

*La version en français a été traduite à l'aide d'un traducteur automatique. La version originale en anglais débute à la page 5.*

Procès-verbal  
Assemblée générale annuelle  
Fonds environnemental du lac Saint-François-Xavier

Le samedi 4 septembre 2021  
Pelouse de Robert Théorêt, Wentworth-Nord

1. Remarques préliminaires :

Le président du conseil d'administration du Fonds, Robert Theoret, se présente, remercie et souhaite la bienvenue à tous les membres à l'assemblée annuelle. Il s'adresse à un membre, Karl Chapdelaine, pour lui demander de confirmer que la réunion peut se dérouler en anglais, car c'est la langue de prédilection de la plupart des membres présents. Celui-ci accepte, tout comme les autres membres. Il poursuit en expliquant la raison du lieu de la réunion, en posant des questions sur le statut vaccinal et en rappelant à tous la nécessité de se respecter les uns les autres.

2. Détermination du quorum :

Le Fonds compte 48 membres votants. Conformément à l'article 4 du règlement, 20 % des membres doivent être présents pour que le quorum soit atteint. Comme 24 membres étaient présents, le quorum a été atteint.

3. Approbation du procès-verbal de l'AGA 2020 :

Raymond Noel propose d'approuver le procès-verbal, Richard Morris appuie la proposition. Le procès-verbal est approuvé.

4. Approbation de l'ordre du jour :

Rob Cook propose d'approuver l'ordre du jour et Patrick Wilhelmy appuie la proposition. L'ordre du jour est approuvé.

## 5. Élection des directeurs :

Le président présente les membres actuels du conseil d'administration : Robert Theoret, Michael Kraus, Richard Morris, Gerald Van Gorp, Patrick Wilhelmy, Vivian Watson et Mary Lou Dallas. Patrick Ducharme et Petrina Kamya se sont excusés.

Le président déclare qu'il arrive à la fin de son mandat et qu'il se retire. Vivian Watson arrive également à la fin de son mandat mais a choisi de rester. Petrina Kamya ayant demandé à démissionner, il indique que deux postes sont à pourvoir au sein du conseil d'administration. Il présente Souzi Mhanna comme candidat à l'un de ces postes et Vivian Watson à l'autre.

En l'absence d'autres candidats, les deux sont élus par acclamation.

## 6. Rapport du conseil d'administration :

Le président a déclaré qu'aucun membre ou organisation n'avait présenté de demande de financement au cours de l'année écoulée.

Il a déclaré que le Fonds avait été actif sur une question concernant le lac, à savoir la propriété et l'accès au lac. Il a été demandé au Fonds d'acheter ou de recevoir une parcelle de terrain qui pourrait être désignée comme terre dominante. En devenant propriétaire de ce terrain, le Fonds serait en mesure d'accorder un droit de passage sans accès. Le Fonds conclurait un accord avec les propriétaires de terrains en bordure de lac pour qu'ils acceptent de ne jamais autoriser l'accès au lac à d'autres personnes. Cet accord serait perpétuel, et même si la propriété était vendue, l'accès serait refusé, à moins que les propriétaires de la terre dominante, c'est-à-dire le Fonds, n'y consentent. Pour que le Fonds obtienne le terrain, la ville a adopté une résolution pour lui donner un terrain. Ce terrain est situé dans la partie nord-ouest du lac, à l'extrémité du marécage. Un tronçon du sentier des orphelins traverse le terrain. La ville a cédé le terrain au Fonds pour 1 \$.

Le terrain doit maintenant être arpenté et la permission doit être cédée pour que le sentier des orphelins puisse traverser le terrain. Un problème a été rencontré : aucun des directeurs actuels du conseil d'administration ne figurait sur les documents nécessaires à la procédure. Le directeur a dû contacter un notaire pour entamer la procédure. Peu avant la date de la réunion annuelle, le directeur a reçu le feu vert, mais a décidé d'attendre la fin de la réunion annuelle pour procéder aux changements nécessaires, étant donné que le conseil d'administration changeait. Il a décidé que le nouvel exécutif procéderait aux changements afin que l'achat du terrain puisse être achevé.

Un membre a demandé pourquoi cette procédure était nécessaire. Le président a répondu qu'un promoteur, M. Ramanichi, souhaitait construire sur le lac voisin, le lac Mud, et permettre ensuite à ces résidents d'accéder au lac St-François Xavier par le biais du terrain qu'il possédait sur le lac.

Une question a été posée pour savoir si le Fonds avait étudié les idées de la proposition. Le président cite le lac Notre-Dame comme exemple de ce qu'une communauté lacustre peut faire pour empêcher l'accès. Il explique ensuite que Mme Bourassa, du lac Notre-Dame, a parlé à l'exécutif du Fonds et lui a expliqué comment elle avait procédé. Elle a déclaré que son association avait été en mesure d'amener environ 70 % des propriétaires à signer une entente pour empêcher l'accès.

Une question a été posée sur la signification de la limitation de l'accès au lac à partir des deuxième et troisième niveaux. Il a été expliqué que la signature d'un accord entre le propriétaire dominant (le Fonds) et les propriétaires riverains permettrait d'éviter cette situation.

Il a été demandé si un accord à 100 % était nécessaire pour que cette mesure soit efficace. Il a été répondu que le Fonds viserait une participation maximale.

Un membre a déclaré que si la servitude au Fonds empêcherait l'accès aux quais, elle n'empêcherait pas l'accès à l'église ou à la marina. Il a été rappelé que les nouveaux propriétaires n'auraient pas le droit de modifier l'accès.

Un membre déclare que la ville a acheté des parcelles de terrain autour du lac et souhaite savoir si la ville signera également l'accord. Il est précisé que certaines de ces parcelles sont des emprises et que d'autres sont des parcelles étroites et verticales. Ces parcelles verticales sont proposées à l'achat aux propriétaires voisins. La ville avait déclaré qu'elle n'inclurait pas les droits de passage dans l'accord. Une discussion s'ensuit sur la possibilité pour un particulier d'acheter un terrain au-dessus du droit de passage et de demander ensuite l'autorisation de construire une route.

Une discussion a également eu lieu sur la question de savoir si un propriétaire qui n'a pas de structure sur son terrain peut construire un quai. La loi stipule que s'il n'y a pas de structure sur le terrain, il ne peut y avoir d'appontement. Il a ensuite été demandé si le promoteur M. Ramanichi était prêt à signer l'accord. Le président a déclaré que tout portait à croire que oui, il signerait. Le membre a alors déclaré que si c'était vrai, il devrait être le premier à signer. Un autre membre a déclaré que bien qu'il n'y ait aucune garantie que l'accord proposé fonctionnera à 100%, il est nécessaire de faire tout ce qui est possible pour limiter l'accès. L'Association du lac et le Fonds veilleront à ce que la ville coopère.

À ce stade, le président s'est rendu compte qu'il n'avait pas donné à Souzi Mhanna l'occasion de se présenter, ce qu'elle a fait. Elle a déclaré qu'elle avait découvert le lac il y a six ans et qu'elle en était tombée amoureuse. Elle a acheté une propriété à Montfort et a décidé d'y résider en permanence. Elle est extrêmement intéressée par la protection du lac et travaillera sans relâche pour y parvenir. Elle a déclaré qu'elle adore faire des recherches et qu'elle a le temps de le faire. Elle est bilingue.

## 7. Rapport financier :

Michael Krauss est présenté. Il passe en revue le budget du Fonds pour 2020. Il indique que lorsqu'il a équilibré les comptes, il s'est trompé de 0,25 \$. Il indique que le dépôt à terme est remboursable au taux de 0,25 % à compter du 1er mars. Il a également déclaré que le Fonds avait peu de dépenses pour l'année. On lui a demandé pourquoi le Fonds devait payer des impôts à Revenu Québec et il a répondu qu'il était tenu de produire une déclaration chaque année et que c'était la première année qu'un paiement était émis. On lui a demandé comment le Fonds prévoyait de se développer. Il a répondu que son rôle était de protéger le Fonds et qu'il n'investissait pas les fonds car ils risquaient de perdre tout comme ils risquaient de croître. Une discussion s'engage sur la question de savoir si le Fonds devrait être un fonds d'investissement. Le président informe les membres que cette idée a déjà fait l'objet d'une discussion approfondie.

#### 8. Période de questions :

Il a été suggéré que des événements sociaux pourraient permettre aux résidents du lac de mieux se connaître et de faciliter la résolution des conflits. Raymond Noel, président de l'association du lac, est d'accord et a déclaré qu'il serait heureux d'étudier les événements, mais qu'il ne les organiserait pas.

Un membre se demande pourquoi aucun argent n'a été dépensé pour des projets et se demande si les membres du Fonds peuvent suggérer des projets. Le président indique que des formulaires de demande peuvent être envoyés aux membres. Il ajoute que si l'Association des lacs demande des fonds pour l'environnement, elle peut les recevoir si le formulaire de demande approprié est rempli. Raymond Noel répond que si un problème environnemental majeur survient, une demande sera faite, mais que si le problème est mineur, comme une analyse de l'eau, l'Association utilisera ses propres fonds.

Un membre souhaite que la CRE élabore un plan d'étude de l'environnement lacustre. Il a été informé que des études ont déjà été menées et que le rapport de l'environnementaliste est en cours d'élaboration.

Un membre a demandé si le Fonds avait discuté des questions mondiales liées au changement climatique. On lui a répondu que non, mais que la constitution le permettait, même s'il ne souhaitait pas entreprendre une telle discussion. Elle demande alors ce que fait le Fonds. Le président répond que le Fonds attend les idées et les demandes proposées. Il a consulté des avocats pour voir ce qu'il était possible de faire sur certaines questions relatives aux villes, mais on lui a répondu qu'il n'y avait rien à faire.

Le président remercie tous les participants pour leur présence et lève la séance.

**Minutes of the  
Annual General Meeting of the  
Environmental Fund of Lake St-Francois-Xavier  
Saturday September 4, 2021  
Lawn of Robert Theoret, Wentworth-Nord**

**1. Opening Remarks:**

The Chairman of the Fund's Board, Robert Theoret introduced himself, thanked and welcomed all members to the annual meeting. He addressed one member, Karl Chapdelaine, to confirm with him that the meeting could be addressed in English as that was the language of choice for most members present. He agreed, as did the other members. He went on to explain the reason for the location of the meeting, to ask about vaccination status, and to remind all, of the need to respect each other.

**2. Determination of the Quorum:**

There are 48 voting members of the Fund. According to Bylaw #4, 20% of the membership must be present to determine a quorum. Since 24 members were present, a quorum was determined.

**3. Approval of the Agenda:**

Raymond Noel proposed that the minutes be approved, and Richard Morris seconded the motion. The minutes were approved.

**4. Approval of the Agenda:**

Rob Cook proposed that the agenda be approved, and Patrick Wilhelmy seconded the motion. The agenda was approved.

**5. Election of Directors:**

The Chairman introduced the current Directors of the Board: Robert Theoret, Michael Kraus, Richard Morris, Gerald Van Gulp, Patrick Wilhelmy, Vivian Watson, and Mary Lou Dallas. Patrick Ducharme and Petrina Kamyra sent their regrets.

The Chairman stated that he was at the end of his term and would be retiring. Vivian Watson was also at the end of her term but chose to stay on. Petrina Kamyra had requested to resign.

He stated that two positions on the Board were available. He introduced Souzi Mhanna as a candidate for one and Vivian Watson for the other position.

As there were no other candidates, both were acclaimed.

**6. Board's Report:**

The Chairman stated that there had been no requests for funding from any member or organization during the past year.

He stated that the Fund had been active with one concern for the lake which involved property and lake access. The Fund had been asked to purchase/ receive a piece of land that could

then be named as Dominant Land. With the ownership of this land, the Fund would be able to allow Right of Passage of No Access. The Fund would enter into an agreement with lakefront property owners to agree to never allow access to the lake by others. This agreement would exist in perpetuity, and even if the property were sold, access would be denied, unless the owners of the Dominant Land i.e., the Fund agreed. For the Fund to obtain the land, the Town passed a resolution to give the Fund a piece of land. It is located at the northwest section of the lake on the far corner of the swamp. A section of the Orphan Trail crosses the piece of land. The Town ceded the property to the Fund for \$1.

The land must now be surveyed, and permission must be ceded for the Orphan Trail to cross the land. A problem that was encountered was that no current director of the Board names was on the necessary documents to proceed. The Director had to contact a notary to initiate the procedure. Shortly before the date of the Annual Meeting the Director received the go ahead but decided to wait until after the Annual Meeting to make the necessary changes as the directorship was changing. He determined that the new executive would proceed with the changes so that the purchased of the land could be complete.

A member asked why this procedure was necessary. The Chairman responded that a developer Mr. Ramanichi, wanted to build on the neighbouring lake Mud Lake, and then grant access to these residents to lac St-François Xavier through the land he owned on the lake.

A question was asked about whether the Fund had studied the proposal ideas. The Chairman gave lac Notre Dame as an example of what a lake community could do to prevent access. He went on to explain that Mme. Bourassa of lac Notre Dame had spoken to the executive of the Fund and explained how they had proceeded. She stated that her association had been able to get about 70% of property owners to sign an agreement to prevent access.

A question was asked about the meaning of limiting access to the lake from the 2<sup>nd</sup> and 3<sup>rd</sup> tier. It was explained that with the signing of an agreement between the Dominant Landowner (the Fund) and the lakefront property owners that this would be prevented.

A question was asked if 100% agreement was necessary for this to be effective. The response was that the Fund would aim for maximum participation.

A member stated that while the servitude to the Fund would stop access using docks, it would not prevent access at the Church or the marina. It was reiterated that new owners would not have the right to change access.

A member stated that the Town had purchased parcels of land around the lake and wanted to know if the Town would also sign the agreement. It was stated that some of the parcels are right of ways, and some are narrow, vertical pieces of land. These vertical

pieces are being offered to neighbouring landowner for purchase. The Town had stated that it would not include right of ways in the agreement. A discussion ensued about whether an individual could buy land above the right of way and then request permission to build a road.

A discussion also centered on whether a property owner who had no structure on his land could build a wharf. The law states that if there is no structure on the land, there can be no wharf. It was then asked if the developer M. Ramanichi was prepared to sign the agreement. The Chairman stated that all indications suggested that yes, he would sign. The member then stated

that if that was true, he should be the first to sign. Another member stated that while there was no guarantee that the proposed agreement would work 100%, it was necessary to do everything possible to limit access. Both the Lake Association and the Fund would be watching to ensure that the Town co-operated.

At this point the Chairman realized that he had not given Souzi Mhanna an opportunity to introduced herself and did so. She stated that she had discovered the lake 6 years ago and fell in love with it. She purchased a property in Montfort and decided to become a permanent resident. She is extremely interested in protecting the lake and would work tirelessly to do so. She stated she loves to research and has the time to do so. She is bilingual.

## **7. Financial Report:**

Michael Krauss was introduced. He reviewed the Fund's budget for 2020. He stated that when he balanced the books, he was off by \$0.25. He stated that the Term Deposit was redeemable at 0.25% as of March 1. He also stated that the Fund had few expenses for the year. He was asked why the Fund had to pay tax to Revenue Quebec and replied that he was required to file a return each year and that this was the first year that a payment was issued. He was asked how the Fund planned to grow the Fund. His response was that his role was to safeguard the Fund and did not invest the funds as they had a chance to lose just as they had a chance to grow. There was a discussion on whether the Fund should be an investment fund. The Chairman informed the membership that this idea had previously been thoroughly discussed.

## **8. Question/Discussion Period:**

It was suggested that social events might allow residents of the lake an opportunity to get to know each other better and to help facilitate resolution of conflicts. Raymond Noel, Chairman of the Lake Association agreed, and said he would be happy to investigate events but would not run them.

One member wondered why no money had been spent on projects and wondered if Fund members could suggest projects. The Chairman stated that request forms could be sent out to members. He also stated that if the Lake Association requested funds for the Environment, they could receive them if the proper request form was completed. Raymond Noel replied that if a major environmental issue occurred a request would be made, but if the issue were small such as water testing the Association would use its own funds.

A member wanted CRE to create a plan to study the lake environment. He was informed that studies have already been conducted and that the environmentalist has a report pending.

One member asked if the Fund had discussed global issues of Climate Change. She was told no, but that the constitution did allow it, even though he would not want to undertake such a discussion. She then asked what did the Fund do? The Chairman replied that the Fund waited for proposed ideas and requests. It had had a consultation with lawyers to see what could be done about some of the town issues but was told nothing could be done.

The Chairman thanked everyone for coming and adjourned the meeting.