

Association des propriétaires des Villas de l'Anse



Communiqué 2022-17 (2022-08-03)

INFORMATIONS RELATIVES AUX RÈGLEMENTS DE L'ASSOCIATION

À la suite du courriel acheminé le 3 juillet dernier par l'un de nos membres, nous croyons opportun de vous transmettre ce communiqué afin de rétablir certains faits et vous permettre de bénéficier d'un portrait plus objectif et complet de la situation.

Adhésion des membres

En premier lieu, notez que l'Association n'a exercé et n'exerce aucune pression en vue de contraindre les acheteurs d'une propriété située sur le domaine des Villas de l'Anse à y adhérer.

En effet, les propriétaires vendeurs d'une propriété située sur le domaine des Villas de l'Anse sont tous membres de l'Association et s'assurent donc, conformément à l'article 10.3 du *Règlement général de l'Association*, que leurs acheteurs s'engagent « à devenir membre en règle de l'Association et à respecter les règlements dans leur intégralité ».

Les interventions de l'Association dans ce contexte se limitent à transmettre aux notaires instrumentant et aux autres intervenants s'il y a lieu, les formulaires à compléter, les règlements de l'Association et les informations pertinentes.

Cette pratique émane d'ailleurs de la convention initiale intervenue avec le promoteur de l'époque en décembre 1990 peu après la création de l'Association en prévision de l'acquisition des espaces communs alors que ce dernier s'était notamment engagé « à introduire dans les conventions relatives à la vente de terrains privés une disposition prévoyant que tout acheteur est tenu de devenir membre de l'Association et de payer les cotisations annuelles et spéciales de l'Association » ainsi qu' « à faire signer par tout acquéreur de terrain privé une formule d'adhésion [...] et [...] la convention ayant trait aux règlements du domaine [...] »¹, engagement qui furent repris lors de l'achat des espaces communs par l'Association le 18 décembre 1993².

¹ Convention intervenue le 28 décembre 1990, art. 8.01.

² Acte de vente intervenu le 18 décembre 1993, p. 15, section « Acte de vente ultérieur ».

Normes et harmonie architecturales du Domaine des Villas de l'Anse

Les normes de construction et d'architecture à respecter proviennent également de la convention initiale mentionnée précédemment et celles-ci sont actuellement prévues aux règlements de l'Association tel que ratifiés par ses membres. Les normes actuelles perpétuent les objectifs initiaux de développement issus des engagements prévus aux actes de vente de terrains privé par le promoteur et intervenus entre 1986 et 1989 soit notamment :

« 1.1 Les « promoteurs » désignent la compagnie « LES VILLAS DE L'ANSE INC. » ou tout futur propriétaire des espaces communs.

[...]

4.5 Aucune construction ne pourra être commencée sur la partie exclusive sans que les plans et les choix des matériaux n'aient été approuvés au préalable par le promoteur. Toute restriction ayant pour effet d'assurer l'homogénéité du complexe d'habitation « LES VILLAS DE L'ANSE ».

4.6 L'extérieur de toute partie exclusive ne pourra être d'aucune façon décoré, modifié, aménagé sans le consentement préalable des promoteurs.

4.7 Tous les éléments extérieurs, y compris leur teinte originale, ne peuvent être modifiés sans l'autorisation des promoteurs, ceci dans le but de conserver l'homogénéité de l'ensemble. »³

Cette intention d'établir et de maintenir un développement domiciliaire harmonieux et homogène fut d'ailleurs reconnu par la Cour supérieure, aux termes d'un jugement prononcé le 12 janvier 1999 dans le cadre du dossier portant le numéro 450-05-002245-971 où l'Honorable Juge Gratien Duchesne concluait que :

« [40] Il y a lieu de situer, ici, le débat dans son contexte. Rappelons d'abord la vocation du domaine Les Villas de l'Anse. Il est clair dans l'esprit du Tribunal que Pierre Bolduc et ses partenaires ont élaboré et réalisé un projet domiciliaire privé, situé aux abords du Lac Memphrémagog, comprenant 198 terrains résidentiels privés et constitués d'espaces communs tels des parcs, piscines, tennis et marina destinés exclusivement aux propriétaires de Les Villas de l'Anse. À cet égard rappelons, qu'afin d'assurer une plus grande uniformité, entre 1986 et 1989, les contrats d'acquisition des terrains du domaine contenaient une clause obligeant l'acheteur à construire une résidence suivant les normes du promoteur dans un délai spécifique pouvant varier d'un contrat à l'autre, assortie d'une pénalité en argent en cas de défaut.

[...]

[70] [...] Par les dispositions précitées des contrats P-4 et P-5, les parties ont voulu assurer aux membres de l'Association demanderesse, qui ont fait l'acquisition d'un immeuble au domaine Les Villas de l'Anse dans le but d'y trouver homogénéité et tranquillité, qu'ils ne seraient pas appelés à vivre dans un développement domiciliaire ne répondant aucunement aux caractéristiques et à la destination prévues originalement. »⁴

Espaces communs

Quant à nos espaces communs, l'Association n'a jamais revendiqué qu'ils ne puissent être grevés de servitude de passage, d'usage et/ou de jouissance mais plutôt que de tels droits seraient assujettis à certaines modalités et conditions issus notamment de l'acte intervenu le 21 février 1986 et publié au registre foncier sous le numéro d'inscription 140557 lequel prévoit que le propriétaire d'une résidence du domaine des Villas de l'Anse a l'obligation de se conformer aux règlements de l'Association « *adoptés de temps à autres* » quant à « *l'utilisation des aires et installations communes* » et de ne pas les

³ Voir notamment, Acte de vente intervenu le 3 novembre 1988 et publié au registre foncier sous le numéro d'inscription 154 303.

⁴ *Association des propriétaires des villas de l'Anse inc. c. Bolduc*, 1999 CanLII 11456 (C.S.).

transgresser⁵. Or, aux termes du *Règlement numéro 2 – Espaces et biens communautaires*, il est prévu que « *l'utilisation* » de ce qui constitue les aires et installations communes est exclusive⁶ aux membres en règle, lesquels sont définis comme étant un membre ayant « *signé le formulaire d'adhésion, acquitté intégralement ses droits d'adhésion et ses cotisations annuelles* »⁷.

Il est d'ailleurs inexact de prétendre que le jugement prononcé le 20 avril 2011 dans le dossier impliquant Monsieur Michel Côté et l'Association ait eu pour effet de créer « *une jurisprudence* » invalidant ce qui précède alors que d'une part, la loi restreint la portée des jugements rendus par la division des petites créances de la Cour du Québec en ne leur conférant aucune autorité devant un autre tribunal même pour un recours fondé sur la même cause mais surtout, alors que la seule question qu'a traitée la Cour dans cette affaire s'est limitée à déterminer si M. Côté, qui n'était pas membre de l'Association et qui ne s'était pas engagé à le devenir devait ou non payer un droit d'adhésion, la Cour précisant d'ailleurs quant à l'usage des espaces communs ce qui suit :

« [17] *Le tribunal ne peut que soupçonner que le défaut de Côté pourrait restreindre ses droits d'accès aux espaces communs, au système privé d'aqueduc et son utilisation des équipements et installations communautaires.*

[18] *Cette hypothèse est cependant sans conséquence dans le cadre du présent dossier puisque le litige est limité à la question de déterminer si l'Association a prouvé que Côté est redevable envers elle des montants précisés à sa demande.*

[...]

[20] *Le présent jugement ne tranche que les droits des parties au dossier et est tributaire de la preuve ayant été faite au procès; il ne peut en conséquence créer ou confirmer des droits ou des obligations pour l'Association à l'égard de tiers ou pour ceux-ci.* »⁸

Rôle du Conseil d'administration et des comités

Enfin, tant le Conseil d'administration que les divers comités de l'Association ont agi et agissent de façon équitable et impartial à l'égard de chacun des membres de l'Association. Il demeure que leur obligation première est cependant de faire appliquer les règlements tel que ratifiés par les membres sans possibilité pour eux de les moduler au cas par cas. Si certaines règles actuellement en vigueur devaient être modifiées, il revient ultimement aux membres d'en décider selon les proportions des voix applicables.

Nous espérons que ces précisions vous permettront de voir plus clair quant aux enjeux soulevés dans le courriel que vous fut transmis par l'un de nos membres le 3 juillet dernier.

Le Conseil d'administration

⁵ Art. 2.3 b) et d), p. 5

⁶ Art. II, III, IV, V

⁷ *Règlement général de l'Association*, art. 5.

⁸ *Association des propriétaires des Villas de l'Anse c. Côté*, 2011 QCCQ 4038.