



Condominium Management Group

Le 6 septembre 2022

Objet : Assemblée générale du Syndicat des copropriétaires du 40 Jos-Montferrand

Madame, Monsieur,

Nous avons le plaisir de vous convoquer à l'assemblée générale virtuelle de votre syndicat de copropriété :

Date de l'assemblée : mercredi le 21 septembre 2022 à 19h
Information ZOOM : Vous êtes invité à prendre part à une rencontre ZOOM
Vous devez absolument vous inscrire au lien plus bas pour recevoir l'information de branchement pour la rencontre:

[S'INSCRIRE ICI](#)

Suivant votre inscription, vous recevrez l'information nécessaire pour vous brancher à la rencontre.

Le but de cette assemblée est de procéder à une mise à jour concernant le fonctionnement de votre copropriété, à la présentation des états financiers vérifiés 2021-2022, à la présentation du budget pour l'année 2022-2023 ainsi qu'à l'élection au conseil d'administration, **nous avons deux administrateurs dont le terme est échu cette année. Cependant, les deux administrateurs nous a fait mention de leur désir de continuer.** L'absence de quorum pour cette assemblée entraînera des délais au niveau des opérations du syndicat et entraînera inévitablement des frais supplémentaires, qui se refléteront sur vos frais de condos. **C'est pourquoi votre présence est très importante.**

Vous trouverez ci-joint l'ordre du jour proposé, une procuration que vous pourrez remettre à la personne qui vous représentera (si nécessaire), le procès-verbal de la réunion du 29 septembre 2021, les états financiers pour l'année financière se terminant au 31 mars 2022, ainsi que le budget pour l'année 202-2023. **Les procurations peuvent être remises à Serge ou dans son bureau.**

Nous vous demandons de bien vouloir nous communiquer votre absence le plus tôt possible, en communiquant avec M. Jean-François Leblanc par courrier électronique au jfleblanc@condogroup.ca.

Si vous avez des questions que vous aimeriez soulever, nous vous prions de les formuler, par écrit, et nous les remettre dans les **cinq (5) jours suivant la réception du présent avis.** Veuillez noter que tous sujets non-inscrits à l'ordre du jour ne pourront pas être votés mais discutés seulement, lors de la réunion.

Dans l'espoir de vous voir en grand nombre, nous vous prions d'agréer, Madame, Monsieur, nos salutations distinguées.

Jean-François Leblanc
Gestionnaire



Condominium Management Group

September 6, 2022

Subject: Annual General Meeting of the Syndicat des copropriétaire du 40 Jos-Montferrand

Dear,

We are pleased to invite you to the virtual general meeting of your condominium corporation:

Date of the meeting: Wednesday September 21, 2022 at 7pm
ZOOM Information: **You must register in advance for this meeting:**

[PLEASE REGISTER HERE](#)

After registering, you will receive a confirmation email containing information about joining the meeting.

The purpose of this meeting is to update you on the operations of your corporation, the presentation of the financial statements, the presentation of the budget for the fiscal year 2022-2023 and the election of the board of directors, **we have two directors that their term terminated this year. However, both directors mentioned to us their desire to continue.** The lack of a quorum for this meeting will result in delays in the operations of your corporation and will inevitably result in additional fees, which will be reflected on your condo fees. **That is why your presence is very important.**

You will find attached the proposed agenda, a proxy that you can give to the person who will represent you (if necessary), the minutes of the last annual meeting of September 29, 2021, the financial statements for the fiscal year ending on March 31, 2022, as well as the budget for the fiscal year 2022-2023. **Proxies can be left with Serge or in his office.**

We kindly ask you to communicate your absence as soon as possible, by contacting Mr. Jean-François Leblanc by email at jfleblanc@condogroup.ca.

If you have any questions that you would like to raise, please write them to us within five (5) days of receiving this notice. Please note that any topics not included in the agenda cannot be voted but discussed only at the meeting.

Hoping to see you attending, we ask you to accept, Madam, Sir, our best regards.

Jean-Francois Leblanc
Condo Manager



Condominium Management Group

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ANNUELLE

DU SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES DU 40 JOS-MONTFERRAND

**Le mercredi 21 septembre 2022 à 19h
PAR ZOOM**

ORDRE DU JOUR

1. Ouverture de l'assemblée et vérification du quorum
2. Élection d'un président et secrétaire d'assemblée
3. Adoption de l'ordre du jour
4. Adoption du procès-verbal du 29 septembre 2021
5. Rapport du Président
6. Présentation et explication des états financiers se terminant au 31 mars 2022
7. Présentation du budget 2022-2023
8. Adoption des changements de règlements
9. Élection d'administrateurs au Conseil d'administration pour un terme de deux ans
10. Autres points de discussion
11. Levée de l'assemblée

434 Queen St., Ottawa, ON K1R 7V7

Tel: 613-237-9519 Emergency: 613-762-5704 Fax: 613-237-3533 E-mail: cmg@condogroup.ca Web: <http://condogroup.ca>

A division of 1258963 Ontario Inc.



Condominium Management Group

ANNUAL GENERAL MEETING

DU SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES DU 40 JOS-MONTFERRAND

**Wednesday September 21, 2022 at 7pm
THROUGH ZOOM**

AGENDA

1. Opening of the meeting and verification of the quorum
2. Election of a president and secretary of assembly
3. Adoption of the agenda
4. Adoption of the minutes of September 29, 2021
5. President's report
6. Presentation and Explanation of Financial Statements Ending March 31, 2022
7. Presentation of the 2022-2022 budget
8. Adoption of the proposed changes to the rules
9. Election of directors to the Board of Directors for a two year term
10. Other items for discussion
11. Adjournment



Condominium Management Group

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ANNUELLE
DU SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES DU 40 JOS-MONTFERRAND

PROCURATION

Je/nous, _____, copropriétaire(s), domicilié(s)
au _____ en la ville de Gatineau, province de Québec, mandate
_____ pour me/nous représenter lors de l'assemblée générale **du 21 septembre 2022**, qui
prendra place virtuellement avec ZOOM ou à tout autre ajournement qui pourrait être décidé par l'assemblée générale.

Et j'ai signé à _____, ce _____ jour du mois de _____ de l'an 2022.

COPROPRIÉTAIRE

COPROPRIÉTAIRE

Note: Cette procuration doit être présentée avant le début de l'assemblée.

Jean-François Leblanc
Gestionnaire



Condominium Management Group

ANNUAL GENERAL MEETING

DU SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES DU 40 JOS-MONTFERRAND

PROXY

I / we, _____, Co-Owner (s), domiciled at
_____ in the City of Gatineau, province of Québec, mandates
_____ to represent me / us at the general meeting of **September 21, 2022** which will take
place virtually through ZOOM or any other adjournment that may be decided at the general meeting.

And I signed at _____, this _____ day of the month of _____ of the year 2022.

CO-OWNER

CO-OWNER

Note: This proxy must be presented before the beginning of the meeting.

Jean-François Leblanc
Property Manager

SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES DU 40 JOS-MONTFERRAND
ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ANNUELLE DES COPROPRIÉTAIRES
(En vertu de l'article 345 du Code civil du Québec)
TENUE LE MERCREDI 29 SEPTEMBRE 2020 À 19 h 00
PAR MOYEN TECHNOLOGIQUE¹ (ZOOM)
PROCÈS-VERBAL

Membres présents : 49 copropriétaires étaient représentés (dont quelques-uns par procuration) à l'assemblée ce qui représentant 52.85% (quorum atteint après la présentation de M Jeff Westeinde) à 19 h 31.

Membres invités : M. Jeff Westeinde, président de la société en commandite Windmill Dream Québec 13 (présent), Victor Briglio gestionnaire immobilier de Dreams (présent) et M. Lionel Guidon, vérificateur de chez Guidon Charron Comptables professionnels agréés (absent), Justin Robitaille (VP du développement - Dream), Paul Cope ainsi que Brad Rodgers (Dream).

*****En attendant le quorum**, Jean Francois Leblanc, le gestionnaire de l'immeuble demande si on peut écouter la présentation de M Jeff Westeinde qui souhaite faire suite à la séance d'information une semaine plus tôt. Il propose que Jeff fasse sa présentation en attendant de voir si on obtient le quorum car il manque 2 ou 3 personnes. Il demande s'il y a objection. La présidente, Martine Bergeron, propose que la présentation aille de l'avant.

Voici donc le résumé de la présentation de M Jeff Westeinde et son équipe ci-dessous:

M Westeinde résume ce qui s'en vient à Zibi, le parc, les édifices qui seront construits, notamment l'édifice 11 (Bloc 11) voisin du 40 Jos-Montferrand. Il assure que Zibi est là pour le long terme et reconnaît qu'il reste des enjeux à résoudre dans l'édifice O, ce qu'il s'engage à faire en collaboration avec le syndicat de copropriétaires. Brad Rodgers, Justin Robitaille et Paul Cope poursuivent avec la présentation.

Survol : 11 étages, 146 logements locatifs, 3 locaux commerciaux au rez-de-chaussée, 3 étages de stationnement sous-terrain. Complète la boucle zéro carbone en liant les édifices 13-11-10. Il affirme que le Conseil à la Ville de Gatineau a approuvé le projet. L'édifice 11 sera plus bas que le 13. La différence avec le plan directeur (master plan - 2015): passage de 6 à 11 étages (éd. 11). Amendement du PPCMOI. L'édifice 12 (prévu à 6 étages) qui devait être situé aux abords de la rivière en face de l'édifice 11 est supprimé du plan directeur. Le reste essentiellement tel quel. Parc Texasini sera complété en même temps que l'édifice 11 soit dans 2 ans environ. (CCN) et sera doté d'un sentier récréatif. hello@zibi.ca pour commentaires. Stationnement : en plus des 5 places temporaires, il y aura 2 places réservées pour les visiteurs au P1. Paul Cope invite les suggestions pour espace près du jardin communautaire. Parc pour enfants ou à chiens a été suggéré. Préoccupation en matière de sécurité, accès facile par le

garage fera l'objet d'un suivi. Plans pour l'édifice 7 - épicerie au rez-de-chaussée. Édifice fédéral - occupation novembre notamment par le CRSNG. JW : une seule entrée pour les 3 édifices 10-11 et 13. S'il y a un référendum, 100 jours d'attente. Veut commencer l'excavation pour éviter les crues du printemps et terminer cet édifice d'ici 18 mois. JW mentionne qu'il y aura des puces a toutes les portes du garage pour éviter l'accès inopportun et pour assurer la sécurité des résidents de l'édifice 13 (O), le tout en collaboration avec Jean Francois Leblanc.

QUORUM ATTEINT (19 H 31)

ORDRE DU JOUR

L'ordre du jour se lit comme suit :

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ANNUELLE
DU SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES DU 40 JOS-MONTFERRAND
Le mercredi 29 septembre 2021 à 19h
PAR ZOOM

1. Ouverture de l'assemblée et vérification du quorum
2. Élection d'un président et secrétaire d'assemblée
3. Adoption de l'ordre du jour
4. Adoption du procès-verbal du 10 novembre 2020
5. Rapport de la présidente
6. Présentation et explication des états financiers se terminant au 31 mars 2021 par le vérificateur
7. Présentation du budget 2021-2022
8. Élection d'administrateurs au Conseil d'administration pour un terme de deux ans
9. Autres points de discussion
10. Levée de l'assemblée

ANNUAL GENERAL MEETING
DU SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES DU 40 JOS-MONTFERRAND
Wednesday September 29, 2021 at 7pm
THROUGH ZOOM

1. Opening of the meeting and verification of the quorum
2. Election of a president and secretary of assembly
3. Adoption of the agenda
4. Adoption of the minutes of November 10, 2020
5. President's report
6. Presentation and Explanation of Financial Statements Ending March 31, 2021 by the auditor.
7. Presentation of the 2021-2022 budget
8. Election of directors to the Board of Directors for a two year term
9. Other items for discussion
10. Adjournment

1. OUVERTURE DE L'ASSEMBLÉE ET VÉRIFICATION DU QUORUM

Le gestionnaire de l'immeuble, M. Jean-François Leblanc ouvre la séance de l'Assemblée générale annuelle des copropriétaires à 19 h 31. Il remercie toutes les personnes de leur présence.

Conformément à l'article 1087 du C.c.Q, l'Assemblée générale annuelle a été convoquée par un avis de convocation envoyé le 14 septembre 2021

En vertu des articles 349 et 1089 du C.c.Q, le quorum à l'Assemblée est constitué par les copropriétaires détenant la majorité des voix. M. Jean-François Leblanc confirme que le quorum requis est dépassé puisqu'il y a 49 membres représentés, ce qui représente 52.85% des voix y compris ceux représentant les unités commerciales. Le gestionnaire déclare donc l'Assemblée légalement constituée.

2. ÉLECTION D'UN PRÉSIDENT ET SECRÉTAIRE D'ASSEMBLÉE

Motion : Élection de Jean Francois Leblanc (JFL), président de l'assemblée et Myriam Bureau (MB), secrétaire de l'assemblée pour la rédaction du procès-verbal. Motion proposée par André Dubé, appuyée par Martine Bergeron

3. ADOPTION DE L'ORDRE DU JOUR

JFL, mentionne les noms de ceux qui ont envoyé des questions. M Pierre Major et Mme Myriam Bureau (tous deux présents) et 2 questions qui portent sur l'entretien et proviennent d'un proprio absent (unité 610). Procuration donnée à Mme Martine Bergeron pour ces questions. JFL propose l'adoption de l'ordre du jour. Les questions pourront être posées au point 9. Motion d'adoption proposée par Mme Myriam Bureau, appuyée par Mme Jinny Jobin.

4. ADOPTION DU PROCÈS-VERBAL DU 10 NOVEMBRE 2020

Motion proposée par M Alain Guèvremont, appuyée par Mme Jinny Jobin

5. RAPPORT DE LA PRÉSIDENTE

Mme Martine Bergeron (MB) fait son rapport. Remerciements à ceux qui sont présents et les membres du conseil d'administration pour leur temps et leur dévouement afin de régler des problèmes relatifs au bâtiment. Voici ce que le CA a réalisé au cours de l'année:

- Finalisé la liste des observations indiquées dans le rapport de condition du bâtiment qui avait été fourni par l'expert.
- Continué à mettre de la pression pour des stationnements visiteurs ce qui a été positif car nous avons 5 stationnements temporaires.

-Fermé la boucle avec Zibi pour tous les comptes (ex: Hydro Québec), donc le budget sera plus concret cette année. Autrement dit, le CA recevra dorénavant toutes les factures et ce sera plus simple

Mme Martine Bergeron annonce qu'elle-même et Mme Veronique Brisebois quitteront le CA pour raisons personnelles. Elles encouragent d'autres à se présenter. Elle demande aux gens d'utiliser la boîte courriel générique pour toute demande ou plainte. zibibloco@gmail.com

Question Mme Dubé sur Airbnb.

Réponse: difficile d'avoir de la preuve que quelqu'un loue sur Airbnb. Si vous trouvez un moyen cela pourra aider JFL. Il faut la collaboration de tous.

Question de M. Dubé: est-ce qu'on peut ajouter quelque chose au règlement.

Réponse de MB: le règlement stipule déjà une location minimale de 30 jours

Et indique avoir signalé des locations à court terme à Jean Francois à de nombreuses reprises

JFL: s'est plaint à Airbnb ce qui n'a rien donné. Il réitère qu'il faut des preuves.

M Pierre Major (PM): a fait recherche sur le site de Airbnb et a trouvé des appartements de l'édifice 13 à louer.

MB dit en avoir trouvé 2.

JFL: a tenté de faire recherche à l'aide des caméras et la puce pour entrer mais dit q ça prend beaucoup de temps d'arrimer les deux. Il faudrait faire intervenir un avocat ce qui serait couteux. Est-ce que la location minimale pourrait passer à 3 mois. Il faudrait le présenter au nouveau CA et le vote se tiendrait à la prochaine AGA.

PM : quelle est la pénalité ?

JFL: Il faut prouver hors de tout doute. Il y a cependant eu réduction du nombre d'Airbnb. Il y en avait 6-7 au début et il semble n'en rester que 2. Pénalité de 200\$ par infraction.

M André Dubé : Peut-on augmenter la pénalité puisqu'ailleurs on y va jusqu'à 1000\$ mais c'est en Ontario

JFL: L'Ontario a des règles différentes du QC. 50\$/jr considéré comme raisonnable par infraction. Notre règlement: 200\$/infraction. Me Jolicoeur de Montréal, spécialiste en condo, a révisé nos règlements. Il faut se tourner vers les petites créances pour collecter \$\$

Question de M. Major :a t'il eut de pénalités. Et qu'en est-il du 312 ?

JFL: donne l'exemple du 507, a reçu un avertissement et loue maintenant à long terme.

Pour le 312, il semble que ce soit le proprio qui l'habite en ce moment.

PM: les 2 qu'on soupçonne de faire du Airbnb, ont-ils reçu des avertissements ?

JFL: oui

Remerciements à Martine et Veronique pour leur temps au CA par M André Dubé

6. PRÉSENTATION ET EXPLICATION DES ÉTATS FINANCIERS SE TERMINANT LE 31 MARS 2021

Le président de l'assemblée présente les états financiers. Il explique que c'est un instantané d'une situation à une date donnée. Il mentionne que la conciliation des comptes avec Zibi est terminée.

7. PRÉSENTATION DU BUDGET 2021-2022

Le président de l'assemblée présente le budget pour l'exercice 2021-2022. Il explique qu'il y a deux comptes ou deux fonds. 1) fonds des opérations au quotidien et 2) fonds de prévoyance. Il les présente et explique les fluctuations. Les membres expriment leurs avis et posent des questions.

8. ÉLECTION D'UN ADMINISTRATEUR AU CONSEIL D'ADMINISTRATION POUR UN MANDAT DE DEUX ANS

Il y a deux postes à combler pour un mandat de deux ans au sein du conseil d'administration. Membre actuels: Dean Nernberg, Chris Majewski (absent pour la réunion ce soir) et Victor Briglio (volet commercial) On peut avoir 3 administrateurs mais ce n'est pas idéal. Autrement on pourrait tomber en tutelle Si on n'a pas le quorum, un administrateur peut être nommé et sera rémunéré. Julie Vaillancourt se porte volontaire. Martine offre de continuer à aider le CA pour le dossier de la géothermie. D'autres offrent de donner un coup de main. Nathalie Mathieu se porte volontaire.

Motion proposée par M André Dubé de nommer Mme Julie Vaillancourt et Mme Nathalie Mathieu à titre de membres du CA. Appuyée par Mme Martine Bergeron. Les réunions du CA se tiennent les 2e mercredis du mois. Commentaire de M Martin Payer: les plaintes devraient être envoyées au groupe de gestion de condo, c'est à dire à JFL (qui est la personne-ressource) et non aux administrateurs.

9. AUTRES POINTS DE DISCUSSION

Gym et sécurité:

JFL: Gym - pas de contrat d'entretien sur les appareils. Serge s'occupe du nettoyage des appareils.

PM : Suggère inventaire des pièces d'équipement, entretien annuel des machines et nettoyage fréquent de l'équipement. Caméra dans le gym en cas d'incident et caméra qui vise les boîtes aux lettres.

JFL: indique qu'une paire de poids sont disparus. Sécurité - Zibi a mentionné que les portes du garage seront sécurisées tôt ou tard. Salle de boîtes aux lettres pas visible par la caméra.

PM: demande estimation des coûts pour sécurité accrue. GMS pourrait fournir une estimation de coûts qui pourraient être communiquée aux propriétaires. Il pourrait nous aider à avoir des estimations puisqu'il a de l'expérience dans le domaine.

Mme Véronique Brisebois (VB): ajout de caméra envisagé au début de la copropriété. A l'époque, les coûts étaient élevés (surtout dans les ascenseurs en raison du filage) Elle invite le prochain CA à revisiter la question.

Porte pour piétons:

PM : Suggère porte pour piétons dans le garage. Il est temps d'en parler à Zibi avant que les plans finaux de construction ne puissent plus être modifiés

Contrôle d'accès au condo:

PM : Propose une surveillance et estimation des coûts.

JFL : 4h/jour peut coûter 35 000\$

Mme Jinny Jobin : Estime qu'avec Sécuritas c'est suffisant autour de l'édifice.

PM : est d'avis contraire bien qu'il sait qu'un coût y est associé. Il demande d'avoir une estimation de cout pour la sécurité 8h/jr - 7 jours semaine

JFL : estime à 65 000\$

Déménagements :

PM : devraient se faire par la porte de garage

Chiens et propreté :

PM : besoins faits par des chiens dans les ascenseurs, sur les tapis, etc. Est-ce que les proprios de chiens peuvent prendre les escaliers et sortir par le garage ? Idée qu'il lance aux fins d'une discussion. Il ne veut pas payer la facture de nettoyage pour les propriétaires d'animaux qui ne ramassent pas leurs dégâts.

Myriam Bureau (MBU) : il faut trouver une solution, s'il y en a une possible, voire imposer une amende pour les fautifs.

Quorum :

MBU : a-t-on toujours le quorum ? Puisque nous sommes aux points de discussion donc pas de soucis puisqu'il n'y a pas de vote.

Miroirs dans le garage :

MBU : Propose miroirs dans le garage pour la sécurité routière.

Arrosage araignées:

MBU: L'arrosage annuel pour diminuer la quantité d'araignées possible ?

JFL: cela a été fait cette année au rez-de chaussée.

MBU : peut-on ajouter l'arrosage sur la toiture?

Fumer sur les balcons:

MBU : Affiches pour interdiction de fumer sur les balcons à apposer à l'entrée pour que les invités soient mis au courant du règlement.

JFL : Il est interdit de fumer dans les espaces communs et les balcons sont des espaces communs

AD : peut-on clarifier si on peut fumer ou non sur les balcons ? S'il y avait distinction entre cannabis et cigarette

MBU : semble avoir compris que la cigarette ne peut être interdite car ça ne fait pas partie de la convention.

DN : indique dans le clavardage que les balcons sont considérés comme un espace commun.

Stationnement visiteurs :

MBU : Comment gérer les places de stationnement visiteurs. En Ont, une compagnie gère le tout. Au Qc, pas possible d'émettre des contraventions. CMG a un système informatisé mais il n'est qu'en anglais. On pourrait créer des laissez-passer ou vignettes. Il y aura peut-être un système informatisé possible dans l'avenir.

Alain Guèvremont (AG): Il y a une limite de 1h pour les stationnements mais d'autres ont dit que ce n'est pas le cas.

Victor Briglio (VB): Contrairement à Ottawa, on ne peut pas donner de contraventions du côté de Gatineau pour les contrevenants qui dépassent les 2h devant la bâtisse. Limite difficile d'appliquer car c'est une route privée pour le moment. Croit comprendre que la route sera publique dans quelques années quand le projet sera complété ou presque complété. Le stationnement pas une situation facile.

AD : quelques résidents occupent de façon quasi permanente les stationnements visiteurs. Il faudrait trouver moyen de renforcer les limites pour que les stationnements soient vraiment disponibles pour les résidents de l'édifice O.

AG : considère que c'est inacceptable que nous n'ayons pas de places de stationnements visiteurs tels que l'on trouve dans tout autre édifice à condo.

MBU : transmet l'info recueillie à la Ville relativement à l'édifice 11. Les raisons pour lesquelles le comité d'urbanisme a rendu une décision défavorable à la demande de dérogation majeure : effet mur, ombre, ouverture à la rivière. Partage l'info pour qu'une décision éclairée puisse être prise avant la date buttoir d'opposition du 12 oct. 2021. Demande à ce que les proprios de l'édifice O soient consultés à l'avance de façon transparente en cas de dérogation majeure.

VB : répond que la participation à la séance d'information offerte par Zibi la semaine dernière n'a pas été grande. Il affirme que les questions posées ont obtenu réponse grâce à la présentation de JW et son équipe ce soir avant l'AGA. Dit que la sécurité sera mise de l'avant sur le site.

AD : l'équipe de Zibi a donnée l'information en réaction à l'opposition par certains résidents. Affirme qu'il aimerait une réaction proactive et non réactive à l'avenir.

VB : ne sait pas ce qui est venu avant ou après dans le processus. Affirme qu'on garde la même densité

Ryan Lipchitz (RL) : remercie VB de transmettre le message à l'équipe Zibi, aurait aimé être consulté un peu plus tôt dans le processus. Question sur la sécurité dans le garage et les clés à puce (key fob). Le filage est déjà en place, est-ce une question de sécurité incendie qui fait en sorte que l'installation des lecteurs de clés à puces n'est pas terminée ?

VB : répond qu'en effet, c'est une question de sécurité-incendie et que l'équipe tentera de trouver une solution dans les jours à venir pour corriger la situation.

PM : intervient pour dire qu'en cas d'alarme d'incendie, le système d'ouverture par clés à puce se désactive.

JFL: autres questions ?

MBU : toutes les questions ont été posées, seulement la question de l'eau froide qui n'est pas résolue

AD : va communiquer avec JFL pour affiches

10. LEVÉE DE L'ASSEMBLÉE

Motion de lever la séance, proposée à 22h15 par M Alain Guèvremont appuyée par MBU

**SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES DU
40 JOS-MONTFERRAND**

**SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES DU
40 JOS-MONTFERRAND**

**ÉTATS FINANCIERS
ET RAPPORT DE L'AUDITEUR INDÉPENDANT**

**FINANCIAL STATEMENTS
AND INDEPENDENT AUDITORS' REPORT**

31 MARS 2022

MARCH 31, 2022

Lionel Guindon, C.P.A., C.A.

**COMPTABLES PROFESSIONNELS AGRÉÉS
CHARTERED PROFESSIONAL ACCOUNTANTS**

Principal:

Gaston Boulianne, C.P.A., C.G.A.

1365 Norview Cres.

Louise Boyer-Guindon, C.P.A., C.M.A.

Ottawa ON K4A 1Y6

Tel: (613) 841-5896

RAPPORT DE L'AUDITEUR INDÉPENDANT

Fax: (613) 841-5897

Au Conseil d'administration

Syndicat des copropriétaires du 40 Jos-Montferrand**Opinion**

Nous avons effectué l'audit des états financiers ci-joints du **Syndicat des copropriétaires du 40 Jos-Montferrand** qui comprennent le bilan au **31 mars 2022**, et l'état du fonds d'administration et solde du fonds, l'état du fonds de prévoyance et solde du fonds et des flux de trésorerie pour l'exercice clos à cette date, ainsi que les notes annexes, y compris le résumé des principales méthodes comptables.

À notre avis, les états financiers ci-joints donnent, dans tous leurs aspects significatifs, une image fidèle de la situation financière du **Syndicat** au **31 mars 2022**, ainsi que des résultats de son exploitation et de ses flux de trésorerie pour l'exercice clos à cette date, conformément aux **Normes comptables canadiennes pour les organismes sans but lucratif**.

Fondement de l'opinion

Nous avons effectué notre audit conformément aux **normes d'audit généralement reconnues du Canada**. Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont plus amplement décrites dans la section « **Responsabilités de l'auditeur à l'égard de l'audit des états financiers** » du présent rapport. Nous sommes indépendants de la société conformément aux règles de déontologie qui s'appliquent à notre audit des états financiers au Canada, et nous nous sommes acquittés des autres responsabilités déontologiques qui nous incombent selon ces règles. Nous estimons que les éléments probants que nous avons obtenus sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion d'audit.

Responsabilités de la direction et des responsables de la gouvernance à l'égard des états financiers

La direction est responsable de la préparation et de la présentation fidèle des états financiers conformément aux **Normes comptables canadiennes pour les organismes sans but lucratif**, ainsi que du contrôle interne qu'elle considère comme nécessaire pour permettre la préparation d'états financiers exempts d'anomalies significatives, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs.

Lors de la préparation des états financiers, c'est à la direction qu'il incombe d'évaluer la capacité de la société à poursuivre son exploitation, de communiquer, le cas échéant, les questions relatives à la continuité de l'exploitation et d'appliquer le principe comptable de continuité d'exploitation, sauf si la direction a l'intention de liquider la société ou de cesser son activité ou si aucune autre solution réaliste ne s'offre à elle.

Il incombe aux responsables de la gouvernance de surveiller le processus d'information financière du syndicat.

RAPPORT DE L'AUDITEUR INDÉPENDANT (suite)

Responsabilités de l'auditeur à l'égard de l'audit des états financiers

Nos objectifs sont d'obtenir l'assurance raisonnable que les états financiers pris dans leur ensemble sont exempts d'anomalies significatives, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs, et de délivrer un rapport de l'auditeur contenant notre opinion. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, qui ne garantit toutefois pas qu'un audit réalisé conformément aux **normes d'audit généralement reconnues du Canada** permettra toujours de détecter toute anomalie significative qui pourrait exister. Les anomalies peuvent résulter de fraudes ou d'erreurs et elles sont considérées comme significatives lorsqu'il est raisonnable de s'attendre à ce que, individuellement ou collectivement, elles puissent influencer sur les décisions économiques que les utilisateurs des états financiers prennent en se fondant sur ceux-ci. Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux **normes d'audit généralement reconnues du Canada**, nous exerçons notre jugement professionnel et faisons preuve d'esprit critique tout au long de cet audit. En outre :

- nous identifions et évaluons les risques que les états financiers comportent des anomalies significatives, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs, concevons et mettons en œuvre des procédures d'audit en réponse à ces risques, et réunissons des éléments probants suffisants et appropriés pour fonder notre opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative résultant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne;
- nous acquérons une compréhension des éléments du contrôle interne pertinents pour l'audit afin de concevoir des procédures d'audit appropriées aux circonstances, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne de la société;
- nous apprécions le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, de même que des informations y afférentes fournies par cette dernière;
- nous tirons une conclusion quant au caractère approprié de l'utilisation par la direction du principe comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments probants obtenus, quant à l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou situations susceptibles de jeter un doute important sur la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Si nous concluons à l'existence d'une incertitude significative, nous sommes tenus d'attirer l'attention des lecteurs de notre rapport sur les informations fournies dans les états financiers au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas adéquates, d'exprimer une opinion modifiée. Nos conclusions s'appuient sur les éléments probants obtenus jusqu'à la date de notre rapport. Des événements ou situations futurs pourraient par ailleurs amener la société à cesser son exploitation;
- nous évaluons la présentation d'ensemble, la structure et le contenu des états financiers, y compris les informations fournies dans les notes, et apprécions si les états financiers représentent les opérations et événements sous-jacents d'une manière propre à donner une image fidèle.

Nous communiquons aux responsables de la gouvernance notamment l'étendue et le calendrier prévus des travaux d'audit et nos constatations importantes, y compris toute déficience importante du contrôle interne que nous aurions relevée au cours de notre audit.



Guindon Charron

**Comptables professionnels agréés
Experts-comptables autorisés**

**Ottawa, Ontario
le 13 juillet 2022**

Lionel Guindon, C.P.A., C.A.

**COMPTABLES PROFESSIONNELS AGRÉÉS
CHARTERED PROFESSIONAL ACCOUNTANTS****Principal:**

Gaston Boulianne, C.P.A., C.G.A.

1365 Norview Cres.

Louise Boyer-Guindon, C.P.A., C.M.A.

Ottawa ON K4A 1Y6

Tel: (613) 841-5896

INDEPENDENT AUDITORS' REPORTFax: (613) 841-5897

To the Board of Directors

Syndicat des copropriétaires du 40 Jos-Montferrand**Opinion**

We have audited the accompanying financial statements of **Syndicat des copropriétaires du 40 Jos-Montferrand**, which comprise the balance sheet as at **March 31, 2022**, and the statements of operating fund and fund balance, reserve fund and fund balance, and cash flows for the year then ended, and notes to the financial statements, including a summary of significant accounting policies.

In our opinion, the accompanying financial statements present fairly, in all material respects, the financial position of the Condominium as at **March 31, 2022**, and the results of its operations and its cash flows for the year then ended in accordance with **Canadian accounting standards not-for-profit organizations**.

Basis for Opinion

We conducted our audit in accordance with **Canadian generally accepted auditing standards**. Our responsibilities under those standards are further described in the Auditor's Responsibilities for the Audit of the Financial Statements section of our report. We are independent of the Condominium in accordance with the ethical requirements that are relevant to our audit of the financial statements in Canada, and we have fulfilled our other ethical responsibilities in accordance with these requirements. We believe that the audit evidence we have obtained is sufficient and appropriate to provide a basis for our opinion.

Responsibilities of Management and Those Charged with Governance for the Financial Statements

Management is responsible for the preparation and fair presentation of these financial statements in accordance with the **Canadian accounting standards for not-for-profit organizations**, and for such internal control as management determines is necessary to enable the preparation of financial statements that are free from material misstatement, whether due to fraud or error.

In preparing the financial statements, management is responsible for assessing the Condominium's ability to continue as a going concern, disclosing, as applicable, matters related to going concern and using the going concern basis of accounting unless management either intends to liquidate the Condominium or to cease operations, or has no realistic alternative but to do so.

Those charged with governance are responsible for overseeing the Condominium's financial reporting process.

INDEPENDENT AUDITORS' REPORT (continue)

Auditor's Responsibilities for the Audit of the Financial Statements

Our objectives are to obtain reasonable assurance about whether the financial statements as a whole are free from material misstatement, whether due to fraud or error, and to issue an auditor's report that includes our opinion. Reasonable assurance is a high level of assurance, but is not a guarantee that an audit conducted in accordance with **Canadian generally accepted auditing standards** will always detect a material misstatement when it exists. Misstatements can arise from fraud or error and are considered material if, individually or in the aggregate, they could reasonably be expected to influence the economic decisions of users taken on the basis of these financial statements. As part of an audit in accordance with **Canadian generally accepted auditing standards**, we exercise professional judgment and maintain professional skepticism throughout the audit. We also:

- Identify and assess the risks of material misstatement of the financial statements, whether due to fraud or error, design and perform audit procedures responsive to those risks, and obtain audit evidence that is sufficient and appropriate to provide a basis for our opinion. The risk of not detecting a material misstatement resulting from fraud is higher than for one resulting from error, as fraud may involve collusion, forgery, intentional omissions, misrepresentations, or the override of internal control.
- Obtain an understanding of internal control relevant to the audit in order to design audit procedures that are appropriate in the circumstances, but not for the purpose of expressing an opinion on the effectiveness of the Condominium's internal control.
- Evaluate the appropriateness of accounting policies used and the reasonableness of accounting estimates and related disclosures made by management.
- Conclude on the appropriateness of management's use of the going concern basis of accounting and, based on the audit evidence obtained, whether a material uncertainty exists related to events or conditions that may cast significant doubt on the Condominium's ability to continue as a going concern. If we conclude that a material uncertainty exists, we are required to draw attention in our auditor's report to the related disclosures in the financial statements or, if such disclosures are inadequate, to modify our opinion. Our conclusions are based on the audit evidence obtained up to the date of our auditor's report. However, future events or conditions may cause the Condominium to cease to continue as a going concern.
- Evaluate the overall presentation, structure and content of the financial statements, including the disclosures, and whether the financial statements represent the underlying transactions and events in a manner that achieves fair presentation.

We communicate with those charged with governance regarding, among other matters, the planned scope and timing of the audit and significant audit findings, including any significant deficiencies in internal control that we identify during our audit.



Ottawa, Ontario
July 13, 2022

Guindon Charron
Chartered Professional Accountants
Licensed Public Accountants

**SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES DU
40 JOS-MONTFERRAND**

**ÉTATS FINANCIERS
31 MARS 2022**

TABLE DES MATIÈRES

**SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES DU
40 JOS-MONTFERRAND**

**FINANCIAL STATEMENTS
MARCH 31, 2022**

INDEX

Bilan	1	Balance sheet
État du fonds d'opérations et solde du fonds	2	Statement of Operating Fund and Fund Balance
État du fonds de prévoyance et solde du fonds	3	Statement of Reserve Fund and Fund Balance
État du flux de trésorerie	4	Statement of Cash flows
Notes complémentaires	5 - 8	Notes to financial statements

**SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES DU
40 JOS-MONTFERRAND**

**SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES DU
40 JOS-MONTFERRAND**

**BILAN
31 MARS 2022**

**BALANCE SHEET
MARCH 31, 2022**

	2022	2021	
ACTIFS			ASSETS
Court terme			Current
Encaisse	-	19,310	Cash
Comptes à recevoir (note 3)	14,416	56,106	Accounts receivable (note 3)
Frais payés d'avance	16,456	13,180	Prepaid expenses
	30,872	88,596	
Encaisse et investissements de la réserve (note 4)	50,631	79,970	Reserve cash and investments (note 4)
	81,503 \$	168,566 \$	

	2022	2021	
PASSIFS ET SOLDE DES FONDS			LIABILITIES AND FUND BALANCES
Court terme			Current
Découvert bancaire	9,264	-	Bank overdraft
Comptes à payer (note 5)	13,267	104,266	Accounts payable (note 5)
	22,531	104,266	
Solde des fonds			Fund balances
Fonds déficitaire d'opérations	(38,505)	(870)	Operating fund deficit
Fonds de prévoyance	97,477	65,170	Reserve fund
	58,972	64,300	
	81,503 \$	168,566 \$	

Approuvé par le conseil:

Approved on behalf of the Board:

Directeur

Director

Directeur

Director

**SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES DU
40 JOS-MONTFERRAND**

**SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES DU
40 JOS-MONTFERRAND**

**ÉTAT DU FONDS D'OPÉRATIONS
ET SOLDE DU FONDS
EXERCICE TERMINÉ LE 31 MARS 2021**

**STATEMENT OF OPERATING FUND
AND FUND BALANCE
YEAR ENDED MARCH 31, 2021**

	2022	2021	
REVENUS			REVENUE
Cotisations des copropriétaires	284,417 \$	267,851 \$	Owners' assessments
Location - casiers	8,240	7,770	Rental - locker
Location - stationnements	32,584	27,720	Rental - parking
Autres revenus	2,738	699	Other revenue
	327,979	304,040	
Moins: affectation au fonds de prévoyance	(44,195)	(40,177)	Less: allocation to the reserve fund
	283,784	263,863	
DÉPENSES			EXPENSES
Assurances	23,171	30,446	Insurance
Chauffage et électricité	60,907	45,325	Electricity and heating
Concierge	11,262	10,193	Janitor
Cueillettes des ordures	4,281	2,678	Waste removal
Déneigement	9,428	9,198	Snow removal
Élévateurs	33,156	35,314	Elevators
Électricité	59,360	63,155	Hydro
Entretien et réparations	21,924	21,379	Repairs and maintenance
Frais de bureau	75	-	Office expense
Frais de gestion	29,697	38,347	Management fees
Honoraires professionnels	4,549	3,427	Professional fees
Salaire et bénéfices	58,444	52,854	Salary and benefits
Sécurité	4,505	6,504	Security
Télécommunications	660	591	Telephone
	321,419	319,411	
EXCÉDENT DÉPENSES SUR LES REVENUS	(37,635)	(55,548)	EXCESS OF EXPENSES OVER REVENUE
SOLDE (DÉFICITAIRE) DU FONDS AU DÉBUT	(870)	54,678	FUND (DEFICIT) BALANCE, BEGINNING OF YEAR
SOLDE DÉFICITAIRE DU FONDS, À LA FIN	(38,505) \$	(870) \$	FUND DEFICIT BALANCE, END OF YEAR

**SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES DU
40 JOS-MONTFERRAND**

**SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES DU
40 JOS-MONTFERRAND**

**ÉTAT DU FONDS DE PRÉVOYANCE
ET SOLDE DU FONDS
EXERCICE TERMINÉ LE 31 MARS 2021**

**STATEMENT OF RESERVE FUND
AND FUND BALANCE
YEAR ENDED MARCH 31, 2021**

	2022	2021	
REVENUS			REVENUE
Affectation des cotisations des copropriétaires	44,195 \$	40,177 \$	Allocation from owners' assessments
Revenus d'intérêts	208	594	Interest revenue
	44,403	40,771	
DÉPENSES			EXPENSES
Ascenseur	8,646	-	Elevator
Étude du fonds réserve	-	13,497	Reserve fund study
Plomberie	3,450	-	Plumbing
	12,096	13,497	
EXCÉDENT REVENUS SUR LES DÉPENSES	32,307	27,274	EXCESS OF REVENUE OVER EXPENSES
SOLDE DU FONDS, AU DÉBUT	65,170	37,896	FUND BALANCE, BEGINNING OF YEAR
SOLDE DU FONDS, A LA FIN	97,477 \$	65,170 \$	FUND BALANCE, END OF YEAR

**SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES DU
40 JOS-MONTFERRAND**

**SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES DU
40 JOS-MONTFERRAND**

**ÉTAT DES FLUX DE TRÉSORERIE
EXERCICE TERMINÉ LE 31 MARS 2021**

**STATEMENT OF CASH FLOWS
YEAR ENDED MARCH 31, 2021**

	2022	2021	
ACTIVITÉS D'OPÉRATIONS			CASH FLOWS FROM OPERATING ACTIVITIES
Fonds d'opérations:			Operating fund:
Cotisations des copropriétaires	284,417 \$	267,851 \$	Owners' assessments
Location - casiers	8,240	7,770	Rental - locker
Location - stationnements	32,584	27,720	Rental - parking
Autres revenus	2,738	699	Other revenue
Dépenses	(321,419)	(319,411)	Expenses
Fonds de prévoyance:			Reserve fund:
Revenus d'intérêts	208	594	Interest revenue
Étude du fonds réserve	(12,096)	(13,497)	Reserve fund study
	(5,328)	(28,274)	
Variation des autres éléments hors caisse du fonds de roulement:			Change in other non-cash operating accounts:
Comptes à recevoir	41,690	(19,672)	Accounts receivable
Frais payés d'avance	(3,276)	(2,609)	Prepaid expenses
Comptes à payer	(90,999)	18,579	Accounts payable
	(52,585)	(3,702)	
ENCAISSE UTILISÉE PAR LES ACTIVITÉS D'OPÉRATIONS	(57,913)	(31,976)	CASH USED IN OPERATING ACTIVITIES
ACTIVITÉS D'INVESTISSEMENT			CASH FLOWS FROM INVESTING ACTIVITIES
Encaisse et investissements de la réserve	29,339	(2,074)	Reserve cash and investments
ENCAISSE PROVENANT DES (UTILISÉE PAR LES) INVESTISSEMENTS	29,339	(2,074)	CASH FROM (USED IN) INVESTING ACTIVITIES
DIMINUTION DE L'ENCAISSE DURANT L'ANNÉE	(28,574)	(34,050)	DECREASE IN CASH DURING THE YEAR
ENCAISSE, AU DÉBUT	19,310	53,360	CASH, BEGINNING OF YEAR
(DÉCOUVERT BANCAIRE) ENCAISSE, À LA FIN	(9,264) \$	19,310 \$	(OVERDRAFT) CASH, END OF YEAR
L'ENCAISSE EST CONSTITUÉE DE:			CASH IS COMPRISED OF:
(Découvert bancaire) Encaisse	(9,264) \$	19,310 \$	(Bank overdraft) Cash

**SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES DU
40 JOS-MONTFERRAND**

**NOTES COMPLÉMENTAIRES
31 MARS 2022**

1. STATUT ET NATURE DES ACTIVITÉS

Le Syndicat a été constituée, sans capital-actions, le **13 mars 2019**, en vertu du Code civil du Québec.

L'objet du Syndicat est de gérer et d'entretenir les aires communes (définies dans la déclaration de la corporation et dans les règlements) ainsi que de fournir des services communs dans l'intérêt des propriétaires des logements du projet de **70 copropriétés** divise situé dans la ville de Gatineau. En vertu de la Loi de l'impôt sur le revenu, le Syndicat est un organisme sans but lucratif et est exonéré d'impôt.

2. PRINCIPALES PRATIQUES COMPTABLES

a) Comptabilité par fonds

Le fonds de prévoyance montre les cotisations des copropriétaires et les charges relatives aux réparations et remplacements importants des parties communes. La méthode utilisée pour déterminer les montants requis dans le fonds de prévoyance est expliquée à la note 6. Seuls les réparations et remplacements importants des parties communes sont imputés directement à ce fonds. Les réparations et remplacements de moindre importance sont inclus dans le poste "entretiens et réparations" du fonds d'opérations. Le Syndicat présente distinctement les montants cumulés aux fins du financement de frais futurs du fonds de prévoyance dans des comptes spéciaux qui concernent uniquement le financement de ces frais. L'intérêt généré par ces montants est crédité directement au fonds de prévoyance.

L'état du fonds d'opérations montre les cotisations des copropriétaires, ainsi que les charges relatives au fonctionnement et à l'administration des parties communes du Syndicat.

b) Constatation des produits

Les cotisations des copropriétaires sont comptabilisées mensuellement comme revenu dans l'état du fonds d'opérations basé sur le budget remis aux propriétaires chaque année. Les cotisations spéciales sont reconnues comme revenus lorsqu'elles sont dues au Syndicat. Les intérêts et autres revenus sont reconnus comme revenus dans les fonds appropriés lorsque gagnés.

**SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES DU
40 JOS-MONTFERRAND**

**NOTES TO FINANCIAL STATEMENTS
MARCH 31, 2022**

1. NATURE OF OPERATIONS

The Syndicate was incorporated without share capital on **March 13, 2019** under the provisions of the Civil Code of Québec.

The Syndicate was formed to manage and maintain, on behalf of the owners, the common elements (as defined in the Syndicate's Declaration and Bylaws) of **70 residential units** located in the City of Gatineau. The Syndicate qualifies as a non-profit organization which is exempt from income taxes under the Income Tax Act.

2. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES

a) Fund Accounting

The statement reserve fund reports the portion of owners' assessments allocated to it and expenses for the major repair and replacement of the common elements and assets of the Syndicate. The basis for determining the reserve fund requirements is explained in Note 6. All major repairs and replacements must be charged to the reserve fund; minor repairs and replacements must be charged to expenses in the statement of operations. The Syndicate segregates amounts accumulated for the purpose of financing future charges to the reserve fund in bank and investment accounts that must be used solely to finance such charges. Interest earned on these amounts is included in the reserve fund.

The statement operating fund reports all owners assessments, budgeted allocations of those assessments to the reserve fund and expenses related to the operations and maintenance of the common elements of the Syndicate.

b) Revenue recognition

Owners assessments are recognized as revenue in the statement of operations monthly based on the budget distributed to the owners each year. Special assessments are recognized as revenue when they become payable by the owners to the Syndicate. Interest and other revenue are recognized as revenue of the related fund when earned.

**SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES DU
40 JOS-MONTFERRAND**

**NOTES COMPLÉMENTAIRES
31 MARS 2022**

2. PRINCIPALES PRATIQUES COMPTABLES (suite)

c) Utilisation d'estimations

La préparation des états financiers en conformité avec les normes comptables pour les organismes sans but lucratif exige que les gestionnaires fassent des estimations et posent des hypothèses qui ont une incidence sur les montants présentés au titre de l'actif et du passif à la date d'arrêté des comptes et au titre des produits et des charges au cours de l'exercice. Les résultats réels pourraient différer des meilleures estimations des gestionnaires lorsque ceux-ci disposeront ultérieurement d'informations supplémentaires. Les ajustements, s'il y a lieu, sont enregistrés au fur et à mesure que l'information est connue.

d) Recevables

Les directeurs considèrent les comptes recevables comme totalement recouvrables; donc aucune réserve pour mauvaises créances est nécessaire.

e) Aires communes

Les copropriétaires sont propriétaires des aires communes proportionnellement à la valeur de leur logement. Par conséquent, les aires communes ne sont pas inscrites à titre d'éléments d'actifs dans ces états financiers.

3. COMPTES À RECEVOIR

	2022	2021	
Cotisations des copropriétaires	1,192 \$	1,970 \$	Owners' assessments
Montant à recevoir - développeur	13,224	54,136	Receivable - developer
	14,416 \$	56,106 \$	

**4. ENCAISSE ET INVESTISSEMENTS DE LA
RÉSERVE**

	2022	2021	
Certificats d'investissements	50,631 \$	79,970 \$	Investments certificates
Intérêts courus à recevoir	-	-	Accrued interest receivable
	50,631 \$	79,970 \$	
Valeur au marché des investissements à la fin de l'année	50,631 \$	79,970 \$	Market value of investments as at year end

**SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES DU
40 JOS-MONTFERRAND**

**NOTES TO FINANCIAL STATEMENTS
MARCH 31, 2022**

**2. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING
POLICIES (continue)**

c) Use of estimates

The preparation of financial statements in accordance with Canadian accounting standards for not-for-profit organizations requires directors and management to make estimates and assumptions that affect the reported amounts of assets and liabilities at the date of the financial statements, and the reported amounts of revenue and expenses during the reporting period. Actual results may differ from their best estimates as additional information becomes available in the future and adjustments, if any, are recorded as that information becomes known.

d) Receivables

The directors consider accounts receivable to be fully collectible; accordingly, no allowance for doubtful accounts is required.

e) Common elements

The common elements of the Syndicate are owned proportionately by the unit owners and consequently are not reflected as assets in these financial statements.

3. ACCOUNTS RECEIVABLE

4. RESERVE CASH AND INVESTMENTS

**SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES DU
40 JOS-MONTFERRAND**

**NOTES COMPLÉMENTAIRES
31 MARS 2022**

5. COMPTES À PAYER

	2022	2021
Comptes à payer et frais courus	13,017 \$	104,266 \$
Cotisations des copropriétaires	250	-
	13,267 \$	104,266 \$

6. FONDS DE PRÉVOYANCE

Le fonds de prévoyance est constitué dans le but de pourvoir aux réparations majeures et au remplacement des parties communes. Les copropriétaires ont contribué l'équivalent de 40% des charges communes au fonds de prévoyance. L'article 1072 du Code civil du Québec, exige que la contribution minimum soit de 5%.

7. TRANSFERT INTERFONDS

Durant l'année, les directeurs ont approuvé le transfert de **44 195 \$ (2021 - 40 177\$)** du fonds d'opérations au fonds de prévoyance.

8. ENGAGEMENTS

Le syndicat est engagé envers un contrat de gestion renouvelable en 31 mars 2023 par tacite reconduction pour une période de 12 mois à moins que l'une des parties à ce contrat décide d'y mettre un terme. Les versements payable pour l'exercice 2023 totalisent 30 210\$.

Les versements relatifs à un contrat d'entretien général échéant en décembre 2024 totalisant 7 164\$ se répartissent comme suit: 2023, 3 540\$; et 2024, 3 624\$.

Les versements relatifs à un contrat de déneigement échéant en avril 2023 totalisant 9 428\$.

Les versements relatifs à un contrat d'entretien d'ascenseur échéant en décembre 2025 totalisant 35 040\$ se répartissent comme suit: 2023, 11 680\$; 2024, 11 680\$; et 2025, 11 680\$.

Les versements relatifs à un contrat d'entretien de pompe à chaleur aérothermique échéant en mars 2023 totalisant 9 370\$.

**SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES DU
40 JOS-MONTFERRAND**

**NOTES COMPLÉMENTAIRES
MARCH 31, 2022**

5. ACCOUNTS PAYABLE

Trade and accrued liabilities	104,266 \$
Owners' assessments	-
	104,266 \$

6. RESERVE FUND

The purpose of the contingency fund is to provide for major repairs and the replacement of common portions. Co-owner's contribution to the contingency fund was 40% of common expenses. Article 1072 of the Civil Code of Québec requires a minimum contribution of 5%.

7. INTERFUND TRANSFERS

During the year, the directors approved the transfer of **\$ 44,195 (2021 - \$40,177)** from the operating fund to the reserve fund

8. COMMITMENTS

Under the terms of a management contract renewed automatically on March 2023 unless cancelled by one of the party involved, the Syndicate is committed to make minimum payments totalling \$30,210.

Under the terms of a general maintenance contract expiring in December 2024, the Syndicate is committed to make payments totalling \$7,164 as follows: 2023, \$3,540; and 2024, \$3,624.

Under the terms of a snow removal contract expiring in April 2023, the Syndicate is committed to make payments totalling \$9,428.

Under the terms of an elevator maintenance contract expiring in December 2025, the Syndicate is committed to make payments totalling \$35,040 as follows: 2023, \$11,680; 2024, \$11,680; and 2025, \$11,680.

Under the terms of a heat pump maintenance contract expiring in March 2023, the Syndicate is committed to make payments totalling \$9,370.

**SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES DU
40 JOS-MONTFERRAND**

**NOTES COMPLÉMENTAIRES
31 MARS 2022**

9. OPÉRATIONS ENTRE APPARENTÉS

Les directeurs et officiers n'ont reçu aucune rémunération durant l'année et ils n'avaient aucun intérêt dans les opérations du Syndicat. En plus d'être payé pour leur frais de gestion, certain frais administratifs sont remboursés aux gestionnaires. Ceux-ci perçoivent les cotisations des copropriétaires et des frais pour émettre les droits de rétention et un état de charge. Toutes ces opérations sont conclues dans le cours normal des activités et sont inscrites à la valeur d'échange.

10. INSTRUMENTS FINANCIERS

Les instruments financiers du syndicat sont composés de l'encaisse, les investissements, les comptes à recevoir et les comptes à payer et frais courus. À moins d'avis contraire, l'opinion des directeurs est que le Syndicat n'est pas exposé à aucun risque important de taux d'intérêt ou de risque de crédit. Ils ont déterminé que la juste valeur estimée des actifs et passifs financiers diffèrent peu de leur valeur aux livres.

11. GESTION DU CAPITAL

Le capital du Syndicat est constitué des actifs nets, et dont le fonds de prévoyance est sujet à des exigences externes. Les objectifs du Syndicat en ce qui a trait à la gestion de ses actifs nets consistent à assurer la continuité de l'exploitation afin de s'acquitter de sa mission.

**SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES DU
40 JOS-MONTFERRAND**

**NOTES COMPLÉMENTAIRES
MARCH 31, 2022**

9. RELATED PARTY TRANSACTIONS

No remuneration was paid to directors and officers during the year and they had no interest in any transactions of the corporation. Management, in addition to fees is reimbursed for certain administrative costs and collects fees from owners, purchasers and others for issuing lien notices and a statement of the common expenses. These transactions were in the normal course of operations and were measured at the exchange amount.

10. FINANCIAL INSTRUMENTS

The Syndicate's financial instruments consist of cash, investments, accounts receivable, accounts payable and accruals. Unless otherwise noted, it is the directors opinion that the Syndicate is not exposed to significant interest rate or credit risks arising from its financial instruments and that the fair values of its financial instruments approximate their carrying value.

11. CAPITAL MANAGEMENT

The Syndicate defines its capital as its fund balances, of which the reserve fund is subject to external requirements. The Board's objective, when managing capital, is to safeguard the Syndicate's ability to continue as a going concern, so that it can continue to provide services in accordance with its mission.

Budget 2021-2022 Zibi - bloc O							
Opération - Operating							
Code GL	Revenues	Budget 2021-2022	Réel / Real 2021-2022	Budget 2022-2023	Budget 2023-2024	Budget 2024-2025	YEAR 5 FP Budget 2025-2026
	Yearly planned increase of condo fees only	14,84%		5,66%	5,00%	4,00%	4,00%
500000	Frais de Condo / Condominium Fees	\$ 307 600,00	\$ 284 417,31	\$ 325 000,00	\$ 341 250,00	\$ 354 900,00	\$ 369 096,00
514000	Revenus divers / Miscellaneous Income		\$ 2 737,23				
524000	Revenus Casier de rangement / Rental Income - Locker	\$ 7 920,00	\$ 8 240,00	\$ 12 420,00	\$ 12 544,20	\$ 12 669,64	\$ 12 796,34
526000	Revenus de stationnement / Rental Income - Parking	\$ 27 720,00	\$ 28 175,00	\$ 32 160,00	\$ 32 481,60	\$ 32 806,42	\$ 33 134,48
550000	Revenus d'intérêt / Interest Income - Reserve						
	Revenus totaux / Total Revenue	\$ 343 240,00	\$ 323 569,54	\$ 369 580,00	\$ 386 275,80	\$ 400 376,06	\$ 415 026,82
	Augemtnation totale annuelle des revenus / Total revenue yearly increase	12,89%		7,67%	4,52%	3,65%	3,66%
	Dépenses / Expenses						
610000	Hydro ¹	\$ 50 185,00	\$ 59 359,79	\$ 60 250,19	\$ 61 153,94	\$ 62 071,25	\$ 63 002,32
612000	Gaz / Gas ²	\$ 52 000,00	\$ 56 498,16	\$ 57 345,63	\$ 58 205,82	\$ 59 078,90	\$ 59 965,09
613000	Téléphone / Telephone	\$ 660,00	\$ 660,00	\$ 660,00	\$ 666,60	\$ 673,27	\$ 680,00
620000	Entretien général / Repairs - General	\$ 8 500,00	\$ 4 050,46	\$ 6 000,00	\$ 6 180,00	\$ 6 365,40	\$ 6 556,36
622500	Entretien électrique / Repairs- Electrical ³	\$ 500,00	\$ 3 713,69	\$ 1 500,00	\$ 1 507,50	\$ 1 515,04	\$ 1 522,61
624500	Entretien climatisation-chauffage / Repairs - Heating System	\$ 7 500,00	\$ 7 837,78	\$ 7 500,00	\$ 7 537,50	\$ 7 575,19	\$ 7 613,06
626500	Entretien plomberie / Repairs - Plumbing ⁴	\$ 1 000,00	\$ 4 122,25	\$ 1 500,00	\$ 1 507,50	\$ 1 515,04	\$ 1 522,61
632500	Contrat entretien ventilation / Maintenance - HVAC	\$ 21 700,00	\$ 20 268,40	\$ 22 514,40	\$ 23 640,12	\$ 23 640,12	\$ 23 640,12
636500	Nettoyage / Cleaning ⁵	\$ 6 747,88	\$ 9 380,81	\$ 9 795,87	\$ 9 991,79	\$ 10 191,62	\$ 10 395,46
637000	Produits de nettoyage / Cleaning Supplies ⁶	\$ 850,00	\$ 1 881,10	\$ 850,00	\$ 858,50	\$ 867,09	\$ 875,76
637500	Ascenseur / Elevator	\$ 13 933,18	\$ 12 887,23	\$ 14 629,84	\$ 15 361,33	\$ 16 129,40	\$ 16 935,87
638500	Alarme incendie / Fire Alarm	\$ 4 500,00	\$ 4 327,66	\$ 4 590,00	\$ 4 681,80	\$ 4 775,44	\$ 4 870,94
642500	Exterminateur / Pest Control	\$ 760,00	\$ 758,88	\$ 767,60	\$ 775,28	\$ 783,03	\$ 790,86
644500	Sécurité / Security	\$ 500,00	\$ 177,06	\$ 505,00	\$ 510,05	\$ 515,15	\$ 520,30
646000	Déneigement / Snow Removal	\$ 9 200,00	\$ 9 427,96	\$ 9 292,00	\$ 9 384,92	\$ 9 478,77	\$ 9 573,56
649000	Déchets / Waste Removal ⁷	\$ 2 175,84	\$ 4 280,89	\$ 2 208,48	\$ 2 241,60	\$ 2 275,23	\$ 2 309,36
649200	Calibration eau / Water Testing	\$ 1 586,52	\$ 1 590,49	\$ 1 634,16	\$ 1 650,50	\$ 1 667,01	\$ 1 683,68
650000	Salaire concierge / Wages - Superintendent ⁸	\$ 56 782,68	\$ 58 444,07	\$ 57 918,33	\$ 59 655,88	\$ 61 445,56	\$ 63 288,93
661000	Vérification / Audit ⁹	\$ 2 825,00	\$ 3 709,43	\$ 2 853,25	\$ 2 881,78	\$ 2 910,60	\$ 2 939,71
662000	Bank Charges						
664500	Assurance / Insurance	\$ 21 181,68	\$ 23 021,11	\$ 26 447,76	\$ 31 737,31	\$ 38 084,77	\$ 39 989,01
665500	Légal / Legal		\$ 839,93				
666000	Gestion / Management	\$ 30 210,19	\$ 29 696,93	\$ 31 116,48	\$ 32 049,97	\$ 33 011,47	\$ 34 001,82
668000	Professionnel / Professional	\$ 1 500,00		\$ 1 500,00	\$ 1 507,50	\$ 1 515,04	\$ 1 522,61
667000	Dépenses de bureau / Office Expenses	\$ 250,00	\$ 47,41	\$ 100,00	\$ 101,00	\$ 102,01	\$ 103,03
667500	Impression, poste et autres / Printing, Posting, Misc	\$ -	\$ 27,53	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
670000	Allocation fond de prévoyance / Reserve Fund Appropriation	\$ 44 195,00	\$ 44 195,20	\$ 46 404,75	\$ 48 724,99	\$ 51 161,24	\$ 53 719,30
	Augmentation annuelle au fond prévoyance / Reserve	10,00%		5,00%	5,00%	5,00%	5,00%
	Total Dépenses / Expenses	\$ 339 242,97	\$ 361 204,22	\$ 367 883,74	\$ 382 513,19	\$ 397 347,62	\$ 408 022,36
	Résultat / Net Income	\$ 3 997,03	-\$ 37 634,68	\$ 1 696,26	\$ 3 762,61	\$ 3 028,43	\$ 7 004,46
	Solde d'ouverture / Opening balance	-\$ 870,00	-\$ 870,00	-\$ 38 504,68	-\$ 36 808,42	-\$ 33 045,82	-\$ 30 017,38
	Solde fermeture / Closing balance	\$ 3 127,03	-\$ 38 504,68	-\$ 36 808,42	-\$ 33 045,82	-\$ 30 017,38	-\$ 23 012,92

1 Hydro
2 Gas
3 Repairs- Electrical
4 Repairs - Plumbing
5 Cleaning
6 Cleaning Supplies
7 Waste Removal
8 Wages - Superintendent
9 Audit

Hydro électricité et le gaz (géothermie) sont récents et nous sommes toujours à travailler avec des éfices comparables pour les planifications budgétaires
la différence est simplement l'ajout d'un appareil de chauffage dans le local à Serge.
la hausse est causée le problème avec la valve Zurn au jardin
Avec le chagement d'entrepreneur, les prix ont été plus ce que le budget avait été planifié
l'ajout de station de désinfection en 2021 a affecté le post budgétaire
l'ajout de service sanitaire pour les locaux commerciaux mais qui ont été récupéré en 2022 après l'année fiscale
l'embauche d'un remplaçant pour les vacances de Serge
en plus de la vérification, nous y avons ajouter des frais de rapport d'impôt qui aurait pu être classé frais professionnels

Budget 2021-2022 Zibi - bloc O
PRÉVOYANCE - RESERVE

Code GL	Revenus / Revenues	Budget 2021-2022	Réel / Real 2021-2022	Budget 2022-2023
540000	Allocation fond prévoyance / Reserve fund appropriation	\$ 44 195,00	\$ 44 195,20	\$ 46 404,75
550000	Revenus d'intérêts / Interest Income - Reserve		\$ 207,54	
	Revenus totaux / Total Revenue	\$ 44 195,00	\$ 44 402,74	\$ 46 404,75
	Dépenses / Expenses			
723500	Ascenseur / Elevator		\$ 8 646,10	
763000	Plomberie / Plumbing		\$ 3 449,52	
	Total Dépenses / Expenses	\$ -	\$ 12 095,62	\$ -
	Résultat / Net Income	\$ 44 195,00	\$ 32 307,12	\$ 46 404,75
	Soide d'ouverture / Opening balance	\$ 65 169,27	\$ 65 170,00	\$ 97 477,12
	Soide fermeture / Closing balance	\$ 109 364,27	\$ 97 477,12	\$ 143 881,87

ZIBI - Frais de condo
ZIBI - Common Charges

2022-2023 Mensuel / Monthly
parking / stationnement \$ 40,00
Rangement / Lockers \$ 15,00

# unité	fraction	Frais Condo fees 2021-2022	Frais Condo fees 2022-2023	# unité	fraction	Frais Condo fees 2021-2022	Frais Condo fees 2022-2023
101	1,7000	\$435,77	\$460,42	402	2,1400	\$548,56	\$579,58
102	2,3800	\$610,08	\$644,58	403	1,2000	\$307,60	\$325,00
103	1,6600	\$425,52	\$449,58	404	1,0500	\$269,15	\$284,38
104	1,5000	\$384,51	\$406,25	405	1,1400	\$292,22	\$308,75
105	1,5800	\$405,01	\$427,92	406	1,0000	\$256,33	\$270,83
106	5,6400	\$1 445,72	\$1 527,50	407	1,9800	\$507,55	\$536,25
107	0,8400	\$215,33	\$227,50	408	1,8400	\$471,66	\$498,33
108	1,9600	\$502,41	\$530,83	409	1,1200	\$287,10	\$303,33
200	1,0600	\$271,71	\$287,08	410	0,8400	\$215,33	\$227,50
201	0,8000	\$205,07	\$216,67	411	0,8800	\$225,57	\$238,33
202	1,8200	\$466,53	\$492,92	412	0,9000	\$230,70	\$243,75
203	1,1600	\$297,34	\$314,17	413	1,1000	\$281,97	\$297,92
204	1,1400	\$292,22	\$308,75	500	1,0800	\$276,84	\$292,50
205	1,0200	\$261,46	\$276,25	501	0,7200	\$184,56	\$195,00
206	1,1600	\$297,34	\$314,17	502	1,9800	\$507,55	\$536,25
207	1,9600	\$502,41	\$530,83	503	1,2600	\$322,98	\$341,25
208	1,8200	\$466,53	\$492,92	504	1,0300	\$264,03	\$278,96
209	0,7000	\$179,44	\$189,58	505	1,1600	\$297,34	\$314,17
210	0,6000	\$153,81	\$162,50	506	2,3200	\$594,70	\$628,33
211	1,3800	\$353,74	\$373,75	507	1,8600	\$476,78	\$503,75
212	0,8000	\$205,07	\$216,67	508	0,9800	\$251,21	\$265,42
213	1,0600	\$271,71	\$287,08	509	1,3600	\$348,62	\$368,33
300	1,0600	\$271,71	\$287,08	510	0,8700	\$223,01	\$235,63
301	0,7000	\$179,44	\$189,58	511	1,1000	\$281,97	\$297,92
302	2,1200	\$543,43	\$574,17	600	1,0400	\$266,59	\$281,67
303	1,2000	\$307,60	\$325,00	601	0,7200	\$184,56	\$195,00
304	1,0400	\$266,59	\$281,67	602	2,1000	\$538,30	\$568,75
305	1,1400	\$292,22	\$308,75	603	1,2800	\$328,11	\$346,67
306	1,0800	\$276,84	\$292,50	604	1,0600	\$271,71	\$287,08
307	2,0000	\$512,67	\$541,67	605	1,3000	\$333,23	\$352,08
308	1,8400	\$471,66	\$498,33	606	1,6800	\$430,64	\$455,00
309	1,1200	\$287,10	\$303,33	607	1,9600	\$502,41	\$530,83
310	0,9000	\$230,70	\$243,75	608	1,0200	\$261,46	\$276,25
311	0,8600	\$220,45	\$232,92	609	1,3400	\$343,49	\$362,92
312	0,9400	\$240,96	\$254,58	610	0,9200	\$235,82	\$249,17
313	1,0000	\$256,33	\$270,83	611	1,1200	\$287,10	\$303,33
400	1,0800	\$276,84	\$292,50	9999	0,9900	\$253,77	\$268,13
401	0,7400	\$189,69	\$200,42				
						52,5600	\$25 633,47
							\$27 083,33
						\$307 601,65	\$325 000,00

Changement aux Règlements

2022-01-13

Location:

La jouissance et l'usage des parties privatives son sujet au conditions suivantes:

14.1.1 Tel que stipule aux présentes, la location des fractions est autorisée, sans limitation quant la durée de la location, mais pur un terme minimal de trois mois. Toutefois, le copropriétaire devra remettre au locataire une copie du règlement de l'immeuble, ainsi que toutes les modifications qui peuvent leur être apportées et informer le conseil d'administration de l'identité du locataire.

Pénalités:

13.10.1.2 Autre Infractions

i) Le premier avis d'infraction pour chaque contravention spécifique, autre que celle prévue à l'alinéa 13.10.1.1, ne donne lieu à aucune pénalité, et dans le cas ou il s'agit d'une infraction continue (travaux illégaux, affichage illégale, etc.), a la condition qu'il soit remédié a cette infraction dans les dix (10) jours suivant de la date d'émission de l'avis.

ii) le deuxième d'avis d'infraction pour la même contravention, autre que celle prévue a l'alinéa 13.10.1.1, donne lieu à une pénalité **jusqu'à cinq cents dollars (500.00\$)**, et dans le cas ou il s'agit d'une infraction continue, s'il n'a pas été remédié à cette infraction dans les dix (10) jours suivant la date d'émission du premier avis.

iii) tout avis d'infraction supplémentaire pour la même contravention, autre que celle prévue à l'alinéa 13.10.1.1, donne lieu a une pénalité graduellement **augmentée par tranche de mille dollars (1000\$)** sur le montant de la pénalité précédente, et dans le cas où il s'agit d'une infraction continue, à la condition qu'il soit remédié à cette infraction dans les dix (10) jours suivant de la date d'émission de l'avis précédent.

Fumée:

14.5.4 Il est interdit de fumer la cigarette et/ou du cannabis en tout endroit des parties communes (intérieurs ou extérieurs) de l'immeuble, y compris dans les parties communes à usage restreint. Le présent règlement s'applique tant que toute partie de la plantes cannabis (fleurs, séchées, feuilles, etc.) qu'a tous produits dérivés du cannabis (haschich, huile de cannabis, etc.) qui lorsque fumés, émettent de la fumée et/ou des odeurs. Pour les fins d'application de toute clause pénale, le fait consommer du cannabis une fois ou plusieurs fois par jour constitue une seule et même infraction, de telle manière qu'une seule pénalité peut être imposé pour chaque journée ou se produisent ou sont constatés un ou des contraventions au présent règlement.

Il est aussi interdit de cultiver un ou des plants de cannabis en tout endroit des parties communes (intérieurs ou extérieurs) de l'immeuble, y compris dans les parties communes à usage restreint.

14.7.2 Il est interdit de fumer la cigarette et/ou du cannabis en tout endroit des parties communes (intérieurs ou extérieurs) de l'immeuble, y compris dans les parties communes à usage restreint. Le présent règlement s'applique tant que toute partie de la plantes cannabis (fleurs, séchées, feuilles, etc.) qu'a tous produits dérivés du cannabis (haschich, huile de cannabis, etc.) qui lorsque fumés, émettent de la fumée et/ou des odeurs. Pour les fins d'application de toute clause pénale, le fait consommer du cannabis une fois ou plusieurs fois par jour constitue une seule et même infraction, de telle manière qu'une seule pénalité peut être imposé pour chaque journée ou se produisent où sont constatés un ou des contraventions au présent règlement.

Il est aussi interdit de cultiver un ou des plants de cannabis en tout endroit des parties communes (intérieurs ou extérieurs) de l'immeuble, y compris dans les parties communes à usage restreint.

Assurances:

11.4 Responsabilité individuelle des copropriétaires

11.4.1 Chaque copropriétaire doit contacter et maintenir en vigueur une assurance des biens contre les dommages occasionnés à la plus-value donnée à ses parties privatives, notamment les améliorations apportées par lui ou en sa faveur et contre les dommages occasionnés à ses biens mobiliers ou ses effets personnels se trouvant dans les parties privatives. Si le copropriétaire loue sa fraction, le locataire doit être assuré en responsabilité civile et en remettre une copie au gestionnaire par l'entremise du copropriétaire.