



ASSEMBLÉE GÉNÉRALE  
ANNUELLE  
25 février 2023

Procès-verbal par Monique Renaud

# ASSOCIATION DES RÉSIDENTS D'ALSTONVALE

## QUORUM

Le quorum a été atteint.

## OUVERTURE DE L'ASSEMBLÉE

M. Ken Mason, président, souhaite la bienvenue à tous les participants à cette première rencontre en personne depuis l'année 2020, au moyen d'une présentation Powerpoint. Il a également souhaité la bienvenue à tous les nouveaux résidents qui ont aménagé à Alstonvale. La réunion se tient dans les deux langues, soit en français et en anglais. Les participants peuvent demander une traduction si désiré, au cours de la réunion.

## APPROBATION DE L'ORDRE DU JOUR

M. Cork Winters approuve l'ordre du jour; il est secondé par M. Diamante lacuessa. L'ordre du jour fut ensuite approuvé à l'unanimité.

## CONVOCATION À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ANNUELLE

Mme Caroline Girard propose que la convocation à l'assemblée soit placée au registre des procès-verbaux. Elle est appuyée par M. Stanley Booth.

## PROCÈS-VERBAL, AGA 2022

Le procès-verbal de l'assemblée générale annuelle de 2022 est publié sur le site web de l'Association. Le président demande aux participants s'ils ont des questions relatives à ce procès-verbal. Il n'y en a aucune. M. Tony Vecchiarino suggère l'adoption de ce procès-verbal. Il fut secondé par M. Cork Winters. Le procès-verbal fut adopté à l'unanimité.

## PROCURATIONS

Monique Renaud, secrétaire, mentionne que 3 procurations furent reçues, soit : 93 rue Mayfair, 33 rue Vipond et 50 rue Vipond.

## CONSEIL D'ADMINISTRATION

M. Ken Mason a présenté les membres du Conseil, demandant à chaque membre de se présenter lui-même/elle-même.

**M. Gilbert Vocelle** a d'abord expliqué qu'il est directeur du Comité d'Architecture depuis 2013. Il est vice-président de l'Association depuis 2015 et il habite à Alstonvale depuis 12 ans.

**M. Michael McMillan**, qui ne pouvait être présent aujourd'hui, agit présentement à titre de trésorier. Il fut président de 2015 à 2022 et il demeure à Alstonvale depuis 13 ans.

**Monique Renaud** s'est jointe au Conseil en 2020; elle est la secrétaire du Conseil depuis 2022. Elle a dirigé le Comité des Activités sociales pendant 3 ans. Elle a aménagé à Alstonvale en 2012.

**M. Steve Reed** est le directeur de l'aménagement paysager et de l'environnement depuis 3 ans. Il vit à Alstonvale depuis 2002.

# ASSOCIATION DES RÉSIDENTS D'ALSTONVALE

**Mme Heather Trott** s'est jointe au Conseil en 2022. Elle vit à Alsonvale depuis 2022.

**M. Ken Mason** est membre du conseil depuis 2020 et fut élu président en 2022. Il vit à Alsonvale depuis 5 ans.

## PRIORITÉS

Le président a expliqué que les priorités du conseil d'administration sont de rehausser le profil de l'Association, tout en soulignant son importance au sein de la communauté. À cette fin, il a adressé une lettre à tous les courtiers immobiliers et notaires de la région et leur a demandé de l'aider à s'assurer que les nouveaux propriétaires soient informés de l'existence de l'Association, de leurs obligations contractuelles en vertu de sa charte et, par conséquent, des responsabilités de l'Association. M. Mason était heureux d'annoncer que nous avons reçu des commentaires très positifs de la part des courtiers et des notaires.

**M. Gilbert Vocelle**, vice-président, a expliqué qu'une autre priorité est de s'attaquer à la situation financière de l'ARA. Notre objectif est de convertir 20 000 \$ en CPG, afin d'avoir un « fonds pour les jours difficiles ». Une fois cela fait, notre objectif est de réduire les frais de cotisation annuelle. Nous espérons atteindre cet objectif avant de décider de l'évaluation de 2024. Afin d'atteindre cet objectif, il faut s'attaquer à la question des propriétaires délinquants. Nous avons consulté nos avocats et on nous a assuré que l'obligation de payer les frais d'adhésion est juridiquement exécutoire. Par conséquent, notre première étape consistera à envoyer par la poste des lettres de mise en demeure aux propriétaires délinquants, dont la première sera envoyée en mars de cette année. Si cela n'aboutit pas à un engagement à payer les sommes dues, nous intenterons des poursuites judiciaires contre ces propriétaires défaillants. Nous espérons que nous n'aurons pas besoin de recourir à des moyens légaux.

Enfin, **M. Mason** a déclaré que la question du non-respect de la Charte communautaire doit être abordée. Il a expliqué que le rôle de l'ARA est en partie de travailler avec les propriétaires pour s'assurer qu'ils comprennent bien les règles et qu'ils se conforment à la Charte. Il a ajouté que nous avons reçu de nombreuses plaintes de membres qui considèrent que ces règles ne sont pas toujours appliquées par l'ARA. Pour remédier à cette situation, les membres de la communauté seront interrogés et une liste des situations non conformes sera compilée. Cette initiative débutera plus tard cette année. Les propriétaires inscrits sur la liste seront informés, par écrit, de leur non-conformité et invités à travailler avec le comité d'architecture pour rectifier la situation. Nos avocats nous ont assuré que les recours prévus dans la Charte en cas de non-respect sont juridiquement exécutoires, si nécessaire.

# ASSOCIATION DES RÉSIDENTS D'ALSTONVALE

## RAPPORTS

**M. Gilbert Vocelle**, directeur du comité d'architecture, a fait le rapport suivant : le comité est composé de M. Vocelle, de M. Gaétan Houle et de M. Cork Winters. Aucun nouveau plan de maison n'a été soumis pour approbation en 2022. D'autres renseignements et/ou approbations ont été donnés à :

- 34 Vipond
- 26 Sunrise
- 75 Mayfair
- 101 Mayfair
- 23 Rag Apple

**Rapport du trésorier** - en l'absence de M. McMillan, Ken Mason a fait le rapport suivant :

- Les frais annuels sont maintenant payables par Interac ; les membres ont réagi positivement à ce système.
- Les comptables ne veulent plus produire de relevés de type « Avis au lecteur ».
- Notre comptabilité est gérée à l'aide de QuickBooks, un système informatisé.
- À l'avenir, nous n'utiliserons les services d'un comptable que pour produire nos déclarations gouvernementales.
- Nos états financiers sont affichés sur notre site Web et les livres peuvent être consultés par les membres.
- L'état des profits et pertes pour 2022 a été présenté à l'écran (et une copie a été remise aux membres à leur arrivée).

## ÉTAT DES PROFITS ET PERTES POUR L'ANNÉE SE TERMINANT LE 31 DÉCEMBRE 2022

	Jan. – Déc. 2022	Jan. – Déc. 2021
<b>REVENUS</b>	21,636.00	21,600.00
<b>DÉPENSES</b>		
Mauvaises créances	4,982.03	50.55
Frais bancaires & intérêts	19.80	
Événements communautaires	46.79	292.64
Assurance	2,628.13	2,088.00
Intérêts & pénalités sur taxes	36.68	95.31
Frais de bureau	1,464.21	564.35
Honoraires professionnels	1,350.00	1,302.50
Réparations & maintenance	7,389.79	3,700.69
<b>TOTAL, DÉPENSES</b>	<b>17,897.63</b>	<b>8,113.84</b>
<b>SURPLUS</b>	<b>3,738.37</b>	<b>13,486.16</b>

# ASSOCIATION DES RÉSIDENTS D'ALSTONVALE

Note 1 : L'assurance comprend à la fois les biens et la responsabilité civile.

Note 2 : Les frais de bureau comprennent l'entretien du site Web, les logiciels de comptabilité et les fournitures de bureau.

Note 3 : Les honoraires professionnels comprennent les honoraires comptables et juridiques.

Note 4 : Les réparations et l'entretien comprennent le remplacement des panneaux, les fournitures d'aménagement paysager et la location d'équipement.

## QUESTION

M. Cork Winters demande : qu'est-ce qui constitue une mauvaise dette?

**RÉPONSE :** Il y a deux éléments : les sommes dues des années passées (qui ont été radiées de nos livres), ainsi que les propriétés qui furent vendues, pour lesquelles il y avait des sommes dues qui n'ont jamais pu être réclamées.

<b>BUDGET</b>	<b>Budget 2022</b>	<b>Actuel 2022</b>	<b>Budget 2023</b>
REVENU TOTAL	21,600	21,636	21,600
DÉPENSES			
Mauvaises créances	3,000	4,982	3,000
Frais bancaires	120	0	120
Événements communautaires	0	47	1,500
Assurance	2,100	2,628	2,800
Intérêts & pénalités sur taxes	0	37	50
Dépenses de bureau	550	1,464	1,000
Honoraires professionnels	9,250	7,390	4,000
TOTAL, DÉPENSES	17,020	17,898	16,470
SURPLUS	4,580	3,738	5,130

Aucune question ne fut soumise suite à la présentation de ce budget.

M. Mason a expliqué que le solde de notre banque est de 27 000 \$. L'objectif est d'acheter un CPG et de réduire les frais d'adhésion. Il a ajouté que le conseil d'administration obtiendra l'avis d'un cabinet professionnel pour examiner notre charte et nos règlements. Tous les membres seront informés de leurs conclusions. Adoption du budget : M. Stanley Booth propose l'adoption du budget ; il était secondé par M. Diamante Iacussa. Tous les membres ont accepté et le budget a été approuvé à l'unanimité.

**Comité social et secrétaire** – Monique Renaud a rapporté ce qui suit :

- En raison de la pandémie, aucune activité sociale n'a eu lieu depuis 2020.
- Deux activités devraient avoir lieu en 2023, soit une fête vins et fromages au printemps et un repas-partage à l'automne.

# ASSOCIATION DES RÉSIDENTS D'ALSTONVALE

- L'accueil des nouveaux résidents dans le quartier fait également partie du rôle de Monique. Des lettres de bienvenue ont été envoyées à 8 nouveaux membres au cours de la dernière année.
- vers la fin de l'année, il a été décidé, lors d'une réunion du conseil d'administration, que le président et Monique Renaud accueilleraient les nouveaux arrivants en personne et leur offriraient une bouteille de vin en guise de cadeau de bienvenue. Cette pratique semble porter ses fruits et se poursuivra à l'avenir.
- Une autre responsabilité consiste à assurer une bonne communication avec nos membres. Nous tentons de publier un à deux bulletins de nouvelles par année. À titre d'exemple de bonne communication, nous avons informé nos membres qu'un vol avait eu lieu dans une résidence privée l'été dernier, et avons averti les propriétaires de prendre les mesures appropriées afin de se protéger. Un autre problème qui a été abordé était celui des excès de vitesse. À la suite d'une plainte, un conducteur a été averti que sa vitesse était excessive ; la situation semble avoir été corrigée. De plus, nous avons établi un contact avec un résident de la rue Vipond, alors qu'un jet d'eau puissant jaillissait devant sa maison.
- Les membres qui le désirent peuvent maintenant envoyer leurs courriels directement aux différents membres du conseil, tels que : [president@alstonvale.com](mailto:president@alstonvale.com); [vicepresident@alstonvale.com](mailto:vicepresident@alstonvale.com) ou [secretaire@alstonvale.com](mailto:secretaire@alstonvale.com)
- Enfin, Monique Renaud explique qu'on lui a demandé, en juin 2022, d'agir à titre de secrétaire à la suite de la démission de M. Gaétan Houle à ce poste. Ce dernier a dû démissionner pour des motifs professionnels.
- Au total, 7 réunions du conseil d'administration ont eu lieu en 2022. Les procès-verbaux de ces réunions sont insérés dans le registre de l'Association.

## **Aménagement paysager et environnement** – M. Steve Reed a fait le rapport suivant :

- La majeure partie du budget pour l'année 2022 a été utilisée pour épandre de la terre à l'entrée nord. Comme la terre végétale était pratiquement inexistante dans la zone adjacente à la première maison de Mayfair, il y avait une occasion d'obtenir gratuitement 1 camion de terre végétale auprès des fermes Heartbeet ; 3 camions supplémentaires remplis de terre végétale ont été achetés.
- Nous avons maintenant une bonne base de sol, de 4 à 6 pouces, dans laquelle il sera possible de faire pousser un gazon plus vigoureux.

# ASSOCIATION DES RÉSIDENTS D'ALSTONVALE

- À l'entrée sud, toute la végétation qui a été achetée il y a 3 ans pousse bien et les arbustes ont été recouverts pour les mois d'hiver.
- Les coupes de mauvaise herbe que lui et Ken Mason ont effectuées au fil des ans ont permis à l'ARA d'économiser plus de 1000 \$ par saison.
- Ces coupes sont essentielles afin de pouvoir maintenir la propreté et l'ordre dans notre développement.
- Une pelleteuse a été louée pour distribuer des copeaux de bois dans le parc de Vipond et dans la zone boisée de la résidence d'un membre sur Sunrise.
- Les membres sont invités à respecter la charte et de s'abstenir d'utiliser du matériel de jardinage bruyant le dimanche.

**Rapport du président** – M. Ken Mason a rapporté que les personnes suivantes sont en lice :

- Gaétan Houle, qui a dû démissionner pour des raisons professionnelles, a accepté de se présenter à nouveau aux élections.
- Gilbert Vocelle, qui a terminé son mandat de 2 ans, a accepté de se présenter à sa réélection.
- Heather Trott, qui a été nommée par le conseil d'administration pour combler un siège vacant, a accepté de se présenter aux élections.
- Michael McMillan, qui a terminé son dernier mandat de 2 ans, a accepté de se présenter à sa réélection. Comme aucune candidature n'a été reçue, M. Mason a le plaisir d'annoncer que les 4 candidats ci-haut sont élus par acclamation. Il a souligné que « nous avons un conseil d'administration très fort pour 2023 ».

## PÉRIODE DE QUESTIONS

M. Mason invite les membres à soumettre leurs questions aux membres du Conseil.

**Question :** Comment expliquer les nombreuses pannes de courant dans notre secteur, étant donné que les fils électriques sont sous terre ?

**Réponse :** Nous sommes bien au courant de cette situation malencontreuse et souhaiterions y remédier. Toutefois, nous n'avons aucun contact avec Hydro-Québec et nous ne sommes pas en mesure d'apporter des mesures correctives, malheureusement.

# ASSOCIATION DES RÉSIDENTS D'ALSTONVALE

**Question :** Est-ce que l'Association prévoit faire quelque chose concernant les automobilistes qui roulent trop rapidement dans notre secteur ? Est-ce que des dos d'âne pourraient être considérés, par exemple ?

**Réponse:** La Ville d'Hudson avait installé des dos d'âne sur la rue Mayfair l'été dernier. Toutefois, ces dos d'âne ont dû être enlevés pour la période hivernale, afin de permettre aux déneigeuses d'effectuer leur travail. M. Mason explique qu'il a discuté de ce problème avec la Ville. Il ajoute que nous avons également pris des mesures concernant un chauffard en particulier qui avait été surpris en conduisant trop rapidement dans notre secteur. Ceci semble avoir refroidi ses ardeurs. La façon la plus efficace de faire diminuer la vitesse est l'installation de radars. Enfin, un membre a observé que les chauffeurs de la déneigeuse roulent souvent beaucoup trop rapidement, mettant en danger les piétons et les enfants. M. Mason a indiqué qu'il mentionnerait ceci à la Ville d'Hudson.

**Question :** Y a-t-il un plan concernant l'accumulation d'eau sur nos rues au printemps ?

**Réponse :** M. Mason a l'intention de discuter de cette question avec M. Gaétan Houle, ing. Ce dernier avait été impliqué dans des négociations avec la Ville pour demander un nettoyage des puits secs existants – et l'installation de nouveaux puits. Ken Mason et Steve Reed ont tous deux nettoyé les puits secs existants. Cela a beaucoup aidé. Malheureusement, il semble que certains des puits secs qui ont été installés récemment par la Ville ne soient pas nécessairement au bon endroit. Certains puits secs ne fonctionnent pas du tout et ce problème devra être réglé avec la Ville d'Hudson.

## AJOURNEMENT

M. Dean Iacuesa propose l'ajournement de la séance. Il est appuyé par Mme Caroline Girard. Tous les membres présents se sont prononcés en faveur de l'ajournement.