



Association des Propriétaires et Résidents du Lac Bernard

Réunion d'automne des membres
Mercredi 8 décembre 2021 – 19h00
Virtuel - Webinaire Zoom – Durée : 2:28:10

Mise en place et organisation technique.

Mot de bienvenue du président (Chris Ault)

Remarques d'ouverture du président (Kevin Radford)

Merci, Chris – nous avons environ 150 personnes en ligne avec nous aujourd'hui. Nous apprécions tous les membres qui se sont joints à nous pour cette réunion d'automne, et nous apprécions la gentillesse de Graham Bird de nous avoir permis de tirer parti de son immeuble de bureaux pour organiser cette réunion.

Pour les membres qui écoutent, il existe une fonction de chat dans Zoom où vous pouvez écrire vos questions au conseil d'administration et aux invités spéciaux. Vous pouvez entrer vos questions dans le chat. Nous laisserons la période de questions et réponses à la dernière partie de la réunion, cependant, nous surveillerons le chat et collecterons les questions au fur et à mesure qu'elles apparaîtront et ferons de notre mieux pour y répondre. Dans certains cas, si des questions similaires sont reçues, nous les regrouperons et ferons de notre mieux pour y répondre. De plus, nous avons reçu plusieurs questions et commentaires via la liste de diffusion et/ou directement par e-mail à l'exécutif, et nous ferons de notre mieux pour y répondre également.

Dans l'intérêt de l'orchestration de cette réunion, l'orateur désigné aura la parole et la capacité de prendre la parole. Tous les autres seront mis en sourdine pour assurer la continuité des débats.

Avant de commencer, nous demanderons à Jeff Stubbins de nous diriger avec une nouvelle reconnaissance à l'Association des propriétaires de chalets du lac Bernard et je vous remercie Jeff pour votre leadership dans cette entreprise urgente.

Reconnaissance des terres (Jeff Stubbins)

Nous reconnaissons que le lac Bernard se trouve sur le territoire traditionnel algonquin. Nous voulons reconnaître la communauté de la Première Nation algonquine la plus proche : Kitigan Zibi, près de Maniwaki et vous encourageons à les soutenir autant que vous le pouvez. Il est important de noter que le peuple algonquin n'a jamais signé de traité avec la Couronne et, par conséquent, a le droit de revendiquer des terres jamais cédées.

Les remarques d'ouverture du président se poursuivent (Kevin Radford)

- Présente les membres du Conseil
- Merci Steve Kulba

J'ai gardé Steve Kulba pour la fin, notre vice-président et responsable des adhésions. Pour ceux qui ne sont pas au courant, Steve, Susan et Erin Kulba quitteront le lac Bernard au printemps. Je voulais profiter de cette occasion pour vous remercier personnellement Steve, au nom des membres, pour vos années de service à la fois au sein du conseil d'administration, en dirigeant la régate, en gérant les adhésions, mais surtout, en étant un grand voisin et ami pour nous tous. J'aime l'appeler Roadie - parce qu'il gère également Ch. Héron pour tous les chalets sur cette route. Tu vas nous manquer mon ami. Vous avez fait bien plus que votre part en tant que membre de cette belle communauté.

Je vais maintenant revenir à Jeff qui fera quelques annonces commémoratives :

Années commémoratives (Jeff Stubbins)

George Colliins / Bob Erlandson / Ron Lahey / Peter McLaine / Paul Rodier / La ferme de Brook

Le président poursuit (Kevin Radford)

- Présente des invités spéciaux
 - Regrets du maire Guillaume Lamoureux et de la conseillère du quartier 5 Pam Ross
 - François Simard (RPGL Avocats)
 - Pascal Samson (Biologiste, ABV-7)
 - Bruno Lobrichon (Traducteur)
 - Rob Perrins (copropriétaire de Block-Aid Inc.)

Le président poursuit (Kevin Radford)

- Reconnaître que le procès-verbal de l'AGA du printemps a été affiché sur le site Web

Rapport du Trésorier (Sandra Floyd)

- Se présente. "Avant de commencer, ce ne sont pas les états financiers pour 2021, c'est simplement un instantané de notre situation financière et c'est aussi précis que les informations qui m'ont été fournies."
- Remercie Melissa Saunders, ancienne trésorière. Michael Northcote, CPA (un Lac Bernarder), et Devon Purcell, ancien membre du conseil d'administration.

CPG et encaisse (Diapositive 1)

- Flotteur de caisse du Clubhouse - détenu par Melissa Saunders
- Regatta Cash Float détenu par Carrie Ault a été transféré aujourd'hui
- Logo Cash Float de 100,00 \$ détenu par Sue Timmins (pas sur la diapositive)
- 40 289,21 \$ (comprend un flotteur de logo de 100,00 \$)
- 9 212,00 \$ de dettes impayées

Résultats des collectes de fonds et revenus des membres (Diapositive 2)

- Fonds pour l'environnement - 1 802,74 \$
- Comité du pavillon - 3 573,00 \$

- Total : 5 375,74 \$
- Adhésion - 16 900,00 \$ (revenu total)

Détail du fonds pour l'environnement (diapositive 3)

- Report de 2020 - 9 629,25 \$ + Dons - 1 275,00 \$
- Moins de dépenses : les plus importantes
 - ABV-7 - 9 384,28 \$ (en attente d'une subvention de 4 700 \$ - Fonds vert La Pêche pour compenser 50 % du coût)
 - Analyse de l'eau - 1 118,14 \$ (en attente d'une subvention de 1 118,14 \$ du Fonds vert La Pêche)
 - Test de phosphore - 186,45 \$
- Fonds environnemental actuel - - 1 138,76 \$

(Les subventions sont attendues - Une fois reçues, le Fonds pour l'environnement s'élèvera à 4 479,00 \$)

Fonds du club (diapositive 4)

- Collecte de fonds totale - 4 043,00 \$
- Coûts totaux - 1 98,64 \$ – Notez que la diapositive ne montre pas le coût de l'assurance
- Solde du fonds du club - 2 444,36 \$*

(* Remarque : Le coût estimé de l'assurance de 1 800,00 \$ ne figurait pas dans la liste des dépenses du Clubhouse en 2021. Par conséquent, le bénéfice estimé pour le Fonds du Clubhouse en 2021 est d'environ 645,00 \$)

Fonds de sécurité (diapositive 5)

- Le solde du fonds de sécurité est de 1 343,48 \$

Frais juridiques (diapositive 6)

Les consultations juridiques du conseil d'administration de 3 239,43 \$ doivent être expliquées. Certains concernent le problème de l'emprise du Clubhouse. Sandra dit que cela inclut la discipline d'un membre du conseil et la clarification de la confidentialité du conseil.

Total juridique - 14 268,76 \$

Démission de Sandra Floyd du poste de Trésorière

« Je tiens à faire savoir aux membres que j'ai rejoint le conseil d'administration pour faire partie d'un processus de réconciliation et de transparence. J'ai accepté à contrecœur le rôle de trésorier comme personne d'autre n'était disposé à le faire. Je ne suis plus disposé à agir en tant qu'officier, donc à compter du 9 décembre, je démissionne en tant que trésorier, mais je choisis de rester au conseil d'administration en tant que membre à part entière et de remplir mon obligation initiale envers ceux qui m'ont élu. Je vous remercie tous pour votre temps. J'ai hâte de servir le conseil d'administration et les membres à aller de l'avant à un autre titre. Merci. »

Rapport du Président (Chris Ault)

Je suis vraiment désolé d'apprendre la décision de Sandra. Tout un choc. Merci à elle pour son service.

Je vais vous présenter les problèmes et les éléments sur lesquels nous travaillons depuis notre entrée en fonction en mai - et vous montrer les approches adoptées pour déterminer la priorité et la précision de nos opérations.

Rappelant l'AGA du printemps 2021 en mai, le conseil d'administration nouvellement élu a été établi par vote électronique - une première pour nous en raison de Covid-19. Ce processus a été très bien exécuté et a donné d'excellents résultats. (Les personnes dont le nom est précédé d'un astérisque sont nouvelles au Conseil. Les autres personnes sont restées pour un autre mandat.)

Ce qui est remarquable, c'est que les membres, à travers les résultats du vote et les messages sur le chat en ligne pendant l'AGA, ont fait entendre leur voix haut et fort, que

- C'était le moment de changer de direction
- C'était l'heure de la responsabilité financière et de la transparence
- C'était le moment de se concentrer sur la santé du lac.

Et nous avons vu et entendu ces commentaires.

Les premières choses que nous devions établir étaient les priorités de l'exécutif pour l'année en cours. Ensuite, nous avons examiné les statuts et les procès-verbaux des réunions précédentes pour établir notre état actuel.

J'ai rédigé, et nous avons révisé et édité ces priorités exécutives ; lignes directrices selon lesquelles notre concentration, notre temps et nos ressources limitées seraient dirigés. Nous avons convenu que, compte tenu des ressources financières et temporelles limitées, nos énergies seraient mieux dépensées en nous concentrant - sans ordre particulier :

- Santé du lac
- Viabilité des actifs
- Transparence financière

De cette manière, les énergies de l'exécutif seront dirigées vers des problèmes omniprésents et urgents, compte tenu de notre financement et de nos ressources très limités.

- **Santé du lac**
 - Englobe les activités qui incluent la mesure de l'état actuel de la santé du lac et identifient les options financières associées aux options d'atténuation pour réduire efficacement et économiquement le taux de croissance du myriophylle de manière mesurable et significative. Les options déterminées par les comités seront présentées au conseil d'administration pour discussion avant d'être examinées avec les membres.
- **Viabilité des actifs**
 - Englobe les activités qui évaluent et communiquent l'état actuel des actifs de l'Association du lac, et explorent et communiquent les options pour accroître l'utilisation de nos actifs. Les

options, telles que déterminées par les comités, seront présentées au conseil d'administration pour discussion avant d'être examinées avec les membres.

- **Transparence financière**

- Inclut, mais sans s'y limiter, la communication et l'approbation des dépenses au sein de l'exécutif. Nous l'avons démontré lorsque nous avons demandé l'approbation des frais de justice en septembre. Les options, telles que déterminées par les comités, seront présentées au conseil d'administration pour discussion avant d'être examinées avec les membres. Les transactions financières seront examinées au début de chaque réunion du conseil d'administration par le trésorier.

En établissant ces 3 domaines d'intervention comme priorités pour ce conseil, les énergies de l'équipe seront dirigées vers des problèmes omniprésents et urgents, compte tenu de notre financement et de nos ressources très limités.

Après avoir établi les priorités du conseil d'administration actuel, notre tâche suivante consistait à établir une base de référence en examinant les procès-verbaux des réunions précédentes - les procès-verbaux de l'AGA et de l'assemblée des membres remontant à plusieurs années. À partir de là, toute lacune ou amélioration potentielle du processus pourrait être notée avec un plan de transition.

Nous avons commencé à 2000 minutes, nous avons avancé et nous sommes tombés sur cette motion.

AGA du printemps – 10 mai 2010

Motion : « L'Association continue d'être propriétaire du Clubhouse. Un comité du club-house relevant de l'exécutif exploite et entretient la propriété. Un rapport financier annuel est remis aux membres. Les fonds de fonctionnement proviennent d'un nouveau fonds Clubhouse. Les fonds seraient générés par les dons des membres, les revenus des activités du Clubhouse et les activités de collecte de fonds. Les fonds précédemment collectés grâce aux activités « Save The Clubhouse » seraient transférés au fonds du clubhouse de l'association et consacrés aux dépenses convenues du clubhouse. L'option 1 atteint les deux objectifs de l'exécutif et préserve ses droits historiques sur la propriété. »

Résultats : Motion Adoptée – 60 pour ; 7 contre

Et c'est bien sauf que :

Assemblée des membres 2017 et procès-verbal

Réunion du printemps - 3 mai 2017 - Rapport du trésorier :

- Tout le fonds du Clubhouse a maintenant été dépensé pour les réparations du Clubhouse. L'été dernier, la fondation a été réparée. Les fonds de fonctionnement du Clubhouse proviendront des fonds généraux à l'avenir.
- Un vote sur l'acceptation du rapport du trésorier a été reporté à l'assemblée générale annuelle à l'automne.
- L'AGA était encore à l'automne à cette époque.

Les fonds de fonctionnement du Clubhouse proviendront des fonds généraux à l'avenir :

- Cela n'a pas été discuté avec le conseil alors en place avant la publication de cette déclaration.
- Les demandes de discussion, de correction, sont restées sans réponse.

AGA 2017 1er novembre 2017 - Rapport du Trésorier :

- Soutien comptable supplémentaire fourni au trésorier.
- Le fonds du clubhouse est maintenant épuisé.
- Aucune mention de changement de modèle financier mentionné le 3 mai 2017
- La période de déclaration fiscale a été modifiée pour correspondre à l'année civile. Motion levée et adoptée.

Réunion exécutive du 25 juin 2021

- Motion soulevée et adoptée pour rétablir le modèle de financement afin qu'il soit conforme à la résolution de l'AGA du 3 mai 2010 – représentant les souhaits des membres.

Tous ces procès-verbaux sont disponibles sur notre site Internet.

Calendrier fiscal et date de l'AGA

AGA 2017 - 1er novembre 2017 - Rapport du trésorier : « Une motion a été proposée par Gaye Moffett pour que la fin d'année de l'Association soit changée du 30 septembre au 31 décembre de chaque année. Cela se traduira par des états financiers de l'année 2017 couvrant une période de 15 mois et facilitera la compilation des états financiers par le trésorier.

Résultats : Motion Adoptée

Il y a eu beaucoup de courriers électroniques pour discuter du changement de calendrier fiscal. Les membres ont fait pression pour que cette réunion redevienne une AGA.

La justification à l'époque selon laquelle le calendrier fiscal a été changé d'une fin d'année du 30 septembre à une fin d'année du 31 décembre a été faite en 2017. Elle a été communiquée aux membres à ce moment-là, avec une motion présentée et adoptée.

Cela a été fait pour donner au trésorier plus de temps pour collecter toutes les factures, effectuer les paiements au besoin et effectuer les rapprochements de tous les comptes.

Il existe un dossier d'une motion pour ce changement qui a été faite, appuyée et adoptée à cet effet.

Le fait que les statuts n'aient pas été mis à jour pour refléter cela est peut-être un simple oubli, qui entre dans le cadre des prochaines révisions des statuts.

Ce conseil actuel continue de fonctionner comme le conseil précédent à cet égard, conformément à la pratique acceptée du calendrier fiscal correspondant à l'année civile réelle et tiendra une assemblée générale annuelle et des élections au printemps 2022. Nous visons le jeudi 12 mai, 2022 pour cette réunion.

Quelqu'un a récemment écrit ce qui suit :

"Le fait que le conseil d'administration ne respecte pas les statuts et ne prenne pas les dispositions nécessaires pour organiser les élections de fin d'année en bonne et due forme constitue un manquement à son obligation fiduciaire envers les membres."

Nous allons avoir une élection - à l'AGA.

L'AGA a lieu au printemps depuis plusieurs années et ce point n'a jamais été soulevé. Le conseil précédent a adopté une résolution qui fixait l'AGA au printemps et nous suivons cet exemple.

De plus, le conseil précédent n'a jamais tenu d'élection avant 2021.

Financement du pavillon

Rappelant la motion soulevée le 25 juin 2021 - pour respecter la motion soulevée et approuvée par les membres en 2010 qui stipule que le financement du Clubhouse doit être assuré par des dons et des campagnes de financement, le conseil a eu plusieurs discussions qui ont abouti à des initiatives très réussies à ce sujet. J'aimerais vous guider à travers eux.

Un document très impressionnant, qui exposait un plan de durabilité, a été créé par Rick Soderstrom. Il a décrit un modèle d'affaires selon lequel, entre autres choses, une partie des cotisations des membres pourrait être versée au Clubhouse Fund; les utilisations non-Clubhouse de la structure, comme pour les réunions du conseil d'administration de l'association, pourraient louer l'installation à un taux de location documenté, et ainsi de suite.

Il y a eu des suggestions qui ont émergé de l'AGA de mai 2021 cette année qui ont souligné la nécessité d'un « comité social » pour planifier des événements plus diversifiés que le simple bingo au Clubhouse.

De plus, des plans étaient en cours d'élaboration pour une vente aux enchères silencieuse et pour avoir un groupe live et danser au Clubhouse - la première fois qu'un groupe live devait y jouer depuis des décennies. 1969, si je me souviens bien de ce qu'on m'a dit.

Au cours d'une réunion, lors de l'examen du document sur l'autosuffisance, nous avons longuement débattu de ce que signifie le terme « durable » à cet égard.

Succès du financement du clubhouse

- Total de 3 573,00 \$ amassés à l'été 2021
- Le comité social a amassé 1 385,00 \$ (bateau bingo, exposition d'art, journée d'activités)
- L'encan silencieux a permis de récolter 1 533,00 \$

Il a été convenu par le conseil que les fonds collectés en 2021 devaient être un financement de « démarrage » pour 2022, l'association couvrirait les coûts typiques du clubhouse pour 2021, et c'était une année pour planifier le pivot vers le nouveau modèle de financement. De plus, résultant du Covid-19, les activités étaient atypiquement limitées au Clubhouse. Cela faisait sens pour tous.

L'encaissement silencieux a été organisé par un membre de l'Association du lac, appelant à de nombreux articles à donner et organisant la logistique de l'enchère sur un groupe Facebook.

Ce fut un succès fantastique, amassant 1 553,00 \$ pour le Clubhouse.

Au cours de la mise en place avant le lancement de l'encaissement, ce membre a demandé que l'Association fasse don de la marchandise portant le logo du Lac Bernard à la collecte de fonds du pavillon de l'encaissement silencieux. La position du conseil d'administration est que la fourniture gratuite de marchandises avec logo va à l'encontre de la résolution du 25 juin et le conseil d'administration a convenu que l'Association ne fournirait pas d'articles gratuits à l'encaissement silencieux.

Cette position a été discutée et acceptée par le Conseil.

Dans cette interaction avec l'organisateur, j'ai expliqué le contexte des modèles de financement de 2010 et la motion de cet été, et conformément à la décision du conseil d'administration, j'ai refusé de fournir gratuitement des produits avec logo pour l'encaissement silencieux.

Quelques jours après, j'ai reçu un e-mail de Gaye Moffett, copiant et incluant le membre avec qui j'avais communiqué, et incluait plusieurs autres membres de l'Association du lac m'informant qu'elle cherchait à me poursuivre pour déclarations erronées et calomnieuses, et rencontrait avec son avocat à cette fin.

Les déclarations auxquelles elle fait référence sont les faits accessibles au public notés dans nos procès-verbaux que j'ai partagés dans les diapositives précédentes ce soir et qui sont tous disponibles sur notre site Web.

Rappelons que le conseil d'administration a examiné les procès-verbaux antérieurs dans tous les détails, a noté les divergences dans les modèles de fonctionnement et a adopté une résolution pour résoudre les divergences. Cet ensemble d'informations est exact, accessible au public et enregistré.

En examinant les procès-verbaux affichés sur notre site Web, vous pouvez voir que Gaye Moffett et d'autres se sont vu offrir un temps de discussion illimité. Lorsqu'il y a eu un silence et qu'il n'y avait plus rien à discuter, on lui a demandé de démissionner du conseil et de rester membre en règle. Elle a refusé.

Droit de passage du pavillon

En août, sachant qu'un procès allait avoir lieu à un moment donné à l'automne, le conseil a examiné un document détaillé décrivant l'historique de la situation de l'emprise pour mieux se préparer ou les sujets, les discussions. (Document historique de Rick Soderstrom. Révisé par le Conseil d'administration pour la portée / le cadrage du sujet. C'était un excellent compte rendu.

Les activités entourant l'essai de l'emprise devaient suivre un processus de découverte et l'approbation des dépenses pour l'essai. Rappelons nos priorités de tout à l'heure en matière de transparence financière.

Le procès a progressé, est actuellement en détention provisoire jusqu'au 13 décembre 2021 et a augmenté en portée, en temps et en coût. Je vais t'expliquer.

Aussi loin que je me souvienne, la valeur accordée au rétablissement de l'emprise du Clubhouse visait à placer un quai au bord de l'eau qui donnerait accès au Clubhouse à une plus grande communauté du lac.

Beaucoup de gens ont des décennies de bons souvenirs du Clubhouse.

Beaucoup de gens ne savent même pas où se trouve le Clubhouse.

À la suite d'une motion présentée et adoptée par le conseil cet été, une résolution a été adoptée pour que le président, ou un représentant délégué, soit la seule interface avec nos avocats et nos compagnies d'assurance.

Avec cette direction du conseil d'administration, j'ai été régulièrement en contact direct avec notre compagnie d'assurance.

De même, avec cette directive du conseil d'administration, j'ai eu une réunion de mise à jour avec notre avocat immobilier concernant la piste en attente.

La réunion de statut et de découverte du 22 septembre a révélé de nombreux faits saillants et clés qui n'avaient jusqu'alors pas été partagés avec le conseil d'administration.

Les points suivants ont été appris lors de cette réunion du 22 septembre :

- Le fait d'attacher avec succès l'emprise à la propriété du pavillon ne fournit en aucun cas une autorisation légale pour placer un quai au bord du lac
- En plus de l'absence de quai, aucun bateau ne serait autorisé à être laissé sans surveillance sur le front de mer
- Une offre a été présentée en 2018 selon laquelle le défendeur paierait à notre Association 5 000 \$ si l'Association retirait sa réclamation et renonçait formellement au droit de passage revendiqué
- Cette offre a été refusée.
- Le reste du Conseil n'était pas au courant de cette offre.
- Ce qui était le plus préoccupant lors de la réunion de découverte était que notre avocat avait constamment guidé l'Association pour cesser et s'abstenir en raison de :
 - Notre probabilité de gagner le procès était de 50/50
 - Le défendeur avait un argument solide
 - Les coûts ne justifient pas le résultat. De quelque manière que

Au cours de cette rencontre exploratoire avec l'avocat, il est immédiatement apparu dans sa réaction qu'il avait agi en sachant que les informations et les conseils qu'il fournissait aux représentants de l'Association étaient pleinement et complètement communiqués au reste du conseil d'administration et au adhésion.

À la lumière des nouvelles informations qui ont été apportées, et étant donné que les dépenses estimées de 7 500,00 \$ pour l'essai étaient supérieures aux coûts de fonctionnement normaux, la Commission a convenu que les informations, qu'elle vous a envoyées le 26 septembre, et un vote pour l'approbation des dépenses, était la voie la plus appropriée. Il n'y avait pas de temps pour une réunion des membres appropriée à cet égard en raison du délai très court dans lequel nos conseils à l'avocat devaient avoir été reçus.

Si nous n'avions pas fourni ces conseils à l'avocat avant son échéance, il aurait été obligé de nous abandonner en tant que clients.

Ce délai serré a forcé le processus électoral d'ElectionBuddy - et je vous remercie de votre patience pendant cette période.

Essai de droit de passage

Alors que les jours précédant le 25 octobre, le premier jour du procès, approchaient, un flot d'informations m'a été envoyé et m'a évité d'aller directement à notre avocat. Il a été jugé pertinent pour notre cas. Des informations pertinentes, difficiles à trouver, néanmoins, mais des informations qui auraient dû être adressées à l'avocat il y a plus d'un an alors que l'affaire était prévue pour décembre 2020. Pas la veille de la date du début du procès.

Notre avocat a tout passé en revue et a noté que seul un petit point avait un mérite supplémentaire par rapport à l'information déjà en main, et devrait être défendu par cette personne en personne. Cependant, la source de cette information avait depuis longtemps pris sa retraite et on ne pensait même pas qu'elle était en vie. Rappelez-vous, c'était la veille du début du procès.

De plus, la veille du procès, j'ai reçu 4 affidavits de membres du lac attestant de leur utilisation de l'emprise au cours de la dernière décennie. C'était une façon d'établir son utilisation. Notre avocat a vérifié ces affidavits, n'en a vu qu'un comme bénéfique pour notre défense et a coaché ce témoin. Ce témoin supplémentaire était prêt à être jugé le 25.

Le 25 octobre 2021, jour 1 du procès de la Cour supérieure du Québec, le témoin clé de notre allégation selon laquelle un droit de passage existe, a témoigné que le chemin qui a été utilisé historiquement pour accéder au Clubhouse n'était en fait pas le long la propriété du défendeur, mais plutôt le long de la propriété voisine.

À ce moment-là, le juge a interrompu les discussions et a appelé les deux avocats au banc, ce qui a abouti au renvoi du procès jusqu'au 15 novembre 2021 car le propriétaire de la propriété voisine n'était pas dans la salle d'audience.

Cette période de détention provisoire devait permettre à cette personne de retenir les services d'un avocat, de déterminer un plan d'action et de signaler ces intentions. Ces intentions devaient être fournies au tribunal au plus tard le 9 novembre 2021 et ont été reçues par notre avocat ce jour-là.

Essai sur le droit de passage – Portée accrue

Le 9 novembre 2021, la Commission a rencontré M. Simard pour examiner les intentions du défendeur mis en cause. Ce nouveau défendeur a choisi de contester l'existence du droit de passage le long de sa propriété, modifiant ainsi la portée de la présente procédure.

En résumé, cela a changé la responsabilité, le calendrier et le coût pour l'Association sans satisfaire la raison principale pour laquelle la bataille juridique a commencé - permettre l'accès au lac au Clubhouse via un quai à la fin de l'emprise.

M. Simard a précisé ce qui suit au Conseil dans la soirée du 9 novembre 2021 :

- Le procès pourrait être renvoyé pendant 18 à 24 mois pour permettre au nouveau conseil de se préparer
- Les frais juridiques globaux augmenteront de 10 000 \$ supplémentaires (estimation)

- La probabilité de succès reste à 50/50 d'avoir le droit de passage établi à la nouvelle propriété
- Si l'emprise est accordée à l'Association, il ne reste aucun moyen légal par lequel un quai peut être placé au bord de l'eau de l'emprise.
- Aucun équipement, bateau ou autre ne peut être laissé au bord de l'eau de l'emprise, faisant ainsi de l'emprise un simple point de chute
- Un droit de passage est destiné à permettre l'accès d'un bâtiment enclavé à l'eau; ne pas donner accès depuis l'eau au bâtiment enclavé

Le Conseil comprend et approuve pleinement ces points.

Il y a plusieurs considérations clés qui ont été discutées le 9 novembre 2021 après la rencontre avec M. Simard. Ceux-ci sont :

- Aucun quai ne peut être placé légalement au bout de l'emprise
- Une offre non sollicitée de Rick Soderstrom pour acheter le Clubhouse pour 35 000,00 \$
- Le coût total estimé de la procédure judiciaire devrait dépasser 28 000,00 \$
- La poursuite de l'essai n'apportera aucune augmentation significative de la valeur de la propriété car le seul objectif d'élargir l'accès au lac via un quai ne peut être atteint
- Il était faux de suggérer que l'affaire de l'emprise du Clubhouse avait une incidence sur d'autres emprises sur le lac
- Il y avait un besoin de confidentialité et d'opportunité afin de ne pas compromettre un éventuel règlement en espèces du défendeur

Selon nos statuts, il est de la responsabilité fiduciaire du conseil d'agir dans le meilleur intérêt de la société et, ce faisant, le conseil tient compte des intérêts divergents des mandants, des agents et des autres parties prenantes, et définit l'orientation et les priorités de la société dans l'intérêt de celle-ci, à titre d'intendants et de fiduciaires.

Il est regrettable que l'Association du Lac Bernard ait raté l'occasion en 2018 d'acheter le terrain vacant à proximité, ayant une dérogation permettant un quai, pour un prix d'achat de 11 000 \$.

Cette opportunité n'a pas été présentée au conseil d'administration et aux membres pour examen.

Offre non sollicitée d'achat du Clubhouse - reçue le 25 septembre 2021

Après avoir reçu l'offre non sollicitée d'achat du Clubhouse de Rick Soderstrom en septembre, le conseil a consulté notre avocat d'entreprise, M. Frédéric Groulx, pour obtenir des conseils sur nos règlements concernant la vente. Nous avons appris que :

- La principale responsabilité du conseil est de protéger la santé de la société
- La responsabilité secondaire du conseil est de servir les membres
- Les statuts permettent au conseil de choisir de vendre des actifs au besoin pour protéger la responsabilité principale

Face aux dures réalités décrites précédemment, et dans le courriel du Conseil du 23 novembre, le Conseil a voté à la quasi-unanimité pour réengager l'offre de Rick Soderstrom permettant à ceux qui accordent de la valeur à poursuivre le droit de passage directement avec les personnes qui voient son avantage.

Le conseil d'administration a soulevé, voté et adopté une résolution et a ordonné au président d'exécuter cette option.

Comme discuté avec Rick Soderstrom et indiqué dans l'offre d'achat, le Clubhouse restera un centre d'activités pour le lac et sera géré par un OBNL nouvellement créé. (Amis du Lac Bernard)

L'objectif de l'Association du lac est de faire coopérer les deux organisations à but non lucratif en ayant un membre dans chaque conseil d'administration pour le partage d'informations et la planification coordonnée.

Nous n'avons pas encore eu l'occasion d'avoir cette discussion.

Questions sur le procès du droit de passage – M. François Simard, RPGL

Nous avons M. François Simard, conseiller juridique de l'Association – disponible ici pour des questions. Merci de les poster dans le chat. M. Simard y répondra.

Q. Pourrait-on faire une demande de dérogation pour avoir un quai ?

R. L'affaire qui est devant les tribunaux en ce moment est [essentiellement] deux questions. Le droit de passage existe-t-il ? Et, s'il existe encore, où se trouve-t-il ? Ce sont les deux seules questions qui sont devant le tribunal. Ce que tout le monde doit comprendre, c'est que le droit de passage est strictement un droit de passage. Et il est bien établi dans la jurisprudence, qu'un tel droit de passage ne vous donne que le droit de passer par le droit de passage pour aller de ce que nous appelons le terrain dominant, et dans ce cas c'est la propriété du Clubhouse, jusqu'au lac. Cela ne vous donne pas le droit de mettre quoi que ce soit au bout de l'emprise. C'est bien établi en droit. Donc, il n'y a absolument aucun motif légal sur lequel nous pourrions demander au tribunal de modifier l'emprise telle qu'elle a été constituée. La seule chose que vous pourriez demander au tribunal de faire est #1, de déclarer si oui ou non le droit de passage existait encore et #2, où il était situé. Il n'y a aucune base légale pour demander au tribunal de modifier les termes de l'emprise telle qu'elle a été constituée.

Q. Le quai pourrait-il bénéficier de droits acquis ?

R. Non, cela ne pouvait pas. Le droit de passage n'a jamais inclus le droit de mettre un quai à la fin. Le fait qu'il y ait eu un quai à la fin pour une raison quelconque ne change pas les termes de l'emprise telle que constituée dans les années 1940 entre M. McClelland à l'époque et le Lake Bernard Fishing Club. Ainsi, le juge n'a tout simplement pas la capacité de modifier les termes de ce droit de passage tel qu'il a été initialement constitué, et le fait qu'il y ait eu ou non un quai à la fin ne change rien à la constitution de ce droit de passage.

Q. Veuillez expliquer le concept selon lequel l'emprise est à sens unique vers le lac.

R. Déjà expliqué dans une réponse donc n'a pas besoin d'être répété.

Q. Pourquoi l'emplacement de l'emprise était-il un mystère ?

R. Eh bien, c'est une très bonne question. Comme certains d'entre vous le savent peut-être en ce qui concerne la configuration du site, le droit de passage a toujours été exercé selon un site que nous appellerons site A. Mais il s'avère que lorsqu'on regarde le titre dans le temps cela pourrait bien être que le site de l'emprise, non pas l'existence de l'emprise, mais le site de l'emprise a en fait été déplacé du site A au site B. Et, ainsi, le propriétaire de la propriété sur laquelle le droit de passage Le droit de passage était exercé, ce propriétaire a déclaré à l'Association, au début des années 2000, que le droit de passage

avait effectivement été déplacé. Et ainsi, l'Association a obtenu une opinion en 2014 sur la situation réelle du droit de passage en droit. Et cette opinion était à l'effet que c'était sur le site B, pas sur le site A. Donc, la confusion pour répondre à la question est très simple. Cela vient du fait qu'il a été reculé à la fin des années 60 et que personne ne l'a particulièrement remarqué.

Q. Pourriez-vous mettre un quai à 8 pieds du rivage ou mettre un quai temporaire sur le rivage et ensuite le déplacer ?

R. Cela n'a vraiment rien à voir avec le droit de passage, mais cela a à voir avec les droits riverains. Je veux dire par droits riverains sont les droits des propriétaires fonciers qui sont adjacents au lac. Et de manière très générale, le fait que vous mettiez quelque chose au large, disons à 8 pieds de la rive, le long du lac, contribue, et je dis cela de manière très générale, cela contribue aux droits riverains du propriétaire foncier riverain.

Q. Le droit de passage ne dévaluera-t-il pas la propriété ?

R. Eh bien, la meilleure personne pour répondre à cette question serait un évaluateur immobilier agréé. Qui serait le mieux placé pour évaluer si l'existence du droit de passage a ou non une influence sur la valeur marchande réelle de la propriété ?

Q. Un membre peut-il apporter un canot du Clubhouse pour aller pagayer, le ramener au bord de l'eau, l'utiliser et le ramener au Clubhouse ?

R. Absolument, mais il faudrait le faire sur le site de l'emprise, et dans la mesure où l'emprise existe toujours.

Q. Il y avait une lettre de vous en 2014. [Il y avait une question dans le chat qui fait référence à cette lettre et demande] pourquoi avez-vous recommandé de poursuivre l'affaire du droit de passage en 2014 ?

R. Eh bien, il faudrait que je voie la lettre dont vous parlez parce que je ne m'en souviens pas exactement à l'heure actuelle. Mais la procédure n'a pas été engagée en 2014, de sorte que cette déclaration factuelle est incorrecte.

Q. Il y a une question du témoin principal. Pouvez-vous expliquer votre interrogatoire au témoin principal du début à la fin et pourquoi il a été arrêté par le juge et quelles questions n'ont pas été posées ?

R. Eh bien, le témoin principal, qui était Gaye Moffett, a témoigné à l'effet que le droit de passage a toujours été exercé selon le site A, et non le site B, ce sur quoi Gaye aurait dû témoigner parce que c'est ce que les faits étaient. Maintenant, à ce moment du procès, l'avocat de la partie adverse est intervenu et le juge a haussé un sourcil quant à la raison pour laquelle il conclurait qu'il aurait dû être exercé sur le site B. Nous avons eu l'occasion à ce moment-là d'essayer de régler l'affaire correctement, sur-le-champ, nous éclatâmes, opposant l'avocat et moi-même, pour examiner la manière de régler l'affaire. Nous sommes revenus au tribunal pour dire au juge ce sur quoi nous nous étions mis d'accord. Le juge nous a écouté suggérer de suspendre l'audience. Elle est revenue nous dire qu'elle ne pensait pas pouvoir rendre la décision que nous lui proposions à moins que le propriétaire de la propriété A ne soit avisé de cette possibilité. Et donc, elle a suspendu l'audience à ce moment-là pour nous donner la possibilité de signifier la procédure à ce propriétaire, ce que nous avons fait le jour même. Et ce propriétaire a depuis répondu à notre service en disant qu'il souhaitait contester la position selon laquelle le droit de passage devrait passer sur le site A et non B. Et donc cela signifie que le procès se poursuivra éventuellement à une date à déterminer. Donc, je ne sais pas si cela répond à vos préoccupations, Gaye. Peut-être pourriez-vous me répondre si ce n'est pas le cas.

Président Kevin Radford : Merci François au nom des membres. Merci d'être là et de répondre à tant de questions.

Constitution et règlements (Chris Ault)

- Statique depuis sa création en 1980
- Limitations concernant les votes à égalité
- Vague sur l'élargissement du conseil d'administration intérimaire
- N'envisagez pas l'accès virtuel ou le vote électronique
- Règles de procédure Roberts
- Code de conduite du conseil d'administration
- Audit financier

Comité des règlements

Nous convoquons un comité des règlements pour faire un examen complet et évaluer les règlements et suggérer des recommandations. Nous accueillons **Janet Bax**, ancienne présidente de l'Association, **Jane Barton**, également ancienne présidente, et **Gerry Yemensky**, propriétaire de chalet et avocat de longue date.

Toutes les recommandations présentées par ce comité seront examinées par le conseil d'administration avant l'examen juridique. À la suite d'un examen juridique complet, les modifications et les documents à l'appui seront fournis aux membres suffisamment longtemps avant l'AGA du printemps où le vote sur les règlements aura lieu.

Quelqu'un a récemment écrit ce qui suit :

"Les statuts sont ce que vous êtes obligé de respecter, si les statuts n'ont pas été modifiés de manière appropriée, le nouveau conseil d'administration devrait s'en occuper."

Et oui, aborder les statuts est ce que fait ce conseil.

Président Kevin Radford : Un certain nombre de questions ont été posées pendant que vous rédigiez votre rapport du président. Il y en a quelques-unes auxquelles je souhaite répondre avant de passer aux rapports de comité.

Q. Pourquoi la conformité aux règlements n'était-elle pas la priorité n°1 ?

R. Nous sommes tous des bénévoles au sein de ce conseil. Nous avons revu les statuts. Il n'y a pas eu de débriefing du conseil précédent sur les règlements et nous avons commencé à les examiner et nous les avons trouvés insuffisants, mais c'est uniquement grâce aux actions des bénévoles et aux recherches que nous avons effectuées depuis notre élection au conseil. C'est une entreprise majeure de revoir et de modifier les règlements. Nous mettons sur pied un comité, comme Chris vient de le mentionner. Il s'agit d'un problème de gouvernance de ce conseil d'administration actuel et aucun membre n'a soulevé de questions de statuts à notre connaissance depuis 2017, lorsque les dates de l'AGA et les rapports financiers ont changé. Nous avons l'intention de régler ce problème et de le faire en toute transparence envers les membres.

Q. Le conseil d'administration a-t-il l'intention de verser les fonds du fonds du club à l'OBNL ?

R. Non. Depuis 2016, lorsque le fonds du Clubhouse s'est tari, le Clubhouse n'a pas respecté les directives d'adhésion de 2010. Et depuis 2016, environ 34 000,00 \$ ont été dépensés. De ce montant, environ 21 000 000 \$ ont été uniquement des frais juridiques, plus les taxes, les assurances, les services publics, les réparations, etc. et nous avons dû partager ces coûts approximatifs avec les membres. Donc, la réponse est non, nous ne ferions pas cela.

Q. Pourquoi la Commission refuse-t-elle l'argent des membres pour le cas du droit de passage ?

R. Le conseil d'administration ne refuse pas d'argent aux membres. Nous n'en avons reçu aucun des membres.

Rapports des comités

Comité de l'environnement (Paul Saunders)

Aperçu

- Santé générale du lac... et défis
- Planifier les analyses septiques et la restauration du rivage
- Analyse de la qualité de l'eau et problèmes à l'inlet
- Examen de la recherche sur le myriophylle à épis menée en juillet 2021
- Discuter des recommandations ABV-7
- Répondre aux questions concernant la recherche sur le myriophylle (Pascal Samson – ABV-7)
- Option toile de jute au printemps pour les résidents (Rob Perrins – Block-Aid Inc.)

Myriophylle

- Les gisements de myriophylle monospécifiques occupent 321 359 m² du lac Bernard
- Le myriophylle, mélangé à d'autres espèces végétales (moins de 80 % de myriophylle), représente 587 190 m² supplémentaires
- Le myriophylle est maintenant la spécification dominante des plantes aquatiques dans notre lac - de loin
- Cette plante aquatique originaire d'Europe est disséminée dans le lac par des graines de plantes existantes et des boutures de bateaux à moteur
- Les boutures de bateaux sont le principal moyen de propagation du myriophylle à épis dans tout le lac
- Dans notre lac, le myriophylle prospère dans des zones de 0,5 à 4 mètres de profondeur, surtout là où le fond du lac est limoneux et rempli de matière organique.
- Il y a eu une dégradation de la qualité de notre eau depuis 2012, surtout dans les zones peu profondes du lac. Malheureusement, cela conduit à plus de limon et la qualité de notre eau est moins claire ; transparent

(Diapositive de la recherche d'ABV-7 en 2012) - Les zones rouges indiquent où il y avait du myriophylle à épi dans le lac. Grand lit de celui-ci à l'entrée. Elle est venue du lac Notre-Dame mais elle est aussi propagée par des bateaux, des bateaux de pêche qui se mettent à l'eau dans notre lac. Une autre grande zone se trouve dans la partie ouest du lac. Dans le « petit » lac, le myriophylle est tacheté... et il y en a très peu dans le Narrows à cette époque.

Neuf « courtes » années plus tard, Myriophylle a beaucoup grandi. Autour de l'Outlet, et tout le long de la rive nord. Beaucoup dans le Narrows aussi. Paddy's Bay l'a, et beaucoup de choses se trouvent près des rives du "petit" lac. La baie de Mitchell a été touchée... et autour de certaines îles également. L'île du Dôme en particulier.

Une diapositive montre à quoi ressemble le myriophylle monospécifique. Paul suit cela avec deux toboggans de la voie navigable Trent-Severn où le myriophylle à épi est hors de contrôle. Situation très effrayante. Nous n'en sommes pas là, mais il est important que nous examinions la tendance et où nous pourrions nous retrouver si nous ne faisons pas le travail.

Analyse de la qualité de l'eau

Le lac Bernard compte 450 chalets. C'est beaucoup. Notre lac est un grand lac. Cela peut nous soutenir tous mais nous devons être prudents et respecter l'environnement.

- En 2021, nous avons observé des lectures très élevées de phosphore dans le lac
- Trop de phosphore n'est pas bon car il peut provoquer une croissance accrue des algues et des grandes plantes, ce qui peut entraîner une diminution des niveaux d'oxygène dissous. Des niveaux élevés de phosphore peuvent également entraîner la prolifération d'algues qui produisent des toxines pouvant être nocives pour la santé humaine et animale.
- Le phosphore pénètre dans le lac de plusieurs façons :
 - L'érosion des sols est un contributeur majeur
 - Engrais utilisés sur les jardins et les pelouses
 - Fosses septiques qui fuient
- Nous avons eu des problèmes majeurs cette année avec des castors qui bloquaient l'entrée, ce qui contribuait de manière significative aux niveaux élevés de phosphore à la fin de l'été
- L'Association a travaillé en étroite collaboration avec le lac Notre-Dame et les propriétaires fonciers pour abattre les barrages de castor qui empêchaient l'écoulement du ruisseau Fish et du ruisseau Motherwell vers le lac Bernard.

(Diapositive montrant à quel point le ruisseau Motherwell est sec à la fin du mois de juillet.) C'est un gros problème parce que si l'eau ne passe pas par Motherwell et dans le lac Bernard, nous allons avoir des proliférations d'algues. L'image montre les algues où Motherwell entre dans le lac Bernard. A travaillé avec le lac Notre-Dame. Les barrages de castors ont été enlevés et l'eau s'est écoulée beaucoup plus librement dans notre lac. Le phosphore a diminué en conséquence.

Principales recommandations de l'ABV des 7 :

- Le programme des bouées jaunes a été un grand succès.
- En gardant les bateaux à l'écart des zones à forte densité de mille-feuilles, nous avons pu
 - réduire la propagation
 - nous avons découvert que le myriophylle à épi dans ces zones commençait à décliner
- En plus des bouées jaunes, dans les zones à forte densité de myriophylle, posez de la toile de jute ou engagez des plongeurs professionnels pour retirer le myriophylle et pratique courante aux États-Unis.

- Afin d'enlever le myriophylle ou de poser de la toile de jute, un permis est requis du gouvernement du Québec
- Une fois que nous avons reçu un permis (2-6 mois), il est fortement recommandé de cibler les gisements de myriophylle à haute densité de plus de 500 m² et en particulier ceux qui se trouvent dans les sections du lac avec circulation de bateaux
- Lavage de bateaux et signalisation avertissant les plaisanciers de notre problème de myriophylle aux principaux points d'entrée du lac
- Faites inspecter les propriétés pour les systèmes septiques et les propriétés avec des pelouses qui ont emporté des arbres et des arbustes qui protègent la bande riveraine de notre lac
- Sensibiliser les villégiateurs aux problématiques environnementales auxquelles nous sommes confrontés
- Conserver les bouées jaunes (installer des bouées approuvées par Transports Canada)
- Encourager les propriétaires de chalets à poser de la toile de jute devant leurs propriétés (jusqu'à 75 m²)
 - [Règlement sur l'encadrement d'activités en fonction de leur impact sur l'environnement : version administrative dynamique \(gouv.qc.ca\)](#)
 - Partie II, Titre IV, Chapitre I, Section II

Nous travaillons activement avec d'autres associations de lac à La Pêche. Nous ne sommes pas le seul lac avec ce problème dans la Gatineau. Tant de lacs sont aux prises avec le même problème. Nous nous sommes joints à un groupe d'associations de lac de partout au Québec. Le gouvernement du Québec est conscient de la gravité du problème et place ce genre de préoccupations en tête de ses listes de financement, ce qui est important. Donc, une fois que nous avons un permis, nous pouvons avoir accès à ce financement.

Pascal Samson, biologiste de l'ABV-7 répond aux questions. (Le président Kevin Radford répond à certains.)

Q. Où sont les bouées jaunes et qu'en avez-vous fait ?

R. (Kevin) Les bouées jaunes se sont avérées être un problème de responsabilité et une question d'assurance. En conséquence, les administrateurs du Conseil seraient tenus personnellement responsables en cas d'incident. Et cela a soulevé une certaine inquiétude auprès des administrateurs et, par conséquent, les bouées ont été retirées. La bonne nouvelle est que nous avons travaillé avec d'autres organisations et Lac McGregor semble avoir trouvé comment les légaliser et nous prendrons cette mesure à l'avenir.

Q. Qu'est-ce qui fait qu'il y a plus de limon dans le lac ?

R. (Pascal) Le problème vient des sédiments qui tombent dans le lac par érosion. Surtout lorsque vous avez des terrains qui ont été débarrassés de toute végétation. Pelouses le long du lac. Ainsi, lors de l'étude de l'été dernier, ABV-7 a remarqué plusieurs endroits où il est nécessaire de revégétaliser les berges du lac. Il y a aussi une étude qui pourrait être faite sur l'influence des barrages de castor sur le lac.

Q. Est-il possible de se débarrasser du myriophylle à épi ?

R. (Pascal) Non, il est impossible d'éliminer complètement le myriophylle à épi. Il faut y faire face et le contrôler à certains endroits, surtout là où il est très dense. Vous pouvez le réduire, mais il est ridicule de penser que vous pouvez l'éradiquer complètement.

Q. Le myriophylle indigène semble-t-il presque identique au myriophylle en épi ?

R. (Pascal) Oui. Il existe plusieurs espèces de mille-feuilles. Certaines espèces sont indigènes et ne sont pas envahissantes. Mais celui dont nous parlons ce soir est le myriophylle à épi. Nous avons trois espèces différentes au lac Bernard et il peut être difficile de différencier les différentes espèces.

Q. Est-ce que mettre un barboteur à mon quai aiderait à se débarrasser du myriophylle à épi ?

R. (Kevin) Le comité de l'environnement a assisté à une réunion au lac Sinclair et plusieurs lacs ont parlé de l'utilisation d'oxygénateurs alimentés par l'électricité des chalets individuels et/ou de l'installation d'éoliennes, car elles nécessitent une source d'énergie. Il a été prouvé qu'ils aidaient à réduire le myriophylle à épi et à oxygénier le lac et, dans certains cas, à réduire la quantité de limon.

Q. Les mauvaises herbes qui meurent ne contribuent-elles pas au phosphore ? Et quand le myriophylle meurt en hiver, où va-t-il ?

R. (Pascal) Le myriophylle à épi est réduit en hiver donc par conséquent, le phosphore est réduit. Le myriophylle prend beaucoup d'oxygène dans l'eau et, par conséquent, la population de poissons est affectée. Bien que le lac Bernard soit un grand lac, il y a des baies où le myriophylle a un effet sur la population de poissons.

Président Kevin Radford : Merci Pascal Samson et Bruno Lobrichon pour la traduction.

Paul Saunders présente Rob Perrins, un propriétaire de chalet sur le lac et copropriétaire de Block-Aid Inc.

Rob Perrins, copropriétaire de Block-Aid Inc.

Résumé - Un autre propriétaire de chalet et ingénieur en mécanique est copropriétaire de Block-Aid, une société créée pour gérer la propagation du myriophylle à épi. Le processus de base a été développé par ABV-7 et Block-Aid travaille avec eux depuis 2012. ABV-7 a fait une étude de 3 ans et a constaté que le processus fonctionnait très bien. Une chose que Block-Aid a proposée était un processus de kit, et ce sera le centre de ses remarques.

Le kit est un morceau de toile de jute avec un bord replié pour y mettre des poids – 12,5 pieds de large et 31,5 pieds de long. La quantité autorisée de toile de jute qui peut légalement être posée est de 75 mètres carrés, soit 2 kits Block-Aid. L'intention est de créer une offre et de la publier en janvier, en utilisant un système Shopify pour les achats. Il affichera plus d'informations sur la liste de diffusion plus tard.

Le gouvernement du Québec a déclaré que vous êtes autorisé à installer 75 mètres carrés de toile de jute au quai de votre chalet. Aucune spécification sur la façon dont vous le maintenez enfoncé, la suggestion est donc de retirer les rochers du rivage pour faire le travail. Utilisez une grille de 6 pieds (2 mètres) pour mettre les poids. Des roches pesant entre 5 et 10 livres devraient faire l'affaire.

Le coût suggéré sera d'environ 143,00 \$ / kit. 10 \$ / kit serait un crédit pour de futurs travaux avec ABV-7. Ainsi, si le lac Bernard achetait 100 kits, le lac aurait un crédit de 1 000 \$ à utiliser pour travailler avec ABV-7 à l'avenir. L'intention est d'en renvoyer à ABV-7. De plus amples informations seront publiées sur la listserv.

Comité d'adhésion (Steve Kulba)

A eu une année stellaire en ce qui concerne l'adhésion. Il y a un avantage pour le comité de l'environnement à avoir ce genre de soutien pour l'Association. Donne du poids aux demandes potentielles de subventions ou de financement lorsque les agences peuvent voir le niveau de soutien des membres de l'association. L'espoir de Steve est que le nombre élevé de membres se transformera en plus d'argent pour financer le lac.

Steve travaillera avec Paul Hays, notre webmaster. L'objectif est de permettre aux membres de renouveler ou de s'inscrire sur notre site Web. En espérant le déployer pour l'année prochaine.

Totaux d'adhésion :

- 2021 – 321
- 2022 – 97
- 2023 – 3
- 2024 – 2

Q. Pouvez-vous dire quelles familles ont acheté le plus d'abonnements ?

R. Généralement, la grande majorité des adhésions sont 1 / propriété de chalet. Six ou sept familles ont plusieurs adhésions.

Logo Marchandise Lac Bernard (Sue Timmins)

Les ventes de marchandises portant le logo ont enregistré un nombre record de commandes et de ventes individuelles. La générosité des membres s'est concrétisée, car cela a été réalisé sans nos deux réunions normales des membres en personne (réunion d'automne et assemblée générale annuelle du printemps) ou la régate annuelle en août.

Un grand merci à tous de soutenir votre association du lac en vous procurant un nouveau t-shirt ou chandail à capuchon. De plus, je tiens à remercier l'équipe du comité du Clubhouse composée de Gaye, Rick, Francine et Claude qui ont invité John et moi à nous installer lors de certains événements au Clubhouse cet été. Nous espérons que nous pourrons continuer avec cet arrangement à l'avenir.

Marchandise de logo – 1er janvier 2021 – 8 novembre 2021

| | | |
|---------------------------|-------------------------------|------------------|
| Dépenses : | Inventaire existant : | 1 617,52 \$ |
| | Nouveaux achats : | 3 490,26 \$ |
| <hr/> | | |
| | | 5 107,78 \$ |
| | Coût des marchandises vendues | 2 779,82 \$ |
| Revenu : | commandes individuelles | 3 418,35 \$ |
| Bénéfice / (Perte) | | 638,53 \$ |

Proposition de gestion des archives (John MacDonald)

J'aimerais parler d'un projet que nous entreprendrons d'ici la réunion de printemps concernant la gestion des archives.

Comme vous le savez peut-être (ou peut-être pas), il y a plusieurs années, Charles Topp et moi avons parcouru le grand volume de documents accumulés par Don Jones, un membre de longue date et très respecté du conseil d'administration.

Nous sommes toujours en train d'examiner les scans, de supprimer les doublons, de les organiser, de leur donner des titres appropriés, etc. Un sous-ensemble de cette collection se trouve sur le site Web sous « Archives »

Tout cela combiné, avec la reconnaissance de l'importance des documents tels que ceux à l'appui d'une certaine procédure judiciaire, les procès-verbaux des réunions de l'Association, les documents financiers et, plus largement, les photos, cartes, correspondances et récits oraux qui documentent l'histoire de notre lac, nous a fait prendre du recul et regarder l'état de nos archives.

Je dirais qu'il serait peut-être plutôt généreux de dire que c'est une archive distribuée... en fait, le meilleur mot est dispersé !

- une grande partie des archives numériques de l'Association se trouvent sur des disques durs appartenant à moi-même et à Charles, un sous-ensemble étant disponible sur le site Web sous « Archives »
- en fait, il y a 3 emplacements pour les documents de l'Association : « archives », « documents archivés » et « entreprise »
- Les membres actuels et anciens du conseil d'administration, y compris moi-même, ont de nombreux documents numériques et papier liés aux activités de l'Association stockés dans leurs propres petites mini-archives

Plus largement, les villégiateurs disposent d'une foule de documents, photos, cartes anciennes, etc. qui ont le potentiel de contribuer à l'histoire du lac dont certains sont conservés sur le site Internet de l'Association.

Mais la seule chose qui manque, c'est qu'ils n'ont pas encore été soutenus par des politiques et des procédures de gestion :

- ce qui est capturé et pourquoi
- comment il est décrit, classé et organisé
- comment et sous quelles conditions y accéder
- combien de temps doit-il être conservé
- où il doit être stocké
- comment doit-il être protégé
- quand et comment s'en débarrasser ; et par dessus tout
- comment et par qui doit-il être géré

Nous aimerions résoudre ce problème et le faire à travers le projet que j'ai mentionné. Et quand je dis nous, je veux dire Charles Topp et moi-même ; mais d'autres comme Paul Hays, qui fait un travail vraiment innovant en utilisant un DMS pour aider à gérer les documents générés par l'exécutif. Il y en a

d'autres. J'ai proposé de prendre les devants et je vais dépoussiérer ce que je peux de mes 35 années dans le secteur de la gestion des documents et de l'information.

L'intention est d'apporter une politique et des procédures associées pour la gestion des archives de l'Association à la réunion de printemps.

- L'accent sera mis sur les documents clés de l'association tels que les procès-verbaux des réunions de l'exécutif et des réunions des membres, les rapports, les communications, etc.
- Les étapes ultérieures (ou elles pourraient se dérouler simultanément) se concentreront sur les documents liés à l'Association, mais non générés par l'Association, tels que les messages électroniques et les documents générés sur la liste de diffusion, Facebook, etc.
- À plus long terme, l'attention s'étendra aux documents générés par les propriétaires de chalets qui contribuent à une meilleure compréhension de l'histoire du lac et de sa communauté

Mes remerciements à ceux qui ont contribué à nous amener à ce point. Si vous souhaitez vous porter volontaire pour nous aider à faire avancer ce projet, veuillez me contacter à john.mcdonald@rogers.com

J'espère qu'avec le temps, nous pourrons mettre en place une archive bien gérée dont nous pourrons tous profiter et dont nous pourrons tous profiter.

Président Kevin Radford : Répond à une question du chat.

Q. Le site Regatta a-t-il été vendu ?

R. Non, ce n'est pas le cas. L'Association se réjouit d'organiser la régate en août prochain, si Covid le permet.

Sécurité & Régate (Chris Ault)

Sécurité - Les choses ont été calmes ces dernières années grâce au travail que Rick Soderstrom a fait il y a quelques années en installant des caméras vidéo, des panneaux, des serrures aux rampes de mise à l'eau. Récemment, un cadenas et une chaîne ont été placés à l'entrée du terrain de la régate après qu'il a été signalé qu'il y avait eu des incidents d'intrusion.

Regatta - le plus grand événement générateur de revenus pour l'Association. Nous espérons l'avoir en 2022. Les directives du gouvernement en 2020 et 2021 l'ont empêché de se produire.

Période de questions et réponses (Kevin Radford)

Q : Le fait qu'un certain nombre de membres du conseil d'administration aient démissionné et identifié des problèmes avec la façon dont les affaires sont menées par le conseil d'administration actuel, il doit y avoir un problème qui nécessite l'attention des membres.

R : Ce n'est pas vraiment une question, mais nous allons essayer d'y répondre. Le nouveau Président du Conseil actuel a demandé aux membres du Conseil d'agir dans la transparence. Dans cette veine, quelques membres ont fait des recherches et ont découvert que l'AGA de 2010 avait adopté une motion selon laquelle le Clubhouse serait « autosuffisant ». Une motion a été présentée et adoptée à cet égard. À la suite de la décision de 2010 et après l'épuisement de certains fonds de collecte de fonds, le conseil

d'administration précédent a transféré les dépenses du Clubhouse dans les recettes générales de l'Association. Le conseil d'administration actuel n'a trouvé aucune documentation dans laquelle la motion des membres de 2010 a été annulée.

Notez que tous les membres qui ont démissionné du conseil d'administration actuel ont voté contre la motion qui ne faisait que rétablir une motion de 2010 adoptée par les membres pour laquelle il y avait un record. La présidente précédente a insisté sur le fait que les membres avaient modifié cette motion ou avaient rejeté cette motion et elle en fournirait la preuve. Cette preuve n'a jamais été fournie au Conseil actuel. De plus, lorsque des points de vue opposés ou divergents ont été présentés concernant la collecte de fonds pour le Clubhouse, ou la clarté sur la comptabilisation des revenus/dépenses pour le Clubhouse, des menaces de poursuites judiciaires contre le président ont été affirmées. * Donc, peut-être qu'en mettant de l'ordre dans nos archives d'ici le printemps, nous pourrons éviter ce genre de problèmes à l'avenir.

(* *"Je vous préviens tous que je parle cette semaine à mon conseiller juridique des déclarations erronées et diffamatoires faites par le président actuel."* Gaye Moffett)

Q : Avoir une certaine compréhension de ce qui s'est passé lorsqu'un membre a été déchu de son adhésion puis réintégré nécessite plus de discussion, donc nous comprenons tous le processus qui a été suivi.

R : Comme décrit dans le procès-verbal de la réunion du conseil d'administration de septembre et lors de l'allocution du président, le conseil d'administration actuel a reçu un e-mail du membre expulsé menaçant de poursuites judiciaires contre le président. * Deuxièmement, le Conseil actuel a été informé d'un engagement matériel de fonds pour soutenir le dossier juridique de l'emprise faite unilatéralement sans aucune forme de divulgation au Conseil actuel concernant le dossier juridique, les documents, les produits ou les dépenses à ce jour. Le conseil d'administration actuel a estimé que ces actions étaient préjudiciables à l'association et a voté en conséquence et a expulsé le membre conformément à nos statuts.

(* *"Je vous préviens tous que je parle cette semaine à mon conseiller juridique des déclarations erronées et diffamatoires faites par le président actuel."* Gaye Moffett)

Q : Il a été affirmé sur la liste de diffusion que le conseil d'administration actuel a déplacé la date de la réunion de septembre pour s'assurer que le conseil d'administration actuel aurait les votes nécessaires pour expulser un membre ?

R : Cette affirmation est fausse. Le Président a demandé la disponibilité du Bureau à 2 dates. Certains étaient disponibles aux deux dates, 4 ont préféré une date, 2 ont préféré une autre date. Le président a choisi la date à laquelle la majorité était disponible. Si tous les membres avaient été présents, la motion aurait quand même été soulevée et le Conseil actuel se serait conformé à la décision du Conseil, quelle qu'en soit l'issue.

Q : Il a été affirmé sur listserv que l'expulsion était une « surprise ». Pourquoi la Commission n'aurait-elle pas informé la membre des allégations portées contre elle afin qu'elle puisse se préparer en conséquence ?

R : Lors de la réunion précédent l'expulsion, on a demandé au membre de démissionner du conseil d'administration et de rester membre en règle. La raison a été clairement indiquée que sa conduite était préjudiciable au Conseil en ce qu'elle avait menacé de poursuites judiciaires contre le Président. Le règlement qui permet l'expulsion a également été décrit. Le député a refusé de démissionner. De plus, la membre a déclaré qu'elle soutiendrait le Clubhouse "à tout prix".

Q : Gaye Moffett a-t-elle pu dépenser l'argent pour des avocats légitimement via le règlement de trois personnes ? Et si oui, en quoi était-elle fautive ?

R : Lors de la réunion d'août 2021, les membres du conseil d'administration ont exprimé de sérieuses inquiétudes quant au fait que le niveau matériel d'un engagement financier de 7 500,00 \$ pour les services juridiques pris par Gaye Moffett, et peut-être Rick Soderstrom, n'avait pas été clairement indiqué aux membres ou au conseil d'administration actuel. En conséquence, Gaye Moffett a proposé de financer l'engagement de 7 500,00 \$. On ne sait pas pourquoi Gaye Moffett aurait proposé de payer personnellement l'engagement financier si elle avait agi dans le cadre du règlement. Pour la connaissance de l'Association, aucun engagement personnel à fournir un financement pour soutenir les frais juridiques de l'Association n'a jamais été reçu.

Q : La question du droit de passage du pavillon a été soulevée lors de l'AGA du printemps. Pourquoi cet engagement financier a-t-il été une surprise pour le conseil d'administration actuel ?

R : Lors de l'AGA du printemps, le conseil d'administration précédent a proposé de déplacer le pavillon sur le site de la régate. Lors de la présentation de Rick Soderstrom, le raisonnement du déménagement était de fournir un accès au lac étant donné que l'emprise actuelle n'avait pas d'allocation pour un quai ou pour laisser des bateaux ou des motomarines au bord de l'eau. La proposition de déplacer le pavillon et d'en construire un nouveau sur le site de la régate n'a pas été appuyée par les membres. Lors de la réunion actuelle du conseil d'administration en août, il a été révélé que Gaye Moffett et Rick Soderstrom auraient pu poursuivre unilatéralement le différend sur le droit de passage du clubhouse et engagé des fonds substantiels estimés à 7 500,00 \$. Le fait que le conseil précédent avait dépensé environ 8 200,00 \$ depuis 2018 pour l'affaire du droit de passage n'a pas été divulgué lors de l'AGA du printemps, ni lors de la réunion actuelle du conseil en août. L'engagement de 7 500,00 \$ s'ajoutait aux quelque 8 200,00 \$ dépensés depuis 2018. Le conseil d'administration actuel n'est pas au courant qu'aucun des coûts irrécupérables antérieurs n'ait jamais été porté à la connaissance des membres. Étant donné qu'un autre avocat a été engagé en 1998, le conseil d'administration actuel envisage un audit pour déterminer le niveau des dépenses consacrées au Clubhouse à ce jour, y compris le différend sur le droit de passage, et pour fournir l'avis d'un tiers sur le niveau d'exposition aux dépenses des membres.

Q : Quels membres du conseil négociaient le poste de droit de passage avec M. Abdalla ?

R : L'avocat de l'association a clairement indiqué au conseil d'administration actuel qu'il n'avait pas été autorisé à négocier un règlement avec M. Abdalla. Il mentionne que Rick Soderstrom est le principal négociateur agissant au nom de l'Association.

Q : L'ancien conseil d'administration était très clair sur le fait que l'association recherchait un droit de passage. Cela avait été discuté lors de nombreuses réunions au fil des ans. Pourquoi cela a-t-il été une surprise pour le Conseil et pourquoi avez-vous tenté d'influencer l'opinion sur la liste de diffusion concernant la poursuite de l'affaire ?

R : Compte tenu de l'AGA du printemps et de la référence selon laquelle l'emprise ne résoudrait pas les problèmes d'accès à l'eau en suspens, et de nombreux nouveaux membres ont rejoint le conseil d'administration actuel, et l'engagement convenu en matière de transparence, le fait que le membre qui engage matériellement des fonds ne l'avait pas divulgué jusqu'en août était une préoccupation majeure. Les dossiers financiers n'étaient PAS disponibles pour que le conseil actuel puisse examiner les dépenses à ce jour sur le plan d'action de l'emprise. Ne pas avoir d'informations précises ou de visibilité sur les procédures, les documents ou l'historique, et ne pas avoir de contrôle concernant l'engagement financier était une préoccupation majeure pour de nombreux membres actuels du conseil d'administration et leur responsabilité respective vis-à-vis de leurs responsabilités fiduciaires envers l'Association. Les faits ont été fournis aux membres par le conseil d'administration actuel – il n'y a eu aucune tentative d'influencer

la décision. En fait, étant donné notre responsabilité fiduciaire d'abord envers l'Association, de nombreux membres actuels du conseil d'administration, comprenant que la proposition de valeur de l'accès à l'eau avait été potentiellement déformée pendant des années, ont exprimé un conflit personnel sur le fait que le conseil allait voter aux membres.

Q : Pourquoi y avait-il autant de documentation sur le droit de passage générée sur la liste de diffusion à la 11e heure, et pourquoi le conseil d'administration actuel n'était-il pas prêt à représenter ce cas au nom de l'Association ?

R : Ironiquement, le conseil d'administration actuel a été placé dans une position où il n'avait aucune connaissance de l'affaire judiciaire en cours jusqu'à la réunion du conseil d'août. De plus, la Commission actuelle n'a reçu aucun détail ou document à l'appui de l'affaire avant plusieurs semaines plus tard, ce qui a nécessité d'innombrables heures d'examen. Vous auriez besoin de poser votre question à ceux qui semblaient avoir accès à la documentation et la publiaient sur la liste de diffusion et accusaient publiquement le Conseil actuel de « ne pas faire de son mieux pour soutenir l'affaire ». Toutes ces accusations sont injustifiées. De plus, pour la plupart, presque toutes les informations de dernière minute présentées avant l'affaire, à la 11e heure sur la listserv, étaient déjà entre les mains de l'avocat de l'Association. Cela a mis sa stratégie d'agir au nom de l'Association en danger étant donné que les informations de dernière minute ont été placées dans le domaine public et facilement accessibles au défendeur.

Q : Quel est le plan du conseil d'administration pour le site de la régate ?

R : Malheureusement, la discussion au Clubhouse a consommé tout le temps de réunion actuel du conseil d'administration cette année, de sorte que le site de la régate n'a pas reçu de temps d'antenne. À l'instar du comité Environnement, qui a également reçu moins de 10 minutes d'antenne au conseil cette saison, certains membres du conseil ont travaillé ensemble pour discuter du financement/construction d'un radeau et pour réparer le quai actuel afin de le rendre plus sécuritaire pour tous ceux qui participer à la régate. Le conseil demandera un mandat pour les réparations du quai et le financement d'un nouveau radeau qui pourrait être attaché au quai, travaillera avec les voisins/la communauté en conséquence et présentera une proposition à l'AGA du printemps. Le conseil d'administration actuel a hâte de soutenir Regatta en 2022 et est reconnaissant à la communauté de Regatta Bay qui donne accès à son front de mer et à ses propriétés pour soutenir cet événement annuel. Nous reconnaissions qu'ils le font à leur guise et c'est grandement apprécié.

Q : Le site de la régate est-il toujours la propriété de l'Association ?

R : Oui, le site de la régate est toujours la propriété de l'Association. Le conseil d'administration actuel est reconnaissant aux Hatoums et Serafinis pour leur soutien en tant que voisins et se réjouit de continuer à travailler avec eux à l'avenir.

Q : Les procès-verbaux actuels du conseil d'administration incluent un avis de confidentialité empêchant toute forme de distribution par les membres ? Pourquoi avez-vous mis cet avis de confidentialité sur le procès-verbal ?

R : Pour préparer un procès-verbal, comme de nombreuses organisations des secteurs privé et public et des organisations à but non lucratif, le président a demandé que la réunion soit enregistrée. La publication des procès-verbaux du Conseil sur le site Web a été effectuée uniquement à la demande de certains membres. Le conseil d'administration n'a aucune obligation, mais par souci de transparence et pour répondre aux demandes d'un petit groupe, nous avons fourni l'accès. Ils ne sont pas destinés à une distribution publique.

Q : Pourquoi n'avez-vous pas distribué aux membres les enregistrements des procès-verbaux de la réunion actuelle du conseil d'administration ?

R : Nous sommes conscients que, contrairement aux directives explicites du président, un enregistrement d'une réunion du conseil a été diffusé au public sans le consentement exprès des membres du conseil présents et constitue, par conséquent, une violation de la vie privée du conseil actuel et sera poursuivie si elle tombe dans le domaine public. L'avocat de notre association a été clair sur le fait que la responsabilité du conseil d'administration incombe d'abord à l'association et ensuite aux membres. Étant donné l'ampleur de l'intérêt suscité par les réunions du conseil d'août et de septembre, le conseil actuel a pris la décision extraordinaire de publier les procès-verbaux du conseil sur le site Web.

Q : Les procès-verbaux des réunions du conseil d'administration doivent être accessibles aux membres. Quel est votre plan pour faire cela à l'avenir ?

R : Ironiquement, les procès-verbaux des réunions du conseil d'administration n'ont jamais été mis à la disposition de l'ensemble des membres. Le conseil d'administration actuel a publié plusieurs séries de procès-verbaux de réunion. Le conseil d'administration actuel ne voulait PAS les publier pour protéger la confidentialité des membres et la nature "à huis clos" des discussions. Le conseil d'administration n'avait aucune obligation de les produire mais a reçu du vitriol et des commentaires négatifs d'un petit groupe, y compris des courriels menaçants envoyés à des individus, a donc pris la décision de publier les procès-verbaux dans un souci de transparence afin que l'ensemble des membres puisse examiner ce qui s'était passé.

Q : Bien que le conseil d'administration ait la possibilité de nommer de nouveaux membres pour combler les postes vacants, le conseil d'administration lancera-t-il un appel à volontaires via une liste de diffusion pour rendre le processus plus transparent ?

R : Le conseil d'administration actuel est très conscient d'une majorité silencieuse qui les soutient et leurs actions. Le conseil d'administration a le droit, dans les statuts, de nommer de nouveaux membres pour combler les postes vacants. Le conseil d'administration actuel n'a aucune envie de nommer de nouveaux membres qui ont porté des accusations publiques et diffusé de fausses informations aux membres sur la liste de diffusion. Le conseil d'administration actuel est également conscient et conscient de la pratique historique consistant à "empiler" le conseil d'administration avec des partisans du Clubhouse, allant même jusqu'à avoir des relations familiales et des employés à des postes de direction, ce qui en soi suggère un conflit d'intérêts. Les membres ont le droit de voter dans un nouveau conseil d'administration lors de l'AGA du printemps. Les membres doivent être conscients que certaines familles qui se font beaucoup entendre sur le serveur de liste ont acheté plusieurs abonnements pour une propriété dans le but d'influencer le vote en faveur de leur préférence.

Q : Bien qu'il ne semble pas y avoir de règle pour approuver la vente du Clubhouse, il est important que les membres approuvent ?

R : Comme indiqué dans l'allocution du président aux membres, Rick Soderstrom a fait une offre non sollicitée d'achat du Clubhouse au moment de la discussion et du vote sur l'emprise. Lorsque le procès de l'emprise a été reporté, et après un travail substantiel de la part du conseil actuel pour comprendre la responsabilité financière passée, présente et future ainsi que la confiance d'un résultat positif, le conseil à l'unanimité, sauf une abstention, a accepté de cesser et de s'abstenir sur l'action de droit de passage. Les membres ne savaient pas que le défendeur du droit de passage avait proposé une offre financière substantielle pour mettre fin/s'abstenir du différend. Sachant que Rick Soderstrom avait fait une offre très récente pour le Clubhouse, et sachant également que le groupe de soutien du Clubhouse parmi les membres souhaiterait peut-être poursuivre les procédures du droit de passage, une offre de vente a été faite à M. Soderstrom et Mme Moffett. Cette décision a été soutenue à l'unanimité par le Conseil actuel, sauf une abstention.

Q : Comment est-il possible que l'avocat ne sache pas sur quelle propriété se trouvait l'emprise ?

R : L'avocat de l'Association a été très clair sur l'emplacement de l'emprise légale en litige. L'avocat de l'Association a expliqué clairement la position juridique au Conseil actuel lors d'une réunion d'information préalable au procès en septembre et lors des préparatifs préalables au procès avec le témoin clé. Au premier jour du procès, le témoin clé a indiqué au juge de la Cour supérieure que le chemin utilisé par certains de notre communauté qui traversait du lac au Clubhouse était sur un chemin différent autre que l'emprise stipulée, à travers la propriété adjacente.

Q : Depuis combien de temps le conseil sait-il que l'emprise du pavillon ne permet pas l'accès à l'eau via un quai ou le fait de laisser une motomarine sur la rive ?

R : La position juridique concernant la désignation de l'emprise de pas de quai, pas de radeau ou de rampe, pas de capacité de laisser des bateaux/motomarines sur le rivage est connue au moins depuis 1998. L'Office actuel affirme que cette connaissance n'était pas suffisamment fournis aux membres jusqu'à cette année. De plus, la recommandation de l'avocat de l'Association à l'ancien conseil était de cesser/s'abstenir et d'accepter une offre de M. Abdalla pour régler le différend sur le droit de passage. De plus, la résistance à cette compréhension au sein du conseil d'administration actuel a nécessité 2 réunions distinctes avec l'avocat de l'association pour assurer la clarté et la compréhension. Cette nécessité est révélatrice du niveau de désinformation présenté aux membres au cours des années précédentes et sur la liste de diffusion. Le résultat souhaité pour un quai, et pour fournir un accès au lac à tous, n'a jamais été réalisable.

Q : Pourquoi avez-vous vendu à Rick Soderstrom et Gaye Moffett plutôt que de mettre le Clubhouse sur le marché libre ? Je comprends qu'une offre beaucoup plus substantielle a été reçue par le Conseil ?

R : Le conseil d'administration actuel a pensé qu'il était dans le meilleur intérêt de l'Association d'offrir le Clubhouse à la personne qui avait offert de l'acheter en septembre - Rick Soderstrom. De cette façon, le Clubhouse reste au sein de sa communauté de supporters et leur offre la possibilité de financer le conflit de droit de passage s'ils le souhaitent.

Q : Au cours des 3 dernières décennies, qui s'est occupé des préoccupations de M. Villeneuve et de M. Abdalla ou des préoccupations de la communauté de Regatta Bay, ou des préoccupations des nombreux propriétaires de chalets qui ne voulaient pas que leurs cotisations aillent au Clubhouse, un atout qu'ils n'ont jamais utilisé et qu'ils n'utiliseront jamais ?

R : Le conseil d'administration actuel ne peut pas regarder en arrière, seulement en avant. De nombreux membres actuels du conseil d'administration ont exprimé de vives inquiétudes quant au bien-être de M. Abdalla et de la communauté de Regatta Bay et de la majorité silencieuse des membres qui se sont retirés de la liste de diffusion et en ont, très franchement, marre de la discussion dominante du Clubhouse au sein de l'Association. Le conseil d'administration actuel croit que la meilleure façon d'avancer est de séparer le Clubhouse de l'Association et de permettre à ceux qui l'adoptent de le soutenir financièrement dans son intégralité. Nous sommes impatients de travailler avec eux à cet égard.

Q : Il a été suggéré de vendre le Clubhouse pour 1 \$ au nouvel OBNL et de créer un protocole d'entente entre les deux OBNL à l'avenir.

R : Nous répondrons à cette question en deux parties :

Partie 1 : À l'insu du conseil d'administration actuel, l'Association a payé 1 000,00 \$ pour une évaluation, initiée par Rick Soderstrom en mars 2021. L'évaluation a évalué le Clubhouse à 35 000,00 \$. Rick Soderstrom a proposé d'acheter le Clubhouse à ce montant citant l'évaluation en septembre de cette année et inclus dans son offre. Le conseil d'administration n'a pas proposé cette valeur ni entamé de discussions sur la vente du Clubhouse. Rick Soderstrom a initié la discussion de vente avec son offre

d'achat. Le conseil d'administration actuel avait espéré faire évoluer le Clubhouse vers un modèle autonome où sa base d'utilisateurs pourrait profiter de l'actif pendant de nombreuses années à venir. Le comité du clubhouse qui a démissionné en masse, a voté contre un modèle autonome, préférant plutôt un modèle de soutien basé sur l'adhésion pour continuer. Cette position du comité du pavillon était en opposition directe avec un vote enregistré des membres tenu et avancé en 2010. La proposition d'un transfert de 1 \$ laisserait l'Association avec des dépenses de fonctionnement considérables au cours des 6 dernières années contrairement au vote des membres de 2010 et des dépenses considérables frais juridiques de plus de 17 000,00 \$ depuis 2018, comme nous en avons discuté ce soir.

Pour mémoire les points suivants sont importants à mentionner concernant le Clubhouse :

1. Initialement, les membres avaient la possibilité, après le vote autonome de 2010, d'allouer une partie de leurs frais d'adhésion aux opérations du clubhouse et au fonds pour l'environnement
2. En 2012, ce modèle d'allocation a été remplacé par une allocation de 450 \$ au Fonds de fonctionnement du Clubhouse étant donné que le système de dons était difficile à gérer.
3. En 2016, l'administration précédente, dirigée par Gaye Moffett, a mis fin à l'allocation de 450 \$ et a déclaré que les recettes générales soutiendraient les dépenses du Clubhouse. Nous n'avons trouvé aucun vote, aucune motion ou aucune approbation associée à ce changement.
4. Depuis 2016, un examen sommaire des états financiers indique qu'environ 35 000,00 \$ ont été dépensés pour les dépenses de fonctionnement du club et les frais juridiques associés à l'emprise.
5. Une offre de vente de 1 \$ proposée n'est donc PAS acceptable pour cette Commission.

Partie 2 : Le conseil d'administration actuel serait heureux de travailler avec le nouvel OBNL et de discuter/créer un protocole d'entente concernant les opérations à venir. Le conseil d'administration actuel l'a dit très clairement dans son offre à Gaye Moffett et Rick Soderstrom.

Président Kevin Radford : Merci à tous ceux qui ont participé à la réunion

Président Chris Ault : Ajourne la réunion