

**SOCIÉTÉ DES PROPRIÉTAIRES DU
DOMAINE LAKEFIELD — SPDL**
ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE (AGE)
Samedi 11 novembre 2017 — 9 h à 12 h
Salle des Chevaliers de Colomb, 404 rue Lafleur, Lachute (QC)

SPDL – Présents :

Guy Corcoran, président; Philippe Trudel, vice-président; Daniel Bélanger, trésorier,
absents : Martin Chagnon, secrétaire, Michèle Le Gallou, administratrice

CADL — Comité de l’Avenir du Domaine Lakefield – Présents :

George Lowenfeld Luc Girouard Jean-M. Laberge, Julien Béliveau, Carole Lafrance
Absents : Guy Marier, Salam Yazbeck, Hugh Mitchell, Mark Stamm

Conservation Lakefield : Patrick Demars, Louise Caouette-Laberge, Dominique Legault,
Chantal Bélanger, Claude Beausoleil

PROCÈS-VERBAL

1- Mot de bienvenue du président de la SPDL, Guy Corcoran

Bonjour à tous. Merci d’être présents aujourd’hui. Nous sommes ici pour vous présenter une mise au point de ce que nous avons accompli depuis la dernière réunion et vous parler des prochaines étapes, des étapes importantes qui exigent des décisions collectives évidemment.

Nous sommes ici aussi ce matin pour répondre à vos questions; nous vous indiquerons le moment de le faire pour que cela se fasse dans l’ordre et le respect.

Comme vous le savez, nous avons signé une entente avec Cadus le 2 octobre dernier, une réalisation collective dont nous pouvons être fiers.

M. George Lowenfeld va vous exposer les éléments essentiels de cette entente dans quelques instants et ce qu’elle implique pour nous aujourd’hui

Il est important que vous sachiez que cette entente est le fruit d’intenses négociations, plus encore dans les 4 mois qui ont précédé la signature et nous pouvons certainement remercier Guy Marier et George Lowenfeld qui se sont donné corps et âme dans cette opération de même que tous les autres qui ont travaillé avec eux.

Permettez-moi de rappeler que cette entente est la réalisation du mandat qui nous a été confié par une majorité de propriétaires le 10 juin dernier. Cela n’a rien à voir avec des intentions cachées ou la recherche d’intérêts personnels. Au risque de décevoir les adeptes du complot, il n’y a pas de complot non plus. Notre objectif est de travailler collectivement à l’avenir du domaine et au bien-être de tous les propriétaires dans le respect des règles et en toute transparence; rien d’autre.

Les solutions que l’on vous propose n’ont pas d’autre but que d’assurer le meilleur avenir possible au Domaine et à ses résidents et de le faire aussi en collaboration avec Cadus, autant que possible. Évidemment, cette entente n’est pas parfaite. Une négociation impose toujours des concessions, mais elle est ce que nous pouvions obtenir de mieux dans le contexte. Le plus important est que nous avons obtenu l’essentiel. Passons maintenant à l’ordre du jour.

2- Vérification du quorum

Comme les règlements de la SPDL établissent le quorum à 20 % des membres, considérant que 99 propriétaires se sont inscrits (un nom seulement par propriété), le quorum est constaté par le président.

3. Élection d'un président de la réunion

M. Corcoran propose M. Julien Béliveau pour présider cette AGE; une majorité des membres présents appuie à main levée cette proposition.

4. Adoption de l'ordre du jour

L'ordre du jour dûment proposé et appuyé est adopté à main levée par l'assemblée.

5. Adoption du procès-verbal de l'Assemblée du 10 juin

L'adoption du P-V de l'assemblée du 10 juin est proposée par un membre de l'AGE, et appuyée par un autre membre; le P-V de l'assemblée du 10 juin est adopté à main levée par l'assemblée.

6. Adoption des changements aux règlements de la SPDL

M. Patrick Demars explique les modifications apportées à deux articles des règlements de la SPDL pour les rendre conformes aux clauses de l'entente signée avec Cadus le 2 octobre (Memorandum of understanding). Il précise que les règlements généraux de la SPDL ont déjà été modifiés une première fois à la demande de Cadus (M. Bier) au cours du processus de négociation et que ces modifications ont été approuvées lors de l'assemblée du 10 juin. Il ajoute que ce sont des changements relativement mineurs à la version des règlements déjà adoptés en juin par l'AG, mais qu'ils devaient être officiellement approuvés en AG.

1^{er} changement :

Le nombre d'administrateurs accordés au sein du CA de la SPDL à Cadus, déterminé par le pourcentage des frais annuels payés par ces derniers, a été redéfini en fonction de nouveaux pourcentages.

6.5. Élection et durée du mandat

« Deux postes d'administrateurs sont attribués d'office à la compagnie Cadus pourvu que celle-ci acquitte au moins 15 % du total des frais annuels payables par l'ensemble des propriétaires ou, à défaut, un poste d'administrateur est attribué d'office à la compagnie Cadus pourvu que celle-ci acquitte au moins 5 % (10 % précédemment) à 15 % du total des frais annuels payables par l'ensemble des propriétaires. Aucun poste ne sera attribué d'office à la compagnie Cadus si celle-ci ne devait acquitter moins de 5 % (10 % précédemment) du total des frais annuels payables par l'ensemble des propriétaires. »

2^e changement :

Les pourcentages de voix accordées à Cadus lors des votes de l'assemblée – établi en fonction du % des dépenses assumées par Cadus — ont été redéfinis.

9.8. Droit de vote

« Sauf s'il en est autrement prescrit par la Loi, par les statuts ou par tout règlement de La Société, chaque membre en règle a droit à un vote. Cependant et malgré ce qui précède, Cadus Propriétés du Canada Ltée aura, lors d'une assemblée générale ou spéciale, le nombre de voix ci-après prévu :

- 30 % des voix des membres présents lorsque Cadus acquittera plus de 30 % des dépenses annuelles communes du domaine; (addition)
- 25 % des voix des membres présents lorsque Cadus acquittera plus de 25 % à 30 % (plus de 25% précédemment) des dépenses annuelles communes du domaine;
- 20 % des voix des membres présents lorsque Cadus acquittera plus de 20 % à 25 % des dépenses annuelles communes du domaine; (addition)
- 15 % des voix des membres présents lorsque Cadus acquittera plus de 15 % à 20 % (15% à 25 % précédemment) des dépenses annuelles communes du domaine;

- 10 % des voix des membres présents lorsque Cadus acquittera plus de 10 % à 15 % des dépenses annuelles communes du domaine; (*addition*)
- 5 % des voix des membres présents lorsque Cadus acquittera plus de 5 % à 10 % (5% à 15 % précédemment) des dépenses annuelles communes du domaine;
- 1 % des voix (une voix précédemment) lorsque Cadus acquittera moins de 5 % des dépenses annuelles communes du domaine;

Conformément à l'article 1.1.1 des présentes, si plusieurs personnes sont copropriétaires d'un même lot, elles seront considérées comme étant un seul membre. Elles devront alors désigner par procuration une seule personne pour exercer le droit de vote. »

Une fois la présentation terminée quelques membres réagissent. Une intervention souligne la concession accordée à Cadus de 30 % des voix qui serait antidémocratique et irait à l'encontre du principe, une personne/un vote. Selon George Lowenfeld, c'est une concession à laquelle nous avons consenti, mais qui nous laisse tout de même une prédominance de 5 voix sur 7 à l'exécutif de la SPDL, même si elle donne un poids important à Cadus dans les votes de l'assemblée.

Le vote fut demandé à l'assemblée (à main levée) par le président de l'assemblée pour que ces deux modifications aux règlements soient ratifiées par les membres. Ces derniers appuient majoritairement les changements présentés.

7. Présentation de l'entente entre CADUS et la SPDL (signée le 2-10-2017)

M. Lowenfeld présente les faits saillants de l'entente signée entre Cadus et la SPDL le 2 octobre 2017, en présence de MM. Eliot Bier, président de Cadus Propriétés du Canada ltée et Guy Corcoran, président de la SPDL, de même que MM. Guy Marier et George Lowenfeld, membres du comité de négociation mis sur pied par l'exécutif de la SPDL au printemps de 2016.

LORS DE LA DERNIÈRE RENCONTRE (10 juin)

- L'entente avec Cadus (pour l'achat des chemins) était incertaine;
- La municipalité de Gore avait accepté de fournir les services de déneigement pour une période de 4 ans, à condition qu'une entente entre Cadus et l'association des propriétaires (APDL vs SPDL) soit signée avant le 2 octobre 2017;
- La question de qui devait recevoir le paiement des frais annuels était plus ou moins claire (Cadus ou SPDL?);
- La viabilité de Cadus était incertaine selon M. Bier;
- Le mandat de poursuivre et de terminer les négociations menant à un accord avec Cadus a été confirmé par une large majorité des propriétaires du Domaine Lakefield;
- NOTRE OBJECTIF : conclure l'entente (pour devenir propriétaires des chemins du Domaine Lakefield et initier un processus pour étudier collectivement la faisabilité d'une municipalisation de ces chemins).

L'ENTENTE DU 2 OCTOBRE

- La SPDL a acquis tous les chemins et espaces verts existants du Domaine Lakefield, à l'exception d'une portion du chemin Sunrise, propriété du gouvernement du Québec;
- La SPDL a obtenu le droit d'émettre des factures et de percevoir les frais annuels des propriétaires du Domaine Lakefield, conformément à l'article 7 du règlement;
- La SPDL administrera tous les montants perçus et les utilisera uniquement pour l'entretien des chemins et espaces verts;

- Cadus, comme tous les autres propriétaires du Domaine, sera tenu de payer sa cotisation annuelle, soit 29 520 \$ plus taxes pour 2017-2018 (déjà payée);
- Cadus a transféré à la SPDL toutes les sommes encaissées, mais non dépensées au 31 juillet 2017;
- Cadus restera responsable de l'administration des règlements du Domaine *qui s'appliquent également à tous, y compris Cadus et les futurs propriétaires*;
- En cas de non-versement des frais annuels de Cadus, une option d'achat du lot no 5317482 représentant 11 millions de pi.car. a été obtenue pour une considération équivalente à 90 000 \$. Conservation Lakefield se porterait acquéreur de ce lot pour un montant équivalent;
- Gore fournira les services de déneigement pour les 4 prochaines années (motion adoptée par le conseil municipal);
- La SPDL terminera son année fiscale avec un surplus qui devrait permettre de couvrir les imprévus;
- Cadus s'est engagé à voter de concert avec la SPDL et d'appuyer toutes les questions liées à la municipalisation des chemins du Domaine.

Une période de questions est ouverte à la fin de cette présentation.

8. Présentation des états financiers préliminaires 2017-2018 de la SPDL

M. Lowenfeld présente une mise à jour budgétaire de la SPDL, conséquemment au transfert par Cadus le 2 octobre 2017 de la responsabilité de recueillir les frais annuels auprès des propriétaires et d'administrer ces fonds.

BILAN PROFORMA DE LA SPDL — 2 OCTOBRE/2017 au 31 MARS/2018 (montants sans taxes)

FRAIS FACTURÉS AUX RÉSIDENTS PAR CADUS 2017/2018	87 117,00 \$	
FRAIS REÇUS DES RÉSIDENTS AU MOMENT DU CONTRAT (2 OCT.)	68 178,00 \$	
FRAIS REÇUS DES RÉSIDENTS DU 2 OCTOBRE AU 11 NOVEMBRE	6 473,00 \$	
FRAIS AMASSÉS EN DATE DU 11 NOVEMBRE	74 651,00 \$	74 651,00 \$
FRAIS NON-REÇUS DES RÉSIDENTS EN DATE DU 11 NOVEMBRE	12 466,00 \$	
FRAIS PAYÉS PAR CADUS, 2 OCTOBRE		29 522,00 \$
FRAIS TOTAUX REÇUS DES RÉSIDENTS AU 11 NOVEMBRE		104 173,00 \$
DÉPENSES ENCOURUES PAR CADUS — 1ER MAI AU 2 OCT. (NOTE 1)		39 510,00 \$
DÉPENSES PAYÉES À CADUS (YVON) DU 2 OCTOBRE AU 31 MARS		19 849,00 \$
DÉPENSES ENCOURUES PAR LA SPDL DU 2 OCT. AU 11 NOV. (NOTE 2)		14 160,00 \$
BALANCE ESTIMÉE AU 31 MARS 2018		30 654,00 \$
BALANCE ESTIMÉE SI TOUS LES ARRIÉRÉS SONT PAYÉS		43 120,00 \$

NOTE 1 – Dans le contrat signé, en raison du déneigement assumé par Gore en 2016-2017, Cadus a accepté de prendre à son compte les dépenses du mois d'avril 2017.

NOTE 2 – Le matériel livré après le 2 octobre, mais non facturé est inclus (estimé, 5 000 \$); dépenses majeures : frais de notaire (4 652 \$), matériel déjà payé (4 650 \$).

FAITS IMPORTANTS

- Cadus a payé sa part des frais; nous nous sommes assuré des services d'Yvon jusqu'en mars 2018; nous devrions finir 2017/2018 avec une réserve importante; toutefois, il nous manque encore des contributions de résidents.

9. Proposition d'une étude de faisabilité, pour la mise à niveau des chemins selon les standards municipaux (zone à faible occupation).

M. Lowenfeld expose à l'assemblée certains paramètres et conditions liés aux exigences municipales pour la municipalisation des chemins. Parmi ces exigences, la plus importante est la mise aux normes de nos chemins en fonction de la réglementation établie par la municipalité pour un contexte comme celui du Domaine, à savoir une zone à faible occupation, et donc un environnement à faible circulation. Ce contexte particulier exige des modifications moins importantes tant au chapitre de la largeur des chemins que de leur emprise latérale (fossés).

LES ÉTAPES

- Un rapport professionnel établissant l'étendue et les coûts des réparations pour rendre les chemins conformes aux normes municipales est requis. Vu que ce rapport servira, le cas échéant, comme base d'un règlement d'emprunt de la part de la municipalité, cette dernière choisira le fournisseur de services et soumettra sa soumission à la SPDL pour approbation préalable, puisque ce rapport sera payé par les propriétaires du Domaine.
- Une fois les coûts de la mise à niveau de nos rues établis, les propriétaires voteront sur la proposition de municipaliser ou non les chemins.
- Les propriétaires devront défrayer le coût des réparations.

La municipalité fera effectuer tous les travaux de réparation et de mise à niveau et obtiendra le financement pour les travaux. Tous les coûts du projet doivent être assumés par les propriétaires sur une période prolongée (par exemple, 15 ans) sous la forme de montants ajoutés à leur compte annuel de taxes. *La méthode d'allocation de ces coûts aux propriétaires sera déterminée par la municipalité selon une formule à établir.*

LE VOTE

- Aujourd'hui, le vote portera SEULEMENT sur la proposition d'effectuer l'étude qui établira l'étendue des travaux requis et leurs coûts.
- La décision sur la municipalisation sera prise seulement lorsque ces coûts des réparations et de financement (ex. taux d'intérêt et période de remboursement) seront connus.

AVANTAGES

La municipalisation permettra de fixer les coûts avec des conditions de remboursement connues dans une période de temps limité.

- L'exécutif envisage une situation où un montant global annuel équivalent au versement des cotisations annuelles des propriétaires permettrait d'amortir la dette à long terme; en d'autres mots, la cotisation annuelle ne servirait plus à couvrir les frais d'entretien des rues du Domaine, mais à rembourser la dette contractée par la municipalité. Pour sa part, la SPDL s'est engagée à diminuer les frais annuels proportionnellement à ce qui sera ajouté au compte de taxes.
- Une fois cet emprunt remboursé, ces versements annuels prendraient fin. Présentement, les paiements annuels sont indexés à l'inflation et payables à perpétuité.
- Le fournisseur de service est connu : la Municipalité de Gore.

DÉSAVANTAGES

- La SPDL devra trouver les moyens de gérer les situations imprévues et d'assurer l'entretien des espaces verts (chute d'arbres, quais, mobilier, passerelles, etc.).

FINANCEMENT DE LA MISE À NIVEAU ET AMORTISSEMENT

George Lowenfeld présente un scénario possible de financement des travaux et du montant ajouté au compte annuel de taxe à titre d'exemple.

PÉRIODE DE QUESTIONS

Le président de l'assemblée ouvre une période de question à la fin de la présentation et permet à plusieurs personnes, membres de la SPDL, de questionner M. Lowenfeld sur cette étude, sur ces coûts de même que sur les coûts et les implications d'une municipalisation. M. Béliveau profite de l'occasion pour rassurer les gens quant à une rumeur voulant que les chemins puissent être recouverts de bitume (« asphaltés ») dans l'éventualité d'une municipalisation. Cette rumeur est totalement sans fondement.

Différents commentaires sont exprimés par des membres concernant les coûts possibles d'une municipalisation; un résident œuvrant dans une entreprise de travaux routiers s'interroge sur la fiabilité des études versus les coûts réels d'un tel projet, de même que la rigueur des professionnels de la municipalité gérant ce genre de projet. En réponse, M. Lowenfeld précise que nous pouvons librement choisir de garder nos chemins privés et qu'il s'agira une fois les conclusions de l'étude établies comparer les coûts/bénéfices de continuer d'entretenir nous-mêmes nos rues par rapport à les confier à la municipalité.

Certains membres manifestent leur appréhension concernant les coûts de l'étude de faisabilité, car on leur demande d'autoriser une dépense qui sera ajoutée sur leur compte de taxe. M. Corcoran rappelle à l'assemblée que des soumissions ont été demandées en 2016 à 3 firmes d'ingénierie et que les coûts soumis variaient de 15 000 \$ à 40 000 \$, et que l'objectif de la SPDL est de faire le maximum pour que ces coûts soient le plus bas possible. Il informe les gens présents que, toutefois, c'est le responsable municipal de la voirie qui fera les demandes de soumission et proposera une firme en fonction de la qualité et de la justesse de l'étude proposée et de son respect des critères associés à la mise aux normes pour une municipalisation éventuelle. M. Corcoran s'engage au nom de l'exécutif à diminuer les frais annuels d'un montant équivalent à celui qui sera annexé au compte de taxe pour rembourser le coût de l'étude. Il ajoute que dans l'éventualité d'une municipalisation les frais de l'étude seront ajoutés à ceux des travaux de réfection et que la somme des deux sera soustraite des frais annuels. L'objectif, tel que M. Lowenfeld l'a mentionné plus tôt, est que les coûts annuels pour les propriétaires soient inférieurs à ceux d'aujourd'hui.

Un membre propose alors le vote, et l'assemblée entérine à main levée cette proposition.

10. Vote de l'assemblée sur l'étude de faisabilité

Le président déclare la tenue du vote pour décider ou non d'aller de l'avant, comme une période d'une durée plus que raisonnable a été accordée à l'assemblée pour poser des questions ou exprimer des commentaires. Des échanges ont lieu pendant un certain temps entre le président de l'assemblée, le président de la SPDL, le vice-président de la SPDL (Philippe Trudel) et plusieurs membres de l'assemblée pour clarifier les technicalités du vote, à savoir, plus précisément, la base du vote pour les résidents en copropriété ou possédant plus d'un terrain. La conclusion du débat est que l'on doit se plier aux règles municipales puisque la requête pour cette étude sera adressée à la municipalité, donc un compte de taxes, un vote. L'assemblée acquiesce à cette procédure, et il est convenu que ceux qui ont plus d'un compte de taxes doivent indiquer leur nom sur le bulletin

de vote afin de permettre de vérifier la validité de ces bulletins à plusieurs votes. Les autres votants à un seul compte de taxe n'ont pas à indiquer leur nom.

Le total des bulletins de vote préparés (100) est insuffisant et les bulletins manquants sont remplacés par des bulletins blancs sur lesquels les votants n'ont qu'à indiquer un OUI ou un NON sur leur bulletin puisque la question à laquelle il fallait répondre a été clairement exposée à l'assemblée et concerne l'accord ou non d'aller de l'avant avec l'étude de faisabilité.

La résolution :

Que cette assemblée demande à la municipalité du Canton de Gore de retenir les services d'une firme d'ingénieurs-conseils pour établir les plans et devis de mise à niveau et de réfection des rues du Domaine pourvu que le coût de cette opération ne dépasse pas la somme de 40 000 \$ avant taxes. Cette somme sera récupérée auprès des propriétaires du Domaine par le biais de leur compte de taxes annuel selon la formule de répartition et d'amortissement que la municipalité aura mise au point pour le financement de ce genre de projet.

La scrutatrice (Mme Louise Caouette-Laberge) assistée de deux membres de l'assemblée fait le décompte des bulletins et des procurations remises au début de la réunion lors de l'inscription, et vient annoncer les résultats à l'assemblée :

-99 propriétés étaient représentées (en personne ou par procuration); dix propriétaires ont eu le droit d'exercer plus d'un vote et ils sont tous identifiés dans le rapport de la scrutatrice.

**RÉSULTATS : Oui : 93 — 65 votes uniques + 6 x 2 votes, 1 x 3 votes, 2 x 4 votes et 1 x 5 votes
Non : 23 — 20 votes uniques et 1 x 3 votes
Abstentions : 3**

Nous avons donc une majorité de résidents qui appuie la demande à la municipalité du Canton de Gore de retenir les services d'une firme d'ingénieurs-conseils pour établir les plans et devis de mise à niveau et de réfection des rues du Domaine. L'exécutif de la SPDL adressera donc cette demande à la municipalité.

11. Présentation de Conservation Lakefield

Patrick Demars, président du CA de Conservation Lakefield, présente les objectifs et stratégies de l'organisme.

12. Varia : aucune demande.

13. Levée de l'assemblée (12h15)

M. Julien Béliveau

Tour du Lac
Lakefield, Gore

Monsieur ,

Comme vous avez fait office de président d'assemblée lors de la dernière réunion de la SPDL, voici nos commentaires suite à lecture du procès-verbal du 11 novembre 2017.

Nous avons noté le souci des détails rapportés des présentations.

Toutefois certaines remarques s'imposent.

1. À la fin du point 6 - Adoption des changements aux règlements de la SPDL - l'intervention d'un membre est rapportée de façon erronée et la réponse de George Lowenfeld est inexacte.

Devrait se lire comme suit :

Un intervenant souligne le fait que puisque la SPDL accorde 30 % des voix à Cadus lors des AG, il ne vous faudra que le tiers des voix de l'assemblée pour faire passer un projet.

Il soumet un calcul en exemple : « *Si 100 membres sont présents à une assemblée, Cadus aurait droit à 30 votes, ce qui ferait un total de 130. La majorité serait donc de 66, soit les 2/3 de l'assemblée... et non pas 50 + 1.* »

Réponse textuelle de G. Lowenfeld : « *Effectivement, il vous faudra convaincre 70 % de vos concitoyens.* »

2. À la fin du point 7 - Présentation de l'entente entre CADUS et SPDL - ... une petite phrase pour dire qu'il y eut une période de questions.

Qu'en était-il du contenu de ces questions quand même importantes aux yeux des participants?

Réponse? Rien.

Note : Cette période de questions a duré au moins une dizaine de minutes, plusieurs questions ont été posées, dont celle-ci :

« *Qu'en est-il de la piste cyclable promise à la municipalité de Gore, qui devait passer le long de la route 329, et qui passera maintenant dans le domaine...? »*

L'intervenante cite alors l'article no. 3.2.14 du MEMORANDUM OF AGREEMENT, document signé par CADUS PROPERTIES OF CANADA LTD et SOCIETE DES PROPRIETAIRES DU DOMAINE LAKEFIELD en date du 2 octobre 2017, et carte du tracé de cette future piste cyclable à l'appui.

Réponse : M. Lowenfeld répond que cela relève uniquement de CADUS et non de la SPDL.

3. .. Point 9 - L'étude de faisabilité –

À la page 6 du p-v, on y lit que certains membres ont exprimé des commentaires.

Aucune mention du contenu de ces commentaires, pourtant très pertinents. Dont ceux-ci :

A .Un des plus anciens propriétaires demande pourquoi ne pas se servir des sommes en possession de la SPDL, soit \$40,000. pour payer l'étude de faisabilité.

Réponse : la SPDL préfère conserver ce montant.

B .Un intervenant, lui-même ingénieur civil, demande des précisions quant à l'ampleur et aux coûts des travaux versus les normes que la ville exigera de respecter. Il s'exprime en anglais. «*I'm not ready to give you a blank check...!* ». Il relate sa propre expérience d'ingénieur civil et confirme que la mise aux normes municipales de nos routes coûterait au moins 1 million \$/km. Il dit aussi que les chiffres exposés en exemple par M. Lowenfeld (voir Power Point, dernière page...) ne sont pas en phase avec la réalité.

Réponse : ce n'est pas la place pour cette discussion (par M. le Président).

C .Une autre intervenante demande quelle est l'urgence de voter aussitôt pour cette étude de faisabilité, relatant ce qui avait été dit lors de la réunion du 10 juin 2017, à l'effet que nous aurions 4 ans pour prendre une décision finale au sujet de la municipalisation de nos chemins. Elle dit : « *On vient tout juste de prendre possession de nos chemins. Ne pourrions-nous pas prendre le temps de réfléchir un peu, avant de s'engager dans un processus aussi coûteux et intrusif dans notre milieu de vie !* »

Réponse de G. Lowenfeld : «*... on n'a pas de temps à perdre...! Il faut faire vite...* ».

Pourquoi ? Pas de réponse... et on passe à une autre question.

D . Le même ingénieur civil demande à nouveau la parole, mais le président de l'assemblée la lui refuse alléguant qu'il a déjà « fait son point ».

Il serait donc exact de mentionner que certains commentaires ont été bâillonnés, interdisant la fin des propos soumis qui auraient aidé l'assemblée dans ses décisions à prendre.

4. Point 9, in fine de ce point, à la page 6 du p-v, on y lit qu'un `MEMBRE` PROPOSE LE VOTE.

C'est inexact selon les faits.

Précisions :

Le MEMBRE ci-haut mentionné a court-circuité les débats en cours en y mettant fin brusquement. Elle dit :

« Bon il se fait tard, on a assez discuté..., j'ai d'autres occupations, ça serait le temps qu'on vote...! »

Elle demande au président de procéder prestement au vote. Une personne de l'assemblée seconde cette requête.

5. Le vote de l'assemblée, page 6 et 7 du p-v.

On comprendra qu'un vote secret avait été demandé.

Le procès verbal ne fait aucune mention de la confusion créée par la distribution des bulletins de vote. Confusion pourtant bien évidente et importante à souligner.

Précisions :

* Le **droit de vote** n'est pas clair.

Un membre, un vote? Ou un lot, un vote ? Deux lots, deux votes? Qui a droit à deux votes, ou plus ?

La scrutatrice, Mme Louise Laberge suggère : *« Un compte de taxe, un vote, ça serait-tu acceptable...? »*. Une personne seconde cette proposition...

Les **votes à main levée** concernant cette proposition ont été comptabilisés différemment du vote secret sommairement, tout comme les précédents (voir Ordre du jour).

Qui des personnes présentes étaient les propriétaires ayant droit de vote ou ayant une procuration?

Cette vérification n'a pas été faite.

* Le vote au **scrutin secret** n'a pas été fait dans les règles.

☐ Les bulletins remis aux membres pour fin de « *vote secret* » contenaient les mentions suivantes :

Nom

Adresse

Propriétaire ou co-proprétaire

OUI _____ NON _____

Un membre démissionnaire du CA souligne devant l'assemblée qu'un vote secret ne doit pas comporter l'identification du membre votant.

On admet que cela n'a pas sa place, alléguant qu'une *erreur s'est glissée...* quant aux bulletins.

☐ Plusieurs personnes ont reçu des **bouts de papier blanc** en guise de bulletin de vote.

Le procès verbal fait mention de 99 propriétés représentées, en personne ou par procuration.

Le trésorier de la SPDL, M. Daniel Bélanger dit avoir imprimé 112 bulletins de vote le vendredi 10 novembre 2017. Il aurait donc dû y avoir 13 bulletins de vote non distribués.

☐ Aucun scrutateur impartial n'a été nommé.

☐ Aucune vérification du statut de la personne propriétaire votante ou avec procuration remise n'a été effectuée, malgré l'enregistrement qui avait été fait à l'entrée.

Le vote se fait.

Le p-v dit : « La scrutatrice (Mme Louise Caouette-Laberge) assistée de deux membres de l'assemblée fait le décompte des bulletins et des procurations remises au début de la réunion... »

C'est inexact selon les faits.

Mme Louise Caouette-Laberge et M. Jean-Martin Laberge procèdent au dépouillement du vote.

Un intervenant est demandé comme témoin alors que le dépouillement est déjà bien amorcé. Celui-ci confirme avoir vu passer au moins 4 ou 5 bouts de papier blancs, comptabilisés comme bulletins de vote valides.

Suite au dépouillement du vote, la scrutatrice annonce, de façon non-officielle :

91 OUI, 23 NON et 3 ABSTENTIONS

Le résultat du vote décrit dans le p-v fait état de 119 votes... pour 99 propriétés représentées ET ENREGISTRÉES ce jour-là.

Compte tenu des enseignements de la rédaction des procès-verbaux d'une assemblée, on doit retenir de ceux-là que l'objectivité, l'impartialité et la transparence doivent dominer.

Nous croyons que dans les circonstances, ces règles n'ont pas été respectées.

Nous demandons donc par la présente que ce procès-verbal, reflétant partiellement le déroulement de cette réunion, soit amendé pour y inclure les faits ci-haut décrits.

Le tout respectueusement soumis.

Bien à vous,

Stella Gabbino, 11 Tour du Lac, Lakefield

Diane Côté, 9 rue Fleet, Lakefield