

Propriétaires,

« Le marché n'est pas seulement fou; il est en plein effondrement ». Il s'agit d'un extrait de la première note de service publiée sur le sujet de l'assurance. Maintenant, c'est encore pire, les prix augmentent de manière fulgurante et certaines entreprises refusent tout simplement d'émettre un prix.

Certains propriétaires ont émis des remarques sur l'élagage des arbres et l'enlèvement complet de 2 d'entre eux. Il s'agit d'une routine annuelle avant la saison des ouragans. Nous déterminons lesquels doivent être aérés, taillés ou coupés en raison de leur état et de leur emplacement. Ensuite, cette liste est examinée par un arboriculteur et finalement convenue avec l'entreprise qui fait le travail. Juste pour vous faire savoir que nous avons déjà un arbre qui était tombé lors d'une mini-tornade très locale. Un locataire à long terme a déposé une réclamation contre l'Association et notre compagnie d'assurance, après 2 ans de débat, a payé le demandeur même si la réclamation était douteuse.

En raison de cet incident, l'offre initiale de la compagnie d'assurance cette année pour avoir une couverture pour les passifs généraux est de 50 283,00 \$, que nous avons payée. Nous avons continué nos recherches pour une alternative, nous avons contacté 7 entreprises, elles ont toutes refusé. Un assureur nous a finalement donné la raison de leur refus, *c'était la réclamation de l'arbre*. Notre courtier a fourni des explications pour cette réclamation et finalement, ils ont accepté de couvrir Waterside en vertu d'une police parapluie, pour environ \$11,000.00 et nous avons annulé le \$50,283.00.

S'il vous plaît, laissez les personnes qualifiées effectuer leur travail. Nous reconnaissons tous que nous avons besoin de zones ombragées et qu'il est très coûteux d'abattre un arbre. Toutefois, ne pas abattre les arbres malades ou en décomposition expose l'Association à un risque de blessures aux personnes, de dommages aux bâtiments et de problèmes d'assurance pour les années à venir.

Actuellement, nous avons une cotation ferme sur la propriété et les ouragans d'American Coastal, la prime de l'année dernière était de 389 901 \$ et cette année de la même société, elle est de 1 103 000 \$. Ensuite, nous avons reçu une offre seulement pour les ouragans de Citizen pour 1 153 000 \$, qui n'inclut pas les dommages aux propriétés, feu etc. qui est de 153 727,00 \$ pour un total de 1 306 727,00 \$ comparativement à 1 103 000 ,00 \$. **Oui, vous avez bien lu.** Nous poursuivons nos recherches de solution. Citizen a demandé une photo de chaque grenier montrant comment le toit est attaché à la structure, une photo de tous les volets et un rapport d'évaluation mis à jour, même si le dernier a été fait il y a 6 mois.

Ces gens n'ont pas les mêmes statistiques que ceux de la sécurité sociale pour l'année prochaine, comme une augmentation de 3,1% des prestations. Peut-être que ces chiffres sont justes pour d'autres États, mais pas pour la Floride. Il s'agit simplement de passer la rondelle à quelqu'un d'autre pour qu'il ne fasse rien au niveau de l'État, en blâmant l'inflation.

Nous tenons à remercier le personnel de la Ville d'Hypoluxo qui a aidé le bureau pour la recherche des permis, les propriétaires qui collaborent, notre personnel lors de cet exercice très stressant. Merci aussi au propriétaire Gaby Bélanger pour son aide dans le contrôle de l'accès aux unités par les différentes entreprises impliquées, à notre firme de courtage d'assurance et au directeur Mike Shane pour son implication.

L'assurance responsabilité civile générale est réglée, tout comme celle pour les crimes, les directeurs et les dirigeants, la police des propriétés hors ouragan (feu) et la police parapluie. ***Il reste à résoudre la police pour les ouragans.***

Comme mentionné dans le courriel précédent, elle **il y aura une cotisation spéciale qui sera au minimum de \$400.00 jusqu'à peut-être \$1,500.00. Toutefois, depuis la dernière communication, pourrait être aussi élevée que \$1,950.00.** L'impact sur les frais mensuels des années à venir sera considérable. Dès que nous parviendrons à obtenir la couverture pour ouragan, nous publierons une note expliquant l'impact possible pour les 3 prochaines années. Espérons que ce sera la seule mauvaise année.

Au nom du Conseil d'Administration
Andre Mongrain
Président
Le 20 mai, 2023