

Association des propriétaires des Villas de l'Anse

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ANNUELLE 2022

2060-AGA-2022-Procès-verbal-Provisoire

PROCÈS-VERBAL de l'Assemblée générale annuelle de l'Association des propriétaires des Villas de l'Anse tenue le 8 août 2022 en présence des membres, à l'auditorium des Tisserands à Magog, de 19h15 à 22h20.

1. Ouverture de l'Assemblée à 19 h15

- 1.1. **Quorum** : M. Pierre Desbiens, président du Conseil d'administration (CA ou Conseil), souhaite la bienvenue aux membres et les remercie de leur présence. Il constate que le quorum de 39 membres votants est largement 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 9 juillet 2022, et ce, en conformité aux règlements.
- 1.3. **Présentations** : Les membres du Conseil d'administration et les responsables des différents services sont présentés par le président du Conseil à l'Assemblée.
- 1.4. **Nominations** : Il est proposé par M. Pierre Jasmin (484 chemin des Villas-de-l'Anse) appuyé par M. Robert Proulx (2415 Impasse des Muriers) que M. Michel Lespérance et Mme Anne-Marie Beaudoin agissent respectivement comme président et secrétaire de l'Assemblée.
Aucun vote n'est demandé. Adopté à l'unanimité.

2. Ordre du jour

Le président de l'Assemblée rappelle les règles d'usage pour le bon de 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 et ainsi rendus disponibles aux membres de l'Association. Une présentation PPT permettra de suivre le déroulement à l'écran.

M. Gilbert Gosselin (802 Croissant du Pourpier) appuyé par Mme Danielle Thibaudeau (208 Chemin du Nordet) proposent l'adoption de l'ordre du jour. Des questions sont posées pour savoir à quel moment certains sujets seront traités. Il est aussi suggéré de prévoir un point spécifique à l'ordre du jour des assemblées générales pour les propositions des membres.

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

3. Adoption du procès-verbal de l'Assemblée générale 2021

Le procès-verbal provisoire, affiché sur le site Internet de l'Association, n'a fait l'objet d'aucune demande de modification. Mme Josette Bossy (785 Chemin des Pommetiers) appuyée par Mme Louise De Bellefeuille (415 Chemin des Villas-de-l'Anse) proposent l'adoption du procès-verbal.

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

4. Rapport du Conseil d'administration

Le président d'assemblée M. Michel Lespérance 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 de l'Association remercie les 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 soutien administratif, Mme Claire Carpentier.

Il ajoute également que les membres étaient invités à poser leurs questions au préalable et dans la mesure du possible, les présentateurs verront à répondre à celles-ci au cours de leur allocution sinon, elles seront répondues en priorité au début de la période de questions.

Une présentation PPT détaillée a été élaborée pour bien faire rapport et situer les enjeux et les principaux dossiers de la dernière année. Le président du Conseil débute avec les thèmes suivants : Marina 1, Respect des Règlements, Entretien des chemins et Plan de maintien des actifs (PMA).

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 vice-président du Conseil, M. Jean-Pierre Des Rosiers a été invité à présenter les enjeux et les projets en matière d'environnement.

Marina 1/Baie de l'Anse : Le projet de réaménagement de la Marina 1 a été retiré. En contrepartie, il y a eu désistement de la procédure judiciaire introduite par un riverain à l'encontre de ce projet. Le CA projette établir un dialogue avec les riverains sur les enjeux environnementaux de la Baie de l'Anse dans le but d'améliorer la qualité de l'eau et de solutionner les enjeux de la marina 1. L'étude réalisée par la firme RAPPEL, visant à cartographier la prolifération des plantes envahissantes et suggérer un plan d'action, leur sera présentée.

Respect des règlements : L'Association a fait face à une situation inédite dans laquelle des contestations de sa réglementation et de son application ont été soulevées dans quelques cas isolés. Des frais juridiques ont dû être engagés pour assurer le respect des Règlements. Le communiqué du CA du 3 août dernier a d'ailleurs précisé les assises juridiques de l'Association.

Plan de maintien des actifs (PMA) : Les projets réalisés au cours du dernier exercice (2021-2022) ainsi que ceux prévues au budget du présent exercice (2022-2023) visant le maintien de nos infrastructures ont été présentés. Le PMA de l'Association est prévu à l'article 50 du Règlement général. Il est financé à même le Fonds de prévoyance (FP) dont le solde minimum est fixé dans le Règlement général et que toute dérogation doit être approuvée par l'AGA.

Entretien des chemins/Plan de gestion des calvettes : L'entretien des chemins est une priorité pour le CA. Les changements climatiques et les pluies hivernales ont causé les conditions difficiles du printemps dernier. Un plan d'action a été préparé dans ce sens prévoyant un renforcement des fondations de la route en zones critiques, une gestion des zones d'ensablement et des bacs à rétention et un rallongement de la période d'interdiction des poids lourds durant la période de dégel. L'état d'avancement du plan de gestion des calvettes/fossés fut aussi présenté. Le remplacement des calvettes au fil des prochaines années demandera un investissement récurrent.

Informations financières : Les résultats financiers au 30/4/2022 ont été présentés. À noter que les états financiers au 30/4/2022 et le rapport de mission d'examen du professionnel en exercice indépendant de la firme Joly Riendeau ont été livrés avec retard le 3 août dernier, ce qui a occasionné beaucoup d'incertitude. Aussi, le trésorier a procédé à un appel d'offres pour le choix de l'expert-comptable indépendant pour examiner les états financiers pour le prochain exercice se terminant le 30 avril 2023, au terme duquel le CA recommande la nouvelle firme Martin, Simoneau, Laroche, CPA inc.

De plus, un budget pour l'exercice en cours (2022-2023) a été présenté avec une dérogation au minimum requis du Fonds de prévoyance. Par ailleurs, pour tenir compte de la hausse des coûts et de l'atteinte du minimum requis au Fonds de prévoyance en 2026, la planification financière des 4 prochaines années a mis en lumière le besoin de réviser les cotisations. Une cotisation annuelle nivelée, jumelée à une cotisation établie au m² ont été présentées ainsi que les autres changements proposés à la grille tarifaire.

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. Cette année, 10 demandes de permis ont été traitées par le Comité pour un total de 52 au cours des 3 dernières années (2020-2021-2022). Seules 3 demandes n'ont pas fait l'objet d'émission d'un permis.

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 :

- **Le réseau d'eau potable** présente une situation stable. Il nécessite un suivi continu et la collaboration de tous les membres.
- La situation de la **Baie de l'Anse** a été expertisée dont l'inventaire des plantes aquatiques avec un plan de contrôle. Le projet sera présenté aux autres riverains dans un premier temps et soumis éventuellement en Assemblée générale.
- Une **étude du territoire forestier** du Domaine par la firme Habitat permettrait d'évaluer la diversité fonctionnelle et la résilience de nos arbres pour orienter nos interventions futures dont le choix des espèces à privilégier.

- Finalement, le CA préconise la désignation d'un **responsable de l'environnement** parmi les administrateurs. Ce dernier fera en sorte d'intégrer directement les projets environnements aux discussions du CA, au PMA, au processus budgétaire, en lien avec les « services techniques ». Il agirait à l'aide d'experts ou de comités ad hoc.

Finalement, le Président du Conseil ajoute que pour répondre aux divers enjeux rencontrés au cours de l'exercice 2021-2022, le CA propose :

- Un budget raisonnable pour 2022-2023;
- Un PMA visant le maintien de nos infrastructures;
- Une grille tarifaire tenant compte de la capitalisation du Fonds de Prévoyance sur 4 ans;
- Des projets environnementaux pertinents;
- Des règlements refondus qui seront discutés aux points 12 et 13 de l'ordre du jour.

5.1 Période de questions des membres sur le rapport du Conseil d'administration

Le président du Conseil débute en répondant aux questions des membres reçues à l'avance sur les sujets suivants :

- L'information financière comparée d'une année à l'autre est disponible sur le site web;
- Les variations de coûts d'une année à l'autre, en termes de pourcentage, dans un petit budget peuvent livrer une fausse impression;
- La contribution de la ville de Magog au déneigement est de 6000 \$;
- L'arrosage automatique ne sera possible que dans les limites autorisées;
- Les membres qui le souhaitent pourront retirer leur adresse courriel du site Web tout en maintenant leur accès à la section réservée aux membres;
- La cotisation eau pour les piscines privées a été instaurée à titre de ticket modérateur.

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

Les sujets suivants ont été soulevés par les membres :

- Changements observés quant aux arbres et aux milieux humides;
- Gestion du myriophylle et ensablement de la Baie de l'Anse;
- Scénarios envisagés quant à une cotisation spéciale pour renflouer le fonds de prévoyance;
- Scénarios de cotisations selon les services utilisés;
- Imposition d'une contribution additionnelle pour les bateaux moteurs.

En terminant, le président de l'Assemblée soumet à un vote indicatif de l'Assemblée pour orienter le Conseil d'administration sur l'intérêt des membres face au projet d'évaluation de la diversité fonctionnelle et de la résilience du Domaine des Villas de l'Anse à réaliser par la firme Habitat l'été prochain, tel que présenté par le vice-président du Conseil. L'Assemblée s'est prononcée favorablement avec une large majorité puisque que seuls 4 votes contre et 4 abstentions ont été comptabilisés.

Aussi, Mme Josée Daigneault (472 Chemin des Villas de l'Anse) appuyée par M. Pierre Jasmin (832 Croissant des Pourpiers) proposent de soumettre à l'Assemblée de manière indicative, l'hypothèse qu'une cotisation spéciale soit imposée. De la même manière, une large majorité se montre favorable.

5.2 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. Normand Laforme (529 Croissant des Chevreuils) et appuyé par M. Gilbert Gosselin (802 Croissant du Pourpier). **Aucun vote n'est demandé. Adoptée à l'unanimité.**

6. Ratification des États financiers pour l'exercice se terminant au 30 avril 2022 (art. 47)

La ratification des états financiers pour l'exercice se terminant au 30 avril 2022 tels que présentés est proposée par M. Jean-Guy Saint-Martin (511 Croissant des Chevreuils) et appuyée par M. Robert Proulx (2415 Impasse des Muriers). **Aucun vote n'est demandé. Adoptée à l'unanimité.**

7. Ratification du budget 2022-2023 (art. 44.1 et 49.2)

La ratification du budget 2022-2023 avec une dérogation au niveau minimal du Fonds de prévoyance tel que prévu à l'article 49.2 du Règlement général, tel que présenté par le trésorier, est proposée par M. Richard Millette (845 Croissant du Pourpier) et appuyée par M. Martin Cloutier (2400 Chemin de la Pointe-Drummond). **Aucun vote n'est demandé. Adoptée à l'unanimité.**

8. Ratification de la grille tarifaire révisée, applicable à compter du 9 août 2022

La ratification de la grille tarifaire telle que révisée et présentée par le trésorier, devant entrer en vigueur en date du 9 août 2022, à l'exception de l'augmentation des dépôts de bonne foi, est proposée par Mme Élise Lacoursière (460 Chemin des Villas-de-l'Anse) et appuyée par M. Richard Boulé (366 Croissant du Grand-Pic). **Adoptée très majoritairement.** CONTRE : 1.

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

À la suite de l'appel d'offres et de la recommandation du Conseil d'administration, la nomination 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 Mme Danielle Thibaudeau (208 Chemin du Nordet). **Aucun vote n'est demandé. Adoptée à l'unanimité.**

10. Nomination à 4 postes administrateur pour un mandat de 2 ans, de 2022 à 2024

La secrétaire du Conseil rappelle que le conseil d'administration de l'Association est composé d'au plus huit (8) membres, quatre (4) membres sont en cours de mandat (Pierre Desbiens, Mimi Pontbriand, Jean-Pierre Des Rosiers et Anne-Marie Beaudoin, alors que trois (3) autres (Josette Bossy, Guy Pelletier et Denis Provencher) sont en fin de mandat et 1 autre (Nancy Leclerc) a démissionné le 4 juillet dernier, laissant son poste vacant.

Par conséquent, quatre (4) postes sont à combler. Il appert que quatre (4) candidatures ont été reçues dans les délais prescrits, ce qui a permis de les présenter sur le site Web. Mme Josette Bossy (785 Chemin des Pometiers) et M. Guy Pelletier (322 Chemin du Nordet) souhaitent renouveler leur mandat alors que M. Barry Craig (437 Chemin des Villas -de-l'Anse) et M. Michel Villiard (243 Chemin du Nordet) sont de nouveaux candidats. Le nombre de postes à combler correspondant au nombre de candidats, les 4 candidats seront élus par acclamation.

La nomination de Mme Josette Bossy (785 Chemin des Pometiers), M. Barry Craig (437 Chemin des Villas-de-l'Anse), M. Guy Pelletier (322 Chemin du Nordet) et M. Michel Villiard (243 Chemin du Nordet) à titre d'administrateur pour un mandat de 2 ans de 2022 à 2024, est proposée par M. Robert Proulx (2415 Impasse des Mûriers) et appuyée par Mme Carole Blouin (2394 Chemin de la Pointe-Drummond). **Aucun vote n'est demandé. Adoptée à l'unanimité.**

11. Attribution de l'Ordre du mérite de l'Association

Le CA a attribué l'ordre du mérite 2022 à M. Jean-Guy Bertholet (771 Chemin des Pometiers) pour son implication volontaire à l'entretien des piscines en 2021.

M. Jean-Guy Bertholet remercie les membres de l'honneur qui lui est fait.

12. Modifications aux Règlement refondus de l'Association proposées par le CA excluant celles relatives au Règlement n°4 – Architecture et aménagement et période de questions

Le président de l'Assemblée explique que pour faciliter les délibérations, l'adoption des modifications aux Règlements a été scindée pour traiter dans un premier temps les modifications proposées à l'ensemble des Règlements en excluant le Règlement no 4 sur l'Architecture et aménagement qui sera traité dans un second temps au point suivant de l'ordre du jour.

Le président du Conseil débute sa présentation en expliquant la structure des Règlements refondus et il passe en revue les modifications proposées par le Conseil d'administration en débutant par celles du Règlement général, puis celles du le Règlement no 1 sur la vie communautaire et celles du Règlement no 2 sur les espaces et biens communautaires. Il s'agit d'un travail colossal de révision des Règlements à des fins essentiellement de précisions, de clarification et d'actualisation pour mieux outiller l'Association et ses membres.

Par la suite, la Secrétaire du Conseil répond à diverses questions reçues à l'avance sur les modifications visées qui portaient notamment sur les sujets suivants : le nombre d'administrateurs et le vote prépondérant du Président, la définition d'un membre en règle, la perte des droits d'un membre, les déclarations éthiques et d'absence de conflits d'intérêts des administrateurs.

Par la suite, une période de questions des membres présents est ouverte et les sujets suivants sont soulevés :

- Les droits d'adhésion (11.2.3 du Règlement général) en cas de transfert entre personnes liées. Il est suggéré de s'inspirer de certains règlements municipaux qui dispensent de frais de mutation dans certains cas de transferts impliquant des personnes morales. Ce point est noté à titre de suivi par le Conseil d'administration.
- Le retrait de l'adoption du budget ou du PMA par l'Assemblée générale annuelle (art. 44.1 du Règlement général) est proposé car l'exercice financier est déjà entamé à ce moment-là et qu'il s'agit d'outils de gestion qui doivent demeurer flexibles. Par ailleurs, il est prévu qu'ils soient tout de même dûment présentés pour discussion à l'Assemblée générale annuelle. Un changement à la date de fin de l'année financière ne semble pas nécessairement avantageux.
- Les dispositions relatives au transfert de propriété (10.3 et suivants du Règlement général) ont été rédigées ou révisées par l'avocat de l'Association dans l'optique de préserver la pérennité de l'Association.

L'adoption des modifications proposées aux Règlements refondus à l'exclusion du Règlement no 4 est proposée en bloc par M. Gilbert Gosselin (802 Croissant du Pourpier) et appuyée par M. Roch Leblanc (339 Croissant du Grand-Pic). **Adopté très majoritairement.** CONTRE :3.

13. Modifications au Règlement n°4 – Architecture et aménagement de l'Association et période de questions

Le président de l'Assemblée explique que deux projets de modifications concernant le Règlement no 4 sont soumis à l'AGA. D'une part, la proposition soumise par un membre en vertu de l'article 54 qui concerne les normes architecturales et celle préparée par le Conseil d'administration. Le déroulement de ce point a été séquencé en 5 étapes :

1. Présentation de la proposition d'un membre (art. 54);
2. Présentation de celle du CA et commentaires sur celle du membre;
3. Période de questions;
4. Vote sur la proposition d'un membre (art. 54);
5. Vote sur celle du CA divisé en 3 parties : Normes/Dépôts de bonne foi/Pénalités.

Le président de l'Assemblée invite alors Mme Danielle Thibaudeau (208 du Chemin du Nordet) à présenter sa proposition de modifications qui se trouvait sur le site web de l'Association avec les autres documents de l'Assemblée générale annuelle et qui fut aussi acheminée directement aux membres.

Succinctement, elle explique qu'elle a constaté plusieurs dérogations aux normes architecturales parmi les villas du Domaine et qu'elle conclut à un manque de rigueur ou une application aléatoire. Elle propose de sortir du statu quo actuel pour simplifier la conformité en soumettant des normes plus larges qui tiendraient compte des tendances actuelles en matière de construction.

Après cette présentation, la présidente du Comité d'architecture présente les modifications proposées par le Conseil qui tiennent compte du mandat d'assurer l'harmonie architecturale au Domaine. Rappelons que cette harmonie architecturale est caractérisée par les toits dans les teintes de rouge, les pentes de toit, les fenêtres blanches et les revêtements de bois de couleurs opaques autorisées. Les modifications proposées ont pour objectif de clarifier et préciser les normes. Les dépôts de bonne foi sont rehaussés et des pénalités spécifiques sont ajoutées au Règlement.

Le président du Conseil précise que la proposition reçue de la part de Mme Thibaudeau est en soi inapplicable, les critères étant trop flous ou diversifiés pour assurer l'harmonie architecturale. Il ne pourrait y avoir de prise d'effet immédiate. En effet, il s'agit d'un changement radical du concept domiciliaire du Domaine et de l'Association qui nous conduit où nous en sommes aujourd'hui après 35 ans. Si cette proposition est retenue par l'Assemblée, elle devra faire l'objet de travaux additionnels et de validation des conditions juridiques requises pour faire entériner un tel changement.

La période de questions qui suit permet aux membres de s'exprimer sur l'harmonie architecturale. Plusieurs témoignages rappellent le caractère distinctif du Domaine en raison de l'harmonie architecturale et la manière dont elle a su évoluer au cours des dernières décennies en raffinant les normes et en intégrant de nouveaux produits telles que les toitures en acier et le fibrociment.

Le Domaine est très attractif et la valeur des Villas le reflète. Certains insistent sur le sens de la communauté et le respect des normes. Un membre présent à l'origine rappelle le concept du promoteur de créer un Domaine dans lequel les maisons s'intègrent à la forêt en prenant la couleur des conifères. Il rappelle comment les modes en matière de choix architecturaux se succèdent alors que les Villas arborent un style intemporel. Un autre membre ajoute que de

très belles résidences ont été construites récemment ou ont été rénovées conformément aux normes, démontrant ici combien de nouveaux investissements respectant les normes ajoutent de la valeur au Domaine.

Par ailleurs, d'autres se questionnent sur l'équité de traitement pour ceux qui soumettent des projets de construction avec des dérogations qui sont autorisées puis subséquemment intégrées aux règlements, faisant ainsi évoluer le Règlement à leur détriment. Il est aussi mentionné de tenir compte des efforts et des frais juridiques encourus pour l'application du Règlement no 4. Le Domaine et le maintien de ses infrastructures dans un contexte environnemental changeant nécessiteraient toute l'attention du Conseil d'administration

- A. Les modifications présentées par un membre au Règlement no 4 en vertu de l'article 54, proposées par Mme Danielle Thibaudeau (208 Chemin du Nordet), appuyées par Mme Linda Périgny (2457 Impasse des Muriers) **sont rejetées très majoritairement.** POUR : 15.

- B. Les modifications présentées par le Conseil d'administration au Règlement no 4 à l'exception des dépôts de bonne foi et des pénalités, proposées par Mme Mimi Pontbriand (874 Croissant du Pourpier), appuyées par Patrice Roy (2428 Impasse des Mûriers), **sont adoptées très majoritairement.** CONTRE : 11 et ABSTENTION : 1.

- C. Les modifications présentées par le Conseil d'administration au Règlement no 4 concernant les dépôts de bonne foi, proposées par Mme Mimi Pontbriand (874 Croissant du Pourpier), appuyées par Mme Josette Bossy (785 Chemin des Pometiers), **sont adoptées très majoritairement.** CONTRE : 11 et ABSTENTION : 1.

- D. Les modifications présentées par le Conseil d'administration au Règlement no 4 concernant les pénalités en cas de défaut, proposées par M. Jean-Guy Saint-Martin (511 Croissant des Chevreuils), appuyées par M. Richard Millette (845 Croissant du Pourpier) **sont adoptées très majoritairement.** CONTRE : 11 et ABSTENTION : 1.

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

Aucune question additionnelle n'est adressée.

Un commentaire est formulé à l'effet que la tenue d'une Assemblée générale serait préférable un vendredi soir.

15. 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 proposés par M. Gilbert Gosselin (802 Croissant du Pourpier) et appuyés par M. Pierre Jasmin (484 Chemin des Villas-de-l'Anse).

La levée de l'Assemblée générale annuelle 2022 à 22h15 est proposée par M. Guy Pelletier (322 Chemin du Nordet) appuyée par Mme Josette Bossy (785 Chemin des Pommetiers).

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

Préparé par : Mme Anne-Marie Beaudoin, secrétaire de l'AGA le 8 et le 28 août 2022.

Révisé par M. Michel Lespérance, président de l'Assemblée générale annuelle et M. Pierre Desbiens, Président de l'Association et autres administrateurs de l'Association en date du 31 août 2022.

Révision finale le 11 septembre 2022.

Annexe : Liste des documents

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

- Présentation du Conseil d'administration
- Ordre du jour de l'AGA 2022
- Grille tarifaire approuvée applicable à compter du 9 août 2022
- Plan de maintien des actifs 2022-27
- États financiers au 30 avril 2022
- Note du CA sur les États financiers
- Règlements: Sommaire des amendements
- Règlement n° 4 Architecture- Sommaire des amendements