

Association des propriétaires des Villas de l'Anse

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ANNUELLE (AGA) 2023

10.1-Modifications aux Règlements refondus de l'Association

I. Droits d'adhésion : exonération pour les personnes liées :

A.11.2 du Règlement général tel que modifié au CA du 11 septembre 2022 avec prise d'effet immédiate et présenté pour ratification à l'AGA 2023 – Communiqué 2022-22 (2022-09-16)

Le CA a donné suite à une demande formulée lors de la dernière Assemblée générale annuelle tenue le 8 août 2022 en ajoutant des cas d'exonération des droits d'adhésion dans certaines situations. L'exonération des droits d'adhésion en cas de transfert de propriété à l'égard des membres, leurs conjoints, enfants (descendants) et parents (ascendants) existait déjà. Ont notamment été ajoutés des cas d'exonération des droits d'adhésion en cas de transfert de propriété entre des personnes physiques et des personnes morales (entités juridiques) ou fiduciaires qui leurs sont liées, aux conditions indiquées au Règlement général.

Dans la même logique, puisqu'il s'agit de droit d'adhésion et non de mutation, un membre qui se procure des propriétés additionnelles ou subséquentes dans le Domaine directement ou indirectement par l'entremise d'une personne morale liée n'aura pas à déboursier de nouveaux droits d'adhésion.

Vous trouverez ci-après, l'article 11.2 du Règlement général tel que modifié. (Le texte en bleu est ajouté alors que le paragraphe 11.2.3 est supprimé.)

« 11.2 Les droits d'adhésion de tout nouveau membre sont payables dans les trente (30) jours qui suivent la transaction immobilière inscrite au registre foncier de Stanstead :

11.2.1 Il y a exonération du paiement du droit d'adhésion lorsque :

(i) l'acte de transfert est relatif au transfert d'un immeuble entre conjoints et ex-conjoints ou entre ascendants ou descendants en ligne directe soit : père, mère, fils ou fille ou petits enfants, ou

(ii) l'acte de transfert implique une personne morale (entité juridique) comme cessionnaire ou cédant et à condition que les signataires soient les mêmes personnes ou les personnes visées au sens de l'alinéa (i), ou

(iii) l'acte de transfert implique une fiducie comme cessionnaire ou cédant et que celle-ci est établie au bénéfice exclusif des mêmes personnes ou des personnes visées au sens de l'alinéa (i), ou

(iv) le propriétaire est déjà membre de l'Association, directement ou indirectement par l'entremise d'une personne morale, à condition que les signataires soient les mêmes personnes ou les personnes visées au sens de l'alinéa (i),

(v) le cessionnaire s'engage à respecter les règlements du Domaine en signant le formulaire d'adhésion de l'Association dans les 30 jours suivant le transfert ;

11.2.2 La définition de conjoint est celle utilisée par la Régie des Rentes du Québec.

~~*11.2.3 Il n'y a pas exonération lorsque le transfert implique une personne morale comme cessionnaire ou cédant.*~~

II. Véhicules de plaisance habitables (VR), embarcations nautiques et remorques (A.9.3 du Règlement no 1 -Vie communautaire

Disposition actuelle avec une portée provisoire, recommandée au CA du 6 mars 2023 pour une portée permanente, pour fins de présentation et d'adoption par l'AGA 2023

L'article 9.3 du Règlement no 1 – Vie Communautaire relative au stationnement des véhicules de plaisance avait été adopté pour une période de deux (2) ans et devait être reconsidérée à l'AGA 2023.

En l'absence de commentaires ou de plaintes relativement à l'application de cette disposition depuis son adoption, le CA convient d'en proposer l'adoption de manière définitive lors de l'AGA 2023.

« 9.3 Les véhicules de plaisance habitables tels que roulottes, tentes-roulottes, caravanes à sellette, caravanes portées, autocaravanes (VR), les embarcations nautiques avec ou sans moteur, ainsi que les remorques des véhicules précités ou les remorques utilitaires peuvent être stationné(e)s et remisé(e)s sur le terrain d'un propriétaire pour une période d'au plus quinze (15) jours par année civile.

Au-delà de cette période, le stationnement ou remisage est permis sous réserve des conditions suivantes : - les équipements précités doivent être remisés ou stationnés dans les cours latérales ou arrières, à au moins cinq (5) mètres des limites du terrain du propriétaire; - ces équipements doivent être dissimulés, par un couvert végétal; de façon à ce que lesdits véhicules ne soient visibles ni des propriétaires voisins ou du chemin public; - les véhicules précités et les remorques doivent être en état de circuler.

~~*L'AGA adopte le présent article 9.3 pour une période de 2 ans, soit jusqu'à la tenue de l'AGA de 2023. Au terme de cette période, les membres seront appelés à se prononcer définitivement sur la disposition.»*~~

III. Délai pour la tenue de l'AGA et pour l'approbation des états financiers par le CA (A.16 et 47 du Règlement général, modifiés lors du CA du 11 juillet 2023 pour fins de présentation et d'adoption à l'AGA 2023.)

Le CA propose de prolonger le délai prévu pour la tenue de l'AGA (amendement à l'article 16 et 47 du Règlement général adopté par le CA le 11 juillet 2023 dans le but de permettre la tenue de l'Assemblée en dehors de la période estivale, tout en maintenant l'approbation des états financiers dans un délai de 4 mois après la fin de l'exercice financier.

16 : « La date de l'assemblée générale annuelle des membres de l'Association est fixée par le Conseil d'administration et doit se dérouler dans les ~~quatre (4)~~ six (6) mois suivant la fin de l'exercice financier. Elle a lieu sur le territoire de la MRC Memphrémagog et à l'endroit désigné par le Conseil.

...»

47 : « ... Les états financiers doivent être approuvés par le Conseil d'administration dans les quatre (4) mois suivant la fin de l'exercice financier avant d'être soumis à l'Assemblée générale des membres qui doit les entériner... »

Anne-Marie Beaudoin
Secrétaire du Conseil de l'APVA