

Syndicat des copropriétaires de la Tour Notre-Dame Assemblée générale annuelle / Annual General Meeting

Avis de convocation

Gatineau, le 4 mars 2022

À tous les copropriétaires:

Au nom du conseil d'administration, nous avons le plaisir de vous convoquer à l'assemblée générale annuelle du Syndicat des copropriétaires de la Tour Notre-Dame qui se tiendra le 16 mars 2022 de 19 h à 22 h.

Assemblée virtuelle

Dans le contexte de la pandémie de la COVID-19, votre conseil d'administration nous a donné le mandat d'organiser une assemblée en mode virtuel.

Tous les copropriétaires sont invités à participer à la réunion par le biais d'un ordinateur ou d'un simple téléphone (téléphone cellulaire ou ligne terrestre) ou d'une tablette.

Nous vous demandons de bien vouloir vous connecter à la réunion entre 18 h et 18 h 30, de sorte à ce que nous puissions inscrire votre présence.

Budget 2022

Les travaux de réfection du garage en une seule phase ont eu un impact considérable sur les réserves financières du Syndicat. À ceci s'ajoute le gel des contributions régulières pendant trois années consécutives et l'augmentation des coûts d'opération associée au coût des matériaux et de la main d'oeuvre.

Il est donc nécessaire de renflouer les comptes bancaires du syndicat rapidement afin d'assurer le financement adéquat des opérations essentielles.

En raison de la tenue de l'AGA dès le début de l'exercice financier, les états financiers vérifiés par un comptable vous seront acheminés suite à l'AGA, donc plus tard au courant de l'année financière.

Quorum et procurations:

Nous désirons mettre l'accent sur l'importance de l'obtention du quorum lors de la réunion et sur la possibilité de vous faire représenter par une autre personne en remplissant et en signant la Procuration ci-jointe.

Nous vous prions de nous envoyer vos procurations d'ici le mardi 15 mars 2022 à midi, de telle sorte à nous permettre d'accélérer le processus de comptabilisation des présences.

Vous pouvez remettre votre procuration une fois remplie à un membre du conseil d'administration ou l'envoyer au gestionnaire par courriel à tournotredame@bellnet.ca

Procuration (courriel):

Dans le contexte actuel, il peut être difficile d'imprimer et numériser des documents, donc vous pouvez simplement copier et coller le texte suivant dans un courriel et l'envoyer à tournotredame@bellnet.ca :

« Par la présente, je, (VOTRE NOM), dont l'adresse est (VOTRE ADRESSE), mandate (NOM DE LA PERSONNE) pour me représenter lors de l'AGA du 16 mars 2022 et ce courriel se veut une signature électronique du document de procuration que nous avons reçu parmi les documents d'invitation à l'AGA. »

Documents de référence

Les documents de référence sont inclus en pièce-jointe.

Notez que des documents supplémentaires sont également disponibles sur le portail Web de la Tour Notre-Dame sous la rubrique AGA 2022 - Documents de référence. Vous serez informés lorsque des documents y seront déposés.

Pour accéder au portail:

- 1 - Allez à la page web www.gestionallumettieres.com
- 2 - Cliquez sur « espace client »
- 3 - Entrez les informations suivantes:

Nom d'utilisateur: TND285
Mot de passe : 285laurier

Au plaisir de vous voir en grand nombre à l'AGA.

Pour le conseil d'administration,



Nicholas Girard

Gestion Allumettières

100-400 boulevard Alexandre-Taché
Gatineau (Québec) J9A 1M5
www.gestionallumettieres.com

Syndicat des copropriétaires de la Tour Notre-Dame Assemblée générale annuelle / Annual General Meeting

Notice of Meeting

Gatineau, March 4th, 2022

To all co-owners:

On behalf of the Board of Directors, we are pleased to invite you to the annual general meeting of the Syndicat des copropriétaires de la Tour Notre-Dame that will take place on March 16, 2022, from 7 pm until 10 pm.

Virtual Meeting

In the context of the COVID-19 pandemic, your board of directors has given us the mandate to organize a virtual assembly.

All co-owners are welcome to participate in the via a computer or a simple phone (cell phone or land line).

We kindly ask that you log in to the meeting between 6:00 p.m. and 6:30 p.m. so that we can register your attendance.

2022 Budget

The repair work of the garage in a single phase had a considerable impact on the Syndicate's financial reserves. Added to this is the freezing of regular contributions for three consecutive years and the increase in operating costs associated with the cost of materials and labour.

It is therefore necessary to replenish the Syndicat's bank accounts quickly in order to ensure adequate funding for essential operations.

Due to the AGM being held at the start of the fiscal year, the financial statements audited by an accountant will be sent to you following the AGM, after this fiscal year.

Quorum and proxies

We wish to emphasize the importance of obtaining a quorum during the meeting and the possibility of having another person represent you by completing and signing the attached Proxy.

Please send us your proxies by March 15, 2022 at noon, so that we can speed up the attendance accounting process.

You can give your proxy, once properly filled, to a member of the board of directors and send it to the manager by email at tournotredame@bellnet.ca

Email Proxy

In today's environment, it can be difficult to print and scan documents so you can simply copy and paste the following text into an email and send it to tournotredame@bellnet.ca :

"I hereby, (YOUR NAME), whose address is (YOUR ADDRESS), mandate (NAME OF PERSON) to represent me at the AGM of January 26, 2022 and this email is an electronic signature of proxy document that we received among the invitation documents to the AGM. "

Reference documents

Reference documents are included as attachments.

Note that additional documents are also available on the Tour Notre-Dame web portal under the heading AGA 2022 - Reference documents. You will be informed when documents are deposited there.

To access the portal:

- 1 - Go to the web page www.gestionallumettieres.com
- 2 - Click on « espace client »
- 3 - Enter the following information:

Nom d'utilisateur: TND285
Mot de passes: 285laurier

We look forward to seeing many of you at the AGM.

For the board of directors,



Nicholas Girard
Gestion Allumettières
100-400 boulevard Alexandre-Taché
Gatineau (Québec) J9A 1M5
www.gestionallumettieres.com

Syndicat des copropriétaires de la Tour Notre-Dame Assemblée générale annuelle / Annual General Meeting

Candidatures - Conseil d'administration

Contexte:

Cette année, deux postes seront à combler au sein du conseil d'administration (le C.A.).

Les deux mandats sont d'une durée de deux années.

Dans le contexte des réparations importantes à venir, nous invitons les copropriétaires qui ont une expertise dans les domaines de l'engineering, de la gestion de projets et des notions de base dans la construction à présenter leur candidature.

Puisque l'assemblée générale annuelle aura lieu en mode virtuel, il n'y aura pas d'élection lors de la réunion. L'élection aura lieu par courriel suite à l'AGA. Des instructions seront fournies aux copropriétaires lors de l'AGA.

Processus de mise en candidature:

Nous invitons toute personne intéressée à se joindre au C.A. à faire parvenir le formulaire de candidature (page 11), d'ici le 11 mars 2022.

Les documents doivent être envoyés à tournotredame@bellnet.ca

Le 14 mars 2022, nous enverrons à tous les copropriétaires le bilan des candidatures reçues et jugées conformes.

IMPORTANT: les copropriétaires qui seront représentés par procuration lors de l'AGA conserveront leur droit de vote. En signant une procuration, vous recevrez donc un courriel suite à l'AGA afin de voter dans le cadre de l'élection des administrateurs, tout comme les copropriétaires qui seront présents à l'AGA.

Cependant, si un copropriétaire est représenté par le biais d'une procuration lors de l'AGA et qu'il ne vote pas dans le cadre de l'élection, le vote de son procureur sera attribué à son unité.

Syndicat des copropriétaires de la Tour Notre-Dame Assemblée générale annuelle / Annual General Meeting

Candidacy - Board of Directors

Context:

This year, there will be two positions to fill on the Board of Directors (the Board).

The two terms are for two years.

In the context of major repairs to come, we invite co-owners who have expertise in the fields of engineering, project management and basic notions in construction to apply.

Since the Annual General Meeting will be held in virtual mode, there will be no election at the meeting. The election will take place by email following the AGM. Instructions will be provided to co-owners during the AGM.

Nomination process:

We invite anyone interested in joining the Board to submit the application form (page 13) by March 11, 2022.

Documents should be sent to tournotredame@bellnet.ca

On March 14, 2022, we will send to all co-owners the results of the applications received and deemed compliant.

IMPORTANT: Co-owners who will be represented by proxy at the AGM will retain their voting rights. By signing a proxy, you will therefore receive an email following the AGM in order to vote for the election of directors, as will the co-owners who will be present at the AGM.

However, if a co-owner is represented by proxy at the AGM and does not vote in the election, his proxy vote will be assigned to his unit.

Syndicat des copropriétaires de la Tour Notre-Dame Assemblée générale annuelle / Annual General Meeting

Participer en-ligne ou au téléphone

Participation téléphonique (téléphone fixe ou intelligent)

Appelez: 613-714-9906

Code: 2631 204 9112

Mot de passe: 2022

Participation par le biais d'un ordinateur ou d'un téléphone intelligent

Vous recevrez un courriel d'invitation courriel de « Nicholas Girard, messenger@webex.com » le 16 mars 2022.

Ouvrez-le et cliquez sur le bouton de participation (Bouton vert: Rejoindre la réunion).

Télécharger l'application Webex et joignez-vous à la réunion.

Avantages: Lever la main pour parler / Clavarder (en privé ou non) / Voir les documents à l'écran / Voir et se faire voir des autres interlocuteurs

Nous invitons les copropriétaires à garder leur caméra ouverte afin de permettre aux participants d'avoir un contact visuel entre eux et au conseil d'administration de pouvoir connaître les copropriétaires.

Connectez-vous à l'avance

Nous vous suggérons de débiter le processus d'accès (téléphone ou en ligne) avant la réunion. La séance virtuelle sera ouverte à 18 h. Cela vous permettra de nous contacter s'il y a des problèmes techniques.

Syndicat des copropriétaires de la Tour Notre-Dame Assemblée générale annuelle / Annual General Meeting

Participate on-line ou by telephone

Telephone participation (regular or smart phone)

Call: 613-714-9906

Code: 2631 204 9112

Password: 2022

Participation through a computer or smartphone

You will receive an email invitation email from "Nicholas Girard, messenger@webex.com" on March 16, 2022.

Open it and click on the join button (Green button: Join the meeting).

Download the Webex application and join the meeting.

Advantages: Raise your hand to speak / Chat (private or not) / See documents on the screen / See and be seen by other interlocutors

We invite co-owners to keep their camera open in order to allow participants to have visual contact with each other and the board of directors to be able to know the co-owners.

Connect in advance

We suggest that you start the access process (phone or online) before the start of the meeting. The virtual session will be launched at 6 pm. This will allow you to contact us if there are any technical issues.

Syndicat des copropriétaires de la Tour Notre-Dame Assemblée générale annuelle / Annual General Meeting

Procuration

Je/Nous soussigné(s) : _____, _____,
(En lettres moulées) (En lettres moulées)

propriétaire(s) de l'unité située au

_____, Gatineau (Québec)
(numéro) rue

mandatons par la présente : _____
(Nom de la personne désignée, en lettres moulées)

aux fins d'assister à l'assemblée générale annuelle des copropriétaires qui se tiendra à 19 h, le 16 mars 2022, avec pouvoir de nous y représenter et, notamment, de prendre part aux délibérations de l'assemblée.

Le présent mandat ne prendra pas fin en cas de suspension ou d'ajournement de l'assemblée et mon/notre mandataire pourra exercer ses fonctions jusqu'à ce que l'ordre du jour soit épuisé et que l'assemblée soit levée.

Veillez remettre vos procurations avant midi le 15 mars 2022, par courriel à tournotredame@bellnet.ca ou dans la boîte aux lettres du bureau 109.

En foi de quoi, j'ai/nous avons signé à _____
(ville)

COPROPRIÉTAIRE (signature)

date/heure

COPROPRIÉTAIRE (signature)

date/heure

IMPORTANT: les copropriétaires qui seront représentés par procuration lors de l'AGA conserveront leur droit de vote. En signant une procuration, vous recevrez donc un courriel suite à l'AGA afin de voter dans le cadre de l'élection des administrateurs, tout comme les copropriétaires qui seront présents à l'AGA.

Cependant, si un copropriétaire est représenté par le biais d'une procuration lors de l'AGA et qu'il ne vote pas dans le cadre de l'élection, le vote de son procureur sera attribué à son unité.

Syndicat des copropriétaires de la Tour Notre-Dame Assemblée générale annuelle / Annual General Meeting

Proxy

I/We, the undersigned: _____,
(in capital letters) (in capital letters)

being the owner(s) of the unit located at

_____ Street, Gatineau, Québec
No _____ Street

do hereby appoint : _____
(name of the appointed person, in capital letters)

to attend the Annual General Meeting of co-owners to be held at 7 p.m., on
March 16th, 2022, with authority to sign the attendance sheet and represent me/us, and,
in particular, to take part in the proceedings.

This mandate does not end in case of suspension or adjournment of the meeting and
our proxy will perform his/her duties until the agenda is exhausted and the meeting is
adjourned.

**Please submit your proxies before noon on March 15, 2022, by email to
tournotredame@bellnet.ca or in the mailbox at office 109.**

And I/we signed in _____
(City)

CO-OWNER (signature) Date/Time

CO-OWNER (signature) Date/Time

**Note: Co-owners who will be represented by proxy at the AGM will retain their
voting rights. By signing a proxy, you will therefore receive an email following the
AGM in order to vote for the election of directors, as will the co-owners who will
be present at the AGM.**

**However, if a co-owner is represented by proxy at the AGM and does not vote in
the election, his proxy vote will be assigned to his unit.**

Formulaire de Candidature

[illegible]

Expérience et connaissances pertinentes :

J'affirme qu'aucun conflit d'intérêt n'est en cause et que j'appuierai la mission du Syndicat de la Tour Notre-Dame au meilleur de mes capacités.

Vous devrez fournir votre candidature avant 16 h le 11 mars 2022.

Signature

Date

Candidacy form

This image shows a blank sheet of white paper with horizontal ruling lines. The lines are evenly spaced and extend across the width of the page. There are no margins, text, or other markings on the paper.

Experience et relevant knowledge :

I affirm that there is no conflict of interest involved and that I will support the mission of the Syndicat de la Tour Notre-Dame to the best of my ability.

You will need to submit your candidacy before 4 pm on March 11, 2022.

Signature

Date

Syndicat des copropriétaires de la Tour Notre-Dame Assemblée générale annuelle / Annual General Meeting

Ordre du jour / Agenda

16 mars 2022 à 19 h / March 16th, 2022, 7 p.m.

18 h à 19 h : inscriptions / 6 pm to 7 pm: registration

1 - Ouverture de la séance / <i>Call to order</i>	19 h
2 - Élection des officiers de l'assemblée / <i>Election of Meeting Officers</i>	19 h - 19 h 05
3 - Adoption de l'ordre du jour / <i>Adoption of the Agenda</i>	19 h 05 - 19 h 10
4 - Approbation du procès-verbal de la dernière assemblée générale annuelle / <i>Approval of the minutes of the last AGM</i>	19 h 10 - 19 h 15
5 - Mot du président / <i>Word from the President</i>	19 h 15 - 19 h 30
6. Présentation des états financiers au 31 décembre 2021 / <i>Presentation of the Financial Results as of December 31, 2021</i>	19 h 30 - 20 h
7 - Période de questions numéro 1 / <i>questions period number 1</i>	20 h - 20 h 30
8 - Consultation sur le budget prévisionnel pour 2022 / <i>Consultation on the 2022 Forecasted Budget</i>	20 h 30 - 21 h
9 - Procédure d'élection des membres du C.A. / <i>Procedure for the election of members of the Board of Directors</i>	21 h - 21 h 15
10 - Rapport du Comité d'infrastructure / <i>Report of the Infrastructure Comity</i>	21 h 15 - 21 h 30
11 - Plan de gestion de l'actif / <i>Reserve Fund Study</i>	21 h 30 - 21 h 40
12 - Motion sur les chiens (vote) - Annexe A / <i>Motion on dogs (vote) - Annex A</i>	21 h 40 - 21 h 45
13 - Motion sur la location des fractions (vote) - Annexe B / <i>Motion related to the rental of private units (vote) - Annex B</i>	21 h 45 - 21 h 50
14 - Période de questions numéro 2 / <i>Questions period number 2</i>	21 h 50 - 22 h
15 - Levée de la séance / <i>Adjournment of the meeting</i>	22 h

SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES DE LA TOUR NOTRE-DAME

Budget prévisionnel 2022 - Fonds d'opération

	Budget 2021	Résultats 2021 *	Budget 2022
Revenus	\$	\$	\$
Charges communes	733 414	733 414	854 000
Buanderie, Cablo-diffusion et revenus divers	107 624	106 810	108 000
Total	841 038	840 224	962 000
Dépenses			
Entretien général (1)	250 000	233 337	283 000
Énergie (Gazifère et Hydro-Québec)	130 000	66 055	70 000
Entretien extérieur (2)	18 000	6 707	15 000
Assurances	156 000	94 562	156 000
Communications (3)	103 000	89 675	90 000
Salaires et bénéfices (4)	148 000	150 431	150 000
Frais de gestion	81 000	92 147	92 000
Administration (5)	31 500	19 902	21 000
Honoraires professionnels (6)	50 000	56 158	35 000
Fonds d'auto-assurance (7)	75 000	0	50 000
Total	1 042 500	808 974	962 000
Excédent des revenus sur les dépenses	-201 462	31 250	0

* Résultats préliminaires

SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES DE LA TOUR NOTRE-DAME

Forecasted 2022 Budget - Operations Fund

	Budget 2021	Results 2021 *	Budget 2022
Revenues	\$	\$	\$
Common charges	733 414	733 414	854 000
Laundry, Cable and Various	107 624	106 810	108 000
Total	841 038	840 224	962 000
Expenses			
General Maintenance (1)	250 000	233 337	283 000
Energy (Gazifère and Hydro-Québec)	130 000	66 055	70 000
Exterior Maintenance (2)	18 000	6 707	15 000
Insurances	156 000	94 562	156 000
Communications (3)	103 000	89 675	90 000
Salaries and Benefits (4)	148 000	150 431	150 000
Management Fees	81 000	92 147	92 000
Administration (5)	31 500	19 902	21 000
Professional fees (6)	50 000	56 158	35 000
Shelf-Insurance Fund (7)	75 000	0	50 000
Total	1 042 500	808 974	962 000
Revenues - Expenses	-201 462	31 250	0

* Preliminary Results

SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES DE LA TOUR NOTRE-DAME

Budget prévisionnel 2022 - Fonds de prévoyance

	Budget 2021	Résultat 2021	Budget 2022
Revenus	\$	\$	\$
Charges communes (8)	119 475	119 475	247 000
Cotisation spéciale	543 102	543 102	369 500
Intérêts	3 000	1 925	1 000
Total	665 577	664 502	617 500
Dépenses			
Investissements décrites dans le plan de maintien de l'actif: (9)			
Dalles (sol des garages) + Garde-corps au toit			6 755
Dalle structurale en béton - Balcon			22 995
Réfection des couloirs (tapis-murs-plafonds)			146 712
Réseaux d'eau domestique (sur 8 ans)			28 319
Système de chaleur (remplacement) + génératrice			27 622
Études spécialisées	60 000	54 217	
Système de protection incendie	49 575	54 173	
Réfection du garage	1 315 901	1 714 924	
Système de détection des fuites d'eau	160 000	99 633	100 000
Vérification de la structure extérieure	0	39 283	
Total	1 585 476	1 962 230	332 403
Excédent des revenus sur les dépenses	-919 899	-1 297 728	285 097

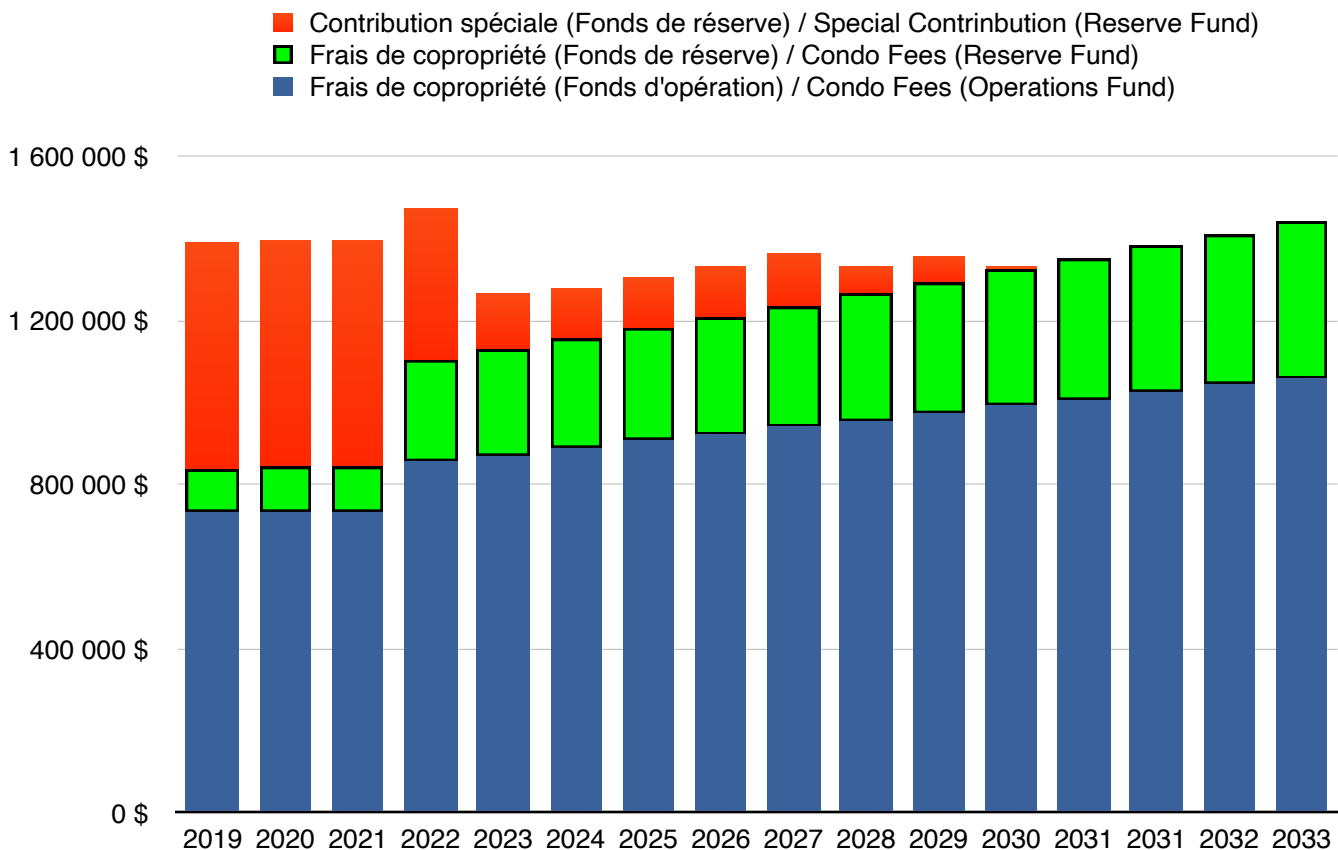
SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES DE LA TOUR NOTRE-DAME

Forecasted 2022 Budget - Reserve Fund

	Budget 2021	Results 2021	Budget 2022
Revenues	\$	\$	\$
Common charges (8)	119 475	119 475	247 000
Special Contribution	543 102	543 102	369 500
Interests	3 000	1 925	1 000
Total	665 577	664 502	617 500
Expenses			
Investments of the Assets Management Plan (9)			
Slabs (floor of garages) + Roof Railings			6 755
Structural concrete slab - Balcony			22 995
Renovation of corridors (carpets-walls-ceilings)			146 712
Domestic water networks (over 8 years)			28 319
Heat system (replacement) + generator			27 622
Specialized Studies	60 000	54 217	
Fire Protection System	49 575	54 173	
Garage repairs	1 315 901	1 714 924	
Water-leak Protection System	160 000	99 633	100 000
Exterior Envelope Verification	0	39 283	
Total	1 585 476	1 962 230	332 403
Revenues - Expenses	-919 899	-1 297 728	285 097

Syndicat des copropriétaires de la Tour Notre-Dame Assemblée générale annuelle / Annual General Meeting

Évolution des frais de copropriété Condo Fees Evolution



Note 1: L'augmentation des charges totales de 2021 à 2022 est de 5,3 % / The overall augmentation from 2021 to 2022 is 5,3 %

Note 2: Les données de 2023 à 2033 sont prévisionnelles / Data for 2023 till 2033 is forecasted

Syndicat des copropriétaires de la Tour Notre-Dame Assemblée générale annuelle / Annual General Meeting

Budget prévisionnel 2022 Notes explicatives

Budget du Fonds d'opérations

1 - Entretien général: comprend les dépenses relatives aux systèmes de chauffage, de ventilation, de plomberie et d'électricité, les frais de location d'équipement, de nettoyage des aires communes, de location d'équipement ainsi que les frais relatifs à l'entretien des ascenseurs et de gestion des ordures.

Les dépenses comptabilisées dans ce poste comprennent également diverses réparations dans les couloirs et l'installation de portes pour le système de détection des fuites d'eau.

L'augmentation de 150 000 \$ dans ce poste budgétaire est principalement attribuable à la réalisation des dernières étapes du projet d'installation d'un système de détection des fuites d'eau et à la réparation de plusieurs fenêtres.

2 - Entretien extérieur: ceci comprend les dépenses relatives au déneigement, à la tonte de gazon et à l'aménagement paysager.

La diminution des dépenses en 2021 découle du fait que des ressources internes ont effectué certaines tâches qui étaient jusqu'ici réalisées par des sous-traitants.

3 - Communications: Ceci comprend les frais de téléphonie et d'internet, lesquels servent notamment à faire fonctionner les systèmes de protection incendie. Cela comprend également les frais relatifs à la cablo-diffusion dans l'immeuble.

4 - Salaires et bénéfices: Ceci comprend les salaires du concierge et du surintendant et de l'adjoint administratif du bureau de la Tour Notre-Dame.

Un concierge en résidence s'est joint à l'équipe de la Tour. Ceci permettra un meilleur suivi de ce qui se passe à la TND et facilitera les interventions d'urgence.

5 - Administration: Cela comprend tous les frais relatifs au bureau de la Tour Notre-Dame, les frais d'abonnement au logiciel Condo-Manager, les diverses taxes et licences, etc.

6 - Honoraires professionnels: Ceci comprend les frais relatifs à la vérification des états financiers du Syndicat, les frais juridiques encourus dans le cadre de divers dossier ainsi que de frais relatifs aux études spécialisés (architecture, ingénierie). Cette année, les honoraires seront principalement alignés sur l'étude de l'enveloppe du bâtiment.

7 - Fonds d'auto-assurance: Ce fonds comprend une somme correspondant au montant de la plus grande franchise que le syndicat devrait payer en cas de sinistre à son assureur. Il deviendra obligatoire dès avril 2022.

Budget du Fonds de prévoyance

8 - Contributions au fonds de prévoyance: Le budget prévisionnel est aligné sur le scénario de contribution proposé par la firme Despatie Beauchemin dans le cadre du plan de gestion de l'actif de la Tour.

Le scénario proposé vise à ajuster, sur une période de transition de 10 ans, la contribution au fonds de manière à répondre aux besoins de l'immeuble au cours des 25 prochaines années. Ce scénario propose un ajustement sur deux fronts, soit une augmentation de la contribution annuelle au fonds de prévoyance afin d'atteindre le niveau adéquat.

9 - Dépenses du plan de maintien de l'actif: Le Plan de gestion de l'actif contient une annexe intitulée « Plan de maintien de l'actif » qui décrit les projets qui devront être entrepris au fil des ans et dont le financement proviendra du fonds de prévoyance.

Pour connaître le détails de chaque projet, veuillez vous référer à cette annexe, disponible sur le portail Web sous la rubrique AGA 2022.

Budget pour la réfection du revêtement extérieur de la Tour Notre-Dame

Des travaux majeurs au revêtement de maçonnerie seront financés par une contribution spéciale qui ne figure pas dans les prévisions actuelles.

Il faudra donc prévoir une cotisation spéciale de l'ordre d'environ 6,000,000 \$, prévu vers 2026.

Il est à noter que le Syndicat entreprend des démarches en Cour afin de récupérer une portion de cette dépense majeure.

Syndicat des copropriétaires de la Tour Notre-Dame Assemblée générale annuelle / Annual General Meeting

2022 Estimated Budget Explanatory Notes

Operations Fund Budget

1 - General maintenance: includes expenses relating to heating, ventilation, plumbing and electrical systems, equipment rental costs, cleaning of common areas, equipment rental and maintenance costs, elevator maintenance and garbage management.

These expenses also include various repairs in the corridors and the installation of doors for the water-leak detection system.

The increase of \$150,000 in this budget item is mainly attributable to the completion of the final stages of the project to install a water leak detection system and the repair of several windows.

2 - Outdoor maintenance: this includes expenses related to snow removal, lawn mowing and landscaping.

The decrease in expenses in 2021 stems from the fact that internal resources carried out certain tasks that were previously carried out by subcontractors.

3 - Communications: This includes telephone and internet costs, which are used in particular to operate fire protection systems. This also includes the cost of cable television in the building.

4 - Salaries and benefits: This includes the salaries of the janitor and the superintendent and the administrative assistant of the Notre-Dame Tower office.

A resident concierge has joined the Tower team. This will allow better monitoring of what is happening at the Tower and facilitate emergency interventions.

5 - Administration: This includes all fees related to the Tour Notre-Dame office, Condo-Manager software subscription fees, various taxes and licenses, etc.

6 - Professional fees: This includes costs relating to the audit of the Syndicate's financial statements, legal costs incurred in the context of various files as well as costs relating to specialized studies (architecture, engineering). This year, the fees will be mainly aligned with the study of the building envelope.

7 - Self-insurance fund: This fund includes an amount corresponding to the amount of the largest deductible that the syndicate should pay in the event of a claim to its insurer. It will become mandatory from April 2022.

Reserve Fund Budget

8 - Contributions to the Reserve Fund: The provisional budget is aligned with the contribution scenario proposed by the firm Despatie Beauchemin as part of the Tower's asset management plan.

The proposed scenario aims to adjust, over a transition period of 10 years, the contribution to the fund so as to meet the needs of the building over the next 25 years. This scenario proposes an adjustment on two fronts, namely an increase in the annual contribution to the contingency fund in order to reach the adequate level.

9 - Asset Maintenance Plan Expenses: The Asset Management Plan contains an appendix titled "Plan de maintien de l'actif" which outlines the projects that will need to be undertaken over the years and from which funding will come from the Reserve Fund.

For the details of each project, please refer to this appendix, available on the web portal under the title AGM 2022.

Budget for the repair of the Building Envelope

Major work on the masonry lining will be financed by a special contribution which does not figure in the current forecasts.

It will therefore be necessary to provide for a special contribution of approximately \$6,000,000, expected around 2026.

It should be noted that the Syndicat is undertaking legal action to recover a portion of this major expense.

Syndicat des copropriétaires de la Tour Notre-Dame Assemblée générale annuelle / Annual General Meeting

AVIS DE COTISATION / NOTICE OF PAYMENTS

		Frais de copropriété (Fonds d'opération + fonds de prévoyance + Vidéotron)			Cotisation spéciale 2022	CALENDRIER DES PAIEMENTS	
		Condo Fees (Operations Fund + Reserve Fund + Vidéotron)			2022 Special Contribution	CALENDAR OF PAYMENTS	
A	B	C	D	E	F	Avril 2022 (D + F)	Mai à décembre 2022 (E + F)
Unité	Quote -part	Janvier à mars 2022 / January till March 2022	Avril 2022 / April 2022 (E-C) X 3 + E	Mai à décembre 2022 / May till December 2022	Avril à décembre 2022 / April till December 2022	April 2022 (D + F)	May to December 2022 (E + F)
101	0,51	387,17 \$	824,58 \$	496,52 \$	209,38 \$	1 033,96 \$	705,90 \$
102	0,42	323,87 \$	684,09 \$	413,92 \$	172,43 \$	856,52 \$	586,36 \$
103	0,52	394,20 \$	840,19 \$	505,70 \$	213,49 \$	1 053,68 \$	719,19 \$
104	0,40	309,80 \$	652,87 \$	395,57 \$	164,22 \$	817,09 \$	559,79 \$
105	0,60	450,47 \$	965,07 \$	579,12 \$	246,33 \$	1 211,41 \$	825,45 \$
106	0,63	471,57 \$	1 011,90 \$	606,65 \$	258,65 \$	1 270,55 \$	865,30 \$
107	0,26	211,33 \$	434,33 \$	267,08 \$	106,74 \$	541,07 \$	373,82 \$
108	0,56	422,33 \$	902,63 \$	542,41 \$	229,91 \$	1 132,54 \$	772,32 \$
109	0,29	177,24 \$	293,81 \$	206,38 \$	119,06 \$	412,87 \$	325,44 \$
201	0,51	387,17 \$	824,58 \$	496,52 \$	209,38 \$	1 033,96 \$	705,90 \$
202	0,51	387,17 \$	824,58 \$	496,52 \$	209,38 \$	1 033,96 \$	705,90 \$
203	0,46	352,00 \$	746,53 \$	450,63 \$	188,86 \$	935,39 \$	639,49 \$
204	0,70	520,80 \$	1 121,18 \$	670,90 \$	287,39 \$	1 408,56 \$	958,29 \$
205	0,40	309,80 \$	652,87 \$	395,57 \$	164,22 \$	817,09 \$	559,79 \$
206	0,40	309,80 \$	652,87 \$	395,57 \$	164,22 \$	817,09 \$	559,79 \$

207	0,61	457,50 \$	980,68 \$	588,30 \$	250,44 \$	1 231,12 \$	838,74 \$
208	0,64	478,60 \$	1 027,51 \$	615,83 \$	262,76 \$	1 290,27 \$	878,59 \$
209	0,38	295,73 \$	621,65 \$	377,21 \$	156,01 \$	777,66 \$	533,22 \$
301	0,51	387,17 \$	824,58 \$	496,52 \$	209,38 \$	1 033,96 \$	705,90 \$
302	0,51	387,17 \$	824,58 \$	496,52 \$	209,38 \$	1 033,96 \$	705,90 \$
303	0,47	359,03 \$	762,14 \$	459,81 \$	192,96 \$	955,10 \$	652,77 \$
304	0,70	520,80 \$	1 121,18 \$	670,90 \$	287,39 \$	1 408,56 \$	958,29 \$
305	0,40	309,80 \$	652,87 \$	395,57 \$	164,22 \$	817,09 \$	559,79 \$
306	0,40	309,80 \$	652,87 \$	395,57 \$	164,22 \$	817,09 \$	559,79 \$
307	0,61	457,50 \$	980,68 \$	588,30 \$	250,44 \$	1 231,12 \$	838,74 \$
308	0,64	478,60 \$	1 027,51 \$	615,83 \$	262,76 \$	1 290,27 \$	878,59 \$
309	0,38	295,73 \$	621,65 \$	377,21 \$	156,01 \$	777,66 \$	533,22 \$
401	0,51	387,17 \$	824,58 \$	496,52 \$	209,38 \$	1 033,96 \$	705,90 \$
402	0,51	387,17 \$	824,58 \$	496,52 \$	209,38 \$	1 033,96 \$	705,90 \$
403	0,47	359,03 \$	762,14 \$	459,81 \$	192,96 \$	955,10 \$	652,77 \$
404	0,70	520,80 \$	1 121,18 \$	670,90 \$	287,39 \$	1 408,56 \$	958,29 \$
405	0,40	309,80 \$	652,87 \$	395,57 \$	164,22 \$	817,09 \$	559,79 \$
406	0,40	309,80 \$	652,87 \$	395,57 \$	164,22 \$	817,09 \$	559,79 \$
407	0,61	457,50 \$	980,68 \$	588,30 \$	250,44 \$	1 231,12 \$	838,74 \$
408	0,64	478,60 \$	1 027,51 \$	615,83 \$	262,76 \$	1 290,27 \$	878,59 \$
409	0,38	295,73 \$	621,65 \$	377,21 \$	156,01 \$	777,66 \$	533,22 \$
501	0,51	387,17 \$	824,58 \$	496,52 \$	209,38 \$	1 033,96 \$	705,90 \$
502	0,51	387,17 \$	824,58 \$	496,52 \$	209,38 \$	1 033,96 \$	705,90 \$
503	0,47	359,03 \$	762,14 \$	459,81 \$	192,96 \$	955,10 \$	652,77 \$
504	0,70	520,80 \$	1 121,18 \$	670,90 \$	287,39 \$	1 408,56 \$	958,29 \$
505	0,40	309,80 \$	652,87 \$	395,57 \$	164,22 \$	817,09 \$	559,79 \$
506	0,40	309,80 \$	652,87 \$	395,57 \$	164,22 \$	817,09 \$	559,79 \$
507	0,61	457,50 \$	980,68 \$	588,30 \$	250,44 \$	1 231,12 \$	838,74 \$

508	0,64	478,60 \$	1 027,51 \$	615,83 \$	262,76 \$	1 290,27 \$	878,59 \$
509	0,38	295,73 \$	621,65 \$	377,21 \$	156,01 \$	777,66 \$	533,22 \$
601	0,51	387,17 \$	824,58 \$	496,52 \$	209,38 \$	1 033,96 \$	705,90 \$
602	0,51	387,17 \$	824,58 \$	496,52 \$	209,38 \$	1 033,96 \$	705,90 \$
603	0,46	352,00 \$	746,53 \$	450,63 \$	188,86 \$	935,39 \$	639,49 \$
604	0,70	520,80 \$	1 121,18 \$	670,90 \$	287,39 \$	1 408,56 \$	958,29 \$
605	0,40	309,80 \$	652,87 \$	395,57 \$	164,22 \$	817,09 \$	559,79 \$
606	0,40	309,80 \$	652,87 \$	395,57 \$	164,22 \$	817,09 \$	559,79 \$
607	0,61	457,50 \$	980,68 \$	588,30 \$	250,44 \$	1 231,12 \$	838,74 \$
608	0,64	478,60 \$	1 027,51 \$	615,83 \$	262,76 \$	1 290,27 \$	878,59 \$
609	0,38	295,73 \$	621,65 \$	377,21 \$	156,01 \$	777,66 \$	533,22 \$
701	0,51	387,17 \$	824,58 \$	496,52 \$	209,38 \$	1 033,96 \$	705,90 \$
702	0,51	387,17 \$	824,58 \$	496,52 \$	209,38 \$	1 033,96 \$	705,90 \$
703	0,46	352,00 \$	746,53 \$	450,63 \$	188,86 \$	935,39 \$	639,49 \$
704	0,70	520,80 \$	1 121,18 \$	670,90 \$	287,39 \$	1 408,56 \$	958,29 \$
705	0,40	309,80 \$	652,87 \$	395,57 \$	164,22 \$	817,09 \$	559,79 \$
706	0,40	309,80 \$	652,87 \$	395,57 \$	164,22 \$	817,09 \$	559,79 \$
707	0,61	457,50 \$	980,68 \$	588,30 \$	250,44 \$	1 231,12 \$	838,74 \$
708	0,64	478,60 \$	1 027,51 \$	615,83 \$	262,76 \$	1 290,27 \$	878,59 \$
709	0,38	295,73 \$	621,65 \$	377,21 \$	156,01 \$	777,66 \$	533,22 \$
801	0,51	387,17 \$	824,58 \$	496,52 \$	209,38 \$	1 033,96 \$	705,90 \$
802	0,51	387,17 \$	824,58 \$	496,52 \$	209,38 \$	1 033,96 \$	705,90 \$
803	0,46	352,00 \$	746,53 \$	450,63 \$	188,86 \$	935,39 \$	639,49 \$
804	0,70	520,80 \$	1 121,18 \$	670,90 \$	287,39 \$	1 408,56 \$	958,29 \$
805	0,40	309,80 \$	652,87 \$	395,57 \$	164,22 \$	817,09 \$	559,79 \$
806	0,40	309,80 \$	652,87 \$	395,57 \$	164,22 \$	817,09 \$	559,79 \$
807	0,61	457,50 \$	980,68 \$	588,30 \$	250,44 \$	1 231,12 \$	838,74 \$
808	0,64	478,60 \$	1 027,51 \$	615,83 \$	262,76 \$	1 290,27 \$	878,59 \$

809	0,38	295,73 \$	621,65 \$	377,21 \$	156,01 \$	777,66 \$	533,22 \$
901	0,51	387,17 \$	824,58 \$	496,52 \$	209,38 \$	1 033,96 \$	705,90 \$
902	0,51	387,17 \$	824,58 \$	496,52 \$	209,38 \$	1 033,96 \$	705,90 \$
903	0,46	352,00 \$	746,53 \$	450,63 \$	188,86 \$	935,39 \$	639,49 \$
904	0,70	520,80 \$	1 121,18 \$	670,90 \$	287,39 \$	1 408,56 \$	958,29 \$
905	0,40	309,80 \$	652,87 \$	395,57 \$	164,22 \$	817,09 \$	559,79 \$
906	0,40	309,80 \$	652,87 \$	395,57 \$	164,22 \$	817,09 \$	559,79 \$
907	0,61	457,50 \$	980,68 \$	588,30 \$	250,44 \$	1 231,12 \$	838,74 \$
908	0,64	478,60 \$	1 027,51 \$	615,83 \$	262,76 \$	1 290,27 \$	878,59 \$
909	0,38	295,73 \$	621,65 \$	377,21 \$	156,01 \$	777,66 \$	533,22 \$
1001	0,51	387,17 \$	824,58 \$	496,52 \$	209,38 \$	1 033,96 \$	705,90 \$
1002	0,51	387,17 \$	824,58 \$	496,52 \$	209,38 \$	1 033,96 \$	705,90 \$
1003	0,46	352,00 \$	746,53 \$	450,63 \$	188,86 \$	935,39 \$	639,49 \$
1004	0,70	520,80 \$	1 121,18 \$	670,90 \$	287,39 \$	1 408,56 \$	958,29 \$
1005	0,40	309,80 \$	652,87 \$	395,57 \$	164,22 \$	817,09 \$	559,79 \$
1006	0,40	309,80 \$	652,87 \$	395,57 \$	164,22 \$	817,09 \$	559,79 \$
1007	0,61	457,50 \$	980,68 \$	588,30 \$	250,44 \$	1 231,12 \$	838,74 \$
1008	0,64	478,60 \$	1 027,51 \$	615,83 \$	262,76 \$	1 290,27 \$	878,59 \$
1009	0,38	295,73 \$	621,65 \$	377,21 \$	156,01 \$	777,66 \$	533,22 \$
1101	0,51	387,17 \$	824,58 \$	496,52 \$	209,38 \$	1 033,96 \$	705,90 \$
1102	0,51	387,17 \$	824,58 \$	496,52 \$	209,38 \$	1 033,96 \$	705,90 \$
1103	0,46	352,00 \$	746,53 \$	450,63 \$	188,86 \$	935,39 \$	639,49 \$
1104	0,70	520,80 \$	1 121,18 \$	670,90 \$	287,39 \$	1 408,56 \$	958,29 \$
1105	0,40	309,80 \$	652,87 \$	395,57 \$	164,22 \$	817,09 \$	559,79 \$
1106	0,40	309,80 \$	652,87 \$	395,57 \$	164,22 \$	817,09 \$	559,79 \$
1107	0,61	457,50 \$	980,68 \$	588,30 \$	250,44 \$	1 231,12 \$	838,74 \$
1108	0,64	478,60 \$	1 027,51 \$	615,83 \$	262,76 \$	1 290,27 \$	878,59 \$
1109	0,38	295,73 \$	621,65 \$	377,21 \$	156,01 \$	777,66 \$	533,22 \$

1201	0,51	387,17 \$	824,58 \$	496,52 \$	209,38 \$	1 033,96 \$	705,90 \$
1202	0,51	387,17 \$	824,58 \$	496,52 \$	209,38 \$	1 033,96 \$	705,90 \$
1203	0,46	352,00 \$	746,53 \$	450,63 \$	188,86 \$	935,39 \$	639,49 \$
1204	0,70	520,80 \$	1 121,18 \$	670,90 \$	287,39 \$	1 408,56 \$	958,29 \$
1205	0,40	309,80 \$	652,87 \$	395,57 \$	164,22 \$	817,09 \$	559,79 \$
1206	0,40	309,80 \$	652,87 \$	395,57 \$	164,22 \$	817,09 \$	559,79 \$
1207	0,61	457,50 \$	980,68 \$	588,30 \$	250,44 \$	1 231,12 \$	838,74 \$
1208	0,64	478,60 \$	1 027,51 \$	615,83 \$	262,76 \$	1 290,27 \$	878,59 \$
1209	0,38	295,73 \$	621,65 \$	377,21 \$	156,01 \$	777,66 \$	533,22 \$
1301	0,51	387,17 \$	824,58 \$	496,52 \$	209,38 \$	1 033,96 \$	705,90 \$
1302	0,51	387,17 \$	824,58 \$	496,52 \$	209,38 \$	1 033,96 \$	705,90 \$
1303	0,46	352,00 \$	746,53 \$	450,63 \$	188,86 \$	935,39 \$	639,49 \$
1304	0,70	520,80 \$	1 121,18 \$	670,90 \$	287,39 \$	1 408,56 \$	958,29 \$
1305	0,40	309,80 \$	652,87 \$	395,57 \$	164,22 \$	817,09 \$	559,79 \$
1306	0,40	309,80 \$	652,87 \$	395,57 \$	164,22 \$	817,09 \$	559,79 \$
1307	0,61	457,50 \$	980,68 \$	588,30 \$	250,44 \$	1 231,12 \$	838,74 \$
1308	0,64	478,60 \$	1 027,51 \$	615,83 \$	262,76 \$	1 290,27 \$	878,59 \$
1309	0,38	295,73 \$	621,65 \$	377,21 \$	156,01 \$	777,66 \$	533,22 \$
1401	0,51	387,17 \$	824,58 \$	496,52 \$	209,38 \$	1 033,96 \$	705,90 \$
1402	0,51	387,17 \$	824,58 \$	496,52 \$	209,38 \$	1 033,96 \$	705,90 \$
1403	0,46	352,00 \$	746,53 \$	450,63 \$	188,86 \$	935,39 \$	639,49 \$
1404	0,70	520,80 \$	1 121,18 \$	670,90 \$	287,39 \$	1 408,56 \$	958,29 \$
1405	0,40	309,80 \$	652,87 \$	395,57 \$	164,22 \$	817,09 \$	559,79 \$
1406	0,40	309,80 \$	652,87 \$	395,57 \$	164,22 \$	817,09 \$	559,79 \$
1407	0,61	457,50 \$	980,68 \$	588,30 \$	250,44 \$	1 231,12 \$	838,74 \$
1408	0,64	478,60 \$	1 027,51 \$	615,83 \$	262,76 \$	1 290,27 \$	878,59 \$
1409	0,38	295,73 \$	621,65 \$	377,21 \$	156,01 \$	777,66 \$	533,22 \$
1501	0,51	387,17 \$	824,58 \$	496,52 \$	209,38 \$	1 033,96 \$	705,90 \$

1502	0,51	387,17 \$	824,58 \$	496,52 \$	209,38 \$	1 033,96 \$	705,90 \$
1503	0,46	352,00 \$	746,53 \$	450,63 \$	188,86 \$	935,39 \$	639,49 \$
1504	0,70	520,80 \$	1 121,18 \$	670,90 \$	287,39 \$	1 408,56 \$	958,29 \$
1505	0,40	309,80 \$	652,87 \$	395,57 \$	164,22 \$	817,09 \$	559,79 \$
1506	0,40	309,80 \$	652,87 \$	395,57 \$	164,22 \$	817,09 \$	559,79 \$
1507	0,61	457,50 \$	980,68 \$	588,30 \$	250,44 \$	1 231,12 \$	838,74 \$
1508	0,64	478,60 \$	1 027,51 \$	615,83 \$	262,76 \$	1 290,27 \$	878,59 \$
1509	0,38	295,73 \$	621,65 \$	377,21 \$	156,01 \$	777,66 \$	533,22 \$
1601	0,51	387,17 \$	824,58 \$	496,52 \$	209,38 \$	1 033,96 \$	705,90 \$
1602	0,51	387,17 \$	824,58 \$	496,52 \$	209,38 \$	1 033,96 \$	705,90 \$
1603	0,46	352,00 \$	746,53 \$	450,63 \$	188,86 \$	935,39 \$	639,49 \$
1604	0,70	520,80 \$	1 121,18 \$	670,90 \$	287,39 \$	1 408,56 \$	958,29 \$
1605	0,40	309,80 \$	652,87 \$	395,57 \$	164,22 \$	817,09 \$	559,79 \$
1606	0,40	309,80 \$	652,87 \$	395,57 \$	164,22 \$	817,09 \$	559,79 \$
1607	0,61	457,50 \$	980,68 \$	588,30 \$	250,44 \$	1 231,12 \$	838,74 \$
1608	0,64	478,60 \$	1 027,51 \$	615,83 \$	262,76 \$	1 290,27 \$	878,59 \$
1609	0,38	295,73 \$	621,65 \$	377,21 \$	156,01 \$	777,66 \$	533,22 \$
1701	0,51	387,17 \$	824,58 \$	496,52 \$	209,38 \$	1 033,96 \$	705,90 \$
1702	0,51	387,17 \$	824,58 \$	496,52 \$	209,38 \$	1 033,96 \$	705,90 \$
1703	0,46	352,00 \$	746,53 \$	450,63 \$	188,86 \$	935,39 \$	639,49 \$
1704	0,70	520,80 \$	1 121,18 \$	670,90 \$	287,39 \$	1 408,56 \$	958,29 \$
1705	0,40	309,80 \$	652,87 \$	395,57 \$	164,22 \$	817,09 \$	559,79 \$
1706	0,40	309,80 \$	652,87 \$	395,57 \$	164,22 \$	817,09 \$	559,79 \$
1707	0,61	457,50 \$	980,68 \$	588,30 \$	250,44 \$	1 231,12 \$	838,74 \$
1708	0,64	478,60 \$	1 027,51 \$	615,83 \$	262,76 \$	1 290,27 \$	878,59 \$
1709	0,38	295,73 \$	621,65 \$	377,21 \$	156,01 \$	777,66 \$	533,22 \$
1801	0,51	387,17 \$	824,58 \$	496,52 \$	209,38 \$	1 033,96 \$	705,90 \$
1802	0,51	387,17 \$	824,58 \$	496,52 \$	209,38 \$	1 033,96 \$	705,90 \$

1803	0,46	352,00 \$	746,53 \$	450,63 \$	188,86 \$	935,39 \$	639,49 \$
1804	0,70	520,80 \$	1 121,18 \$	670,90 \$	287,39 \$	1 408,56 \$	958,29 \$
1805	0,40	309,80 \$	652,87 \$	395,57 \$	164,22 \$	817,09 \$	559,79 \$
1806	0,40	309,80 \$	652,87 \$	395,57 \$	164,22 \$	817,09 \$	559,79 \$
1807	0,61	457,50 \$	980,68 \$	588,30 \$	250,44 \$	1 231,12 \$	838,74 \$
1808	0,64	478,60 \$	1 027,51 \$	615,83 \$	262,76 \$	1 290,27 \$	878,59 \$
1809	0,38	295,73 \$	621,65 \$	377,21 \$	156,01 \$	777,66 \$	533,22 \$
1901	0,51	387,17 \$	824,58 \$	496,52 \$	209,38 \$	1 033,96 \$	705,90 \$
1902	0,51	387,17 \$	824,58 \$	496,52 \$	209,38 \$	1 033,96 \$	705,90 \$
1903	0,46	352,00 \$	746,53 \$	450,63 \$	188,86 \$	935,39 \$	639,49 \$
1904	0,70	520,80 \$	1 121,18 \$	670,90 \$	287,39 \$	1 408,56 \$	958,29 \$
1905	0,40	309,80 \$	652,87 \$	395,57 \$	164,22 \$	817,09 \$	559,79 \$
1906	0,40	309,80 \$	652,87 \$	395,57 \$	164,22 \$	817,09 \$	559,79 \$
1907	0,61	457,50 \$	980,68 \$	588,30 \$	250,44 \$	1 231,12 \$	838,74 \$
1908	0,64	478,60 \$	1 027,51 \$	615,83 \$	262,76 \$	1 290,27 \$	878,59 \$
1909	0,38	295,73 \$	621,65 \$	377,21 \$	156,01 \$	777,66 \$	533,22 \$
2001	0,48	366,07 \$	777,75 \$	468,99 \$	197,07 \$	974,82 \$	666,05 \$
2002	0,52	394,20 \$	840,19 \$	505,70 \$	213,49 \$	1 053,68 \$	719,19 \$
2003	0,46	352,00 \$	746,53 \$	450,63 \$	188,86 \$	935,39 \$	639,49 \$
2004	0,70	520,80 \$	1 121,18 \$	670,90 \$	287,39 \$	1 408,56 \$	958,29 \$
2005	0,80	591,14 \$	1 277,28 \$	762,67 \$	328,44 \$	1 605,72 \$	1 091,12 \$
2006	1,28	928,75 \$	2 026,57 \$	1 203,20 \$	525,51 \$	2 552,08 \$	1 728,71 \$
2009	0,38	295,73 \$	621,65 \$	377,21 \$	156,01 \$	777,66 \$	533,22 \$
2101	1,03	752,91 \$	1 636,31 \$	973,76 \$	422,87 \$	2 059,18 \$	1 396,63 \$
2102	0,00				0,00 \$	0,00 \$	0,00 \$
2103	0,46	352,00 \$	746,53 \$	450,63 \$	188,86 \$	935,39 \$	639,49 \$
2104	0,70	520,80 \$	1 121,18 \$	670,90 \$	287,39 \$	1 408,56 \$	958,29 \$
2105	0,80	591,14 \$	1 277,28 \$	762,67 \$	328,44 \$	1 605,72 \$	1 091,12 \$

2106	1,28	928,75 \$	2 026,57 \$	1 203,20 \$	525,51 \$	2 552,08 \$	1 728,71 \$
2109	0,38	295,73 \$	621,65 \$	377,21 \$	156,01 \$	777,66 \$	533,22 \$
2201	2,68	1 913,43 \$	4 212,00 \$	2 488,07 \$	1 100,29 \$	5 312,29 \$	3 588,36 \$
2202	0,85	626,31 \$	1 355,33 \$	808,56 \$	348,97 \$	1 704,30 \$	1 157,53 \$
Mensuel	75 573,18 \$ 161 208,41 \$ 96 981,99 \$ 41 055,56 \$					202 263,97 \$	138 037,55 \$
	Janvier à mars 2022					Avril 2022	Mai à décembre 2022
Sous-total	226 719,55 \$					202 263,97 \$	1 104 300,36 \$
Total	1 533 283,88 \$						

Syndicat des copropriétaires de la Tour Notre-Dame Assemblée générale annuelle / Annual General Meeting

Annexe A / Annex A

Motion relative aux animaux

L'article 182,6,1 de la déclaration de copropriété se lit présentement comme suit:

« Nul copropriétaire ni occupant ne pourra posséder ou garder plus d'un (1) chien et deux (2) chats; »

Il est proposé de remplacer l'article 182,6,1 par:

« Nul copropriétaire ni occupant ne pourra posséder ou garder plus d'un (1) chien et deux (2) chats; En revanche, Le poids du chien ne doit pas dépasser les 30 livres. Le Syndicat, après avoir avisé le copropriétaire qui ne respecte pas cette règle, peut appliquer une clause pénale de 30 \$ par jour. »

Il est entendu que les résidents de la Tour Notre-Dame qui possèdent un chien dont le poids dépasse 30 livres jouissent d'un droit acquis.

Les propriétaires d'unités dont les résidents possèdent un chien dont le poids dépasse 30 livres doivent informer le gestionnaire de la présence de l'animal d'ici le 31 mars 2022.

Une fois enregistrée par le gestionnaire, la présence de l'animal sera tolérée jusqu'au départ du résident.

Tout propriétaire d'animal dont le poids dépasse 30 livres qui n'aura pas reçu d'exemption de la part du gestionnaire d'ici le 31 mars 2022 sera assujéti aux clauses pénales.

English Interpretation (non-official)

Motion relating to animals

Section 182.6.1 of the condominium declaration currently reads as follows:

"No co-owner or occupant may own or keep more than one (1) dog and two (2) cats; »

It is proposed to replace Article 182.6.1 with:

“No co-owner or occupant may own or keep more than one (1) dog and two (2) cats; However, the weight of the dog should not exceed 30 pounds. The Syndicate, after notifying the co-owner who does not respect this rule, may apply a penalty clause of \$30 per day. »

It is understood that residents of Tour Notre-Dame who own a dog weighing more than 30 pounds have an acquired right.

Owners of units whose residents have a dog weighing more than 30 pounds must notify the manager of the animal's presence by March 31, 2022.

Once registered by the manager, the presence of the animal will be tolerated until the departure of the resident.

Any owner of a unit in which an animal weighing more than 30 pounds that has not received an exemption from the manager by March 31, 2022 will be subject to the penalty clauses.

Syndicat des copropriétaires de la Tour Notre-Dame Assemblée générale annuelle / Annual General Meeting

Annexe B / Annex B

Motion relative à la location des fractions

L'article 107,1 de la déclaration de copropriété se lit présentement comme suit:

La location des fractions est autorisée. En revanche, la transformation des parties privatives en chambres destinées à être louées à des personnes distinctes est interdite;

Il est proposé de remplacer l'article 107,1 par:

« La location des fractions est autorisée pour une durée minimale de 3 mois. En revanche, la transformation des parties privatives en chambres destinées à être louées à des personnes distinctes est interdite; »

English Interpretation (non-official)

Motion relating to the rental of fractions

Article 107.1 of the declaration of co-ownership currently reads as follows:

Rental of fractions is permitted. On the other hand, the transformation of the private parts into rooms intended to be rented to different persons is prohibited;

It is proposed to replace Article 107.1 with:

« The rental of fractions is authorized for a minimum period of 3 months. On the other hand, the transformation of the private parts into rooms intended to be rented to different persons is prohibited; »

Syndicat des copropriétaires de la Tour Notre-Dame

Assemblée générale annuelle

PROCÈS-VERBAL

15 septembre 2021 à 19 h

Réunion tenue en mode virtuel (Webex)

ORDRE DU JOUR

1 - Ouverture de la séance / <i>Call to order</i>
2 - Élection des officiers de l'assemblée / <i>Election of Meeting Officers</i>
3 - Adoption de l'ordre du jour / <i>Adoption of the Agenda</i>
4 - Approbation du procès-verbal de la dernière assemblée générale annuelle / <i>Approval of the minutes of the last AGM</i>
5 - Mot de la présidente / <i>Word from the President</i>
6. Présentation des états financiers au 31 décembre 2020 / <i>Presentation of the Financial Results as of December 31, 2020</i>
7 - Période de questions numéro 1 / <i>questions period number 1</i>
8 - Consultation sur le budget prévisionnel pour 2021 / <i>Consultation on the 2021 Forecasted Budget</i>
9 - Procédure d'élection des membres du C.A. / <i>Procedure for the election of members of the Board of Directors</i>
11 - Projet de réparation du garage intérieur / <i>Interior Garage Repairs</i>
12 - Projet de l'étude architecturale / <i>Architectural Projet Update</i>
13 - Période de questions numéro 2 / <i>questions period number 2</i>
14 - Levée de la séance / <i>Adjournment of the meeting</i>

1 - Ouverture de la séance

À 19 h 07, M. Girard annonce que le quorum est atteint.

Il cède la parole à l'avocat Me Morin qui prononce quelques mots d'ouverture.

2 - Élection des officiers de l'assemblée

Sur une proposition de M. André Clément, appuyée par M. Jean-François Robert, il est proposé que Me Morin agisse à titre de président d'assemblée.

Sur une proposition de M. Clément, appuyée par M. Yasser Bessadok, il est proposé que M. Girard agisse à titre de secrétaire d'assemblée.

3 - Approbation du procès-verbal de l'AGA du 21 octobre 2020

Sur une proposition de Mme Joanne Thiffault, appuyée par Mme Karine Papikyan, il est proposé d'adopter le procès-verbal de la dernière assemblée générale annuelle.

4 - Adoption de l'ordre du jour

M. Morin fait la lecture de l'ordre du jour et mentionne qu'il n'y a pas de point 10.

Sur une proposition de Mme Violette Jacques, appuyée par M. Calin Lumperdean, il est proposé d'adopter l'ordre du jour.

Personne ne demande le vote.

5 - Mot du président

Me Morin invite le président sortant du C.A, M. Lumperdean, à prendre la parole.

M. Lumperdean souligne l'excellent travail des membres du conseil malgré cette période difficile de pandémie. Les membres ont en effet assuré la continuité des projets de la Tour Notre-Dame au bénéfice de tous et chacun. Il souligne notamment que la clé pour une bonne administration est d'offrir une gestion saine et rigoureuse avec un modus operandi basé sur la transparence, la disponibilité, la réactivité et l'organisation.

Il souligne que la réfection du stationnement souterrain a nécessité une grande quantité de travail et que tout porte à croire qu'il s'agira d'un grand succès.

Il fait également le point sur les travaux entrepris dans le cadre de la façade du bâtiment.

6 - Présentation des états financiers au 31 décembre 2020

Me Morin invite le comptable Ricky Dumont de la firme Lévesque Marchand Welch SENCRL à présenter les états financiers du dernier exercice financier.

À l'exception d'une réserve attribuable à un montant de 11 000 \$ décrite dans les paragraphes sur le Fondement de l'opinion, il émet une opinion favorable par rapport à la situation financière du syndicat.

Au 31 décembre 2020, le syndicat dispose d'un actif de 1 189 256 \$, montant qui servira à financer divers projets au cours de l'année.

Le Syndicat a signé un contrat avec Phil Électrique pour la mise à jour du système d'alarme d'incendie pour un total de 462 721 \$ en 2019. En date du 31 décembre 2020, un montant de 415 603 \$ a été payé. Le solde et le reste des travaux sont reportés en 2021.

Le Syndicat a signé un contrat avec Béton Concept pour des travaux de réfection du stationnement souterrain pour un total 1 778 000 \$. En date du 31 décembre, aucun montant n'a été payé puisque les travaux ont débuté en 2021. Le montant de l'encaisse servira principalement à payer cette dépense.

En ce qui a trait à la maintenance et aux réparations, une dépense non récurrente additionnelle de 102 299 \$ a été effectuée et est attribuable à un dégât d'eau.

7 - Période de questions numéro 1

Me Morin précise que les questions doivent être reliées au point 5 et au point 6.

Des copropriétaires questionnent la gestion sur la date tardive de l'AGA et sur le fait que les données de 2020 sont transmises à la fin de l'année 2021.

M. Girard confirme que les retards sont attribuables à la pandémie et que le conseil d'administration a l'intention d'organiser la prochaine AGA dans les délais prescrits.

Une copropriétaire souhaite avoir des explications sur les contributions à recevoir de 608 000 \$. M. Dumont, précise qu'il s'agit de la contribution spéciale de 2019 qui a été échelonnée au fil des ans, ce qui explique des comptes à payer de 600 000 \$ en 2020.

M. Dumont précise que les contributions à recevoir pour 2019 ont majoritairement été encaissées et celles de 2020 ont été encaissées au cours de l'année courante. Donc, la majorité des montants ont été perçus après 31 décembre 2020.

Une copropriétaire s'interroge sur les répercussions des cotisations mensuelles impayées et du gel d'augmentation des frais de condo depuis les trois dernières années. Bien qu'il y a certaines unités qui occupent des retards importants, M. Dumont précise que la majorité des cotisations impayées ont été encaissées.

Des copropriétaires remettent en question leur obligation de payer les nouveaux services de câblodistributeur. Me Morin et d'autres membres expliquent que plus de cinquante pour cent des copropriétaires se sont montrés favorables aux services de câblodistributeur dans le cadre d'un sondage et que selon les termes du contrat tous les membres doivent y adhérer à défaut de quoi les tarifs spéciaux ne seront plus valides.

8 - Consultation sur le budget prévisionnel pour 2021

M. Girard mentionne que le budget prévisionnel présenté est une version simplifiée du budget dans laquelle les dépenses courantes de l'immeuble ont été regroupées dans des postes généraux pour faciliter la compréhension de tout un chacun.

Dans la rubrique "entretien général", les coûts sont principalement associés aux sinistres qui ont eu lieu au cours de l'année. Également, il y a eu l'embauche de M. Declan Kennard, qui a effectué plusieurs travaux dans les unités affectées par les sinistres. Cette embauche a représenté des économies substantielles pour le Syndicat.

Dans la rubrique "assurance", il y a une augmentation de plus de cinquante pour cent du coût de la police d'assurance. La Tour est assurée par un consortium d'assureurs et l'équipe de gestion s'affaire à améliorer le dossier du Syndicat afin de pouvoir bénéficier de polices d'assurance plus économiques à l'avenir.

Dans la rubrique "frais de gestion", l'augmentation des dépenses s'explique par le fait que le commis était autrefois une employée de la Tour. Maintenant, M. Yasser Bessadok, le gestionnaire sur le terrain, est un employé de Gestion Allumettières.

Réfection du garage intérieur:

Au niveau du fonds de prévoyance, le déficit prévu pour l'exercice financier de 2021 est de plus de 900 000 \$. Ceci découle du fait que les administrateurs ont pris la décision d'investir dans un projet accéléré de réfection du garage intérieur. Plutôt que de s'en tenir au plan initial de réaliser le projet sur une période de trois phases, les administrateurs ont décidé de suivre les conseils d'experts et de faire le projet en une seule phase, notamment pour économiser de l'argent et pour minimiser les inconvénients associés à trois phases distinctes.

Système de détection de fuites d'eau:

Des investissements ont été effectués afin d'améliorer le rendement du syndicat au niveau des sinistres en procédant à l'installation d'un système de détection de fuites d'eau. Les avantages de ce système sont nombreux et ils contrebalancent les coûts importants, puisqu'il permettra de réduire considérablement l'incidence des sinistres en identifiant les fuites rapidement et précisément. L'installation de ce système accompagné d'entretiens préventifs permettra éventuellement de baisser la prime d'assurance habitation.

Études spécialisées et système de protection incendie:

M. Girard souligne que certains éléments de ces projets qui ont débuté en 2020 ont été repoussés en 2021.

Charges communes et intérêts:

Les cotisations spéciales payées en plusieurs versements successifs d'avril à septembre faisaient partie de la troisième tranche du budget de 2019. En 2021, on prévoit six paiements, d'octobre 2021 à mars 2022, qui correspondent exactement aux cotisations payées d'avril à septembre 2021. Ces versements permettront notamment de renflouer le fonds de prévoyance, à la suite de la réalisation en une seule phase du projet de réfection du garage.

9 - Procédure d'élection des membres du C.A

Tout d'abord, Me Morin aborde le sujet de conflit d'intérêts soulevé par M. Joannisse au début de l'assemblée. Ce dernier souhaitait confirmer que les membres du C.A. devraient éviter de se positionner dans une situation de conflit d'intérêt en étant administrateur.

Me Morin affirme que les membres du conseil doivent effectivement éviter de telles situations et on confirme d'ailleurs que les administrateurs signent un document à cet effet dans le cadre de la présentation de leur candidature.

M. Morin indique les procédures de l'élection de l'assemblée. Il précise que trois postes sont à combler au sein du conseil. Il n'y aura pas d'élection au cours de l'assemblée. Un bulletin de vote sera envoyé aux électeurs par courriel. Il précise également que cette année, les copropriétaires représentés par le biais d'une procuration conservent leur droit de vote.

Chaque candidat fait une brève présentation et expose ses intérêts, ses expériences et sa vision relativement à la gestion du Syndicat.

Les candidats à ces postes sont, par ordre alphabétique:

- M. André Clément
- Mme Violette Jacques

- M. Calin Lumperdean
- Mme Karin Papikyan
- Mme Hélène Rollin

Mme Rollin indique ensuite qu'elle retire sa candidature.

Me Morin invite les copropriétaires à élire un témoin d'élection.

Mme Rollin présente sa candidature et elle est appuyée par M. Clément. Aucune autre proposition n'est formulée.

Mme Rolin agira donc à titre de témoin pour le dépouillement des votes.

11 - Projet de réfection du garage intérieur

M. Robert, expose brièvement les travaux de réfection au garage. Il réitère qu'il était prévu d'effectuer les travaux en trois phases mais que par souci d'économie de temps et d'argent, le Comité d'infrastructure a recommandé de faire le projet en une seule phase, conformément aux recommandations de divers professionnels.

En ce qui concerne la façade de l'immeuble, M. Robert souligne le travail entrepris dans le cadre de la Loi 122. Selon le rapport de Dépatie Beauchemin Consultants, il n'y a pas de conditions dangereuses actuellement. Par ailleurs, la firme a identifié neuf travaux de réfection à faire éventuellement, qu'ils ont regroupés dans trois catégories distinctes : travaux à effectuer d'ici deux ans, entre deux et cinq ans et travaux qui sont moins urgents.

Les travaux que l'on doit effectuer d'ici deux ans, qui feront partie du budget de 2022, sont la réfection de la brique des six étages supérieurs. Depatie Beauchemin Consultants a reçu le mandat de concevoir un plan d'exécution des travaux de réfection et des coûts associés.

M. Robert parle ensuite de travaux de plomberie qui vont devenir prioritaires à moyen terme.

Il termine sa présentation en parlant du mandat octroyé à Dépatie Beauchemin afin d'élaborer un plan de gestion de l'actif, conformément à la loi 16. Ce plan sera accompagné d'un carnet d'entretien.

12- Plan de gestion de l'actif

M. Girard explique les paramètres du plan de gestion de l'actif qui sera produit et qui deviendra un outil de gestion et de planification.

Il permettra de mieux gérer les priorités de réparations, de planifier les réparations majeures et surtout d'évaluer adéquatement les besoins relatifs aux contributions au fonds de prévoyance.

M. Girard explique que la loi 16 adoptée en décembre 2019 obligera éventuellement tous les syndicats, sans exception, à se doter d'une étude de fonds de prévoyance et la mettre à jour tous les cinq ans. Cette loi prévoit également l'établissement d'un carnet d'entretien de l'immeuble qui décrira notamment les entretiens complétés et ceux à faire.

13- Période de questions numéro 2

Un copropriétaire est satisfait de savoir qu'un programme d'entretien préventif sera mis en place. Il propose de vérifier si des subventions en habitation ou de l'aide financière provenant de différents programmes sont offertes par les gouvernements fédéral et provincial ainsi que par des organismes comme la Société d'habitation du Québec.

Un copropriétaire soulève une problématique qu'il considère être présente pour le Syndicat de la TND qui est la détention par un agent d'immeuble de plusieurs procurations ce qui peut être considérée comme un conflit d'intérêt. Une situation similaire s'était produite dans un autre syndicat. La situation fût réglée en soumettant celle-ci aux autorités en matière de courtage immobilier, tel que l'OACIQ.

Une copropriétaire pose des questions relativement au 75 000 \$ de fonds imprévus. M. Girard lui explique que c'est un montant attribué pour des dépenses urgentes.

Elle demande des précisions sur le 50 000 \$ pour les frais reliés au système d'alarme. M. Girard précise que les travaux ne sont pas terminés et que ce sont des montants pour l'achèvement des travaux.

Dans le budget 2020, une copropriétaire se questionne sur le fait que l'on mentionne "budget avec résultats préliminaires". M. Girard, précise que pour être en mesure de présenter un budget à l'AGA, l'administration travaille avec des données préliminaires puisque les états financiers officiels, préparés par le comptable, ne sont souvent disponibles que peu de temps avant l'AGA.

Une copropriétaire demande des explications pour le projet de réfection des corridors. M. Girard explique que c'est un projet qui est étudié par le comité des infrastructures. Des solutions ont été présentées et des travaux seront entamés éventuellement. Il réitère que les projets de réfection du garage en une seule phase et la mise aux normes du système de protection incendie étaient prioritaires en 2021.

Une copropriétaire précise que les copropriétaires devraient avoir une assurance de responsabilité civile d'au moins 2 000 000 \$. Me Morin confirme que c'est une obligation légale pour les copropriétaires d'avoir une assurance responsabilité. Il

souligne néanmoins que pour les locataires, il n'y a pas de telle obligation sauf si le règlement de la copropriété l'ordonne.

14- Levée de la séance

À 22 h, Me Morin déclare la levée de l'assemblée.