



L'informateur

11 - le 8 octobre 2011

Bonjour à tous,

Cinq sujets :

1. Les fosses septiques
2. Le déneigement
3. La cotisation
4. Les règlements
5. Les affaires

Les fosses septiques

En raison de circonstances hors de notre contrôle, la firme de St-Ubalde qui généralement fait la tournée des fosses septiques autour du lac ne peut s'acquitter de cette tâche cet automne, submergée qu'elle est par d'autres commandes.

La plupart d'entre vous, pouvez probablement attendre au printemps prochain. La firme habituelle pourra alors procéder. Mais quelques-uns d'entre nous doivent absolument vider leur fosse avant l'hiver. Ceux-là sont priés de communiquer avec le gardien, Georges Gagné, au 418-268-6902, le plus rapidement possible car il n'est en poste que jusqu'au 31 octobre.

Georges s'occupera de votre fosse efficacement. Toutefois, il en coûtera un peu plus cher que de coutume. Les frais sont de 215\$, plus taxes. Aie ! C'est le bout de la m...

Le déneigement

L'hiver s'en vient, les gars, l'hiver s'en vient, la jument de Michaud elle s'en repentira, dit la chanson. Nul ne sait si la jument de Michaud sera tourmentée par ses remords mais certains d'entre nous devraient l'être, songeant à la neige qui accourt.

Car cette neige, il faut bien l'enlever, non ? C'est pourquoi nous venons tout juste de signer le contrat de déneigement avec les frères Bélanger. Or ils nous ont signalé une petite emmerde, les Bélanger. Quelques propriétaires ont l'habitude de stationner leur voiture en bordure du chemin, l'hiver. Ils ne désirent pas ou ne peuvent pas déblayer

leur entrée. Résultat, lorsque les Bélanger arrivent avec la gratte, ils ne peuvent passer. Parfois, ils sont carrément bloqués. D'autres fois, ils risquent de froisser la tôle de la voiture ou de glisser sur le côté du chemin en tentant de la contourner.

Alors il n'a pas d'autre choix, le Bélanger, que de s'habiller, lui qui travaille en chemise dans son camion chauffé, d'enfiler des raquettes s'il le faut et d'aller jusqu'au chalet du délinquant pour lui demander, sourire aux lèvres, de bien vouloir «tasser son char».

C'est bien platte...

Alors, s'il-vous-plait, écoutez vos remords ou donnez-vous en si vous en êtes privés. Arrangez vous autrement qu'en stationnant sur la route. Avec l'intelligence, le civisme et la créativité qui caractérisent les propriétaires au Lac Clair, la solution devrait être à portée de main... et de portefeuille. Merci, de la part des vaillants Bélanger.

La cotisation

Quelques propriétaires ont demandé des précisions quant aux motifs qui nécessitent le récent avis de cotisation. Réjean Barras leur a répondu par la lettre que nous reproduisons ici.

Bonjour

Vous vous questionnez sur le coût de la cotisation. Voici quelques explications :

- 1. Le coût actuel de 550\$ a été établi il y a 20 ans. Or, avec l'inflation, 550\$ de 1990 valent actuellement 953\$. Malgré cela la cotisation n'a jamais été augmentée.*
- 2. Chaque année il y avait un déficit d'opération, que la Société comblait. L'an dernier, ce déficit était de plus de 50%.*
- 3. La route a été construite en six étapes, tout comme les infrastructures s'y rattachant. Par conséquent, les coûts d'entretien et de déneigement étaient beaucoup moindres au début et ont graduellement augmenté avec l'ajout de nouvelles sections. Ces opérations ont toujours été déficitaires.*
- 4. Tout promoteur vend ses terrains ou ses condos en assurant des frais communs réduits et en comblant lui-même le déficit. Stratégie de vente classique. Lorsque le projet est terminé, le syndicat de condos (ou l'Association des propriétaires du Lac Clair, en l'occurrence) doit ajuster les cotisations aux coûts réels. Nous sommes rendus à cette étape d'ajustement.*
- 5. Pour mieux expliquer la présente cotisation, je vous cite le message de notre trésorier, Raymond Morissette, accompagnant l'avis de cotisation qui vous a été transmis le 24 septembre. Ce message disait que :*

Lors de la rencontre d'informations organisée par l'Association des propriétaires du lac Clair (APLC) tenue à St-Alban le 10 septembre dernier, nous vous avons présenté un budget d'exploitation pour l'exercice 2011-2012 indiquant une cotisation potentielle de 1 360 \$ pour une première année d'opération. Lors de cette réunion, l'assemblée a convenu de lever une cotisation provisoire de 550 \$ en septembre 2011 pour couvrir principalement le déneigement de la saison automne 2011 et

hiver 2012 et de constituer un petit fonds de roulement pour couvrir une partie des autres frais tels que les assurances, l'électricité de la barrière, les frais bancaires, les honoraires professionnels. Comme discuté lors de cette rencontre, les frais annuels d'entretien des infrastructures et les frais de déneigements des routes d'accès étaient réclamés aux propriétaires au printemps suivant ces déboursés. La Société d'aménagement du lac Clair avançait les fonds pour payer ces dépenses et payait l'excédent des coûts par rapport aux revenus générés par les cotisations des propriétaires (soit, 550 \$ par propriétaire).

Il a été également mentionné à cette rencontre que ce mode de fonctionnement ne peut pas être mis en place pour cette année ni pour les années à venir. Nous devons regarnir le compte de banque de l'APLC afin d'avoir les liquidités pour payer les factures (entre autres, le versement initial pour le déneigement des routes d'accès). Pour ces raisons, nous vous faisons parvenir cette cotisation provisoire de 550 \$ qui constituera une avance sur la cotisation définitive pour l'exercice 2011-2012.

6. Je vous invite à visiter le site de l'Association www.lacclair.org et à consulter la section «Documents pour le 10 septembre 2011». Vous y trouverez notamment le budget accompagné d'un historique des années antérieures. Vous y verrez clairement les chiffres sur lesquels s'appuie cette nouvelle cotisation.

Si vous désiriez des explications supplémentaires, je suis à votre entière disposition.

*Rejean Barras
Tel 418-329-2408
Cell 418-951 4240*

Les règlements

Certains d'entre vous ont eu de la difficulté à dénicher les règlements sur le site de l'Association, www.lacclair.org. Nous avons découvert que certains écrans d'ordinateurs sont dotés d'une résolution qui ne permet pas d'afficher l'entièreté du menu à gauche du site.

En attendant de corriger de façon permanente cette situation, nous avons déplacé les items du menu de sorte que l'onglet «Règlements» soit visible par tous.

Les affaires

La vie est parfois un long fleuve tranquille. Les rapports entre la Société et l'Association sont ainsi, tranquilles. Des avocats sont actuellement à l'œuvre pour mettre les derniers détails au point. Patience mon âme, le ciel est au bout, disait ma vieille mère. Elle avait bien raison.

Vos administrateurs