

Association des propriétaires des Villas de l'Anse

Assemblée générale annuelle – 18 août 2017

2040-AGA2017-Procès-verbal-Approuvé

PROCÈS-VERBAL de l'Assemblée générale annuelle de l'Association des propriétaires des Villas de l'Anse tenue le 18 août 2017, à l'Auditorium des Tisserands, Espace culturel de Magog, 90, rue Saint-David, Magog, J1X 0H9.

1. Ouverture de l'Assemblée à 19 h

1.1. **Quorum** : M. Jean-Guy Saint-Martin, secrétaire du Conseil, constate que le quorum de 37 membres votants est atteint à l'ouverture de l'Assemblée. En fait, 54 membres votants sont présents et 10 autres propriétaires ont donné une procuration à un collègue ou à un membre du CA.

1.2. **Convocation** : M. Pierre Desbiens, président de l'Association, informe l'Assemblée que l'avis de convocation et tous les documents ont été transmis le 17 juillet 2017 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 aux membres de l'Assemblée.

1.4. **Nominations** : Il est proposé par M. Pierre Jasmin (484, chemin des Villas de l'Anse) et appuyé par M^{me} Christiane Dubé (786, chemin des Pometiers) que M. Robert Proulx agisse comme président de l'Assemblée et que M. Jean-Guy Saint-Martin agisse comme 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 et précise que l'ordre du jour a été dûment envoyé aux membres de l'Association. Il est proposé par M. Serge Lefebvre (2171, rue du Torrent) d'ajouter le sujet « Sur taxation de la Ville de Magog » au point Varia. Il est aussi proposé par M^{me} Marie-Andrée Gagnon (777, chemin des Pometiers) d'ajouter le sujet « Aménagement de la piscine 2 », au point Varia. M. Paul Terni (des Villas de l'Anse) propose l'adoption de l'ordre du jour tel que proposé avec les ajouts.

Adopté à l'unanimité.

3. Adoption du procès-verbal de l'Assemblée générale 2016

Le procès-verbal révisé affiché sur le site internet de l'Association et joint aux documents de convocation n'a fait l'objet d'aucune demande de modification.

Il est proposé par M. Gilles Lamoureux (315, croissant du Grand-Pic) appuyé par M^{me} Linda Ghaminé (212, chemin du Nordet) d'adopter le procès-verbal.

Adopté à l'unanimité.

4. Rapport du Conseil

M. Pierre Desbiens souhaite la bienvenue aux membres et les remercie de leur présence. Il invite les nouveaux membres de l'Association à se présenter. M. Gilles Fortin (505, croissant des Chevreuils), M^{me} Lise Trudeau (219, chemin du Nordet) et M. Aimé Leblond (2377, impasse de la Pinède) se présentent.

M. Pierre Desbiens poursuit en remerciant chacun des bénévoles qui œuvrent au sein du Conseil d'Administration et des différents comités ainsi que les personnes œuvrant au sein des services techniques, M. Nelson Cloutier, M. Jean-Guy Bertholet; du soutien administratif, M^{me} Cassandra Lefebvre; et de la tenue de livres, M^{me} Claire Carpentier.

4-1 Rapport du président

M. Pierre Desbiens présente les activités de l'exercice 2016-2017 en faisant le point sur les priorités, soit : la gestion financière, l'environnement, la gestion du Domaine, l'application du Règlement et le plan de maintien des actifs (PMA). Il signale notamment que l'Association ayant le statut d'organisme sans but lucratif n'est plus enregistrée à la TPS/TVQ.

Il indique que la Cour des petites créances a rendu un jugement favorable à l'Association dans sa poursuite contre un membre qui refusait de payer sa cotisation annuelle.

Il invite, avec insistance, les membres à offrir leur expertise en se joignant à l'un ou l'autre des comités statutaires, soit l'environnement ou l'architecture.

Le président poursuit en félicitant l'Association de l'excellence des résultats financiers, il constate que le fonds d'administration et le fonds de prévoyance sont capitalisés adéquatement. Les cotisations spéciales ont été éliminées à compter de 2017-2018.

Au chapitre de l'environnement, le président indique que le comité de l'environnement produira annuellement un bilan de ses activités et un plan

d'action pour l'année subséquente. Une rubrique spéciale, environnement, a été créée dans le fonds de maintien des actifs. La communication avec les membres est aussi inscrite au chapitre des priorités notamment, une mise à jour du site WEB..

Le Conseil continuera à suivre rigoureusement le paiement des cotisations des membres et à prendre des mesures légales contre les récalcitrants.

La ville de Magog aide l'Association à faire respecter certains règlements dont la location à court terme, les permis de construction ou de rénovation, le bruit, les feux d'artifice, et les autres incidents.

Le Conseil a continué d'autoriser des investissements pour améliorer la qualité des sites communs du Domaine, dont des travaux à la piscine 1, l'amélioration du parc de l'Étang, l'amélioration de l'entrée 1 par l'installation de nouveaux lampadaires. L'entrée 2 a été élargie et enjolivée par la construction d'une clôture et le mobilier des piscines a été renouvelé.

Le président conclut son exposé en traçant les grandes lignes des priorités du Conseil pour l'année 2017-2018. L'environnement continuera d'être une priorité de toute première importance, le règlement d'architecture sera revu, le plan de maintien des actifs (PMA) ainsi que l'application rigoureuse des règlements feront l'objet d'une attention particulière de la part du Conseil d'administration. La rigueur dans la gestion financière continuera de faire l'objet de l'attention du Conseil.

4-2 Rapport du Trésorier

Le Trésorier, M. Richard Millette, poursuit la présentation du rapport du Conseil en rappelant à l'Assemblée la structure financière de l'Association et en exposant l'état des résultats 2016-2017 pour le fonds d'administration et le fonds de prévoyance.

La mission d'examen externe conclut qu'elle n'a rien relevé qui porte à croire que les états financiers de l'Association ne sont pas conformes aux normes comptables canadiennes pour les organismes sans but lucratif.

L'Association termine l'année financière avec un surplus de 81 553 \$, montant qui sera versé au fonds de prévoyance.

Le fonds de prévoyance s'établit à 206 566 \$ à la fin de l'exercice financier 2016-2017, largement au-dessus du minimum fixé par le Règlement.

Les membres de l'Assemblée notent avec satisfaction que l'Association est en excellente situation financière.

Résumé des principales préoccupations des membres à la suite du rapport du Conseil.

Question : Quel argument a-t-on utilisé pour défendre la cause de l'Association à la Cour des petites créances?

Réponse : Tout propriétaire au Domaine devient illico membre de l'Association. La modification des règlements l'an dernier qui décrit les caractéristiques des membres en règle, soit payer ses frais d'adhésion et signer le formulaire par lequel le membre s'engage à respecter tous les règlements, dont celui de payer sa cotisation annuelle, fut un argument déterminant devant la Cour.

Question : Plusieurs vannes ne fonctionnent pas dans le réseau d'aqueduc. Qu'entend-on faire?

Réponse : Un programme d'entretien est déjà prévu. On changera quelques vannes chaque année en fonction des besoins les plus pressants.

Question : Est-ce que le budget de base sert à financer les dépenses d'eau?

Réponse : Les revenus provenant de la cotisation au chapitre de l'eau excèdent les frais d'entretien du réseau d'eau potable. Toutefois, il faut rappeler que les cotisations de base doivent également être mises à contribution via l'implication des services techniques pour l'ensemble des membres incluant ceux non-reliés au réseau car l'eau potable est utilisée pour l'ensemble des services tels les piscines, le nettoyage des tennis, l'atelier, etc.).

Question : Que comprennent les frais de gestion de 60 000 \$?

Réponse : Sont inclus sous cette rubrique les honoraires et dépenses des services suivants : services techniques, soutien administratif, services de comptabilité.

5- Rapport du comité de l'environnement

M^{me} Joanne Déziel, membre du comité de l'environnement, fait le rapport au nom du président du Comité, M. Richard Boulé, empêché de participer à l'AGA. Cette présentation fut demandée par l'AGA de 2016.

Les thèmes dominants du plan d'action en environnement sont les suivants : La lutte contre les plantes envahissantes et particulièrement le phragmite et le

myriophylle à épi. Une campagne d'éradication du phragmite sera menée au début de septembre 2017. L'entreprise spécialisée RAPPEL, appuyée par une vingtaine de bénévoles des Villas, entreprendra la coupe, l'ensachage, le bâchage et la plantation d'arbustes concurrents sur les terrains contaminés. La campagne d'éradication du myriophylle à épi sera menée au cours de l'année 2018.

L'Association a obtenu un permis d'une durée de cinq ans pour entreprendre des actions appropriées pour éliminer les plantes envahissantes dans les espaces communautaires du Domaine. Les propriétaires sont invités à faire de même sur leur propre terrain.

La sédimentation de la baie de l'Anse continue de préoccuper les membres du Conseil et du comité de l'environnement. Une cartographie des barrières à sédiments a été réalisée et les services techniques de l'Association veillent à l'entretien de ces barrières. On a mis sur la glace l'idée de construire un bassin de sédimentation, car les autorités des divers paliers de gouvernements n'appuient plus cette initiative. En 2018, on portera les efforts surtout sur les ruisseaux et une évaluation sera faite en collaboration avec la MRC et la ville de Magog.

L'Association a entrepris le nettoyage des boisés des espaces communautaires avec la contribution des services techniques.

Le comité environnement invite les propriétaires intéressés à contribuer aux travaux du comité à se manifester. Sans la contribution active des membres, il sera difficile de mettre en œuvre le plan d'action environnemental.

Résumé des principales préoccupations des membres à la suite du rapport sur l'environnement.

Question : Quelle est la qualité de l'eau de l'étang?

Réponse : Il faut inclure non seulement l'étang, mais aussi les ruisseaux, car ils sont inter-reliés. L'Association suit attentivement l'évolution de la qualité de l'eau, mais aussi les problèmes causés par l'érosion. La ville de Magog est impliquée dans les actions prises pour s'assurer que la qualité de l'eau est acceptable et que les sédiments s'écoulant dans l'étang et dans la Baie sont réduits au maximum.

6- Projet d'acquisition d'un jeu extérieur pour les enfants de 2 à 12 ans

Compte tenu de l'importance du projet, le conseil a décidé de solliciter l'avis de l'AGA.

Le président rappelle d'abord les principaux éléments du plan de revalorisation des actifs de l'Association. Il décrit les activités réalisées aux quais et aux marinas, aux tennis I et II, aux sentiers, au parc de l'étang, aux piscines (bâtiments, infrastructures et mobiliers) ainsi qu'aux entrées 1 et 2.

Il explique que le projet en titre doit être analysé dans la perspective de valorisation globale des actifs du Domaine.

Ce projet représente une plus-value pour le Domaine et élargit l'offre de services aux membres. Il démontre que le Domaine s'ouvre aux jeunes familles.

Son coût est de 27 000 \$.

Résumé des principales préoccupations des membres à la suite du rapport du président sur le sujet.

Question : Quelle est la pertinence de cet équipement par rapport au taux de fréquentation?

Réponse : Le Conseil n'a pas de statistiques sur le nombre d'enfants qui constitueraient la clientèle potentielle. Il croit que les membres de l'Association sont les mieux placés pour en évaluer la pertinence. C'est pourquoi il a référé cette décision à l'appréciation de l'AGA.

Question : Pourquoi ne pas installer un tel équipement à la piscine 1 aussi?

Réponse : L'espace n'est pas suffisant. Des règles de sécurité très strictes s'imposent relativement à l'installation de tels équipements.

Question : Est-ce que les balançoires actuelles vont demeurer?

Réponse : Oui, mais les sièges pourraient être changés.

Question : Compte tenu des risques d'accident, l'Association a-t-elle une assurance pour couvrir ces risques?

Réponse : Oui. L'association participe au programme d'assurance souscrit par différentes municipalités dont la ville de Magog. Ce programme prévoit une assurance responsabilité civile. L'Association paie sa quote-part de la prime afférente à cette couverture..

Question : Le Conseil a-t-il inclus dans sa réflexion la possibilité d'ajouter des équipements et des activités pour les adultes? A-t-il étudié la possibilité de développer un parc bi-générationnel? Ne pourrait-on pas faire une cartographie des jeux disponibles au Domaine? Ne pourrait-on pas prendre une approche plus intégrée qui permette aux adultes de mieux se connaître et de se remettre à l'activité physique?

Réponse : Le Conseil n'a pas considéré toutes ces avenues, mais il croit que plusieurs d'entre elles sont intéressantes et riches de promesses. Puisque plusieurs membres suggèrent qu'une aire de récréation bi-générationnelle soit intégrée au projet, le Conseil s'engage à former le plus rapidement possible un comité ad hoc de membres de l'Association pour approfondir cette question. Il s'engage de plus à s'assurer que l'aménagement de l'espace pour implanter le module de jeu pour les enfants puisse être compatible avec l'éventuelle installation d'équipements pour les adultes.

7- Planification financière

7.1 Budget 2017-2018

- Les revenus sont estimés à 339 298 \$ alors que les dépenses prévues sont de 281 374 \$ ce qui permet une contribution au fonds de prévoyance de 57 924 \$ pour l'année financière 2017-2018.

7.2 Placements

- Les placements de l'Association sont répartis entre six institutions financières. Tous ces placements sont assujettis à l'assurance-dépôt du Canada.

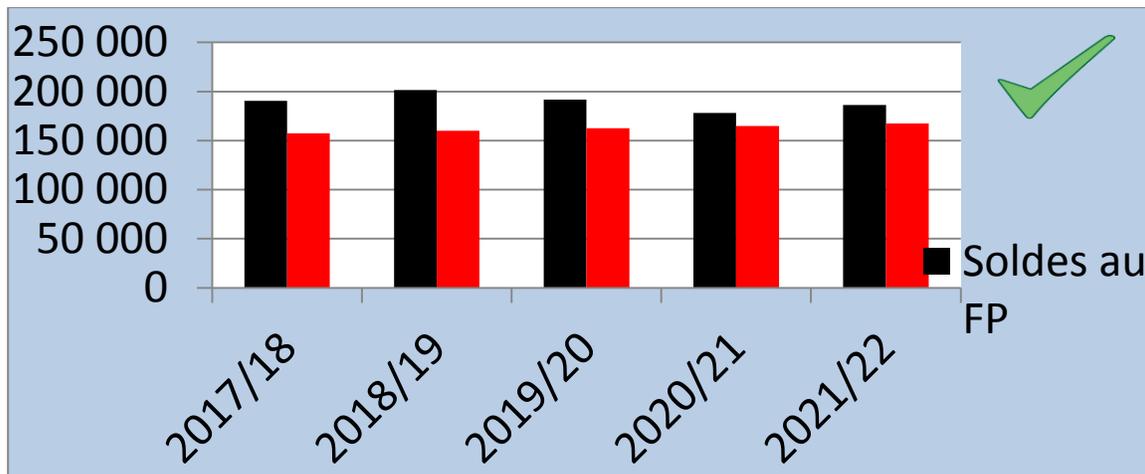
7.3 Plan de maintien des actifs 2017-2022

- Le programme de maintien des actifs prévoit des dépenses de 69 100 \$ pour l'exercice 2017-2018. Ce programme a un horizon de cinq ans et l'Association prévoit y investir 310 600 \$ au cours de cette période. Pour la première année, les dépenses en environnement sont regroupées sous une rubrique spécifique.

7.4 Examen dynamique du fonds de prévoyance

Tenant compte des dépenses prévues au plan de maintien des actifs, le fonds de prévoyance se situera durant toute la période largement au-

dessus du minimum fixé par le Règlement. Le tableau ci-dessous illustre l'évolution du fond de prévoyance.



7.5 Grille tarifaire 2018-19

La grille tarifaire de 2018-2019 abolit la cotisation fixe et fonde les revenus sur la cotisation de base imposée sur la superficie des lots. En même temps, les droits d'amarrage et des supports à canot/kayak sont légèrement réduits. Les autres contributions de la grille tarifaire demeurent inchangées. La contribution exigée des propriétaires augmentera de 22 \$/an (sans droit d'amarrage) et de 17 \$ (avec droit d'amarrage) pour les superficies de 4 000 mètres carrés.

Les cotisations spéciales sont terminées (tennis et fonds de prévoyance).

Résumé des principales préoccupations des membres à la suite du rapport du trésorier.

Question : Est-ce que le budget prévu permet de respecter les règles du ministère des Transports relativement au réaménagement de l'entrée 2?

Réponse : Non, pas pour le moment. Le Conseil croit que le réaménagement actuel répond à l'objectif fixé, soit la sécurité.

Question : Pourquoi abolir la cotisation fixe?

Réponse : Cette grille tarifaire respecte la structure votée par les membres lors de l'AG spéciale tenue à cet effet en 2013.

Question : Est-ce qu'il y a des changements de tarification pour les lots contigus ou les superficies supérieures à 4000 mètres carrés?

Réponse : Pour les lots de 4000 mètres et moins, la cotisation passe de 0.306/mètre carré à 0.324/mètre carré alors qu'elle passe de 0.153/mètre carré à 0.162/mètre carré pour l'excédent de 4000 mètres carrés. Il n'y a donc pas proportionnellement de changements particuliers pour les lots contigus.

8- Période de questions

Il fut rendu compte des questions ainsi que des réponses à la fin de chaque sujet à l'ordre du jour.

9- Adoption par l'Assemblée.

Adoption des états financiers pour l'exercice 2016/17 (art. 47)

L'adoption des états financiers 2016/17 tels que présentés par le Trésorier est proposée par M. Pierre Jasmin (484, chemin des Villas-de-l'Anse) et appuyée par M. Éric Fournier (Lot : 212-213, impasse des Mûriers)

Adopté à l'unanimité.

Approbation de la firme comptable Joly Riendeau et Associés pour mener une mission d'examen sur la qualité des états financiers au terme de l'année financière 2017-2018

Sur proposition de M. Éric Fournier (Lot : 212-213, impasse des Mûriers) appuyé de M. Pierre Jasmin, (484, chemin des Villas-de-l'Anse) le mandat de la firme précitée est reconduit.

Adopté à l'unanimité.

Vote sur le projet d'un jeu extérieur pour enfants au parc de la piscine 2

Le président d'assemblée demande le vote. Une forte majorité de propriétaires présents appuient le projet alors que quelques-uns s'y opposent ou s'abstiennent.

Adopté à la majorité.

Adoption du budget 2017-2018 : Il est proposé par M^{me} Esther Parent, (856, croissant du Pourpier) appuyé par M. Gilles Lamoureux, (315, croissant du Grand-Pic) d'adopter le budget 2017-2018 tel que déposé et présenté par le trésorier.

Adopté à l'unanimité.

Adoption de la grille tarifaire 2018-2019 :

Il est proposé par M. Gilles Lamoureux (315, croissant du Grand-Pic), et appuyé

par M. André Bérubé, (729, chemin des Pommetiers) que la grille tarifaire 2018-2019 soit adoptée telle que présentée par le trésorier.

Adopté à l'unanimité.

Modifications au règlement n° 3 des règlements sur l'environnement

Il est proposé par M. Éric Fournier (Lot : 212-213, impasse des Mûriers) appuyé par M. Henri J. Fuoco (2303, impasse des Trilles) que cette modification soit approuvée telle que présentée par M^{me} Joanne Déziel au nom du président du comité de l'environnement.

Adopté à l'unanimité.

10- La ratification des gestes et résolutions du Conseil est proposée par M. Royal Lemieux (2265, chemin de la Pointe-Drummond) et appuyée par M. André Bérubé (729, chemin des Pommetiers)

Adoptée à l'unanimité

11. Varia

11.1 Sur taxation par la ville de Magog.

M. Serge Lefebvre, (2171, rue du Torrent) considère que les résidents du Domaine ne reçoivent pas tous les services pour lesquels ils paient des taxes. La distance ne leur permet pas d'avoir un accès facile à certains services comme les piscines, les tennis. La contribution de la ville de Magog à l'entretien des routes et surtout le déblaiement de la neige des routes du Domaine est insuffisante. La police est peu présente sur le territoire du Domaine. L'incapacité de la ville de Magog à fournir des services adéquats ou à compenser l'association pour les services qu'elle assume (route, aqueduc, etc.) se traduit par un fardeau fiscal qui a un impact sur la vente des maisons. Il conclut en suggérant qu'un comité du Conseil soit mis sur pied pour étudier cette question.

Le président répond que le Conseil a déjà soulevé certaines des questions évoquées avec la conseillère municipale du quartier et avec la mairesse sans obtenir de réponses entièrement satisfaisantes.

Il conclut en indiquant que le Conseil reviendra à la charge auprès de la ville afin d'obtenir une compensation financière plus importante. Il ajoute qu'il ne se fait toutefois pas d'illusions sur la volonté de la ville de répondre aux attentes des propriétaires du domaine.

11.2 Aménagement de la piscine 2

M^{me} Marie-Andrée Gagnon (777, chemin des Pommetiers) constate qu'il y a moins de parasols depuis leur remplacement. Ne pourrait-on pas revenir à la situation ante?

M^{me} Irène Duranleau (645, rue des Capillaires), souhaite la création de corridors de natation.

M^{me} Jocelyne Paquette (814, croissant du Pourpier) demande que soient réparés les plis dans la toile de la piscine.

Le président prend note des préoccupations des membres et demandera au Conseil d'étudier ces questions.

12- Élections des administrateurs pour 2017-2018

a- Nomination d'un président et secrétaire d'élection : M. Robert Proulx et M. Jean-Guy Saint-Martin acceptent d'agir respectivement comme président et secrétaire d'élections après avoir été dûment proposés.

Adopté à l'unanimité

b- Postes d'administrateur à confirmer et à pourvoir : Le Conseil est composé de 7 administrateurs. Trois administrateurs sont en cours de mandat : M^{me} Joanne Déziel, M. Jean-Guy Saint-Martin et M. Richard Millette.

Quatre administrateurs sont en fin de mandat : M^{me} Marie-Josée Gareau, M. Pierre Desbiens, M. Patrice Roy et M. Richard Boulé.

Un des quatre administrateurs dont le mandat se termine, M. Pierre Desbiens, (826, croissant du Pourpier) a émis le souhait de renouveler son mandat. Sa candidature est proposée par M. Jean-Guy Saint-Martin.

Trois personnes ont répondu à l'appel de candidatures du Conseil, soit M. Pierre Jasmin, (484, chemin des Villas de l'Anse) proposé par M. Jean-Guy Saint-Martin, Éric Fournier, (Lot : 212-213, impasse des Mûriers) proposé par M. Pierre Jasmin et M^{me} Mimi Pontbriand, (874, croissant du Pourpier) proposé par M^{me} Louise Fontaine.

Le président d'élection invite les candidats à faire part de leurs motivations et de leurs qualifications.

Le président d'élections demande alors si d'autres membres désirent

se présenter au poste d'administrateur.

Comme aucun autre membre n'exprime son intérêt. Le président d'élection déclare les quatre candidats élus.

Élu à l'unanimité.

c- Ordre du mérite

M. Pierre Jasmin dévoile la personne méritoire choisie par le comité de l'ordre.

Cette personne, M. Gilles Lamoureux, ancien membre du Conseil, a agi comme secrétaire durant quelques années. Il s'est particulièrement distingué par son engagement dans la gestion de l'Association en jouant un rôle significatif dans la révision des règlements et dans l'informatisation des archives.

M. Pierre Jasmin lui remet un prix en soulignant la qualité de son implication et le remercie au nom de tous les membres.

M. Lamoureux remercie l'assistance. Il souligne l'importance de la collaboration et de l'engagement. Il indique que son travail au sein de l'Association lui a procuré une immense satisfaction.

d- Fête des Villas

M. Pierre Jasmin, président du comité d'organisation de la fête des villas, rappelle que l'évènement aura lieu le samedi 19 août même si la température est maussade. Une tente sera érigée pour protéger les participants des larmes du ciel. Il remercie les membres du comité et sollicite la collaboration de nouveaux volontaires. Il conclut en disant que le temps était venu de passer la main à de nouveaux volontaires pour l'organisation de cette fête annuelle.

M. Michel Côté, (777, chemin des Pommetiers) appuyé par M. Éric Fournier, (Lot : 212-213, impasse des Mûriers) propose la levée de l'Assemblée.

Adopté à l'unanimité.

Préparé par : Jean-Guy Saint-Martin
Secrétaire de l'AGA
Le 27 août 2016

Révisé par : Robert Proulx,
Président de l'AGA
Le 30 août 2017

Liste des documents

Tous les documents officiels et de présentation sont accessibles sur le site internet des Villas de l'Anse. La liste des documents apparaît en **Annexe**.

ANNEXE**LISTE DES DOCUMENTS****Documents officiels :**

- Avis de convocation
- Formulaire de procuration
- Ordre du jour
- Procès-verbal : Assemblée générale annuelle – 19 août 2016
- États financiers – 2016-2017
- Résultats 2016-2017 – Sommaire aux membres
- Budget 2017-2018 – Sommaire aux membres
- Plan de maintien des actifs 2017-2018 à 2021-2022
- Grille tarifaire 2018-2019
- Modifications aux Règlements approuvées par le Conseil
- Administrateurs : Conseil d'administration

Documents de présentation lors de l'Assemblée

- Rapport du CA 2015-2016
- Planification financière de l'Association
- Administrateurs du CA de l'Association