



1



2



3



4

**Assemblée générale annuelle 2023**  
Nomination du président et de la secrétaire d'assemblée

**Président: Robert Proulx**

**Secrétaire: Anne-Marie Beaudoin**

AGA 2023

5

**Assemblée générale annuelle 2023**  
Ordre du jour

**L'ordre du jour proposé pour l'AGA 2023  
est celui daté du 31 juillet 2023.**

**Déposé sous l'onglet 2.1 de l'AGA 2023  
sur le site web de l'APVA**

AGA 2023

6

**Association des propriétaires des Villas de l'Anse**  
Assemblée générale annuelle - 2023

**ORDRE DU JOUR**  
[version préliminaire du 31 juillet 2023]

Le vendredi 25 août 2023 à 18h, Auditorium Des Tournevents, Mingus

1. Ouverture de la réunion
  - Rapports, vérification des comptes
  - Communication, consultation de la règlement de l'acte de concession (11.1)
  - Nomination du président et du secrétaire d'assemblée (10.1)
2. Adoption de l'ordre du jour (11.1) - Décision
3. Rapport du Procureur verbal de l'Assemblée Générale Annuelle (AGA) tenu le 8 août 2023 (11.1) - Décision
4. Rapport du Conseil d'Administration (CA)
  - Les présentations du CA touchant le plan et les réalisations et les réalisations financières (11.1) de la dernière année et le rapport de l'Administration.
  - Le mandat en fonction et le rapport de son activité.
  - Les actions et projets des propriétaires associés, y compris particuliers, notamment:
    - le plan de révision des tarifs (PMA) 2023/24 de l'AGA 2023
    - les changements de grille tarifaire (voir document 8.1)
    - le budget de l'année en cours 2023/24 de l'AGA 2023 du Règlement général (11.1)
    - la distribution financière des Associations.
    - les enjeux environnementaux et le rapport de la firme Habitat sur la santé de nos forêts dans un contexte de changements climatiques.
    - les situations de sondage sur le Pédiculaire.
    - les engagements nouveaux proposés au Règlement de l'Association (voir document 10.1)
5. Période de questions des membres sur le Rapport du CA
6. Ratification des procès-verbaux et des résolutions du Conseil d'Administration
7. Distribution des États Financiers pour l'exercice se terminant au 30 avril 2023 (11.1) (11.47 du Règlement général) - Décision

7

8. Ratification de la grille tarifaire applicable à compter du 26 août 2023  (A.44.1 du Règlement général) – Décision
9. Nomination d'une firme comptable externe pour l'examen des états financiers de la période se terminant le 30 avril 2024 (A.47 du Règlement général) – Décision
10. Modifications aux Règlements refondus de l'Association proposées par le CA  (10.1) – Décision
  - 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) ;
  - 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 ;
  - 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).
11. Nominations aux postes d'administrateur pour un mandat de 2 ans, de 2023 à 2025 – Décision
  - Présentation des postes à pourvoir et des candidatures reçues                         

## Assemblée générale annuelle 2023

### Adoption de l'ordre du jour

AGA 2023

9

## Adoption du procès-verbal de l'AGA 2022

### Procès-verbal de l'AGA 2022 tenue le 8 août 2022

- Déposé sous l'onglet 3.1 de l'AGA 2023 sur le site web de l'APVA
- Version provisoire mise en ligne le 11 septembre 2022. Une seule modification demandée à ce jour

AGA 2023

10

## Adoption du procès-verbal de l'AGA 2022 Tenue le 8 août 2022

### Page 9 de 11, 2e paragraphe:

« 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 ?** »

AGA 2023

11

## Assemblée générale annuelle 2023

### Rapport du Conseil d'administration

AGA 2023

12

*Association des propriétaires des Villas de l'Anse*  
Conseil d'administration 2022/23

Pierre Desbiens.....Président  
 Jean-Pierre Des Rosiers.....Vice-président et Environnement  
 Guy Pelletier.....Trésorier  
 Anne-Marie Beaudoin.....Secrétaire  
 Mimi Pontbriand.....Présidente - Comité architecture  
 Josette Bossy.....Marinas et membre du Bureau  
 Michel Villiard.....Visite aux nouveaux membres et support Environnement  
 Barry Craig.....Membre du Comité architecture

AGA 2023

13

*Association des propriétaires des Villas de l'Anse*

Comité d'architecture et d'aménagement

Mimi Pontbriand – Présidente  
 Josette Bossy  
 Barry Craig  
 Maryse Leduc  
 Richard Millette  
 Gilles Parent

AGA 2023

14

*Association des propriétaires des Villas de l'Anse*

Services techniques:

Mike Houle  
 Michel Jodoin

Services administratifs:

Claire Carpentier

AGA 2023

15

Rapport du Conseil d'administration

- Suivis sur les dossiers prioritaires
- Informations financières
- Rapport du comité architecture
- Sondage sur le pickleball
- Modifications aux règlements
- Dossiers Environnement

AGA 2023

16

## Rapport du Conseil d'administration

### Suivis sur les dossiers prioritaires :

- Marina 1 - Baie de l'Anse
- Poursuite déposée en Cour Supérieure
- Plan de gestion des calvettes
- Le PMA – Plan de maintien des actifs

AGA 2023

17

## Marina 1 / Baie de l'Anse

- Rappel : Poursuite à l'encontre du Projet de réaménagement de la marina 1 par un riverain
- Désistement de la demande introductive d'instance obtenu à la suite de l'abandon du projet de réaménagement
- Mise en place d'un comité conjoint des riverains

AGA 2023

18

## Marina 1 / Baie de l'Anse Comité conjoint des riverains

- Rencontre des riverains le 24/9/2022
- Présentation du plan de contrôle du myriophylle à épis
- Favorables au projet / Refus de prolonger la passerelle nord
- Demande de réviser le plan de réaménagement de la marina 1

AGA 2023

19

## Marina 1 / Baie de l'Anse Comité conjoint des riverains

- Plan de la marina 1 révisé par le CA
- Invitation aux riverains le 28 octobre 2022
- Aucune réponse des riverains
- Projet sur pause - À relancer

AGA 2023

20

**Poursuite déposée en Cour Supérieure**  
Le 29 octobre 2022

- **Les Demandeurs:**
  - Propriétaires du 2252 Pte Drummond et 625 des Capillaires :**
    - Contestation de règlements, notamment sur les normes architecturales et l'adhésion des membres
    - Dommages et intérêts à l'encontre de l'APVA, de son président et de la présidente du comité architecture
  - Défense et frais juridiques assumés par nos assureurs

AGA 2023 21

21

**Poursuite déposée en Cour Supérieure**

- **Communiqué aux membres le 23 janvier 2023**
- **Procédure déclarée aux états financiers**
- **Mises à jour via les p.v. du CA**
- **Suivis par le CA**

AGA 2023 22

22

**Plan de gestion des calvettes**  
Rétrospective

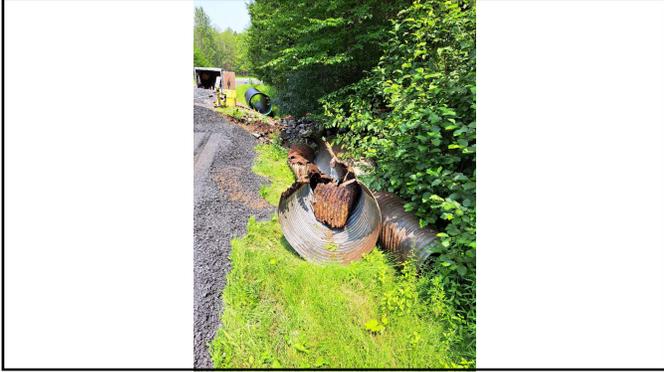
- **Étude de RAPPEL:** Plusieurs calvettes devant être remplacées, suite à leur vieillissement.
- **Cause importante d'érosion**
- **Estimé du coût total: 300,000 \$ sur 5 ans (2020/2024)**
- **Permis obtenus auprès de la Ville de Magog.**

AGA 2023

23



24



25



26



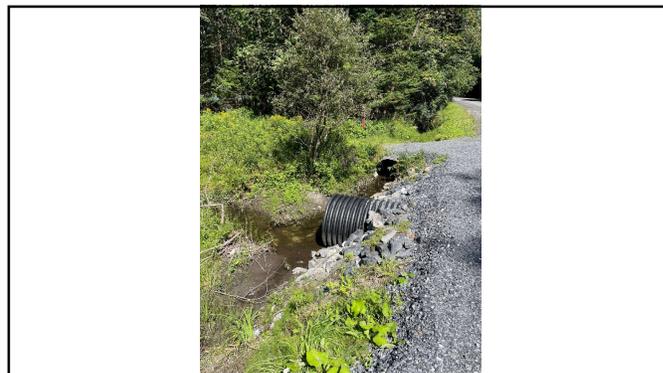
27



28



29



30



31

### Plan de gestion des calvettes

- Phase 1 (2020) Pometiers, Chevreuils, Pte Drummond, Nordet-Est
- Phase 2 (2021) Nordet ouest, Pte Drummond, Torrent
- Phase 3 (2022) Pometiers, Pourpier
- Phase 4 (2023) Ourson, Ch. Villas de l'Anse, Grand Pic, Pometiers

**Programme complété sur 4 ans au lieu de 5 ans**  
**Coût total: 250,000\$ au lieu de 300,000\$**



AGA 2023

32

**Chemins du Domaine**

**L'entretien des chemins du Domaine est une priorité**

AGA 2023

33

**Chemins du Domaine**

**La vitesse : Un enjeu pour tous**

AGA 2023

34

**PMA – Plan de maintien des actifs**

**Dépenses prévisibles pour le plan de maintien des actifs du Domaine sur 5 ans: Infrastructures, immobilisations et projets majeurs. (art. 50)**

AGA 2023

35

**Plan de maintien des actifs**  
Projets réalisés en 2022/23

<b>Remplacement des calvettes – Phase 3</b>	<b>40 452</b>
<b>Tennis I (Réfection et peinture)</b>	<b>31 769</b>
<b>Sondes des puits</b>	<b>10 811</b>
<b>Étude foresterie (Habitat Phase 1)</b>	<b>9 750</b>
<b>Marinas (Chaines – Phase 1)</b>	<b>9 603</b>

AGA 2023

36

Plan de maintien des actifs Projets réalisés en 2022/23	
<b>Chemins (Géotextiles)</b>	<b>9 576</b>
<b>Stationnement et Parc – Marina 2</b>	<b>8 913</b>
<b>Bâtiments (Peinture du garage)</b>	<b>8 836</b>
<b>Parcs et arbres</b>	<b>8 339</b>
<b>Études environnement (RAPPEL)</b>	<b>2 084</b>

AGA 2023

37

Plan de maintien des actifs Projets réalisés en 2022/23
<b>Coût total des projets 2022/23: 140,141\$</b>

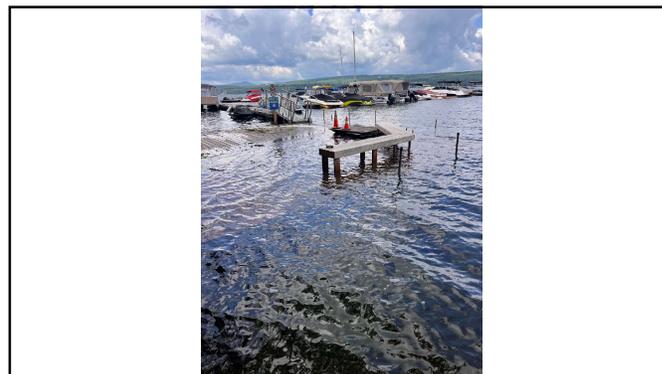
AGA 2023

38

Plan de maintien des actifs Projets réalisés ou prévus en 2023/24	
<b>Remplacement des calvettes – Phase 4</b>	<b>83 000</b>
<b>Marinas (Chaines – Phase 2)</b>	<b>18 000</b>
<b>Étude foresterie (Habitat Phase 2)</b>	<b>15 000</b>
<b>Bâtiments</b>	<b>8 500</b>
<b>Chemins</b>	<b>7 000</b>

AGA 2023

39



40

Plan de maintien des actifs Projets réalisés ou prévus en 2023/24	
Support à canots/kayaks et Parc	6 500
Parc et arbres	5 000
Puits	5 000
Environnement	3 000
Contingences	9 000

AGA 2023

41

Plan de maintien des actifs Projets prévus en 2023/24
<b>Coût total prévu des projets 2023/24: 160,000\$</b>

AGA 2023

42

Plan de maintien des actifs Projets prévus en 2024/25	
Marinas - Remplacement des quais (Phase 1)	45 000
Clôture Piscine 1	15 000
Calvettes	10 000
Entrée du parc Marina 1	8 000
Parcs et arbres	8 000

AGA 2023

43

Plan de maintien des actifs Projets prévus en 2024/25	
Chemins	7 000
Environnement	5 000
Bâtiments	5 000
Puits	5 000
Piscine (mobilier et divers)	5 000

AGA 2023

44

Plan de maintien des actifs Projets prévus en 2024/25	
Tennis	4 000
Sentiers	3 000
Contingences	15 000

AGA 2023

45

Plan de maintien des actifs Projets prévus en 2024/25
<b>Coût total prévu des projets 2024/25: 135,000\$</b>

AGA 2023

46

PMA – Plan de maintien des actifs
<b>PMA 2023-2028</b>  Déposé sous l'onglet 4.2 de l'AGA 2023 sur le site web de l'APVA

AGA 2023

47

Assemblée générale annuelle 2023 Informations financières
<b>Guy Pelletier</b> <b>Trésorier</b>

AGA 2023

48

Assemblée générale annuelle 2023  
Rapport du comité d'architecture

**Mimi Pontbriand**  
**Présidente du Comité d'architecture**

AGA 2023 49

49

Rapport du comité d'architecture

**Les Villas de l'Anse, un Domaine unique par son harmonie architecturale et son environnement nature**

**Rôle et fonctionnement du Comité**

AGA 2023 50

50

Rapport du comité d'architecture

**Mise en ligne d'une grille d'analyse améliorée**

**Mise à jour de certains matériaux**

AGA 2023 51

51

Rapport du comité d'architecture

	Dernière année 2022 / 2023	Derniers 2 ans 2021 / 2023
Rénovations majeures	4	7
Rénovations mineures	4	8
Nouvelles constructions	0	3
<b>Total</b>	<b>8</b>	<b>18</b>

AGA 2023 52

52

**Assemblée générale annuelle 2023**

**Sondage sur le Pickleball**

AGA 2023

53

**Assemblée générale annuelle 2023**

**Modifications aux règlements**  
**Anne-Marie Beaudoin**  
**Secrétaire du CA**

AGA 2023

54

**Modifications aux règlements (Obj.10)**

**Droits d'adhésion:**  
**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**

AGA 2023

55

**Modifications aux règlements (Obj.10)**

**VR, embarcations nautiques et remorques:**  
**( A.9.3 du Règlement no 1 – Vie communautaire )**

**Portée provisoire recommandée pour une portée permanente**

**Approuvé par le CA du 6 mars 2023. Soumis à l'AGA 2023.**

AGA 2023

56

## Modifications aux Règlements (Odj.10)

### Délais pour la tenue de l'AGA et de l'approbation des états financiers: ( A.16 et A.47 du Règlement général)

Délais suivant la fin de l'exercice financier

Objectif: Permettre la tenue de l'AGA en dehors de la période estivale.

L'AGA doit se tenir dans un délai de 6 mois

Approbation des états financiers dans un délai de 4 mois par le CA

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

AGA 2023

57

57

## Assemblée générale annuelle 2023

### Dossiers Environnement

Jean-Pierre Des Rosiers

Vice-Président du CA

AGA 2023

58

## Rapport du conseil d'administration

Odj. 5 - Période de questions

- Questions afférentes aux sujets présentés dans le rapport du CA



AGA 2023

59

## Odj. 6 - Ratification des gestes et résolutions

Ratification des gestes et des résolutions  
du CA en 2022-23

AGA 2023

60

60

## Obj. 7 - Ratification des états financiers

Exercice se terminant au 30 avril 2023

- Mission d'examen effectuée par la firme Martin, Simoneau, Larochelle
- Les états financiers ont été approuvés par le CA le 11 Juillet 2023
- États financiers à être ratifiés par l'Assemblée Générale Annuelle 2023



AGA 2023

61

61

## Obj. 8 - Ratification de la grille tarifaire

Ratification de la grille tarifaire révisée applicable à compter du 26 août 2023

Déposé sous l'onglet 8.1 de l'AGA 2023 sur le site web de l'APVA

AGA 2023

62

62

## Obj. 9 – Nomination d'une firme comptable

Nomination de la firme externe d'experts comptables : Martin, Simoneau, Larochelle CPA Inc. pour l'examen des états financiers de la période se terminant le 30 avril 2024.



AGA 2023

63

63

## Modifications aux règlements (Obj.10)

### Droits d'adhésion:

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

AGA 2023

64

64

## Modifications aux règlements (Odj.10)

**VR, embarcations nautiques et remorques:**  
( A.9.3 du Règlement no 1 – Vie communautaire )

Portée provisoire recommandée pour une portée permanente

Approuvé par le CA du 6 mars 2023. Soumis à l'AGA 2023.

AGA 2023

65

65

## Modifications aux Règlements (Odj.10)

**Délais pour la tenue de l'AGA et de l'approbation des états financiers:**  
( A.16 et A.47 du Règlement général)

Délais suivant la fin de l'exercice financier

Objectif: Permettre la tenue de l'AGA en dehors de la période estivale.

L'AGA doit se tenir dans un délai de 6 mois

Approbation des états financiers dans un délai de 4 mois par le CA

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

AGA 2023

66

66

## Odj. 11 - Nomination d'administrateurs

➤ **Conseil d'administration composé d'au plus 8 membres (art.22)**

➤ **4 postes en cours de mandat:**

Josette Bossy .....En cours de mandat

Barry Craig .....En cours de mandat

Guy Pelletier .....En cours de mandat

Michel Villiard .....En cours de mandat

➤ **Appel de candidatures par communiqué le 12 juin et le 14 juillet : 3 candidatures ont été acheminées dans les délais (art. 25)**

Anne-Marie Beaudoin .....Renouvellement de mandat

Pierre Desbiens.....Renouvellement de mandat

Jean-Pierre Des Rosiers .....Renouvellement de mandat

AGA 2023

67

67

## Odj. 11 - Nomination d'administrateurs

**Nomination de 3 administrateurs  
pour un mandat de 2 ans de 2023 à 2025**

Anne-Marie Beaudoin ( 2171 rue du Torrent )

Pierre Desbiens ( 826 Croissant du Pourpier)

Jean-Pierre Des Rosiers ( 541 Croissant des Chevreuils)

AGA 2023

68

68

Assemblée générale annuelle 2023

**Varia**

AGA 2023 69

69

Assemblée générale annuelle 2023

**Levée de l'assemblée**

AGA 2023 70

70