

Association des propriétaires des Villas de l'Anse

Assemblée générale 2022 Amendements au Règlement de l'APVA Sommaire des changements proposés

Au cours de la dernière année, le Conseil d'administration (CA) a eu comme objectif de procéder à une révision complète du Règlement de l'APVA afin d'en actualiser le contenu.

Nous avons également profité des conseils et avis de nos conseillers juridiques de la firme Lavery pour valider certaines orientations et paramètres de l'état de droit actuel.

Ce fut un travail colossal qui nécessite beaucoup de rigueur. Il faut souligner les efforts considérables des membres bénévoles du CA qui ont contribué à la révision de ce document.

Nous vous présentons ci-dessous un sommaire des points saillants de ces changements. Le texte intégral du document révisé est disponible sur le site Web de l'APVA. Vous y trouverez également une version annotée qui démarque les changements proposés.

Nous vous invitons à consulter le texte intégral qui est accessible sous l'onglet 'Assemblée générale 2022'.

A. Règlement général de l'association :

I - Dispositions générales

- Certaines précisions ont été apportées et des mises à jour sur notre statut de constitution et la composition du Bureau (art. 4 et 5).

II – Membres

- Une mise à jour des articles afférents à la responsabilité d'un membre désirant transférer sa propriété (art. 10.3).
 - Les exigences lors d'un transfert d'un droit d'amarrage (art. 10.5 et suivants)
- Certaines précisions sur les cotisations et la procédure applicable en cas de défaut (art. 11.1, 11.5 et 13.3)

III – Assemblée des membres

- La responsabilité des prévisions budgétaires relevant du CA, l'article 15.3 a été mis à jour.
- L'article 15.6 reflète la pratique de l'APVA de nommer un expert-comptable et non de procéder à un audit.
- Une simplification des délais pour les avis de convocation exprimés en jours civils (art. 18, 28,).
- Corrections de texte (art. 20 et 20.3).

IV -Conseil d'administration

- Clarifications sur le rôle et la composition du CA et du Bureau (art. 22, 23 et 24).
- Précisions sur les délais de mise en candidature au poste d'administrateur (art. 25).
- Correction de texte en remplaçant corporation par Association. (art.32)
- Précisions sur le processus pour combler des vacances au CA advenant que leur nombre soit moindre que le quorum (art. 33).

V – Bureau

- Précisions sur la composition du Bureau (art. 36).

VI – Architecture et Environnement

- Mise à jour sur le rôle et la composition du comité d'architecture (art. 41)
- **Responsable de l'environnement :**
En raison de l'importance grandissante des enjeux environnementaux au Domaine des Villas de l'Anse, le CA a pris la décision d'amener les discussions concernant ces enjeux directement à la table du CA. Un des administrateurs, responsable de l'environnement, aura la charge de préparer et présenter au CA les dossiers concernant l'environnement afin que l'ensemble du CA discute de ces enjeux et prenne les décisions appropriées. Le responsable de l'environnement pourra puiser l'expertise nécessaire parmi les membres de l'APVA ou faire appel à des experts externes au besoin. Il sera responsable de mettre en place les mesures nécessaires à la protection de l'environnement.

Les principaux enjeux environnementaux sous sa responsabilité sont, notamment :

- L'amélioration et le maintien du couvert forestier du Domaine dans un contexte d'adaptation aux changements climatiques.
- Le contrôle des espèces envahissantes telles que la myriophylle à épis, le phragmite, la renouée du Japon et autres.
- La gestion de notre réseau potable pour la qualité de l'eau et la limitation des usages.

- La gestion des eaux de surface dans un contexte de protection du Lac Memphrémagog (i.e. l'entretien des fossés et calvettes, trappes à sédiments, etc...)

L'article 42 a été modifié dans ce sens.

VII – Finances

- Ajout de la grille tarifaire à la documentation prévue pour l'AGA (art.44.1)
- Définition des délais en termes de jours civils (art. 44.3 et 44.4)
- Précision sur le rôle de l'AGA (art. 47)
- La planification financière du CA établit l'atteinte du seuil de 190,000\$ au fonds de prévoyance à la fin de l'année financière 2025/26. (art. 49).
- L'article 50, afférent au PMA, a été simplifié.

Règlement n° 1 – Vie communautaire

- Précisions sur le processus d'autorisation au comité d'architecture et déplacement de certains points au Règlement no 4) (art. 3)

Règlement n° 2 – Espaces et biens communautaires

- Précisions sur les périodes de dégel (art.3)
- Simplification du tableau des dimensions des embarcations selon leur emplacement (art. 13).
- Retrait de l'ancien article 13 se référant au privilège d'un membre pouvant amarrer une embarcation excédant les dimensions prévues. Cette clause ne s'applique plus à aucun membre.
- Précisions sur la restriction d'arrosage (art. 17 et 18).

Règlement n° 3 – Environnement

- Aucun changement

Règlement n° 4 – Architecture et aménagement

- Précisions sur la volumétrie et les toits (art.6)
- L'article sur les garde-corps est aboli (art. 7).
- Précisions et clarification sur les matériaux tels que :
 - Le fibro-ciment imitant le bois est ajouté comme matériau pour le recouvrement des murs extérieurs (art. 7.1).
 - Les couleurs autorisées (art.7.3)
 - La couleur des fenêtres et des portes-fenêtres peuvent être dans la palette des blancs ou de la teinte anodisée claire (art. 7.4).
 - La couleur des portes de garage (art. 7.4.1)

- Précisions relatives aux dépendances : Les toitures doivent respecter les mêmes pentes minimales que celles des villas. La couleur du doit être la même que la villa (art. 8.1 et 8.2).
- Reformulation pour un garage détaché de la maison (art.8.3)
- Clarification de l'interdiction de logement additionnel (art.8.5)
- Les ponceaux donnant accès aux villas sont de la responsabilité du propriétaire, lequel doit obtenir une autorisation préalable de l'association pour leur installation, entretien ou remplacement (art. 10.1).
- Retrait d'énoncés de définitions sans objet dans le règlement (art.12)
- Précisions et clarification quant au processus d'autorisation. Augmentation des montants à titre de dépôt de bonne foi (art.13)
- Correction du texte (art.14)
- Précisions sur les restrictions durant la période de dégel et sur les délais de construction. (art.15 et 16)
- Des pénalités sont désormais prévues pour l'absence de permis ou pour des constructions dérogatoires au Règlement (nouveau chapitre VII (art. 19, 20 et 21)).

Date : 9 juillet 2022