

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE
des propriétaires du Domaine Lakefield
SAMEDI LE 10 JUIN 2016 - 9H30 à 12H00, Lachute QC

PROCÈS-VERBAL

Ordre du jour Original

ORDRE DU JOUR:

- 1- Mot de bienvenue
- 2- Vérification du quorum
- 3- Élection d'un(e) président(e) de la réunion
- 4- Adoption de l'ordre du jour
- 5- Présentation de l'entente avec CADUS
- 6- Mot du maire (Scott Pearce)
- 7- Présentation des principaux règlements de la SPDL (ou APDL modifiée)
- 8- Présentation du budget préliminaire 2017-2018 de la SPDL (ou APDL modifiée)
- 9- Vote de l'assemblée sur l'entente avec Cadus et les règlements généraux
- 10- Présentation des états financiers de l'APDL
- 11- Élection des membres du CA
- 12- Varia
- 13- Levée de l'assemblée

FIN DE L'ORDRE DU JOUR

ORDRE DU JOUR RÉVISÉ AU DÉBUT DE L'ASSEMBLÉE :

1. Mot de bienvenue
2. Vérification du quorum
3. Élection d'un(e) président(e) de la réunion
4. Adoption de l'ordre du jour
5. Mot du maire (Scott Pearce)
6. Présentation de l'entente avec CADUS (George Lowenfeld)
7. Vote de l'assemblée sur l'entente proposée avec CADUS
8. Présentation des principaux règlements de la SPDL (ou APDL modifiée)
9. Vote de l'assemblée sur les règlements de la SPDL
10. Présentation et approbation des états financiers de l'APDL
11. Élection des membres du CA
12. Varia
13. Levée de l'assemblée

1. OUVERTURE DE L'ASSEMBLÉE

L'assemblée est déclarée ouverte à 9h30 par Salam Yazbeck, président de l'APDL.

2. VÉRIFICATION DU QUORUM PAR SALAM YAZBECK

Nous avons quorum. 111 personnes présentes pour 73 propriétés et 6 procurations.

3. ÉLECTION D'UN PRÉSIDENT DE LA RÉUNION

Julien Béliveau est proposé comme président de réunion. L'assemblée passe au vote et il est élu président de la réunion.

4. MISE EN CONTEXTE

Julien Béliveau indique que c'est un réunion double. Ce sera une réunion de tous les propriétaires du domaine Lakefield et aussi une partie de la réunion concernera l'APDL en tant qu'entité. Il indique que les deux peuvent se chevaucher. Il indique qu'il y aura période de question après chacune des présentations. Il propose que la présentation de la municipalité se fasse en premier comme ils doivent assister à un autre événement. Julien Béliveau présente Alain Giroux, conseiller municipal et aussi propriétaire au Domaine Lakefield. Il présente aussi Julie Boyer, directrice générale de la municipalité. Il présente aussi le Maire Scott Pierce et il indique qu'il est un ami du domaine Lakefield et qu'il a déployé de grands efforts depuis un an pour nous aider dans notre situation.

5. PRÉSENTATION DU MAIRE SCOTT PIERCE.

M. Pierce indique que l'année passée (2015) Cadus lui a demandé d'assister à une rencontre avec Cadus (M. Bier) et les propriétaires. Il indique que M. Bier l'a informé que Cadus perdait de l'argent pour l'entretien des chemins dans le domaine et qu'ils allaient doubler les frais des résidents. Le maire trouvait cela inacceptable. M. Bier a alors dit au Maire qu'en tant que Municipalité vous pouvez aider Cadus. Mais la réponse de la municipalité est claire. La municipalité ne peut pas aider une compagnie à but lucratif. Elle est là pour les citoyens. M. Bier lui demande alors, que pouvez-vous faire ? Le maire lui indique une solution. Vendez les chemins pour 1\$ aux propriétaires et à ce moment la municipalité pourra faire le déneigement.

Comme Cadus et l'APDL avaient une entente de principe pour le transfert des chemins, la municipalité a accepté de déneiger pour l'hiver 2015-2016. Cependant, le maire explique que s'il n'y a pas d'entente finale avant l'hiver 2016-2017, la ville ne déneigera pas et enverra la facture de 2015-2016 à Cadus. Il répète que la ville ne subventionnera jamais une compagnie à but lucratif. Le but de la municipalité est de faire sauver de l'argent aux propriétaires, pas de subventionner des entreprises.

Le maire démarre ensuite la présentation sur la municipalisation des rues privées.

Lors de la création du Domaine Lakefield, les acheteurs de terrains ont choisi de vivre dans un domaine privé.

Comme tous les autres propriétaires qui ont décidé de vivre sur une rue privée, ils ont choisi de payer par le biais de cotisations annuelles pour l'entretien hiver et été du Domaine.

De la même façon que ceux qui choisissent d'envoyer leurs enfants à l'école privée, ceux-ci doivent quand même payer leurs taxes scolaires.

Les rues privées de Gore

La situation de Gore :

Nombre de rues privées : environ 100

Kilomètres de rues privées : environ 53

Kilomètres de rues publiques : environ 74

Budget annuel de la voirie : 1 327 283 \$

Rôle d'évaluation de Gore : 400 730 900 \$

Rôle d'évaluation du Domaine : 48 939 700 \$

La politique de municipalisation de Gore

- Depuis des décennies, Gore accepte de municipaliser des rues à la demande d'une majorité de propriétaires riverains.
- Un règlement dûment adopté en 1995 précise les conditions de la prise en charge de rues privées par la municipalité (résolution 94-157).

Quelques prises en charge de rues privées

- Rue des Lys (travaux faits par la municipalité — règlement d'emprunt payable par les propriétaires riverains).
- 5^e Avenue (travaux faits par la municipalité — règlement d'emprunt payable par les propriétaires riverains).
- Rue des Roses (travaux faits par la municipalité — règlement d'emprunt payable par les propriétaires riverains).
- Rue Gregalack (travaux de mise aux normes faits et payés par les propriétaires riverains avant la municipalisation voir résolution 95-140).

Les contribuables doivent être traités équitablement

- La municipalité doit traiter chaque contribuable de façon équitable.
- Ceci signifie que la municipalité ne peut pas charger les coûts de mise à niveau de rues à un groupe de contribuables et ne pas le faire pour un autre.

Procédure de « municipalisation »

- La municipalité est disposée à accueillir une demande de prise en charge des rues du Domaine Lakefield aux conditions que je viens d'énoncer.
- Par contre, il faut que cette demande vienne du ou des propriétaires de ces rues et que 50 % + 1 des propriétaires riverains le demandent.
- Si Cadus conserve la propriété de ces rues, la municipalité ne peut en assumer la prise en charge à moins que Cadus ne renonce aux cotisations annuelles, car autrement ceci lui procurerait un avantage financier qui, lui, serait illégal.
- Le cas échéant, les propriétaires affectés peuvent exiger un référendum sur le règlement d'emprunt qui couvrirait les coûts de l'étude de faisabilité et/ou les coûts de mise à niveau.
- Un règlement d'emprunt est rejeté si une majorité simple de voteurs affectés votent contre, c'est-à-dire que 50 % +1 de ceux qui votent s'y opposent.
- Bref, la municipalité ne peut pas offrir directement ou indirectement une subvention à une entreprise à but lucratif.
- Elle peut le faire cependant au bénéfice d'une société à but non lucratif (comme l'APDL).
- Elle le fait d'ailleurs en versant à l'APDL une subvention de 1000 \$ pour l'ensemencement des lacs et elle l'a fait en défrayant les coûts du déneigement de l'hiver dernier.

Le déneigement de l'hiver dernier

- La prise en charge du déneigement de l'hiver dernier fut faite à la suite d'une entente entre Cadus et l'APDL selon laquelle cette dernière devenait propriétaire des rues du Domaine.
- Si cette entente n'est pas conclue de façon définitive, la municipalité ne pourra pas déneiger les rues lors de l'hiver 2017/2018.
- De plus, la municipalité devra facturer Cadus pour les frais qu'elle a engagés l'hiver dernier, soit un montant de 46 000 \$.

Obligation de services des municipalités selon les règlements écrits

- Une municipalité n'est aucunement obligée de déneiger ou d'entretenir ses rues, qu'elles soient publiques ou privées.
- Elle doit fournir une gamme de services (par exemple, les services de sécurité police et incendie), mais c'est la responsabilité des résidents de s'assurer que leurs rues soient en état de les recevoir.

Note : Le maire indique qu'il a trouvé les deux règlements précédents bizarres et que ça doit dater de très longtemps mais surtout de ne pas s'inquiéter, la municipalité va continuer de déneiger les rues sur son territoire.

- Si une société à but non lucratif devient propriétaire des rues du Domaine Lakefield, la municipalité est prête à s’engager à les déneiger à même son budget général pendant 4 années. Le maire indique qu’ils ne peuvent pas s’engager plus que 4 années sans l’approbation du ministre des affaires municipales. La résolution pour 4 années est déjà passée au conseil municipal.
- La municipalité vient d’adopter un nouveau règlement concernant les normes minimales que doivent respecter les rues construites avant l’adoption des normes actuelles, ce qui devrait diminuer les coûts de la mise à niveau des rues du Domaine Lakefield. Dans le passé, la norme était de 8 mètres de large pour les rues collectrices, une nouvelle norme a été faite à 7 mètres pour les petits chemins collecteurs. Les plus petits seront de 6 mètres s’il n’y a pas beaucoup de circulation (Camionnage etc.)
- La municipalité serait disposée à financer le coût d’une étude de faisabilité et de coûts de mise à niveau des rues du Domaine.
- Pour être équitable envers tous les autres contribuables riverains de rues privées, le coût de cette étude devra être assumé par les propriétaires du Domaine Lakefield à même leur compte de taxes.
- La municipalité agira de la même façon si les propriétaires des rues en demandent la municipalisation, en tout ou en partie et qu’il faille mettre les rues à niveau.
- C’est-à-dire qu’elle proposerait un règlement d’emprunt qui, s’il est approuvé, financerait le coût de la mise à niveau de ces rues pour prise en charge définitive du déneigement et de l’entretien annuels.

Période de question suite à la présentation du Maire Scott Pierce

Commentaire #1 du maire : Le maire indique que la municipalisation est le choix des résidents. Les résidents peuvent décider d’avoir seulement le déneigement de la part de la municipalité ou de décider de municipaliser. Le maire remercie aussi les membres de l’exécutif de l’APDL ainsi que les membres du comité de négociations qui ont travaillé sans relâche depuis plusieurs mois pour aider tous les propriétaires du Domaine Lakefield.

Question #1 : Luc Robillard : L’an passé il avait été mentionné que ça coûterait 2M\$ pour remettre les chemins aux normes municipales est-ce le cas ?

Réponse du maire : Il ne pense pas, mais ça prend l’étude pour savoir combien ça coûterait. Il précise qu’avec les changements que la ville a fait au niveau de la largeur (de 8 mètres à 7 mètres, à 6 mètres), ça devrait être moins cher.

Suite de M. Robillard : Il indique qu'il a aussi vu une autre étude qui dit que vu la difficulté ça pourrait être beaucoup plus que ça. Il dit qu'il a fait un petit calcul et veut présenter son calcul.

Julien Béliveau intervient disant qu'il faudra discuter des coûts entre nous. Pas avec le Maire.

Le Maire ajoute : nous devons faire une étude avant pour savoir ce que sont les vrais coûts et ensuite les propriétaires pourront décider entre eux s'ils veulent ou non municipaliser.

Questions #2 : Yves Boisvert : Vous dites que vous allez déneiger les chemins pour 4 ans. Si les chemins ne sont pas aux normes, allez-vous cesser de déneiger après ces 4 ans ?

Réponse du maire : Non, pas du tout. Nous avons pris une décision à Gore depuis que je suis maire pour offrir le déneigement des chemins privés et alléger le fardeau fiscal des gens. Si les résidents le demandent, nous le faisons, mais ils doivent être propriétaires de leurs rues. On met 4 ans car on peut seulement mettre 4 ans à la fois. Si on veut à perpétuité, on doit demander au ministre des affaires municipales. La ville travaille selon la demande des résidents.

Question #3 de Jean-Martin Laberge : J'aimerais savoir si on peut seulement municipaliser quelques chemins. Par exemple municipaliser Rainbow jusqu'à Tour du lac, Sunrise jusqu'à Fleet et jusqu'à Braemar et quand même continuer à faire déneiger le reste des chemins par la ville.

Réponse du maire : Absolument. La ville peut faire la municipalisation de quelques chemins. Ce sont les propriétaires qui décident. La ville n'est pas là pour vendre la municipalisation. Ça ne donne rien à la municipalité. Ce sont toujours les propriétaires qui décident.

Jean-Martin ajoute : On pourrait donc demander de faire l'étude avec tous les chemins et aussi seulement une portion des chemins.

Question #4 Daniel Bélanger : Vous avez garanti 4 ans, mais si il y'a changement de maire est-ce que ça tient toujours ?

Réponse du maire : Le conseil municipal a voté. Légalement on a déjà garanti 4 ans. Mais on ne peut pas mettre quelque chose à perpétuité en tant que conseil municipal sans avoir l'appui du ministre. C'est un peu son inquiétude car l'opposition était contre le déneigement des rues privées, donc s'il n'est

pas élu maire on ne peut garantir plus que 4 ans. Il faudra que la municipalité demande au ministre pour que ce soit à perpétuité.

Questions #5 d'un résident : Le pourcentage de chemins privés dans la municipalité c'est quoi ? Comme ce résident n'était pas là au début de la présentation, Julien Béliveau indique que c'était dans la présentation du début.

Question #6 Jean-Jules Riopel : Je pensais que la loi 70 disait textuellement que la municipalité peut municipaliser une rue privée sur demande de 50%+1. Cette loi ne précise pas à qui elle appartient.

Réponse du maire : La loi dit que la municipalité peut offrir des services mais la loi dit aussi qu'elle doit être équitable avec tous les contribuables. Certains résidents ont déjà payé pour faire municipaliser leurs rues.

Guy Marier ajoute : Ce qu'une municipalité ne peut pas faire c'est de financer une compagnie privée à but lucratif comme Cadus.

Le maire ajoute que s'il voulait rendre aux normes et municipaliser tous les 100 chemins privés de la ville, ça coûterait quoi ? 700M\$. La ville a un budget de 3 M\$ seulement. Ce n'est pas faisable. La loi le permet mais ça ne serait pas une bonne décision. La municipalité a fait tout ce qu'elle peut pour aider les gens du domaine. Le problème c'est que Cadus a menacé de doubler les frais car ils n'arrivent pas et la ville en acceptant de déneiger a aidé les résidents au maximum de sa capacité et le maire précise que c'est une des seules municipalités qui accepte de déneiger les chemins privés.

Le maire termine sa présentation.

Commentaire de Salam Yazbeck président de l'APDL :

Les membres du comité de négociation ont passé des centaines et des centaines d'heure de travail et ont dû négocier avec des gens difficiles qui changeaient d'avis sans arrêt. Je tiens à remercier ces gens. Par exemple le nombre de courriels échangés depuis le début de la négociation atteint plus de 700.

6. PRÉSENTATION DE L'ENTENTE AVEC CADUS (GEORGE LOWENFELD)

Il présente le résultat des négociations.

En achetant une propriété dans le Domaine Lakefield nous avons accepté :

- Les règlements existants ;

- Le droit de Cadus de réclamer des contributions annuelles aux frais de fonctionnement du domaine (Art.7.1 et 7.2) ;
 - Cadus comme gestionnaire du Domaine ;
 - Le fait que Cadus est contrôlé par des actionnaires étrangers ;
- Par conséquent :
- Nous avons accepté implicitement leur plan d'affaires ;
 - Nous nous sommes exposés à la possibilité que Cadus cesse d'exister ou qu'il devienne incapable de fonctionner selon leur plan. Cadus est une société limitée contrôlée par des actionnaires. Ils ont 3 sources de fonds possibles : Vente d'actifs (terrains), cotisation des propriétaires et finalement les actionnaires. Mais les actionnaires ne sont pas obligés de mettre de l'argent. S'ils arrêtent de fournir de l'argent la société meurt ;
 - Nous avons peu ou pas de possibilités d'influencer le développement futur du domaine ;
 - Nous avons profité de chemins en très bon état et du service exceptionnel d'Yvon.
- Art-7.1
 - Détermine la date du 31 mars pour le paiement des frais annuels ;
 - Établit le montant de la contribution annuelle à \$300 pour chaque terrain avec un bâtiment ;
 - Prévoit une augmentation annuelle de ce montant en fonction de l'indice des prix à la consommation tel que déterminé par Statistiques Canada.
 - Art- 7.2
 - Les frais annuels collectés pour le bénéfice des propriétaires de lots doivent servir à l'entretien général et l'amélioration du domaine de la façon suivante :
 1. Entretien des chemins et des espaces communs ;
 2. Achat d'une police d'assurance couvrant les espaces communs ;
 3. Maintenir les standards environnementaux pour la qualité de l'eau, le niveau d'eau ainsi que le drainage ;
 4. Maintenir une signalisation sur les routes pour l'usage public ;
 5. Assurer une amélioration continue des espaces communs.
 - George ajoute : Il est à noter que même si la ville fait le déneigement, la ville n'est pas responsable de l'entretien des chemins. Par exemple, s'il y a un trou dans un chemin ou s'il y a des arbres qui tombent, ce sont nos frais annuels qui payent pour cela pour avoir les services de quelqu'un comme Yvon.

L'article 7.2 ne dit pas

- Ce pourquoi Cadus paie ni combien. Il y'a 13,5 KM de rue dans le domaine (x2 car il y a deux côtés de chemin). De ces 27 KM Cadus a 9 KM donc 33%. Donc si nous avons à payer, Cadus doit aussi payer sa part si jamais on municipalise ;
- Disposition de surplus éventuels ;
- Ne prévoit pas une façon de traiter les urgences ou les évènements imprévus (Par exemple une tempête, qui détruit un chemin).

Ce qui s'est passé :

- Cadus a financé ses opérations en vendant des terrains à construire ;
- La vente de terrains a beaucoup ralenti et il ne semble pas qu'il y en ait eu récemment ;
- Les actionnaires ont dû injecter des montants d'argent de plus en plus importants pour financer les opérations ;
- Les actionnaires ont pris de l'âge, et leurs enfants ne sont pas intéressés avec ce qui se passe dans le domaine.

Le problème qu'on a

- Cadus est une entité incorporée dont les actionnaires jouissent de la clause « responsabilité limitée ». Donc la responsabilité des actionnaires est limitée au montant qu'ils ont investi dans les actions ;
- Les actionnaires ne peuvent pas être forcés à contribuer ;
- Cadus a informé l'APDL que la compagnie est rendue à bout de ressources et que le Domaine pourrait être à vendre ;
- M. Lowenfeld indique que Cadus peut demander la protection de la cour contre les créanciers car ils sont en situation d'insolvabilité de plusieurs millions de dollars. Selon un bilan qui lui a été remis par M. Bier. George le montre à l'écran mais ne peut révéler les montants ;
- C'est pour cela que nous travaillons, nous travaillons pour nous protéger de la faillite de Cadus.

Autres constatations

- Le nombre de membres de l'APDL est limité à un petit nombre de propriétaires.
- L'APDL ne peut pas représenter tous les propriétaires sans un mandat clair à cet effet et sans financement adéquat. Ce mandat clair nous a été donné par tous à la dernière réunion et ce mandat était de négocier une entente et vous la présenter ;
- Les solutions de rechange à l'APDL sont limitées.

L'entente

- Gore est notre ami dans l'entente qu'on a négocié ;
- Le 14 novembre 2016 on a signé une proposition d'entente avec Cadus dans laquelle Cadus s'engage à céder pour 1\$, les chemins, les espaces verts, les lacs et les cours d'eau du domaine, le contrôle des règlements du domaine et la collecte des droits de cotisation ;
- Basé sur cette proposition, Gore a accepté de déneiger les rues pendant l'hiver 2016-2017 ;
- L'élément central de cette entente était que nous devions signer une entente finale avant le 31 mars 2017. Le 31 mars est passé et nous n'avons pas d'entente finale ;
- La négociation n'est pas finie et c'est pour ça qu'on est ici ;
- Nous avons donc commencé des négociations avec Cadus et Gore.

Actions entreprises

- Adoption par une majorité écrasante de propriétaires d'une motion demandant l'assistance de la municipalité de Gore pour le déneigement des routes dans le cas où Cadus ne pourrait assurer ce service ;
- Le conseil d'administration de Cadus a reçu le mandat d'entreprendre les négociations avec Cadus ;
- Ces négociations ont commencé et le conseil d'administration a fait une offre à Cadus.

George ajoute : j'aimerais vous dire qu'il y a seulement une chose qu'on a gagné quand l'entente sera ratifiée. On a gagné 4 ans pour prendre une décision logique qui fera du sens à tous. Et il n'y a pas beaucoup de choix. Si nous sommes propriétaires des chemins nous pouvons :

Soit :

- 1- Garder les chemins et en faire l'entretien avec nos cotisations et demander à avoir le déneigement à perpétuité si on peut l'avoir. Si on ne peut pas l'avoir du ministre alors après 4 ans, ça dépend du conseil municipal en place. Il faut savoir cependant que les cotisations ne sont pas suffisantes à long terme pour assurer l'entretien et la réparation des chemins. Il faudra penser à une augmentation.
- 2- Municipaliser les chemins. On doit alors faire faire une étude pour savoir combien ça coûte et par la suite on prend la décision. On a reçu un email de quelqu'un sur le domaine. C'était un peu trop tôt. Dans cet email il parlait de 6M\$ de dollars pour municipaliser mais il considérait des chemins de 20 mètres. Le règlement pour des chemins non-achalandés est de 8, de 7 ou de 6 mètres. Donc ce serait beaucoup moins cher. Le maire nous a expliqué la démarche à suivre. Il faut faire une étude, cette étude déterminera le coût et les impacts de

municipaliser. Par la suite, les propriétaires pourront prendre une décision sur ce qu'ils veulent faire.

Nos objectifs :

- ASSURER NOTRE AVENIR en prenant le contrôle des routes, espaces verts et des lacs ainsi que le droit de collecter les frais annuels ;
- NEGOCIER LA PARTICIPATION financière de Cadus aux coûts des opérations. Ils ont accepté de participer en payant environ 29 500\$ pour l'année 2017. L'entente finale ne sera pas signée si Cadus n'a pas un chèque certifié de ce montant au moment de la signature ;
- Réviser les règlements du domaine. Doit-on le faire. Les règlements sont maintenant moins puissants que ceux de la municipalité.
- NEGOCIER LE TRANSFERT DES ROUTES À LA MUNICIPALITÉ DE GORE. Seulement si l'assemblée des propriétaires décide de faire faire une étude et suite à cette étude décide d'aller de l'avant avec la municipalisation.

Sommaire des négociations :

- Une offre d'achat fut soumise aux représentants de Cadus il y a deux ans ;
- Aucune réponse ne s'en est suivie ;
- Cadus a par la suite offert de transférer les routes, les espaces verts, les lacs, la gestion du domaine, le droit de collecter les frais annuels ainsi que le contrôle des règlements du Domaine à un organisme sans but lucratif contrôlé par les propriétaires...;
- À la condition que...
- Cadus conserve un degré de contrôle significatif sur les règlements du domaine;
- Cadus n'assure pas le déneigement pour l'hiver 2016-2017;
- Plusieurs autres conditions pour leur garantir le droit de continuer à vendre des terrains;
- La municipalité a accepté de prendre en charge le déneigement des routes pour l'hiver 2017 à condition que les parties négociantes arrivent à une entente au plus tard le 31 mars 2017 ;
- Gore ne prend pas la responsabilité de l'entretien des routes (comme l'enlèvement des arbres tombés par exemple) ;
- Gore est ouverte à l'idée d'une entente à plus long terme si elle obtient en échange le droit de réaliser une piste cyclable le long de la route 329.

Projet d'entente :

- Cadus transfère à l'APDL les routes, espaces verts pour une somme symbolique de \$10 ;
- Ce transfert n'est assorti d'aucune condition empêchant l'APDL de négocier le transfert des routes à la municipalité. Nous pouvons donc décider de

municipaliser les routes. Mais nous garderons les espaces verts car si on veut contrôler le domaine on doit contrôler les espaces verts. Ça veut aussi dire qu'on devra les entretenir et nous aurons besoin de fond pour ça, même si les routes sont municipalisées ;

- Les parties négociantes s'entendent sur une contribution annuelle par Cadus. Celle-ci étant calculée en fonction des règlements du domaine ;
- L'APDL gère les règlements du domaine et assume la responsabilité de collecter et d'administrer les frais annuels, ceci en vertu d'un contrat à long terme ;
- Cadus conserve le droit de vendre des terrains et de contrôler les règlements du domaine qui, eux, ne peuvent être modifiés qu'avec l'assentiment de 75% des propriétaires autres que Cadus ;
- L'entente contiendra aussi une clause nous protégeant si jamais Cadus se retrouve en défaut de paiement;
- L'entente avec Cadus chez le notaire pour le transfert des chemins et espaces verts est terminée à 95%. Ça décrit ce qu'on achète (routes et espaces verts) ;
- L'entente légale avec Cadus :
 - C'est une autre entente qui entre-autres décrit ce qui va se passer si Cadus ne paye pas et qui décrit aussi leurs droits en tant que propriétaire comme tous les autres propriétaires ;
 - Ils doivent donc payer leur cotisation annuelle chaque année. Nous avons un problème cependant, présentement si un propriétaire ne paye pas ses cotisations, Cadus peut aller aux petites créances pour se faire payer. Dans notre cas, suite à l'entente, si jamais Cadus ne payait pas sa cotisation, comme c'est une corporation et que le montant est élevé il y a une limite pour les petites créances. Il faudrait donc poursuivre devant la Cour du Québec et ça coûte cher. Donc on veut éviter ça et dans l'entente avec Cadus on trouvera un moyen de se protéger. Ce n'est pas encore défini comment ;
 - L'entente pour la gestion des cotisations pour les chemins a une durée de 50 ans ;
 - Cadus continue de contrôler les règlements mais ne peut pas les modifier sans l'accord de 75% des propriétaires ;
- George note : Nous avons une servitude dans notre contrat d'achat et Cadus ne peut pas s'en défaire. Le seul moyen qu'ils peuvent se défaire de leurs obligations c'est s'ils font faillite. Notre contrat aura des conditions qui vont stipuler ce qui se passera dans le cas d'une faillite de Cadus.

George note que Guy Marier a passé une année complète de son temps à discuter avec M. Bier, les autres membres du comité ont aussi passé beaucoup de temps là-dessus. Si on comptait les heures passées par le comité à un taux de 200\$ l'heure et qu'on avait dû payer pour se faire représenter on serait rendu entre 250 000\$ et 300 000\$ en frais professionnels. De l'autre côté M. Bier charge pour son temps aux actionnaires de Cadus pour cette négociation. George indique que l'intérêt de M. Bier semble de ne pas vouloir finir cette histoire rapidement.

Accord avec Gore

- Le conseil municipal de Gore a voté une motion, conditionnelle à une entente signée entre Cadus et l'APDL, et qui assure que la municipalité prend en charge le déneigement des routes du Domaine Lakefield pour une période de quatre (4) ans ;
- Ceci n'inclut pas l'entretien des chemins ;
- Gore offre son aide pour obtenir une estimation professionnelle du coût nécessaire à la mise aux normes municipales des routes du domaine et d'aider à lever les fonds nécessaires pour cela ;
- Quand les routes seront aux standards municipaux, elles seront transférées à la municipalité qui en assumera la responsabilité totale, comprenant l'entretien et les réparations toutes saisons.

Avantages de l'entente

- Les propriétaires contrôlent leur avenir ;
- Les propriétaires contrôlent les fonds collectés ainsi que la gestion de l'entretien des routes (environ 87 000\$ + 29 000\$ de Cadus) 116 000\$ par année. Si Gore paye pour le déneigement, nous aurons assez du 116 000\$ pour l'entretien des chemins et faire des réparations mineures ;
- Les règlements du domaine sont inchangés ;
- La municipalité assure un minimum de quatre ans de déneigement pour qu'on décide de notre futur et Gore offre son aide pour l'évaluation des coûts que nécessiterait la mise des chemins aux normes municipales ;
- Avant toutes choses, les propriétaires auront la possibilité de prendre une décision éclairée sur l'avenir du domaine :
 - DOMAINE PRIVÉ OU DOMAINE AVEC DES CHEMINS MUNICIPAUX ;
- Les propriétaires disposent d'une période de 4 ans pour prendre cette décision ;
- Les propriétaires n'auront pas le choix de prendre une approche professionnelle pour leurs chemins. Nous devons gérer nos chemins de façon responsable.

Désavantages de l'entente :

- Changement au statut quo ;
- Besoin d'accepter toute la responsabilité de la gestion du domaine et de l'administrer avec des ressources limitées ;
- Cadus demeure propriétaire de la plus grosse partie du domaine et les doutes sur son avenir ne sont pas dissipés. Cadus détiendra 53 millions de pieds carrés.

Ce qui reste à discuter à l'entente : que se passe-t-il dans le cas d'une faillite de Cadus ? C'est ce qui reste à discuter avec M. Bier avant qu'on puisse s'entendre.

George indique que lui, Guy Marier, Hugh Mitchell ainsi que Luc Girouard vont continuer sur le comité de négociation jusqu'à la fin des négociations.

George indique aussi que l'exécutif devra déterminer un budget pour gérer l'argent que nous recevrons quand l'entente sera signée.

George indique que bien des gens se posent des questions au sujet d'Yvon. Cadus veut garder Yvon comme employé. Nous allons demander à Cadus si on peut continuer d'utiliser les services d'Yvon.

Question #7 de Luc Robillard : Je vous remercie pour cette présentation. Il y a aussi un problème qu'on ignorait par rapport aux dettes de Cadus. Petite question : vous voulez avoir 100 000\$ alors que Cadus fonctionnait avec 83 000\$ avec un déficit avant que la municipalité ne prenne le déneigement. Il nous restera donc un surplus pour améliorer les chemins et les ponceaux, est-ce que je me trompe ?

Réponse de George : Non, vous avez raison. Les cotisations sont faites pour l'entretien du domaine et ça sera utilisé pour l'entretien du domaine et vous pouvez être sûr que les gens qui vont se présenter pour être dans l'exécutif vont prendre ça au sérieux.

Luc Robillard : Petite question là-dessus : si la municipalité arrêta de déneiger, il faudrait augmenter de 50 000\$ si on veut garder le même montant pour l'entretien ce qui augmenterait de 30% le montant de la contribution des gens.

Réponse de George : C'est ce qui sera décidé par le groupe de propriétaires ici.

Précision de Julien Béliveau : Pour qu'il y ait augmentation des cotisations 75% des propriétaires doivent autoriser un changement aux cotisations.

Commentaire de Salam Yazbeck président de l'APDL :

Il y a dans les courriels qui se sont échangés des commentaires à juste titre qui demandent « Ça fait 30 ans qu'on paye des frais annuels et ça fait 30 ans que Cadus déneige ; a-t-on des droits acquis ? » La réponse de l'avocat en droit municipal est non.

Question #8 : Résidente de la rue Stevenson : Elle demande si les propriétaires de la rue Stevenson sont inclus dans l'entente. Cadus leur a promis de leur construire un chemin. Et ce n'est pas fait et ils doivent faire le tour pour se rendre aux lacs.

Réponse de George : l'entente qu'on fait avec Cadus est pour l'achat des routes existantes et non pas des routes futures. Nous ne pouvons pas vous aider. Your question was « are we part of the Domain ». You have a servitude with Cadus not with the association. George added if the road would be municipalized the cost per owner would probably be determined by the frontage of the roads so you would not pay.

Since you would not be part of the buying of these roads you can abstain from voting. You have a legal problem with Cadus, we can't solve that problem.

Julien Béliveau demande qu'on ne discute pas des questions juridiques de certains propriétaires avec Cadus lors de cette assemblée qui concerne l'achat des routes existantes. Nous ne pouvons pas fournir de réponse là-dessus.

Jean-Martin Laberge précise que dans les budgets que Mme Le Gallou présente à chaque année, il n'y a pas de frais d'administration mais qu'il faudra penser à engager un administrateur pour collecter les cotisations annuelles. Il faut donc en tenir compte dans le budget.

Questions #9 : Diane Côté : Je suis celle qui a envoyé l'email à tous à propos du coût de municipaliser où le prix était de 6M\$. Où peut-on trouver les normes pour les routes ?

Réponse de George : Un nouveau règlement vient d'être passé à Gore la semaine dernière. Vous pouvez le demander à la ville. Mais la première étape est de faire faire l'étude pour qu'on sache exactement à quoi s'en tenir au niveau des coûts et des impacts. Par la suite nous pourrons tous prendre une décision éclairée.

Questions #10 : Question d'une résidente : Habituellement je paye toujours mes cotisations mais là j'attendais le signal de l'APDL avant de payer. Je pensais que comme la ville a déneigé il y aurait une baisse des cotisations.

Réponse de Julien Béliveau : Non il n'y a pas de baisse et oui on doit payer. Tous les montants déjà payés seront transférés à l'APDL lors de la transaction.

Question #11 d'un résident : Advenant le cas que l'APDL prendrait possession des chemins, est-ce qu'il pourrait y avoir une forme de bénévolat qui pourrait se faire ?

Réponse de Julien Béliveau : Bien certainement, ça serait toujours possible du bénévolat.

Question #12 de Gilbert St-Aubin : Je m'inquiète des coûts que ça pourrait coûter la nouvelle administration de l'APDL.

Réponse de Julien Béliveau : Je répète que pour augmenter les frais aux propriétaires, ça prend l'accord de 75% des propriétaires.

Commentaire #13 de Michel Morin : je n'ai jamais été avisé de cette réunion et je l'ai su par la bande. Comment ça se fait ?

Réponse de George Lowenfeld : Cadus jusqu'à maintenant avait refusé de nous donner la liste de tous les propriétaires. Nous devons donc fonctionner avec une liste partielle.

Réponse de Salam Yazbeck : Nous avons eu la semaine dernière la liste de Cadus et nous avons, moi et Daniel Bélanger notre trésorier, vérifié tous les propriétaires pour lesquels nous avons les courriels et quand nous ne les avons pas, j'ai appelé personnellement et environs 50% de ces numéros de téléphones n'étaient plus en service. Il y avait 12 personnes qu'on avait ni un bon numéro ni un bon courriel, j'ai alors fait 12 enveloppes et je suis allé les porter directement chez les gens.

Commentaire #14 de Louise Laberge : SVP en sortant venez vérifier vos coordonnées sur notre liste.

Question d'un résident : Cadus veut contrôler les règlements, c'est quoi leur intérêt et c'est quoi l'impact ?

Réponse de Julien Béliveau : C'est difficile à comprendre quel est leur intérêt, mais les règlements ne peuvent pas être changés sans l'accord de 75% des résidents.

Présentation de Jean-Jules Riopel suite à la présentation de George.

On était un groupe et on a essayé de voir toutes les conséquences de cette négociation et on n'avait pas toute l'information qu'on vient de nous donner ici. On croyait qu'on s'engageait tout de suite sur la municipalisation. Maintenant c'est certain que M. Lowenfeld a fait une superbe présentation. Mais j'aurais aimé avoir plus d'informations avant la réunion. Nous notre groupe on a travaillé au mieux de notre connaissance. On se disait : OK on va gagner une route, mais maintenant il faut qu'on l'entretienne. Ça prendra une nouvelle structure qui coûtera des sous. Comme la ville ne peut pas payer pour la mise à niveau des chemins privés. Je propose donc qu'on dise oui à ce qui vient d'être présenté car pour moi aussi le Syndic me fait peur si jamais Cadus faisait faillite.

7. VOTE DE L'ASSEMBLÉE SUR L'ENTENTE PROPOSÉE AVEC CADUS

Julien Béliveau propose qu'on passe au vote à main levée sur la proposition présentée par George et que si le vote à main levée est serré nous passerons à un vote écrit.

Louise Laberge indique qu'on a 73 propriétés représentées. Nous avons 7 procurations.

Julien Béliveau et Louise Laberge expliquent la proposition sur laquelle on doit voter : « Il est proposé que l'entente, telle que présentée soit acceptée par l'assemblée des propriétaires et que le conseil d'administration de l'APDL soit mandaté pour signer les documents légaux nécessaires pour finaliser l'entente. » Louise Laberge précise de nouveau que ce vote n'est pas pour la municipalisation. Ce sera un autre débat.

Le vote à main levée est fait et sur les 80 votes :

Pour 76 Contre 4 Abstentions 0

8. PRÉSENTATION DES PRINCIPAUX RÈGLEMENTS DE LA SPDL (OU APDL MODIFIÉE)

Le but de cette présentation est de présenter ce qu'on doit changer au niveau des règlements de l'APDL pour son nouveau mandat.

Nous allons changer le nom pour la SPDL (Société des propriétaires du Domaine Lakefield).

OBJETS (Mission) ACTUELS APDL :

1. Regrouper les propriétaires du Domaine;
2. Conservation de la faune et de la flore;
3. Récréation des membres.

NOUVEAUX OBJETS - SPDL (MISSION)

- a) Promouvoir le bien-être des propriétaires du Domaine, soumis à des règles d'aménagement et d'utilisation;
- b) Acquérir et être propriétaire des routes communes, des espaces verts et des autres espaces communs du Domaine;
- c) Les gérer et assurer leur entretien;
- d) Percevoir les frais prévus à la partie 7 des règlements internes du Domaine Lakefield adoptés par Cadus Propriétés du Canada ltée, lorsque ce droit aura été cédé par cette dernière à la SPDL.

MEMBRES APDL – ACTUEL

POUR ÊTRE MEMBRE "EN RÈGLE" (POUVOIR VOTER) :

- Être propriétaire d'au moins un lot dans le Domaine;
- Avoir payé toute cotisation annuelle ou spéciale exigée par l'APDL;
- Souscrire à la mission de l'APDL;
- Se conformer aux règlements du Domaine.

MEMBRES SPDL - FUTUR

POUR ÊTRE MEMBRE "EN RÈGLE" (POUVOIR VOTER) :

- Être propriétaire d'au moins un lot dans le Domaine;
- *Avoir payé dans les délais impartis les frais annuels exigibles conformément à la partie 7 des règlements internes du Domaine Lakefield;*
- Souscrire à la mission de la SPDL;
- Se conformer aux règlements du Domaine.

RÔLE DU CA

ADDITIONS :

- Acquérir, gérer et entretenir des routes, espaces verts et autres espaces communs;
- Percevoir des frais annuels;
- Embaucher ou contracter du personnel.

COMPOSITION DU CA

CA APDL (actuel): 7 administrateurs élus par les membres en règle.

CA SPDL (futur): 7 administrateurs :

- 2 nommés par Cadus (si Cadus paie plus de 15% des frais annuels totaux);
- ou 1 nommé par Cadus (si Cadus paie 10% à 15% des frais annuel totaux);
- 5 (ou 6, ou 7) élus par les autres membres en règle de la SPDL.

DROITS DE VOTES AUX ASSEMBLÉES GÉNÉRALES

APDL (actuel) : 1 droit de vote par membre en règle.

SPDL (futur) : 1 droit de vote par membre en règle, et droits additionnels pour Cadus :

- 25% des droits de vote des présents si Cadus paie plus de 25% des frais annuels;
- 15% des droits de vote des présents si Cadus paie de 15% à 25% des frais annuels;
- 5% des droits de vote des présents si Cadus paie de 5% à 15% des frais annuels.

George ajoute que Cadus nous garantit que si un vote est demandé dans le futur pour la municipalisation des chemins, ils ne bloqueront pas la décision des propriétaires même s'ils ont 25% des droits de vote.

Question #14 de Gilbert St-Aubin : Est-ce que les administrateurs de la SPDL vont se payer un salaire?

Réponse de Salam Yazbeck : Non, les statuts de l'APDL / SPDL précisent que les administrateurs sont bénévoles. Mais ils pourront engager certains professionnels par exemple un comptable.

Question #15 de Luc Robillard : Dans le cas hypothétique d'une municipalisation des chemins, est-ce que la SPDL aurait une durée de vie limitée. Est-ce qu'elle pourrait se saborder?

Réponse de Patrick Demars : toute OSBL peut décider avec le vote de ses membres de cesser d'exister ou de changer sa mission.

Question #16 d'un résident : Si les routes sont municipalisées est-ce que les espaces verts resteraient la propriété de la SPDL?

Réponse de Julien Béliveau : Absolument et les frais annuels seraient sûrement diminués de beaucoup.

9. VOTE DE L'ASSEMBLÉE SUR LES RÈGLEMENTS DE LA SPDL

Julien Béliveau propose un vote à main levée sur l'adoption des futurs règlements de la SPDL.

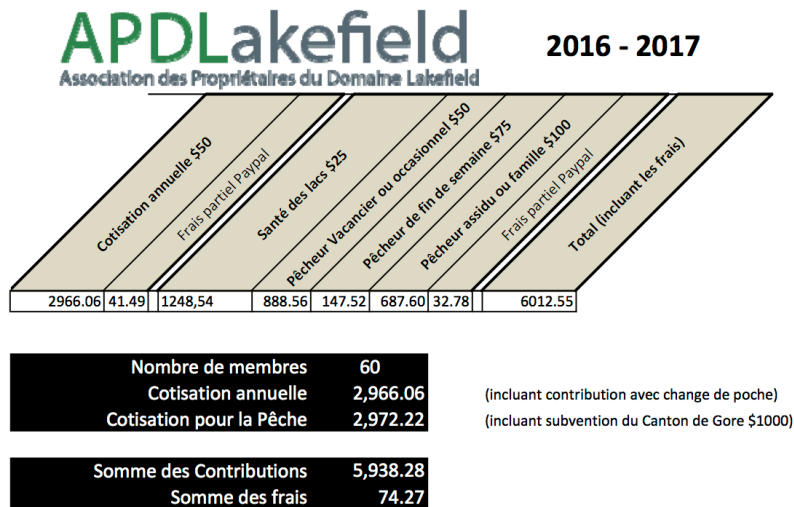
Résultat du vote :

80 votes : Pour 78 Contre 0 Abstentions 2

Question #17 d'un résident : Au niveau de l'approbation des plans de construction d'une maison par exemple, est-ce que c'est toujours Cadus qui sera responsable de cela ?

Réponse de Guy Marier : Tout ce qui est transféré à la SPDL, c'est le droit de percevoir l'argent des propriétaires et de Cadus pour l'entretien des chemins et espaces verts. Tout le reste inchangé.

10. PRÉSENTATION ET APPROBATION DES ÉTATS FINANCIERS DE L'APDL



APDLakefield

Association des Propriétaires du Domaine Lakefield

Exercice financier du 1^{er} Avril 2016 au 31 Mars 2017

	Dépense	Revenu	Solde
31 mars 2016			10,928.01
<u>Avril 2016</u>			
Cotisation		1,381.76	
#103 - Équipe Laurence évaluation chemins	574.00		
#104 - Hébergement site APDL	32.54		
<u>Mai 2016</u>			
Cotisation		533.68	
#105 - Pisciculture	2,297.55		
#107 - Création Conservation Lakefield	293.76		
<u>Juin 2016</u>			
Cotisation		2,332.60	
Note de débit (voir février 2017)	50.00		
#106 - Matériaux sentiers	14.94		
#108 - Équipe Laurence (Balance d'honoraire)	1,667.14		
#109 - Réunion annuelle	116.45		
Ensemencement - Subvention Canton de Gore		1,000.00	
<u>Juillet 2016</u>			
Cotisation		50.00	
<u>Septembre 2016</u>			
Cotisation		122.52	
#110 - Épluchette dépense	147.62		
<u>Novembre 2016</u>			
Cotisation		72.52	
<u>Décembre 2016</u>			
#112 - Me Bissonnette Lettre - d'entente Cadus	2,379.98		
<u>Février 2017</u>			
Cotisation		100.00	
Note de crédit (voir juin 2016)		50.00	
<u>Paiement mensuel</u>			
Assurance responsabilité	478.44		
Total	8,052.42	5,643.08	
	Solde au 31 mars 2017		8,518.67

APDLakefield

Association des Propriétaires du Domaine Lakefield

Prévisions budgétaires 1^{er} Avril 2017 au 31 Mars 2018

	Dépense	Revenu	Solde
31 mars 2017			8,518.67
<u>Mai 2016</u>			
#113 - Pisciculture (463 Arc en ciel + 463 Moucheté)	2,500.20		
<u>Juin 2016</u>			
#114 - Réunion annuelle - salle	175.00		
#115 - Me Bissonnette - Règlements APDL	3,434.88		
<u>Paieement mensuel</u>			
Assurance responsabilité (exp. 30 Nov 2017)	279.09		
<u>À recevoir</u>			
Ensemencement - Subvention Canton de Gore		1,000.00	
Total	6,389.17	1,000.00	
	Solde prévu fin juin 2017		3,129.50

<u>À prévoir</u>			
#1xx - Réunion annuelle - divers	100.00	0.00	
Échantillonnage de l'eau (\$434.00/station)	868.00		
Transparence de l'eau (aucun frais)	0.00		
Notaire	5,000.00		
#1xx - Épluchette dépense	150.00		
Assurance responsabilité (renouvellement)	300.00		
Hébergement site APDL	50.00		
Pissuculture	2,500.00		
	8,968.00	0.00	
	Solde anticipé		(5,838.50)

Suite à la présentation Daniel Bélanger demande à tous de participer et de payer sa cotisation à l'APDL pour aider à éponger le déficit anticipé.

Questions #19 Michelle Roy indique que ce n'est pas possible de payer la cotisation sur le site.

Réponse de Daniel Bélanger : Comme on prévoyait que le deal avec Cadus soit déjà passé et qu'on ne voulait plus demander de cotisation, le site n'avait pas été changé. Nous allons modifier le site pour que ça indique 2017 et que vous puissiez payer par PayPal. Vous pouvez aussi envoyer les chèques chez moi au 33 tour du lac.

Question #20 d'une résidente : est-ce qu'on peut avoir un courriel quand c'est le temps de payer notre cotisation ?

Réponse de Daniel Bélanger : comme on ne prévoyait pas avoir à demander de cotisation nous ne l'avons pas fait.

Commentaire de Salam Yazbeck : J'aimerais remercier notre Webmestre Benoit Robert qui s'occupe de notre site web et qui a fait un travail bénévole fantastique.

Commentaire de Jean-Martin Laberge : Il attire l'attention des non-membre de l'APDL en disant que les membres de l'APDL ont contribué de l'argent au nom de tous les propriétaires pour les frais d'avocat, de notaire, etc. pour se rendre où nous en sommes avec la négociation. Jean-Martin demande à ceux qui n'étaient pas membre de l'APDL de contribuer en donnant leur 50\$ pour aider à compenser.

Julien Béliveau propose le vote pour l'adoption des états financiers

80 Votes : Pour 80 Contre 0 Abstentions 0

11. ÉLECTION DES MEMBRES DU CA

3 membres actuels continuent soit : Martin Chagnon, Daniel Bélanger et Guy Corcoran. 1 nouveau membre a indiqué vouloir faire partie du conseil il s'agit de Philippe Trudel qui n'est pas là mais l'a fait par procuration.

Il reste donc à trouver un autre membre. Salam demande qui dans la salle est intéressé à être membre.

Guy Corcoran propose à M. Gilles St-Aubin de se présenter comme membre du C.A. comme il s'inquiétait de la gestion des fonds de la nouvelle structure. M. St-Aubin décline l'offre.

Salam Yazbeck demande à M. Luc Robillard s'il veut faire partie du C.A. M. Robillard accepte et toute l'assemblée est d'accord.

12. VARIA

Patrick Demars parle de Conservation Lakefield.

Il indique que la mission de Conservation Lakefield est de conserver le plus de terrains possible. Il indique qu'un terrain qui est acquis par Conservation Lakefield, est protégé à perpétuité et qui si jamais Conservation Lakefield cesse d'exister, c'est Conservation Nature Canada qui en hérite.

Patrick Demars indique qu'idéalement le but serait de protéger tous les terrains non-développés du domaine. Mais pour commencer ce qui serait à protéger serait la héronnière, toute la région de la rivière au sud et une tourbière qui se situe entre les trois lacs.

Un point a changé depuis la dernière réunion. On a reçu notre enregistrement comme organisme de bienfaisance de Revenu Canada. On peut donc émettre des reçus pour fin d'impôt pour tous les dons. On regarde aussi comment procéder pour faire des dons écologiques, par exemple quelqu'un qui voudrait donner un terrain à Conservation Lakefield et avoir un avantage fiscal relié à cela.

Au bout du compte il nous faudra de l'argent pour faire ces acquisitions de terrains. Nous n'avons pas avancé sur ce sujet car ce n'était pas possible de parler à Cadus de cela pendant la négociation en cours pour les routes.

Je tiens à mentionner le support que la municipalité de Gore car nous sommes la seule OSBL de conservation de la région. Gore nous aide même en payant les assurances de l'OSBL.

Patrick indique que Louise Laberge a préparé le premier dépliant officiel de Conservation Lakefield et il invite les gens à le prendre en sortant.

Patrick présente aussi les membre du C.A. de Conservation Lakefield.

Louise Laberge
Claude Beausoleil
Chantale Bélanger
Dominique Legault
Patrick Demars

Et d'autres bénévoles qui nous aident comme Jean-Pierre Pilon, Josette Lefebvre.

Julien Béliveau ajoute que nous avons besoin des données de chaque propriétaire pour qu'on soit capable de les rejoindre.

Julien Béliveau indique aussi qu'il y a des élections qui s'en viennent et qu'il est important d'aller voter.

Salam Yazbeck désire remercier de nouveau les membres du comité de négociation qui ont passé de durs moments tout au long de cette négociation : Il y a Guy Marier, Georges Lowenfeld, Hugh Mitchell, Luc Girouard et moi-même qui a essayé de coller tous les morceaux ensemble.

Salam Yazbeck lève officiellement l'assemblée.