



Owners' and Residents' Association  
Special Meeting of the Board of Directors

Tuesday, November 9, 2021 - 7:00 p.m. (Teams Meeting)

Board Members in Attendance

• Chris Ault • Steve Kulba, VP • Kevin Radford, VP • Sandra Floyd, Treasurer • Don McLean • Devon Purcell • Jeff Stubbins • Sue Timmins

Board Members Absent

Paul Saunders

Special Guest: Mr. François Simard, RPGL Lawyers

Update on the Clubhouse Right of Way Trial

- Mr. Villeneuve will represent himself.
- Mr. Abdalla's lawyer is Mr. Pierre McMartin (Beaudry, Bertrand Avocats)
- Association's lawyer is Mr. François Simard, RPGL Avocats)

Mr. François Villeneuve will contest the existence of the Right of Way on his property. Mr. Simard detailed our options and advised us as to what we should take into consideration going forward as a responsible Association.

Mr. McMartin cannot help Mr. Villeneuve, and he does not believe that a case settlement is possible. Next court date is Monday, November 15, 2021. If Mr. Villeneuve does not appear, the judge will adjourn and order a case protocol to be established. The trial cannot proceed without Mr. Villeneuve in attendance.

The Association's case against Mr. Abdalla is not over. Proceedings are still on, but we have a new party in those proceedings – Mr. Villeneuve. The Association still holds the position that the Right of Way (RoW) is on Mr. Abdalla's land. This has not changed.

Mr. Simard's estimate of future expenses is \$8,00 - \$10,000. Up to 18 months before the case is settled.

Mr. Simard does not anticipate that Mr. Villeneuve will be cooperative, or that Mr. Abdalla will be very flexible. The fundamental problem is that both Mr. Abdalla and Mr. Villeneuve believe that the RoW is on each other's property.

Could a compromise be reached? 3 feet on Mr. Abdalla's property and 3 feet on Mr. Villeneuve's property? Mr. Simard feels that it would be waste of time to negotiate that option. "The Association has irritated Mr. Abdalla a lot" and he is "upset". The Association's position remains the same – the RoW is on Mr. Abdalla's property, not

on Mr. Villeneuve's. Why would we change that position to ask something of Mr. Villeneuve that the Association does not believe to be true. It would be an admission that we were wrong. How credible is the Association going to look when we said that until 2014, the RoW was on Mr. Villeneuve's property? Then in 2014, we established that it was on Mr. Abdalla's property, and now we would switch back to saying it was on Mr. Villeneuve's property again.

Our potential for success in our case is a "bit better" now. However, should a RoW be established on either one of the two properties, there is no dock allowed. In response to a question about leaving boats on the shoreline of the RoW, Mr. Simard said that "the beach is not a parking lot." He brought forth the concept that a RoW is only to be used to provide access to the shore from a landlocked building to do activities on the lake. It is not to be used to provide access from the lake to the landlocked building.

Mr. Simard's recommendation to us – from an economic sense it doesn't make sense to pursue this case. "It's nonsensical from an economic point of view." The Association has spent \$16,000 - \$17,000 since 2018 alone. (Mr. Simard's firm, RPGL, has been involved since 2014.) Another \$8,000 - \$10,000 is on the horizon should we pursue. All for a perceived RoW value of \$15,000.00

The outcome of the Clubhouse RoW trial has no "legal significance" to other RoW's on the lake. Concept of Dominant Land/Subservient Land was explained.

If the Association is considering settling with Mr. Abdalla, as per his offer of \$7,500.00 to cease and desist, Mr. Simard's advice is to do so as quickly as possible. "It should not be dragged out."

Mr. Simard left the meeting at 7:55 p.m.

#### Right of Way Discussion

In light of the updated information from Mr. Simard, a lively and lengthy discussion ensued. It lasted about 1 hour and 45 minutes.

A variety of scenarios were put forward by various members. One suggestion was for a note to members detailing the realities of the RoW restrictions – no dock, no boats left on shoreline – and the past and potential future costs. Another was for a general membership meeting to disseminate the relevant information in order to control the message. In the end, it was decided to move quickly, as per Mr. Simard's advice, to follow the path contained in the following 3-part motion. (The motion took a long time to draft, and input was sought and received from all Board members.)

#### Motion – Part 1:

The Board moves to approach and forward a confidential Offer of Sale of the Lac Bernard Clubhouse to Rick Soderstrom, pursuant to his earlier Offer of Purchase of same on a "first call" basis, inclusive of its past, current and future liabilities, including legal proceedings, for a fair market price to be negotiated/valuated. The Offer is strictly confidential and must be held as same. The Offer is valid until 9:00 a.m. on Monday, November 15, 2021. In the event the Offer is disclosed in any public forum prior to the Offer of Sale deadline, which could affect the sale or current legal position of the Clubhouse, the standing Offer of Sale from the Board would be immediately increased by an amount of \$7,500 and the Offer's expiry would remain the same - 9:00 a.m. on November 15, 2021. All communications on this matter should be forwarded to the President of the Lac Bernard Association.

Pursuant to the above, a further part to the Motion is presented;

#### Motion – Part 2:

The Board moves to empower the President of the Lac Bernard Association to approach Mr. Bruce Abdalla, owner of a property on Lac Bernard, who is currently in litigation with the Board regarding a Right of Way passage for the Association asset known as the Clubhouse, to negotiate, in good faith, his standing offer of a Cease and Desist on any further litigation regarding the contentious Right of Way on his property, plus payment of a donation of \$7,500.00 to the Association.

Pursuant to the above, a further part to the Motion is presented;

#### Motion – Part 3:

The Board moves that based on a failure to conclude a purchase of the Clubhouse by Rick Soderstrom, (Motion – Part 1) as well as the Board's failure to secure a negotiated settlement on a Cease and Desist on future Right of Way litigation with Mr. Abdalla for an amount of \$7,500, the Board will hereby consider offering the Clubhouse asset for sale on the open real estate market to secure a best possible price for the benefit of the Association and its Members.

- Raised by: Don McLean
- Seconded by: Steve Kulba
- Discussed (see above)
- Result: Carried

#### Discussion of the Current Association Finances

Treasurer Sandra Floyd addressed, and allayed, the concerns of many Board members. She reported on the available funds in the three Association bank accounts. Two are at the National Bank, and the other is at the TD Bank.

The main operating account at the National Bank held \$34,987.00 on November 2021 according to an email from Melissa Saunders. The other account held \$2,520.38 on June 30, 2021. Added together, the total is \$32,084.63

There are three (3) GIC's, in Canadian funds, at the National Bank. They are, in order of maturity:

- \$3,012.28 (redeemable 2021-11-23)
- \$5,093.36 (redeemable 2022-09-19)
- \$5,027.41 (redeemable 2023-09-06)

Presuming amounts stated above represent the amounts at maturity, GIC's represent a total of \$13,133.05

Total at National Bank (Cash + GIC's) = \$48,120.05

After recent cheques have cleared, there is expected to be \$2,001.38 in the TD Bank account.

Adjournment: 9:55 p.m.



**Association des propriétaires et résidents  
Réunion spéciale du conseil d'administration**

**Mardi 9 novembre 2021 - 19h00 (Réunion d'équipes)**

Membres du Conseil présents • Chris Ault • Steve Kulba, vice-président • Kevin Radford, vice-président • Sandra Floyd, trésorière • Don McLean • Devon Purcell • Jeff Stubbins • Sue Timmins

Membres du Conseil absents Paul Saunders

Invité spécial : Me François Simard, RPGL Avocats

Mise à jour sur l'essai du droit de passage du Clubhouse

- M. Villeneuve se représentera lui-même.
- L'avocat de Me Abdalla est Me Pierre McMartin (Beaudry, Bertrand Avocats)
- L'avocat de l'association est Me François Simard, RPGL Avocats)

M. François Villeneuve contestera l'existence de l'emprise sur sa propriété. M. Simard a détaillé nos options et nous a conseillé ce que nous devrions prendre en considération pour l'avenir en tant qu'association responsable.

M. McMartin ne peut pas aider M. Villeneuve et il ne croit pas qu'un règlement de dossier soit possible. La prochaine date d'audience est le lundi 15 novembre 2021. Si M. Villeneuve ne se présente pas, le juge ajournera et ordonnera l'établissement d'un protocole d'affaire. Le procès ne peut se dérouler sans la présence de M. Villeneuve.

Le dossier de l'Association contre M. Abdalla n'est pas terminé. Les procédures sont toujours en cours, mais nous avons une nouvelle partie dans ces procédures – M. Villeneuve. L'Association maintient toujours que l'emprise est sur le terrain de M. Abdalla. Cela n'a pas changé.

L'estimation des dépenses futures de M. Simard est de 8,00 \$ à 10 000 \$. Jusqu'à 18 mois avant le règlement de l'affaire. M. Simard ne prévoit pas que M. Villeneuve sera coopératif, ou que M. Abdalla sera très flexible. Le problème fondamental est que M. Abdalla et M. Villeneuve croient que l'emprise est sur la propriété de l'autre.

Un compromis pourrait-il être trouvé ? 3 pieds sur la propriété de M. Abdalla et 3 pieds sur la propriété de M. Villeneuve? M. Simard estime que ce serait une perte de temps de négocier cette option. « L'Association a beaucoup irrité M. Abdalla » et il est « bouleversé ». La position de l'Association reste la même - l'emprise est sur la propriété de M. Abdalla, pas sur celle de M. Villeneuve. Pourquoi changerions-nous cette position pour demander quelque chose à M. Villeneuve que l'Association ne croit pas être vrai. Ce serait un aveu que nous nous sommes trompés. Quelle sera la crédibilité de l'Association quand on dit que jusqu'en 2014, l'emprise était sur la propriété de M. Villeneuve?

Puis, en 2014, nous avons établi que c'était sur la propriété de M. Abdalla, et maintenant nous revenions à dire que c'était à nouveau sur la propriété de M. Villeneuve. Notre potentiel de réussite dans notre cas est un peu meilleur maintenant. Cependant, si une emprise est établie sur l'une ou l'autre des deux propriétés, aucun quai n'est autorisé. En réponse à une question sur le fait de laisser des bateaux sur le rivage de l'emprise, M. Simard a répondu que « la plage n'est pas un stationnement ». Il a avancé le concept selon lequel une emprise ne doit être utilisée que pour donner accès à la rive à partir d'un bâtiment enclavé pour faire des activités sur le lac. Il ne doit pas être utilisé pour donner accès du lac au bâtiment enclavé.

La recommandation de M. Simard à nous - d'un point de vue économique, il n'a pas de sens de poursuivre cette affaire. "C'est insensé d'un point de vue économique." L'Association a dépensé 16 000 \$ - 17 000 \$ depuis 2018 seulement. (La firme de M. Simard, RPGL, est impliquée depuis 2014.) Un autre 8 000 \$ - 10 000 \$ est à l'horizon si nous poursuivons. Le tout pour une valeur d'emprise perçue de 15 000,00 \$

Le résultat de l'essai de l'emprise du Clubhouse n'a aucune « importance juridique » pour les autres emprises sur le lac. Le concept de terre dominante/terre subordonnée a été expliqué.

Si l'Association envisage de s'entendre avec M. Abdalla, conformément à son offre de 7 500,00 \$ de cesser et de s'abstenir, le conseil de M. Simard est de le faire le plus rapidement possible. « Il ne faut pas traîner. »

M. Simard a quitté la réunion à 19 h 55.

Discussion sur l'emprise À la lumière des informations mises à jour de M. Simard, une discussion animée et longue s'ensuit. Cela a duré environ 1 heure et 45 minutes.

Divers scénarios ont été avancés par divers membres. Une suggestion était d'envoyer une note aux membres détaillant les réalités des restrictions de l'emprise – pas de quai, pas de bateaux laissés sur le rivage – et les coûts passés et futurs potentiels. Une autre consistait à organiser une assemblée générale des membres pour diffuser les informations pertinentes afin de contrôler le message. Finalement, il a été décidé d'aller rapidement, selon les conseils de M. Simard, pour suivre le cheminement contenu dans la motion en 3 parties suivante. (La motion a pris beaucoup de temps à rédiger, et les commentaires ont été sollicités et reçus de tous les membres du Conseil.)

Mouvement – Partie 1 :

Le conseil propose d'aborder et de transmettre une offre de vente confidentielle du Clubhouse du Lac Bernard à Rick Soderstrom, conformément à son offre d'achat précédente sur une base « premier appel », y compris ses responsabilités passées, actuelles et futures, y compris les obligations juridiques procédures, pour qu'un prix de marché équitable soit négocié/évalué. L'Offre est strictement confidentielle et doit être considérée comme la même. L'Offre est valable jusqu'au lundi 15 novembre 2021 à 9h00. Dans le cas où l'Offre serait divulguée dans un forum public avant la date limite de l'Offre de Vente, ce qui pourrait affecter la vente ou la situation juridique actuelle du Clubhouse, le L'offre permanente de vente du conseil serait immédiatement augmentée d'un montant de 7 500 \$ et l'expiration de l'offre resterait la même - 9 h le 15 novembre 2021. Toutes les communications à ce sujet devraient être transmises au président du Lac Bernard Association.

Mouvement - Partie 2 :

Le Conseil propose d'autoriser le président de l'Association du Lac Bernard à approcher M. Bruce Abdalla, propriétaire d'une propriété sur le lac Bernard, qui est actuellement en litige avec le Conseil concernant un

passage d'emprise pour l'actif de l'Association connu sous le nom de Clubhouse, de négocier, de bonne foi, son offre à commandes de cessation et d'abstention sur tout autre litige concernant le droit de passage litigieux sur sa propriété, plus le paiement d'un don de 7 500,00 \$ à l'Association.

Conformément à ce qui précède, une autre partie de la motion est présentée ;

Mouvement – Partie 3 :

Le Conseil propose que sur la base d'un échec à conclure un achat du Clubhouse par Rick Soderstrom, (Motion - Partie 1) ainsi que l'échec du Conseil à obtenir un règlement négocié sur un Cesser et s'abstenir d'un futur litige sur l'emprise avec M. Abdalla pour un montant de 7 500 \$, le conseil d'administration envisagera par la présente d'offrir l'actif du Clubhouse à vendre sur le marché immobilier libre afin d'obtenir le meilleur prix possible au profit de l'Association et de ses membres.

- Élevé par : Don McLean
- Secondé par : Steve Kulba
- Discuté (voir ci-dessus)
- Résultat : Adopté

Discussion sur les finances actuelles de l'association La trésorière Sandra Floyd a répondu et apaisé les inquiétudes de nombreux membres du Conseil. Elle a rendu compte des fonds disponibles sur les trois comptes bancaires de l'Association. Deux sont à la Banque Nationale et l'autre à la Banque TD.

Le compte d'exploitation principal à la Banque Nationale détenait 34 987,00 \$ en novembre 2021 selon un courriel de Melissa Saunders. L'autre compte détenait 2 520,38 \$ au 30 juin 2021. Additionnés, le total est de 32 084,63 \$

Il existe trois (3) CPG, en devises canadiennes, à la Banque Nationale.  
Ce sont, par ordre de maturité :

- 3 012,28 \$ (rachetable le 2021-11-23)
- 5 093,36 \$ (rachetable le 2022-09-19)
- 5 027,41 \$ (rachetable le 2023-09-06)

En supposant que les montants indiqués ci-dessus représentent les montants à l'échéance, les CPG représentent un total de 13 133,05 \$

Total à la Banque Nationale (Argent + CPG) = 48 120,05 \$

Une fois les récents chèques encaissés, il devrait y avoir 2 001,38 \$ dans le compte de la Banque TD.

Ajournement : 21h55