégral de la déclaration de covenants révisée proposée, des statuts et règlements de l'association (qu'ils soient nouveaux ou existants) proposés, ainsi qu'une représentation graphique de la propriété devant être régie par la déclaration réactivée, doivent être communiquées à tous les propriétaires de parcelles concernés par courrier ou par remise en mains propres au moins 14 jours avant la date à laquelle le comité d'organisation sollicite leur consentement concernant les documents constitutifs proposés.

(6) La majorité des propriétaires de parcelles concernés doit donner son accord par écrit à la déclaration de covenants réactivée et aux documents constitutifs de l'association, ou approuver la déclaration réactivée et les documents constitutifs par un vote lors d'une assemblée des propriétaires de parcelles concernés, convoquée et tenue selon les modalités prévues à l'article 720.306. La preuve

de la notification de l'assemblée à tous les propriétaires concernés et le procès-verbal de l'assemblée consignait les votes des propriétaires doivent être certifiés par un sténographe judiciaire ou un avocat habilité à exercer dans l'État.

Historique — art. 13, chap. 2004-345 ; art. 9, chap. 2004-353 ; art. 137, chap. 2005-2 ; art. 14, chap. 2018-55.

720.406 Département du commerce ; soumission ; examen et décision. —

(1) Dans les 60 jours suivant l'obtention du consentement écrit valide de la majorité des propriétaires des parcelles concernées, ou dans les 60 jours suivant la date à laquelle la déclaration de relance proposée et les autres documents constitutifs ont été approuvés par les propriétaires des parcelles concernées par un vote lors d'une assemblée, le comité d'organisation ou son représentant désigné doit soumettre les documents constitutifs de relance proposés et les pièces justificatives au Département du commerce afin qu'il les examine et se prononce sur l'approbation ou le rejet de la proposition visant à préserver la communauté résidentielle. La soumission au département doit inclure :

(a) Le texte intégral de la déclaration de conventions réactivée proposée, ainsi que des statuts et du règlement intérieur de l'association des propriétaires.

(b) Une copie certifiée conforme de la déclaration de covenants précédente et des autres documents constitutifs antérieurs de la communauté, y compris toute modification y afférente.

(c) La description légale de chaque parcelle devant être soumise à la déclaration réactivée et aux autres documents constitutifs, ainsi qu'un plan cadastral ou toute autre représentation graphique des propriétés concernées au sein de la communauté.

(d) Une copie certifiée conforme des consentements écrits du nombre requis de propriétaires de parcelles concernées approuvant la déclaration réactivée et les autres documents constitutifs ou, si l'approbation a été obtenue par un vote lors d'une assemblée des propriétaires de parcelles concernées, des copies certifiées conformes de l'avis de convocation, de la liste des participants et des résultats du vote.

(e) Une déclaration sous serment d'un dirigeant actuel ou ancien de l'association ou d'un membre du comité d'organisation attestant que les conditions requises pour la déclaration réactivée énoncées à l'article 720.404 ont été remplies.

(f) Tout autre document que le comité d'organisation estime utile à la politique de préservation de la communauté résidentielle et à l'exploitation, la gestion et l'entretien des infrastructures, du caractère esthétique et des parties communes desservant la communauté résidentielle.

(2) Dans les 60 jours suivant la réception de la demande, le département doit déterminer si la déclaration de conventions réactivée proposée et les autres documents constitutifs sont conformes aux exigences de la présente loi.

(a) Si le département détermine que la déclaration de conventions réactivée proposée et les autres documents constitutifs sont conformes à la loi et ont été approuvés par les propriétaires fonciers comme l'exige la présente loi, il notifie par écrit son approbation au comité d'organisation.

(b) Si le département détermine que la déclaration de conventions réactivée proposée et les autres documents constitutifs ne sont pas conformes à la présente loi ou n'ont pas été approuvés conformément à celle-ci, il notifie par écrit au comité d'organisation qu'il n'approuve pas les documents constitutifs et expose les motifs de ce refus.

Historique.—s. 14, ch. 2004-345 ; s. 10, ch. 2004-353 ; s. 439, ch. 2011-142 ; s. 236, ch. 2024-6 ; s. 13, ch. 2024-234.

720.407 Enregistrement ; avis d'enregistrement ; applicabilité et date d'entrée en vigueur.

(1) Au plus tard 30 jours après avoir reçu l'approbation du département, le comité d'organisation doit déposer les statuts de l'association auprès de la Division des sociétés du Département d'État si ceux-ci n'ont pas été déposés auparavant auprès de cette division.

(2) Au plus tard 30 jours après avoir reçu l'approbation de la division, le président et le secrétaire de l'association doivent signer la déclaration réactivée et les autres documents constitutifs approuvés par le département au nom de l'association et faire enregistrer ces documents auprès du greffier du tribunal de circuit du comté où se trouvent les parcelles concernées.

(3) Les documents enregistrés doivent inclure le texte intégral de la déclaration de covenants approuvée, les statuts et le règlement intérieur de l'association, la lettre d'approbation du département, ainsi que la description légale de chaque parcelle concernée. Aux fins du chapitre 712, l'association est réputée être et doit être répertoriée comme le cessionnaire dans une transaction foncière, et les propriétaires des parcelles nommés dans la déclaration réactivée sont réputés être et doivent être répertoriés comme les cédants dans la transaction foncière.

(4) Immédiatement après l'enregistrement des documents, une copie complète de tous les documents enregistrés approuvés doit être envoyée par courrier ou remise en mains propres au propriétaire de chaque parcelle concernée. La déclaration réactivée et les autres documents constitutifs prennent effet dès leur enregistrement dans les registres publics pour chaque parcelle concernée qui y est soumise, que le propriétaire de la parcelle en question ait approuvé ou non la déclaration réactivée. Dès son enregistrement, la déclaration réactivée remplace et annule la déclaration précédente en ce qui concerne toutes les parcelles concernées alors régies par la déclaration précédente et bénéficie de la même priorité d'enregistrement que la déclaration précédente annulée. En ce qui concerne les parcelles concernées qui avaient cessé d'être régies par la déclaration précédente à la date d'enregistrement, la déclaration réactivée ne peut avoir d'effet rétroactif sur la parcelle et prévaut sur celle-ci à compter de la date d'enregistrement.

(5) En ce qui concerne toute parcelle qui a cessé d'être régie par une déclaration de clauses restrictives antérieure à compter de la date d'entrée en vigueur de la présente loi, le propriétaire de la parcelle peut intenteur une action dans un délai d'un an à compter de la date d'entrée en vigueur de

CHAPITRE 720 – Associations de Propriétaires (HOA)

la présente loi afin d'obtenir une décision judiciaire établissant que la déclaration antérieure ne régissait pas cette parcelle à compter de la date d'entrée en vigueur de la présente loi et que toute remise en vigueur de cette déclaration à l'égard de cette parcelle priverait de manière inconstitutionnelle le propriétaire de la parcelle de ses droits ou de ses biens. Une déclaration rétablie mise en œuvre en vertu de la présente loi ne s'applique pas aux droits du propriétaire de la parcelle concernée reconnus par une ordonnance ou un jugement rendu dans le cadre d'une telle action intentée dans un délai d'un an à compter de la date d'entrée en vigueur de la présente loi, et ne porte pas atteinte à ces droits ; de même, les droits ainsi reconnus ne peuvent être modifiés ultérieurement par une déclaration rétablie mise en œuvre en vertu de la présente loi sans le consentement du propriétaire concerné.

Historique — art. 15, chap. 2004-345 ; art. 11, chap. 2004-353 ; art. 15, chap. 2018-55.