

Association des propriétaires des Villas de l'Anse

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ANNUELLE 2024

2060-AGA-2024-Procès-verbal-Adopté

PROCÈS-VERBAL *adopté* de l'Assemblée générale annuelle de l'Association des propriétaires des Villas de l'Anse tenue le 6 septembre 2024 en présence des membres, à l'auditorium des Tisserands à Magog, de 19h00 à 22h00.

1. Ouverture de l'Assemblée à 19 h00

- 1.1. **Quorum** : M. Pierre Desbiens, président du Conseil d'administration (CA ou Conseil), souhaite la bienvenue aux membres de l'Association et les remercie de leur présence. Il constate que le quorum de 36* membres votants est dépassé. En effet, 66 membres votants se sont inscrits dont 14 procurations. Plus de 90 personnes assistent à l'Assemblée.
- 1.2. **Convocation** : Le président du Conseil informe l'Assemblée que l'avis de convocation a été transmis le 15 août 2024, et ce, en conformité aux Règlements.
- 1.3. **Nominations** : Il est proposé par M. Louis Cournoyer (874 croissant du Pourpier), dûment appuyé par M. Richard Longtin (260 chemin du Nordet) que, M. Robert Proulx (2415 impasse des Mûriers) et Mme Anne-Marie Beaudoin (2171 rue du Torrent) agissent respectivement comme président et secrétaire de l'Assemblée.

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

2. Ordre du jour

M. Robert Proulx, président de l'Assemblée rappelle les règles d'usage pour le bon 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 visuelle Power Point (PPT) permettra de suivre le déroulement à l'écran.

Mme Dominique Drouin (729 chemin des Pommetiers) appuyée par M. André Thibault (200 chemin du Nordet) proposent l'adoption de l'ordre du jour tel que proposé.
--

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

**Correction de la Secrétaire postérieure à l'adoption de ce PV.*

3. Adoption du procès-verbal de l'Assemblée générale 2023

Le procès-verbal provisoire mis en ligne sur le site Internet de l'Association depuis l'automne dernier a fait l'objet de deux corrections. La première pour bien identifier un membre et la deuxième pour rectifier le nombre de membres présents à l'Assemblée. La version provisoire en ligne en date des présentes est celle soumise à l'Assemblée.

Mme Mimi Pontbriand (874 croissant du Pourpier), appuyée par M. Léo Daigle (2427 impasse des Mûriers) propose l'adoption de la version provisoire du procès-verbal de l'AGA 2023.

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

4. Rapport du Conseil d'administration

Le président de l'Assemblée invite ensuite le président du Conseil à présenter avec son équipe le rapport du Conseil d'administration. Il indique que cette présentation durera 30 minutes et qu'une période de questions suivra. Le dossier des chemins du Domaine sera abordé subséquemment dans un point spécifique.

M. Pierre Desbiens, président du Conseil, remercie chacun des membres du Conseil d'administration et les membres du comité 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 le soutien administratif, Mme Claire Carpentier.

Une présentation PPT détaillée a été élaborée pour faire rapport et bien situer les enjeux et les principaux dossiers de la dernière année.

Outre la gestion courante, le président du Conseil souligne le non-renouvellement des baux des marinas, les pannes électriques et les impacts climatiques. Il poursuit avec le plan de maintien des actifs en faisant le bilan des projets 2023/2024 et les projets planifiés pour 2024/2025.

Dans un second temps, le trésorier, M. Guy Pelletier, présente l'information financière pertinente mentionnée ci-après.

Par la suite, le président du Comité Architecture, M. Barry Craig, fait rapport des travaux de ce Comité et la secrétaire, Mme Anne-Marie Beaudoin, poursuit en présentant l'état d'avancement des demandes d'octroi pour les baux hydriques des Marinas. Elle explique aussi sommairement les modifications aux Règlements proposés par le Conseil qui seront présentées lors d'un point ultérieur.

- **Pannes d'électricité :** Sans surprise, après plusieurs pannes affectant les membres du Domaine, ce sujet a été soulevé par plusieurs membres et le Conseil d'administration a fait rapport des efforts d'émondage pour préserver la ligne électrique d'alimentation de l'aqueduc et l'achat d'une génératrice et l'ajout de réservoirs de propane pour assurer une plus grande autonomie en cas de panne. À souligner que chaque propriétaire peut contacter Hydro-Québec lorsqu'il constate que la végétation envahit les abords d'une ligne électrique.

- **Plan de maintien des actifs (PMA) 2024/28)** : Ce plan est présenté, les projets séquencés par année. Le plan détaillé est disponible sur le site Web.
- **Information financière** : Conformément au Règlement, le trésorier a présenté à l'AGA les états financiers au 30 avril 2024 et le rapport de mission d'examen de la firme REPER CPA inc. (anciennement Martin, Simoneau, Larochelle) le sommaire des résultats financiers 2023/2024, le budget 2024/2025, la grille tarifaire révisée, prévoyant une augmentation de la cotisation annuelle variant de 155\$ à 175\$ ainsi que l'examen dynamique (projections) du fonds de prévoyance. Selon le PMA et la grille tarifaire proposée, le CA demeure confiant que le Fonds de prévoyance atteigne le solde prévu de 190 000 \$ pour l'année financière 2025/26 tel qu'il appert à l'article 49.2 du Règlement général de l'APVA.
- **Rapport du Comité d'Architecture** : Le président du Comité Architecture rappelle le rôle et le fonctionnement du Comité qui consiste à s'assurer que le Règlement 4 - Architecture et Aménagement soit respecté pour les rénovations et nouvelles constructions. Le comité a également proposé une mise à jour du Règlement no 4 et de la grille d'analyse. Au cours de la dernière année, 12 demandes de permis (6 rénovations majeures, 4 rénovations mineures et 2 nouvelles constructions) ont été traitées par le Comité comparativement à 20 l'année précédente.
- **Démarches pour l'octroi de nouveaux baux hydriques pour les marinas** : Les démarches sont en cours dans l'attente de recevoir les annexes de consentement des deux derniers propriétaires riverains concernés (9 consentements sur 10 ont déjà été reçus pour la Marina 1 et le seul requis pour la Marina 2 demeure en attente). L'intérêt de la collectivité du Domaine des Villas de l'Anse sera réitéré auprès de ceux-ci et des représentants du Domaine hydrique de l'État.
- **Vitesse dans le Domaine** : En suivi de l'année dernière, les membres ont exprimé leur satisfaction à l'égard des mesures prises pour ralentir la vitesse.

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

Les membres étaient invités à acheminer leurs questions au préalable. Le président du Conseil débute en répondant aux questions reçues dans ce contexte.

- Un nouveau sondage sur le Pickelball est demandé par M. Paul Levine (2450 impasse des Mûriers) sur la base d'une nouvelle raquette qui réduirait le bruit découlant de ce sport. Le président répond qu'il n'entrevoit pas la reprise d'un sondage comme tel mais la question sera réétudiée par le nouveau Conseil d'administration.
- La position du CA sur les démarches de L'Association du Memphré-rural est demandée par M. Frédéric Audet (460 chemin des Villas-de-l'Anse). Le CA a établi que les questions fiscales soulevées par ces démarches relèvent davantage des membres plutôt que des fonctions propres de l'Association ou de son administration. Finalement, le Canton de Stanstead a décliné récemment la demande d'annexion de notre district actuel de la ville de Magog.

- Le dégagement de la végétation sous les lignes électriques est soulevé par M. Christian Savard (440 chemin des Villas-de-l'Anse). Il souligne surtout que l'entretien doit être systématique et les membres peuvent de façon proactive entretenir les pousses à proximité des lignes électriques.
- Les mesures envisagées par le CA compte tenu de la fréquence et de la durée des pannes électriques sont demandées par Mme Nancie Cordeau (2303 impasse des Trilles), ce sur quoi le président réitère les démarches effectuées cette année pour préserver la ligne électrique d'alimentation de l'aqueduc et l'achat d'une génératrice et l'ajout de réservoirs de propane pour assurer une plus grande autonomie en cas de panne.
- La conformité de panneaux solaires sur les toits des villas est demandée par M. Denis Roy (475 chemin des Villas-de-l'Anse). Cette innovation soulève effectivement un positionnement quant aux normes architecturales applicables. Ce point est noté et sera référé au nouveau Conseil et au comité Architecture et Aménagement.

Le président de l'Assemblée invite maintenant les membres dans l'assistance à se présenter au micro, à tour de rôle pour poser leurs questions sur le rapport préalable ou sur toute autre question sauf les chemins qui sera discuté au point suivant.

- En suivi de l'AGA 2023, M. François Camirand (429 chemins des Villas-de-l'Anse) souhaite mieux comprendre la priorisation des projets annoncés à l'AGA 2023 qui ne furent pas réalisés comme celui de la réfection de la Marina. Il a été reporté à la suite de l'avis de non-renouvellement du bail hydrique.
- Quant au dossier de l'octroi des nouveaux baux hydriques, il est mentionné par M. Jean-Guy Saint-Martin (511 croissant des Chevreuils) de solliciter des appuis politiques en temps opportun, ce qui est déjà envisagé. M. Martin Dupré (443 chemin des Villas-de-l'Anse) suggère de rehausser l'information relative aux baux hydriques en précisant que les baux ont une durée maximale de 25 ans et qu'ils doivent faire l'objet d'un nouveau processus d'octroi à leur échéance, selon les termes de la réglementation gouvernementale. Cette demande est notée.
- Quant au dossier de vitesse sur les chemins, M. Christian Savard (440 chemin des Villas-de-l'Anse) remercie le Conseil pour ses efforts qui ont portés fruit. M. Robert Beaumier (466 chemin des Villas-de-l'Anse) ajoute que chacun des propriétaires devrait prévenir leurs fournisseurs et leurs contracteurs de l'importance de respecter les limites de vitesses.

6. Les chemins du Domaine

Le vice-président, Jean Pierre Des Rosiers, débute la présentation avec les résultats et les recommandations de l'analyse géotechnique. Il est accompagné de Danielle Comeau, ingénieure dont les services ont été retenus par le Conseil pour nous accompagner dans le projet. Il débute avec des images des années antérieures montrant les chemins en situation de dégel.

Par la suite, il décrit la procédure rigoureuse suivie par la firme Englobe pour identifier les causes du mauvais comportement des chemins.

Il appert qu'il s'agit d'un drainage défectueux des chemins et des fossés qui s'est développé avec le temps. Aussi, les chemins gravelés ont nécessairement une durée de vie utile après quoi il faut les refaire. Le Rapport Englobe propose une solution pour améliorer nos chemins de façon pérenne. Il reste quelques étapes dont l'arpentage pour établir les coûts précis. D'ailleurs, un projet pilote de 350 mètres sur le chemin des Pometiers pourrait s'effectuer cet automne si les membres le souhaitent mais il impliquerait une cotisation spéciale.

Le vice-président termine sa présentation avec le diagramme d'exécution du projet de réfection des chemins du Domaine et la prévision de la récurrence attendue des périodes de gel et de dégel durant l'hiver, ce qui renforce la nécessité des travaux.

Le président du Conseil reprend la parole pour établir que depuis le printemps 2024, le Conseil a déployé les efforts requis pour comprendre la cause de la détérioration des chemins et identifier des solutions possibles. Les fournisseurs n'ayant pas encore précisé leurs soumissions, il déplore que le dossier soit incomplet en date des présentes, il manque le coût détaillé, le nombre de phases, etc. Le projet pilote sur le chemin des Pometiers aurait d'ailleurs l'avantage de compléter l'information sur ce projet par une expérimentation directe. Il propose qu'un comité ad hoc composé de 5 à 7 membres de l'Association soit formé. Il présente les options possibles en termes de décisions ce soir quant à ce projet d'importance.

Plusieurs membres s'expriment pendant une période de questions de 30 minutes :

- M. François Pageau (702 chemin des Pometiers) estime que le projet complet pourrait coûter un montant colossal selon le nombre de mètres couverts.
- M. André Huberdeau (423 chemin des Villas-de-l'Anse) remercie le Conseil pour le diagnostic mais il considère qu'il n'y a pas d'information suffisante, vaut mieux approfondir le projet au cours de la prochaine année pour permettre la meilleure décision possible.
- Mme Élise Lacoursière (460 chemin des Villas-de-l'Anse) ajoute que c'était très stressant l'année dernière de ne pouvoir circuler pendant les périodes de dégels et qu'il faut prendre les moyens pour assurer la circulation des véhicules. Elle apprécie que des interventions urgentes soient déjà planifiées, le cas échéant.
- M. Roch Leblanc (339 croissant du Grand-Pic) espère que d'autres solutions moins dispendieuses seront envisagées, à tous le moins pour des zones moins affectées. Il souhaite que le comité ad hoc puisse évaluer et calibrer les solutions.
- M. Jean-Guy Saint-Martin (511 croissant des Chevreuils) exprime son malaise quant à une contribution spéciale ce soir mais il appuie la création d'un comité ad hoc pour analyser la documentation technique notamment et considérer des scénarios alternatifs pour revenir en assemblée en 2025.

- M. Louis Cournoyer (874 croissant du Pourpier) propose de mettre en ligne le rapport Englobe et les développements au fur et à mesure.
- M. Michel Messier (363 croissant du Grand-Pic) croit qu'il faut poursuivre le projet et revenir en 2025 avec davantage d'informations.
- M. Charles Gagnon (625 rue des Capillaires) souligne l'excellent travail du CA. Il ajoute qu'avant d'aller plus loin avec les recommandations d'Englobe, qu'un test avec des solutions moins coûteuses soit réalisé sur certains tronçons, en ajoutant simplement du gravier de qualité aux endroits névralgiques, et en retravaillant les pentes et les fossés afin d'améliorer le drainage, lorsque possible. Ce ne sont pas des chemins publics.
- Finalement, quelques membres ajoutent sur le cadre financier qu'il faudrait explorer l'hypothèse de négocier un emprunt et de solliciter une contribution de la ville de Magog, sous forme de réduction de l'impôt foncier ou autrement.

Un vote indicatif permet d'établir qu'une très large majorité des membres présents se déclarent favorables à la poursuite de l'analyse du projet de réfection des chemins avec l'objectif de tenir une assemblée générale en 2025 pour statuer sur le projet, ses phases et son cadre financier. Aucune cotisation additionnelle ne sera requise en 2024.

Un comité consultatif ad hoc sera formé par le Conseil d'administration avec des membres de l'Association afin d'évaluer certains scénarios pour la réfection des chemins. Un onglet du site web sera dédié à ce projet et permettra aux membres de suivre le projet au fur et à mesure de son avancement.

Par ailleurs, des mesures préventives ont été prises pour être en mesure d'intervenir rapidement en cas de détérioration des chemins. En effet, une entente a été conclue avec un fournisseur disposant déjà du gravier nécessaire.

7. 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. Jean-Guy Saint-Martin (511 croissant des Chevreuils) et appuyée par M. Louis Cournoyer (874 croissant du Pourpier). **Aucun vote n'est demandé. Adoptée à l'unanimité.**

8. Ratification des États financiers pour l'exercice se terminant au 30 avril 2024 (art. 47)

La ratification des états financiers pour l'exercice se terminant au 30 avril 2024 tels que présentés est proposée par M. Richard Millette (845 croissant du Pourpier) appuyée par Mme Josette Bossy (785 chemin des Pommetiers). **Aucun vote n'est demandé. Adoptée à l'unanimité.**

9. Ratification de la grille tarifaire révisée, applicable à compter du 7 septembre 2024

La ratification de la grille tarifaire telle que révisée et présentée par le trésorier, devant entrer en vigueur en date de demain, le 7 septembre 2024, est proposée par M. Léo Daigle (2427 impasse des Mûriers) appuyée par M. Michel Messier (363 chemin du Grand-Pic). **Aucun vote n'est demandé. Adoptée à l'unanimité.**

10. Nomination d'une firme comptable externe pour l'examen des états financiers de la période se terminant le 30 avril 2025 (art. 47)

Considérant la recommandation du Conseil d'administration, la reconduction de la firme REPER CPA INC. (anciennement connue comme étant Martin, Simoneau, Larochelle CPA inc.) pour l'examen des états financiers pour la période se terminant le 30 avril 2025 est proposée par M. Frédéric Leblanc (2408 chemin de la Pointe-Drummond) et appuyée par Mme Marie Lachance (2451 impasse des Mûriers). **Aucun vote n'est demandé. Adoptée à l'unanimité.**

11. Modifications aux Règlement refondus de l'Association proposées par le CA

La secrétaire du Conseil présente les modifications aux Règlements proposés par le CA en deux volets. D'abord, celles ayant pris effet le 19 avril 2004 et puis, d'autres plus récentes adoptées le 25 juillet 2024.

- A) Modifications des Règlements ayant pris effet au 19 avril 2024 annoncées par communiqué le 12 avril 2024 / Présentées pour confirmation par l'AGA :
- Règlement général : article 10;
 - Règlement no 2 – Espaces et biens communautaires : articles 10 à 14;
 - Règlement no 3 – Environnement : article 6;
 - Règlement no 4 – Architecture et aménagement : articles 7, 8 et 13.
- B) Modifications additionnelles au Règlement no 4 adoptées dans le cadre de la séance du CA du 25 juillet 2024 / Présentées pour adoption par l'AGA :
- Règlement no 4 : article 7.5 et 8.3.

La documentation détaillée sur ces modifications a été déposée sur le site web avec la documentation de l'Assemblée.

Sur proposition de M. Roch Leblanc (339 croissant du Grand-Pic) appuyée par M. Richard Longtin (260 chemin du Nordet), il est retenu de procéder en bloc à la ratification et à l'adoption des modifications aux Règlements qui sont proposées par le CA, telles que présentées.

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

M. Jim Little (2422 impasse des Mûriers) soumet à l'Assemblée un regroupement pour l'achat de gaz propane. Le président du Conseil le remercie et le projet sera regardé par le nouveau Conseil.

13. Nomination aux postes administrateur pour un mandat de 2 ans, de 2024 à 2026

Le secrétaire de l'Assemblée procède à la présentation de ce point. Conformément à ce qui a été mentionné dans le document 13.1, cette année, quatre (4) administrateurs sont en fin de mandat et un (1) poste d'administrateur était demeuré vacant. Donc, au total 5 postes sont à combler à l'Assemblée.

Les membres de l'Association ont reçu un communiqué pour les informer de l'appel de candidatures se terminant le 6 août dernier. Au terme de ce délai, cinq (5) candidatures ont été reçues, à savoir les 5 membres suivants :

- Josette Bossy, 785 chemin des Pommetiers (renouvellement de mandat);
- Barry Craig, 437 chemin des Villas-de-l'Anse (renouvellement de mandat);
- Charles Gagnon, 625 rue des Capillaires (premier mandat);
- Guy Pelletier, 322 chemin du Nordet (renouvellement de mandat);
- Michel Villiard, 243 chemin du Nordet (renouvellement de mandat).

Une décision de nomination est donc soumise ce soir pour élire ces cinq (5) candidats.

La nomination des 5 administrateurs suivants: Josette Bossy, Barry Craig, Charles Gagnon, Guy Pelletier et Michel Villiard est proposée par M. Louis Cournoyer (874 croissant du Pourpier, appuyée par Mme Marie Lachance (2451 impasse des Mûriers) pour un mandat de 2 ans de 2024 à 2026. **Aucun vote n'est demandé. Adoptée à l'unanimité.**

Le président de l'Assemblée félicite les administrateurs nouvellement nommés.

14. Ordre du Mérite

Le président du Conseil invite Mme Mimi Pontbriand (874 croissant du Pourpier) à recevoir l'Ordre du mérite en raison de ses nombreuses années à titre de présidente et membre du Comité Architecture et Aménagement.

Cette dernière monte sur la scène et se dit touchée par cette reconnaissance. Elle remercie le Conseil.

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 mentionnées.

La levée de l'Assemblée générale annuelle 2024 à 22h00 est proposée par Mme Josette Bossy (784 chemin des Pommetiers) appuyée par M. Richard Longtin (260 chemin du Nordet).

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

Préparé par Mme Anne-Marie Beaudoin, secrétaire de l'AGA le 29 novembre 2024, révisé le 18 décembre 2024;

Révisé par M. Pierre Desbiens, Président et les autres administrateurs de l'Association, en date du 04 janvier 2025;

Révisé par M. Robert Proulx, président de l'Assemblée générale annuelle en date du 03 janvier 2025;

Révision finale le 16 janvier avant mise en ligne sur le site web.

Adopté à l'Assemblée générale annuelle 2025 tenue le 5 septembre 2025

Annexe : Liste des documents

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

- Présentations du Conseil d'administration
- Ordre du jour de l'AGA 2024
- Plan de maintien des actifs 2024/28
- États financiers 2023/2024
- Budget 2024/2025
- Grille tarifaire approuvée et applicable à compter du 7 septembre 2024
- Modifications aux Règlements refondus de l'Association proposées par le CA
- Nominations aux postes d'administrateurs pour un mandat de 2 ans