

Minutes of Bell and Fraser Lakes Association

Annual General Meeting

July 18, 2004

Meeting was held at the home of Louise de la Gorgendière

In attendance: Micheline Beaudry-Somcynsky, Jean-François Somcynsky, Louise de la Gorgendière, Sandra Osler, Monique Larivière, Ron Hill, Steve Reed, Nancy Greenwood, Dorothy Greenwood, John Parker, Hope McLean, Shanti Kasatiyaa, Véronique Rivest, Dominique Maury

1. Welcome and Presentations

- Welcome to new residents Steve Reed, Nancy Greenwood, and John Parker
- Thank you to all for attending the AGM

2. Review of Minutes of AGM 2003

- Ron Hill moved to have the minutes approved. Seconded by Véronique Rivest. Approved by all.

3. Review of Association's By-laws

- Discussions were held on the relevance of the Association by-laws which were written a long time ago. The actual role of the Association has changed over the years and some of its activities such as road maintenance and environmental issues are not specifically mentioned. The wording is very general. Hope McLean raised concern over the inclusion of road maintenance in the Association's constitution, since it would bind the Association to do the work. Louise de La Gorgendière questioned if the Association would be entitled to sue non-payers if road maintenance, and collection of monies therefore, is not part of its constitution.
- The Association has been considering for a number of years, the possibility of taking legal action against regular non-payers for the roads. What if the wording of the Constitution is not clear enough to provide a legal basis.
- Ron Hill suggested the Association seek legal counsel on these issues.
- Hope volunteered to contact a lawyer and all agreed that the Association should investigate the possibility of going to the small claims court with Hope as the representative of the Association. The Association would cover the fees. The Association needs to send a last notice to all non-payers. Proposed by Micheline that Hope be mandated to seek legal advice on the course of action the Association could take against non-payers, that if one of these actions is to go to the small claims court, that Hope represent the Association, furthermore, that the legal costs be covered by the Association.. Seconded by Louise de la Gorgendière. Approved by all.
- Shanti Kasatiyaa noted the by-laws needed rewriting either way, simply for purposes of updating (the by-laws date from 1983) and rewording (exclusive use of masculine form in document).
- Micheline Beaudry-Somcynsky proposed that a small committee of 2 be formed to look at the revision of the Association's constitution and present their suggestions to the Board of directors, and that the Association seek the advice of legal counsel on how to make users of the roads pay for its maintenance. Seconded by Dominique Maury. Approved by all.

- Louise de la Gorgendière and Shanti Kasatyia volunteered to form the committee for revision of the by-laws.
- As the present by-laws require that any changes to the constitution be amended by 2/3 of the members, desired changes will be submitted for vote by mail to all members (whose fees are paid). It has been suggested that a stamped return envelope be provided, and that no response be considered an approval of the suggested changes (upon inclusion of this fact in the mailing).

4. Treasurer's Report

- Issue of non-payers: Micheline Beaudry-Somcynsky, Ron Hill and Sandra Osler volunteered to talk to non-payers as a first step, and the Association agreed to be flexible in terms of payments and accept installments.
- Ron Hill suggested the Association look into having some work done voluntarily by its members by organizing a "Community Day"
- Micheline Beaudry-Somcynsky proposes to adopt Treasurer's Report, seconded by Véronique Rivest, approved by all.
- Micheline Beaudry-Somcynsky moves to thank Sandra Osler, Treasurer, for her great work, seconded by all and approved by all.

5. Non-Payers

- Issue has been discussed in previous items.

6. Snow Plowing 2004-2005

- Chris Larose, who has held the snow plowing contract last year, now has to charge G.S.T. This will significantly increase our expenses.
- Micheline Beaudry-Somcynsky confirmed that the Association is not entitled to claim the G.S.T. and is legally tied to paying the tax.

7. Road Maintenance

- Hope MacLean thanks Bruno Roy for all his work.
- Louise de la Gorgendière mentioned that Eric Cross road was not being graded. Which brought up the subject of what exactly is covered by the fee for summer road maintenance. The \$75 annual fee goes to the maintenance of Horace Cross road only (the same applies to snow plowing and winter road maintenance).
- Hope MacLean proposes to have owners on secondary roads first upgrade their roads to acceptable condition before the Association pays for their maintenance.
- Micheline Beaudry-Somcynsky proposes to:
 - Write to Mr. Potvin (owner of Eric Cross road) asking him to upgrade the road; then the Association would look after maintenance.
 - Consider requests from owners on other side roads if those roads are in acceptable condition (i.e. stone base, good layer of gravel, ditch, etc.).
 - Seconded by Jean-François Somcynsky, approved by all.

- Sandra Osler brought up the possibility of making the road municipal. There are definite advantages (maintenance and snow plowing by Municipality) and disadvantages (widening of the road, full size road to connect with Murray road, increase of traffic, ...). Micheline Beaudry-Somcynsky noted that not all roads taken on by the Municipality were up to municipal standards. Hope MacLean mentioned that a road does not have to be municipal to have the municipality look after its maintenance.
- Ron Hill mentioned the possibility of separating the Association from road maintenance issues. Hope MacLean proposed an Annual Meeting be held to discuss Horace Cross road, separately from the Association's Annual General Meeting. Ron moves to have the question put to members. Seconded by Véronique Rivest, approved by all.

8. Snowmobiles and ATVs on Horace Cross Road

- Micheline Beaudry-Somcynsky presented the actual laws governing the use of ATV's:
 - They are only allowed on Horace Cross road to cross the road
 - They are not allowed to get closer than 30 metres from a house
- Main concern expressed is that of security
- Micheline Beaudry-Somcynsky proposes to approach Brian Cross on the subject of banning snowmobiles and ATVs on Horace Cross and its secondary roads. Seconded by Sandra Osler, approved by all.

9. Septic Tank Cleaning

- Micheline Beaudry-Somcynsky gave an update on the inspections led by the Municipality:
 - This past year the Municipality has gone to court to get the power to inspect septic systems even in the absence of the owners (too many owners hid when the inspectors came) and also to be able to renovate or install proper septic systems if the owners did not do the work, with the cost to be added to the tax bills. New inspectors have been recruited and trained and the Municipality is moving along with its inspections and program of getting faulty septic systems repaired. The village of Masham is almost completed and Lac des Loups as well as Lac Gauvreau are about half done.
 - To get our lakes up nearer the top of the priority list, Micheline will write a letter to the Municipality. Meanwhile, anyone observing a faulty system around our lakes should report it to the Marcel Marchildon at the Municipality.
 - The Municipality also made it clear that the more requests we made for interventions, the more chances we had of being "bumped up the list" of areas that require inspection and/or action.
- Hope MacLean mentioned that, according to FAPEL (Federation des Associations pour la Protection de l' Environnement des Lacs), it is illegal to have septic tanks and/or fields at the height of a water table. Councillor Marchildon said it was acceptable when questioned about John Parker's house on chemin Legault. John Parker is yet unable to get any official confirmation from the Municipality that his septic system conforms. Micheline Beaudry-Somcynsky offered to further look into the matter and call Mr. Marchildon.

10. Lake Water Testing

- Micheline Beaudry-Somcynsky proposed the Association should have the lakes' water tested. Testing should be conducted for potability (e-coli, etc.) and pollution/ green algae (phosphates, etc.)
- Ron Hill volunteered to look after the testing.

11. Various Items

- Hope MacLean raised concerns over the work being done at Mr. Bertrand's house, on the eastern corner of Horace Cross and 366, particularly possible damage to the water course (stream, swamp, lake). Hope offered to call Mr. Marchildon to ask for an inspection.

Micheline Beaudry-Somcynsky moves to have the meeting adjourned, seconded by Ron Hill, approved by all.

Procès verbal de l'assemblée générale annuelle de l'Association des lacs Bell et Fraser

18 juillet 2004

L'assemblée s'est tenue chez Louise de la Gorgendière.

Présents : Micheline Beaudry-Somcynsky, Jean-François Somcynsky, Louise de la Gorgendière, Sandra Osler, Monique Larivière, Ron Hill, Steve Reed, Nancy Greenwood, Dorothy Greenwood, John Parker, Hope McLean, Shanti Kasatiyaa, Véronique Rivest, Dominique Maury

1. Mot de bienvenue et présentations

- bienvenue aux nouveaux résidents: Steve Reed, Nancy Greenwood et John Parker
- merci à tous de votre présence

2. Approbation du procès verbal de l'AGA de 2003

- Ron Hill propose d'approuver le procès verbal; appuyé par Véronique Rivest. Approuvé à l'unanimité.

3. Revue des lois gouvernant l'Association

- Des discussions eurent lieu sur la pertinence des lois régissant l'Association, qui furent écrites il y a longtemps (1983). Le rôle de l'Association a évolué au cours des ans, et certaines de ses activités, telles l'entretien des routes et les questions environnementales, ne sont pas mentionnées dans les lois. L'énoncé est très général. Hope MacLean s'inquiète de l'inclusion de l'entretien des routes dans la constitution, puisqu'elle rendrait l'Association responsable des travaux. Louise de la Gorgendière demande si l'Association serait en droit de poursuivre les non-payeurs si l'entretien des routes, et conséquemment le recouvrement, ne font pas partie de la constitution.
- L'Association envisage depuis plusieurs années la possibilité d'un recours légal contre ceux qui ne payent régulièrement pas les frais d'entretien des routes. Que faire si l'énoncé de la constitution n'est pas suffisamment clair pour poursuivre de telles actions?
- Ron Hill suggère que l'Association recherche un avis juridique sur ces questions.
- Hope MacLean se porte volontaire pour contacter un avocat et tous approuve que l'Association devrait s'informer sur la possibilité de présenter ses litiges à la Cours des Petites Créances, avec Hope comme représentant. L'Association couvrira les coûts. L'Association doit envoyer un avis final de paiement à tous les non-payeurs. Micheline propose que Hope soit mandaté pour chercher conseil juridique sur les recours qu'a l'Association contre les non-payeurs, que si l'un de ces recours est la Cours des Petites Créances, que Hope y représente l'Association, et que les coûts légaux soit défrayés par l'Association. Appuyé par Louise de la Gorgendière, approuvé à l'unanimité.
- Shanti Kasatiyaa mentionne que les lois de l'Association doivent de toute façon être réécrites, ne serait-ce que pour des questions de remise à jour (les lois datent de 1983) et de reformulation (usage exclusif du masculin dans les textes).

- Micheline Beaudry-Somcynsky propose de former un comité de 2 personnes pour réviser les textes de la constitution et présenter leurs suggestions à la direction, et que l'Association se fasse conseiller sur ses recours juridiques afin que les utilisateurs des routes paient pour leur entretien. Appuyé par Dominique Maury, approuvé à l'unanimité.
- Louise de la Gorgendière et Shanti Kasatyia se portent volontaires pour former le comité de révision des lois de l'Association.
- Les lois actuelles de l'Association requiert que tous changements à la constitution soit approuvé par 2/3 des membres. Les changements désirés seront donc soumis au vote des membres en règles, par courrier. Il est suggéré d'inclure une enveloppe de retour affranchie et de considérer une absence de réponse comme une approbation des changements suggérés (en précisant ce fait dans l'envoi).

4. Rapport de la trésorière

- Au sujet des non-payeurs : Micheline Beaudry-Somcynsky, Ron Hill et Sandra Osler se portent volontaires pour parler aux non-payeurs dans un premier temps, et l'Association accepte de se montrer flexible et de permettre des paiements échelonnés.
- Ron Hill suggère que l'Association organise une " Journée communautaire " lors de laquelle les membres pourraient effectuer des travaux bénévoles.
- Micheline Beaudry-Somcynsky propose l'adoption du rapport de la trésorière, appuyé par Véronique Rivest, approuvé à l'unanimité.
- Micheline Beaudry-Somcynsky propose de remercier Sandra Osler, trésorière, pour son excellent travail. Appuyé par tous et approuvé à l'unanimité.

5. Les non-payeurs

- Le sujet a été couvert dans les points précédents.

6. Dénéigement 2004-2005

- Chris Larose, qui détenait le contrat de déneigement l'an dernier, doit maintenant nous charger la T.P.S.. Ceci augmentera nos dépenses de façon significative.
- Micheline Beaudry-Somcynsky confirme que l'Association n'est pas en droit de réclamer la T.P.S., et qu'elle est légalement tenue de payer la taxe.

7. Entretien des routes

- Hope MacLean remercie Bruno Roy pour tout son travail.
- Louise de la Gorgendière mentionne que le chemin Eric Cross n'a pas été nivelé. Ce qui souleva la question de savoir qu'est-ce qui était en fait couvert par les frais d'entretien estival des routes. Les frais annuels de \$75 vont à l'entretien du chemin Horace Cross uniquement (il en va de même pour le déneigement et l'entretien hivernal des routes).
- Hope MacLean suggère que les propriétaires situés sur les chemins secondaires remettent d'abord leurs chemins en état acceptable, avant que l'Association ne prenne en charge leur entretien.

- Micheline Beaudry-Somcynsky propose que l'Association:
 - i. Ecrive a M. Potvin (propriétaire du chemin Horace Cross) afin de lui demander de remettre la route en état; à la suite de quoi l'Association prendrait en charge l'entretien.
 - ii. Prenne en considération les demandes de propriétaires sur d'autres chemins secondaires, si ces chemins sont en état acceptable (fondation solide, revêtement approprié, fossés, etc).
 - iii. Appuyé par Jean-Francois Somcynsky, approuvé a l'unanimité.
- Sandra Osler mentionne la possibilité d'amener la route aux standards municipaux. Il y a définitivement des avantages (entretien et déneigement pris en charge par la municipalité), mais aussi des désavantages (élargissement de la route, route de pleine taille jusqu'au chemin Murray, accroissement de la circulation, ...). Micheline Beaudry-Somcynsky mentionne que les routes prises en charge par la municipalité ne sont pas toutes de standard municipal. Hope MacLean note qu'une route ne doit pas nécessairement être de standard municipal afin que la municipalité prenne en charge son entretien.
- Ron Hill mentionne l'option de séparer l'Association des questions d'entretien des routes. Hope MacLean propose qu'une réunion annuelle soit tenue pour discuter des questions concernant le chemin Horace Cross, séparément de l'Assemblée Générale Annuelle de l'Association. Ron propose de soumettre la question aux membres. Appuyé par Véronique Rivest, approuvé à l'unanimité.

8. Motoneiges et véhicules tout-terrain

- Micheline Beaudry-Somcynsky présente les lois actuelles régissant l'utilisation de tels véhicules:
 - i. Ils ne sont permis sur le chemin Horace Cross que pour traverser la route.
 - ii. Ils ne peuvent pas approcher une maison de ~~plus de~~ ^{à moins} 30 mètres.
- L'inquiétude principale exprimée en est une de sécurité.
- Micheline Beaudry-Somcynsky propose d'approcher Brian Cross au sujet d'une interdiction des motoneiges et véhicules tout-terrain sur le chemin Horace Cross et ses routes secondaires. Appuyé pas Sandra Osler, approuvé a l'unanimité.

9. Nettoyage des fosses septiques

- Micheline Beaudry-Somcynsky présente une mise a jour des inspections faites par la municipalité.
 - i. La municipalité a obtenu le droit, suite a une décision de la cour, d'inspecter les systèmes septiques même en l'absence des propriétaires (trop de propriétaires se cachaient à l'arrivée des inspecteurs), ainsi que de rénover ou d'installer des systèmes conformes en portant les frais au compte de taxe des propriétaires si ceux-ci ne faisaient pas les travaux nécessaires. De nouveaux inspecteurs ont été embauchés et formés par la municipalité, et celle-ci va de l'avant avec les inspections et son programme de mise à jour des systèmes non-conformes. Le village de Masham a été presque entièrement contrôlé, et environ la moitié des résidences des lac Gauvreau et lac Des Loups ont été inspectées.

- ii. Micheline va écrire à la municipalité, dans l'espoir d'accélérer l'inspection autour de nos lacs. Entretemps, si quelqu'un remarque un système défaillant autour des lacs, il/elle devrait le reporter immédiatement à Marcel Marchildon, à la municipalité.
 - iii. La municipalité a expliqué clairement que plus l'on faisait de requêtes pour des interventions, plus de chance nous avons de passer au haut de la liste des endroits à inspecter.
- Hope MacLean mentionne que selon FAPEL (Fédération des Associations pour la Protection de l'Environnement des Lacs), il est illégal d'avoir des systèmes septiques à la hauteur de la nappe phréatique. Lorsque questionné à ce sujet par rapport à la propriété de John Parker sur le chemin Legault, le conseiller Marchildon a affirmé que c'était acceptable. John Parker reste incapable d'obtenir une confirmation officielle de la municipalité sur la conformité de son système septique. Micheline Beaudry-Somcynsky offre d'appeler M. Marchildon pour tenter de faire avancer le dossier.

10. Tests de l'eau des lacs

- Micheline Beaudry-Somcynsky propose que l'Association fasse tester l'eau des lacs. Les tests devraient être fait pour la potabilité (E-coli, etc) et la pollution et les algues vertes (phosphates, etc.)
- Ron Hill se porte volontaire pour s'occuper de ces tests.

11. Autres items

- Hope MacLean soulève des inquiétudes quant aux travaux effectués à la maison de M. Bertrand, au coin est du chemin Horace Cross et de la 366, particulièrement concernant des dommages possibles au cours d'eau (ruisseau, marécage, lac). Hope se propose d'appeler M. Marchildon pour demander une inspection.

Micheline Beaudry-Somcynsky propose l'ajournement de la réunion, appuyé par Ron Hill, approuvé à l'unanimité.