

PROCÈS-VERBAL de l'Assemblée générale et spéciale des membres de l'Association des propriétaires du Lac Clair tenue à l'Hôtel Plaza, au 3031, boulevard Laurier, Québec, province de Québec, le 4 juin 2010 à 18h30

SONT PRÉSENTS : environ 85 personnes

SONT ÉGALEMENT PRÉSENTS :

M. Claude Descôteaux, président de la Société d'aménagement du Lac Clair inc.
Me Pierre C. Bellavance, Heenan Blaikie Aubut
Me Chantale Blais, Heenan Blaikie Aubut
Me Lennie Ross, Heenan Blaikie Aubut
Me Joseph-André Roy, Heenan Blaikie Aubut
Mme Chanelle Charron-Watson, Heenan Blaikie Aubut

PRÉSIDENT ET SECRÉTAIRE

Me Pierre C. Bellavance préside l'assemblée et Me Lennie Ross agit comme secrétaire.

VÉRIFICATION DE LA RÉGULARITÉ DE LA CONVOCATION ET DU QUORUM

Le quorum étant constaté, le président déclare la réunion ouverte à 18h40.

MOT DE BIENVENUE DE MONSIEUR CLAUDE DESCÔTEAUX

M. Claude Descôteaux souhaite la bienvenue aux membres de l'Association des propriétaires du Lac Clair inc. (ci-après l' « Association ») et annonce que la Société d'aménagement du Lac Clair inc. (ci-après la « Société ») a retenu les services de la firme Heenan Blaikie Aubut pour la conseiller dans le processus de transfert de ses droits et obligations incluant certaines propriétés immobilières au Lac Clair, dont la route, ainsi que pour l'assister dans le déroulement de l'assemblée.

PRÉSENTATION PRÉLIMINAIRE DE Me PIERRE C. BELLAVANCE

Me Bellavance se présente et présente Mes Chantale Blais, Lennie Ross et Joseph-André Roy ainsi que Mme Chanelle Charron-Watson, tous de la firme Heenan Blaikie Aubut. Il fait ensuite une présentation générale du déroulement de l'assemblée, plus spécifiquement des procédures d'élection. Il explique ensuite les objectifs principaux de l'assemblée et fait une rétrospective du développement effectué par la Société au lac Clair en mentionnant également que celui-ci est pratiquement terminé.

ALLOCUTION DE Me CHANTALE BLAIS

Me Blais explique d'abord le mandat qui a été confié à Heenan Blaikie Aubut par la Société, soit de trouver la meilleure solution pour transférer les actifs de la Société aux propriétaires du Lac Clair. Il a d'abord été déterminé que l'Association actuelle n'était pas le véhicule corporatif approprié pour obtenir les résultats souhaités. Puis, des recherches juridiques ont permis de conclure que la création d'un organisme sans but lucratif (ci-après « OSBL ») était la solution appropriée.

Elle explique ensuite que les propriétaires, par la signature de leur contrat de vente, se sont engagés financièrement à effectuer la gestion des aires communes dont l'entretien de la route.

Elle fait aussi une revue de la situation actuelle de l'Association. Elle souligne également la différence entre l'Association, qui est créée par règlement et qui regroupe tous les propriétaires, et le Regroupement, qui n'est formé que de certains propriétaires. Elle explique par la suite que l'avantage de l'Association actuelle est que celle-ci est déjà existante. Toutefois, l'Association, qui est une association au sens du *Code civil du Québec*, n'est pas suffisamment encadrée juridiquement. De plus, Il existe une zone grise juridique quant à la propriété véritable des biens de l'Association, à savoir si l'Association est propriétaire des biens ou si ce sont les membres personnellement.

Quant à l'OSBL, Me Blais mentionne que la littérature juridique mentionne aussi qu'il s'agit de la meilleure solution en l'espèce. Elle explique qu'un OSBL est une personne morale qui possède un cadre juridique défini et une responsabilité limitée au niveau de l'organisme. Elle ajoute qu'un OSBL a un patrimoine distinct de ses membres. En effet, les propriétaires sont membres de l'OSBL, mais les biens appartiennent à l'OSBL et non aux membres. De plus, elle explique qu'un OSBL a un statut perpétuel, c'est-à-dire qu'il ne change pas avec le changement de propriétaire en cas de vente. Puis, elle ajoute que l'OSBL a pour avantage d'avoir une responsabilité limitée pour les membres. Ce concept signifie que la responsabilité est isolée au niveau de l'organisme et ne touche pas les membres. Évidemment les membres doivent payer leur cotisation annuelle.

Me Blais explique ensuite le mode de fonctionnement d'un OSBL, qui contient trois paliers, soit les membres, les administrateurs et les dirigeants. D'abord, elle mentionne que les membres constituent la base même de l'OSBL. Normalement un OSBL établit dans ses règlements généraux de régie interne (non pas les règlements généraux du lac Clair) les critères d'admissibilité pour devenir membre. Les représentants qui seront élus devront donc se pencher sur ces critères. Le statut de membre confère certains droits, dont entre autres, le droit d'élire et de destituer les administrateurs. Une fois constitué et fonctionnel et lorsque tous les transferts auront été faits, l'OSBL tiendra annuellement une assemblée. C'est lors de cette assemblée que les nouveaux administrateurs seront élus. Me Blais affirme que les administrateurs élus auront le mandat de gérer et d'administrer les affaires de l'OSBL. Le conseil d'administration doit être composé d'au moins trois administrateurs. Plusieurs OSBL exigent, en plus des critères statutaires, que les administrateurs soient aussi des membres de l'organisme.

Elle explique par la suite que l'OSBL peut aussi se doter de dirigeants qui seront chargés de la simple administration de l'organisme. Les pouvoirs discrétionnaires des administrateurs ne peuvent pas être délégués. Le président doit obligatoirement être un administrateur. Pour leur part, les règlements généraux de l'OSBL établissent la régie interne de l'organisme. Ils sont rédigés par le conseil d'administration sujet à l'approbation et la ratification des membres.

Elle explique ensuite les étapes à venir. D'abord, il y a l'assemblée de l'Association qui est présentement en cours. Ensuite, il faudra procéder à la constitution de l'OSBL. Puis, les droits et obligations de l'Association et de la Société (incluant certaines propriétés immobilières) seront transférés à l'OSBL. Ensuite, il faudra procéder à la modification des règlements généraux du lac Clair – non pas une modification de tout le contenu mais bien seulement pour refléter les transferts effectués, c'est-à-dire que l'OSBL prend la relève. Pour terminer, l'Association devra être dissoute.

Me Blais explique ensuite le déroulement du vote de ce soir. Les membres de l'Association devront d'abord voter relativement à la transaction. Dans un deuxième temps, les membres devront élire sept administrateurs pour l'Association qui auront pour mandat de gérer et d'administrer l'Association. Les administrateurs élus de cette façon ce soir agiront aussi à titre de membres fondateurs de l'OSBL et par le fait même de premiers administrateurs de l'OSBL. Ce sont ces personnes qui rédigeront les lettres patentes et les règlements généraux et approuvera les documents nécessaires au transfert des actifs, documents qui auront été préparés par des professionnels.

Me Blais conclut en mentionnant qu'à la clôture des transferts, tous les propriétaires deviendront membres de l'OSBL. L'Association deviendra donc une coquille vide et devra être dissoute.

ALLOCUTION DE Me PIERRE C. BELLAVANCE

Me Bellavance reprend la parole et explique chacun des documents qui ont été remis aux membres à l'entrée, soit le document indiquant les propriétés immobilières à être transférées, les courts textes des candidats aux postes d'administrateurs (8 des 9 candidats ont soumis un texte) et le bulletin de vote. Il mentionne qu'il y aura une période de questions afin de permettre aux membres d'obtenir des réponses à leurs interrogations quant à la transaction.

ALLOCUTION DE MONSIEUR CLAUDE DESCÔTEAUX

M. Descôteaux fait un historique de l'aménagement du Lac Clair et de la mise en œuvre du projet. Il présente ensuite les actionnaires et administrateurs de la Société.

Il fait ensuite la nomenclature des propriétés qui seront transférées de la Société à l'OSBL, soit les biens suivants :

- la route du Lac et les servitudes détenues par la Société sur le chemin d'accès au Lac depuis la route rurale incluant :
 - la zone au coude de la rivière Noire, là où s'arrête le chemin municipal et sur laquelle passe la route d'accès au Lac; et
 - la bande de dix mètres de large entre la route et l'ensemble de la zone acquise par la société d'histoire naturelle Provancher;
- le site du Belvédère et son périmètre d'accès;
- la zone des Cascades, à l'est de la décharge du Lac;
- la gravière.;
- les droits de mise à l'eau pour les embarcations des propriétaires à la tête du lac Long ;

Il explique ensuite que la tête du Lac Long sera cédée à la municipalité de St-Alban mais que la Société n'est aucunement propriétaire du barrage. Ce dossier ne concerne d'aucune manière les propriétaires du Lac Clair. Par conséquent, aucune responsabilité ne pourrait être imputée à l'Association. Pour ce qui est de la petite pelle en acier située à l'entrée du Lac, des discussions sont actuellement en cours avec le ministère et la Société pourra bénéficier des conseils d'un propriétaire expérimenté afin de bien gérer le dossier.

M. Descôteaux termine en remerciant ses associés et son épouse.

ALLOCUTION SUPPLÉMENTAIRE DE Me PIERRE C. BELLAVANCE

Me Bellavance reprend la parole pour expliquer que neuf membres de l'Association ont posés leur candidature pour être administrateur de l'OSBL. Il mentionne que huit de ses neuf candidats ont déposé un texte de présentation qui a été remis aux membres à l'entrée.

Il termine en annonçant que la Société va également exprimer son vote à ce sujet, mais qu'elle votera après les membres et entérinera alors le choix des membres.

PÉRIODE DE QUESTIONS

Me Pierre C. Bellavance continue et annonce l'ouverture de la période de questions.

Des questions ont été posées par les membres suivants :

- Georges Belle ;
- Andrew Sheldon ;
- Réjean Barras ;
- Jacques Villeneuve ;
- Michael Guillot ;
- Sylvie Turcotte ;
- Nathalie Boudreault ;
- Gaston Truchon ;
- Yvon Pelchat ;
- Michel Bouchard ;
- Louis Germain ;
- Guylaine Dubois ; et
- Marc Mingelbier.

Les questions portaient en général sur le mandat des administrateurs, sur l'obligation d'être membre de l'OSBL, sur la responsabilité reliée au transfert des actifs de la Société, sur la modification des règlements généraux, sur l'échéancier reliée à la constitution de l'OSBL, sur le retrait du droit de la Société à 50% des votes de l'Association et sur ce qu'il adviendra des terrains invendus au Lac Clair.

Mes Bellavance et Blais, ainsi que messieurs Yves et Claude Descôteaux sont intervenus pour répondre aux questions posées.

NOMINATION DU SCRUTATEUR

Me Chantale Blais agira comme scrutatrice.

VOTE

Les membres ont ensuite procédé au vote sur la transaction et sur la nomination des administrateurs.

COCKTAIL / COMPTABILISATION DES VOTES

Durant la comptabilisation des votes, les membres profitent d'un cocktail et de bouchées offerts par la Société.

Me Blais, scrutatrice, procède au dépouillement des votes, avec l'aide de Mes Bellavance, Ross et Roy et de Mme Charron-Watson, le tout sous la supervision de deux représentantes des propriétaires qui se sont spontanément proposées lorsque des volontaires ont été demandés, soit Mme Mireille Brousseau et Mme Nancy Carmichael.

ANNONCE DES RÉSULTATS

Le président donne ensuite la parole à Me Blais afin qu'elle procède à l'annonce des résultats.

Me Blais annonce que 49 membres de même que la Société ont voté « pour » la transaction. La résolution est donc adoptée à la majorité des voix. Il y a eu quatre « abstention », aucun vote « contre » et deux bulletins de vote rejetés.

Les administrateurs suivants ont été élus par les membres :

- M. Réjean Barras ;
- M. François Bergeron ;
- M. Yvan Boisvert ;
- M. Michel Bouchard ;
- M. Louis Germain ;
- M. Raymond Morissette ; et
- M. Gaston Truchon.

COMMENTAIRES SUPPLÉMENTAIRES DES MEMBRES

Le président donne la parole à Mme Lucie Côté qui propose aux administrateurs élus ce soir d'organiser une « Fête des voisins » pour permettre aux propriétaires de socialiser dans un climat festif. M. Louis Germain propose ensuite aux membres de se présenter à la réunion du regroupement qui aura lieu le 6 juin 2010 afin d'éviter la division au sein des propriétaires.

LEVÉE DE L'ASSEMBLÉE

Les éléments énumérés à l'ordre du jour étant épuisés, l'assemblée est levée à 21h15.



Me Pierre C. Bellavance
Président de l'assemblée



Me Chantale Blais
Scrutatrice de l'assemblée



Me Lennie Ross
Secrétaire de l'assemblée