

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE des propriétaires du Domaine Lakefield

SAMEDI LE 31 OCTOBRE 2015 - 9H00 à 12H00, Lachute QC

PROJET DE PROCÈS-VERBAL

1. OUVERTURE DE L'ASSEMBLÉE

L'assemblée est déclarée ouverte à 9h04 par Mark Stamm, président de l'APDL.

2. PRÉSENTATIONS ET DÉROULEMENT DE LA RENCONTRE

M. Stamm identifie les différents présentateurs de la rencontre ainsi que les membres du Comité de L'Avenir du Domaine Lakefield (CADL), nous annonce le déroulement de l'assemblée et précise qu'il y aura une période de questions suivi de consultations.

3. MISE EN CONTEXTE ET OBJECTIFS VISÉS

M. Stamm présente un bref portrait du Domaine Lakefield (DL), fait un résumé des rencontres avec Cadus, et aborde les déficits récurrents, le peu de terrains vendus, les intentions des actionnaires, ce qui est différent cette fois-ci (vs une 1^{re} offre faite dans le passé), ce que Cadus veut vendre, la rencontre de janvier 2015, la formation d'un comité de travail, les objectifs visés.

L'objectif visé par les membres du CADL demeure la préservation de l'environnement, du caractère privé du Domaine, de la qualité de vie, des règlements; l'objectif est aussi d'éviter que Cadus vende à un développeur.

Nous voulons donc en bref poursuivre la philosophie à l'origine de la création du domaine (un havre écologique) et garder le contrôle du DL.

4. Annonce d'Yvon Bélanger

Yvon Bélanger, employé par Cadus pour l'entretien du domaine, a profité de cette assemblée pour nous annoncer qu'il avait remis sa démission à ses employeurs. Celle-ci devait prendre effet à court terme (avant l'hiver) mais la tenue de cette assemblée lui a fait réviser sa position et il s'est engagé à rester en poste jusqu'au printemps prochain, par solidarité, et aussi par reconnaissance, à la suite des marques d'appréciation exprimées par de nombreux propriétaires pour son travail exceptionnel.

5. TRAVAUX ET DÉMARCHES DU COMITÉ DE TRAVAIL

M. Stamm parle brièvement des principes directeurs et des rencontres effectuées à ce jour, de la lettre d'intention et de l'accord exclusif de négociation, des démarches (Cadus, municipalité, organisme de protection de la nature), de la valeur du Domaine (évaluation en cours), des réflexions, consultations et explorations.

Jean-Martin Laberge présente un bref historique du DL, de la vision des actionnaires de Cadus, en particulier de M. Urvat.

Il nous explique les intentions de Cadus de se départir du DL. L'objectif de Cadus dans la vente du Domaine est de mettre fin aux déficits récurrents suite au fait que de moins en moins de terrains se vendent depuis quelques années.

Les premières intentions de vente ont été évoquées à l'automne 2014 mais sont formelles depuis le 16 mai 2015. La formation du CADL s'est faite en janvier 2015 après des discussions plus directes avec Cadus, et ce, afin de clarifier les éléments essentiels, de travailler sur la position de Cadus et de maintenir la nature du Domaine. Des discussions entre Cadus et le CADL ont permis d'obtenir de Cadus l'exclusivité des négociations de vente jusqu'en mai 2016.

Selon la municipalité, la valeur marchande du Domaine Lakefield se chiffre à 1,2 millions \$. Il semble que les actionnaires de Cadus sont d'avis que sa valeur est plus élevée. Afin d'obtenir une juste valeur, une nouvelle évaluation a été demandée à une firme professionnelle approuvée par Cadus et l'APDL. Pour prouver la bonne foi des deux parties, Cadus et l'APDL ont convenu de défrayer les coûts à parts égales. Le rapport sera prêt début novembre.

Déjà en 2003, les opérations de Cadus étaient non-rentables; Il semble que Cadus parvenait à faire ses frais en vendant des terrains et avec le revenu généré par la coupe de bois.

Nous avons un allié de taille dans nos négociations : la municipalité. Par contre, il faut tenir compte que le Canton de Gore se doit d'agir dans l'intérêt de tous ses contribuables.

Certains règlements de la municipalité jouent un rôle important pour la préservation de la qualité de vie et de la nature. En effet, aucun condominium ou maison en rangée n'est permis dans le Canton de Gore et les marges à respecter sont plus sévères que dans le DL. La municipalité compte 42 km de chemins privés dont près de 13 km dans le DL à lui seul. La municipalité de Gore a, en tout, 72 km de routes.

Le coût du déneigement à la municipalité est d'environ 5 000 \$/km et l'entretien général d'environ 8 000 \$/km ce qui représente une somme de 13 000 \$/km annuellement. Les taxes payées par les propriétaires du DL et de Cadus représentent environ 12% des revenus de la municipalité.

Le CADL a déjà fait différentes démarches concernant des avis légaux auprès d'un notaire confirmant que les chemins, parcs et fonds des lacs appartiennent bel et bien à Cadus. Quant aux fonds de lacs, il nous faudra attendre les correctifs nécessaires puisque depuis 1918, aucun fond de lac ne peut être transféré lors d'une vente de propriété. Les espaces verts sont enregistrés comme tels ce qui veut dire que nous pouvons maintenir leur caractère privé, peu importe la municipalisation ou non des chemins du DL.

Présentation par Dominique Legault concernant CNC (Conservation Nature Canada), un organisme fondé en 1960. Mme Legault nous cite en exemple le Domaine du lac Notre-Dame qui a eu recours à CNC il y a quatre ans. Suite à la visite de CNC au DL en juillet dernier, ils ont confirmé leur intérêt, le DL pouvant contribuer à la création d'espaces protégés et à la jonction d'aires de déplacements de la faune. Par contre, la représentante de CNC nous a confié ne pas disposer des ressources nécessaires pour l'achat d'une partie du Domaine à court terme. Ils sont sans fonds pour l'instant. Cette avenue exige du temps et la création éventuelle d'une fiducie sociale. Dominique lance un appel à tous pour que d'autres proprios se joignent à elle dans ces démarches. D'ailleurs, l'évaluation du DL demandée à une firme indépendante a été articulée selon les critères de CNC.

M. Laberge nous informe que d'autres partenaires ayant comme mission la préservation peuvent être considérés (Fondation Hydro-Québec pour l'environnement et Canards illimités, notamment).

6. OPTIONS EXAMINÉES

A. Concernant l'entretien des chemins

On nous brosse un portrait sommaire de la situation financière du DL et des capacités financières de la municipalité. Les différentes options sont présentées : le statu quo est impossible étant donné les déficits actuels et à venir s'y rattachant. L'entretien par la municipalité se partage entre deux options : avec ou sans cession des droits. La cession des droits devient une municipalisation des chemins du DL, donc une perte du côté privé des chemins. M. Béliveau précise que seul le propriétaire du Domaine peut demander la « municipalisation » des rues du Domaine. En ce qui concerne la prise en charge des rues par la municipalité, seul 50%+1 des proprios riverains des routes peuvent le demander. À noter que la municipalité peut fort bien exiger une mise à niveau de nos rues. Certaines ne rencontrent certainement pas les normes municipales. Le cas échéant, elle peut effectuer les travaux et en refiler l'amortissement aux propriétaires du Domaine. Cette situation devra être clarifiée.

B. Concernant l'achat du Domaine

On nous présente les 3 options avec une diversité de renseignements concernant les règles de la municipalité, les coûts, nos moyens financiers, ce qui est viable, les coûts d'opération du DL, la problématique des chemins, etc.

Plan 1) : les propriétaires achètent l'ensemble du Domaine : en considérant le montant de 1,2 M\$, la mise de fond serait considérable et l'ensemble des propriétaires devrait avancer une somme d'au moins 10 000 \$ chacun, ceci incluant les propriétaires de terrains seulement.

Plan 2) : un partenaire privé achèterait une partie du Domaine, selon nos conditions, et l'autre partie serait achetée par l'ensemble des propriétaires du DL. Ce pourrait être par exemple la vente de la partie du Domaine se situant du côté de *Braemar* et *Stephenson* à un promoteur, en se gardant une zone « tampon ».

Plan 3) : les propriétaires du DL achètent une partie du domaine (chemins, espaces verts, fonds de lacs) et récupèrent les droits de perception des cotisations ; l'APDL se substitue à Cadus dans l'administration du Domaine.

7. PÉRIODE DE QUESTIONS

Plusieurs personnes présentes manifestent le besoin de clarifier certains aspects en posant des questions tour à tour ou en faisant des commentaires.

Question 1 : si on se fie aux chiffres avancés par la municipalité du 13 000 \$/km en entretien annuel : depuis le temps que nous entretenons nous-mêmes nos chemins, la municipalité ne nous doit-elle pas une rétroaction sur nos trop-payés?

Réponse : les lois et règlements municipaux sont ce qu'ils sont; légalement, la municipalité ne nous doit rien.

Commentaire 1 : une personne rappelle la situation en 2003 où la municipalité était intéressée à acheter les zones humides, notamment la héronnière; l'intérêt pourrait être là encore aujourd'hui.

Question 2 sur les espaces verts : sont-ils notariés?

M. Julien Béliveau répond que ce sont des servitudes, qu'elles sont effectivement notariées et que cela est inscrit dans les contrats d'achat de plusieurs propriétaires. Jean-Martin Laberge ajoute que tous les espaces verts sont protégés.

Question 3 : si la municipalité prend en charge l'entretien des chemins, qu'est-ce qui arrive avec les espaces verts? Avec les taxes? Vont-elles augmenter? Et la circulation sur le domaine?

Julien Béliveau et Jean- Martin Laberge clarifient ces points.

Question 4 : qu'est-ce qui arrive si on ne fait rien?

Mark Stamm rappelle la réalité des négos en cours avec Cadus, le désir de M. Urvat, clairement exprimé, de passer le flambeau aux propriétaires de même que l'entente d'exclusivité que nous avons présentement avec Cadus pour négocier l'achat du DL. Jean-Martin Laberge soulève l'éventualité de la vente à un promoteur privé par Cadus, si on ne fait rien, avec toutes les conséquences imprévues et incontrôlables que cela suppose. Mark Stamm ajoute que l'on souhaite, simplement, trouver une solution entre nous pour avoir le contrôle de notre avenir au DL.

Commentaire 2 : quelqu'un fait remarquer que l'échéancier de mai 2016 pour conclure avec Cadus est un peu court.

Commentaire 3 : un propriétaire s'exprime sur la nécessité du maintien de la tranquillité dont on profite à juste titre puisque c'est la raison pour laquelle nous vivons au DL, un point essentiel à ne pas oublier selon lui, sans oublier les espaces verts, le côté privé des chemins; enfin, il s'inquiète des effets que pourrait avoir un développement par un promoteur peu soucieux de la préservation de ce qu'on a.

Commentaire 4 : une personne s'interroge sur le genre de développement et de gestion opérés par Cadus sur le Domaine, sur le fait, notamment, que l'opération est déficitaire depuis déjà un bout de temps, qu'ils aient refusé, de plus, l'offre de la municipalité d'entretenir les chemins en contrepartie d'une baisse des cotisations des proprios. On peut certainement mettre en doute selon elle la qualité et la justesse de leur gestion.

Intervention 1 : une autre personne demande que l'on fasse immédiatement le vote pour l'entretien des chemins par la municipalité en cas de défaut par Cadus de le faire pour que l'on comptabilise dès maintenant la majorité nécessaire de 50% des proprios+1 et qu'on puisse agir sur la municipalité pour la prise en charge de cet entretien en cas d'urgence.

Question 6 : dans la foulée des démarches qui ont été faites auprès d'un promoteur de Lachute, connu de quelques membres du comité, pour tester la possibilité d'un tel partenariat, est-ce que le comité est ouvert à d'autres propositions de promoteurs, au-delà des contacts qui ont déjà été faits?

La réponse est oui.

Question 7 : est-ce que Cadus a manifesté l'intérêt de ne vendre que les espaces verts, les terrains restants (constructibles) et les contrats avec les proprios?

Mark Stamm précise que, pour l'instant, ils veulent tout vendre.

Question 8 : est-ce que le fait de confier l'entretien des chemins à la municipalité change la valeur du Domaine?

Non, les chemins ne sont pas taxés.

Mise au point : un membre du comité tient à préciser que ce que nous voulons c'est un mandat de négociier de la part des proprios; mais tant que nous n'avons pas l'ensemble des livres et des états comptables, il nous manque une information fondamentale pour négocier et faire une offre; nous attendons toujours cette information. De plus, il faut être conscient que les acheteurs ne se bousculeront pas pour acheter une telle propriété où le développement est presque complété; nous avons donc une occasion à saisir.

Question 9 : qu'est-ce qui arrive si la municipalité prend en charge l'entretien de nos chemins dans l'état où ils sont? Y aura-t-il des coûts pour la mise à niveau, si cela est nécessaire? Nos taxes seront-elles augmentées?

Plusieurs précisions sont apportées notamment le fait que les chemins ont été négligés par Cadus depuis plusieurs années (ajout d'agrégat pour les maintenir en état, notamment); il y aura certainement des coûts pour la mise à niveau de nos chemins et il est possible que ces coûts doivent être assumés via nos taxes.

Commentaire 5 : est-ce que nos chemins sont conformes aux normes de la ville? S'ils le sont il n'y aurait donc pas de coûts de mise à niveau. Le maire aurait mentionné verbalement que nos chemins semblaient conformes aux standards. Une situation qui devra être clarifiée.

Intervention 2 : une personne mentionne qu'il faut régler maintenant le problème de l'entretien des chemins avec la municipalité et prendre notre temps pour les démarches d'achat.

Réplique de Jean-Martin Laberge : il faut battre le fer pendant qu'il est chaud; pour l'instant nous avons une entente d'exclusivité pour négocier mais il y a une échéance; ça ne durera pas éternellement...

Question 10 : qu'est-ce qui arrive si Cadus fait faillite?

Julien Béliveau explique que dans une telle situation, on devient des créanciers et que l'on peut agir juridiquement; mais ce n'est pas l'avenue que l'on souhaite emprunter.

Mark Stamm ajoute que l'on explore présentement une variété d'options et qu'il faut les approfondir; il faut rester ouverts et ne pas diaboliser, par exemple, l'association avec un promoteur. Si nous sommes en contrôle du DL, nous pourrions établir nos règles, définir les termes de notre association, le ou les secteurs à développer, etc.

Question 11 : quelle sorte de structure aurons-nous entre nous?

Réponse : tout cela reste à définir; une coopérative avec des parts, un OBNL vs OSBL?; mais il faut impliquer une majorité de propriétaires dans cette structure à construire.

Question 12 : comment se fera un partenariat avec un organisme comme CNC?

Dominique Legault explique brièvement cette possible association en parlant notamment de la suggestion de CNC de créer une fiducie sociale qui nous permettrait aussi d'aller chercher des fonds d'autres organismes. Mais elle ajoute qu'il y a d'autres modèles; le problème est que la mise sur pied de partenariats de ce genre demande du temps et de l'énergie; il faut s'en occuper.

Jean-Martin Laberge complète en expliquant la situation financière de CNC; ils sont sans fonds présentement et il sera sans doute nécessaire pour avoir leur implication que des propriétaires consentent à faire des dons à CNC pour qu'il y ait une implication financière de l'organisme.

Commentaire 6 : une personne remet en question la légitimité de l'APDL pour négocier au nom des proprios en arguant que les propriétaires n'ont pas donné ce mandat à l'APDL.

Mark Stamm clarifie la situation en précisant que nous sommes présentement dans une phase de discussion avec Cadus parce que ces derniers ont approché l'APDL pour communiquer leur désir de vendre le Domaine aux proprios; le mandat de négocier devra nécessairement être demandé aux proprios lorsque nous serons rendus à ce stade; ce qui n'est pas le cas présentement.

Question 13 : une personne demande des précisions sur les implications de l'impartition des chemins à la municipalité par rapport au côté privé des chemins. Jean-Martin Laberge fait une mise au point brève sur ce que cela implique, les coûts, les règles de la ville, les limites de l'impact de la municipalisation, si cela advient.

8. CONSULTATION

Un vote à main levée est demandé à l'assemblée pour entreprendre les démarches d'impartition de l'entretien des chemins auprès de la municipalité en cas d'urgence. Une forte majorité des personnes présentes appuie la motion. Le mandat pour ce point est clair.

Pétition :

Louise Laberge et Mark Stamm font la lecture à l'assemblée du texte de la pétition à signer demandant officiellement à la municipalité de prendre en charge l'entretien des chemins dans l'éventualité où Cadus se désiste pour quelque raison que ce soit.

Sondage :

Un sondage est distribué à tous les participants pour leurs opinions ou intentions sur les sujets suivants : entretien des chemins à long terme, contribution financière pour l'achat du DL, contribution financière par l'achat de terrains, cotisation spéciale à l'APDL pour financer les frais, mandat pour négocier avec Cadus.

Commentaires finaux :

Mark Stamm considère que la réunion est une réussite pour tous parce que nous avons pu rejoindre et informer une grande majorité de propriétaires, prendre leur pouls et connaître leurs positions et leurs points de vue concernant l'avenir du DL. Julien Béliveau ajoute en terminant qu'il ne faut pas négliger le fait que nous avons l'appui de la municipalité pour réussir ce projet.

9. PROCHAINES ÉTAPES

Mark Stamm conclue la réunion en présentant les prochaines étapes.

LEVÉE DE L'ASSEMBLÉE vers 12h00.