Assemblée Générale Annuelle (AGA)
Société des Propriétaires du Domaine Lakefield (SPDL)
Procès-verbal

Date de l'AGA : le dimanche 11 juin 2023	**Lieu** : Salle des Chevaliers de Colomb 404 rue Lafleur, Lachute (QC)	**Heure :** de 13h à 16h
Invités : Tous les propriétaires du Domaine Lakefield payant des frais annuels		

1. **Vérification du quorum** (20% des propriétaires)

   En date d'aujourd'hui, il y a 272 propriétaires en règle de la SPDL. Le quorum (soit 20%) est obtenu si plus de 55 propriétaires sont présents à la rencontre. Le quorum est donc obtenu puisque 59 propriétaires sont présents à la Salle des Chevaliers de Colomb et 17 propriétaires sont présents virtuellement via la plateformeZoom.

2. **Élection d'un président de réunion**

   Il est proposé que Louise Caouette Laberge préside la réunion et secondé par Céline Desbiens. On la remercie et on procède.
   Mme Caouette Laberge mentionne qu'une période de questions se déroulera à la fin de l'assemblée lorsque tous les points auront été présentés.

3. **Procédure pour le vote** (1 vote par compte de la SPDL – frais annuels acquittés)

   On explique la procédure pour le vote. Les propriétaires présents dans la salle pourront voter en levant le carton de couleur qui leur a été distribué à l'arrivée. Les propriétaires en Zoom pourront voter en écrivant leur nom dans le clavardage (chat).

4. **Adoption de l'ordre du jour**

   L'adoption de l'ODJ est proposée par Josette Lefebvre et secondé par Michel Racicot avec la mention que le point # 11 à l'ODJ sera présenté immédiatement avant le point # 18 étant donné qu'ils sont reliés.

5. **Adoption du procès-verbal de l'AGA virtuelle du 1er octobre 2022**

   Il est proposé par Michel Roy et secondé par Céline Desbiens que le procès-verbal soit adopté tel quel.

6. **Rapport de l'exécutif** (Jean-Martin Laberge- Président)

   M. Laberge remercie tous les membres sortants du conseil d'administration pour leurs accomplissements des dernières années malgré tous les défis rencontrés. Il remercie également les nouveaux membres qui sont entrés en fonction en début octobre 2022.

   M. Laberge mentionne que beaucoup de travail a été accompli en peu de temps. De nombreux dossiers sont en cours et progressent grâce aux divers comités de la SPDL ainsi qu'au soutien continu de certains membres sortants du CA et propriétaires du domaine.

7. **Rues du Domaine** (Jonathan Corner)

   M. Corner, ingénieur, présente le résumé des travaux qui ont été effectués afin d'améliorer la qualité du réseau routier du Domaine ainsi que les coûts qui y sont rattachés. Il souligne l'importance d'une planification stratégique et priorisation des travaux afin d'augmenter la résilience du réseau et limiter les risques reliés aux changements climatiques. Les contrats pour l'entretien des routes du Domaine sont octroyés aux entreprises Riddell pour la saison estivale et Groupe Giroux pour la saison hivernale.

8. **Espaces verts** (Dimitri Bossut)

   M. Bossut présente un sommaire des travaux effectués et/ou entrepris aux divers espaces verts ainsi que le budget octroyé pour l'amélioration de ces espaces. Il mentionne qu'il y a une amélioration du respect des règlements par les utilisateurs. Il est mentionné que certains utilisateurs ne sont peut-être pas des résidents du Domaine et qu'il est de la responsabilité de tous de sensibiliser ces personnes quant aux règles d'accès. Il est mentionné que les quais flottants (ancrés au large) sont interdits par la Municipalité de Gore, sauf pour les quais qui sont déjà existants. Les nouveaux quais flottants ne sont donc pas permis sur les lacs du Domaine Lakefield.

9. **Présentation des états financiers** (Catherine-Julie Vézina)

   Mme Vézina présente le bilan des états financiers et mentionne que le cabinet comptable enverra un avis de lecture qui sera circulé afin que les propriétaires puissent en prendre connaissance. Les EF seront aussi disponibles sur le site web https://www.spdlgore.com/etats-financiers.html

10. **Budget 2023-2024** (Catherine-Julie Vézina)

    Mme Vézina présente le budget pour l'année fiscale 2023-2024. Elle explique la nécessité d'un fond de prévoyance afin de parer aux éventuels dommages au réseau routier reliés aux changements climatiques et autres imprévus. Mme Vézina mentionne qu'il y a une vingtaine de factures en souffrance et qu'elle a communiqué avec les propriétaires concernés afin qu'ils paient les frais exigés. Une mise en demeure est présentement considérée.

    Période de questions, commentaires et vote du budget :

    M. Jean-Martin Laberge mentionne qu'il existe un règlement municipal qui permet de rembourser les frais de déneigement des rues privées. La SPDL doit faire une demande annuellement et le Conseil municipal vote en faveur ou contre la demande, par conséquent, il n'est pas garanti que la SPDL reçoive une subvention annuellement.

    Q- Mme Sylvie Quintin demande de quelle façon sera géré le fond de prévoyance et pour quel projet il sera utilisé?

    R- Mme Vézina mentionne que le processus n'a pas encore été établi et reste à déterminer par le CA. Selon elle, la gestion du fond serait à la discrétion du CA puisqu'il n'y a rien à cet effet dans les règlements. Ce point sera ajouté à l'ODJ de la prochaine rencontre du CA pour discussion.
    Commentaires :

M. Julien Béliveau mentionne que l'Exécutif devrait avoir l'autorité de gérer le fond de prévoyance, puisqu'en cas d'urgence, il serait difficile de rassembler tous les propriétaires pour obtenir un vote. Il propose donc que la gestion soit la responsabilité unique du CA.

M. Michel Roy mentionne que la SPDL est régie par une charte et non par les règlements du Domaine. La gestion des fonds pourrait être ajoutée à la charte.

Il est proposé par Julien Béliveau et secondé par Mark Stamm que la gestion du fond de prévoyance soit gérée par le CA. Aucune opposition.

11. **Comité architectural** (Christine Gosselin)

Ce point est présenté immédiatement avant le point 18 étant donné qu'ils sont reliés.

Mme Gosselin présente l'historique du comité depuis les deux dernières années. Elle mentionne que depuis la reprise des activités par le nouveau comité, en début 2023, de nombreux projets ont été traités.

Mme Gosselin explique que le comité n'est pas toujours informé d'avance et/ou impliqué lorsqu'une nouvelle construction est prévue, ce qui fait en sorte que certaines constructions ne sont pas conformes aux règlements architecturaux et dans ces situations, ils essaient de trouver un terrain d'entente avec les propriétaires.

Le comité a demandé à la municipalité s'il est possible de les informer lorsqu'il y a une demande de permis de construction au Domaine, toutefois, cette demande n'est pas possible. La municipalité a toutefois proposé de faire concorder certaines exigences municipales avec celles des règlements du comité architectural du Domaine.

12. **Surveillance des lacs/environnement** (Josette Lefaivre)

Mme Josette Lefaivre présente les membres du comité de surveillance des lacs. Il y a une personne responsable de l'échantillonnage de l'eau par lac, soit Sue pour le Lac Frédéric, Catherine pour le Lac Kenny et Émilie pour le Lac Écho

Les Lacs Écho et Kenny démontrent des signes de vieillissement, tandis que le Lac Frédéric démontre un stade avancé d'eutrophisation. Mme Lefaivre réitère l'importance de nettoyer les embarcations et jouets afin d'éviter toute introduction du myriophylle à épi, plante aquatique très envahissante, non présente jusqu'à présent dans nos lacs (en 2022). Le myriophylle à épi pourrait avoir des effets potentiellement dévastateurs pour nos lacs et nuire à la navigation, la baignade et la valeur des propriétés.

Mme Lefaivre mentionne les précautions que les propriétaires peuvent prendre afin de limiter la contamination des lacs, telles que le bon entretien des systèmes septiques, ne pas utiliser d'engrais (même biologique) et protéger la bande riveraine.

13. **Sentiers** (Andrew Plank)

M. Plank présente le sommaire du réseau de sentiers pédestres au Domaine. Il présente le bilan des travaux effectués et ceux qui sont à prévoir pour améliorer les sentiers. Il mentionne que certains éléments

perturbent le réseau, tels que les nouvelles rues et les constructions qui obligent à faire des modifications aux trajets de divers sentiers.

M. Plank fait appel aux bénévoles pour participer aux différentes initiatives, telles que la corvée de défrichage annuelle à l'automne ou les travaux ponctuels, aide à la signalisation, construction de ponts, etc. Il encourage les propriétaires de permettre l'accès sur leur terrain afin d'accommoder les sentiers lorsque ceci est possible. Certains tracés ont été modifiés.

M. Plank mentionne que l'acquisition des terrains des secteurs de la Vieille forêt et du milieu humide de la Rivière de l'Est par Conservation Lakefield (phase I) a permis de conserver 4 km de sentiers pédestres. La phase II est présentement en cours et pourrait permettre de conserver 5 km de sentiers additionnels dans le secteur Carrefour/Cœur du Domaine.

14. **Ensemencement** (Jean-Martin Laberge)

M. Laberge indique que ce sont plus de 1500 truites arc-en-ciel qui ont été ensemencées (répartition dans les 3 lacs du domaine). Ceci a été possible grâce au budget de la SPDL, d'une subvention, d'une contribution de GSLL ainsi que des contributions volontaires de plusieurs propriétaires. Il est suggéré qu'un comité soit créé afin de garder un registre de pêche. M. Laberge fait un rappel des règles de pêche et de la nécessité de détenir un permis de pêche.

15. **Conservation Lakefield** (Louise Caouette Laberge en l'absence de Patrick Demars)

Mme Caouette Laberge fait le résumé de la phase I de Conservation Lakefield et présente la phase II qui vise à faire l'achat de terrains entre la pointe sud du lac Frédéric et le lac Kenny. Des demandes de subventions ont été faites, cependant c'est un peu plus difficile car plusieurs subventions ont été octroyées pour la phase I. Des dons privés ont déjà été reçus ou promis et une campagne de financement sera bientôt lancée.

M. Michel Roy demande à Mme Caouette Laberge d'expliquer ce qu'est Conservation Lakefield versus la SPDL. Mme Laberge explique qu'il s'agit d'un organisme de bienfaisance distinct qui n'a aucun lien avec la SPDL. https://conservationlakefield.ca/accueil/

16. Élections pour combler des postes au CA

M. Laberge explique les besoins à combler au sein du CA. Il mentionne que selon la charte de la SPDL, les candidats sont en poste pour une période de 2 ans avec possibilité de prolonger le mandat (réélection). Il y a deux postes à combler au sein du CA puisque M. Jonathan Corner se porte volontaire pour réélection.

M. Alain Nepveu se présente comme candidat. Il est résident depuis 2012 (rue Fleet) et il a participé à la refonte des règlements et souhaite s'impliquer davantage. Mme Chantal Tétreault se présente comme candidate. Elle est résidente depuis janvier 2022 (rue Sahara). Et a participé à quelques corvées des sentiers et souhaite s'impliquer davantage.

Les deux candidats sont élus par acclamation et M. Corner est réélu.

17. Révisions des règlements du Domaine (Jean-Martin Laberge)

La refonte des règlements généraux est en cours. Les propositions seront envoyées à tous pour obtenir les commentaires et ensuite voter (vote virtuel). 75 % des propriétaires doivent être en faveur des règlements afin qu'ils soient adoptés.

18. Révision des règlements du Comité architectural ; vote sur l'interdiction des maisons modulaires

Le comité a fait la refonte des règlements architecturaux touchant à la construction et l'implantation, essentiellement la partie 4. Un article en particulier est soumis au vote général, il s'agit de l'interdiction de nouvelles maisons modulaires au Domaine.

Les problèmes reliés aux maisons modulaires concernent principalement le déboisement, l'entrée et la livraison. M. Royer explique qu'il est presque impossible de respecter les marges de déboisement prévues aux règlements afin d'y introduire une maison modulaire qui nécessite un espace beaucoup plus grand pour la livraison.

De plus, les routes du domaine ne sont pas accessibles pour la circulation des camions de livraison de ces modules. Un accident est arrivé lors d'une livraison. Les entrées doivent également être adaptées pour la livraison et l'installation avec la grue.

Le texte proposé dans le règlement, pour l'interdiction des maisons modulaires est présenté afin de passer au vote.

Commentaires :

M. Julien Béliveau propose de modifier le texte et de remplacer « interdit » par « est habileté à interdire » afin de permettre la possibilité d'approuver ou non l'installation d'une maison modulaire selon le cas.

M. Jean Pierre Michon mentionne que ce n'est pas une bonne idée d'interdire systématiquement les maisons modulaires. Il mentionne que malgré ses meilleures intentions, il n'a pas été possible dans son cas de respecter le déboisement.

Mme Rachel Pineau mentionne qu'une condition pourrait être en place pour obliger les propriétaires à reboiser par la suite avec des arbres matures.

M. Michel Roy croit qu'il devrait y avoir interdiction car les compagnies peuvent dire n'importe quoi pour vendre une maison modulaire.

Un premier vote est proposé par M. Julien Béliveau pour l'amendement du texte afin d'y inclure *« puisse interdire* ». M. Jean-Pierre Michon seconde la proposition.

Vote : 39 propriétaires sont en faveur (29 sur place et 10 en zoom)
25 propriétaires sont contre (23 sur place et 2 en zoom)
Il y a 2 abstentions sur place (aucune en zoom).
L'amendement au texte tel que proposé est donc accepté avec 39 votes en faveur.

Un deuxième vote a lieu pour la modification apportée aux règlements architecturaux sur l'interdiction des maisons modulaires avec le nouveau texte approuvé « est habileté à interdire ».

Vote : 69 propriétaires sont en faveur (57 sur place et 12 en zoom)
1 propriétaire est contre (0 sur place et 1 en zoom)
Il y a 2 abstentions sur place (aucune en zoom).
La modification est donc approuvée.

Commentaires et questions

M. Réjean Roy demande si le comité est informé avant la livraison d'une maison modulaire?

M. Benoit Aubin mentionne que le comité ne reçoit pas l'information à temps et lorsque l'information est reçue, il est déjà trop tard puisque le contrat est déjà signé.

M. Jean-Martin Laberge précise que les gens sont au courant qu'ils doivent suivre les règlements et consulter le comité architectural.

M. Cloutier (rue Rainbow) mentionne qu'il n'était pas au courant des règlements et ne les a pas reçus à l'achat du terrain. Il mentionne que de nombreux propriétaires ne sont pas informés des matériaux à utiliser, etc.

M. Royer mentionne que si on voit un nouveau propriétaire sur un terrain vacant, de le référer au site web pour lire les règlements.

Mme Louise Caouette Laberge confirme que les règlements sont disponibles sur le site de la SPDL.

19. Varia

Commentaires

M. Julien Béliveau mentionne que ça fait 25 ans qu'il est au domaine – bord du Lac Kenny, et mentionne que la qualité de l'eau du lac n'est plus ce qu'elle était. Il y a eu une explosion de plantes aquatiques à cause d'interventions humaines pour deux raisons. La première, le creusage de l'étang au bord de la route par Cadus (Tour du Lac) et la deuxième, l'étang de castors en amont du ruisseau (écoulement de mercure et phosphore). Il aimerait proposer la construction de bassins de sédimentation afin de recueillir l'eau et l'empêcher d'atteindre le lac.

M. François ? demande si quelque chose sera fait au sujet de l'entrée en béton d'une maison sur la rue Rainbow qui cause un ruissellement dans la rue.

M. Jean-Martin Laberge mentionne que le fossé aide avec ce problème et qu'une discussion a eu lieu avec M. Mainville à ce sujet. Il s'est engagé à modifier l'entrée pour éviter le ruissellement (tranchée avec grille)

M. Laberge mentionne qu'il y a une interdiction de bruit dans le Domaine (et par la municipalité de Gore). En semaine, le bruit est permis de 7h à 18h, le samedi de 8h à 17h et interdiction totale le dimanche (pas de tondeuse, tronçonneuse, etc.). Le bruit permis doit être raisonnable pour ne pas déranger, surtout sur le lac qui est écho.

Mme Josette Lefaivre mentionne la présence d'affiches commerciales en grande quantité, à l'entrée du Domaine et un peu partout, ce qui n'a jamais été permis.

M. Mark Stamm mentionne également qu'il y a de plus en plus de pancartes pour les maisons à vendre, flèches, affiche de visite libre, etc.

M. Antoine Lamarche mentionne la présence de plusieurs personnes aux espaces verts qui ne sont pas du Domaine. Il est suggéré de toujours avoir la vignette bien en évidence pour s'assurer que les espaces sont utilisés par les propriétaires.

L'ajournement de la rencontre est proposé par Mme Josette Lefaivre et secondée par Antoine Lamarche.

Présences

Benoit Aubin et Émilie Lavigne	Sylvie Quintin
Catherine Coutu	Jean-Martin Riopel
Sylvie Catherine Beaudoin et Réal Germain	Denis Roberge
Daniel Bélanger	Benoit Robert
Julien Béliveau et Andrée Villemaire	Diane Robillard et René Parent
Daniel Bérubé et Louise Harnois	Michel Roy
Yves Boisvert et Josée De Sève	Réjean Roy
Dimitri Bossut et Amélie Vandewyncke	Jean Servant et Suzanne Cerretti
Guillaume Campbell	Rachel Spino et Martin Gohier
Steven Cape et Miriam Taylor	Gilbert St-Aubin
Hugh Clarke et Christine Gosselin	Mark Stamm
Rock Cloutier	Chantal Tétreault et Michel Racicot
Jonathan Corner	Jean-François Vallée
Michel Cyr et Suzanne Cselenyi	Donald Van Meyel et Catriona McDonald
Josée Bergeron	Salam Yazbeck
Céline Desbiens	
Lyne Desmarais et Erik Brais	
Nancy Giomara Gonzalez	
Michel Dubreuil	
François Fassier et Blandine Piquet Gauthier	
Robert Ferri	
Marc Follain	
Yvan Fournier	
Pierre Geleyn et Andrée Labelle	
Alain Giroux	
Stephen Grant	
Christiane Héon et Réjean Prud'Homme	
Jacques Dominik	
Jean-Martin Laberge et Louise Caouette Laberge	
Anne Lafortune	
Carole Lafrance	
Antoine Lamarche et Nathalie Poudrette	
Robert Langlois	

Michelle Laverdière	
George Lowenfeld et Judith Gibb	
Daniel McArthur et Caroline Clausen	
Diego Mena et Alejandra Julio Mena	
Jean-Pierre Michon et Nathalie Valiquette	
Hugh Mitchell et Cheryl Hayes	
Alain Nepveu	
Cynthia Papineau et Jacinthe Parenteau	
Gerald Phelps et Pauline Ann Phelps	
Éric Piché et Linda Rodi	
Samuel Marinier Piché	
Andrew Plank et Josette Lefaivre	