

# Association des propriétaires du Domaine des Étoiles

## Questions et Réponses sur les frais de cotisations

26 mai 2011

### Question #1

À quoi servent les cotisations annuelles?

### Réponse #1

Les cotisations annuelles servent à payer les frais d'entretien et d'administration des deux terrains communs dont l'Association est propriétaire : le terrain de la plage et le terrain à l'entrée du Domaine, là où se trouve l'enseigne identifiant le Domaine.

Au fil des ans, nous avons aussi utilisé une partie des cotisations pour ériger quelques infrastructures sur ces terrains qui servent à l'ensemble des propriétaires : le terrain de volleyball, le terrain de pétanque, les supports à canots, le carré de sable, les tables à pique-niques, le cadenas de la descente à bateaux qui est très précieux pour le contrôle des embarcations pour les non-propriétaires, etc. De plus, plusieurs travaux ont été effectués par des bénévoles et certains bienfaiteurs ont généreusement donné certains matériaux.

Sommairement voici quelques-unes de nos dépenses récurrentes annuelles

- Assurance responsabilité civile, 1600 \$
- Entretien des deux terrains et de la machinerie, 800 \$
- Toilette portative pour la saison estivale, 700 \$
- Patinoire et anneau de glace, 500 \$
- Divers et imprévus, 1000 \$

### Question #2

Pourquoi avons-nous besoin, comme association, d'une assurance responsabilité civile qui coûte si cher?

### Réponse #2

Chaque propriétaire au Domaine des Étoiles est automatiquement et obligatoirement membre de l'Association des Propriétaires du Domaine des Étoiles (APDE). Aussi, chaque propriétaire au Domaine a automatiquement une servitude de passage et d'utilisation sur les deux terrains appartenant à l'Association. Ceci implique la responsabilité civile de chaque propriétaire au Domaine.

Ainsi, dans le cas où un accident se produirait sur un ou l'autre des terrains communs tous les propriétaires pourraient conjointement être tenus responsables de cet accident.

Nous devons donc conjointement nous assurer contre un recours possible en responsabilité civile.

### Question #3

Est-ce que la cotisation est obligatoire?

### Réponse #3

Oui la cotisation est obligatoire, annuelle et permanente.

Lors de l'assemblée générale du 1<sup>er</sup> mai 2011 il a été voté à l'unanimité des membres présents, représentant plus de 51% de tous les propriétaires du Domaine, que la cotisation deviendrait obligatoire et permanente pour chaque propriétaire. Seul le montant de la cotisation devra être revoté chaque année en fonction du budget présenté. Mais il est désormais acquis que la cotisation est obligatoire et permanente. Aussi, les règlements généraux de notre association ont eux aussi été revus et corrigés afin d'intégrer l'obligation de cotiser. Ces nouveaux règlements ont également été votés et acceptés à l'unanimité lors de la même assemblée.

Nous croyons que la cotisation obligatoire pour tous rendra plus équitable le partage des dépenses associées à nos responsabilités et nous permettra de bénéficier d'espaces communs qui sont bien entretenus et accueillants, avec quelques infrastructures permettant aux familles, aux jeunes et aux plus âgés, de bien en profiter.

### Question #4

Je n'utilise pas les terrains communs, pourquoi devrais-je payer mes cotisations?

### Réponse #4

En fait la réponse est toute simple : pour l'intérêt commun de l'ensemble des propriétaires, entre autres, et pour maintenir la protection de responsabilité civile pour tous les propriétaires.

Lorsque n'importe qui, propriétaire ou pas, entre au Domaine des Étoiles, il a le sentiment que c'est un endroit propre et agréable à vivre, car il est bien entretenu et que certaines infrastructures existent pour le bien de tous. Ceci contribue non seulement au mieux-être de tous, mais contribue aussi, au minimum, à conserver la valeur de l'investissement de chacun, et au mieux, à augmenter la valeur de l'investissement de chacun.

En réalité, cette question pourrait être posée par plusieurs propriétaires ayant des intérêts complètement différents. Le propriétaire sur le bord de l'eau pourrait dire qu'il n'utilise pas les terrains communs, le propriétaire d'un terrain qui n'est pas construit pourrait dire qu'il n'utilise pas les terrains communs, le propriétaire qui est construit, mais qui n'a jamais senti l'intérêt d'utiliser les terrains communs, etc. Tous ces propriétaires ont, individuellement, des intérêts divergents et pourraient se questionner sur la pertinence de payer leur cotisation. Mais le mot clé à oublier ici est justement « individuellement », car il ne s'agit justement pas d'intérêt individuel, mais bien d'intérêt commun.

### Question #5

Lors de la création du Domaine il n'y avait pas de cotisation, pourquoi en avons-nous besoin maintenant?

### Réponse #5

Bien des rumeurs courent sur le pourquoi du comment, et certaines personnes ont suggérés que le placement initial fait par le promoteur de l'époque, déposé dans un dépôt à terme, aurait généré suffisamment d'intérêt pour subvenir aux besoins de l'Association pour les années à venir.

Malheureusement la réalité est toutefois bien différente de la théorie. En septembre 1995, lors de la première Assemblée générale du Domaine des Étoiles, les certificats de placement garantis 5 ans nous permettaient d'obtenir 6,91% d'intérêt<sup>1</sup>. Le montant déposé par Gaétan Migneault, le développeur du projet, à cette date était de 10000\$. Donc, tant et aussi longtemps que le taux d'intérêt demeurait inchangé, nous avions des revenus de placement de 691\$/année.

Dans le procès-verbal de la première Assemblée générale du 2 septembre 1995, le point 10.1 dit ceci « *Un compte d'opération sera ouvert avec un placement de 10 000 \$ dollars dont les intérêts serviront à payer certaines opérations ou dépenses; ».*

Un an plus tard, le promoteur a ajouté 15 000 \$ au compte de l'Association, ce qui portait le total à 25 000 \$, afin de se désister de l'obligation de fournir à chaque propriétaire un contenant à déchet tel qu'il est décrit dans la charte écologique.

Mais à l'époque le terrain de la plage n'était pas du tout aménagé et difficilement utilisable par les propriétaires du Domaine. Il a donc fallu, non seulement investir de l'argent pour construire les infrastructures qui existent aujourd'hui, mais il a fallu également payer pour l'entretien de ses infrastructures et des deux terrains comme tel pendant toutes ces années.

Aussi, il apparaît évident aujourd'hui, avec le recul, que M. Migneault n'avait tout simplement pas prévu ces aménagements qui améliorent notre qualité de vie à tous ni non plus que les taux d'intérêt chuteraient. Le simple fait de notre responsabilité civile conjointe nous force à payer une assurance en responsabilité civile qui nous coûte 1600 \$/année. Donc même si nous n'avions fait aucun aménagement nous n'aurions même pas assez d'argent pour payer l'assurance en responsabilité civile, annuellement.

---

<sup>1</sup> Référence historique sur les taux d'intérêt disponible ici : [http://www.bankofcanada.ca/pdf/annual\\_page56.pdf](http://www.bankofcanada.ca/pdf/annual_page56.pdf)