

Association des propriétaires du Lac Gémont Inc.

Procès verbal de la réunion du 18 mai 2008

Les membres suivants sont présents (par ordre alphabétique):

Arbour Carmelle & Arbour Normand
Beaulieu Jean-François
Bouret Robert
Chalifoux Jean (représenté par Jean-Pierre Desmarais)
Côté Michel
Godbout Pierrette & Asselin Denis
Godon Louise & Gravel Guy
Lacombe Linda & Farand Éric
Laframboise Pierre
Lalonde Diane & Lalonde Serge
Laperrière Joanne & Leblanc Normand
Michelle Toupin & Desmarais Jean-Pierre
Millette Diane & Millette Sylvain
Millette Muguette & Sigouin Serge
Mincoff Sye
Moreau Alain
Ouellette Denise & Ouellette Serge
Paquette André
Pelletier Ève & Frégot Marc
Perot Laurence & Villemaire Christian
Perreault Sarto
Pilon André
Riel France & Riel Gérald
Sabagh Ibrahim

1. Ouverture de la réunion et nomination d'un président et secrétaire d'assemblée.

Les promoteurs présentent Me Charles Bertrand qui a collaboré à la création de l'Association. Ils suggèrent que Me Bertrand agisse comme président de cette première assemblée. D'un commun accord les membres de l'assemblée acceptent.

M. Paquette se porte volontaire pour assumer la fonction de secrétaire d'assemblée. D'un commun accord les membres de l'assemblée acceptent.

2. Adoption de l'ordre du jour.

Il est proposé que les points suivants soient discutés au point varia.

- Bulletin de liaison
- Ensemencement du lac
- Problèmes avec les castors
- Quais

Il est suggéré de discuter quels aménagements sont admis dans la bande riveraine du lac. Les promoteurs répondent que des règlements sont en vigueur et qu'il faut consulter l'hôtel de ville à ce sujet.

Le point 4, adoption des règlements généraux, est retiré.

Il est proposé par M. Gravel, secondé par M. Côté que l'ordre du jour soit adopté tel que modifié. Proposition adoptée à l'unanimité.

3. Présentation du Rapport des promoteurs.

M. Pilon informe l'assemblée des points suivants :

- L'an dernier une enseigne pour le projet a été installée.
- Les travaux pour la descente de bateaux ont été interrompus par la municipalité pour des raisons d'environnement. Il n'est en effet pas permis de mettre de la pierre pour consolider le fond du lac devant la descente.
- La vente des terrains est presque complétée. Il reste à vendre les terrains #3, 5, 6 et 102.
- Il y a actuellement environ 60 propriétaires.

Mme Lacombe demande s'il sera possible d'obtenir une liste des membres de l'association. Le nouveau conseil élu fera le nécessaire pour rendre disponible cette information.

4. Point retiré de l'ordre du jour (Adoption des règlements généraux).

5. Adoptions des États financiers

- M. Laframboise informe l'assemblée des points suivants:
 - Le solde actuel du compte de banque de l'association in trust auprès du notaire est de \$12,984.

- Certaines dépenses ont été assumées à même les revenus de l'association dont certaines dépenses annuelles liées à la chapelle, le frais d'incorporation de l'association, la descente publique au lac.
- Il reste présentement environ \$3,000 de cotisations annuelles à recevoir des membres. Plusieurs de ces montants seront reçus aujourd'hui.
- Les dépenses annuelles étaient de l'ordre de \$5,000. La secrétaire du notaire a une copie de toutes les factures pour les dépenses encourues et payées par l'Association.
- Il y a quelque temps, la chapelle a subi d'importants dégâts d'eau. Les promoteurs ont assumés les coûts reliés à ceux-ci.
- Présentement il n'y a pas d'assurance pour les administrateurs de l'Association.
- Il est mentionné que les propriétaires qui ont plus d'un terrain ne paient qu'une cotisation. Cette décision a été prise pour éviter que quelques propriétaires ayant plusieurs terrains disposent de plusieurs droits de votes et qu'ils puissent se liguier pour prendre contrôle de l'association.
- M. Arbour indique qu'il a payé pour chacun de ses deux terrains au lieu d'une fois. Le nouveau conseil de l'Association fera une vérification.
- Dans un souci de démocratie, les promoteurs indiquent qu'ils ont attendu avant de convoquer cette première réunion de l'Association que la plupart des terrains aient été vendus. Cela dans le but d'éviter que les premiers acquéreurs prennent des décisions les favorisant lors des premières réunions.
- Il est précisé que la responsabilité de payer les cotisations annuelles revient à chaque propriétaire. Le conseil d'administration de l'Association est quant à lui responsable de collecter la cotisation annuelle.
- D'un commun accord les membres de l'assemblée demandent que le conseil d'administration dépose à l'automne des états financiers pour l'Association.

6. Élection des administrateurs.

- Le règlement actuel prévoit qu'il y ait 3 administrateurs.
- M. Desmarais propose que ce nombre soit porté à 5 membres avec un quorum à 3 membres. Mme Lalonde seconde. M. Gravel demande le vote. La proposition est adoptée à l'unanimité.
- Le président de l'assemblée explique que les administrateurs élus le seront pour un an et qu'ils seront responsables de désigner parmi eux qui assumera quel rôle. Parmi ces rôles, il pourrait y avoir ceux de : président, vice-président, secrétaire, trésorier.
- Le président invite l'assemblée à faire connaître les candidats aux postes d'administrateurs. Les personnes suivantes sont candidates. Compte tenu qu'il y a 6 candidats et 5 postes disponibles, le président demande que l'assemblée vote pour chacun des candidats. Compte tenu qu'il y a 6 candidats et 5 postes disponibles, le président demande que

l'assemblée vote pour chacun des candidats. Les candidats ont reçu le nombre de votes suivant :

- Gérald Riel 19 votes
- Jean-Pierre Desmarais 22 votes
- André Paquette 21 votes
- Diane Lalonde 23 votes
- Michel Côté 20 votes
- Sye Mincoff 2 votes

À la suite du vote, le président de l'assemblée informe celle-ci que son conseil d'administration sera composé des administrateurs suivants : Gérald Riel, Jean-Pierre Desmarais, André Paquette, Diane Lalonde, Michel Côté.

7. Résolution spécifique quant aux modifications des Règlements généraux et la rédaction des règlements incidents.

Il est proposé par M. Desmarais que le conseil d'administration de l'Association soit mandaté pour rédiger des règlements et qu'il revienne à l'automne devant cette assemblée pour qu'ils soient adoptés. Proposition secondée par M. Farand. Adopté à l'unanimité.

8. Résolution quant au sort de la chapelle

(et de la descente de bateaux, des 2 îles et des 3 bâtiments localisés sur le terrain de la chapelle).

- Les promoteurs expliquent la situation actuelle pour chacun des points. Il est entre autres choses expliqués que certains propriétaires devront faire des démarches auprès d'Hydro-Québec pour être branchés directement au réseau public. Ils sont présentement reliés à une entrée commune avec la chapelle.
- M. Laframboise indique que le terrain sur laquelle la chapelle est situé a 100 mètres de large sur la route 364. Il a une superficie totale de 15,523 mètres carrés. L'évaluation municipale du terrain de la chapelle et des bâtiments qui s'y trouvent est de \$172,500. Les promoteurs indiquent à l'assemblée que cette évaluation leur semble trop élevée et que l'association devrait entreprendre des démarches pour faire réviser celle-ci.
- Des membres de l'assemblée disent qu'ils aimeraient savoir qu'elles sont les implications pour l'Association de posséder la chapelle et les bâtiments annexes. Ils voudraient savoir ce qu'implique l'entretien, les assurances, les taxes et certains imprévus.
- M. Mincoff propose que le conseil d'administration de l'Association revienne à l'automne devant la présente assemblée avec une recommandation quant à la chapelle, son terrain et les bâtiments annexes. Proposition secondée par M. Côté. Proposition adoptée à l'unanimité.

- Les promoteurs expliquent que la descente de bateaux n'a pu être terminée parce que le service d'environnement de la ville s'est opposé aux travaux qui devaient être faits dans le lac. La descente est actuellement impraticable car il y a trop de vase et de troncs et branches d'arbres dans l'eau. Les promoteurs expliquent qu'il y a un autre endroit qui pourrait être utilisé pour faire une descente de bateau et que le fond de l'eau y est plus propice. Par contre ce terrain donne sur la route 354. Il serait donc plus risqué de l'utiliser. À la lumière de la décision de la ville, il faudra donc réviser le dossier et décider des actions à prendre.
- Après discussions des membres de l'assemblée, le président d'assemblée suggère que la proposition précédente soit amendée pour y ajouter les items suivants : la descente de bateau et les 2 îles. M. Côté fait la proposition d'amender la proposition précédente. M. Mincoff seconde la proposition d'amendement. La proposition d'amendement est adoptée à l'unanimité. La proposition amendée se lit maintenant comme suit :

Que le conseil d'administration de l'Association revienne à l'automne devant la présente assemblée avec une recommandation quant à la chapelle, son terrain et les bâtiments annexes, la descente de bateaux et les 2 îles.

9. Varia

- Bulletin de liaison par email. M. Villemare explique sa vision. La suggestion est bien reçue par l'assemblée. Il est suggéré de créer un comité de liaison qui sera responsable du bulletin. M. Villemare indique qu'il est volontaire pour en faire partie.
- Ensemencement. Certaines personnes indiquent leur intérêt pour que des truites soientensemencées dans le lac. Certains propriétaires expliquent qu'il y a eu dans le passé un ensemencement avec des truites arc-en-ciel. Il n'est resté plus dans le lac car elles auraient migré. Certaines personnes indiquent qu'il faut faire attention aux risques environnementaux liés à un ensemencement. Certaines personnes indiquent que le choix de la truite arc-en-ciel n'était peut-être pas le bon. D'un commun accord les membres de l'assemblée concluent que le conseil d'administration devrait se pencher sur la question et revenir à l'assemblée avec une recommandation.
- Un membre mentionne qu'il serait intéressant qu'il y ait un quai sur l'île pour en faciliter l'accès. D'un commun accord les membres de l'assemblée concluent que le conseil d'administration devrait se pencher sur la question et revenir à l'assemblée avec une recommandation.
- Il est mentionné que certains propriétaires ont actuellement des quais qui ne sont pas conformes aux règlements municipaux. Les promoteurs expliquent le contexte ayant mené à une telle situation. Le dossier est présentement au point mort, la municipalité n'ayant pas donné suite. Certains membres de l'assemblée disent que maintenant que la situation est claire, les nouveaux quais devraient respectés les règlements de la municipalité. Des

- membres de l'assemblée indiquent qu'il serait souhaitable que dans le futur les propriétaires soient solidaires des propriétaires ayant des quais non conformes.
- L'entretien de boîtes à fleurs sur le pont fait l'objet de discussions. Mme Muguette fera une proposition au conseil d'administration de l'association d'ici 2 semaines.
 - Des membres mentionnent qu'il serait intéressant que l'espace autour de l'enseigne du domaine soit paysagé. Mme Muguette fera avec M. Riel une proposition au conseil d'administration de l'association d'ici 2 semaines.
 - Il est suggéré que la statue à l'avant de la chapelle soit aussi fleurie. On demande à Mme Muguette d'ajouter cela à sa proposition.
 - Les promoteurs indiquent que la ville a indiqué qu'elle va bientôt installer une enseigne au nom du domaine et qu'elle va ajouter une lumière au coin du Chemin de la Chapelle et de la route 364.
 - Des membres suggèrent qu'il y ait aussi une enseigne à côté de la chapelle.
 - Dans le passé, la tonte de la pelouse autour de la chapelle a été assumée par des volontaires. D'un commun accord les membres de l'assemblée concluent que le conseil d'administration devrait se pencher sur la question et trouver une autre solution.
 - L'entretien de la chapelle fait l'objet des discussions de l'assemblée. Il est suggéré qu'une corvée soit organisée pour réparer entre autres choses : la porte arrière et la porte avant, la rampe et les marches à l'avant. D'un commun accord les membres de l'assemblée concluent que le conseil d'administration devrait se pencher pour que les réparations urgentes soient faites à court terme et que les autres items reliés à l'entretien fassent part des recommandations que le conseil d'administration devra faire à l'automne au sujet de la chapelle.

10. Date et lieu de la prochaine réunion.

M. Riel propose que la prochaine réunion ait lieu à la chapelle le 5 octobre prochain et qu'un avis de convocation soit envoyé aux membres un mois à l'avance. La proposition est secondée par M. Sylvain Millette. Le vote est demandé. Une personne s'abstient. La proposition est adoptée à la majorité.

11. Clôture de la réunion.

Le président d'assemblée déclare la réunion levée.

Items nécessitant un suivi

- Les administrateurs doivent décider du rôle de chacun au sein du Conseil d'administration.
- Envoyer à chacun des membres une liste des membres de l'Association.
- Vérifier que chaque propriétaire a payé à chaque année la cotisation à l'Association une fois seulement pour l'ensemble de ses terrains. Vérifier le cas de M. Arbour.
- Recommander à l'Association les décisions à prendre quant à la chapelle, son terrain et les bâtiments annexes, la descente de bateaux, les deux îles, l'entretien prévisible requis par la chapelle.
- Recommander à l'Association les décisions à prendre quant à la descente de bateaux.
- Rédiger les règlements de l'Association et revenir devant l'assemblée générale de celle-ci pour les faire adopter. Inviter les membres intéressés à participer à faire leurs commentaires sur le projet de règlements.
- S'assurer que les propriétaires dont le branchement électrique est fait à la chapelle soient branchés directement au réseau public. S'entendre avec ces propriétaires pour une date d'échéance pour un tel branchement.
- Réviser le dossier de la descente de bateaux et recommander les actions à prendre.
- Si l'Association devient propriétaire de la chapelle, en faire réviser l'évaluation municipale.
- Présenter à l'Association un état des résultats depuis le début et un bilan.
- Collecter les membres qui n'ont pas payé leur cotisation annuelle.
- Créer un comité de liaison qui sera entre autres choses responsable de publier un bulletin de liaison et inviter M. Villemaire à en faire partie.
- Étudier les implications de l'ensemencement du lac avec des truites et faire une recommandation à l'Association.
- Étudier les implications d'installer un quai sur l'île et faire une recommandation à l'Association.
- Informer les membres de l'Association des règlements en vigueur au sujet des quais.
- Recevoir les propositions de Mme Muguette au sujet des boîtes à fleur sur le pont, des fleurs de la chapelle et de l'aménagement autour de l'enseigne et décider des suites à donner.
- Trouver une solution pour que le gazon de la chapelle soit tondu sur une base régulière.
- Faire le suivi avec la municipalité pour une enseigne au nom du domaine et l'ajout d'une lumière au coin du Chemin de la Chapelle et de la route 364.
- Demander à la municipalité d'ajouter une enseigne à côté de la chapelle.
- Décider des réparations urgentes à faire à court terme à la chapelle et organiser une corvée pour les faire.
- Convoquer un mois à l'avance une assemblée générale des membres de l'Association pour le 5 octobre.