

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

Avis de convocation

Gatineau, le 08 octobre 2020

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 21 octobre 2020 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.

Ordre du jour simplifié

Le principal objectif de la réunion sera de permettre au syndicat de respecter ses obligations légales élémentaires. Seuls les points essentiels figurent à l'ordre du jour et il n'y aura pas de point intitulé « varia ».

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 21 octobre 2020 à midi, de telle sorte à nous permettre d'accélérer le processus de comptabilisation des présences.

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

Vous pouvez également déposer votre procuration au bureau 109.

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 21 octobre 2020 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.

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 (attention! Ceci est un nouveau mot de passe. Il n'y a pas de majuscule dans le mot « laurier »)

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

Pour le conseil d'administration,



Nicholas Girard
Gestion Allumettières
388 boulevard Alexandre-Taché
Gatineau (Québec) J9A 1M5
www.gestionallumettieres.com
Tél-Texto: (819) 500-4500

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

Notice of Meeting

Gatineau, October 8th, 2020

To all co-owners:

On behalf of the Board of Directors, I am pleased to invite you to the annual general meeting of the Syndicat des copropriétaires de la Tour Notre-Dame that will take place on October 21, 2020, 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.

Simplified Agenda

The main objective of the meeting will be to enable the syndicat to meet its basic legal obligations. Only the essential items are on the agenda and there will be no item entitled "varia".

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 October 21, 2020 at noon, so that we can speed up the attendance accounting process.

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

You can also bring your proxy in office 109.

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 October 21, 2020 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.

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 (be careful! This is a new password. There is no capital letter in the word "laurier")

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

For the board of directors,



Nicholas Girard

Gestion Allumettières

388 boulevard Alexandre-Taché

Gatineau (Québec) J9A 1M5

www.gestionallumettieres.com

Tél-Texto: (819) 500-4500

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.

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 8), d'ici le 16 octobre 2020.

Les documents doivent être envoyés à tournotredame@bellnet.ca

Le 19 octobre 2020, nous enverrons à tous les copropriétaires le bilan des candidatures reçues et jugées conformes.

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).

Both terms are for two years.

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 8) by October 16, 2020.

Documents should be sent to tournotredame@bellnet.ca

On October 19, 2020, we will send to all co-owners the results of the applications received and deemed compliant.

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: 132 035 0035

Mot de passe: 2852020

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 19 octobre 2020.

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

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 de 18 h à 18 h 30. 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: 132 035 0035

Password: 2852020

Participation through a computer or smartphone

You will receive an email invitation email from "Nicholas Girard, messenger@webex.com" on October 19th, 2020.

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

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 from 6 pm to 6 : 30 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

Au Syndicat;

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 21 octobre 2020, avec pouvoir de nous y représenter et, notamment, de prendre part aux délibérations de l'assemblée et de voter en mon/notre nom.

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 21 octobre 2020, 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

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

Proxy

To the Syndicat,

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
October 21th, 2020, with authority to sign the attendance sheet and represent me/us,
and, in particular, to take part in the proceedings and vote on my/our behalf.

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 October 21, 2020, 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

Formulaire de Candidature

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

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 16 octobre 2020.

Signature

Date

Candidacy form

This image shows a blank sheet of white paper with horizontal ruling lines. The lines are evenly spaced and run 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 October 16, 2020.

Signature

Date

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

Ordre du jour / Agenda

21 octobre 2020 à 19 h / October 21st, 7 p.m.

18 h à 18 30 h : inscriptions / 6 pm to 6:30 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 de la présidente / <i>Word from the President</i>	19 h 15 - 19 h 40
6. Présentation des états financiers au 31 décembre 2019 / <i>Presentation of the Financial Results as of December 31, 2019</i>	19 h 40 - 20 h
7 - Période de questions numéro 1 / <i>questions period number 1</i>	20 h - 20 h 20
8 - Consultation sur le budget prévisionnel pour 2020 / <i>Consultation on the 2020 Forecasted Budget</i>	20 h 20 - 20 h 40
9 - Procédure d'élection des membres du C.A. / <i>Procedure for the election of members of the Board of Directors</i>	20 h 40 - 20 h 55
10 - Présentation sur la Loi 16 / <i>Presentation on Bill 16</i>	20 h 55 - 21 h 05
11 - Projet de réfection du garage intérieur / <i>Interior Garage Repairs</i>	21 h 05 - 21 h 15
12 - Projet de l'étude architecturale / <i>Architectural Projet Update</i>	21 h 15 - 21 h 25
13 - Période de questions numéro 2 / <i>questions period number 2</i>	21 h 25 - 22 h
14 - Levée de la séance / <i>Adjournment of the meeting</i>	22 h

SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES DE LA TOUR NOTRE-DAME

Budget prévisionnel 2020 - Fonds d'opération

	Budget 2019	Résultats 2019	Budget 2020
Revenus	\$	\$	\$
Charges communes	843 694	733 414	733 414
Buanderie, cablo-diffusion et revenus divers	114 336	110 809	109 200
Total	958 030	844 223	842 614
Dépenses			
Entretien général (1)	218 852	257 128	238 700
Énergie (Gazifère et Hydro-Québec)	157 948	166 124	155 000
Entretien extérieur (2)	7 100	9 516	32 400
Assurances	77 235	91 677	90 759
Communications (3)	94 976	92 936	98 500
Salaires et bénéfices (4)	143 384	110 772	91 200
Frais de gestion	80 482	77 932	63 000
Administration et frais divers (5)	28 525	36 073	28 150
Honoraires professionnels (6)	38 000	45 036	37 000
Total	846 502	887 194	834 709
Excédent des revenus sur les dépenses	111 528	-42 971	7 905

SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES DE LA TOUR NOTRE-DAME

2020 Provisional Budget - Operating Fund

	Budget 2019	Results 2019	Budget 2020
Incomes	\$	\$	\$
Common Charges	843 694	733 414	733 414
Laundry room, Cable TV and miscellaneous incomes	114 336	110 809	109 200
Total	958 030	844 223	842 614
Expenses			
General Maintenance (1)	218 852	257 128	238 700
Energy (Gas and Hydro-Québec)	157 948	166 124	155 000
Exterior Maintenance (2)	7 100	9 516	32 400
Insurances	77 235	91 677	90 759
Communications (3)	94 976	92 936	98 500
Salaries and benefits (4)	143 384	110 772	91 200
Management Fees	80 482	77 932	63 000
Administration and various (5)	28 525	36 073	28 150
Professional fees (6)	38 000	45 036	37 000
Total	846 502	887 194	834 709
Surplus or deficit	111 528	-42 971	7 905

SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES DE LA TOUR NOTRE-DAME

Budget prévisionnel 2020 - Fonds de prévoyance

	Budget 2018	Résultats 2018	Budget 2019	Résultats 2019	Budget 2020	Budget 2021	Budget 2022
Revenus	\$	\$	\$	\$	\$	\$	\$
Charges communes et intérêts (placements)	568 861	325 835	1 947 698	1 213 062	552 565	500 000	645 000
Dépenses							
Études spécialisées (7)		2 694	88 731	21 448	75 000	40 000	
Systèmes de protection incendie (8)	188 536	797	231 525	479 007	25 000		
Moulure et peinture dans les couloirs (9)					125 000	75 000	
Réfection du garage intérieur (3 phases) (10)			956 000	0	285 000	285 000	285 000
Réfection de la membrane extérieure (11)							160 000
Systèmes d'eau chaude	90 000	2 311		59 128	20 000		
Plomberie (remplacement de colonnes) (12)						100 000	100 000
Toiture et systèmes d'encrage	35 000				500		100 000
Réfection des balcons			50 000		10 000		
Réfection du système de ventilation	30 000	13 610					
Dépenses diverses (13)	224 000	11 783	23 800	55 679	5 500		
Total	567 536	31 195	1 350 056	615 262	546 000	500 000	645 000
Excédent des revenus sur les dépenses	1 325	294 640	597 642	597 800	6 565	0	0

SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES DE LA TOUR NOTRE-DAME

Provisional Budget 2020 - Reserve fund

	Budget 2018	Results 2018	Budget 2019	Results 2019	Budget 2020	Budget 2021	Budget 2022
Income	\$	\$	\$	\$	\$	\$	\$
Common charges and interest (investments)	568 861	325 835	1 947 698	1 213 062	552 565	500 000	645 000
Expenses							
Specialized Studies (7)		2 694	88 731	21 448	75 000	40 000	
Fire protection systems (8)	188 536	797	231 525	479 007	25 000		
Molding and painting in the hallways (9)					125 000	75 000	
Repair of the indoor garage (3 phases) (10)			956 000	0	285 000	285 000	285 000
Repair of the outer membrane (11)							160 000
Hot water systems	90 000	2 311		59 128	20 000		
Plumbing (replacement of columns) (12)						100 000	100 000
Roofing and inking systems	35 000				500		100 000
Repair of balconies			50 000		10 000		
Repair of the ventilation system	30 000	13 610					
Miscellaneous expenses (13)	224 000	11 783	23 800	55 679	5 500		
Total	567 536	31 195	1 350 056	615 262	546 000	500 000	645 000
Excess of revenue over expenses	1 325	294 640	597 642	597 800	6 565	0	0

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

Budget prévisionnel 2020 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.

L'augmentation du montant alloué à ce poste budgétaire découle d'un projet de remplacement graduel des colonnes verticales de plomberie, lequel est évalué à environ 50 000 \$ par année.

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

L'augmentation du montant alloué à ce poste budgétaire découle d'un projet de réfection des structures de béton que l'on retrouve à l'extérieur, autour de l'immeuble.

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.

5 - Administration: Cela comprend tous les frais relatifs au bureau de la Tour Notre-Dame, les frais d'abonnement au logiciel Condo-Manager, les divers 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).

Budget du Fonds de prévoyance

7 - Études spécialisées: En 2020, les montants alloués correspondent à deux grandes études.

Évaluation architecturale: Cette étude menée par des architectes et ingénieurs visera à faire le point sur l'ensemble de l'enveloppe du bâtiment, notamment pour régler les problèmes d'infiltration d'eau qui affectent plusieurs unités. Un processus d'appel d'offre a été mené et les propositions de cinq compagnies ont fait l'objet d'analyses par le conseil d'administration et le Comité d'infrastructure de la Tour.

Étude sur la dalle de béton: Cette étude permettra de planifier les prochaines étapes dans le cadre du projet de réfection de la dalle de béton qui se retrouve sous les surfaces gazonnées autour de l'immeuble et qui constitue la structure du toit du garage intérieur.

Il est prévu qu'un nouveau plan de gestion de l'actif (étude sur le fonds de prévoyance) et qu'un cahier d'entretien soient produits en 2021, conformément aux lois en vigueur. Le coût prévu est d'environ 50 000 \$.

Dans les résultats des années précédentes, ce poste budgétaire contient des montant alloués à des évaluations environnementales qui n'ont pas été effectuées.

8 - Systèmes de protection incendie: Un nouveau système qui répond aux normes actuelles a été installé dans l'immeuble (parties communes et privatives). Les dernières étapes de la réalisation du projet auront lieu vers l'automne 2020.

9 - Moulures et peinture dans les couloirs: ce projet consiste à redorer les couloirs intérieurs et ce, suite à l'installation des nouvelles composantes du

système de protection incendie. Le projet devrait débuter en 2020 et se poursuivre en 2021.

10 - Réfection du stationnement intérieur: Cet important projet vise à revitalise la structure du stationnement intérieur. Le projet sera réalisé en trois phases de 2020 à 2022. Suite à un processus rigoureux d'appel d'offre auprès de firmes spécialisées, il est pr.vu que le travail début cet été au cet automne.

11 - Réfection de la membrane extérieure: ce projet, prévu en 2021, consistera en une réfection complète de la dalle de béton et de la membrane qui se retrouvent sous les surfaces gazonnées autour de l'immeuble et qui constitue la structure du toit du garage intérieur. Les coûts indiqués ne sont qu'approximatifs et seront validés suite à un processus d'appel d'offres.

12 - Plomberie (remplacement des colonnes): Conformément aux recommandations du Comité d'infrastructure de la Tour, le syndicat entreprendra progressivement le remplacement des colonnes verticales d'alimentation et de re-circulation de l'eau. Il est prévu que ce cycle de remplacement débute en 2021.

13 - Dépenses diverses - Diverses dépenses attribuées au fonds de réserve sont amalgamées dans ce poste afin de présenter un budget concis. En 2019, cela comprend également des dépenses liées à la réfection de fenêtres.

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

2020 Estimated Budget Explanatory Notes

Budget of the Operating Fund

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

The increase in the amount allocated to this budget item stems from a gradual replacement project for vertical plumbing columns, which is estimated at approximately \$ 50,000 per year.

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

The increase in the amount allocated to this budget item stems from a project to repair the concrete structures found outside, around the building.

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

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

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

6 - Professional fees: This includes the costs relating to the verification of the Syndicate's financial statements, legal costs incurred in connection with

various cases as well as costs relating to specialized studies (architecture, engineering).

Reserve Fund Budget

7 - Specialized studies: In 2020, the amounts allocated correspond to two major studies.

Architectural assessment: This study, conducted by architects and engineers, will aim to survey the entire building envelope, in particular to address the water infiltration problems that affect several units. A tender process was conducted and the proposals of five companies were analyzed by the Board of Directors and the Tower Infrastructure Committee.

Study on the concrete slab: This study is to plan the next steps in repairing the concrete slab which is found under the lawn surfaces around the building and which constitutes the roof structure of the interior garage.

It is expected that a new Reserve Fund Study and a maintenance log will be produced in 2021, in accordance with current condo legislations. The estimated cost is approximately \$ 50,000.

When looking at the actual expenditure incurred for previous years, the budgeted amount allocated to environmental assessments has not been expensed.

8 - Fire protection systems: A new system that meets current standards has been installed in the building (common and private areas). The final stages of the project will take place in the fall of 2020.

9 - Moldings and painting in the hallways: this project consists of restoring the interior corridors, following the installation of new components of the fire protection system. The project is expected to start in 2020 and continue in 2021.

10 - Repair of the indoor parking lot: This major project aims to revitalize the structure of the indoor parking lot. The project will be carried out in three phases from 2020 to 2022. Following a rigorous call for tenders process from specialized firms, it is expected that work will begin this fall.

11 - Repair of the exterior membrane: this project, scheduled for 2021, will consist of a complete repair of the concrete slab and the membrane that are found under the lawn surfaces around the building and which constitute the structure of the garage roof interior. The costs indicated are only approximate and will be validated following a call for tenders process.

12 - Plumbing (replacement of columns): In accordance with the recommendations of the Tower Infrastructure Committee, the Syndicate will gradually undertake the replacement of the vertical water supply and recirculation columns. This replacement cycle is expected to begin in 2021.

13 - Miscellaneous expenses - Various expenses allocated to the reserve fund are amalgamated under this item in order to present a concise budget. In 2019, this also includes expenses related to window repairs.

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

Rapport annuel des administrateurs

Les journées au sein d'un conseil administration d'un syndicat sont toujours bien remplies. Cette année encore, les dossiers ont été nombreux et notre agenda bien chargé.

Nous avons fait un gros travail, notamment en organisant plus de 35 réunions, en adoptant des résolutions et en établissant notre orientation stratégique pour les années couvrant notre mandat et pour les années futures.

Les Priorités

L'une des décisions importantes prises par le conseil a été l'approbation d'une résolution au mois d'août 2019. Ladite résolution avait été proposée et adoptée de façon unanime et avait pour but d'identifier les priorités de la Tour. Il a été décidé de prioriser et de procéder aux travaux et l'achat des équipements suivants :

1. Réparation du toit
2. Plomberie colonnes 07-08
3. Réparation des portes et béton au contour des portes
4. Membrane extérieure
5. Achat de l'autorécureuse
6. Étude architecturale de la Tour
7. Moulures pour recouvrir le filage

Réfection du garage

L'autre décision majeure que le syndicat a fait de façon unanime durant son mandat, c'était de procéder à la réfection du garage en trois phases.

Au mois d'août dernier nous avons signé le contrat et les travaux devront débuter sous peu.

Autorécureuse

Nous sommes présentement fiers propriétaires d'une autorécureuse et nous croyons que le nettoyage régulier de notre garage protégera l'intégrité de notre structure.

L'étude architecturale

Quant à l'étude architecturale, après la lecture de quatre soumissions et, après avoir rencontré trois firmes, nous avons mandaté la firme spécialisée KERBA, pour évaluer l'état des façades et identifier les sources d'infiltration d'eau de la Tour. Lors de son mandat la firme évaluera en même temps l'état des balcons et de la ventilation.

Police d'assurance

Lors du renouvellement de notre police d'assurance, notre franchise pour dégât d'eau est passée de 100, 000 \$ à 50, 000 \$ par événement. Par ailleurs le coût de souscription est passé de 77 235 \$ en 2018 à 89 859 \$ en 2019, soit un manque à gagner de 12 624 \$. Nous étudions présentement pour savoir si ce changement est bénéfique pour le Syndicat ou on doit évaluer nos options lorsqu'on renouvèlera notre assurance.

De plus, nous avons mandaté M. Paquin afin qu'il évalue la valeur de la reconstruction de la Tour.

Infiltration

L'infiltration d'eau dans les unités a été et est toujours un défi pour la Tour. Deux appartements affectés par l'infiltration étaient invivables. Le coût de relogement des copropriétaires affectés était important.

Le taux horaire des contracteurs n'était pas raisonnable. Donc, les membres ont pris la décision de trouver des contracteurs avec un contrat forfaitaire et finalement, au mois de juin dernier, le contrat d'homme à tout faire est signé puisqu'il était avantageux pour la tour en termes de coût, de qualité et de flexibilité.

Il est à noter que plus de 12 événements se sont produits en une seule année dans la tour, ce qui nous incite à aller de l'avant avec le remplacement des systèmes de plomberie.

Mise à niveau de chaudières d'eau chaude

Le projet avait le but d'améliorer le volume de distribution d'eau chaude dans les unités. Le projet a été réalisé en trois phases. Des valves de calibrage ont également été installées. Les opérations semblent avoir porté fruit.

Plomberie et remplacement graduel des colonnes verticales

Le C.A. se penche sur le « rapport sur les problèmes d'eau » et en analyse le contenu tout en le complétant. Ce rapport permettra notamment d'identifier les colonnes les plus problématiques. On souhaite également poursuivre les recherches relatives aux

systèmes de prévention des fuites en vue de la préparation d'un plan de travail visant à remplacer les colonnes graduellement.

Poursuite contre CABA

Les membres ont mandaté Me McMartin pour faire une demande contre la compagnie CABA. Le dossier a déjà été judiciairisé. Notre employé a travaillé fort pour fournir les documents volumineux demandés par l'avocat de la partie défenderesse. De plus, les résultats de l'analyse architecturale permettront de juger l'ampleur du problème.

Communication

Les membres ont exploré la possibilité de rédiger des bulletins de nouvelles et/ou de publier des informations sur le Portail Web de Condo Manager. Une édition de l'Écho de la Tour a été publiée.

Afin d'assurer l'accessibilité à l'information, les procès-verbaux et d'autres documents d'information sont maintenant disponibles sur le portail internet du syndicat.

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 (attention! Ceci est un nouveau mot de passe. Il n'y a pas de majuscule dans le mot « laurier »).

Voiture électrique

Les membres continuent d'évaluer les options et l'installation de bornes pour les voitures électriques. Les membres ont déjà rencontré Lauriault Électrique afin de lui mandater de préparer un sommaire exécutif. Suite à la présentation de Lauriault Électrique, ce dernier a fait une soumission que les membres évaluent présentement. Le projet suit son cours et les membres attendent la soumission d'un deuxième fournisseur.

Le Comité des infrastructures

Le conseil travaille étroitement avec le comité des infrastructures. Le comité identifie les problèmes qui exigent une connaissance très fine en transmettant au syndicat la recommandation et tous les documents nécessaires.

Unité de référence Loi 16 sur la gestion des condos et Loi 141 sur les assurances

Compte tenu du fait que le législateur va imposer aux syndicats de verser au registre de copropriété une description des parties privatives suffisamment précise pour que les améliorations apportées par les copropriétaires soient identifiables, les membres ont mis en priorité les dossiers de l'unité de référence. Comme la réforme de l'assurance des copropriétés divises entrera en vigueur progressivement les membres ont déjà mandaté une firme de gestion pour faire le nécessaire.

Pour finir

Nos membres ont clairement démontré leurs idées et leurs forces novatrices, et ont su rendre leurs contributions essentielles à notre communauté.

L'année bien ancrée par différents événements, notamment par des changements législatifs concernant la gestion des condos ainsi que la Covid-19, nous ont forcé à travailler encore plus fort, afin de s'ajuster à la nouvelle réalité et d'envisager les différents projets présents et à venir.

Avec notre équipe nous avons réalisé et amorcé plusieurs projets. Par ailleurs, nous comprenons qu'il y a encore beaucoup à faire. Nous partons de loin, nous avançons lentement mais sûrement avec un nouveau concierge, un nouvel adjoint administratif et un nouveau gestionnaire vers un but, vers une nouvelle vision de la Tour.

La question des coûts onéreux des réparations nécessaires nous préoccupe et nous sommes en face d'un dilemme important, à savoir comment contrôler les dépenses et en même temps de ne pas négliger l'entretien et les réparations nécessaires de notre édifice.

Mais nous sommes confiants qu'ensemble, nos décisions nous aideront à tracer un chemin qui rendra notre syndicat encore plus fort et l'un des meilleurs de la région.