

# *Association des propriétaires des Villas de l'Anse*

---

## **Assemblée générale annuelle 2021**

2060-AGA-2021-Procès-verbal-Approuvé.

**PROCÈS-VERBAL** de l'Assemblée générale annuelle de l'Association des propriétaires des Villas de l'Anse tenue le 9 août 2021 par visio-conférence ZOOM à 17 h.

### **1. Ouverture de l'Assemblée virtuelle à 17 h. via Zoom**

- 1.1. **Quorum** : M. Pierre Desbiens, président du Conseil, constate que le quorum de 39 membres votants est atteint à l'ouverture de l'Assemblée. En fait, 73 membres votants se sont inscrits et 3 personnes ont remis une procuration signée à un collègue ou à un membre du CA. Plus de 73 membres votants constituent l'AGA 2021, le présent quorum.
- 1.2. **Convocation** : Le président de l'Association, informe l'Assemblée que l'avis de convocation a été transmis le 1 juillet 2021, 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 à l'Assemblée.
- 1.4. **Nominations** : Il est proposé par M. Pierre Jasmin (484 chemin des Villas de l'Anse) et appuyé par M. Richard Millette (845 Croissant du Pourpier) que M. Jean-Guy St-Martin et Mme. Élise Lacoursière pour qu'ils agissent respectivement comme président et secrétaire de l'Assemblée.

**Adopté à l'unanimité.**

### **2. Ordre du jour**

Le président de l'Assemblée rappelle les règles de fonctionnement de l'Assemblée virtuelle et précise que l'ordre du jour ainsi que la documentation ont été dûment déposés sur le site des villas [www.villasdelanse.com](http://www.villasdelanse.com) et ainsi rendus disponibles aux membres de l'Association.

M. Guy Pelletier (322 Chemin du Nordet) appuyé par Mme Mimi Pontbriand (874 Croissant du Pourpier) propose l'adoption de l'ordre du jour.

**Adopté à l'unanimité.**

### **3. Adoption du procès-verbal de l'Assemblée générale 2020**

Le procès-verbal provisoire, affiché sur le site Internet de l'Association, n'a fait l'objet d'aucune demande de modification. M. Guy Pelletier (322 Chemin du Nordet) appuyé par Mme Linda Collette (541 Croissant des Chevreuils) proposent l'adoption du procès-verbal.

**Adopté à l'unanimité.**

Le président d'assemblée M. Jean- Guy St-Martin invite ensuite le président du conseil à faire son rapport qui couvrira les points 4 et 5 du présent ordre du jour afin d'adapter la présentation des dossiers dans un contexte de réunion virtuelle.

#### 4. Rapport du Conseil.

- 4.1 Les résultats financiers 2020/21
- 4.2 Les principales réalisations depuis l'AGA 2020,
- 4.3 Les objectifs et priorités pour 2021/22
- 4.4 Le budget 2021/22
- 4.5 Le plan de maintien des actifs 2021/26
- 4.6 La grille tarifaire (en vigueur le 10 août 2021)

Le président, M. Pierre Desbiens, souhaite la bienvenue aux membres et les remercie de leur présence.

Il remercie les membres du CA, les membres des comités statutaires soit : Le comité de l'environnement et le Comité d'architecture. Il souligne également l'apport important des employés des services techniques, M. Mike Houle, Michel Jodoin, et pour le service de la comptabilité et soutien administratif, Mme Claire Carpentier.

Il explique que l'ensemble de la documentation de la réunion a été déposée sur le site internet [www.villasdelanse.com](http://www.villasdelanse.com) précité. Il ajoute également que les membres étaient invités à poser leurs questions et que ces questions ont été déposées sur le site également. Il précise que la présentation d'aujourd'hui couvrira tel que mentionné les points 4 et 5 du présent ordre du jour et qu'il y intégrera les réponses à certaines questions posées par les membres.

Le président, M. Pierre Desbiens, mentionne qu'il passera en revue les grands événements qui firent l'objet de l'attention du CA au cours de l'année 2020-21 : les enjeux administratifs, les résultats financiers, les projets liés au plan de maintien des actifs, l'environnement, l'architecture et l'aménagement, les services techniques, et la révision de certains règlements.

Il souligne aussi l'importance du travail des bénévoles responsables de la qualité et du succès du Domaine. Sans eux, le domaine ne serait pas ce qu'il est. Les bénévoles sont la clef du succès de l'APVA.

Le président souligne aussi le projet de la Bouquinette qui a été l'œuvre de bénévoles et qui contribue à la vie sociale de notre Domaine. Il remercie M. Barry Craig qui a conçu et réalisé bénévolement le projet.

Il remercie M. Jean-Guy Bertholet pour sa précieuse collaboration aux Services techniques au cours de la récente période estivale.

Le président du conseil invite Mme Mimi Pontbriand, présidente du comité d'architecture à dresser un bilan de la dernière année pour son comité. Mme Pontbriand remercie les membres du Comité d'architecture pour leur implication. Elle remercie M. Eric Brown qui s'est retiré du comité récemment et remercie également M. Barry Craig (architecte) qui a accepté de se joindre au comité.

Elle fait état des permis émis depuis la dernière AGA:

- 13 permis émis en 2021 pour rénovations mineures (+ 3 en 2020 depuis la dernière AGA).
- 5 permis pour rénovations majeures avec dépôt de 2000 \$ ( +1 fin 2020).
- Aucun permis pour nouvelle construction.

À ce chapitre, elle souligne qu' une nouvelle construction est présentement en cours. À ce jour, malgré une demande à cet effet au propriétaire, nous n'avons toujours pas reçu la demande complétée (grille d'analyse avec les plans et documents afférents) et le dépôt de bonne foi pour que le comité puisse analyser la conformité au règlement. C'est la première fois qu'une telle situation se présente au cours des dernières années.

Enfin, le comité a pu constaté quelques manquements au respect du permis émis en ce qui a trait aux rénovations mineures.

Le président souligne les réalisations du comité de l'environnement de la dernière année dans le contexte d'une année de pandémie. Il souligne la qualité des capsules Info-Enviro qui se retrouvent sur le site WEB des villas et qui offre une information pertinente précieuse pour les membres. Quant au contrôle des plantes envahissantes notamment pour le phragmite, le comité finalisera l'inventaire et interviendra aux endroits accessibles et non situés sur les terrains privés. Les propriétaires aux prises avec du phragmite seront sensibilisés et informés des mesures à prendre pour éradiquer cette plante.

En ce qui concerne le dossier du myriophylle à épis, il mentionne que les méthodes pour éliminer cette plante ont évolués et que l'étendue du problème va nous obliger à planifier nos interventions en partenariat avec d'autres organismes qui œuvrent à protéger le Lac Memphrémagog. Il mentionne que le conseil suivra ce dossier de près qui nécessitera la consultation d'experts dans ce domaine.

Il souligne la plantation d'arbres au parc de l'entrée principale ainsi qu'aux marinas et aux parcs des tennis. Il dénote l'importance de régénérer notre couvert végétal qui contribue à la beauté de notre Domaine et de notre environnement.

Pour le dossier des Ponceaux et calvettes, il explique que l'AGA a sensibilisé l'an dernier les membres qu'au terme de bientôt 40 ans d'existence ces infrastructures devaient être remplacées. Pour 12 de ces infrastructures impliquant un cours d'eau, le conseil a confié à la firme Rappel la supervision de ces ouvrages qui doivent faire l'objet d'un permis et répondre à des normes environnementales précises.

Il mentionne que les coûts estimés par Rappel en 2019 étaient de l'ordre de 200 000 \$. Le conseil avait donc projeté de pouvoir assumer les coûts de ces travaux répartis sur trois ans à même son budget. Les soumissions récemment obtenues auprès des entrepreneurs nous portent à croire que ce projet excédera 300 000 \$.

Il présente ensuite les 4 phases du projet :

Phase 1 (2020/2021)	74 000 \$
Ponceaux Piscine2, Pometiers, Chevreuils, Pointe-Drummond, Nordet	
Phase 2 (2021-2022)	47 000 \$
Nordet ouest, Pointe-Drummond, Torrent	
Phase 3 (2022-2023)	45 000 \$
Pometiers, Pourpier, Ourson	
Phase 4 (2023-2024)	45 000 \$
Ch. Des Villas-de-l'Anse, Étang	

Il passe ensuite en revue les réalisations 2020-21 :

- Calvettes et ponceaux – Phase 1
- Marina 1 – Remplacement des chaînes de retenue
- Marina 2 – Quai fixe
- Tennis 1 – Clôture
- Tennis 2 – Peinture et réfection
- Piscine 1 – Thermopompe
- Parc et aire de stationnement de la piscine 1
- Plantation d'arbres
- Parc de la marina 1
- Parc de pétanque et support à kayaks
- Génératrice de l'étang
- La Bouquinette

Le président invite ensuite M. Guy Pelletier, trésorier à présenter les résultats financiers 2020/21 :

#### Les résultats financiers 2020-21

Le trésorier explique que le surplus budgétaire 20-21 a permis d'effectuer un transfert au Fonds de prévoyance de 79 191 \$. Le total des dépenses affectées au fonds de prévoyance a atteint 187 916 \$. Le solde au fonds de prévoyance était donc de 170 473 \$ au 30 avril 2021, le tout conformément à l'article 49.2 du règlement général.

La mission d'examen externe de la firme Joly-Riendeau n'a rien relevé qui porte à croire que les états financiers de l'APVA ne sont pas conformes aux normes comptables canadiennes pour les organismes sans but lucratif.

### Rôle du CA et vie communautaire :

Le président énumère trois enjeux importants auxquels font face les membres du conseil à titre de fiduciaire.

- Premièrement, la rigueur administrative est primordiale et le Conseil doit s'assurer que tous les membres de l'APVA respectent leurs obligations et ce, dans un objectif d'équité envers les autres membres.
- Deuxièmement, l'ampleur de la tâche des services techniques et la disponibilité des ressources demeurent des enjeux sensibles et les membres doivent être réalistes dans leurs attentes et parfois participer à la solution plutôt qu'à la critique.
- Troisièmement, il insiste ensuite sur la qualité de la vie communautaire de l'APVA qui passe notamment par le respect des règlements dont se sont dotés les membres eux-mêmes. Il mentionne notamment l'expérience enrichissante de la dernière année avec la proposition des propriétaires de VR qui souhaitent apporter des modifications acceptables à notre réglementation et qui ont proposé une solution qui a été soumise aux membres.

Il dénote que les plaintes constantes de voisinages ou autres peuvent bien souvent être résolues par les propriétaires entre eux.

### Projet de réaménagement de la Marina 1

Le président souligne que le conseil d'administration a constitué un Comité ad hoc composé de :

- M. Jean-Guy St-Martin
- Mme. Josette Bossy
- Mme. Joane Déziel
- M. Pierre Desbiens

Il explique que les membres de ce comité avaient pour mandat de préparer un devis et une présentation à la Ville de Magog concernant le réaménagement de la Marina 1. Le Président les remercie de leur important travail pour constituer ce dossier. La Ville de Magog a ensuite mené deux consultations auprès des membres et riverains qui a conduit à l'adoption du PCCMOI. Il précise que 140 membres ont envoyé une lettre supportant le projet de réaménagement.

Le comité avait commencé à élaborer l'étape suivante qui visait à préparer et structurer la vente des droits d'amarrage afin de la soumettre au conseil d'administration dans l'attente de l'autorisation du Ministère de l'environnement et de la lutte contre les changements climatiques.

Il rappelle que ce projet rassembleur visait : la démocratisation du lac, la protection de l'environnement, la sécurité des usagers.

Cependant, les propriétaires d'un lot riverain ont signifié à la Ville de Magog et à l'APVA une déclaration introductive visant notamment à faire annuler l'autorisation de la municipalité considérant la consultation invalide.

Le projet de réaménagement de la marina 1 a donc été mis sur pause pour le moment.

Réseau d'eau potable :

Le président rappelle que tel que mentionné dans un communiqué en juin dernier, le niveau du puits principal inquiétait et invitait les membres à une utilisation responsable. Il remercie les membres de leur collaboration qui a eu un effet significatif pour améliorer la situation et les encourage à continuer en ce sens.

Il explique que la Firme LNA avait été mandaté en 2019 pour évaluer la viabilité des puits et n'avait pas décelé de problèmes à cet égard. Il mentionne que l'enjeu est davantage au plan de l'optimisation des débits de pompage et de l'équipement requis. Des travaux et analyses sont en cours.

Projets 2021-2022

Il souligne que les projets envisagés pour l'année en cours sont donc les suivants :

- Calvettes et ponceaux – Phase 2;
- Réseau d'eau potable
- Contrôle des plantes envahissantes
- Parcs et arbres
- Parc de la piscine 1
- Sentier de la poste
- Piscine 1 - Toile
- Piscine 2 - Clôture

Budget 2021-22

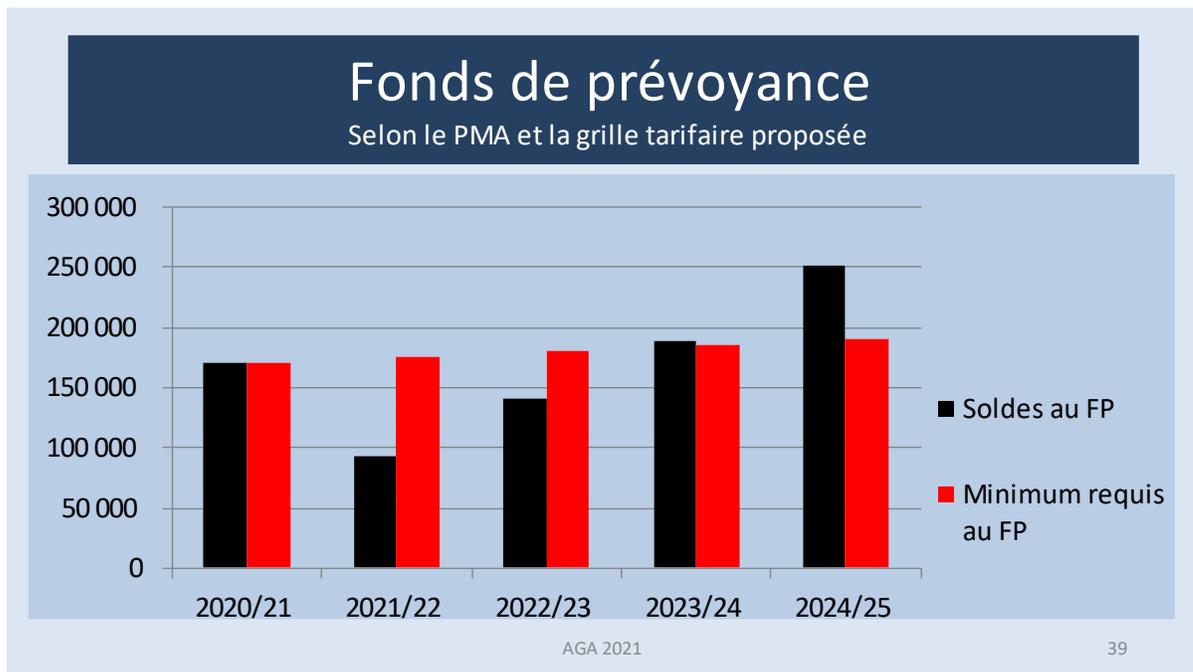
Le trésorier explique que pour l'année 2021/22, le transfert du Fonds d'administration au Fonds de prévoyance (FP) devrait être de 58 402 \$. Il estime qu'en date du 30 avril 2022 le FP s'établira à 93 374 \$, soit inférieur au minimum requis de 175 000 \$ prévu en vertu du règlement. Il rappelle que pour corriger cette situation le conseil d'administration a recommandé de prévoir une cotisation annuelle spéciale de 400 \$ afin de renflouer notre fonds de prévoyance compte tenu des dépenses associées à la mise à niveau des infrastructures. Il est initialement prévu de maintenir cette cotisation annuelle spéciale pour 3 années.

Grille tarifaire révisée en vigueur le 10 août 2021

Le trésorier décrit les principaux changements apportés à la grille tarifaire :

- Augmentation de 0,014 \$/m<sup>2</sup> (0,007 \$/m<sup>2</sup> au-delà de 4 000m<sup>2</sup>) pour la cotisation de base.
- Augmentation de 50 \$ de la cotisation annuelle pour le réseau d'eau potable.
- Augmentation de 25 \$ de la cotisation annuelle pour l'usage des marinas.
- Introduction d'une cotisation spéciale pour infrastructures de 400 \$ annuellement (initialement prévu pour 3 ans).
- Introduction d'une cotisation annuelle de 250 \$ pour le maintien d'une piscine privée au réseau d'eau potable.
- Augmentation des frais d'adhésion de 2 750 \$ à 3 000 \$.
- Ajustement des frais administratifs et des cotisations pour emplacements pour kayaks.

Le président présente ensuite un tableau illustrant l'évolution du FP en tenant compte de la nouvelle grille tarifaire et du PMA jusqu'en 2024-2025.



## 5. Modification des règlements

Le président mentionne que certaines modifications visent :

- une simplification des normes pour les dimensions des bateaux;
- certaines précisions dont l'interdiction d'élévateurs pour les embarcations;
- l'encadrement de la présence des véhicules récréatifs, remorques et autres.

Concernant ce dernier élément, la modification visant les VR et autres sera en vigueur pour une durée de 2 ans et l'AGA sera invitée à adopter définitivement cette disposition en 2023.

## 6. Période de questions relatives à la présentation des éléments soumis pour approbation au point 7

Les membres ne formulent pas de questions sur les documents présentés au points 4 et 5.

## 7. Adoption par l'Assemblée.

### 7.1 Adoption des états financiers pour l'exercice 2020-2021 (art. 47)

L'adoption des états financiers 2020-2021 tels que présentés est proposée par M. Guy Pelletier (322 chemin du Nordet) et appuyée par M. Louis Cournoyer (874 Croissant du Pourpier).

**Adoptée à l'unanimité.**

## 7.2 Approbation de la firme comptable Joly-Riendeau et Associés

L'approbation de cette firme en tant que ressources externes pour la préparation des états financiers de l'année financière 2021-2022 est proposée par M. Guy Pelletier (322 chemin du Nordet) et appuyée par Mme Lorraine Fortier (366 Croissant du Grand-Pic)

**Adoptée à l'unanimité.**

## 7.3 Adoption du budget 2021-2022 avec une dérogation au niveau minimal du Fonds de prévoyance tel que prévu à l'article 49.2 du règlement général

L'adoption du budget 2021-2022 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 président, est proposée par M. Guy Pelletier (322 chemin du Nordet) et appuyée par M. Jean-Pierre Des Rosiers (541 Croissant des Chevreuils).

**Adoptée à l'unanimité.**

## 7.4 Adoption de la grille tarifaire 2022-2023 en vigueur le 10 août 2021.

L'adoption de la grille tarifaire révisée est proposée par M. Guy Pelletier (322 chemin du Nordet) appuyée par M. Alain Michel (359 chemin du Nordet).

**Adoptée à l'unanimité.**

## 7.5 Ratification des modifications aux règlements adoptées par le CA en vertu de l'article 54

Tel que proposée par le CA, la ratification des modifications aux règlements général, est proposée par M. Pierre Desbiens (826 Croissant du Pourpier) appuyée par M. Richard Millette (845 Croissant du Pourpier).

**Adoptée à l'unanimité.**

## 8. Ratification des gestes et résolutions du CA

La ratification des gestes et résolutions du CA est proposée par Mme Christiane Dubé (786 Chemin des Pometiers) appuyée par M. Richard Millette (845 Croissant du Pourpier).

**Adoptée à l'unanimité.**

## 9. Élection des administrateurs pour l'année 2021-2022

Le nombre de sièges à combler soit trois (3) correspondant au nombre de candidats, les candidats seront élus par acclamation.

L'AGA procède à l'élection des membres du Conseil. Trois candidats sont en cours de mandat soit : Josette Bossy, Denis Provencher et Guy Pelletier.

Mimi Pontbriand et Pierre Desbiens désirent renouveler leur mandat. Élise Lacoursière et Pierre Jasmin sont au terme de leur mandat respectif de deux ans et ne sollicitent pas de renouvellement. Quant à André Beaulieu, il a perdu qualité en vendant sa propriété en avril dernier. Il y a donc trois (3) postes à combler au conseil d'administration.

Au terme de la période de mise en candidature, trois membres en règle ont été proposés et sont donc élus par acclamation soit :

- Nancy Leclerc, sur la proposition de Josette Bossy (783 Chemin des Pommetiers) appuyée par Christian Coutu (326 Croissant du Grand-Pic).
- Anne-Marie Beaudoin, sur la proposition d'Élise Lacoursière (460 Chemin des Villas-de-l'Anse) appuyée par Christian Coutu (326 Croissant du Grand-Pic).
- Jean-Pierre Des Rosiers, sur la proposition de Linda Ghaminé (212 Chemin du Nordet) appuyée par Christian Coutu (326 Croissant du Grand Pic).

Le mandat des administrateurs est de deux (2) ans.

### **Adoptée à l'unanimité**

#### **10. Ordre du mérite**

Le CA a attribué l'ordre du mérite 2021 à M. Jean-Guy Saint-Martin.

On a fait état de son implication à titre de secrétaire de l'APVA et responsable des marinas pendant quatre (4) ans. Il a effectué la mise-à-jour des ententes des droits d'amarrage pour l'ensemble des Marinas, instaurer une plate-forme de partage des dossiers pour l'APVA accessibles aux administrateurs et au personnel du soutien administratif. Il a de plus, contribué activement aux travaux du comité de l'environnement et au comité ad hoc sur le projet de réaménagement de la Marina 1 au cours de la dernière année.

M. St- Martin remercie les membres de l'honneur qui lui est fait.

#### **11. Autres questions des membres**

En réponse à la question d'un membre, le président mentionne que le remplissage des piscines avec l'eau potable au domaine est interdit. Les propriétaires de piscine doivent faire venir un camion citerne pour le remplissage initial. Ainsi, les propriétaires qui ont une piscine se verront imposer une tarification de 250 \$ à partir de l'année prochaine pour l'utilisation de l'eau pour garder la piscine à niveau et les routines de nettoyage. Le président insiste sur le fait que le Domaine a déjà des piscines à la disposition de ses membres dont les coûts et l'entretien sont partagés par tous.

Un autre membre déplore la présence de nombreux chevreuils sur le Domaine. À cet égard, le président mentionne que les propriétaires ont appris à vivre avec ces animaux en plantant notamment des espèces végétales non comestible pour ceux-ci. Il explique que ces derniers font aussi partie de la beauté de notre environnement.

Quant à la question sur l'ajout de kayaks à la marina 2, le CA reverra les règles d'utilisation d'espaces de kayaks au cours du prochain mandat.

## **12. Levée de l'Assemblée**

M. Guy Pelletier (322 Chemin du Nordet) appuyée par Mme Josette Bossy (783 Chemin des Pometiers) appuyée par proposent la levée de l'Assemblée.

**Adoptée à l'unanimité.**

Fin de la rencontre : 18h34

Préparé par : Élise Lacoursière, secrétaire de l'AGA le 12 août.

Révisé par M. Jean-Guy St-Martin, président de l'Assemblée générale annuelle et Pierre Desbiens, Président de l'Association le 18 août 2021.

## **Annexe : Liste des documents**

Tous les documents officiels et de présentation sont accessibles sur le site Internet des Villas de l'Anse.

### **LISTE DES DOCUMENTS**

#### **Documents officiels :**

- Avis de convocation
- Formulaire d'inscription **document retiré**
- Formulaire de procuration **idem**
- Ordre du jour **idem**
- Procès-verbal : Assemblée générale annuelle – 2019
- États financiers – 2019-2020
- Budget 2020-2021 – Sommaire aux membres
- Plan de maintien des actifs 2020-2025
- Grille tarifaire 2021-2022
- Modifications aux règlements approuvées par le Conseil **Retiré**
- Administrateurs : Conseil d'administration

#### **Documents de présentation lors de l'Assemblée :**

- Rapport du CA 2019-2020 version longue.
- Rapport du CA 2019-2020 version courte pour la présentation en ligne.