

AVIS DE CONVOCATION

Nous avons le plaisir de vous convoquer à la réunion du c.a. du SDC Lowney 8 qui sera tenue :

Date : 15 décembre 2025
Heure: 18:00
Endroit: Microsoft Teams
Virtuelle



Le quorum pour une réunion du conseil d'administration est établi à 3 administrateurs présents sur 5 administrateurs.

Un administrateur ne peut céder son droit de vote à un autre administrateur, s'il est absent.

Aux fins de bon déroulement de la réunion, nous vous prions de prendre connaissance des présents documents et de préparer à l'avance les sujets que vous souhaitez voir discuter en varia.

Cordialement,

Antoine Des Lauriers
Gestionnaire immobilier
SolutionCondo

ORDRE DU JOUR

SUJET 1: PRISE DES PRÉSENCES ET VÉRIFICATION DU QUORUM

De 18:00 à 18:10 (10 min.)

Afin d'obtenir le quorum à la réunion du conseil d'administration, 3 administrateurs sur un total de 5 devront être présents.

SUJET 2: OUVERTURE DE LA RÉUNION ET LECTURE DE L'ORDRE DU JOUR

De 18:10 à 18:20 (10 min.)

Les points que les membres du conseil voudraient voir discuter en varia sont mentionnés à ce moment.

SUJET 3: REVUE DES COMPTES À RECEVOIR

De 18:20 à 18:30 (10 min.)

M. Antoine Des Lauriers, gestionnaire, présente le tableau des comptes à recevoir en date du 2025-12-14.

SUJET 4: ANALYSE BUDGÉTAIRE EN DATE DU 14/12/2025

De 18:30 à 18:40 (10 min.)

M. Antoine Des Lauriers, gestionnaire, présente l'analyse budget versus réel en date du 2025-12-14.

SUJET 5: SUIVIS SUR LE DERNIER C.A.

De 18:40 à 18:50 (10 min.)

Rédaction du procès-verbal, approbation et transmission aux copropriétaires: M. Antoine Des Lauriers, gestionnaire, indique au conseil d'administration que le procès-verbal de la réunion du 2025-09-17 a été transmis et approuvé en discussion et vote. Il a ensuite été envoyé aux copropriétaires le 2025-09-19.

XKZV-T6ND Correctifs suivant inspection de façade - loi 122 (dossier facturable): M. Antoine Des Lauriers, gestionnaire, indique au conseil d'administration que la compagnie Atwill-Morin a finalisé les correctifs de façade à l'automne dernier. Il ne reste plus que le paiement des factures et le dossier sera clos.

RYTM-5SRY Convocation de l'assemblée générale: M. Antoine Des Lauriers, gestionnaire, indique au conseil d'administration que l'assemblée générale annuelle a été convoquée le 25 septembre 2025.

RYTM-5SRY Tenue de l'assemblée générale: M. Antoine Des Lauriers, gestionnaire, indique au conseil d'administration que l'assemblée générale annuelle a eu lieu le 7 octobre 2025.

RYTM-5SRY Rédaction du procès-verbal de l'AGA: M. Antoine Des Lauriers, gestionnaire, indique au conseil d'administration que le procès-verbal de l'assemblée générale annuelle du 2025-10-07 a été rédigé et envoyé par la suite aux copropriétaires le 2025-10-30.

8EKT-65GK Saisonnier hiver 2025: M. Antoine Des Lauriers, gestionnaire, effectue le suivi du saisonnier 2025.

- **Installation des tapis d'hiver :** Effectuée par l'intendant de GDI.
- **Ouverture du chauffage :** Effectuée par Navada (AMU) et par l'intendant de GDI.
- **Fermeture plomberie :** Fermeture et hivernation effectuées par la compagnie Plomberie Vitec le 10 novembre 2025.
- **Fermeture BBQ :** Effectuée par la compagnie G.N.C.V. durant la semaine du 15 décembre 2025.
- **Installation bac à sel :** Effectuée par l'intendant de GDI.
- **Hivernation du mobilier :** Effectuée par l'intendant de GDI.
- **Fermeture de la piscine :** Effectuée par la compagnie Odyssée Aquatique le 29 septembre 2025.
- **Fermeture Terrasse :** Effectuée par le gestionnaire le 15 décembre au plus tard ou dès que plus de 5 cm de neige.

SUJET 6: DÉCISIONS PRISES DEPUIS LE DERNIER C.A. À ENTÉRINER LORS DE LA RÉUNION

De 18:50 à 19:00 (10 min.)

Approbation du procès-verbal et transmission aux copropriétaires: M. Antoine Des Lauriers, gestionnaire, indique au conseil d'administration que le procès-verbal de la réunion du 2025-09-17 a été transmis et approuvé en discussion et vote. Il a ensuite été envoyé aux copropriétaires le 2025-09-19.

Il fut résolu à l'unanimité par le conseil d'administration d'approuver le procès-verbal de la réunion du 2025-09-17.

7YYM-BLP2 Renouvellement contrat d'entretien piscine 2026-2027: M. Antoine Des Lauriers, gestionnaire, demande au conseil d'administration d'entériner la décision ayant été prise par l'onglet discussion et vote, dans l'intranet, pour approuver le renouvellement du contrat d'entretien de la piscine extérieure située sur le toit par la compagnie Odyssée Aquatique pour les années 2026 et 2027.

Il fut résolu à l'unanimité par le conseil d'administration d'approuver le renouvellement du contrat d'entretien de la piscine extérieure par la compagnie Odyssée Aquatique pour les années 2026 et 2027.

RYTM-5SRV Adoption du budget annuel de l'exercice financier 2026 et du budget spécial: M. Antoine Des Lauriers, gestionnaire, demande au conseil d'administration d'entériner la décision ayant été prise par l'onglet discussion et vote, dans l'intranet, pour approuver l'adoption du budget annuel de l'exercice financier 2026 et du budget spécial.

Il fut résolu à l'unanimité par le conseil d'administration d'approuver l'adoption du budget annuel de l'exercice financier 2026 et du budget spécial.

7PS8-7VZN Mise en place contrat d'extermination - compost: M. Antoine Des Lauriers, gestionnaire, demande au conseil d'administration d'entériner la décision ayant été prise par l'onglet discussion et vote, dans l'intranet, pour approuver l'implantation d'un contrat d'extermination pour la gestion du compost du syndicat avec la compagnie Maheu & Maheu.

Il fut résolu à l'unanimité par le conseil d'administration d'approuver la soumission pour le contrat d'extermination avec la compagnie Maheu & Maheu.

SUJET 7: TRAVAUX, FOURNISSEURS, CONTRATS ET DIVERS

De 19:00 à 19:10 (10 min.)

8QY4-75E5 Remplacement toile (dossier facturable): M. Antoine Des Lauriers, gestionnaire, indique au conseil d'administration que le département technique a rencontré la compagnie H2Pro sur site le 2 décembre dernier et que le syndicat est désormais en attente de la réception de leur soumission pour le remplacement de la toile. Aussitôt la soumission reçue, elle sera présentée en discussion et vote aux administrateurs.

N2NH-5XEB Rapport valeur assurable: M. Antoine Des Lauriers, gestionnaire, indique au conseil d'administration que le syndicat a octroyé le mandat afin de réaliser le rapport de valeur assurable à la compagnie HPDG et que cette dernière nous l'a remis en date du 2 décembre 2025. Il a également été mis à la disponibilité des copropriétaires sur la plateforme.

FKFQ-MUAG Mise à jour - registre des puces (dossier facturable): M. Antoine Des Lauriers, gestionnaire, indique au conseil d'administration que le projet de mise à jour du système de puces du syndicat s'est bien déroulé. Nous sommes en attente de la mise à jour de la facturation des frais de gestion avant de fermer le dossier.

SUJET 8: LISTE DES SINISTRES EN COURS ET SUIVI

De 19:10 à 19:20 (10 min.)

F2RL-4UUK 2021-09-24 Infiltration joints salle de bain déficient - Unité 3e : M. Antoine Des Lauriers, gestionnaire, indique au conseil d'administration que la cause du sinistre est le résultat d'une infiltration dû aux joints de céramique déficients de la salle de bain de l'unité privative. La reconstruction est terminée. En attente de la quittance de l'assureur de l'unité du 3e suite à la baisse des frais de reconstruction d'Optimum.

5VUL-ETL6 2022-09-05 Déficiences joints de céramique de douche - Unité 5e : M. Antoine Des Lauriers, gestionnaire, indique au conseil d'administration que la cause du sinistre est le résultat de déficience des joints de céramique de la douche de l'unité 5e. Le syndicat responsabilise l'unité du 5e. L'assureur de l'unité du 5e accepte de verser une partie de la réclamation. Le syndicat est en attente du paiement de la différence par l'unité du 5e. Nous avons mandaté Me Vallière pour le dossier PC, car le syndicat a décidé de poursuivre l'unité fautive pour la totalité des frais du sinistre. La résolution a été signée afin que Mathieu Sainte-Marie Bissonnette représente le syndicat à la cour pour le dossier PC le 3 octobre 2025.

PK9X-3BNA 2023-03-22 Dégât d'eau robinet privatif - unité 2e et commercial: M. Antoine Des Lauriers, gestionnaire, indique au conseil d'administration que la reconstruction a été finalisée par Infiltration Montréal. Le syndicat responsabilise l'unité du 2e. Nous sommes actuellement en attente du remboursement de l'assureur.

T6B5-E4ZZ 2023-07-18 Feu de cuisine - Unité 3e: M. Antoine Des Lauriers, gestionnaire, indique au conseil d'administration que l'intervention d'urgence fut effectuée par Optimum. Le sinistre aurait été causé par le micro-ondes de l'unité qui a pris feu. La remise en état est totalement complétée par Première Générale Montréal. Nous sommes actuellement en attente du remboursement de la somme de 574.88\$ pour clore le dossier.

NLEB-HT5Y 2024-03-04 Dégât d'eau - unités 8e et 7e: M. Antoine Des Lauriers, gestionnaire, indique au conseil d'administration que la cause du sinistre est la laveuse de l'unité du 8e. La reconstruction est complétée par la compagnie Construction Allbest. Nous sommes actuellement en attente du remboursement de l'unité fautive pour effectuer la fermeture du dossier.

[C7AH-VUCV](#) 2024-04-30 Feu cuisine - unités 3e, 2e, commercial: M. Antoine Des Lauriers, gestionnaire, indique au conseil d'administration que nous responsabilisons l'unité du 3e pour ce sinistre. L'intervention d'urgence ainsi que les assèchements ont été effectués. La reconstruction pour la plupart des unités a été effectuée. Nous avons reçu un échéancier concernant la reconstruction des unités restantes de la part d'Optimum.

[QENB-F5R3](#) 2024-05-19 Passage 8e - Aquarise: M. Antoine Des Lauriers, gestionnaire, indique au conseil d'administration que la réparation de la cause a bien été effectuée par la compagnie Jenaco. Le suivi se fera via la requête [M8A4-GC5V](#). À noter que l'assurance du syndicat réclame actuellement une partie du sinistre à Jenaco. Le dossier est clos

[M8A4-GC5V](#) 2024-06-17 Dégât d'eau - unités 8e, 7e, 6e, 5e: M. Antoine Des Lauriers, gestionnaire, indique au conseil d'administration que suite au sinistre survenu le 17 juin dernier, un évaluateur et un ingénieur avaient été mandatés par l'assureur du syndicat afin de déterminer la cause exacte du sinistre et pour préparer un devis pour la remise en état des unités et aires communes affectées. La réparation de la cause fut effectuée par la compagnie Jenaco. En attente de la facture finale pour clore le dossier.

[XVEM-WX3V](#) 2024-08-08 - Infiltration Salle de bain plafond - unités 5e, 4e: M. Antoine Des Lauriers, gestionnaire, indique au conseil d'administration que la cause de ce sinistre est le drain de la baignoire de l'unité du 5e. Le syndicat responsabilise l'unité mentionnée. La réparation de la cause a été effectuée par Plomberie Vitec. La reconstruction a été effectuée par la compagnie Infiltration Montréal. Nous sommes actuellement en attente de la proposition de l'assureur du copropriétaire fautif.

[NF7A-N5HU](#) 2024-09-04 Étanchéité sdb - unité 2e et commercial: M. Antoine Des Lauriers, gestionnaire, indique au conseil d'administration que le syndicat responsabilise l'unité privative concernant ce sinistre. L'intervention d'urgence a été réalisée par la compagnie Optimum. La réparation de la cause a été effectuée par la compagnie Plomberie Vitec. La remise en état du local commercial n'est pas la responsabilité du syndicat. Nous avons reçu une mise en demeure de Prevel concernant la remise en état du local commercial. Étant donné que nous ne disposons pas de document de finition de base pour ce local, ils se basent sur celui des unités résidentielles pour nous exiger d'effectuer la reconstruction. Nous sommes en attente du retour de l'assurance du syndicat suite à la fin de la remise en état. Nous sommes également en pourparlers avec l'assurance de l'unité fautive afin de recouvrir la somme des frais.

[SN88-Y7H2](#) 2024-10-10 Dégât d'eau - unité 2e et commercial: M. Antoine Des Lauriers, gestionnaire, indique au conseil d'administration que le sinistre est dû à un tuyau percé dans la salle de bain de l'unité du 2e. Le syndicat a procédé aux réparations d'urgence et à l'assèchement. La remise en état de l'unité du 2e a été effectuée. La compagnie mandatée dans le sinistre [C7AH-VUCV](#) (feu) a causé ce dommage, a été responsabilisé et s'est engagée à prendre en charge les frais concernant la remise en état de l'unité du 2e et du local commercial. En attente de la date des travaux de reconstruction.

[4NA7-PCM6](#) 2025-01-09 Fuite plafond salle de bain - unités 6e et 5e: M. Antoine Des Lauriers, gestionnaire, indique au conseil d'administration que l'intervention d'urgence a été effectuée par la compagnie Optimum. La cause de ce sinistre est la toilette de l'unité du 6e. Le remplacement de la toilette a été effectué par la compagnie Plomberie Vitec. La remise en état de l'unité du 5e a été complétée dans le dossier [M8A4-GC5V](#).

[XXY2-CMMB](#) 2025-02-08 - Infiltration d'eau fenêtre - unité 4e: M. Antoine Des Lauriers, gestionnaire, indique au conseil d'administration que l'intervention d'urgence a été effectuée par la compagnie Optimum. La cause de ce sinistre reste encore à déterminer. Nous avons mandaté la compagnie Ubautech afin de réaliser l'investigation de la cause. Parallèlement, nous avons mandaté la compagnie construction Allbest afin de réaliser les travaux de reconstruction. Nous sommes en attente de la date des travaux.

UB8Q-FFSF 2025-02-17 - Moisissure fenêtre - unité 6e: M. Antoine Des Lauriers, gestionnaire, indique au conseil d'administration que l'intervention d'urgence a été effectuée par la compagnie Optimum. Le dossier est en fermeture.

QZ3A-XK4A 2025-04-03 - Dégât d'eau dans la toilette - unité du 7e: M. Antoine Des Lauriers, gestionnaire, indique au conseil d'administration que suite à l'intervention d'urgence d'Optimum, nous avons mandaté la compagnie L. Perron Couvreur afin d'effectuer la recherche de cause pour l'infiltration d'eau dans le mur de la salle de bain.

9CP9-ENBK 2025-04-14 Fuite par la bride de serrage de la colonne principale: M. Antoine Des Lauriers, gestionnaire, indique au conseil d'administration que la cause a été réparée par Plomberie Westmount. La compagnie Ubautech a également été mandatée afin d'effectuer la recherche de cause. En attente du rapport de MAP Évaluations avant de commencer la reconstruction.

9KBM-26XE 2025-06-02 - 1020 William - Aquarise - unité 2e: M. Antoine Des Lauriers, gestionnaire, indique au conseil d'administration que la responsabilité du sinistre revient à l'unité du 2e à cause de la mauvaise installation d'un siphon dans l'évier. Le syndicat est en attente de la date de remise en état.

UQUG-TW64 2025-06-02 - 221 Siphon mal installé: M. Antoine Des Lauriers, gestionnaire, indique au conseil d'administration que la cause a été réparée et que le syndicat est en pourparlers avec l'assureur du copropriétaire.

3NA6-TDFR 2025-07-22 Dégât d'eau laveuse #206: M. Antoine Des Lauriers, gestionnaire, indique au conseil d'administration que la cause est réparée et que l'assureur du copropriétaire a accepté la responsabilité.

HWFM-N7G5 2025-07-25 - Aquarise - Couloir 8eme: M. Antoine Des Lauriers, gestionnaire, indique au conseil d'administration que la cause a été réparée. Le syndicat est en attente de la date de remise en état.

WTWB-UHL9 2025-08-19 - #721 #627 manque de silicone du #721 bain: M. Antoine Des Lauriers, gestionnaire, indique au conseil d'administration que la cause a été réparée. Le syndicat est en attente des soumissions de reconstruction.

MFPU-SYCM 2025-08-22 - dégât d'eau couloir du 2e: M. Antoine Des Lauriers, gestionnaire, indique au conseil d'administration que la cause a été réparée. Le syndicat effectuer l'évaluation des dommages pour soumissionner les réparations.

SUJET 9: REVUE DES PRIORITÉS D'ICI AU PROCHAIN C.A

De 19:20 à 19:30 (10 min.)

Les priorités d'ici la prochaine réunion concernent :

- Rédaction du procès-verbal de la réunion de C.A;
- Dossier correctifs de façade;
- Dossier remplacement toile - piscine;
- Suivi saisonnier hiver vers été.

SUJET 10: DATE ET LIEU DE LA PROCHAINE SÉANCE DU C.A.

De 19:30 à 19:40 (10 min.)

Date du prochain CA : M. Antoine Des Lauriers, gestionnaire, propose la date du mercredi 25 mars 2026 à 18h pour tenir la prochaine rencontre.

SUJET 11: VARIA

De 19:40 à 19:50 (10 min.)

Sujets à être déterminés en fonction des demandes des administrateurs.

SUJET 12: LEVÉE DE LA RÉUNION

De 19:50 à 20:00 (10 min.)

SDC LOWNEY 8

RAPPORT DE RECOUVREMENT - CHARGES COMMUNES
2025-12-31

Total à recevoir au 2025-12-31 : 18 375,97 \$
Total à recevoir au 2024-12-31 : 9 388,34 \$

Unité	Propriétaire	Charges communes	Dernier paiement encaissé	Solde charges communes	Retard (# mois)	Étape	Commentaires
201-1010, rue William (vente en cours)	MAFFOLINI, Raphael	473,08	2025-11-01	549,33	1,16		
212-1010, rue William	CION, Andrew / CION, Jennifer	439,95	2025-12-01	251,12	0,57	Deuxième avis	
304-1010, rue William	AISSATOU, BA / OUSMANE FALL, El Hadji Cheikh	562,60	2025-12-01	571,73	1,02		
609-1010, rue William	JOLLY, Agathe	428,80	2025-12-01	466,50	1,09	Deuxième avis	
615-1010, rue William	LEE, Siu-Yen	328,12	2025-11-01	422,42	1,29		

SDC LOWNEY 8

RAPPORT DE RECOUVREMENT - AUTRES FRAIS
2025-12-31

Total à recevoir au 2025-12-31 : 4 009,27 \$

Total à recevoir au 2024-12-31 : 749,20 \$

Unité	Propriétaire	Autres frais	Étape	Commentaires
201-1010, rue William (vente en cours)	MAFFOLINI, Raphael	287,45		vente en cours. Charge spéciale: VENTE - Frais administratifs - communication au notaire unité 201 - Requête WR83-FXHP (229,95\$) + Frais administratifs - Déménagement - Copropriétaire-Unité 201-2025-11-27- WP83-FXHP (57,50\$)
203-1010, rue William	RANCOURT, Pier-Luc	1 140,40	Troisième avis	Emménagement locataire - Frais admin (300\$) + Maheu & Maheu / Requête QW7M-4VSX (482,90\$) + Frais admin - Emménagement Locataire -W98K-2SWM (357,50\$)
223-1010, rue William	NIKBAKHTSHEIBANI, Maryam / POURASSAD, Babak	57,50		Special charge: Frais administratifs - Déménagement Locataire - Unité 223 - 2025/12/06 - V3MN-5A5M (57,50\$)
229-1010, rue William	PAREDES, Joel	250,00	Avis de courtoisie	Special charge: Deuxième avis d'infraction – Tranquillité des lieux
312-1010, rue William	ABDELKAFI, Alya / ASSODY, Amine Mohamed	207,50	Avis de courtoisie	Frais administratifs-Emménagement Locataire-PWKM-3GGX
321-1010, rue William	YANG, Peng	40,24		Charge spéciale: Solution Condo inc. - WEM2009-64362 - crédit impôt maintien domicile
401-1010, rue William	OSTROWSKI, Grazyna / OSTROWSKI, Slawomir	357,49	Avis de courtoisie	Frais admin - Emménagement Locataire
402-1010, rue William	LEBEAU, Johanne	40,24		Charge spéciale: Solution Condo inc. - WEM2009-64362 - crédit impôt maintien domicile
405-1010, rue William	IJEOMA ADEDJE, Pamela Esenam	95,85		Late fees penalty, pénalité fixe de 50,00 \$ pour solde de octobre 2025 + Ajustement frais de condo
414-1010, rue William	PLANK, Irene	207,49		Frais admin - Déménagement Copropriétaire
519-1010, rue William	KNOWLES, Francesca	357,50	Avis de courtoisie	Frais admin - Emménagement Locataire
605-1010, rue William	GARNER, Joshua / PAOLIELLO, Sandra	357,50	Avis de courtoisie	Frais admin - Emménagement Locataire
615-1010, rue William	LEE, Siu-Yen	50,00		NSF PPA, NSF - Debit declined due to insufficient funds.
810-1010, rue William	SHEN, Yan	491,70	Deuxième avis	Frais admin + avertisseur de fumée 2023 (66.70\$) + 2ème avis d'infraction - Harmonie parties privatives (250\$)

SDC LOWNEY 8

RAPPORT DE RECOUVREMENT - SINISTRES

2025-12-31

Total à recevoir au 2025-12-31 : 47 581,41 \$

Total à recevoir au 2024-12-31 : 34 969,46 \$

Unité	Propriétaire	Solde Sinistres	Commentaires
206-1010, rue William	ROBERTS, Martin	6 114,08	3NA6-TDFR 2025-07-22 Dégât d'eau laveuse #206
219-1010, rue William	HOZMARI, Hanane	2 967,51	Charge spéciale: Optimum 24/7 - W16902 - MFPUSYCM 2025-08-22
221-1010, rue William	HANIFA, Malika / TABET, Aymane	7 121,99	Special charge: Plomberie Vitec - 001245 - PO 26416097 NF7A-N5HU (503,11\$) + Special charges: Optimum (2,162.45\$+2,143.13\$) + Frais ouverture dossier SC (574,88\$) + 2x Plomberie Urgence Mtl (581.77\$/visite)
312-1010, rue William	ABDELKAFI, Alya / ASSODY, Amine Mohamed	10 000,00	Charge spéciale: Franchise sinistre C7AH-VUCV
506-1010, rue William	GARG, Anshu / GUPTA, Vishal	4 398,83	Special charge: Infiltration Montréal Inc - 24133 - PO 26416215 (1,954.58\$) + Special charge: Plomberie Vitec - Requête XVEM-WX3V (344,43\$) + Frais ouverture dossier (574,88\$) + Optimum (1,524.94\$)
515-1010, rue William	LHOTELLIER, Frédéric	1 550,93	Requête 5VUL-ETL6 / Déficiences joints de céramique de douche #515 / Réclamation : 4034141187
721-1010, rue William	SOLOVYEV, Philipp	8 060,17	MAP Évaluations Inc - 5125 - WTWBUHL9 2025-08-19 - Dégât d'eau #627 (418,51\$) + Plomberie Vitec (448,40\$) + Optimum (2,510.48\$) + Frais ouverture dossier (574,88\$) + Frais gestion SC (431,16\$+1,130.57\$) + Groupe RDN (2,546.17\$)
810-1010, rue William	SHEN, Yan	7 367,90	Factures Optimum (1,791.03\$+2,311.58\$) + Service de réparations (143.72\$+304.68\$) / Requête NLEB-HT5Y + Frais ouverture dossier SC (574,88\$)

SDC Lowney 8
Analyse Budget -vs- Réel
au 2025-12-14

	Budget annuel	Réel au 2025-12-14	Réel à venir jusqu'au 2026-06-30	TOTAL	Écarts projetés	Explications
Fonds d'administration	A	B	C	B + C	(B + C) - A	
Revenus						
4000 - Frais de condo liés aux opérations courantes	551 535,59 \$	275 766,72 \$	275 768,87 \$	551 535,59 \$	0,00 \$	Référence compte 5997.
4050 - Frais mensuels des stationnements à l'initial (5997)	87 696,00 \$	43 784,60 \$	43 911,40 \$	87 696,00 \$	0,00 \$	Référence compte 5806. Charge spéciale: VENTE - Frais administratifs - communication au notaire (6x 229.95\$).
4250 - Autres rev.- Confirmations aux notaires (5806)	0,00 \$	1 379,70 \$	0,00 \$	1 379,70 \$	1 379,70 \$	Référence compte 5070. Demande de travaux simple 3WUH-U3UZ (57.49\$) + Entretien monte-charge par TK Ascenseurs (1,153.22\$) + Entretien annuel monte-personne au gym par TK Ascenseurs (666.94\$) + Anneaux à clés / Lister.
4301 - Autres rev.- Travaux et autres charges remboursés (FA) (5070)	0,00 \$	1 890,59 \$	0,00 \$	1 890,59 \$	1 890,59 \$	6x Pénalité de retard - Condo fees. (50\$)
4500 - Autres rev.- Amendes pour frais de retard	0,00 \$	300,00 \$	0,00 \$	300,00 \$	300,00 \$	5x Charge spéciale: NSF PPA, NSF - Debit declined due to insufficient funds. (50\$)
4550 - Autres rev. - Frais NSF et frais bancaire	0,00 \$	250,00 \$	0,00 \$	250,00 \$	250,00 \$	Intérêt sur compte d'opérations.
4560 - Autres rev. - Revenus d'intérêts	0,00 \$	895,20 \$	0,00 \$	895,20 \$	895,20 \$	Référence compte 5210.
4800 - Autres rev.- Déménagements et emménagements (5210)	0,00 \$	3 562,45 \$	0,00 \$	3 562,45 \$	3 562,45 \$	Charge spéciale: Pour Centre Sportif selon budget 2025-2026.
4850 - Autres rev. - remboursement d'électricité	5 195,37 \$	0,00 \$	5 195,37 \$	5 195,37 \$	0,00 \$	Utilisation de l'actif net pour la cotisation spéciale de l'horizontal (renflouer la portion de l'actif net déficitaire et pour le renflouement du fonds d'auto assurance).
4995 - Utilisation des surplus des années antérieures (actif net non affecté)	8 664,58 \$	0,00 \$	8 664,58 \$	8 664,58 \$	0,00 \$	
Sous-total Revenus :	653 091,54 \$	327 829,26 \$	333 540,22 \$	661 369,48 \$	8 277,94 \$	=> Écart favorable
Dépenses					A - (B + C)	
5000 - Assurances - Prime annuelle	47 600,00 \$	19 746,29 \$	27 848,38 \$	47 594,67 \$	5,33 \$	Réel au 24 novembre 2025. Reste 7 mois à 3,978.34\$
5070 - Entretien et réparations - Travaux refacturés (4301)	0,00 \$	1 833,10 \$	57,49 \$	1 890,59 \$	(1 890,59 \$)	Référence compte 4301. Demande de travaux simple 3WUH-U3UZ (57.49\$) + Entretien monte-charge par TK Ascenseurs (1,153.22\$) + Entretien annuel monte-personne au gym par TK Ascenseurs (666.94\$) + Anneaux à clés / Lister.
5100 - Énergie- Électricité	23 000,00 \$	6 800,00 \$	10 969,90 \$	17 769,90 \$	5 230,10 \$	Réel au 31 décembre 2025. Reste 6 mois - selon dépenses année antérieure. (l'année entière était à 18K)
5130 - Énergie - Gaz (Eau chaude)	39 000,00 \$	13 801,72 \$	20 884,31 \$	34 686,03 \$	4 313,97 \$	Réel au 12 décembre 2025. Reste 7 mois - selon dépenses année antérieure. (l'année entière était à 35K)
5200 - Conciergerie - Entretien des aires communes	48 150,00 \$	26 093,31 \$	22 056,69 \$	48 150,00 \$	0,00 \$	Réel au 31 décembre 2025. Reste 6 mois avec nouveau tarif - selon budget.
5205 - Conciergerie - Surintendance	17 850,00 \$	8 724,12 \$	9 125,88 \$	17 850,00 \$	0,00 \$	Réel au 31 décembre 2025. Reste 6 mois avec nouveau tarif - selon budget.
5210 - Conciergerie - Surveillance de déménagement (4800)	0,00 \$	2 177,44 \$	0,00 \$	2 177,44 \$	(2 177,44 \$)	Référence compte 4800.
5300 - Entretien - Nettoyage des vitres	11 500,00 \$	0,00 \$	11 500,00 \$	11 500,00 \$	0,00 \$	Contrat à mettre en place avec Vertical Solutions au printemps 2026 + inspection des ancrages par ATS Experts Conseils. Selon budget
5320 - Entretien - Nettoyage de tapis	1 650,00 \$	0,00 \$	1 650,00 \$	1 650,00 \$	0,00 \$	Contrat à mettre en place au printemps 2026 avec Solathèque.
5330 - Entretien - Extermination / Gestion parasitaire	1 000,00 \$	0,00 \$	1 000,00 \$	1 000,00 \$	0,00 \$	Selon budget
5340 - Entretien - Ascenseurs	13 600,00 \$	8 994,97 \$	4 587,33 \$	13 582,30 \$	17,70 \$	Selon budget
5350 - Entretien - Syst. ventilation / chauffage	1 450,00 \$	18,70 \$	1 431,30 \$	1 450,00 \$	0,00 \$	Réel au 28 février 2026. Reste 4 mois à 1,146.83\$
5355 - Entretien - Chute à déchets	1 300,00 \$	1 293,47 \$	0,00 \$	1 293,47 \$	6,53 \$	En attente de 2 factures de Navada pour faire le couru. Il reste 4 entretiens à 243.79\$/visite - selon budget.
5370 - Entretien - Syst. alarme-incendie / gicleurs	2 050,00 \$	0,00 \$	2 050,00 \$	2 050,00 \$	0,00 \$	Lavage à pression chute à déchets par Solution Air Ventilation.
5385 - Entretien - Drains et pompes	2 000,00 \$	0,00 \$	2 000,00 \$	2 000,00 \$	0,00 \$	Rien à venir
5395 - Entretien - Compacteur	650,00 \$	0,00 \$	650,00 \$	650,00 \$	0,00 \$	Selon budget. Inspection alarme incendie 2026 par 3L Protection
5450 - Récréatif - Entretien Piscine	5 000,00 \$	2 820,58 \$	2 179,42 \$	5 000,00 \$	0,00 \$	Incendie à venir.
5455 - Récréatif - Réparation Piscine	2 000,00 \$	0,00 \$	2 000,00 \$	2 000,00 \$	0,00 \$	Selon budget
5460 - Récréatif - Chlore et produits chimiques	1 250,00 \$	645,98 \$	604,02 \$	1 250,00 \$	0,00 \$	Selon budget
5490 - Récréatif - Terrasse	1 250,00 \$	289,60 \$	960,40 \$	1 250,00 \$	0,00 \$	2x livraisons (532.15\$+113.83\$). Reste selon budget
5500 - Réparations - Électricité	2 000,00 \$	0,00 \$	2 000,00 \$	2 000,00 \$	0,00 \$	Plomberie Vitec - Fermeture de la plomberie de la terrasse (289.60\$). À venir: Fermeture et ouverture BBQ par GNCV + ouverture plomberie. Reste selon budget
5510 - Réparations - Plomberie	5 000,00 \$	431,16 \$	4 568,84 \$	5 000,00 \$	0,00 \$	Selon budget
5520 - Réparations - Portes et serrures	1 000,00 \$	0,00 \$	1 000,00 \$	1 000,00 \$	0,00 \$	Selon budget
5530 - Réparation - Syst. ventilation / chauffage	2 000,00 \$	0,00 \$	2 000,00 \$	2 000,00 \$	0,00 \$	Selon budget
5540 - Réparations - Ascenseurs	2 000,00 \$	521,84 \$	1 478,16 \$	2 000,00 \$	0,00 \$	Clé d'accès en cabine activée (521.84\$). Reste selon budget
5570 - Réparations - Système alarme-incendie / gicleurs	2 000,00 \$	1 476,05 \$	523,95 \$	2 000,00 \$	0,00 \$	Défectuosités 2025 effectuées par 3L Protection Incendie (1,476.05\$). Reste selon budget
5590 - Réparations - Divers et imprévus	4 000,00 \$	3 330,82 \$	669,18 \$	4 000,00 \$	0,00 \$	Pièces - Porte de Chute - Cylindre standard + Poignée vis intérieures + Service - Compacteur - Changement Huile (3,330.82\$). Reste selon budget
5610 - Achats - Fournitures d'entretien	500,00 \$	0,00 \$	500,00 \$	500,00 \$	0,00 \$	Selon budget
5615 - Achats - Fournitures d'éclairage	500,00 \$	0,00 \$	500,00 \$	500,00 \$	0,00 \$	Selon budget
5620 - Achats - Mobilier et accessoires	500,00 \$	4,31 \$	495,69 \$	500,00 \$	0,00 \$	Anneau à clés / Lister. Reste selon budget
5705 - Sécurité - Syst. intercom	500,00 \$	0,00 \$	500,00 \$	500,00 \$	0,00 \$	Selon budget
5710 - Sécurité - Syst. de caméras	1 000,00 \$	0,00 \$	1 000,00 \$	1 000,00 \$	0,00 \$	Selon budget
5720 - Sécurité- Télécommunication	2 800,00 \$	1 225,20 \$	1 574,80 \$	2 800,00 \$	0,00 \$	Réel au 9 décembre 2025. Reste 7 mois à 230.72\$/mois - selon budget.
5800 - Honoraires- Gestionnaire	74 550,00 \$	36 710,88 \$	37 628,63 \$	74 339,51 \$	210,49 \$	Réel au 31 décembre 2025. Reste 1 mois à 6,118.48\$ + 5 mois à 6,302.03\$ (nouveau tarif selon IPC) = 37,628.63\$
5805 - Honoraires- Gestionnaire - Frais extra	4 000,00 \$	1 746,20 \$	2 253,80 \$	4 000,00 \$	0,00 \$	Projet: attestation loi 16 - H9GH-RXPE (632.50\$) + 2x appels non urgent (100\$) + Projet: demande de travaux - 3WUH-U3UZ (50\$) + Projet: Inspection de façade loi 122 - XKZV-T6ND (142.50\$) + Projet: Mise a jour quinquennal rapport valeur assurable - N2NH-5XEB (160.42\$) + Projet: Poursuite - 500-32-727525-257 - SDC Lowney 8 c. L'Hotelier Frederic / QC - 9H79-2YGS (233.34\$) + Frais de déménagement 304-203-221-412 (229.95\$). Reste selon budget
5806 - Honoraires- Gestionnaire - Frais refacturés - ventes (4250)	0,00 \$	1 149,75 \$	229,95 \$	1 379,70 \$	(1 379,70 \$)	Référence compte 4250. Charge spéciale: VENTE - Frais administratifs - communication au notaire (6x 229.95\$).
5820 - Honoraires- Experts en bâtiment	0,00 \$	5 110,01 \$	0,00 \$	5 110,01 \$	(5 110,01 \$)	Enquête projet expertise Aquarise - Origin (1,672.55\$+218.16\$) + Réalisation du rapport de valeur assurable - HPDG associés (3,219.30\$).

						Dossier : 71287 - 2 - Prével - Défaut de fabrication de conduits « Aquarise » / LCM Avocats (1,903.42\$+2,744.45\$) + Loi 25 - Responsable des renseignements personnels (574.88\$) + Consilium Services juridiques (485\$+60.94\$) + Poursuite - 500-32-727525-257 - SDC Lowney 8 c. L'Hotelier Frederic /QC - audience le 3 octobre. 1h / Mathieu Sainte-Marie Bissonnette (125\$). Budget prudent
5830 - Honoraires- Conseiller juridique	1 000,00 \$	5 893,69 \$	1 000,00 \$	6 893,69 \$	(5 893,69 \$)	Réel au 18 septembre 2025. Reste 3 réunions x 5 admin x 70\$
5850 - Honoraires- Administrateurs	1 400,00 \$	230,00 \$	1 100,00 \$	1 330,00 \$	70,00 \$	Réel au 31 décembre 2025. Reste 6 mois - selon budget.
5905 - Admin.- Frais de transaction	2 100,00 \$	940,83 \$	1 159,17 \$	2 100,00 \$	0,00 \$	Selon budget
5910 - Admin.- Papeterie,timbres et frais postaux	600,00 \$	0,00 \$	600,00 \$	600,00 \$	0,00 \$	Selon budget
5930 - Admin.- Affichage et signalisation	500,00 \$	0,00 \$	500,00 \$	500,00 \$	0,00 \$	Frais REQ (39\$). Reste frais RBQ 2026 - selon budget.
5950 - Admin.- Taxes, licences et permis	260,00 \$	39,00 \$	221,00 \$	260,00 \$	0,00 \$	Assemblée virtuelle Meeting SDC Lowney 8 2025-10-07. Rien à venir
5990 - Admin.- Divers	550,00 \$	458,74 \$	0,00 \$	458,74 \$	91,26 \$	Rien à venir
5994 - Divers projets spéciaux du C.A.	3 000,00 \$	0,00 \$	0,00 \$	0,00 \$	3 000,00 \$	Contribution SDC Lowney 8-11 selon budget.
5995 - Contribution au SDC horizontal	217 249,68 \$	98 220,55 \$	119 029,13 \$	217 249,68 \$	0,00 \$	Réel au 31 octobre 2025. Reste 8 mois - selon budget.
5996 - Contribution Chalet Urbain	7 421,28 \$	1 810,24 \$	5 611,04 \$	7 421,28 \$	0,00 \$	Référence compte 4050. Réel au 30 novembre 2025. Reste 7 mois selon budget.
5997 - Contribution au SDC horizontal - STATIONNEMENT (4050)	87 696,00 \$	28 918,52 \$	58 777,48 \$	87 696,00 \$	0,00 \$	Premier prélèvement pour la cotisation spéciale de l'horizontal. Il reste le 2e prélèvement de 4,332.29\$ le 15 janvier 2026.
5998 - Contribution au SDC horizontal (cot. spéciale)	8 664,58 \$	4 332,29 \$	4 332,29 \$	8 664,58 \$	0,00 \$	
Sous-total Dépenses :	653 091,54 \$	285 274,36 \$	370 808,23 \$	656 082,59 \$	(2 991,05 \$)	=> Écart défavorable
Résultat net :					5 286,89 \$	=> Surplus projeté

Actifs nets du fonds "Fonds d'administration" au 2025-06-30 **27 182,93 \$**

	Budget annuel	Réel au 2025-12-14	Réel à venir jusqu'au 2026-06-30	TOTAL	Écarts projetés	Explications
Fonds de prévoyance	A	B	C	B + C	(B + C) - A	
Revenus						
4000 - Frais de condo liés aux opérations courantes	124 920,31 \$	62 461,14 \$	62 459,17 \$	124 920,31 \$	0,00 \$	Selon rapport suivant l'étude du fonds de prévoyance. (scénario 1 en page 39)
4013 - Utilisation du fonds	0,00 \$	0,00 \$	62 336,50 \$	62 336,50 \$	62 336,50 \$	Référence comptes 5585, 5590 et 5820.
4560 - Autres rev. - Revenus d'intérêts	0,00 \$	1 152,39 \$	0,00 \$	1 152,39 \$	1 152,39 \$	Intérêt sur épargne (fonds de prévoyance).
Sous-total Revenus :	124 920,31 \$	63 613,53 \$	124 795,67 \$	188 409,20 \$	63 488,89 \$	=> Écart favorable
Dépenses					A - (B + C)	
5585 - Réparation façade	0,00 \$	56 475,61 \$	0,00 \$	56 475,61 \$	(56 475,61 \$)	Rejointoiement de mortier dans l'enveloppe de maçonnerie Remplacement de maçonnerie de briques fissurés par Atwill Morin (3,125.48\$+48,362.77\$+4,987.36\$) / Correctifs de façade.
5590 - Réparations - Divers et imprévus	0,00 \$	1 034,78 \$	0,00 \$	1 034,78 \$	(1 034,78 \$)	Remplacement du programmeur d'irrigation au Lowney 8 par Aquazone Irrigation (1,034.78\$).
5820 - Honoraires- Experts en bâtiment	0,00 \$	4 826,11 \$	0,00 \$	4 826,11 \$	(4 826,11 \$)	Surveillance de chantier par Depatie Beauchemin / Correctifs de façade (1,769.53\$+1,833.69\$+1,222.89\$).
Sous-total Dépenses :	0,00 \$	62 336,50 \$	0,00 \$	62 336,50 \$	(62 336,50 \$)	=> Écart défavorable
Résultat net :					1 152,39 \$	=> Surplus projeté

Solde du fonds "Fonds de prévoyance" au 2025-06-30 **0,00 \$**

SDC Lowney 8
2025-09-18

DÉCISION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION
Approbation du procès-verbal de la réunion du 2025-09-17

Bonjour à tous,

Vous trouverez en pièces jointes le Procès-verbal du 2025-09-17.

Merci de vérifier et valider via cette "discussion et vote" votre signature.

Vous avez jusqu'au 17 octobre 2025 pour valider ou commenter ce procès-verbal. Celui-ci sera par la suite transmis aux copropriétaires en vertu de la Loi 16.

Tous les commentaires que vous aurez seront bons, n'hésitez pas à me faire les remarques nécessaires dans le cas où mes tournures de phrases ne vous conviendraient pas ou que de l'information importante vous semble manquante.

Passez une belle journée.

Nom de l'administrateur	Vote	Date
LA BARRE, Marc-André		
LAVOIE, Marie-Andrée	Par la présente, je signe le PV de la réunion de C.A du 2025-09-17	2025-09-18 14:55:48
NIRO, François	Par la présente, je signe le PV de la réunion de C.A du 2025-09-17	2025-09-18 22:51:33
SAINTE-MARIE-BISSONNETTE, Mathieu	Par la présente, je signe le PV de la réunion de C.A du 2025-09-17	2025-09-18 17:23:07
ZHIM, Wissam		

DÉCISION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION
Renouvellement contrat d'entretien piscine saison 2026-2027

Bonjour à tous,

Je vous sou mets le renouvellement de contrat d'Odyssée aquatique pour l'entretien de la piscine extérieure.

Ce contrat prévoit:

- Entretien hebdomadaire,
- Analyses bactériologiques mensuelles
- Analyses chimiques trimestrielles,

Le contrat présente une hausse de 3.01 %. On passerait d'un contrat à **4 625.17\$ à un contrat de 4 764.45 \$.**

Scénario A: 20 semaines d'entretien et 10 semaines d'analyse. Ces quantités sont celles du contrat précédent. On passerait d'un contrat à 4 625.17\$ à un contrat de 4 764.45 \$ (hausse de 3.01%). Ouverture semaine du 28 avril et fermeture semaine du 19 octobre.

Scénario B: 27 semaines d'entretien et 13 semaines d'analyse. Ces quantités permettrait d'étendre l'usage de la piscine. On passerait d'un contrat à 4 625.17\$ à un contrat de 5 853.72 \$ (hausse de 26.56%) + frais d'énergie non quantifiable (gaz). Ouverture semaine de la mi mai et fermeture fin septembre

Afin de limiter cette hausse, **peu importe le scénario sélectionné**, nous avons demandé à ce que **le prix soit gelé pour l'année 2026 et pour 2027**. Ce sont donc des contrats pour 2 ans qui vous sont joints sans hausse pour 2027.

N'hésitez pas si vous souhaitez voir un autre scénario: Simplement m'aviser de votre désir à ce niveau.

Finalement afin d'éviter un décalage potentiel d'ouverture entre la piscine de la phase 8 et 9, vous serait tenue informer afin d'avoir optimalement une période d'ouverture similaire.

En vous remerciant, je vous souhaite une bonne journée

Nom de l'administrateur	Vote	Date
LA BARRE, Marc-André	J'ACCEPTE le renouvellement avec OdysseAquatique pour le Scénario A	2025-10-08 11:52:40
LAVOIE, Marie-Andrée	J'ACCEPTE le renouvellement avec OdysseAquatique pour le Scénario A	2025-10-09 10:03:39
NIRO, François	J'ACCEPTE le renouvellement avec OdysseAquatique pour le Scénario A	2025-10-09 12:34:54
SAINTE-MARIE-BISSONNETTE, Mathieu	J'ACCEPTE le renouvellement avec OdysseAquatique pour le Scénario A	2025-10-07 19:01:29
ZHIM, Wissam		

**SDC Lowney 8
2025-10-08**

**DÉCISION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION
Adoption du budget annuel de l'exercice financier 2026 et des budget spécial**

Bonjour à tous,

Suite à l'AGA d'hier, voici la résolution pour adopter le budget présenté. Je vous remercie de procéder à votre vote rapidement afin que nous puissions procéder avec la suite des démarches administratives.

Je vous souhaite une bonne journée.

ATTENDU QUE :

- Tous les administrateurs du SDC Lowney 8 (le « Syndicat ») ont été consultés relativement à la présente résolution.
- L'assemblée annuelle 2025 du Syndicat a eu lieu le 2025-10-07 (l'« Assemblée »).
- Au cours de cette Assemblée des copropriétaires, l'Assemblée des copropriétaires a été consultée quant au budget annuel de l'exercice financier 2026 du Syndicat (incluant les charges d'opérations courantes et les contributions au fonds de prévoyance) et des budgets spéciaux) de l'exercice 2026.
- Les administrateurs du Syndicat élus lors de l'Assemblée ont entendu les commentaires des copropriétaires formulés à l'égard dudit budget annuel.
- La tâche d'adoption du budget est du ressort exclusif du conseil d'administration du Syndicat.

IL EST DÉCIDÉ QUE :

- *Les administrateurs du Syndicat fixent le budget annuel de l'exercice financier 2026 à un montant de 676 456 \$, comme soumis à l'assemblée des copropriétaires.*
- *Les administrateurs du Syndicat fixent le budget spécial de l'exercice financier 2026 à un montant de 78 513\$ pour le renflouement du FAA comme soumis à l'assemblée des copropriétaires.*
- *Les administrateurs donnent instruction au gestionnaire de la copropriété de transmettre à chaque copropriétaire un avis de cotisation relatif à sa contribution mensuelle à l'égard des frais de condo.*

Je vous remercie de procéder à votre vote rapidement avant le 31 octobre si possible pour ne pas retarder le processus.

Je vous souhaite de passer une belle journée

Nom de l'administrateur	Vote	Date
LA BARRE, Marc-André	Je suis en FAVEUR de l'adoption du budget	2025-10-08 13:53:52
LAVOIE, Marie-Andrée	Je suis en FAVEUR de l'adoption du budget	2025-10-08 19:26:09
NIRO, François	Je suis en FAVEUR de l'adoption du budget	2025-10-09 12:34:09
SAINTE-MARIE-BISSONNETTE, Mathieu	Je suis en FAVEUR de l'adoption du budget	2025-10-08 18:31:57
ZHIM, Wissam	Je suis en FAVEUR de l'adoption du budget	2025-10-14 09:52:22

DÉCISION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION
Mise en place contrat d'extermination - compost

Bonjour à tous,

Dans le cadre de l'implantation du compost dans votre salle à recyclage, je vous recommande de mettre en place un contrat d'extermination en prévention.

Le contrat comporte les éléments suivants:

- Programme de gestion parasitaire: 4x pièges intérieur et 2x pièges lumineux pour la salle de déchets et recyclage/composte.
- Réseau de dépistage - Codes à barres sur tous les pièges Inclus
- Fluorescent - Matériel & remplacements inclus (1X/année) + Gestion des pièges lumineux, 2 unités
- Rapports spéciaux - DACPES
- Nombre de services réguliers / année : 12 visites - une fois par mois
- **Cout:** 804,83\$ avec taxes

Noter que le contrat ne sera signé que lorsque nous serons prêts à déployer le compost. Nous sommes en train de refaire l'affichage de votre salle à déchet afin d'y installer les consignes.

Noter également que cette soumission est présentée à chaque phase verticale et fait l'objet d'un rabais groupé si les 4 phases acceptent le contrat.

En vous remerciant pour votre vote, je vous souhaite une bonne journée.

Nom de l'administrateur	Vote	Date
LA BARRE, Marc-André	J'ACCEPTE le contrat de Maheu et Maheu	2025-10-10 14:12:49
LAVOIE, Marie-Andrée	J'ACCEPTE le contrat de Maheu et Maheu	2025-10-10 11:26:42
NIRO, François	J'ACCEPTE le contrat de Maheu et Maheu	2025-10-10 15:24:16

SAINTE-MARIE-BISSONNETTE, Mathieu	J'ACCEPTE le contrat de Maheu et Maheu	2025-10-10 14:13:02
ZHIM, Wissam		