



L'informateur

20 – le 8 décembre 2012

Bonjour à tous,

Un seul sujet, les affaires. Langage parfois aride mais c'est ainsi quand il s'agit de choses légales. Ce bulletin est en somme le compte-rendu du principal sujet de la réunion d'information tenue le 5 décembre, à 20h, au Centre Lucien-Borne à Québec. Cinquante-deux propriétaires se sont présentés (le quorum est de 40) pour écouter vos administrateurs, accompagnés de notre avocat, Me Daniel O'Brien, exposer les termes de l'acte de cession, à signer sous peu, entre la Société et l'Association.

Un accord quant à l'acte de cession

Vendredi, le 30 novembre dernier, la *Société de développement du Lac Clair* et vos représentants sont convenus des termes de l'acte de cession des actifs résiduels de la Société.

Nous étions satisfaits que cette entente survienne avant la réunion d'information que nous avons convoquée pour le mercredi 5 décembre. En voici les points saillants.

L'esprit de la transaction et les termes

Contrairement à ce que nous pensions au début, avons dit quelques fois et avons écrit dans le Bulletin #8, l'Association n'est pas transformée en OBNL. L'OBNL s'ajoute à l'Association. Son nom légal est *Association des propriétaires du Lac Clair 2011*, soit le même nom que l'Association, auquel s'ajoute «2011».

Dans le présent bulletin, l'OBNL (la «2011») s'appelle **la Corporation**. *L'Association des propriétaires du Lac Clair* s'appelle **l'Association** et elle demeure exactement la même, c'est-à-dire qu'elle est composée de tous les propriétaires et de la Société. Par contre, à la signature de l'acte de cession, la Corporation remplace la Société au sein de l'Association.

Notre Association sera donc désormais composée des propriétaires et de la Corporation.

Pourquoi avoir choisi cette façon de faire ? Pour conserver l'équilibre actuel dans les liens contractuels qui existent entre les propriétaires et l'Association. On évite ainsi les incertitudes, les flous et autres possibles trous juridiques qui auraient pu amener l'Association dans des contestations et litiges de la part notamment d'éventuels

propriétaires aux intentions moins limpides et solidaires que celles des propriétaires actuels, à 100% angéliques, comme chacun sait.

La différence principale par rapport à la situation actuelle de l'Association, c'est que les propriétaires n'élisent pas le conseil d'administration de la Société alors qu'ils vont élire le conseil d'administration de la Corporation. Or les intérêts de la Corporation et ceux des propriétaires coïncident parfaitement. Les administrateurs de l'Association et ceux de la Corporation seront les mêmes.

Les actifs

La Société cède à la Corporation tous les lots qui constituent des chemins, des terrains et des infrastructures servant à l'ensemble des propriétaires et les droits de servitude que la Société détient ainsi que la gestion du territoire.

Cette cession comprend aussi tous les droits, titres, intérêts et prérogatives de la Société dans l'ensemble des actes de vente des lots du territoire intervenus avec chacun des propriétaires, excluant toutes obligations, responsabilités ou garanties octroyées par la Société, à titre de vendeur, à tout propriétaire, la Société demeurant responsable et débitrice de telles obligations.

La Corporation prendra à sa charge pour l'avenir les obligations et responsabilités découlant des servitudes au regard desquelles la Société est jusqu'à présent titulaire du droit de propriété du fond servant. De plus, la Société cède et transfère à la Corporation tous les droits, titres, intérêts et prérogatives de la Société aux termes des Règlements Généraux de l'Association ainsi que dans l'Association. La Corporation prendra à sa charge pour l'avenir les obligations et responsabilités de la Société découlant des Règlements Généraux et de son rôle dans l'Association, rôle dans lequel la Corporation succède à la Société et la remplace.

La Société cède donc à l'OBNL («Corporation») toutes les parcelles de terrain vacantes, y compris le barrage (dont il est question plus en détail plus loin dans ce bulletin).

Préalablement à la signature, nous tiendrons une réunion Société/OBNL/Association pour s'assurer de bien identifier, carte à l'appui, tous les terrains à céder. Nous n'entretiens pas d'inquiétude à ce sujet. Il s'agit en quelque sorte d'une visite de futur propriétaire.

La garantie

L'acte de cession ne prévoit pas de garantie de qualité quant aux biens cédés. Cela signifie notamment que les propriétaires prennent entièrement à leur charge les routes et le barrage, même si certains propriétaires peuvent penser qu'ils ne sont pas de bonne qualité.

Les routes

Durant l'été 2011, la Société a procédé à divers travaux sur les routes, notamment la reconstruction du ponceau enjambant la décharge du lac au début de la portion ouest de la route autour du lac.

Suite à des négociations, la Société a accepté de verser à l'Association une somme de 20K\$ pour amener les routes à l'état que l'Association jugeait satisfaisant. La Société a gracieusement accepté de laisser cette somme à l'Association il y a déjà plusieurs mois vu que les travaux s'imposaient, travaux que nous avons effectués durant l'été 2012.

Le barrage

Question difficile. La Société est convaincue qu'elle a fait les bons travaux, conseillée en ceci par SNC-Lavalin. L'Association, constatant les effets de ces travaux sur le niveau du lac et conseillée par la firme d'ingénieurs-conseils Genivar, pense le contraire et propose une solution qui va coûter entre 75 et 100K\$.

Nous désirions que la Société paie pour la totalité des travaux. La Société nous offre 20K\$.

Après de longues discussions, vos administrateurs en sont venus unanimement à la décision d'accepter l'offre de 20K\$ de la Société. Pourquoi ?

Principalement parce qu'il est temps que l'Association devienne maître de son territoire. Quant à faire des travaux sur le barrage, aussi bien en assumer la maîtrise d'œuvre que de la laisser à la Société. Pour cela, il faut en être propriétaire. Nous ne le sommes pas actuellement.

Nous avons évalué la possibilité de recours légaux à l'encontre de la Société. Or, nous savons que ce type de recours au regard d'un barrage et de sujets pouvant toucher la gestion des eaux d'un lac est hautement aléatoire quant à ses résultats. En effet, des ingénieurs experts dont les honoraires ne sont pas négligeables doivent s'affronter afin d'instruire un juge sur les aspects pertinents, soit l'existence d'un défaut, sa gravité, les effets potentiels du défaut et, le cas échéant, ce que serait la bonne solution et comment ses coûts seront partagés entre les parties. Il est certain que nous recherchons les meilleures solutions pour nous, soit les plus durables et celles qui limiteront les risques de dommages futurs. La partie adverse dira que le barrage actuel est convenable et que si ce n'est pas le cas, que son obligation se limite à le maintenir à un niveau convenable, sans enrichissement pour les propriétaires. On nous rappellera que le barrage a déjà 35 ans. Bien que nous ayons des recours, vos administrateurs croient que nos ressources et nos énergies sont mieux investies dans l'obtention de solutions rapides que dans un procès.

Alors, à quoi bon retarder notre prise de contrôle de notre propre territoire, investir des dizaines et des dizaines d'heures de propriétaires bénévoles et des milliers de dollars dans un procès alors que nous avons déjà 20K\$, garantis, en plus de la prérogative de choisir nos propres solutions en toute liberté.

Notre recommandation

Vos administrateurs ont par conséquent recommandé aux propriétaires présents d'accepter leur décision de signer l'entente selon les termes décrits ci-haut.

Voter ou ne pas voter

Rappelons ici que lors de la réunion du 4 juin 2010, les propriétaires ont élu les administrateurs et leur ont donné le mandat de signer tous les documents et actes requis

pour effectuer la cession. Vos administrateurs vous ont aussi annoncé verbalement, ce même 4 juin, qu'ils vous présenteraient l'acte de cession avant de le signer. Votre président d'alors, Réjean Barras, s'est par la suite engagé auprès d'un certain nombre de propriétaires, à non seulement présenter cet acte aux propriétaires mais en plus le soumettre au vote des propriétaires. Mercredi soir le 5 décembre, Réjean Barras s'est déclaré lié par sa promesse et a demandé que l'acte de cession soit soumis au vote.

Or, nous ne pouvions le soumettre au vote, le 5 décembre, puisque la réunion en était une d'information et que l'ordre du jour n'avait pas annoncé un vote. Légalement, on ne peut tenir un vote s'il n'a pas été annoncé car cela brime les droits de ceux qui ne se sont pas présentés à la réunion mais seraient venus, l'avoir su.

La perspective d'avoir à reprendre la réunion, qui durait depuis plus de deux heures, pour tenir un vote ne souriait guère aux propriétaires présents. Ils se sont alors levés pour témoigner de leur accord au projet d'acte de cession et pour appuyer la position de ne pas voter et de permettre la signature immédiate de l'acte de cession.

Malgré cette manifestation claire de volonté de procéder sans autre délai, Louis Germain a déclaré qu'un des principes qui sous-tendent toutes les décisions du Conseil, c'est d'assurer l'harmonie au sein de la communauté du Lac Clair. Il a donc été décidé que le présent bulletin ferait état de cette situation. Ainsi, les propriétaires qui désirent une réunion leur permettant de voter sur ce qui a été exposé le 5 décembre et décrit dans le présent bulletin doivent envoyer un courriel à Louis Germain lg@louisgermain.com pour lui signifier leur désir.

Si un nombre important de propriétaires demandent le vote, nous en tiendrons un. Nous élaborerons une méthode qui évitera aux propriétaires présents le soir du 5 décembre d'avoir à se taper une seconde réunion.

Si le nombre de propriétaires qui demandent le vote n'est pas important, Louis Germain communiquera avec eux pour leur donner des explications supplémentaires quant à l'acte de cession. En l'absence d'un nombre significatif de propriétaires manifestant leur désir de voter il n'y aura pas de vote, vos administrateurs ayant déjà reçu leur mandat légal de signer le 4 juin 2010.

Nous sommes motivés par le désir de vous savoir confiants quant à cette transaction qui modèle les relations communautaires au Lac Clair pour des décennies à venir.

Nous vous remercions de la confiance que vous avez placée en nous.

Vos administrateurs
www.lacclair.org