

OFFRE DE TRANSFERT DES ACTIFS RÉSIDUELS

ENTRE LA SOCIÉTÉ D'AMÉNAGEMENT DU LAC CLAIR ET L'ASSOCIATION DES PROPRIÉTAIRES DU LAC CLAIR (OBNL EN VOIE DE CONSTITUTION)

14 OCTOBRE 2010

Préambule

À la demande des représentants de la Société d'aménagement du Lac Clair (SALC), le nouveau conseil d'administration élu le 4 juin 2010 lors d'une assemblée spéciale convoquée à cet effet et constitué en comité de transition *ad hoc*, formule la proposition suivante visant le support financier requis à la création et mise en place de l'OBNL et au transfert des actifs fonciers résiduels détenus par la Société d'aménagement du Lac Clair en faveur de l'OBNL (Association des propriétaires du Lac Clair) en cours de création selon la Partie III de la Loi sur les sociétés du Québec.

Proposition

1- Opinion légale concernant le transfert des droits et obligations de SALC et propriétaires de terrain en faveur de l'OBNL :

- a. Le comité de transition requiert de la SALC la fourniture d'une opinion légale indépendante quant au transfert des droits et obligations de la SALC et des contrats individuels des propriétaires de propriétés foncières au Lac Clair en faveur de l'OBNL.
- b. Le comité de transition requiert de la SALC l'obtention d'un budget de consultation légale afin d'obtenir une deuxième opinion légale (une validation) de l'exactitude de l'opinion légale fournie par la firme indépendante retenue par la SALC. Le comité de transition requiert un budget de l'ordre de 5 000\$ afin d'obtenir cette seconde validation.

2- Constitution de l'OBNL

- a. Le comité de transition requiert que la SALC assume tous les coûts de mise en place et honoraires professionnels relatifs à l'incorporation de l'OBNL. Le comité de transition requiert que tous les documents légaux et de conformité soient transférés aux représentants du nouvel OBNL une fois ce-dernier créé.
- b. Le comité de transition requiert que la SALC inclut dans les statuts et règlements de l'OBNL à être mis en place, un nouveau règlement voulant qu'aucune modification de règlement ou statut ne peuvent être effectués sans que 75% des propriétaires ayant droit de vote (1 propriétaire par propriété – résidences et terrains secondaires confondus) approuve le dit changement.

3- Transfert de tous les actifs fonciers résiduels et parcelles de terrain non vendues en faveur de l'OBNL

- a. Le comité de transition requiert de la SALC le transfert à l'OBNL de toutes les parcelles invendues en date du 14 octobre 2010. Le comité de transition comprend que ces parcelles comprendront entre autres les terrains du promontoire surplombant le Lac Long, le sentier des cascades à l'entrée du Lac Clair, la presqu'île à l'entrée du Lac où se situe le barrage. Le comité de transition comprend que toute autre parcelle résiduelle invendue sera transférée à l'OBNL à l'exception des trois terrains de la montagne qui seront vendus par la SALC.
- b. Le comité de transition requiert une copie de tous les contrats de vente de terrains et parcelles incluant toutes les servitudes accordées par la SALC à des propriétaires, sociétés telles qu'Hydro Québec, Telus, et autres, l'identification de toutes les parcelles invendues en date du 14 octobre 2010 et devant être transférées à l'OBNL. Le comité de transition requiert la description, propriété et localisation de tous les accès (quais) accordés par la SALC à des propriétaires sur la presqu'île et à tout autre endroit au Lac Clair ou Lac Long qui seront transférés à l'OBNL.
- c. Le comité de transition requiert que la SALC dispose du chemin d'accès aux quais situé au bas du plateau situé au nord du Lac Clair en faveur des propriétaires des quais y afférents.

4- Barrage :

- a. Le comité de transition requiert de la SALC l'obtention des certificats de conformité de mise à niveau du barrage situé à l'entrée du Lac Clair (sur la presqu'île) en vertu des lois et règlements de la Province de Québec relatifs aux barrages érigés sur les lacs et cours d'eau. Une fois les certificats de conformité émis par les autorités gouvernementales compétentes, le comité de transition acceptera le transfert de cet ouvrage à l'OBNL. Le comité de transition comprend que tous les correctifs requis aux fins de la mise à niveau du barrage (défini selon les relevés fonciers des autorités gouvernementales compétentes) seront effectués par la SALC avant le transfert de l'infrastructure à l'OBNL et que les coûts y afférents seront assumés entièrement par la SALC.
- b. Le comité de transition comprend que la SALC doit soumettre des rapports d'experts émis par une firme d'ingénieurs indépendants en 2010 afin de se conformer aux lois et règlements de la Province de Québec en vigueur.

5- La sablière située sur le chemin d'accès du Lac Clair et mise à niveau des ouvrages routiers, ponceaux et fossés du Lac Clair :

- a. Le comité de transition requiert que la SALC dispose de la sablière et que le reliquat de la vente de la sablière (établi sur la base du volume résiduel non exploité de la sablière) soit utilisé par la SALC pour la mise à niveau des ouvrages routiers, ponceaux et fossés du Lac Clair selon le relevé des modifications nécessaires communiqué par le comité de transition à la SALC en septembre 2010. Le comité de transition requiert que les montants affectés à la mise à niveau des ouvrages routiers, ponceaux et fossés soient d'un montant minimum de 75 000\$. Le comité de transition est d'avis que les coûts globaux de mise à niveau des ouvrages routiers, ponceaux et fossés du Lac Clair et du chemin d'accès principal menant à la barrière représentent un montant estimé à 150 000\$. Compte tenu que la SALC a été partenaire avec l'Association des propriétaires du Lac Clair tout au cours du développement du Lac Clair, le comité considère qu'à ce titre, la SALC devrait assumer 50 % des coûts de mise à niveau, l'autre 50% étant assumé par les propriétaires de résidence et terrains du Lac Clair.
- b. Le comité de transition requiert que des avis de conformité selon les normes d'ouvrage de chemins privés soient obtenus des municipalités de Ste-Christine et St-Alban.
- c. Le comité de transition requiert que la SALC transfère les servitudes et propriété des parcelles sur le chemin d'accès menant à l'entrée du Lac Clair ainsi que des infrastructures routières, ponceaux et fossés, une fois mises à niveau selon le relevé de modifications nécessaires soumis à la SALC.
- d. Le comité de transition requiert que la SALC assure les correctifs nécessaires pour permettre l'entretien des chemins d'hiver et d'été conduisant aux propriétés situées sur le plateau (côte du Plateau – situé au Nord du Lac Clair).

6- Prise en charge du déficit d'opérations de l'Association des propriétaires du Lac Clair pour l'exercice 2010 – 2011

- a. Le comité de transition requiert que SALC assume la totalité de déficit d'opération à la date du transfert final des actifs à l'OBNL.

7- Établissement d'un fonds de réserve pour imprévus de l'OBNL pour l'exercice 2011 – 2012

- a. Le comité de transition requiert que la SALC contribue une somme de 25 000\$ à titre de fonds de réserve ou prévoyance pour imprévus pour l'OBNL qui sera mis

en place à la suite du transfert des droits et obligations et actifs fonciers de la SALC en 2011.

Cette offre de transfert des actifs résiduels est conditionnelle à l'acceptation par l'assemblée des propriétaires de résidence et biens fonciers du Lac Clair.

Nous sommes heureux d'avoir l'occasion de vous présenter cette offre de transfert des actifs résiduels.

M. Réjean Barras

Président

Association des propriétaires du Lac Clair.

Accepté par : Société d'aménagement du Lac Clair

Nom :

Titre :

Date :