

Compte rendu de la rencontre du 15 juillet 2010 avec les mandataires de la Société d'aménagement du lac Clair et les administrateurs de l'Association des propriétaires du lac Clair

Jeudi 15 juillet 2010 à 19 heures
Place d'affaires de Monsieur Yvan Boisvert

Administrateurs de l'Association

Présences : Monsieur Réjean Barras
Monsieur Yvan Boisvert
Monsieur Michel Bouchard
Monsieur Louis Germain
Monsieur Raymond Morissette
Monsieur Gaston Truchon

Absent : Monsieur François Bergeron

Représentants de la Société

Monsieur Claude Descôteaux
Monsieur Yves Descôteaux
Monsieur Pierre Lamy
Monsieur André Bouchard

1. Mot d'ouverture de la première rencontre relative au transfert des infrastructures communes du Lac Clair

M. Claude Descôteaux fait part du mot d'ouverture de la première rencontre. Cette première rencontre a pour objectif de discuter des aspects généraux du processus de transfert des infrastructures du Lac Clair puisque la Société d'Aménagement du Lac Clair a presque terminé son projet de mise en valeur des terrains du Lac Clair. M. André Bouchard assume la responsabilité de porte-parole pour la Société d'aménagement.

M. Réjean Barras élabore sur le mandat dévolu aux administrateurs de superviser le processus et de réaliser avec l'approbation des propriétaires de terrains au Lac Clair le transfert des infrastructures (routes, barrage, gravellière et aires communes) dans le respect et la protection des intérêts des propriétaires de terrains du Lac Clair.

2. Rappel du processus de transfert des infrastructures

M. André Bouchard fait un rappel du processus de transfert des infrastructures communes du Lac Clair.

a) Dans un premier temps, une société à but non lucratif (Partie III) sera créée afin de recevoir les actifs transférés par la Société qui assurera la continuité des droits et obligations définis dans les contrats d'acquisition des terrains vendus par la Société aux individus et à la Société Provancher. M. Yves Descoteaux est responsable de créer l'OBNL – la coquille à l'intérieur de laquelle les règlements pourront être définis par la suite.

(point de suivi – obtenir document de création de la coquille afin de déterminer les objets en vertu de la Partie III de la Loi sur les sociétés).

b) La Société de Développement du Lac Clair conserve les droits de gestion jusqu'au moment de la dissolution.

c) La Société transfère les infrastructures communes (routes, fond du lac – Section Seigneurie de Perthuis, barrage, gravellière, aires communes, réseaux électrique et téléphonique, portion de route d'accès entre le dépôt à poubelles et début de la côte précédant la cabane à sucre de M. Chantal, droits de passage tels que sur les terrains privés sur lesquels passent la route d'accès au Lac Clair. Certains îlots sur le lac sont la propriété du Gouvernement – section St-Alban, ils ne sont pas la propriété de la Société et ne pourront être cédés.

(point de suivi : obtenir la définition des éléments à transférer et localisation de toutes les servitudes, cartes de toponymie – André Bouchard fera le suivi)

d) Un contrat devant notaire devra être rédigé afin de pouvoir transférer les infrastructures.

e) Un échéancier de transfert devra être déterminé car la Société a presque terminé la vente des terrains au lac. Trois terrains sont encore à vendre : 1 terrain en bas de la grande côte à St-Alban et 2 terrains sur le plateau (horizon : environ 12 mois)

M. Yves Descoteaux fait un rappel de l'obligation qu'ont les propriétaires d'adhérer à l'Association du Lac Clair compte tenu qu'il s'agit de la seule association de personnes – société de personnes au sens du code civil – définie dans les contrats

notariés d'acquisition signés par chacun des propriétaires au Lac Clair. Selon les avis légaux obtenus par la Société, le transfert des droits et obligations de la Société dans un OBNL permettra d'assurer la continuité des droits et obligations (ex. règlements officiels annexés aux contrats conclus avec les propriétaires – derniers règlements officiels – ceux modifiés et datés de 2004) auxquels ont adhéré les propriétaires lors de l'achat de leur terrain. M. Claude Descôteaux mentionne que la continuité des obligations et droits a été validée et il ne peut y avoir de diminution des obligations lors du transfert à l'OBNL.

(point de suivi – valider les aspects légaux du transfert des droits et obligations)

M. Michel Bouchard mentionne que la mécanique de transfert des droits et obligations devra être expliquée par une personne indépendante (avocat autre que ceux de la Société Heenan Blaikie) lors d'une prochaine rencontre avec les propriétaires de terrain du Lac Clair afin de les renseigner sur la mécanique de transfert.

Selon M. Claude Descôteaux, il n'y a pas eu de droits ou privilèges particuliers conférés lors de la vente de terrain à des propriétaires autres que ceux qui se retrouvaient normalement dans les contrats standards.

Selon M. André Bouchard, le statut de la gravellière représente une utilisation de 10 à 25% de sa capacité. La superficie de la gravellière est de 8.5 hectares. La Société a un permis d'exploitation de 5 ans pour la gravellière. La partie utilisée de la gravellière a été comblée et reboisée. Lors de l'exploitation, la terre arable est mise de côté et est utilisée par la suite pour combler le trou et ensuite le tout est reboisé. La gravellière a été exploitée selon la réglementation et il n'y a aucune infraction en suspens ou non résolue. Les Entreprises Bélanger, responsable de l'entretien d'hiver des chemins d'accès, n'ont plus accès à la gravellière.

(point de suivi : avoir confirmation de l'absence d'infraction et expertise sur l'état de la gravellière)

Selon M. Yves Descôteaux, Les Entreprises Bélanger ont encore une année à courir (hiver 2011) à leur contrat d'entretien des routes d'accès du Lac Clair.

3- Obligation de vérification diligente

M. Réjean Barras rappelle la responsabilité dévolue aux administrateurs par les propriétaires de terrain d'effectuer une vérification diligente de différents éléments :

a) routes d'accès et le niveau requis permettant de circuler de façon sécuritaire sur des chemins privés et ce, à vitesse réduite. M. Claude Descôteaux confirme que la Société s'est engagée à faire ouvrir la route d'accès aux terrains du plateau à l'hiver 2011.

(**point de suivi** : possibilité technique de faire ouvrir la route en hiver dans son état actuel – pente abrupte, évaluer le niveau de danger des angles morts et des resserrements de la route afin de pouvoir faire améliorer la signalisation)

b) fossés, ponceaux et pont enjambant la décharge naturelle du Lac Clair afin de pouvoir assurer le maintien en bon état de l'infrastructure des routes d'accès.

Selon les représentants de la Société : il n'y a pas eu d'accident et aucune réclamation en responsabilité à la Société. Selon MM. Yves Descôteaux, Claude Descôteaux et Pierre Lamy, la circulation sur des routes de nature privée est aux risques et péril des utilisateurs.

(**point de suivi** : a) un panneau sera installé à l'entrée du Lac et début de la route d'accès pour y indiquer que les utilisateurs de la route le font à leurs risques et péril. M. Pierre Lamy est responsable de faire préparer les affiches b) effectuer une vérification diligente des routes d'accès et des modifications à être effectuées par la Société avant la prise en charge des infrastructures.

Selon M. Claude Descôteaux, il est normal d'améliorer les routes d'accès sur une base continue et elles ne peuvent être parfaites lors de leur mise en service. Selon M. Descôteaux, les routes sont en bon état)

c) le barrage au Lac Clair – M. Pierre Lamy et Claude Descôteaux mentionnent que les travaux d'amélioration au barrage se situent principalement au niveau de la pelle. La Société doit compléter des travaux d'amélioration à la pelle. Une demande a été faite à M. Corneau – 16 chemin du Lac Clair, de faire bénéficier la Société de ses connaissances du Ministère de l'environnement afin de pouvoir faciliter les améliorations de la pelle du barrage.

La Société n'a pas reçu de constat d'infraction pour la structure du barrage. La Société paie une cotisation d'environ 40\$ par année pour inscrire le barrage à titre d'ouvrage au registre des barrages de la Province de Québec.

M. Claude Descôteaux affirme qu'il n'y a pas eu d'amélioration et d'obstruction de la décharge naturelle du Lac pour en faire augmenter le niveau. Selon lui, il n'y a pas eu de constat d'infraction. Le barrage est classé de niveau D.

(point de suivi : obtenir une étude sur la conformité du barrage selon la réglementation en vigueur. Un rapport devra être produit par la Société de façon à se conformer à la réglementation – Réjean : à compléter avec la réglementation, obtenir la correspondance avec le Ministère de l'environnement reçue par la Société)

d) contribution annuelle effectuée par Ste-Christine pour les projets d'aménagement

Par le passé, la Société demandait une contribution à Ste-Christine équivalant à 1% des taxes municipales payées pour effectuer des projets d'amélioration de nature environnementale. La Société ne sait pas comment le Regroupement des propriétaires a pu obtenir de se faire verser la contribution de Ste-Christine, puisque ce regroupement n'est pas lié aux propriétaires du Lac Clair de façon contractuelle. Personne n'a adhéré officiellement à cet organisme en achetant un terrain au Lac Clair. Ceci remonte environ à 2002.

(point de suivi : effectuer le rapatriement de la subvention à L'association des propriétaires du Lac Clair – seul organisme de gestion du Lac)

4- Levée de la réunion

La réunion se termine vers 9h30. Les participants conviennent de se rencontrer à nouveau.

5- Rencontre des administrateurs – huis clos

a) Établissement d'un plan d'action

- a. Budget de transfert des infrastructures (contrat, frais de recherche, constitution)
- b. Identification de ressources pour effectuer un constat sur les routes d'accès, ponts et ponceaux.
- c. Évaluer l'impact de la nouvelle Loi des sociétés sur la constitution de l'OBNL
- d. Évaluation de la gravellière – respect de la réglementation pour la gravellière
- e. Obtenir une opinion juridique sur le transfert des droits et obligations des contrats individuels à l'OBNL

f. Obtention des conditions particulières incluses dans les contrats d'acquisition des terrains

Raymond Morissette
Secrétaire - suppléant

31-07-10