

*Association des propriétaires des Villas de l'Anse*

Assemblée générale annuelle 2025

Le 5 septembre 2025

AGA 2025

1

Assemblée générale annuelle 2025

Bienvenue

AGA 2025

2

**Assemblée générale annuelle 2025**

**Vérification du quorum**

**Le minimum exigé par le Règlement est de 37 membres**  
**Le quorum est satisfait**

AGA 2025

3

**Assemblée générale annuelle 2025**

**Régularité de l'avis de convocation**

**L'avis de convocation a été transmis**  
**dans les délais prescrits par le Règlement**

AGA 2025

4

## Assemblée générale annuelle 2025

### Nomination du président et de la secrétaire d'assemblée

**Président: Louis Cournoyer**

**Secrétaire: Anne-Marie Beaudoin**

AGA 2025

5

## Assemblée générale annuelle 2025

### Ordre du jour

**L'ordre du jour proposé pour l'AGA 2025  
est celui daté du 15 août 2025.**

**Déposé sous l'onglet 2.1 de l'AGA 2025  
sur le site web de l'APVA**

AGA 2025

6

## Assemblée générale annuelle 2025

### Adoption de l'ordre du jour

AGA 2025

7

## Adoption du procès-verbal de l'AGA 2024

### Procès-verbal de l'AGA 2024 tenue le 6 septembre 2024

- Déposé sous l'onglet 3.1 de l'AGA 2025 sur le site web de l'APVA
- Version provisoire mise en ligne en janvier 2025

AGA 2025

8

# Assemblée générale annuelle 2025

## Rapport du Conseil d'administration

AGA 2025

9

## *Association des propriétaires des Villas de l'Anse* Conseil d'administration 2024/25

**Pierre Desbiens.....Président**  
**Jean-Pierre Des Rosiers.....Vice-président et Environnement**  
**Guy Pelletier.....Trésorier**  
**Anne-Marie Beaudoin.....Secrétaire**  
**Charles Gagnon.....Membre du Bureau**  
**Barry Craig.....Président - Comité Architecture**  
**Josette Bossy.....Marinas et comité architecture**  
**Michel Villiard.....Visite aux nouveaux membres et**  
**comité Architecture, projets spéciaux**

AGA 2025

10

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

Merci aux membres bénévoles !

- Comité Architecture
- Comité consultatif ad hoc (réfection des chemins)
- Fête des villas
- Marinas / Renouvellement des baux

AGA 2025

11

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

### **Services techniques:**

**Mike Houle  
Michel Jodoin**

### **Services administratifs:**

**Claire Carpentier**

AGA 2025

12

## Rapport du Conseil d'administration

- **Gestion courante**
- **Rapport du comité Architecture**
- **Marinas**
- **Informations financières**
- **Projet de réfection des chemins**
- **PMA - Plan de maintien des actifs 2025-2030**

AGA 2025

13

## Assemblée générale annuelle 2025 Rapport du comité Architecture

**Barry Craig**  
**Président du Comité Architecture**

AGA 2025

14

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

### **Comité d'Architecture et d'Aménagement**

**Barry Craig – Président**

**Josette Bossy**

**Gilles Parent**

**Mimi Pontbriand**

**Marie Sanche**

**Michel Villiard**

AGA 2025

15

## Harmonie architecturale

**Les Villas de l'Anse : un Domaine unique par  
son harmonie architecturale et son  
environnement naturel.**

AGA 2025

16

## Comité d'architecture de l'APVA

**Rôle et fonctionnement du Comité :**  
**S'assurer que le Règlement 4 - Architecture et Aménagement soit respecté dans les rénovations et nouvelles constructions**

AGA 2025

17

## Comité d'architecture de l'APVA Rénovations et nouvelles constructions 2023-2025

	Dernière année 2024 / 2025	Derniers 2 ans 2023 / 2025
Rénovations majeures	5	11
Rénovations mineures	3	7
Nouvelles constructions	5	7
Total	13	25

18

## Normes architecturales

**Pourparlers avec la Ville de Magog  
Harmonisation des demandes de permis**

AGA 2025

19

## Marina 1

**Nouveau bail, débutant le 1<sup>er</sup> février 2025,  
renouvelable annuellement pour une durée maximale  
de 25 ans.**

AGA 2025

20

## Marina 2

**Depuis juillet 2024, suivi rigoureux auprès du riverain et du Domaine hydrique .**

**En novembre 2024, obtention d'une tolérance pour 2025**

**Mise en demeure en février 2025**

**Délais inhérents au processus.**

**Récents discussions positives**

AGA 2025

21

## Informations financières - APVA

**Guy Pelletier - Trésorier**

AGA 2025

22

## Projet de réfection des chemins

Jean-Pierre Des Rosiers  
Vice-président du CA

AGA 2025

23

## PMA – Plan de maintien des actifs 2025 - 2030

**Cadre financier sur 5 ans**

AGA 2025

24

## PMA – Plan de maintien des actifs

### Nouveaux enjeux sous 'écran radar':

**Réfection des chemins**

**Marina 1**

**Marina 2**

**Réseau d'eau potable**

AGA 2025

25

## Maintien des infrastructures 2025 - 2030

**Le CA recommande:**

- **La création d'un 'Fonds dédié pour infrastructures'**
- **Un plan de capitalisation sur 3 ans**

AGA 2025

26

Plan de maintien des actifs 2025 / 2030	
Réfection des chemins (2025-28)	850 000
Réseau d'eau potable (2026-28)	90 000
Marina 2 (2026)	175 000
Marina 1 (2027-29)	375 000
Tennis (2028-29)	180 000

AGA 2025

27

Plan de maintien des actifs 2025 / 2030	
Piscines	50 000
Environnement	60 000
Bâtiments	35 000
Contingences et imprévus	225 000
Autres projets	116 000

AGA 2025

28

Plan de maintien des actifs Projets 2025/30	
<b>Estimé du coût total des projets 2025/30</b>	<b>2 156 000 \$</b>

AGA 2025

29

Plan de maintien des actifs Cadre financier de 2 156 000\$	
2025 / 2026	196 000
2026 / 2027	620 000
2027 / 2028	560 000
2028 / 2029	490 000
2029 / 2030	290 000

AGA 2025

30

Plan de maintien des actifs Estimés / Cadre financier 2025-2030	
Total des dépenses du PMA	2 156 000
Contribution du fonds d'administration	896 000
Contribution additionnelle requise au FP	1 260 000
Contribution additionnelle requise / membre	7 500 \$

AGA 2025

31

Plan de maintien des actifs Estimés / Cadre financier 2025-2030	
Total des dépenses du PMA	2 156 000
Contribution du fonds d'administration	896 000
Contribution additionnelle requise au FP	1 260 000
Cotisation additionnelle requise / membre	7 500 \$
Cotisation add. annuelle / membre ( 3 ans)	2 500 \$

AGA 2025

32

## Maintien des infrastructures 2025 - 2030

**Le CA recommande:**

- **Un 'Fonds dédié pour infrastructures'**
- **Un plan de capitalisation sur 3 ans**
- **Une cotisation additionnelle de 2,500\$ au 1/5/2026**

AGA 2025

33

## Obj. 5 - Période de questions

**Thématiques::**

- **Questions soumises au préalable**
- **Réfection des chemins**
- **Finances**
- **Marinas**
- **Autres sujets**



AGA 2025

34

## Assemblée générale annuelle 2025

**Obj. 6 - Ratification des gestes et des résolutions du CA en 2024-25**

AGA 2025

35

## Obj. 7.1 États financiers 2024/2025

**Obj. 7.1 - Ratification du choix de la firme comptable externe 'La formule CPA' pour l'examen des états financiers pour l'exercice se terminant au 30 avril 2025**

AGA 2025

36

## Obj. 7.2 États financiers 2024/2025

**Obj. 7.2 - Ratification des états financiers pour l'exercice se terminant au 30 avril 2025.**

AGA 2025

37

## Obj. 8.1 - Ratification de la grille tarifaire

**Ratification de la grille tarifaire applicable à compter du 6 septembre 2025 ( en excluant la cotisation additionnelle)**

**Déposée sous l'onglet 8.1 sur le site web de l'AGA 2025**

AGA 2025

38

## Obj. 8.2 – Cotisation additionnelle infrastructures

### Document 8.2 de l'AGA 2025:

Considérant les besoins en capital de l'ordre de 2 156 000\$ découlant de la mise à jour des infrastructures du Domaine des Villas de l'Anse tel qu'il appert du Plan de maintien des actifs 2025-2030 (PMA – document 4.3) qui inclut notamment les coûts relatifs au projet de réfection des chemins de l'ordre de 850 000\$ (document 4.2), le conseil d'administration estime qu'une contribution additionnelle de l'ordre de 7 500\$ par lot principal, devant s'étaler sur les 3 prochaines années, est requise.

AGA 2025

39

## Obj. 8.2 – Cotisation additionnelle infrastructures

### Document 8.2 de l'AGA 2025:

Le Conseil recommande une cotisation additionnelle infrastructures de **2 500\$ devant être facturée le 1<sup>er</sup> mai 2026**, tel qu'il appert de la grille tarifaire devant s'appliquer à compter du 6 septembre 2025 (doc. 8.1)

AGA 2025

40

## Obj. 8.2 – Cotisation additionnelle infrastructures

### Document 8.2 de l'AGA 2025:

À ce jour, le Conseil estime qu'une cotisation additionnelle du même ordre, soit 2 500\$, devra s'appliquer le 1<sup>er</sup> mai 2027 et le 1<sup>er</sup> mai 2028. Cette cotisation additionnelle ainsi répartie sur plusieurs années permet de la planifier et elle pourrait aussi être révisée à la lumière des coûts réels engendrés.

AGA 2025

41

## Obj. 8.2 – Cotisation additionnelle infrastructures

**Ratification d'une cotisation additionnelle pour infrastructures de 2,500\$ facturable le 1<sup>er</sup> mai 2026, le 1<sup>er</sup> mai 2027 et le 1<sup>er</sup> mai 2028.**

AGA 2025

42

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

**Nomination de la firme externe d’experts comptables :**

**La Formule CPA Inc. pour l’examen des états financiers de la période se terminant le 30 avril 2026.**

AGA 2025

43

## Obj.10 - Modifications aux Règlements

**Modifications aux Règlements de l’Association proposées par le CA telles que présentées au document 10.1 déposé sur le site web de l’AGA 2025**

**Entrée en vigueur au 5 septembre 20205**

AGA 2025

44

## Obj.10 - Modifications aux Règlements

### A) Nombre maximal de membres au sein du conseil d'administration – article 22 du Règlement général

→ Ajouter un poste additionnel pour intégrer un nouveau membre et préparer une relève

Le Conseil d'administration (Conseil), composé d'un maximum de ~~huit (8)~~ neuf (9) membres, est investi du pouvoir d'administrer l'Association : ... »

AGA 2025

45

## Obj.10 - Modifications aux Règlements

### B) Stratégie de placement – article 48 du Règlement général

→ Plus de flexibilité pour la gestion de l'encaisse :

« ... Dans la situation où les soldes d'encaisse dépassent les limites d'admissibilité à l'assurance-dépôt, ces excédents peuvent être investis dans des fonds de marché monétaire ou autres instruments financiers similaires émis par une institution financière reconnue au Canada ... »

AGA 2025

46

## Obj.10 - Modifications aux Règlements

### C) Fonds de prévoyance - – article 49.2 du Règlement général

→ Actualisation en 2025-2026, retrait de la mention de progression des exercices précédents.

« 49.2 Le fonds de prévoyance devrait être **augmenté progressivement à chaque année en vue d'atteindre 190 000 \$ pour l'année financière 2025/26** maintenu minimalement au montant de 190 000 \$. »

AGA 2025

47

## Obj.10 - Modifications aux Règlements

### D) Amarrage des plateformes flottantes pour les motomarines – article 13.7 du Règlement no 2

→ Clarification de l'article 13.7 du Règlement no 2.

« 13.7 ~~Les quais flottants, de type plateforme~~ Les plateformes flottantes pour motomarines sont autorisées mais ne doivent en aucun temps être fixées ~~de façon permanente aux quais au fond du lac, sur pilotis ou d'autres façons.~~ Elles doivent être autoportantes et attachées aux taquets avec des amarres. Ces installations doivent être ~~autoportantes et~~ retirées avant la sortie des quais. »

AGA 2025

48

## Obj. 11 - Nomination d'administrateurs

- Conseil d'administration composé d'au plus 8 ou 9 membres (art.22)
- Mandat de deux ans, en alternance, pour favoriser la pérennité des décisions
- Cette année 4 postes ont été annoncés au moment de l'appel de candidatures du 6 juillet
- 3 candidatures ont été reçues dans les délais avant le 5 août
- 5 autres postes sont en cours de mandat

AGA 2025

49

## Obj. 11 - Nomination d'administrateurs

### ***Les 3 candidatures sont :***

Anne-Marie Beaudoin.....Renouvellement de mandat  
 Pierre Desbiens.....Renouvellement de mandat  
 Jean-Pierre Des Rosiers.....Renouvellement de mandat

### ***Les 5 autres administrateurs en cours de mandat:***

Josette Bossy.....En cours de mandat  
 Barry Craig.....En cours de mandat  
 Charles Gagnon.....En cours de mandat  
 Guy Pelletier.....En cours de mandat  
 Michel Villiard.....En cours de mandat

AGA 2025

50

## Obj. 11 - Nomination d'administrateurs

**Nomination de 3 administrateurs  
pour un mandat de 2 ans de 2025 à 2027:**

**Anne-Marie Beaudoin ( 2171 rue du Torrent )  
Pierre Desbiens (826 Cr. du Pourpier)  
Jean-Pierre Des Rosiers (541 Cr. des Chevreuils)**

AGA 2025

51

## Assemblée générale annuelle 2025

Obj. 12

## Obj. 12 - Varia

AGA 2025

52

# Assemblée générale annuelle 2025

## Levée de l'assemblée

AGA 2025