

# *Association des propriétaires des Villas de l'Anse*

---

## ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ANNUELLE 2023

2060-AGA-2023-Procès-verbal-*Provisoire*

**PROCÈS-VERBAL** de l'Assemblée générale annuelle de l'Association des propriétaires des Villas de l'Anse tenue le 25 août 2023 en présence des membres, à l'auditorium des Tisserands à Magog, de 19h00 à 21h15.

### 1. Ouverture de l'Assemblée à 19 h00

- 1.1. **Quorum** : M. Pierre Desbiens, président du Conseil d'administration (CA ou Conseil), souhaite la bienvenue aux membres de l'Association et les remercie de leur présence. Il constate que le quorum de 39 membres votants est dépassé. En effet, 113 membres votants se sont inscrits dont 21 procurations et plus de 140 personnes sont présentes.
- 1.2. **Convocation** : Le président du Conseil informe l'Assemblée que l'avis de convocation a été transmis le 1<sup>er</sup> août 2023, et ce, en conformité aux règlements.
- 1.3. **Présentations** : Les membres du Conseil d'administration et les responsables des différents services sont introduits par le président du Conseil à l'Assemblée.
- 1.4. **Nominations** : Il est proposé par M. Pierre Desbiens (826 Croissant du Pourpier), dument appuyé par M. Pierre Jasmin (484 Chemin des Villas de l'Anse) que M. Robert Proulx (2415 Impasse des Mûriers et Mme Anne-Marie Beaudoin (2171 Rue du Torrent) agissent respectivement comme président et secrétaire de l'Assemblée.

**Aucun vote n'est demandé. Adopté à l'unanimité.**

### 2. Ordre du jour

M. Robert Proulx, président de l'Assemblée rappelle les règles d'usage pour le bon fonctionnement d'une Assemblée et précise que l'ordre du jour ainsi que la documentation ont été dûment déposés sur le site des villas [www.villasdelanse.com](http://www.villasdelanse.com) et ainsi rendus disponibles aux membres de l'Association. Une présentation visuelle Power Point (PPT) permettra de suivre le déroulement à l'écran.

M. Hugues Émond (406 Chemin des Villas-de-l'Anse) appuyé par M. Michel Villiard (243 Chemin du Nordet) proposent l'adoption de l'ordre du jour avec l'ajout au point varia des sujets suivants : l'entretien des chemins et la vitesse sur ceux-ci. Ces sujets sont déjà prévus au Rapport du CA mais pourront être complétés au point varia, si nécessaire.

**Aucun vote n'est demandé. Adopté à l'unanimité.**

### 3. Adoption du procès-verbal de l'Assemblée générale 2022

Le procès-verbal provisoire proposé sur le site Internet de l'Association a fait l'objet d'une demande de modification de la part de Mme Linda Périgny 2457 Impasse des Mûriers qui est appuyée par Mme Josette Bossy (785 Chemin des Pommetiers).

La modification demandée est à la page 9 du projet de PV et vise à remplacer le 2<sup>e</sup> paragraphe par le suivant : *(Les changements sont identifiés en bleu)*

*« Par ailleurs, d'autres se questionnent sur l'équité de traitement pour ceux qui soumettent des projets de construction avec des dérogations qui ne sont pas autorisées puis subséquentement l'année suivante, intégrées aux règlements, faisant ainsi évoluer le Règlement à leur détriment. « Comment le comité d'architecture compte-t-il corriger cette situation ? »*

Le procès-verbal tel que modifié est proposé pour adoption par Mme Linda Périgny 2457 Impasse des Mûriers, appuyé par Mme Louise De Bellefeuille (415 Chemin des Villas-de-l'Anse).

**Aucun vote n'est demandé. Adopté à l'unanimité.**

### 4. Rapport du Conseil d'administration

Le président de l'Assemblée invite ensuite le président du Conseil à présenter avec son équipe le rapport du Conseil d'administration. Il indique que cette présentation durera 45 minutes et qu'une période de questions suivra.

M. Pierre Desbiens, président du Conseil remercie chacun des membres du Conseil d'administration et les membres du Comité d'architecture et aménagement. Il souligne également l'apport important des employés des services techniques, M. Mike Houle, M. Michel Jodoin, et pour le service de la comptabilité et le soutien administratif, Mme Claire Carpentier.

Une présentation PPT détaillée a été élaborée pour bien faire rapport et situer les enjeux et les principaux dossiers de la dernière année. En termes de déroulement, le président du Conseil a débuté avec les thèmes suivants : Marina 1, poursuite déposée en Cour Supérieure, plan de gestion des calvettes, plan de maintien des actifs (PMA) 2023-2028.

Dans un second temps, le trésorier, M. Guy Pelletier a présenté l'information financière pertinente mentionnée ci-après.

Puis, la présidente du Comité Architecture, Mme Mimi Pontbriand a fait rapport des travaux de ce Comité. Par la suite, le président a repris la parole pour faire état des résultats quant au sondage sur le Pickelball. Il est suivi de la secrétaire, Anne-Marie Beaudoin, qui présente chacune des modifications aux Règlements proposés par le CA.

Finalement, le vice-président du Conseil, M. Jean-Pierre Des Rosiers a complété la présentation avec les enjeux et projets en matière d'environnement, dont notamment le réseau d'eau potable, la gestion des eaux de surfaces, la gestion des chemins, ainsi que l'étude sur le territoire forestier du Domaine de la firme HABITAT.

- **Marina 1/Baie de l'Anse** : Le réaménagement de la marina 1 et le projet relatif au contrôle des plantes aquatiques sont suspendus dans l'attente d'un échange fructueux avec les riverains de la Baie de l'Anse.
- **Poursuite déposée en Cour Supérieure** : Le conseil d'administration (CA) a rappelé le dépôt de cette procédure, le suivi et la mise à jour de son déroulement dans les procès-verbaux du CA et sa déclaration aux États financiers du 30 avril 2023.
- **Plan de gestion des calvettes** : Le programme a été complété sur 4 ans au lieu de 5 ans et le coût total fût de 250 000 \$ au lieu des 300 000 \$ prévu.
- **Plan de maintien des actifs (PMA) 2023/28** : Il a été présenté ainsi que la séquence des projets planifiés pour chaque année. Le plan détaillé est disponible sur le site Web.
- **Informations financières** : Conformément au Règlement, le trésorier a présenté à l'Assemblée les états financiers au 30 avril 2023 et le rapport de mission d'examen de la firme Martin, Simoneau, Larochelle CPA, le sommaire des résultats financiers 2022-2023, le budget 2023-2024, la grille tarifaire révisée, prévoyant une augmentation de la cotisation annuelle d'approximativement 4 %, ainsi que l'examen dynamique (projection) du fonds de prévoyance. Selon le PMA et la grille tarifaire proposée, le CA est confiant que le Fonds de prévoyance atteigne le solde prévu de 190 000 \$ pour l'année financière 2025-26, tel qu'il appert à l'article 49.2 du Règlement général de l'APVA.
- **Rapport du Comité d'Architecture** : La présidente du Comité Architecture rappelle le rôle et le fonctionnement du Comité qui consiste à analyser les projets de nouvelles constructions et de rénovations devant être autorisées par l'Association. Il aide les propriétaires à se conformer aux normes architecturales. Au cours de la dernière année, 8 demandes de permis ont été traitées par le Comité pour un total de 18 au cours des 2 dernières années (2021-2022-2023). À noter qu'une situation de rénovation majeure n'a pas fait l'objet de demande de permis au cours de la dernière année.
- **Sondage Pickleball** : À la suite d'une demande à l'effet d'implanter la pratique du Pickleball au Domaine en convertissant un court de tennis actuel, le CA a procédé au préalable à un sondage auprès des membres afin de les questionner sur différents aspects touchant la pratique de cette activité. Les résultats ont été dévoilés lors de l'AGA. Il en ressort un intérêt mitigé pour ce sport, une opinion partagée quant à son implantation, une préoccupation évidente pour le bruit et le désaccord des propriétaires voisins des tennis 1 et 2. En conclusion, l'activité de Pickleball présente trop d'impacts désagréables pour entamer un projet pilote à l'encontre des propriétaires voisins.
- **Enjeux et projets Environnement** : Les enjeux environnementaux sont au cœur de la pérennité du Domaine. Les dossiers suivants ont été présentés par le vice-président :

- **Réseau d'eau potable** : Le réseau présente une situation stable. Il nécessite un suivi continu en termes de capacité et de qualité ainsi que la collaboration de tous les membres pour un usage avec modération.
- **Entretien des chemins** : L'entretien des chemins du Domaine est une priorité. Plusieurs membres ont émis des commentaires positifs sur l'entretien des chemins. D'autres membres ont signalé le mauvais état des chemins. Compte tenu des défis causés par les changements climatiques difficiles, le CA et les services techniques demeureront attentifs à l'entretien des chemins et mettront de l'avant différentes initiatives visant l'amélioration de ceux-ci.
- **La Baie de l'Anse et le contrôle des plantes envahissantes** : Le plan de contrôle de la Baie de l'Anse n'a pu être mis en application vu la non-réponse des riverains. Le projet sera relancé avec leur collaboration. Par ailleurs, un inventaire des plantes envahissantes reste à être complété par la firme RAPPEL et un plan d'action en découlera.
- **Étude Habitat** : L'évaluation de la diversité fonctionnelle et de la résilience du Domaine des Villas de l'Anse a été réalisé et le rapport fut présenté en mai dernier. Un Guide des bonnes pratiques a été préparé et présenté à l'AGA pour offrir aux membres une application concrète des enseignements découlant de cette étude.

## 5. Période de questions des membres sur le rapport du Conseil d'administration

Les membres étaient invités à poser leurs questions au préalable. Le président du Conseil débute en répondant à ces questions qui sont résumées avec leurs réponses ci-après :

- **Déneigement des entrées particulières** : Sylvie LaPerrière et Christian Savard du 440 Chemin des Villas-de-l'Anse demandent si nous avons déjà considéré l'opportunité d'établir un contrat collectif de déneigement des entrées particulières afin de profiter du pouvoir d'achat des 180 propriétaires. Il est répondu qu'il n'y a pas eu de démarches dans le passé à cet effet. On doute qu'un seul déneigeur puisse le faire. La compétition et la collaboration entre les déneigeurs individuels et celui de l'Association semble la meilleure approche.
- **Vitesse dans le Domaine** : Récemment, M Robert Marchi du 710 Chemin des Pometiers et M. Martin Dupré du 443 Chemin de Villas-de-l'Anse ont décrié la vitesse sur les chemins du Domaine. La situation s'avère préoccupante près des sorties de sentiers pédestres et différentes pistes de solutions ont été mises de l'avant, tel que l'ajout de dos d'ânes. Le Conseil d'administration élaborera un plan d'action spécifique. Plusieurs membres ajoutent leurs inquiétudes et suggestions sur les manières de réduire la vitesse.

Le président de l'Assemblée invite maintenant les membres dans l'assistance à poser leurs questions à tour de rôle au micro.

- **Pickelball** : D'une part, un membre se dit déçu de la conclusion du CA à l'effet de ne pas instaurer de projet pilote pour laisser l'opportunité de vérifier les impacts de ce sport. Il est proposé qu'un horaire particulier pourrait être prévu. Il est répondu qu'il serait difficile de faire respecter cet horaire. Aussi, d'autres membres sont convaincus à la suite d'une expérimentation spécifique que le bruit occasionné par ce sport est perturbant. Quant à la construction d'un court de Pickelball sur un terrain de l'Association plus éloigné des villas, elle serait assez complexe et dispendieuse considérant le type de terrain.
- **Poursuite déposée en Cour Supérieure et respect des Règlements dans l'attente du jugement** : Quelques questions sont posées quant aux procédures en cours, l'identité des demandeurs, la couverture des assureurs, les étapes à venir et l'approche retenue dans l'attente du jugement. Les Règlements demeurent en vigueur malgré cette poursuite et le conseil d'administration maintient sa politique d'application.

#### 6. Ratification des gestes et des résolutions du Conseil d'administration

La ratification des gestes et résolutions du Conseil d'administration au cours de la dernière année est proposée par M. Robert Dessureault (2389 Chemin de la Pointe-Drummond et appuyée par M. Jean-Guy Saint-Martin (511 Croissant des Chevreuils). **Aucun vote n'est demandé. Adoptée à l'unanimité.**

#### 7. Ratification des États financiers pour l'exercice se terminant au 30 avril 2023 (art. 47)

La ratification des états financiers pour l'exercice se terminant au 30 avril 2023 tels que présentés est proposée par Mme Élise Lacoursière (460 Chemins des Villas-de-l'Anse) et appuyée par M. Richard Millette (845 Croissant du Pourpier). **Aucun vote n'est demandé. Adoptée à l'unanimité.**

#### 8. Ratification de la grille tarifaire révisée, applicable à compter du 26 août 2023

La ratification de la grille tarifaire telle que révisée et présentée par le trésorier, devant entrer en vigueur en date le 26 août 2023, est proposée par M. Royal Lemieux (2265 Chemin de la Pointe-Drummond) et appuyée par M. Michel Villiard, (243 Chemin du Nordet). **Aucun vote n'est demandé. Adoptée à l'unanimité.**

#### 9. Nomination d'une firme comptable externe pour l'examen des états financiers de la période se terminant le 30 avril 2023 (art. 47)

Considérant la recommandation du Conseil d'administration, la reconduction de la firme Martin, Simoneau, Larochelle, CPA INC. pour l'examen des états financiers pour la période se terminant le 30 avril 2023 est proposée par M. Guy Pelletier (322 Chemin du Nordet) et appuyée par M. Barry Craig (437 Chemin des Villas-de-l'Anse). **Aucun vote n'est demandé. Adoptée à l'unanimité.**

## 10. Modifications aux Règlement refondus de l'Association proposées par le CA

Le président de l'Assemblée rappelle que la Secrétaire du Conseil a fait la présentation des trois sujets de modifications aux Règlements proposés par le CA lors de la présentation du Rapport du CA. La documentation détaillée sur ces modifications a été déposée sur le site web avec la documentation de l'Assemblée. Ces sujets sont les suivants :

1. Exonération pour les personnes liées (A.11.2 du Règlement général) : Exonération des droits d'adhésion en cas de transfert de propriété entre des personnes physiques et morales ou fiduciaires qui leurs sont liées aux conditions indiquées au Règlement général. Approuvé par le CA du 11 septembre 2022 avec prise d'effet immédiate. Soumis pour ratification à l'AGA 2023.
2. VR, embarcations nautiques et remorques (A.9.3 du Règlement no 1 – Vie communautaire) : Portée provisoire des dispositions recommandées pour une portée permanente. Approuvé par le CA du 6 mars 2023. Soumis à l'AGA 2023.
3. Délais pour la tenue de l'AGA et de l'approbation des états financiers (A.16 et A.47 du Règlement général) : Prolongement du délai suivant la fin de l'exercice financier pour l'approbation des états financiers afin de permettre la tenue de l'AGA en dehors de la période estivale. L'AGA pourrait se tenir dans un délai de 6 mois. L'approbation des états financiers s'effectuerait dans un délai de 4 mois par le CA.

Adopté par le CA du 11 juillet 2023. Soumis pour adoption à l'AGA 2023.

Sur proposition de Mme Linda Collette (541 Croissant des Chevreuils) appuyée par Mme Linda Périgny (2457 Impasse des Mûriers), il est retenu de procéder à l'adoption de chacune des modifications séparément.

L'adoption de la modification relative à l'exonération pour les personnes liées (A.11.2 du Règlement général) est proposée par Mme Linda Collette (541 Croissant des Chevreuils) appuyée par Mme Élise Lacoursière (460 Chemin des Villas-de-l'Anse).

L'adoption de la modification relative aux VR, embarcations nautiques et remorques (A.9.3 du Règlement no 1 – Vie communautaire) est proposée par Mme Josette Bossy (785 Chemin des Pometiers) appuyée par Mme Élise Lacoursière (460 Chemin des Villas-de-l'Anse).

L'adoption de la modification relative aux délais pour la tenue de l'AGA et de l'approbation des états financiers (A.16 et A.47 du Règlement général) est proposée par M. Pierre Jasmin (484 Chemin des Villas-de-l'Anse) appuyée par Mme Josette Bossy (785 Chemin des Pometiers).

## 11. Nomination aux postes administrateur pour un mandat de 2 ans, de 2023 à 2025

Le président de l'Assemblée cède la parole au Trésorier qui remplace la secrétaire pour la présentation de ce point vu qu'elle présente sa candidature.

Le trésorier explique que le Conseil d'administration est composé d'au plus huit (8) membres :

- Quatre membres sont en cours de mandat, à savoir Mme Josette Bossy, M Barry Craig, M. Michel Villiard et lui-même, Guy Pelletier;
- Quatre autres administrateurs sont en fin de mandat laissant quatre postes vacants pour lesquels trois candidatures ont été reçues dans les délais selon la procédure prescrite après les 2 appels de candidatures auprès des membres, à savoir : Mme Anne-Marie Beaudoin, M. Pierre Desbiens et M. Jean-Pierre Des Rosiers qui souhaitent renouveler leur mandat.
- Un des membres actuels du CA a choisi de ne pas renouveler, il s'agit de Mme Mimi Pontbriand que le trésorier remercie plus particulièrement pour son implication.

La nomination des trois administrateurs suivants: Anne-Marie Beaudoin (2171 Rue du Torrent), Pierre Desbiens (826 Croissant Du Pourpier) et Jean-Pierre Des Rosiers (541 Croissant Des Chevreuils) est proposée par M. Guy Pelletier (322 Chemin du Nordet), appuyée par M. Hugues Émond (406 Chemin des Villas-de-l'Anse) pour un mandat de 2 ans de 2023 à 2025. **Aucun vote n'est demandé. Adoptée à l'unanimité.**

Le président de l'Assemblée félicite les administrateurs. Le Président du Conseil ajoute qu'il demeure préoccupé par la relève au poste d'administrateur. Il serait toujours possible au CA de combler le poste vacant en cours d'année mais la vitalité de l'Association dépend de l'implication de ses membres.

## 12. Varia et période de questions des membres sur d'autres sujets

Après vérification du président de l'Assemblée auprès des membres concernés, il appert que les sujets demandés en début d'Assemblée ont été adéquatement répondus et traités précédemment.

Le président du Conseil profite de l'occasion pour remercier tous les bénévoles de l'Association notamment ceux qui ont contribué au bon déroulement de la Fête des Villas le 19 août dernier.

## 13. Levée de l'Assemblée

Des remerciements pour le travail accompli au cours du dernier exercice et des félicitations pour les présentations effectuées au cours de la présente assemblée sont mentionnées.

La levée de l'Assemblée générale annuelle 2023 à 21h15 est proposée par M. Daniel Trudeau (358 Croissant du Grand-Pic) appuyée par M. Pierre Jasmin (484 Chemin des Villas-de-l'Anse).

**Aucun vote n'est demandé. Adoptée à l'unanimité.**

*Préparé par : Mme Anne-Marie Beaudoin, secrétaire de l'AGA le 14 octobre 2023.*

*Révisé par M. Robert Proulx, président de l'Assemblée générale annuelle et M. Pierre Desbiens, Président de l'Association et autres administrateurs de l'Association en date du 30 octobre 2023.*

*Révision finale le 31 octobre 2023 avant mise en ligne sur le site web.*

**Annexe : Liste des documents**

Tous les documents officiels et de présentation sont accessibles sur le site Internet de l'Association :

- Présentations du Conseil d'administration
- Ordre du jour de l'AGA 2023
- Plan de maintien des actifs 2023-28
- Budget 2023-2024
- APVA-États financiers 2022-2023
- Grille tarifaire approuvée applicable à compter du 26 août 2023
- Modifications aux Règlements refondus de l'Association
- Nominations aux postes d'administrateur pour un mandat de 2 ans