

CANADA'S
PUBLIC POLICY

FORUM

DES POLITIQUES PUBLIQUES
DU CANADA

**PASSER À LA VITESSE SUPÉRIEURE :
LES COMMUNAUTÉS CONDOMINIALES DE L'ONTARIO
ENTRENT DANS UNE NOUVELLE ÈRE**

Examen de la Loi sur les condominiums
Étape 2 : Rapport sur les solutions proposées

SEPTEMBRE 2013



CANADA'S
PUBLIC POLICY

FORUM

DES POLITIQUES PUBLIQUES
DU CANADA

Le Forum des politiques publiques est un organisme indépendant, sans but lucratif, qui s'efforce de promouvoir l'excellence gouvernementale au Canada par l'entremise d'un meilleur dialogue entre le gouvernement, le secteur privé et le tiers secteur. Issus de l'entreprise, les gouvernements fédéral, provinciaux et territoriaux, du secteur bénévole et des syndicats, les membres du Forum partagent une même vision : celle d'une fonction publique efficace et efficiente qui joue un rôle-clé dans le maintien de notre qualité de vie et de notre position concurrentielle à l'échelle mondiale.

Depuis sa fondation en 1987, le Forum des politiques publiques s'est taillé une réputation de facilitateur non partisan et digne de confiance, capable de réunir toute une gamme d'intervenants pour les fins d'un dialogue constructif. En encourageant le partage d'information et l'établissement de liens entre les gouvernements et les autres secteurs de la société, le Forum des politiques publiques aide le Canada à adopter des orientations futures dynamiques et bien coordonnées qui tiennent compte des défis et des occasions qui se présentent à nous.

© 2013, Forum des politiques publiques
130 rue Albert, pièce 1405
Ottawa (Ontario) K1P 5G4
Tél : (613) 238-7160
Télé : (613) 238-7990
www.ppforum.ca

CONTENTS

Préface.....	04
Résumé.....	05
Renouvellement de la Loi de 1998 sur les condominiums : Vue d'ensemble.....	10
Étape 2 : Rapport sur les solutions proposées – Une approche globale de la réforme.....	13
Thèmes communs.....	15
Analyse détaillée et recommandations.....	20
1. Protection des consommateurs.....	20
2. Gestion financière.....	25
3. Règlement des différends.....	35
4. Gouvernance.....	42
5. Gestion des condominiums.....	52
Annexe 1 – Liste des recommandations.....	57
Annexe 2 – Participants à la deuxième étape.....	75

PRÉFACE

L'Examen de la Loi sur les condominiums de l'Ontario vise à établir de nouvelles règles et pratiques pour le secteur des condominiums. Pourtant, cette initiative a un autre objectif qui est tout aussi important : l'examen a été lancé afin de mettre à l'essai une démarche plus collaborative en matière d'élaboration des politiques, c'est-à-dire une approche axée sur l'engagement du public.

Faire le lien entre l'engagement du public et la *Loi de 1998 sur les condominiums* n'allait pas de soi. Cette approche aurait pu être mise à l'essai dans toutes sortes de domaines, de la réduction de la pauvreté à la réglementation sur l'environnement. L'objectif du Forum des politiques publiques était de trouver un secteur stratégique caractérisé par des enjeux complexes, par une diversité d'intérêts et par l'implication des intervenants, et nécessitant des mesures particulières.

En discutant du renouvellement de la *Loi de 1998 sur les condominiums*, non seulement il est rapidement apparu que l'initiative soulève de nombreux enjeux réglementaires complexes, mais aussi que les condominiums, en tant que communautés autogérées, soulèvent des questions importantes en matière de gouvernance et de développement de la conscience communautaire. Tout le monde a convenu qu'il s'agissait là d'une excellente occasion de tenter des expériences nouvelles.

En conséquence, le processus de réforme constitue un projet pilote axé sur l'élaboration collaborative des politiques tout autant qu'un effort visant à bâtir des communautés condominiales plus solides. À la fin du processus, le Forum des politiques publiques préparera une étude de cas sur le projet dans son ensemble. Nous espérons que les leçons tirées susciteront un intérêt à l'échelle de la fonction publique de l'Ontario, entre autres, et que les résultats encourageront ses représentants à lancer leurs propres expériences en matière d'élaboration collaborative des politiques.

Les personnes qui ont participé à la deuxième étape de cette initiative sont trop nombreuses pour qu'on puisse toutes les citer. Il serait toutefois négligent de ma part de ne pas remercier certaines d'entre elles pour leur contribution spéciale au projet. Tout d'abord, je tiens à remercier la ministre des Services aux consommateurs de l'Ontario, Tracy MacCharles, ainsi que son équipe, pour leur soutien appuyé à l'égard du projet. Giles Gherson, le sous-ministre des Services aux consommateurs, a apporté la vision et le leadership qui ont rendu ce projet possible. Tout au long du processus, les responsables du ministère travaillant sur le projet ont fait preuve d'un professionnalisme, d'une sûreté de jugement, d'une patience et d'une énergie extraordinaires. C'est un plaisir de collaborer avec eux. J'adresse des remerciements particuliers à Phil Simeon et David Brezer, qui ont dirigé l'équipe du ministère.

Au sein du Forum des politiques publiques, Winnie Wong a fourni des conseils éclairés et un soutien qui en font un partenaire indispensable, au même titre qu'un certain nombre d'autres membres du Forum. Le projet a également bénéficié du soutien plein et entier de notre président-directeur général, David Mitchell. Je suis redevable à toutes ces personnes.

Enfin, j'ai été non seulement impressionné, mais aussi profondément réconforté par le dévouement des membres des groupes de travail et du groupe d'experts. Malgré la grande difficulté de leur tâche, chacune et chacun d'entre eux a donné généreusement de son temps et collaboré respectueusement avec ses collègues pour analyser les enjeux et parvenir à formuler des recommandations. Je tiens à saluer tous les participants!

Don Lenihan
Septembre 2013



Expert Panel



RÉSUMÉ

Ce rapport marque la deuxième étape d'un examen ambitieux de la *Loi de 1998 sur les condominiums* de l'Ontario, qui existe depuis 12 ans. Les condominiums représentent actuellement la moitié de tous les logements neufs construits dans la province, si bien qu'il devient urgent de réviser les règles gouvernant les communautés condominiales, de mieux informer les propriétaires et d'élaborer de nouveaux outils pour régler les différends.

PROCESSUS D'EXAMEN :

La première étape de l'examen, qui s'est achevée début 2013, a permis de cerner les nombreuses lacunes de la Loi dans sa version actuelle. Les participants, issus de l'ensemble du secteur des condominiums, ont proposé des possibilités d'amélioration et souligné leurs points d'accord et leurs divergences d'opinions.

Dans le cadre de la deuxième étape, nous avons formé cinq groupes de travail largement représentatifs des différents intérêts du secteur. Ces groupes se sont efforcés de parvenir au plus large consensus possible et de formuler des recommandations sur les mesures à prendre. Chaque groupe s'est intéressé à l'un des cinq domaines suivants :

- Protection des consommateurs
- Gestion financière
- Règlement des différends
- Gouvernance
- Gestion des condominiums.

De plus, un groupe constitué de 12 experts a fourni une tribune de réflexion pour procéder à un « second examen objectif ». Les membres de ce groupe ont été choisis pour leur expertise dans des domaines clés (tels que la protection des consommateurs, l'ingénierie, la construction de condominiums, la finance et la gestion de condominiums). Leur sélection vise aussi à fournir une représentation équilibrée des différents points de vue exprimés à l'échelle du secteur. Chacun des membres du groupe d'experts a également participé à au moins un des groupes de travail.

Le groupe d'experts a examiné toutes les propositions formulées par les groupes de travail en se fondant sur quatre questions :

- Les recommandations sont-elles justes et équilibrées, compte tenu des divers intérêts en jeu?
- Sont-elles homogènes à l'échelle des cinq domaines, de façon à former un tout cohérent?
- Les obstacles à la mise en œuvre les rendent-elles irréalisables?
- Les recommandations offrent-elles des solutions efficaces aux enjeux soulevés?

Les propositions émanant des groupes de travail et du groupe d'experts ne constituent pas nécessairement des recommandations absolues. Certaines sont nuancées par l'expression d'opinions, de conjectures et de questions divergentes.

Nous nous sommes efforcés, tout au long de l'examen, de promouvoir un processus collaboratif plutôt que concurrentiel, afin que les parties essaient de trouver des intérêts communs sur lesquels s'appuyer.

Par ailleurs, les groupes de travail ont parfois formulé des recommandations « ouvertes », en partant du principe que les nouvelles règles ou pratiques doivent évoluer au fil du temps. Dans ce type de cas, le rapport s'efforce de saisir l'esprit des discussions menées au sein du groupe, plutôt que d'élaborer un plan d'action précis.

Il ne s'agit pas là de critiquer les rapports émis par les groupes de travail, ni de cerner leurs lacunes. L'objectif de la deuxième étape de l'examen est de fournir aux rédacteurs législatifs et aux spécialistes des politiques une orientation claire pour optimiser la résolution des enjeux soulevés dans le rapport des résultats de la première étape. À cet égard, les groupes de travail et le groupe d'experts ont rempli leur rôle à la perfection.

Nous nous sommes efforcés, tout au long de l'examen, de promouvoir un processus collaboratif plutôt que concurrentiel, afin que les parties essaient de trouver des intérêts communs sur lesquels s'appuyer au lieu de chercher à marquer plus de points que les autres

intervenants représentant des intérêts différents. Dans les rares cas où l'un ou plusieurs des membres d'un groupe de travail ou du groupe d'experts a/ont exprimé un point de vue radicalement différent de l'opinion majoritaire, le rapport fait état de cette divergence, en précisant les motifs invoqués afin d'aider les lecteurs à bien comprendre le contexte global.

Le rapport signale également quelques rares enjeux pour lesquels il n'a pas été possible de parvenir à un accord. Dans ce type de cas, le gouvernement devra décider comment avancer.

Au final, c'est le gouvernement qui prendra une décision définitive pour chacune des recommandations.

Nous sommes partis du principe que plus le consensus entre les participants est fort, plus il est probable que le gouvernement donne suite à une recommandation.

THÈMES COMMUNS :

Plusieurs thèmes communs ont été soulevés pendant les deux premières étapes du processus d'examen sur un grand nombre, voire la totalité, des différents sujets. Ils recoupent donc les mandats des cinq groupes de travail. Ces thèmes sont essentiels car ils permettent de relier les recommandations portant sur des domaines différents et de contribuer ainsi à assurer la cohérence d'ensemble du rapport, qui ne se limite pas à une simple collection d'idées disparates.

Voici la liste des thèmes communs :

- **Éducation** : L'un des principaux défis de l'Examen de la Loi sur les condominiums est de trouver des stratégies permettant d'inciter les propriétaires de condominium à réaliser que leurs logements font partie de communautés ou de quartiers autogérés et à comprendre qu'ils doivent assumer certaines responsabilités pour faire fonctionner ces communautés. L'éducation est donc un élément central du processus de réforme.
- **Information** : Pour améliorer le fonctionnement de leurs communautés, les propriétaires et les autres participants ont besoin de renseignements fiables, opportuns et pertinents qui sont classés dans deux catégories : premièrement, le mode de fonctionnement des éléments clés du système, comme le conseil d'administration ou le fonds de réserve; et deuxièmement, des points précis, tels que l'état du fonds de réserve, les raisons pour lesquelles une question spécifique est portée à l'ordre du jour d'une réunion formelle (p. ex., une assemblée du conseil d'administration), ou des mises à jour sur un projet de rénovation.

- **Transparence et obligation redditionnelle des conseils d'administration des condominiums** : Le processus d'examen a largement démontré que de nombreux propriétaires de condominium se sentent isolés de leurs conseils d'administration et de leurs gestionnaires. Les propriétaires ont indiqué qu'ils n'en savent pas assez sur la façon dont les décisions sont prises et exécutées, ainsi que sur les motifs associés, et ils ont demandé que la transparence et l'obligation redditionnelle soient renforcées.
- **Déséquilibre de pouvoir entre les conseils d'administration et les propriétaires** : Les outils de base de règlement des différends en vertu de la version actuelle de la *Loi de 1998 sur les condominiums* sont la médiation, l'arbitrage et les tribunaux. Ces processus sont généralement très longs et les frais juridiques augmentent rapidement. Cette réalité peut s'avérer très frustrante pour un propriétaire qui a un différend avec son conseil d'administration. Alors qu'un propriétaire n'a pas toujours les moyens de faire appel à un avocat, le conseil d'administration bénéficie souvent des services d'un avocat de société et il est possible que la nécessité de régler

Les propriétaires, tout comme les conseils d'administration, veulent que ce déséquilibre de pouvoir soit contrebalancé en donnant plus de « mordant » à la Loi afin que les différends puissent être réglés rapidement et de façon équitable.

un différend rapidement ne se fasse pas aussi pressante. De plus, le conseil d'administration a la possibilité d'empêcher les propriétaires de prendre connaissance de documents et de renseignements importants. Ceci peut entraîner un déséquilibre flagrant qui peut gravement désavantager les propriétaires contestant une décision de leur conseil d'administration. Les propriétaires, tout comme les conseils d'administration, veulent que ce déséquilibre de pouvoir soit contrebalancé en donnant plus de « mordant » à la Loi afin que les différends puissent être réglés rapidement et de façon équitable. Ce rapport propose une nouvelle organisation qui permettra aux communautés condominales de disposer de processus de règlement des différends qui soient rapides, efficaces, peu coûteux et équitables.

- **Rôle des règlements administratifs des condominiums** : Les groupes de travail ont constaté qu'après avoir trouvé une solution à un problème spécifique, ils devaient souvent répondre à une seconde question, à savoir : la solution doit-elle être prescrite par la Loi, prévue par les règlements

administratifs des condominiums ou simplement encouragée à titre de meilleure pratique?

Le présent rapport propose de mettre en œuvre un nombre important de recommandations en modifiant les règlements administratifs des condominiums. Parce qu'il est souvent difficile d'adopter de nouveaux règlements administratifs ou de modifier ceux qui existent déjà, le groupe d'experts a convenu, en principe, que les exigences de vote relatives aux règlements administratifs doivent être assouplies.

- **Engagement** : De nombreux membres du secteur des condominiums, en particulier les propriétaires, estiment qu'ils ne disposent pas d'un pouvoir réel en ce qui concerne les décisions et les mesures prises par les conseils d'administration, les gestionnaires et les promoteurs. En conséquence, un grand nombre

des réformes énoncées dans le présent rapport visent à créer les conditions d'une participation et d'un engagement plus pertinents des propriétaires. Les recommandations ne sont pas exhaustives, mais elles dépassent les attentes en permettant de réaliser des progrès réels et constructifs sur certaines questions clés.

- **Valeurs fondamentales** : En réponse à la demande formulée par les résidents de condominiums qui ont été consultés pendant la première étape de l'examen, le groupe d'experts a vivement préconisé que le processus d'examen soit fondé sur sept valeurs fondamentales : **bien-être, équité, information des membres des communautés et des intervenants, réactivité, dynamisme des communautés, viabilité financière et efficacité de la communication**. Ces valeurs font partie intégrante des recommandations contenues dans le présent rapport.

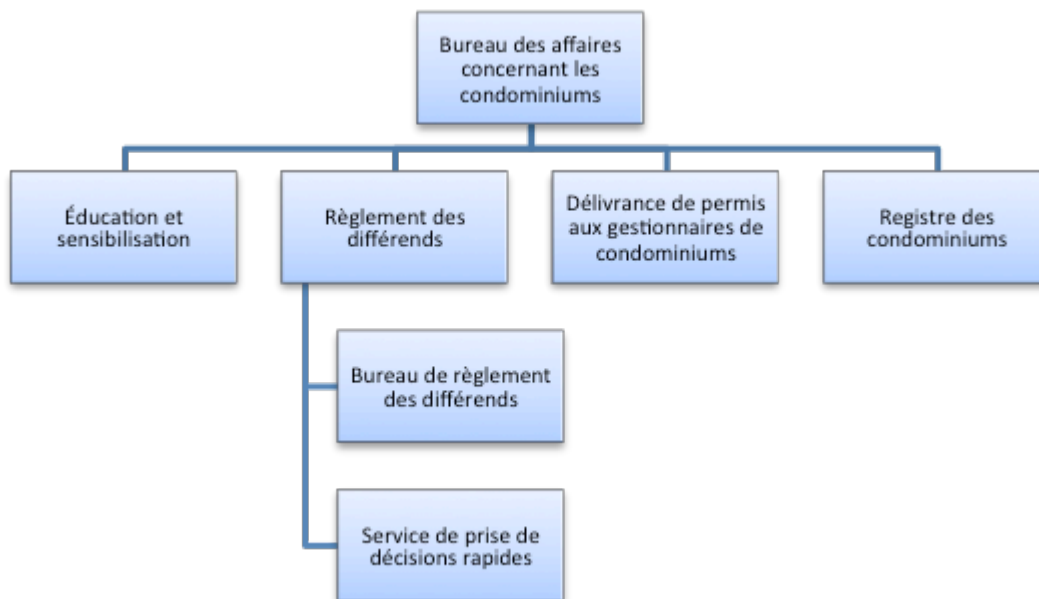
RECOMMANDATIONS CLÉS :

Les cinq groupes de travail et le groupe d'experts ont formulé plus de 200 recommandations au total. **L'annexe 1 contient la liste de toutes les recommandations préconisées dans le présent rapport. Vous trouverez les autres recommandations dans les résumés des discussions des groupes de travail.** Voici quelques-unes des recommandations les plus ambitieuses :

Bureau des affaires concernant les condominiums (« Condo Office ») :

- Un nouvel organisme-cadre, qui serait baptisé **bureau des affaires concernant les condominiums** (ou « Condo Office »), serait créé pour assurer quatre grandes fonctions : éducation et sensibilisation, règlement des différends, délivrance de permis aux gestionnaires de condominiums et tenue d'un registre des condominiums. Le bureau des affaires concernant les condominiums fonctionnerait de façon indépendante du gouvernement, tout en jouissant des pouvoirs qui lui seraient délégués par ce dernier. Il serait financé grâce aux frais d'utilisation et à une modeste redevance (entre 1 et 3 dollars par mois) versée par toutes les unités condominiales de la province.

Quels seront les rôles dévolus au bureau des affaires concernant les condominiums?



Protection des consommateurs :

- Plusieurs réformes sont proposées pour garantir une « divulgation plus intelligente des renseignements » (au lieu d'une divulgation simplement *plus importante*). Elles incluent un « *Condominium Guide* » (*guide des condominiums*) facile à lire et contenant des faits essentiels sur la vie en condominium, ainsi que des mesures qui supprimeront les aspects complexes et faciliteront la recherche de renseignements importants et pertinents.

les conseils d'administration devraient établir deux budgets : un budget de fonctionnement et un budget alloué au fonds de réserve.

- Interdiction de vendre ou de louer à bail à l'association condominiale des biens ordinairement considérés comme appartenant aux parties communes, étant donné que cela peut accroître le coût des unités. Une exception est prévue pour l'équipement éconergétique mis en place dans l'intérêt des résidents et dont il est fait expressément mention.
- Interdiction de différer (et donc d'exclure du budget du premier exercice) les dépenses de fonctionnement (telles que l'entretien des ascenseurs), pratique qui peut amener les consommateurs à penser à tort que leurs frais mensuels vont demeurer à un certain niveau alors qu'il est en réalité prévu de les revoir à la hausse.
- Désignation plus claire des personnes chargées de la réparation et de l'entretien de certaines composantes de la propriété condominiale, par exemple un balcon utilisé par un seul propriétaire du condominium mais qui est inclus dans les parties communes.

Gestion financière :

- À l'avenir, les conseils d'administration devraient établir deux budgets : un **budget de fonctionnement** et un **budget alloué au fonds de réserve**. Le budget alloué au fonds de réserve serait fondé sur une étude plus rigoureuse du fonds de réserve et devrait tenir compte de tout écart par rapport à cette étude. Les conseils d'administration devraient aviser les propriétaires de toute dépense importante dépassant le budget alloué au fonctionnement ou au fonds de réserve.

- Le seuil déclenchant l'envoi d'un avis aux propriétaires quant aux changements que le conseil d'administration a l'intention d'apporter aux parties communes (entre autres), passerait de 1 p. 100 (ou 1 000 \$) des dépenses communes annuelles inscrites au budget pour n'importe quel mois, à 3 p. 100 (ou 30 000 \$) des dépenses communes annuelles inscrites au budget pour toute période de 12 mois.
- Amélioration de la communication et de la divulgation des données financières des associations condominiales. Une nouvelle formation offerte en ligne permettrait aux propriétaires de mieux comprendre les documents financiers.
- Plus grande souplesse permettant aux conseils d'administration d'utiliser le fonds de réserve pour réaliser les transformations ou les améliorations exigées par la Loi, par exemple en termes d'exigences d'accessibilité, et pour apporter des améliorations relatives à l'énergie verte.

Règlement des différends :

- La branche du bureau des affaires concernant les condominiums responsable de la résolution des différends aiderait les propriétaires, les administrateurs et les gestionnaires à obtenir des renseignements rapides, fiables, impartiaux, dignes de confiance et peu coûteux (voire gratuits) sur la Loi de 1998 sur les condominiums, sur la signification des règlements administratifs et sur d'autres questions importantes relatives aux condominiums.

Il faudrait mettre en place des exigences claires pour veiller à ce que les dossiers et registres des associations soient facilement accessibles.

- Le bureau des affaires concernant les condominiums comprendrait aussi un service de **prise de décisions rapides** habilité à régler les désaccords en rendant des décisions sommaires et rapides en matière de dossiers et registres, de frais facturés, de procurations, de convocation d'une assemblée et de droit de vote des propriétaires.
- Le traitement des différends plus complexes serait confié à un nouveau **bureau de règlement des différends**, toujours sous l'égide du bureau des

affaires concernant les condominiums. Ce bureau disposerait de l'expertise et de l'autorité nécessaires pour fournir une évaluation rapide, neutre, peu coûteuse et éclairée de chaque affaire.

- Il conviendrait de rédiger un code de déontologie visant les membres des conseils d'administration, ainsi qu'une charte des droits et des responsabilités visant à la fois les propriétaires et les administrateurs.

Gouvernance :

- Il conviendrait d'établir des périodes minimales pour la conservation des dossiers et registres des associations condominiales.
- Il faudrait mettre en place des exigences claires

Un programme d'obtention de permis en deux étapes devrait être mis en place pour que les gestionnaires de condominiums de toute la province aient la formation et les qualités requises.

pour veiller à ce que les dossiers et registres des associations soient facilement accessibles.

- Le recours aux procurations devrait être clarifié, et les règles en matière de convocation d'une assemblée devraient faire l'objet d'un examen.
- Le quorum des assemblées condominiales devrait être ajusté comme suit : il serait possible de convoquer jusqu'à deux assemblées assujetties à un quorum normal de 25 p. 100. Si le quorum n'est pas atteint lors de ces deux assemblées, les exigences stipulées par la Loi seraient réputées satisfaites et la troisième assemblée se déroulerait avec les personnes présentes.
- Les qualités requises pour les membres des conseils d'administration des condominiums devraient être renforcées :
 - Formation obligatoire pour les nouveaux membres
 - Exigence précisant qu'une seule personne par partie privative peut occuper la charge d'administrateur
 - Autorisation de règlements administratifs exigeant une vérification du casier judiciaire
 - Divulgence des procédures judiciaires entre un particulier et l'association condominiale.

Gestion des condominiums :

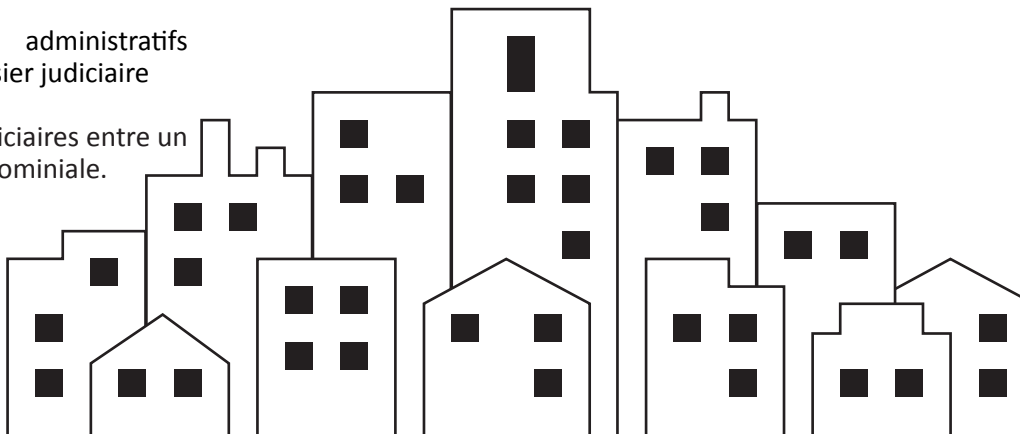
- Un programme d'obtention de permis en deux étapes devrait être mis en place pour que les gestionnaires de condominiums de toute la province aient la formation et les qualités requises. La première étape de ce programme établirait des critères de base aux fins d'accès à la profession. La seconde étape s'appuierait sur ces fondements en proposant des formations et des expériences permettant aux gestionnaires d'accroître leur connaissance du domaine et d'acquérir les compétences adéquates.
- Une nouvelle **autorité chargée de la délivrance des permis**, exerçant des pouvoirs délégués par le gouvernement, superviserait la délivrance de permis aux gestionnaires de condominiums. Cette autorité de délivrance relèverait du bureau des affaires concernant les condominiums.

PROCHAINES ÉTAPES

Nous prévoyons de lancer la troisième et dernière étape du processus d'examen à l'automne 2013 :

- Un Panel consultatif des résidents examinera les recommandations formulées dans le cadre de la deuxième étape.
- Des représentants du gouvernement esquisseront un plan d'action pour mettre en œuvre les recommandations.
- Les résidents de condominiums et les autres intervenants auront la possibilité d'examiner le plan d'action avant qu'il soit présenté au gouvernement aux fins de décision finale.

¹ Également appelée « convocation d'une assemblée des propriétaires ».



RENOUVELLEMENT DE LA LOI DE 1998 SUR LES CONDOMINIUMS : VUE D'ENSEMBLE

APPROCHE AXÉE SUR LE DÉVELOPPEMENT DE LA CONSCIENCE COMMUNAUTAIRE

À l'heure actuelle, la moitié de tous les logements neufs construits en Ontario sont des condominiums. La province compte plus de 600 000 unités résidentielles, si bien qu'environ 1,3 million d'Ontariennes et d'Ontariens vivent dans un condominium. Au fur et à mesure que le secteur a pris de l'essor, il est devenu de plus en plus nécessaire de fournir des renseignements de meilleure qualité, de créer de nouveaux outils pour régler les désaccords et de contribuer à ce que les communautés condominiales soient gérées de façon plus efficace et harmonieuse.

Les associations condominiales sont très diverses, et vont des petites habitations en rangée aux immeubles de grande hauteur. Cela signifie qu'il faut adopter une approche prudente en ce qui concerne les adaptations de la Loi et des pratiques, de sorte que les modifications qui fonctionnent bien pour un type de communauté condominiale n'aient pas un impact négatif que les autres types de communautés.

La *Loi de 1998 sur les condominiums* est le principal texte législatif régissant la vie en condominium. Elle est administrée par le ministère des Services aux consommateurs et fournit le cadre juridique nécessaire pour constituer et assurer le fonctionnement des associations condominiales.

Toutefois, les condominiums sont bien plus que des entités légales. Ce sont des *communautés autogérées* qui établissent leurs propres règlements administratifs et règles par le biais de représentants élus (qui forment le conseil d'administration). En effet, le secteur des condominiums est souvent décrit de nos jours comme « le quatrième ordre de gouvernement », après les administrations municipales, les provinces et le gouvernement fédéral.

Les enjeux auxquels font face ces communautés ne sont donc pas seulement de nature juridique ou technique. Dans de nombreux cas, il s'agit de *problèmes relationnels* entre des groupes d'intérêts variés et souvent disparates. Ces communautés ont besoin de relations solides pour être fortes – or, il faut bien plus qu'une loi de l'Assemblée législative de l'Ontario pour entretenir ce type de relations. Cela nécessite un engagement et des efforts de la part des propriétaires, des membres des conseils d'administration, des gestionnaires de condominiums, des promoteurs, des avocats, des défenseurs de la protection des consommateurs et d'autres acteurs. **Tout le monde a un rôle à jouer.**

Dans le cadre de l'examen de la Loi, le ministère des Services aux consommateurs a constaté que **ce « développement**

de la conscience communautaire » exige d'adopter une approche fondée sur la collaboration et le compromis. Pour cerner les enjeux et chercher des solutions, les intervenants clés doivent discuter ensemble, en se respectant mutuellement, de leurs priorités, de leurs préoccupations, de leurs intérêts et de leurs aspirations. En conséquence, le ministère a invité le Forum des politiques publiques du Canada – un organisme spécialisé dans les processus de dialogue – à diriger un processus d'engagement du public novateur qui s'inscrit dans le cadre de cette approche en matière de renouvellement de la Loi.

Le Forum des politiques publiques dirige actuellement l'Examen de la Loi sur les condominiums, un processus en trois étapes d'une durée de 18 mois qui sollicite la participation d'un large éventail de membres du secteur afin de cerner les enjeux, de réfléchir à différentes options et de proposer un plan de renouvellement de la Loi.

La première de ces trois étapes s'est achevée avec la publication d'un rapport des résultats¹ par le Forum des politiques publiques en janvier 2013. Le rapport regroupe les résultats obtenus dans le cadre de quatre « fils de discussion » différents. Le Panel consultatif des résidents, qui se compose de 36 résidents de condominiums choisis au hasard à l'échelle de l'Ontario, constitue l'un de ces fils de discussion. Le panel a permis aux propriétaires et aux locataires de fournir des conseils sur la façon dont la Loi peut être améliorée.

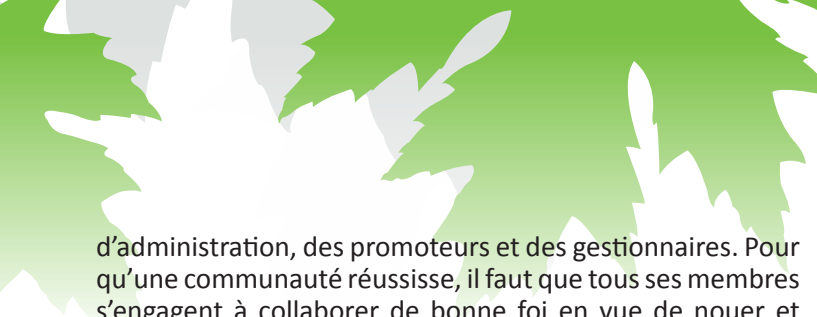
La conclusion la plus importante qui a été formulée par le panel est peut-être que le processus de réforme ne doit pas seulement consolider la façon dont les condominiums sont gérés et régis, mais aussi aider les propriétaires et les autres intervenants à cultiver un sentiment de responsabilité partagée pour le bien-être de leurs communautés.

Comme l'a constaté le Panel consultatif des résidents, toutes les parties – propriétaires, gestionnaires, administrateurs, promoteurs, etc. – sont en droit d'avoir des attentes vis-à-vis de la communauté et de ses autres membres, mais ils ont également des responsabilités pour contribuer à ladite communauté. Un grand nombre des recommandations formulées dans le présent rapport ont pour objectif de clarifier – voire parfois de rééquilibrer – ces droits et responsabilités, ainsi que de fournir les outils et les processus nécessaires à cette fin.

En définitive, aucune clarification ni aucun rééquilibrage, aussi importants soient-ils, ne permettront de bâtir des communautés fortes et saines sans la participation consentante des propriétaires, des locataires, des conseils

² <http://www.ppforum.ca/fr/publications/examen-de-la-loi-sur-les-condominiums-de-lontario-%C3%A9tape-1-rapport-des-r%C3%A9sultats>

³ <http://www.ppforum.ca/fr/programme-sur-la-gouvernance-traverser-les-frontieres>



d'administration, des promoteurs et des gestionnaires. Pour qu'une communauté réussisse, il faut que tous ses membres s'engagent à collaborer de bonne foi en vue de nouer et d'entretenir les relations nécessaires à son dynamisme.

PROCESSUS ET PARTICIPANTS

L'Examen de la Loi sur les condominiums repose sur le cadre d'engagement du public² du Forum des politiques publiques et comprend trois étapes stratégiques :

- Étape 1 (automne 2012) : Rassembler des points de vue sur les enjeux et les options.
- Étape 2 (hiver/printemps 2013) : Utiliser le dialogue et la délibération pour transformer les options en solutions bien définies.
- Étape 3 (automne 2013) : Valider les solutions et les recommandations proposées.

Le rapport des résultats de la première étape a fourni une longue liste de possibilités de modification de la Loi, ainsi qu'un large éventail d'outils et de pratiques susceptibles de contribuer au développement de la conscience communautaire. Pendant la deuxième étape du processus, il a été demandé aux participants de faire des choix parmi ces options et de proposer des mesures concrètes pour les mettre en œuvre.

La deuxième étape a été lancée le 21 mars 2013, lorsque 40 experts se sont réunis à Toronto pour une séance d'orientation d'une journée. La réunion leur a permis de faire connaissance, de découvrir le déroulement du processus et de discuter de leurs rôles respectifs.

L'objectif de la deuxième étape était de constituer une série de petits groupes de travail pour discuter des enjeux et des options présentés dans le rapport sur la première étape, puis de demander à un groupe d'experts distinct d'examiner les résultats de ces discussions. Les participants à la deuxième étape ont été choisis de façon à ce que les points de vue de tous les acteurs du secteur des condominiums soient représentés au cours des discussions. Tous les participants ont une expérience impressionnante dans le secteur des condominiums.

L'annexe 2 du présent rapport fournit des détails sur les membres des groupes de travail et du groupe d'experts, ainsi que de plus amples renseignements sur le processus de sélection.

GROUPES DE TRAVAIL : Les enjeux et les options présentés dans le rapport des résultats de la première étape ont été regroupés en cinq catégories :

- Protection des consommateurs
- Gestion financière
- Règlement des différends
- Gouvernance
- Gestion des condominiums.

Pendant la deuxième étape, nous avons constitué cinq groupes de travail en fonction de ces catégories. Chaque groupe comptait entre 9 et 12 membres représentant les principaux intérêts du secteur des condominiums et disposant d'un haut niveau d'expertise sur les sujets concernés.

Chaque groupe de travail s'est vu remettre une liste des enjeux liés à son domaine provenant du rapport des résultats de la première étape. Il a été demandé aux groupes d'examiner les options proposées dans ledit rapport, puis de s'employer à aboutir à un consensus sur la solution à privilégier, en fonction de son efficacité, du coût, de l'impact sur les autres secteurs stratégiques, etc. Par ailleurs, chaque groupe de travail a étudié l'impact potentiel des solutions proposées pour les enjeux liés à son domaine d'étude sur les enjeux traités dans les autres domaines. Par exemple, le fait de demander une divulgation plus importante dans l'intérêt de la protection des consommateurs a-t-il un impact sur les questions de la tenue des dossiers dans le domaine de la gouvernance, et si oui, de quelle manière? Compte tenu des délais serrés, il était déjà suffisamment ambitieux de traiter la longue liste des enjeux soulevés, et il a donc été demandé aux groupes de ne pas désigner de nouveaux enjeux, sauf s'ils les considéraient comme trop urgents pour être passés sous silence.

GRUPE D'EXPERTS : Le processus incluait également la création d'un groupe composé de 12 spécialistes éminents issus de l'ensemble du secteur des condominiums, dont le rôle était de constituer une tribune de réflexion afin de procéder à un « second examen objectif ». Les membres de ce groupe d'experts sont des personnes ayant un haut niveau d'expertise dans différents domaines, comme la législation relative aux condominiums, la gestion des condominiums, la finance, l'ingénierie et la protection des consommateurs. Ces membres provenaient des groupes de travail, et leur rôle principal était d'examiner les

recommandations formulées par les groupes de travail en se fondant sur quatre questions clés :

- Les recommandations sont-elles justes et équilibrées, compte tenu des divers intérêts en jeu?
- Sont-elles homogènes à l'échelle des cinq domaines, de façon à former un tout cohérent?
- Les obstacles à la mise en œuvre les rendent-elles irréalisables?
- Les recommandations offrent-elles des solutions efficaces aux enjeux soulevés?

Tous les participants ont été avertis que l'Ontario se trouve dans une situation financière difficile et que les propriétaires et les autres intervenants sont réticents à engager de nouveaux coûts ou frais. Il leur a été demandé de garder ces contraintes à l'esprit au moment de formuler leurs recommandations, et de se poser constamment deux questions : « De quels moyens financiers le gouvernement dispose-t-il? » et « Quelle somme les propriétaires ou les intervenants sont-ils prêts à payer pour que des améliorations soient apportées, par exemple en ce qui concerne les exigences en matière d'obtention de permis visant les gestionnaires ou les mécanismes de règlement des différends plus rapides? ».

MINISTÈRE : Des représentants du ministère des Services aux consommateurs ont participé à toutes les réunions des groupes de travail et du groupe d'experts. Même s'ils ne faisaient pas officiellement partie de ces comités, ils étaient encouragés à donner des conseils et à formuler des commentaires et des suggestions.

AUTRES PARTICIPANTS : Un groupe consultatif a été constitué au début de la première étape pour conseiller le sous-ministre des Services aux consommateurs.



ÉTAPE 2 : RAPPORT SUR LES SOLUTIONS PROPOSÉES

Le présent rapport sur la deuxième étape fait la synthèse entre l'argumentation et les recommandations des cinq groupes de travail, d'une part, et l'examen de leur action par le groupe d'experts, d'autre part. La plupart des éléments sont tirés directement des procès-verbaux des réunions des groupes de travail.

Le rôle du groupe d'experts était de fournir un « second examen objectif », et non de contester l'action des groupes de travail ou de réécrire les résumés des discussions. Le groupe d'experts a apporté des modifications, fourni des commentaires ou formulé des recommandations supplémentaires chaque fois qu'il l'a jugé nécessaire. Ces interventions sont signalées dans le présent rapport et le groupe d'experts est clairement cité comme source.

L'annexe 1 contient la liste de toutes les recommandations préconisées dans le présent rapport.

Nous nous sommes efforcés, tout au long de l'examen, de promouvoir un processus collaboratif plutôt que concurrentiel, afin que les membres des groupes de travail et du groupe d'experts essaient de trouver des intérêts communs sur lesquels s'appuyer au lieu de chercher à marquer des points sur les autres intervenants représentant des intérêts différents. Dans les rares cas où l'un ou plusieurs des membres des groupes de travail a/ont exprimé un point de vue radicalement différent de l'opinion majoritaire, le rapport fait état de ce désaccord, en précisant les motifs invoqués afin d'aider les lecteurs à bien comprendre le contexte global.

Lors de la séance d'orientation initiale, tous les participants ont dû souscrire à la déclaration suivante :

La participation à la deuxième étape nécessite l'engagement de tous les membres des groupes de travail et/ou du groupe d'experts dans le cadre d'un processus collaboratif visant à examiner et à renouveler la *Loi de 1998 sur les condominiums* de l'Ontario. Dans la mesure où l'objectif du processus est de résoudre une question d'une importance considérable pour le public, il est attendu que les groupes de travail et le groupe d'experts parviennent à formuler des recommandations équilibrées et impartiales concernant le renouvellement de la Loi, au bénéfice de tous les membres du secteur des condominiums et de tous les Ontariens et Ontariennes. En conséquence, ceci signifie que les participants sont invités à travailler de concert, de façon respectueuse et équitable, en vue de promouvoir les valeurs et les intérêts du secteur dans son ensemble, et non uniquement celles et ceux de l'organisme ou du groupe d'intérêt particulier dont ils font partie.

Même si tous les participants ont souscrit à cette déclaration, bon nombre d'entre eux ont des points de vue et des intérêts profondément ancrés et divergents. Il était prévu que des conflits surviennent à certains moments en raison de positions parfois irréconciliables. Ce fut effectivement le cas, mais bien moins souvent qu'attendu.

Quand des **divergences d'opinions sont apparues, la règle de base pour adopter une recommandation était qu'elle devait être appuyée par au moins la majorité des membres du groupe de travail ou du groupe d'experts.** Ainsi, certaines expressions utilisées dans le rapport, comme « Il a été convenu que... » ou « Le groupe de travail recommande donc de... » ne signifient pas nécessairement qu'il y a eu unanimité – même si ce fut le cas sur de nombreux sujets.

Dans les rares cas (mais pas tous) où un ou plusieurs membre(s) a/ont exprimé un point de vue radicalement opposé à l'opinion majoritaire, le rapport fait état de ce désaccord, en précisant les motifs invoqués afin d'aider les lecteurs à bien comprendre le contexte global de la décision.

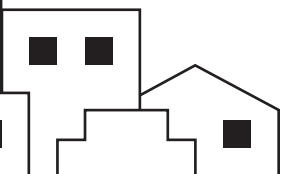
Dans le même esprit, le fait que le groupe d'experts approuve le présent rapport ne signifie pas que tous les membres qui le composent appuient chaque recommandation. Il est fréquent que ce ne soit pas le cas. **Approuver le rapport consiste à reconnaître qu'il est le résultat d'un accord équitable et raisonnable prenant en compte un éventail d'intérêts sur un grand nombre d'enjeux complexes et souvent controversés.** Dans une démocratie, c'est souvent le mieux que l'on peut espérer – mais c'est aussi suffisant pour faire des progrès réels.

Le rapport signale les enjeux pour lesquels aucun accord n'a été trouvé – et il y en a quelques-uns. Le gouvernement décidera de la suite à donner à ce type de cas.

Nous sommes partis du principe que plus le consensus entre les participants est fort, plus il est probable que le gouvernement donne suite à une recommandation.

Ce rapport marque la fin de la deuxième étape du processus d'examen. En cas de divergence avec les résumés des discussions menées au sein des groupes de travail, c'est le présent rapport qui doit faire autorité.

Les résumés des discussions continuent toutefois de constituer des documents de référence clés qui fourniront une orientation aux responsables des politiques et aux rédacteurs législatifs à mesure que les modifications envisagées à la *Loi de 1998 sur les condominiums* prendront forme. Pour certains enjeux, ces documents contiennent d'autres recommandations ainsi que des détails qui ne



figurent pas dans le présent rapport. Les résumés des discussions des groupes de travail sont disponibles en ligne sur le site Web du Forum des politiques publiques (www.ppforum.ca).

Autres enjeux qui sortent du cadre de la *Loi de 1998 sur les condominiums*

Pendant la première étape du processus, les participants ont mis en évidence de nombreux enjeux allant au-delà du cadre de la *Loi de 1998 sur les condominiums*. Dans certains cas, ces enjeux avaient trait à d'autres lois. Il s'agissait notamment des questions relatives à l'impôt foncier, à la couverture de garantie des nouveaux logements dans le cas des conversions en condominium, à la qualité de la construction et au rendement de l'immeuble, aux taux d'assurance et aux tendances en matière de développement.

Certains de ces enjeux ont été abordés lors de la deuxième étape, y compris pendant les discussions des experts, comme la qualité de la construction et le rendement des immeubles condominiaux en ce qui concerne les nuisances sonores.

De même, en réponse à la rétroaction communiquée lors de la première étape, la société Tarion Warranty a annoncé le 26 avril 2013 qu'elle avait commencé à étudier la possibilité de fournir une couverture de garantie pour les conversions en condominium (p. ex. dans le cas d'églises, d'écoles ou d'hôtels convertis en propriétés condominiales). Tarion Warranty devrait communiquer au ministère un rapport recensant ses conclusions en décembre 2013.

PROCHAINES ÉTAPES

La troisième et dernière étape du processus d'examen sera lancée à l'automne 2013 :

- Elle commencera par une quatrième et dernière réunion du Panel consultatif des résidents pour examiner les recommandations figurant dans ce rapport.
- Des représentants du gouvernement s'appuieront ensuite sur le rapport sur les solutions proposées de la deuxième étape, sur les résultats de la réunion du Panel consultatif des résidents et sur les résumés des discussions des groupes de travail pour esquisser un plan d'action visant à mettre en œuvre les recommandations.
- Les résidents de condominiums et les autres intervenants auront la possibilité d'examiner le plan d'action.

THÈMES COMMUNS : UNE APPROCHE GLOBALE DE LA RÉFORME

Même si le présent rapport s'articule autour de cinq domaines clés, plusieurs thèmes communs ont été soulevés pendant les deux premières étapes du processus d'examen sur un grand nombre, voire la totalité, des différents sujets. Ils recoupent donc les mandats des cinq groupes de travail. Examinons les exemples suivants :

- Le groupe de travail sur la protection des consommateurs préconise de créer un « guide des condominiums » diffusé à grande échelle pour contribuer à expliquer aux acquéreurs éventuels les principes fondamentaux du droit de propriété appliqué aux condominiums et de la vie en condominium.
- Le groupe de travail sur la gestion financière recommande de concevoir une formation en ligne pour aider les propriétaires à lire leurs états financiers.
- Le groupe de travail sur la gouvernance propose de rédiger une charte des droits et des responsabilités pour aider les propriétaires et les administrateurs à comprendre quel est leur rôle au sein de la communauté.

Ces trois recommandations émanent de domaines différents, mais elles contribuent toutes à un thème commun : « éduquer la communauté ». Elles font donc partie d'une seule et même série de recommandations sur l'éducation qui se renforcent mutuellement. Le rapport contient un grand nombre d'autres recommandations sur le même thème.

Les thèmes communs permettent de relier les recommandations concernant des domaines différents pour faire en sorte que le rapport soit cohérent et cohésif.

Les principaux thèmes qui ont émergé lors des deux premières étapes du processus sont les suivants :

ÉDUCATION : Nous avons vu que les associations condominiales sont des *communautés autogérées*. Cette expression fait le lien entre deux idées fondamentales. Décrire une association comme une *communauté* signifie que ses membres partagent des intérêts communs et que la relation qui les lie est essentielle pour promouvoir lesdits intérêts. En bref, ils ont besoin les uns des autres. Décrire une

communauté comme *autogérée* signifie qu'elle est habilitée à choisir ses dirigeants et à établir ses propres règles. Il y a donc des implications pour l'ensemble des membres de la communauté, dans la mesure où cela leur confère certains droits et certaines responsabilités.

L'un des principaux défis de l'Examen de la Loi sur les condominiums est d'inciter les propriétaires de condominium à réaliser que leur logement fait partie d'une communauté autogérée et à accepter qu'il leur incombe de contribuer au bon fonctionnement de ladite communauté. Ceci explique donc pourquoi le rapport des résultats de la première étape accordait autant d'importance à l'éducation. Le Panel consultatif des résidents s'est montré clair sur ce sujet :

Les membres des communautés condominiales et les intervenants (y compris les résidents, les membres du conseil d'administration, les avocats, les agents immobiliers et les gestionnaires de condominiums) devraient, de façon active et constante, chercher à acquérir les connaissances et à développer les compétences dont ils ont besoin pour s'acquitter efficacement de leurs rôles respectifs, [...] pour être des membres actifs et bien informés au sein de leur communauté et pour protéger et améliorer la qualité de vie dans les condominiums.

Le message est clair : si une réforme de la Loi est nécessaire, elle doit s'articuler autour de l'éducation. De fait, cet objectif nécessite de mettre en œuvre des initiatives de promotion de l'apprentissage au sein du secteur des condominiums, par exemple en imposant des formations obligatoires plus courtes pour les nouveaux administrateurs et plus poussées pour les gestionnaires, ainsi qu'en élaborant des brochures d'information pour les propriétaires.

ACCESSIBILITÉ DE L'INFORMATION : La disponibilité de l'information est une mesure importante qui permettra d'améliorer le fonctionnement des communautés condominiales. Tous les membres doivent pouvoir accéder dans les plus brefs délais à des renseignements fiables, opportuns et pertinents sur un bâtiment ou sur les projets qui y sont en cours. À titre d'exemple, pour participer pleinement et de façon constructive à une assemblée, les propriétaires ont besoin de renseignements à jour sur le coût d'un projet de rénovation ou sur l'état du fonds de réserve. Tout acquéreur éventuel d'une unité dans un condominium à usage mixte (comprenant des unités résidentielles et des espaces commerciaux) doit savoir quelle est la répartition

des coûts des services publics entre les logements et les commerces. Les renseignements de ce type doivent être rapidement disponibles et faciles d'accès. À ce jour, il est fréquent que ce ne soit pas le cas.

TRANSPARENCE ET OBLIGATION REDDITIONNELLE : Le rapport des résultats de la première étape souligne que de nombreux propriétaires de condominium se sentent délaissés par leur conseil d'administration et les gestionnaires du bâtiment. Les propriétaires ont indiqué qu'ils n'en savent vraiment pas assez sur la façon dont les décisions sont prises et exécutées, ainsi que sur les motifs associés, et ils ont demandé que la transparence et l'obligation redditionnelle soient renforcées en matière de gestion de leur association. Le renforcement de la transparence et de l'obligation redditionnelle exige au minimum d'améliorer l'accès aux renseignements à jour. Mais cela nécessite également d'élargir les possibilités de discussion sur les raisons justifiant les décisions controversées qui sont prises par le conseil d'administration et, le cas échéant, d'offrir des moyens efficaces pour obliger ledit conseil à rendre des comptes. Bon nombre des recommandations figurant dans le présent rapport, depuis l'accès aux documents jusqu'aux nouvelles règles concernant les assemblées, visent à renforcer la transparence et l'obligation redditionnelle.

DÉSÉQUILIBRE DE POUVOIR ENTRE LES CONSEILS D'ADMINISTRATION ET LES PROPRIÉTAIRES : La *Loi de 1998 sur les condominiums* est une loi « administrative », au sens où la conformité n'est pas contrôlée par le gouvernement de la même façon que, par exemple, le paiement des impôts. Les outils de base de règlement des différends relatifs aux condominiums sont la médiation, l'arbitrage et les tribunaux. Cependant, ces processus sont généralement très longs et les frais juridiques augmentent rapidement. Ces réalités peuvent s'avérer très frustrantes pour un propriétaire qui a un différend avec son conseil d'administration. Alors qu'un propriétaire n'a pas toujours les moyens de faire appel à un avocat, le conseil d'administration sollicite régulièrement les services d'un avocat de société et il est possible que la nécessité de régler le différend rapidement ne se fasse pas aussi pressante. De plus, le conseil d'administration a la possibilité d'empêcher les propriétaires de prendre connaissance de documents et de renseignements importants. Ceci entraîne un déséquilibre flagrant qui désavantage les propriétaires contestant une décision de leur conseil d'administration.

Certains participants – principalement des propriétaires – considèrent que ce déséquilibre est la faille la plus importante dans la Loi sous sa forme actuelle. Quand les propriétaires sont en désaccord avec le conseil ou estiment qu'il se livre à des activités inappropriées, voire illégales, ils ne disposent d'aucun moyen aisé pour résoudre le problème ou obliger les dirigeants à rendre des comptes.

Comme l'un des participants l'a indiqué : « La loi n'a pas assez de "mordant". »

Les propriétaires veulent que ce déséquilibre de pouvoir soit supprimé afin que les différends puissent être réglés rapidement, efficacement et de façon équitable. Dans leur ensemble, les réformes proposées dans le présent rapport, en particulier les nouveaux processus de règlement des différends, contribuent largement à réduire ce déséquilibre.

RÔLE DES RÈGLEMENTS ADMINISTRATIFS DES CONDOMINIUMS : Les groupes de travail ont constaté qu'après avoir trouvé une solution à un problème spécifique, ils devaient souvent répondre à une seconde question, à savoir : la solution doit-elle être prescrite par la *Loi de 1998 sur les condominiums*, prévue par les règlements administratifs ou simplement encouragée à titre de meilleure pratique?

Ce rapport suggère que la meilleure façon de mettre en œuvre un nombre important de recommandations passerait par la modification des règlements administratifs des condominiums. Toutefois, en l'état actuel de la Loi, il est souvent difficile d'adopter ou de modifier ces règlements administratifs. En pratique, ceci signifie qu'il est possible que certaines modifications grandement nécessaires ne soient jamais mises en œuvre.

Le dilemme est vaste. D'un côté, si une mesure est inscrite dans la Loi, elle s'applique de façon universelle, ce qui réduit l'autonomie de chaque communauté. De l'autre, si l'on a recours aux règlements administratifs pour apporter de telles modifications, le risque est que rien ne change dans la pratique.

Le groupe d'experts recommande de prévoir des seuils moins élevés pour l'adoption des règlements administratifs, mais convient que la question de la formule à privilégier doit faire l'objet d'une étude plus approfondie.

ENGAGEMENT COMMUNAUTAIRE : Si les communautés condominiales constituent le quatrième ordre de gouvernement, elles font manifestement face au même problème que les trois autres : l'apathie du public. La participation du public aux gouvernements fédéral et provincial et aux administrations municipales a chuté au cours des deux dernières décennies. Ceci s'explique en partie par le fait que les citoyens estiment qu'ils n'ont pas de contrôle réel sur les décisions et les mesures prises par leurs dirigeants. En conséquence, beaucoup d'entre eux se sont « désengagés ». Pour changer cet état de fait, il faut que les gouvernements déploient des efforts concertés afin de devenir plus ouverts, transparents, responsables et réactifs ET de trouver des stratégies permettant au public de participer aux décisions de façon plus pertinente.

Il en va plus ou moins de même pour les communautés condominiales. Lorsque les propriétaires se désengagent et n'assument pas leurs responsabilités, qui consistent notamment à participer aux assemblées importantes ou à voter lors des élections du conseil d'administration, le défi consiste incontestablement à renforcer la pertinence du rôle des membres. Ceci nécessite d'agir dans tous les domaines interconnectés qui sont évoqués ici – voir plus encore.

Un grand nombre des réformes proposées dans le présent rapport visent à créer les conditions d'une participation et d'un engagement plus pertinents des propriétaires. Mais elles ne sont pas exhaustives. Il est impossible de tout réaliser dans le cadre d'un seul cycle de discussions. L'objectif de la deuxième étape est de réaliser des progrès réels et constructifs sur certains enjeux clés. En ce sens, les groupes de travail et le groupe d'experts ont largement dépassé les attentes en la matière.

UTILISATION DES OUTILS EN LIGNE : La promotion de l'utilisation des outils en ligne recoupe tous les thèmes communs, dans la mesure où ces outils peuvent jouer un rôle central en matière d'éducation, d'accès à l'information, de transparence et d'obligation redditionnelle, et d'engagement communautaire.

RESPECT DES VALEURS FONDAMENTALES : Pendant la première étape de l'examen, le Panel consultatif des résidents a désigné sept valeurs fondamentales qu'il juge essentielles pour assurer la réussite des communautés condominiales :

- Bien-être
- Équité
- Information des membres des communautés et des intervenants
- Réactivité
- Dynamisme des communautés
- Viabilité financière
- Efficacité de la communication.

Le panel a demandé que le renouvellement de la *Loi de 1998 sur les condominiums* soit fondé sur ces valeurs. Le présent rapport met en parallèle les valeurs et les thèmes communs. Ainsi, supprimer le déséquilibre de pouvoir entre les propriétaires et les conseils d'administration relève essentiellement de l'équité et de la réactivité. De même, le fait d'améliorer l'éducation et l'information doit permettre de bien informer les intervenants et d'assurer une communication efficace au sein de chaque communauté condominiale.

L'analyse et les recommandations qui suivent s'articulent autour de ces valeurs et de ces thèmes communs. Nous vous invitons à les garder à l'esprit en lisant le reste de ce rapport.

RÉSUMÉ DES RECOMMANDATIONS

Voici une liste des recommandations marquantes dans chacun des domaines traités par les cinq groupes de travail et le groupe d'experts :

BUREAU DES AFFAIRES CONCERNANT LES CONDOMINIUMS (« CONDO OFFICE ») :

- Un nouvel organisme-cadre, qui serait baptisé le bureau des affaires concernant les condominiums, ou « **Condo Office** », serait créé pour assurer quatre grandes fonctions : éducation et sensibilisation, règlement des différends, délivrance de permis aux gestionnaires de condominiums et tenue d'un registre des condominiums. Le bureau des affaires concernant les condominiums fonctionnerait de façon indépendante du gouvernement, tout en jouissant des pouvoirs qui lui seraient délégués par ce dernier. Il serait financé grâce aux frais d'utilisation et à une modeste redevance (entre 1 et 3 dollars par mois) versée par toutes les unités condominiales de la province.

PROTECTION DES CONSOMMATEURS :

- Divulgarion plus intelligente : Le groupe de travail propose un certain nombre de mesures visant à promouvoir la sensibilisation aux enjeux essentiels en matière de vente de condominiums et à faciliter la recherche de renseignements. Les principales améliorations incluraient notamment :
 - o un « **Condominium Guide** » (**guide des condominiums**) facile à lire, qui contient des faits essentiels sur la vie en condominium et qui met en avant les renseignements les plus importants;
 - o une déclaration normalisée contribuant à l'éducation des acquéreurs et des propriétaires en leur fournissant des renseignements importants sur la propriété et l'association condominiales.
- **Interdiction pour les promoteurs de vendre ou de louer à bail à une association condominiale des biens susceptibles d'être considérés comme des parties communes :** Il faudrait interdire aux

promoteurs de vendre ou de louer à bail des biens qui sont normalement considérés comme des parties communes, comme une salle de loisirs, un bureau de gestion ou un logement pour les invités, à l'association. Cette pratique a souvent pour effet de gonfler artificiellement les dépenses communes après la première année. Une exception à cette interdiction s'appliquerait à tout équipement à haut rendement énergétique mis en place dans l'intérêt de l'association condominiale et dont il est fait expressément mention.

- **Mise à disposition de renseignements en ligne :** Les promoteurs devraient créer des sites Web spécifiques pour chaque projet afin de pouvoir mettre en ligne les états de divulgation et les autres documents pertinents. Le site Web pourrait être transféré à l'association condominiale.

GESTION FINANCIÈRE :

- **Deux budgets :** Les conseils d'administration des condominiums devraient établir deux budgets : un **budget de fonctionnement** et un **budget alloué au fonds de réserve**. Le budget alloué au fonds de réserve serait fondé sur une étude plus rigoureuse du fonds de réserve et il faudrait rendre compte de tout écart par rapport à cette étude.
- **Informers les propriétaires de toute dépense supplémentaire :** Les conseils d'administration devraient aviser les propriétaires de toute dépense importante dépassant le budget de fonctionnement ou le budget alloué au fonds de réserve.
- **Amélioration de la communication :** La situation financière de l'association condominiale devrait faire l'objet d'une divulgation accrue et d'une communication renforcée.
- **Éducation des propriétaires :** Il faudrait permettre aux propriétaires de mieux comprendre la situation financière du condominium en leur proposant une formation en ligne sur la façon de lire les documents financiers.
- **Plus grande souplesse d'utilisation du fonds de réserve :** Les conseils d'administration devraient pouvoir utiliser le fonds de réserve de façon plus souple dans les domaines suivants :
 - transformations ou améliorations exigées par la Loi, par exemple en termes d'exigences d'accessibilité pour les personnes en fauteuil roulant; et

- améliorations relatives à l'énergie verte ou à d'autres technologies éconergétiques.

- **Relève de la limite pour les changements « sans préavis » :** Le seuil déclenchant l'envoi d'un avis aux propriétaires quant aux changements que le conseil d'administration a l'intention d'apporter aux parties communes (entre autres), passerait de 1 p. 100 (ou 1 000 \$) des dépenses communes annuelles inscrites au budget pour n'importe quel mois, à 3 p. 100 (ou 30 000 \$) des dépenses communes annuelles inscrites au budget pour toute période de 12 mois.
- **Clarifier les responsabilités en matière de réparation et d'entretien :** La Loi devrait être clarifiée pour réduire les incertitudes quant à l'identité des personnes chargées de l'entretien de certaines zones, par exemple un balcon utilisé exclusivement par le propriétaire d'une unité spécifique, mais qui est inclus dans les parties communes.

RÈGLEMENT DES DIFFÉRENDS :

- **Nouveau mécanisme de règlement des différends :** Le nouveau bureau des affaires concernant les condominiums assurerait plusieurs fonctions en matière de règlement des différends :
 - **Fournir des renseignements :** Le bureau des affaires concernant les condominiums serait un organisme-ressource permettant aux propriétaires, aux administrateurs et aux gestionnaires d'obtenir des renseignements rapides, fiables, impartiaux, dignes de confiance et peu coûteux (voire gratuits) sur la *Loi de 1998 sur les condominiums*, sur l'interprétation des règlements administratifs et sur d'autres questions importantes relatives aux condominiums.
 - **Prendre des décisions rapides :** Le bureau des affaires concernant les condominiums inclurait un nouveau service de prise de décisions rapides qui l'habiliterait à régler les désaccords en rendant des décisions sommaires et rapides en matière de dossiers et registres, de frais facturés, de procurations, de convocation d'une assemblée et de droit de vote des propriétaires.
 - **Régler les différends :** Le bureau des affaires concernant les condominiums prendrait aussi



en charge les différends plus complexes par le biais d'un second mécanisme d'un type nouveau, à savoir un bureau de règlement des différends disposant de l'expertise et de l'autorité nécessaires pour fournir une évaluation rapide, neutre, peu coûteuse et éclairée de chaque affaire. (La prise de décisions rapides et le règlement des différends pourraient être confiés à une seule et même personne.)

GOVERNANCE :

- **Amélioration de la conservation des dossiers et registres** : Des périodes minimales devraient être établies pour la conservation des dossiers et registres des associations condominiales. Des exigences claires devraient être mises en place pour veiller à ce que les dossiers et registres des associations soient facilement accessibles.
- **Nouvelles règles concernant les assemblées** : Le recours aux procurations devrait être clarifié et les règles en matière de quorums et de convocation d'une assemblée devraient faire l'objet d'un examen.
- **Nouveau quorum** : Le quorum des assemblées condominiales devrait être ajusté comme suit : il serait possible de convoquer jusqu'à deux assemblées assujetties à un quorum normal de 25 p. 100. Si le quorum n'est pas atteint lors de l'une de ces deux assemblées, les exigences stipulées par la Loi seraient réputées satisfaites et la troisième assemblée se déroulerait avec les personnes présentes.
- **Renforcement des qualités requises pour siéger au conseil d'administration d'un condominium** :
 - Formation obligatoire pour les nouveaux membres
 - Exigence précisant qu'une seule personne par partie privative peut occuper la charge d'administrateur
 - Autorisation de règlements administratifs

exigeant une vérification du casier judiciaire

- Divulcation des procédures judiciaires entre un particulier et l'association condominiale.
- **Code de déontologie et charte des droits et des responsabilités** : Il conviendrait de rédiger un code de déontologie visant les membres des conseils d'administration, ainsi qu'une charte des droits et des responsabilités visant à la fois les propriétaires et les administrateurs.

GESTION DES CONDOMINIUMS :

- **Exigences en matière d'obtention de permis³** : Un programme d'obtention de permis en deux étapes devrait être mis en place pour faire en sorte que les gestionnaires de condominiums de toute la province aient la formation et les qualités requises. La première étape de ce programme établirait des critères de base aux fins d'accès à la profession. La seconde étape s'appuierait sur ces fondements en proposant des formations et des expériences qui permettraient aux gestionnaires d'accroître leur connaissance du domaine et d'acquérir les compétences adéquates.
- **Nouvelle autorité chargée de la délivrance des permis** : Une nouvelle autorité administrative exerçant des pouvoirs délégués par le gouvernement superviserait la délivrance de permis aux gestionnaires de condominiums. Cette autorité de délivrance relèverait également du bureau des affaires concernant les condominiums.

⁴ L'Ontario s'emploie à introduire des qualifications obligatoires pour les gestionnaires de condominiums. Cette modification sera la première d'une série de changements attendus dans le cadre de l'Examen de la Loi sur le condominiums de la province en vue de renforcer la protection des propriétaires et des acquéreurs de condominiums ainsi que celle des personnes qui y résident. <http://news.ontario.ca/mcs/fr/2013/07/qualifications-obligatoires-des-gestionnaires-de-condominiums.html>

ANALYSE DÉTAILLÉE ET RECOMMANDATIONS

1. PROTECTION DES CONSOMMATEURS

Acquérir une unité condominiale peut être une expérience intimidante. Les documents nécessaires sont longs, souvent très techniques et rédigés dans un jargon juridique. Comme indiqué dans le rapport des résultats de la première étape, les acquéreurs trouvent souvent que les documents sont difficiles, voire impossibles à déchiffrer. Les personnes qui veulent être sûres de comprendre toutes les conditions de leur acquisition sont susceptibles de devoir faire appel aux services d'un avocat. Ceci peut s'avérer très coûteux, si bien qu'un grand nombre d'acquéreurs – peut-être même la plupart d'entre eux – ne s'en préoccupent pas et se retrouvent donc exposés à des malentendus.

Il a été demandé au groupe de travail sur la protection des consommateurs de trouver des méthodes pour protéger les acquéreurs éventuels en leur permettant de prendre des décisions plus éclairées. Les questions abordées ont été regroupées en six thèmes principaux :

- Divulcation plus intelligente
- Interdiction pour les promoteurs de vendre ou de louer à bail des parties communes (sauf dans le cas de technologies vertes)
- Frais différés
- Subventionnement
- Contribution minimale au fonds de réserve (suivant les recommandations du groupe de travail sur la gestion financière)
- Nuisances sonores (thème ajouté par le groupe d'experts).

DIVULGATION PLUS INTELLIGENTE

ÉDUCER LES ACQUÉREURS : Pour que les consommateurs comprennent les conditions importantes de leur acquisition, il ne s'agit pas tant de divulguer *davantage* de renseignements que de se livrer à une divulgation *plus intelligente*. Comme l'a fait remarquer le groupe de travail, la plupart des renseignements dont les acquéreurs éventuels ont besoin figurent déjà dans les documents. L'important est de savoir comment attirer leur attention sur les questions qui les concernent réellement et de les aider à y répondre.

Les membres du groupe de travail se sont appuyés sur leur considérable expérience afin d'établir une liste des éléments indispensables pour prendre une décision éclairée. Le groupe a formulé un certain nombre de recommandations afin de faire en sorte que les consommateurs puissent obtenir ces renseignements sans trop de difficultés avant de finaliser une acquisition. Le groupe a classé les renseignements en deux catégories de base :

- **renseignements génériques** sur l'acquisition de toute nouvelle unité condominiale et sur les droits et les responsabilités des propriétaires de parties privatives et de l'association; et
- **renseignements spécifiques** sur la partie privative et l'association.

Le groupe recommande de traiter ces deux catégories dans des documents distincts.

- **RECOMMANDATION :** Le ministère devrait préparer et publier un « *Condominium Guide* » (*guide des condominiums*) facile à lire et contenant des faits essentiels sur la vie en condominium, par exemple la façon dont les associations sont régies, les droits et les responsabilités des propriétaires, et la conservation et l'entretien des parties communes. Ce guide constituerait une introduction de base que les promoteurs seraient tenus de remettre aux acquéreurs au moment de la vente. La période de « réflexion » de 10 jours laisserait aux acquéreurs le temps de lire le guide avant de prendre une décision définitive quant à leur acquisition.

Le groupe d'experts appuie l'idée d'élaborer un guide de ce type et fait remarquer qu'un grand nombre des points relatifs à la protection des consommateurs qui y sont traités figureraient aussi dans la table des matières de l'état de divulgation. L'utilité du guide serait toutefois réelle, car les renseignements y seraient présentés dans un langage plus clair.

METTRE EN LIGNE LES DOCUMENTS : Promouvoir l'utilisation d'outils en ligne est une façon évidente de favoriser l'éducation des consommateurs, d'améliorer l'accès à l'information et de renforcer la transparence et l'obligation redditionnelle.

- **RECOMMANDATION :** Les promoteurs devraient créer des sites Web spécifiques pour chaque projet

afin de pouvoir mettre en ligne l'état de divulgation et les autres documents pertinents. Le site Web devrait permettre de faire des recherches par mots-clés.

NORMALISER LA DÉCLARATION : Une déclaration est un document qui contient des renseignements essentiels sur la propriété condominiale en tant qu'entité, sur l'ensemble des parties privatives (plutôt que sur une unité spécifique), sur l'association condominiale et sur les règlements clés qui régissent la propriété, les propriétaires et les résidents. Comme il n'existe pas de formulaire de déclaration normalisé, ces documents varient considérablement et, d'une propriété condominiale à une autre, peuvent imposer des obligations différentes aux propriétaires. Par exemple, ces déclarations peuvent définir les limites des parties privatives de façon différente, ce qui peut aboutir à des divergences importantes au regard des obligations qui incombent aux propriétaires en matière de réparation et d'entretien. Par conséquent, il se peut que des renseignements importants soient manquants ou difficiles à trouver.

- **RECOMMANDATION** : Le ministère devrait créer une déclaration normalisée qui comprend des dispositions régissant les limites des parties privatives, les obligations en matière d'entretien et de réparation, ainsi que les exigences relatives aux assurances. Le promoteur serait autorisé à ajouter une ou plusieurs annexe(s) imposant des tâches ou des obligations supplémentaires à l'association condominiale ou à certains propriétaires de parties privatives.

Une déclaration normalisée de ce type ne s'appliquerait pas aux déclarations visant à constituer une association condominiale de terrain nu, de parties communes ou à vocation industrielle et commerciale.

CLARIFIER LES « CHANGEMENTS IMPORTANTS » : Les renseignements contenus dans l'état de divulgation incluent le budget du premier exercice de l'association ainsi qu'une copie de la déclaration, des règles et des règlements administratifs existants ou proposés. En cas de « changement important » des renseignements contenus dans l'état de divulgation, un acquéreur raisonnable a la possibilité d'annuler son acquisition.

- **RECOMMANDATION** : La définition de l'expression « changement important » dans la *Loi de 1998 sur les condominiums* devrait être élargie comme suit : « Tout changement entraînant une augmentation des dépenses communes d'une partie privative inférieure à 10 p. 100 des dépenses communes divulguées à l'acquéreur ne constitue pas un changement important. »

Toutefois, le groupe de travail a également proposé des exceptions à cette règle :

- **RECOMMANDATION** : Le calcul du « changement important » devrait exclure tout nouvel impôt, toute nouvelle redevance et tous les nouveaux frais qui sont facturés au promoteur ou au projet condominial, et qui, à terme, sont répercutés sur l'acquéreur.

Le groupe d'experts a étudié si la limite de 10 p. 100 devait tenir compte de l'inflation.

- **RECOMMANDATION** : Dans la partie « état budgétaire » de l'état de divulgation du premier exercice, il faudrait tenir compte du facteur de l'inflation en fonction du résultat d'un calcul normalisé ou d'un plafond, selon le montant le moins élevé. Le facteur de l'inflation devrait être exclu de la limite de 10 p. 100 figurant dans la définition d'un « changement important ». Dans ce scénario, la formule de calcul du taux d'inflation prendrait en compte les mesures actuelles du renchérissement des prix (tels que l'indice des prix à la consommation).

AMÉLIORER LES CERTIFICATS D'INFORMATION : Dans le cadre de la revente d'une unité condominiale, le certificat d'information fournit des renseignements importants sur la situation financière de la partie privative concernée et de l'association. Ces détails précisent, par exemple, si une augmentation des dépenses communes mensuelles du bâtiment est prévue, ou si l'association détient un privilège sur la partie privative. Le rapport des résultats de la première étape préconise d'inclure des renseignements supplémentaires sur les certificats d'information, ainsi que de procéder à un examen des frais d'établissement d'un certificat.

- **RECOMMANDATION** : Le certificat devrait inclure un éventail de renseignements supplémentaires, par exemple un avertissement précisant que la partie privative n'a fait l'objet d'aucune vérification relative aux transformations (sauf indication contraire), à la protection d'assurance en ce qui a trait aux litiges en suspens et à la politique de l'association vis-à-vis des animaux familiers.
- **RECOMMANDATION** : Le certificat d'information devrait inclure une copie de l'état de divulgation original relatif au transfert des pouvoirs, ainsi qu'un résumé de l'étude du fonds de réserve la plus récente.
- **RECOMMANDATION** : Il faudrait augmenter les frais d'établissement d'un certificat d'information en les

faisant passer de 100 \$ à 125 \$ (TVH incluse), afin de couvrir les coûts de l'inflation depuis la dernière modification de la Loi.

Le groupe d'experts a ajouté ce qui suit :

- **RECOMMANDATION** : Il conviendrait d'établir un délai pendant lequel l'état de divulgation devrait être annexé à un certificat d'information. Il a été suggéré que cette période ne dépasse pas 10 ans.

INTERDICTION DE VENDRE OU DE LOUER À BAIL DES BIENS SUSCEPTIBLES D'ÊTRE CONSIDÉRÉS COMME DES PARTIES COMMUNES

De nombreuses propriétés condominiales incluent dans leurs parties communes des commodités telles que des logements pour invités, des salles de sport ou des salles de loisirs. Ces dernières années, certains promoteurs ont commencé à séparer ces commodités du reste des parties communes, dans le but de les vendre ou de les louer à bail à l'association. Même si ce fait est pleinement divulgué dans les documents, les acquéreurs ont tendance à supposer que ces commodités constituent des parties communes et qu'à ce titre, elles sont incluses dans le prix d'achat de leur partie privative, à l'instar des couloirs ou de l'entrée. En conséquence, les acquéreurs sont souvent pris de court quand leurs dépenses communes sont revues à la hausse pour payer l'hypothèque ou les frais de location en lien avec les nouvelles commodités communes. Le groupe de travail estime que la pratique consistant à vendre ou louer à bail de tels biens est source de tensions inutiles au sein des communautés, et juge qu'il convient d'y mettre un terme.

- **RECOMMANDATION** : La Loi devrait interdire aux promoteurs de vendre ou de louer à bail à l'association des biens ordinairement considérés comme appartenant aux parties communes, par exemple :
 - des installations de loisirs;
 - des logements pour les invités ou pour un directeur de travaux, ou bien un bureau prévu pour un gérant ou pour un administrateur des loisirs;
 - une entrée, un puits d'escalier, un local technique, une aire de service ou un local/une aire d'entreposage; et
 - toute installation de chauffage, de refroidissement à air, de plomberie, d'écoulement des eaux, mécanique, de ventilation et/ou d'entretien et de réparation

ou toute autre installation nécessaire pour assurer le bon fonctionnement de la propriété condominiale et le bon déroulement des activités quotidiennes qui y ont lieu.

Certains membres du groupe de travail ont indiqué qu'ils souhaitaient que le promoteur soit autorisé à vendre ou à louer à bail les biens à l'association condominiale, à condition que soit divulgué l'ensemble des dépenses et des coûts engagés par l'association condominiale ou au nom de cette dernière pendant son premier exercice.

Toutefois, le groupe de travail recommande une exception à ces règles pour l'équipement éconergétique, par exemple un système de chauffage solaire, dont les propriétaires peuvent bénéficier et qui doit être encouragé.

- **RECOMMANDATION** : L'interdiction devrait s'accompagner d'une exception visant tout équipement éconergétique (« installations axées sur l'énergie verte ») dont il est fait expressément mention et qui est installé au bénéfice des résidents, à condition que les conditions suivantes soient respectées :
 - L'équipement doit dépasser les normes énergétiques minimales établies par le *Code du bâtiment de l'Ontario et la Loi de 2009 sur l'énergie verte* concernant la conservation de l'énergie, suivant le cas.
 - Tous les coûts associés aux installations axées sur l'énergie verte qui sont vendues ou louées à une association condominiale, et que l'on prévoit d'engager pendant le premier exercice de l'association, doivent être intégralement divulgués.
 - Le coût total du remplacement de ces installations doit également être divulgué aux fins de bonne comptabilité du fonds de réserve.
 - Les remboursements annuels des prêts souscrits pour acheter des installations axées sur l'énergie verte ne doivent pas dépasser la valeur des économies d'énergie réalisées au cours du même exercice. Cette valeur est calculée par un ingénieur indépendant. Dans tous les cas, le terme de tels prêts ne doit pas

se prolonger au-delà d'une période donnée, éventuellement 10 ans; toutefois, cet aspect demande à être pris en compte et analysé de façon plus approfondie.

Le groupe de travail sur la gestion financière a également largement évoqué cette « option axée sur l'énergie verte », et a proposé un test d'acceptabilité similaire en ce qui concerne l'acquisition de telles installations dans le contexte de l'utilisation du fonds de réserve (voir la partie Gestion financière).

FRAIS DIFFÉRÉS

Le groupe de travail estime également qu'il convient de mettre un terme à la pratique consistant à « différer les coûts ». À titre d'exemple, le prix d'achat d'ascenseurs dans un nouveau bâtiment peut inclure des frais d'entretien pendant le premier exercice. Autrement dit, aucun frais d'entretien ne sera inclus dans le budget du premier exercice de l'association condominiale. Toutefois, l'association devra commencer à payer ces frais au cours du deuxième exercice, ce qui fera augmenter les dépenses communes – de même que le montant des frais mensuels acquittés par les propriétaires. Même si de tels coûts sont mentionnés dans les documents relatifs à la vente, les acquéreurs sont souvent pris de court par l'augmentation. Le groupe de travail déclare de façon unanime que cette pratique est source de tensions inutiles, et qu'elle devrait donc être interdite.

- **RECOMMANDATION** : Il faudrait interdire aux promoteurs de différer (et donc d'exclure du budget du premier exercice) tout frais ou toute dépense de fonctionnement raisonnablement prévisible qui serait ordinairement engagé(e) durant le premier exercice d'une propriété condominiale.

SUBVENTIONNEMENT

Il arrive parfois que les propriétaires de parties privatives subventionnent les propriétaires ou les locataires d'un espace commercial faisant partie d'un condominium en payant plus que leur part proportionnelle en termes de coûts des services publics (eau, électricité et gaz) ou d'utilisation des parties communes.

De tels cas se sont produits dans les condominiums à usage mixte (c.-à-d. comprenant à la fois des espaces commerciaux et des unités résidentielles) où les promoteurs n'installent pas de compteurs d'électricité, d'eau ou de gaz distincts pour les commerçants et les résidents. Il n'y a donc qu'un seul compteur et une seule facture. Le coût total est

ensuite réparti entre les unités résidentielles et les espaces commerciaux, une pratique que certains jugent inéquitable.

En effet, une entreprise commerciale comme un café-restaurant utilise beaucoup plus d'électricité et d'eau que les unités individuelles, mais il se peut que la formule prédéterminée impute une portion disproportionnée des coûts aux unités résidentielles. Le rapport des résultats de la première étape désigne cette pratique sous le terme de *subventionnement* et recommande qu'elle soit examinée.

Certains des membres du groupe de travail ont exprimé des préoccupations quant aux difficultés à mettre en évidence et à répartir les coûts des services publics applicables quand un bâtiment ne possède qu'une seule enveloppe budgétaire.

- **RECOMMANDATION** : Si une association comprend un(e) ou plusieurs établissement(s) commun(s) de commerce/vente au détail ou unité(s) de vie et de travail, chacune de ces entités devrait avoir son propre compteur pour la facturation des services publics.
- **RECOMMANDATION** : Si des installations comme une piscine ou une salle des fêtes sont partagées entre plusieurs associations condominiales ou entre une association et d'autres parties, une entente (c.-à-d. un accord relatif aux installations communes) devrait être conclue afin de définir clairement les motifs invoqués et la méthodologie utilisée pour répartir les coûts entre les différentes entités. Des compteurs distincts ou des accords de comptage divisionnaire devraient être mis en place pour toutes les installations communes de ce type, à condition que cela soit physiquement possible et réalisable. Un ingénieur ou un architecte devrait certifier que des compteurs distincts ou divisionnaires ont été installés pour l'ensemble des installations communes, au moment de l'enregistrement de la propriété condominiale.

Certains membres du groupe de travail ont exprimé des réserves quant à l'établissement d'une entente de partage des coûts comme exigence universelle, du fait qu'il peut être difficile de déterminer avec précision la consommation d'eau, d'électricité ou de gaz en ce qui touche les installations communes.

CONTRIBUTION MINIMALE AU FONDS DE RÉSERVE

Les discussions relatives aux contributions minimales au fonds de réserve relèvent de la compétence du groupe de travail sur la gestion financière. Néanmoins, les membres du

groupe d'experts estiment qu'il s'agit d'un enjeu important du point de vue de la protection des consommateurs, et qu'il doit donc figurer dans la présente section.

Le groupe de travail sur la gestion financière a évoqué la question des déficits du fonds de réserve. L'objectif est de faire en sorte que les estimations des fonds nécessaires préparées par le promoteur pour le budget du premier exercice de l'association condominiale ne soient pas fixées à un niveau trop faible pour être réaliste.

- **RECOMMANDATION** : La contribution minimale au fonds de réserve prévue au budget du premier exercice devrait correspondre au plus élevé des deux montants suivants :
 - i) le montant établi dans l'étude du fonds de réserve qui doit être effectuée par le promoteur; ou
 - ii) le montant obtenu en effectuant un calcul qui reste à déterminer, mais qui serait probablement fondé sur les coûts de construction.

En vertu de cette recommandation, les promoteurs seraient tenus de commander une étude du fonds de réserve qui serait réalisée par un tiers (ingénieur indépendant) ou un expert-conseil qualifié. Cette étude se fonderait sur les dessins architecturaux et les spécifications valides à la date à laquelle le promoteur compte commencer à mettre sur le marché les unités du projet. Elle donnerait une estimation des coûts des réparations et des remplacements réalisés avant la clôture du premier exercice de l'association condominiale. Ce montant représenterait le montant du fonds de réserve à prendre en compte pour le budget du premier exercice. Ce budget serait inclus à l'état de divulgation.

Le promoteur serait tenu de faire mettre à jour cette étude à ses frais à l'issue de la période d'occupation initiale et avant l'enregistrement de la propriété condominiale. Si l'ingénieur ou l'expert-conseil estiment qu'il y a lieu de revoir à la hausse le montant du fonds de réserve, les dépenses communes du premier exercice augmenteraient en conséquence. Cette augmentation ne constituerait pas un changement important, au motif que le promoteur a agi avec prudence et n'a pas commis de faute.

NUISANCES SONORES

Les nuisances sonores récurrentes provenant du voisinage ou les appareils bruyants sont une source de gêne particulièrement importante pour de nombreux propriétaires de condominium. Ces nuisances vont des bruits

de pas sur un revêtement de sol en bois dur à l'utilisation d'instruments de musique. Quand les propriétaires concernés demandent à leurs voisins de faire moins de bruit, ceux-ci les ignorent dans de nombreux cas. De même, il arrive que les efforts visant à persuader les gestionnaires ou les conseils d'administration de prendre des mesures correctives ne portent pas leurs fruits. Un membre du groupe d'experts a demandé si des mesures peuvent être prises pour faire en sorte que le droit des propriétaires à la jouissance paisible de leur logement soit respecté.

Les autres membres du groupe compatissent au sort des propriétaires qui se retrouvent dans cette situation, mais ils remarquent aussi que le problème est difficile à résoudre.

Quand la propagation du bruit se produit en raison de la conception du bâtiment, elle relève du *Code du bâtiment*, un texte distinct de la *Loi de 1998 sur les condominiums* et qui n'est donc pas concerné par cet examen. Le ministère des Services aux consommateurs pourrait collaborer avec le ministère des Affaires municipales et du Logement afin de plaider pour un examen des normes de construction.

Un autre membre du groupe d'experts a demandé s'il serait possible d'inscrire dans la Loi le droit des propriétaires à la jouissance paisible de leur logement. Toutefois, d'autres membres se sont inquiétés du fait qu'une telle disposition serait très difficile à faire appliquer. À l'époque de leur construction, bon nombre des propriétés condominiales les plus anciennes n'étaient pas tenues de respecter les normes d'insonorisation en vigueur actuellement, ce qui explique qu'il peut être difficile d'empêcher la transmission de certains sons.

Un autre membre du groupe a signalé que de nombreuses associations ont déjà mis en place des règles pour lutter contre les bruits excessifs. Le problème est que la « tranquillité » est une notion subjective, ce qui rend ce type de règles difficiles à appliquer. Pourtant, le groupe d'experts convient qu'il est approprié de prendre certaines mesures.

- **RECOMMANDATION** : Il faudrait modifier la Loi pour que le droit à la jouissance paisible d'un logement soit reconnu et pour qu'il incombe au conseil d'administration de prendre des mesures raisonnables pour faire appliquer ce droit.

Les membres du groupe sont convaincus que cette recommandation permettrait de renforcer l'autorité des conseils d'administration en matière de gestion des occupants ou des appareils bruyants, en leur accordant plus de latitude pour appliquer leurs propres règlements administratifs sur la lutte contre le bruit. Une telle disposition législative constituerait aussi une mesure importante contribuant à améliorer l'efficacité des règlements administratifs en tant qu'outils de gouvernance.

ANALYSE DÉTAILLÉE ET RECOMMANDATIONS

2. GESTION FINANCIÈRE

Dans la mesure où les parties communes d'une propriété condominiale sont réservées à l'usage et à la jouissance des propriétaires, ceux-ci se partagent les coûts d'entretien et de réparation de ces installations. La gestion saine des finances de l'association est donc une préoccupation générale, parce qu'elle est essentielle pour préserver la valeur de la propriété. Toutefois, elle représente aussi une source importante de conflits. Pendant la première étape du processus, un expert a avancé que la moitié des conflits dans les communautés condominiales surviennent en raison d'un désaccord sur des questions financières. Tout le monde convient que l'amélioration de la gestion financière est une priorité absolue pour promouvoir le bien-être des communautés condominiales. La mission principale du groupe de travail sur la gestion financière était de trouver des stratégies pour rendre les activités financières des condominiums plus transparentes, responsables, équitables et efficaces.

Les recommandations du groupe sont regroupées en cinq catégories :

- Communication et éducation
- Fonds de réserve
- Budgets de fonctionnement
- Investissements dans le fonds de réserve
- Fraude.

COMMUNICATION ET ÉDUCATION

ÉDUIQUER ET INFORMER LES PROPRIÉTAIRES EN MATIÈRE DE GESTION FINANCIÈRE : Le rapport des résultats de la première étape a avancé l'idée de remettre aux nouveaux propriétaires une « trousse de bienvenue » contenant des renseignements généraux importants en langage clair sur un éventail de sujets financiers. Il a été demandé au groupe de travail d'examiner cette proposition en tant que stratégie permettant d'aider les propriétaires à prendre davantage conscience de l'importance d'une gestion financière saine.

Le groupe de travail a conclu que la plupart des renseignements susceptibles d'être inclus dans une telle trousse figureront dans le « Condominium Guide » (guide des condominiums) et/ou sur le certificat d'information perfectionné, selon les recommandations émises par le groupe de travail sur la protection des consommateurs. Une

trousse de bienvenue serait donc superflue. Néanmoins, le groupe convient que la création du guide et la mise en place du nouveau certificat d'information ne suffiront pas à combler deux lacunes importantes.

La première lacune concerne la *compréhension*, par les propriétaires, des pratiques fondamentales de gestion financière, et, en particulier, de leurs besoins d'assurance.

- **RECOMMANDATION :** Une **formation d'initiation** en ligne devrait être dispensée aux propriétaires sur les principes élémentaires liés aux états financiers des associations condominiales, sur les dépenses communes (y compris les contributions spéciales) et sur les droits des propriétaires en matière d'accès aux dossiers financiers.

La seconde lacune concerne l'*accès* des propriétaires à certaines formes particulières d'information financière, par exemple les limites de la couverture offerte par l'assurance de l'association et la responsabilité des propriétaires en matière de franchises en vertu de la police d'assurance multirisque de l'association condominiale.

- **RECOMMANDATION :** Le « Condominium Guide » (guide des condominiums) devrait informer les propriétaires qu'ils peuvent demander une réunion d'information à tout moment.
- **RECOMMANDATION :** Les vérificateurs devraient être tenus de confirmer que le conseil d'administration a officiellement approuvé le plan d'investissement de l'association, et ce, afin de contribuer à assurer les propriétaires que ledit plan a fait l'objet d'un examen minutieux en bonne et due forme.
- **RECOMMANDATION :** Outre le budget de fonctionnement, les conseils d'administration devraient être tenus de produire un *budget alloué au fonds de réserve* détaillant les dépenses prévues dans le cadre du fonds pour chaque exercice. En cas d'écart par rapport à l'étude du fonds de réserve, il faudrait fournir une explication claire. Le budget devrait être inclus dans la trousse de l'assemblée générale annuelle de l'association.
- **RECOMMANDATION :** Quand des dépenses importantes dépassant le budget alloué au fonds de réserve sont nécessaires pour effectuer des travaux, le conseil d'administration devrait en aviser

les propriétaires. Il pourrait notamment s'agir d'une réparation imprévue ou d'un dépassement de coûts inattendu pendant des travaux de réparation programmés.

Cette dernière recommandation a fait l'objet de plus amples discussions au sein du groupe d'experts, qui propose des dispositions supplémentaires sur les dépenses dépassant le budget.

- **RECOMMANDATION** : L'avis de dépassement du budget devrait préciser que les dépenses hors budget ne nécessitent pas l'*approbation* des propriétaires (même si ces derniers peuvent toujours disposer du droit à convoquer une assemblée pour soumettre la question au vote, tel qu'abordé plus loin dans la section « Budgets de fonctionnement »). La nouvelle exigence imposant de publier un *avis* serait en soi suffisante pour améliorer la transparence et contribuer ainsi à éviter les malentendus.
- **RECOMMANDATION** : L'exigence de publication d'un avis devrait s'appliquer uniquement lorsque les dépenses hors budget dépassent un certain plafond. Certains membres du groupe d'experts suggèrent de fixer ce plafond à 10 p. 100 du budget de fonctionnement. D'autres font part de leur inquiétude, dans la mesure où ce seuil peut correspondre à des sommes très importantes dans certains cas, en raison de la taille extrêmement variable des propriétés condominiales. Ils suggèrent d'utiliser une échelle dégressive commençant à 10 p. 100 et diminuant lentement à mesure que le montant du budget de fonctionnement augmente. Le groupe d'experts convient que ce plafond devrait correspondre à un élément de mesure « relatif », comme un pourcentage du budget de fonctionnement, plutôt qu'à un montant fixe en dollars.

Le groupe de travail a formulé une recommandation supplémentaire concernant la communication de l'information financière.

- **RECOMMANDATION** : La trousse de l'assemblée générale annuelle devrait conseiller aux propriétaires de s'assurer contre le risque de paiement d'une franchise en vertu de la police d'assurance de l'association.

Les propriétaires devraient être avisés dans les plus brefs délais :

- de toute augmentation de la franchise prévue dans la police d'assurance de l'association; et

- si le conseil d'administration n'est pas en mesure de souscrire une police d'assurance responsabilité civile couvrant notamment les erreurs et omissions au profit des administrateurs et des dirigeants.

Ces avis devraient également expliquer pourquoi le conseil d'administration n'est pas en mesure de souscrire une assurance au profit des administrateurs et des dirigeants. En règle générale, le conseil d'administration devrait reconnaître que la trousse de l'assemblée générale annuelle est un outil éducatif précieux et s'en servir pour mettre en avant des renseignements importants, par exemple le montant de la franchise prévue dans la police d'assurance de l'association.

FONDS DE RÉSERVE

Chaque association condominiale doit constituer un fonds de réserve pour s'assurer de pouvoir financer les travaux importants de réparation et de remplacement réalisés dans les parties communes et biens communs de l'association condominiale à mesure de leur vieillissement. Ces éléments incluent habituellement le toit, l'extérieur du bâtiment, les routes, les trottoirs, les égouts, le système de chauffage, l'installation électrique, la plomberie, les ascenseurs et les installations de loisirs.

Les fonds de réserve sont obligatoires en Ontario depuis 1978. En 1998, une exigence a été ajoutée. Elle précisait que chaque conseil d'administration doit entreprendre une étude de son fonds de réserve pour s'assurer qu'il est suffisant. Cette mesure a largement contribué à améliorer la gestion des communautés condominiales. Pour autant, dans de nombreux cas, le montant du fonds de réserve n'est pas assez élevé pour satisfaire aux besoins des associations, notamment quand il s'agit de propriétés condominiales plus anciennes. À mesure que ces propriétés prennent de l'âge, les propriétaires sont obligés de verser des contributions supplémentaires importantes pour des travaux de réparation qui ne sont généralement ni planifiés ni prévus – et que beaucoup ne sont pas en mesure de financer.

Il a été demandé au groupe de travail sur la gestion financière de proposer des modifications afin de s'assurer que les fonds de réserve puissent satisfaire aux besoins de chaque communauté, tout en garantissant une gestion transparente et des contributions équitables. Dans le même temps, les propriétaires devraient être incités à comprendre le fonctionnement de leur fonds de réserve. Le groupe de travail a formulé une série de recommandations visant à atteindre ces objectifs.

ÉTABLIR UN SEUIL DE DÉCLENCHEMENT AUTOMATIQUE DES MISES À JOUR :

Supposons qu'une association condominiale commande une étude du fonds de réserve. À peine cette étude est-elle achevée qu'une pièce d'équipement importante tombe subitement en panne, forçant l'association à procéder à des réparations d'urgence. Supposons encore que l'association a recours au fonds de réserve pour financer ces travaux. En l'état actuel de la Loi, le conseil d'administration n'est pas tenu d'actualiser l'étude du fonds de réserve avant trois ans. Pendant cette période, les niveaux de contribution seront trop bas pour compenser la dépense imprévue, ce qui entraînera une insuffisance du fonds de réserve potentiellement très importante. Dans ce type de cas, il se peut que l'association doive demander à l'auteur de l'étude du fonds de réserve de l'examiner afin de déterminer si elle doit être mise à jour. Le groupe de travail recommande d'établir un seuil à partir duquel cet examen est déclenché automatiquement.

- **RECOMMANDATION** : Si le solde du fonds de réserve figurant dans les états financiers vérifiés de l'association est inférieur à 50 p. 100 du montant indiqué dans le plan visant le financement futur du fonds, l'association doit demander à l'auteur de l'étude si celle-ci doit être mise à jour avant la fin de la période normale de trois ans. La réponse de l'auteur doit être donnée par écrit et incluse dans les registres officiels de l'association.

NORMALISER LES ÉTUDES DU FONDS DE RÉSERVE :

Selon le rapport des résultats de la première étape, les exigences relatives à l'étude du fonds de réserve ne sont pas suffisamment spécifiques. Le groupe de travail propose un certain nombre de modifications pour répondre à cette préoccupation.

- **CLARIFIER LA SIGNIFICATION D'UN FONDS DE RÉSERVE « SUFFISANT »** : La Loi impose aux conseils d'administration de vérifier que les contributions des propriétaires sont suffisantes pour financer les réparations majeures à apporter aux parties communes et aux biens de l'association ainsi que leur remplacement. Malheureusement, le terme « suffisant » n'est pas défini, ce qui laisse la place à des divergences d'opinions et renforce le risque d'insuffisance du fonds.
- **RECOMMANDATION** : Dès le départ, il faut noter que la recommandation suivante s'applique aux personnes qui préparent les études du fonds de réserve *mais aussi* aux conseils d'administration des condominiums qui préparent le plan visant le financement futur du fonds de réserve. Ce

point demandera donc à être étudié et analysé de façon plus approfondie. En gardant ce qui précède à l'esprit, le présent rapport recommande que la variation en pourcentage sur douze mois des contributions totales au fonds de réserve ne dépasse pas le taux d'inflation théorique utilisé dans l'étude du fonds de réserve, sauf pendant les trois premières années – au cours desquelles les contributions totales peuvent dépasser ce taux théorique.

AUGMENTER LE MONTANT DE LA CONTRIBUTION MINIMALE AU-DELÀ DE 10 P. 100 PENDANT LE PREMIER EXERCICE :

À ce jour, les promoteurs ont tendance à ne pas effectuer une étude du fonds de réserve avant de fixer, dans le budget qu'ils préparent pour les associations pour le premier exercice, la contribution au fonds de réserve. Au lieu de cela, le montant de la contribution minimale au fonds de réserve prévue au budget du premier exercice est fixé à 10 p. 100 du budget de fonctionnement. Toutefois, les propriétaires comme les experts conviennent que ce taux est beaucoup trop bas. Le groupe de travail recommande d'augmenter la contribution obligatoire au-delà de 10 p. 100 pendant le premier exercice, mais aucun accord n'a pu être conclu sur un nouveau montant minimal.⁵

Après examen de cette recommandation, le groupe d'experts a conclu que le fait de relier la contribution minimale au budget de fonctionnement est trompeur, dans la mesure où le budget de fonctionnement et le fonds de réserve font l'objet de considérations différentes.

- **RECOMMANDATION** : La contribution minimale au fonds de réserve prévue au budget du premier exercice devrait correspondre au plus élevé des deux montants suivants :

- (i) le montant établi dans l'étude du fonds de réserve qui doit être effectuée par le promoteur; ou
- (ii) le montant obtenu en effectuant un calcul qui reste à déterminer, mais qui pourrait notamment être fondé sur les coûts de construction, etc.

Le groupe d'experts a suggéré que ce calcul soit notamment fondé sur le coût de construction par pied carré. Il est nécessaire de procéder à des recherches et à des analyses supplémentaires, par exemple en obtenant des renseignements auprès des métresseurs-vérificateurs, afin de convenir d'une formule de calcul précise. Toutefois, il est évident

⁵ Une « partie privative normale » décrit les éléments au sein d'une unité condominiale, et non les limites entre une unité condominiale et les parties communes.

pour le groupe d'experts que le calcul devrait être fondé sur des mesures objectives et que la justification devrait être énoncée clairement. Le montant de la contribution minimale ne devrait pas correspondre à un simple pourcentage du budget de fonctionnement.

OFFRIR UNE CERTAINE SOUPLESSE DANS DES DOMAINES PERTINENTS : Même si le rapport des résultats de la première étape établit clairement que l'utilisation du fonds de réserve doit être étroitement contrôlée, il reconnaît aussi que les règles sont parfois trop strictes. À titre d'exemple, les conseils d'administration devraient être libres d'utiliser le fonds de réserve pour financer des transformations exigées par la législation, comme l'installation d'une rampe d'accès pour fauteuils roulants. Le rapport sur la première étape suggère également d'autoriser les conseils d'administration à utiliser le fonds de réserve pour investir dans des technologies axées sur l'énergie verte si celles-ci répondent à des normes clairement établies.

- **RECOMMANDATION** : Le fonds de réserve devrait être disponible sans l'approbation des propriétaires de parties privatives pour réaliser les transformations, les améliorations ou les ajouts exigés par la législation, comme l'installation d'une rampe d'accès pour fauteuil roulant.

Le groupe d'experts propose aussi que le fonds de réserve soit disponible sans l'approbation des propriétaires d'unités pour les projets axés sur l'énergie verte.

- **RECOMMANDATION** : Le fonds de réserve devrait pouvoir être utilisé pour l'équipement ou les installations éconergétiques, à condition que ces éléments satisfassent à un test d'accessibilité fondé sur une formule de calcul d'un seuil déterminant d'économie d'énergie (dont les modalités restent à définir) et qu'ils soient vérifiés par un tiers crédible et indépendant, par exemple un ingénieur.
- **RECOMMANDATION** : L'étude du fonds de réserve devrait faire état de ce projet axé sur l'énergie verte avant que celui-ci puisse commencer. Autrement dit, l'association condominiale ne pourrait lancer ce projet que si le fonds de réserve peut le financer, en sus de tous les autres projets requis.
- **RECOMMANDATION** : L'étude du fonds de réserve et le plan visant le financement futur doivent faire état du coût plus important du

projet axé sur l'énergie verte. Cela permet de garantir que le fonds de réserve peut financer ce projet en sus des autres engagements pris.

Le groupe d'experts a suggéré une formule de calcul d'un seuil déterminant d'économie d'énergie qui s'appliquerait pour l'achat de tout équipement axé sur l'énergie verte.

- **RECOMMANDATION** : Le nombre d'exercices dont une association condominiale a besoin pour recouvrer les coûts *supplémentaires* engagés dans le cadre d'un projet axé sur l'énergie verte grâce à des économies d'énergie prévues devrait être *inférieur* à une proportion (qui reste à déterminer) de la durée de vie utile dudit projet. (On parle de période de « récupération simple ».)

Exemple : Un expert a donné l'exemple suivant, fondé sur l'hypothèse que la proportion prévue de la durée de vie utile est de 66 p. 100 :

La chaudière d'un condominium doit être remplacée. Le coût d'une nouvelle chaudière classique est de 150 000 \$. Le coût d'une nouvelle chaudière à économie d'énergie (ce qui correspond à un « projet axé sur l'énergie verte ») est de 200 000 \$. Le coût supplémentaire de ce projet axé sur l'énergie verte s'élève donc à 50 000 \$. La durée de vie utile d'une chaudière à économie d'énergie est de 20 ans.

Il est prévu que la chaudière améliorée permette d'économiser 10 000 \$ par exercice en termes de coûts énergétiques. La période de récupération simple est calculée comme suit : 50 000 \$ (le coût supplémentaire de la chaudière améliorée) divisés par 10 000 \$ (les économies d'énergie annuelles prévues) égalent cinq. La durée de la période de récupération simple est donc de cinq années.

Par ailleurs, 66 p. 100 de 20 ans (la durée de vie utile de la chaudière améliorée) égalent 13 ans. Cinq ans étant inférieurs à 13 ans, la durée de la période de récupération simple est inférieure à 66 p. 100 de la durée de vie utile de la chaudière améliorée. Le nouvel équipement satisfait donc au test d'accessibilité fondé sur le calcul d'un seuil déterminant d'économie d'énergie, si bien qu'il est possible d'utiliser le fonds de réserve pour acheter la chaudière améliorée sans l'approbation des propriétaires.

Certains membres du groupe ont suggéré que la proportion prévue de la durée de vie utile devrait être inférieure à 66 p. 100, et plus proche de 50 p. 100, de façon à relever le seuil déterminant d'économie d'énergie dans le cadre du test d'accessibilité. Le groupe n'a pas préconisé d'établir une proportion spécifique et devra approfondir la question.

ledit changement peut être apporté sans avis aux propriétaires.

- **RECOMMANDATION** : Outre la recommandation précédente, une association condominiale doit donner avis aux propriétaires si ledit changement se traduit par une réduction significative ou une élimination des services.

En vertu de cette recommandation, aucun avis n'est nécessaire si le changement ne dépasse pas 30 000 dollars ou 3 p. 100. Si le changement dépasse 30 000 dollars ou 3 p. 100 mais qu'il ne dépasse pas 10 %, les propriétaires doivent recevoir un avis.

MODIFIER LA PROCÉDURE RELATIVE AUX CHANGEMENTS IMPORTANTS : On parle de changement important lorsque le coût de l'ajout, de la transformation ou de l'amélioration fait(e) aux parties communes, ou bien du changement apporté aux biens ou à un service fourni par l'association, dépasse 10 p. 100 des dépenses communes annuelles inscrites au budget pour un exercice donné. Les deux tiers au moins des propriétaires doivent participer à une assemblée officielle pour approuver tout changement de ce type, en personne ou par procuration.

Selon le groupe de travail, de nombreuses communautés condominiales ont bien du mal à persuader les propriétaires de participer aux assemblées requises à cette fin, que ce soit en personne ou par procuration. Ceci signifie qu'il est rare que ces changements soient approuvés. En effet, il est fréquent que les conseils d'administration ne soient pas en mesure d'effectuer les travaux nécessaires en raison de ces seuils élevés. Le groupe propose de remédier à ce problème de la façon suivante :

- Premièrement, le plafond des dépenses devrait être établi à 10 p. 100 des dépenses communes ou à 150 000 \$, selon le moins élevé des deux montants.
- Deuxièmement, le processus d'approbation devrait être modifié afin qu'il soit possible de procéder à un vote même si seulement un tiers des propriétaires participent à l'assemblée, qu'ils soient présents en personne ou représentés par procuration. Il faut ensuite que le projet soit approuvé par au moins 66% p. 100 des *participants exprimant leur vote* en personne ou par procuration.

Le groupe d'experts a longuement débattu de ces propositions. Il convient que le plafond relatif aux demandes d'approbation des changements importants doit être maintenu à 10 p. 100 des dépenses de fonctionnement annuelles. Toutefois, le groupe rejette la proposition d'un plafond de 150 000 \$ en faisant valoir qu'aucun

BUDGETS DE FONCTIONNEMENT

Comment faire pour améliorer la gestion des dépenses « communes » ou de fonctionnement par les conseils d'administration des condominiums? Selon le rapport des résultats de la première étape, cette question constitue un enjeu complexe et controversé. Certains participants considèrent que les règles sont souvent trop restrictives, ce qui rend difficile – voire souvent impossible – pour les conseils d'administration d'effectuer les travaux nécessaires. D'autres estiment que les conseils d'administration ont déjà suffisamment de pouvoir discrétionnaire en termes d'utilisation des fonds de fonctionnement. Accorder plus de latitude aux conseils d'administration favoriserait les pratiques de mauvaise gestion, allant de la satisfaction de « marottes » à certaines formes de corruption. Le groupe de travail comme le groupe d'experts ont beaucoup à dire sur la question des budgets de fonctionnement. Ils proposent un certain nombre de modifications, mais leurs opinions divergent considérablement sur la meilleure façon de les apporter.

ADAPTER LE PLAFOND DES FRAIS LIÉS À DES « CHANGEMENTS APPORTÉS SANS AVIS » : Les « changements apportés sans avis » permettent à un conseil d'administration de procéder à un ajout, à une transformation ou à une amélioration des parties communes, ou à un changement apporté aux biens, ou encore à un changement à un service fourni par l'association sans consulter les propriétaires ou sans obtenir leur approbation par voie de vote. La Loi autorise un changement de ce type si son coût estimatif *pour un mois donné* ne dépasse pas 1 000 \$ ou 1 p. 100 du budget annuel, selon le plus élevé des deux montants.

Les membres du groupe de travail conviennent que ce plafond peut être manipulé par certains conseils d'administration, et que l'autorisation devrait être fondée sur le coût total pour l'exercice en cours plutôt que sur le coût pour un mois donné.

- **RECOMMANDATION** : Si le coût estimatif total du changement ne dépasse pas 30 000 dollars ou 3 p. 100 du budget annuel pour une période de 12 mois donnée (plutôt que pour « pour un mois donné »), selon le moins élevé des deux montants,

raisonnement ou motif clair et objectif n'est fourni pour justifier ce montant et que les membres n'ont pas été en mesure d'en déterminer un eux-mêmes. De plus, si le groupe d'experts consent à ce que l'approbation des deux tiers des participants à l'assemblée soit requise pour apporter un changement, il propose de réduire le quorum à 25 p. 100 des propriétaires, que ceux-ci soient présents en personne ou représentés par procuration. Ces modifications sont appuyées par la quasi-totalité des membres du groupe, même si certains d'entre eux s'inquiètent du fait qu'elles risquent de trop faciliter l'approbation de changements importants.

- **RECOMMANDATION :**

- Le plafond des dépenses devrait correspondre à 10 p. 100 des dépenses communes prévues au budget d'un exercice.
- Le processus d'approbation devrait être modifié afin qu'il soit possible de procéder à un vote même si seulement 25 p. 100 des propriétaires participent à l'assemblée, qu'ils soient présents en personne ou représentés par procuration. Il faudrait ensuite que l'initiative soit approuvée par au moins 66% p. 100 des *participants exprimant leur vote* en personne ou par procuration.

Un membre du groupe s'oppose fermement à l'orientation générale de cette recommandation et propose d'établir soit un plafond des dépenses, soit une échelle dégressive commençant à 10 p. 100 et diminuant à mesure que le montant du budget de fonctionnement augmente.

DÉFINIR LES TERMES « RÉPARATION » ET « ENTRETIEN » :

Les discussions du groupe de travail sur la définition des termes « réparation » et « entretien » s'articulent autour de deux objectifs. Le premier consiste à définir de meilleures stratégies pour faire la distinction entre les différents types de dépenses de fonctionnement. Le second implique de déterminer clairement qui doit payer les coûts liés à certains projets de réparation et d'entretien.

Sur le premier point, il a été demandé au groupe de réfléchir à différentes stratégies pour clarifier la définition des termes « réparation » et « entretien ». Au fil des discussions, le groupe a envisagé de faire la distinction entre différentes catégories de tâches. En particulier, il a suggéré de distinguer les tâches essentielles, telles que la remise en état d'un revêtement en asphalte qui se détériore, des projets non essentiels ou « cosmétiques », comme l'installation de piliers en marbre dans l'entrée.

Le groupe fait remarquer qu'en établissant une distinction minutieuse, il est possible de donner aux conseils d'administration plus de souplesse pour décider des travaux de réparation et d'entretien qui s'imposent. Les exigences en matière d'avis ou d'approbation prévues par l'article 97 de la Loi s'appliqueraient uniquement aux changements d'ordre plus esthétique. Une telle distinction peut permettre de réduire les tensions liées aux décisions en matière de dépenses qui surviennent entre les conseils d'administration et les propriétaires.

Toutefois, le groupe souligne aussi que le fait de clarifier la définition de termes tels que « réparation » et « entretien » est une entreprise complexe qui a des répercussions sur un vaste éventail d'éléments, allant de l'assurance aux améliorations.

- **RECOMMANDATION :** Le ministère des Services aux consommateurs devrait envisager d'adopter une stratégie plus spécifique pour clarifier la définition des termes « réparation » et « entretien ». Il s'agirait de demander à un groupe composé d'un éventail pertinent d'experts qui bénéficient de suffisamment de temps d'effectuer une analyse plus approfondie.

Le second objectif des discussions du groupe de travail concerne les coûts. Les membres conviennent que la Loi n'est pas suffisamment claire quant à la responsabilité des coûts de certains travaux de réparation et d'entretien, ce qui risque d'entraîner des différends entre les propriétaires et les conseils d'administration.

- **RECOMMANDATION :** La définition du terme « entretien » dans la Loi devrait être modifiée pour supprimer l'obligation des propriétaires de réparer, à la suite d'une usure normale, toute partie commune dont ils ont l'usage exclusif, comme un balcon. Le fonds de réserve doit être utilisé pour financer ces réparations.
- **RECOMMANDATION :** Les associations devraient être tenues de réparer toutes les parties communes, qu'un propriétaire en ait ou non l'usage exclusif.

FURNIR UNE DÉFINITION D'UNE « PARTIE PRIVATIVE NORMALE » :

La définition d'une « partie privative normale » fait la distinction entre les éléments suivants d'une unité condominiale : (1) les composantes ou les accessoires fixes qui sont pris en charge par la police d'assurance de l'association, à la décision de celle-ci, par exemple les placards de cuisine; et (2) les éléments considérés comme des « améliorations », par exemple un revêtement de sol en bois dur ou de la moquette. Cette distinction est importante, car l'assurance de l'association couvre uniquement les éléments d'une « partie privative normale ».

La Loi actuelle impose aux promoteurs d'inclure dans les documents de transfert une annexe indiquant ce qui constitue une partie privative normale pour chaque catégorie de parties privatives dans une propriété condominiale. Or, ces définitions peuvent contenir différents types de failles qui sont sources d'incertitude et de tension en matière de protection d'assurance.

De plus, les exigences de ce type n'existent que depuis le 5 mai 2001. Bon nombre d'associations constituées avant cette date ne disposent d'aucune définition d'une partie privative normale, sauf celles qui ont adopté un règlement administratif spécifique à ce sujet.

Le rapport des résultats de la première étape suggère de modifier la Loi pour inclure une définition de base par défaut d'une partie privative normale. Le groupe de travail souscrit à cette proposition.

- **RECOMMANDATION** : Il faudrait établir une définition d'une « partie privative normale » s'appliquant à toutes les unités condominiales de la province. La définition décrirait une partie privative utilisable comprenant des murs finis, des plafonds, des accessoires fixes, des éléments de mobilier, etc. La description doit être suffisamment détaillée pour que la partie privative puisse être évaluée aux fins d'assurance.

Une telle déclaration normalisée n'est pas destinée à s'appliquer aux déclarations visant à constituer une association condominiale de terrain nu, de parties communes ou à vocation industrielle et commerciale.

- **RECOMMANDATION** : Les associations garderont toute latitude pour modifier la définition d'une « partie privative normale » par le biais d'un règlement administratif. Toute définition fournie dans les documents de transfert ou déjà créée par le biais d'un règlement administratif aura la préséance.

Le groupe d'experts souscrit à ces recommandations et formule une proposition supplémentaire.

- **RECOMMANDATION** : La définition devrait s'appliquer aux nouvelles propriétés condominiales comme à celles qui existent déjà; en outre, il faudrait établir une définition par défaut d'une partie privative normale pour chaque catégorie de parties privatives.

ATTRIBUTION DES RESPONSABILITÉS EN CAS DE DOMMAGES : Supposons qu'un propriétaire cause des dommages aux parties communes ou à une autre partie privative en faisant preuve d'insouciance ou de négligence. La Loi actuelle n'indique pas clairement qui doit payer la franchise de l'association vis-à-vis du bien endommagé, même si les associations ont la possibilité d'adopter un règlement administratif précisant les responsabilités en la matière. Le rapport des résultats de la première étape préconise de clarifier ce point. Le groupe de travail convient que la responsabilité incombe au propriétaire de la partie privative où réside la personne qui cause les dommages.

- **RECOMMANDATION** : La Loi devrait stipuler qu'il incombe au propriétaire d'une partie privative de payer les coûts de réparation ou la franchise prévue aux termes de la police d'assurance de l'association, selon le moins élevé des deux montants, si des dommages sont causés à d'autres parties privatives ou aux parties communes par un acte ou une omission dudit propriétaire de la partie privative ou d'une personne qui y réside.

Le groupe d'experts a complété cette recommandation.

- **RECOMMANDATION** : Il faudrait interdire aux associations d'adopter un règlement administratif modifiant sur le fond la recommandation susmentionnée.

De plus, le groupe d'experts convient, en principe, que les propriétaires de parties privatives doivent être tenus de souscrire une assurance suffisante pour payer la franchise de l'association si la responsabilité des dommages causés à leur propre partie privative, à d'autres parties privatives ou aux parties communes leur incombe. Cependant, les membres du groupe se demandent si les assureurs sont disposés à offrir une telle couverture. Ils conviennent qu'il est nécessaire de procéder à des recherches supplémentaires avant de prendre une décision définitive.

UTILISER LES PRIVILÈGES DE FAÇON ÉQUITABLE : Le conseil d'administration peut détenir un privilège sur la partie privative d'un propriétaire qui doit de l'argent à l'association. C'est souvent le cas, à titre d'exemple, lorsqu'un propriétaire ne paie pas les frais mensuels du condominium dans les délais. Il est possible d'envoyer une lettre au propriétaire dès le premier jour où les arriérés sont constatés, afin de le prévenir que sa partie privative peut faire l'objet d'un privilège.

Les privilèges sont un outil important de gestion financière prudente. Toutefois, il apparaît que certains conseils d'administration abusent de ce pouvoir. À titre d'exemple, l'association peut demander à son avocat de rédiger une lettre relative à un différend entre l'association et un propriétaire. Certaines associations imputent automatiquement au propriétaire les frais liés à la lettre, qui s'élèvent habituellement à plusieurs centaines de dollars, en menaçant d'imposer un privilège sur sa partie privative s'il ne paie pas les frais en question.

Les membres du groupe de travail considèrent que ce processus est équitable et approprié quand le différend porte uniquement sur des arriérés de paiements mensuels. Toutefois, les membres estiment qu'il est inapproprié d'envoyer une lettre d'avertissement quand certains points font l'objet d'une incertitude et de divergences réelles, par exemple pour ce qui est de déterminer qui doit payer la franchise de l'association en cas de déclaration de sinistre ou si un propriétaire est vraiment l'auteur de nuisances sonores excessives qui ont dérangé le voisinage.

Dans ce dernier cas, le groupe de travail convient que la pratique consistant à imputer les frais d'une lettre d'avertissement au propriétaire est inéquitable et très sévère. Aucun frais ne doit être imputé à un propriétaire tant qu'un tiers impartial n'en a pas décidé ainsi.

- **RECOMMANDATION** : À ce jour, l'association peut envoyer un avis de privilège imminent à un propriétaire dès le premier jour où les arriérés dans les dépenses communes sont constatés. Ce processus doit être maintenu en l'état. Toutefois, en cas de différend réel entre le conseil d'administration et le propriétaire, ce dernier a le droit de soumettre l'affaire au nouveau bureau de règlement des différends (voir la partie « Règlement des différends »). Tant qu'aucune décision n'est prise, l'association doit acquitter les frais liés à la lettre de l'avocat et le processus visant à imposer un privilège est gelé. Si l'association obtient gain de cause, les frais peuvent être imputés au propriétaire et les droits de détention d'un privilège sont réactivés. Si le propriétaire obtient gain de cause, l'association acquitte les frais liés à la lettre.

Un membre du groupe d'experts est en désaccord avec la Loi actuelle et soutient qu'un délai de grâce, par exemple d'une durée de 15 jours, doit s'appliquer avant l'envoi d'un avis de privilège. Le membre fait valoir que le non-respect des délais de paiement des dépenses communes peut s'expliquer de différentes façons et que la responsabilité des propriétaires n'est pas toujours en cause. Il arrive que le chèque de paiement soit livré en retard ou que le gestionnaire l'égare.

Les autres membres du groupe d'experts considèrent que le processus est équitable et approprié quand le différend porte uniquement sur des arriérés de paiement mensuel des dépenses communes. Aucun avis à montant nul ne doit être envoyé par l'association condominiale aux propriétaires de parties privatives qui ont du retard dans le paiement de leurs dépenses communes (frais de fonctionnement du condominium). Toutefois, le groupe a conclu que l'envoi à titre gracieux d'un avis d'arriérés par l'association doit être recommandé à titre de pratique exemplaire, sans pour autant que cette exigence soit inscrite dans la Loi. Le membre ayant manifesté son désaccord estime pour sa part qu'il doit s'agir d'une exigence législative.

FRAIS FACTURÉS : Les « frais facturés » sont des sommes d'argent ajoutées aux dépenses communes d'une partie privative pour couvrir des dépenses spéciales engagées par l'association suite à un acte ou à une omission du propriétaire de ladite partie privative ou tel qu'autrement autorisé en vertu de la Loi. Le groupe d'experts considère qu'il faut clarifier la notion de « frais facturés ».

- **RECOMMANDATION** : Les expressions « frais facturés » et « services exceptionnels », qui sont liées, doivent être définies dans la Loi. À cet égard, il est également utile de codifier la décision de la Cour supérieure de justice intitulée *Italiano v. Toronto Standard Condominium Corporation No. 1507*, 2008 CanLII 32322 (ON SC).

Le groupe de travail sur la gouvernance a également discuté des frais facturés (voir la partie ci-après sur l'utilisation légitime des frais facturés).

AUTORISER LES EXCÉDENTS : À l'heure actuelle, il est permis aux conseils d'administration de réaliser des excédents, sans limite de taille. Dans le rapport des résultats de la première étape, certains participants estiment que le fait de réaliser des excédents importants ne constitue pas une pratique de gestion saine. Cela encourage le conseil d'administration à gonfler son budget et à créer une « caisse noire » qui peut être utilisée pour satisfaire des « marottes », voire pire. Il a été suggéré de plafonner les excédents pour décourager de telles pratiques.

Toutefois, le groupe de travail estime que le plafonnement de l'excédent empêcherait une association d'élaborer un plan d'économie pour faire un ajout, une transformation ou une amélioration ayant obtenu l'approbation des propriétaires, ou bien de créer un mécanisme d'amortissement visant à pallier les variations importantes du coût des services publics.

- **RECOMMANDATION** : Le statu quo devrait être maintenu et les excédents ne devraient pas être plafonnés ou soumis à d'autres restrictions.

La plupart des membres du groupe d'experts ont souscrit aux conclusions du groupe de travail. Ils ont remarqué qu'à l'heure actuelle, la Loi prévoit que les excédents doivent être soit affectés aux dépenses communes futures, soit versés au fonds de réserve. De plus, les autres propositions de modifications constituent une protection renforcée contre les abus. À titre d'exemple, les nouvelles exigences de rapport et d'information des propriétaires sur les finances de l'association et sur les modifications que celle-ci envisage d'apporter aux parties communes, aux biens ou aux services (voir plus haut), ainsi que les nouvelles règles concernant l'accès aux documents (voir la partie « Gouvernance »), permettent d'accroître considérablement la transparence de l'utilisation des excédents.

Un des membres a indiqué qu'il n'était absolument pas d'accord, en faisant valoir que le fait de ne pas plafonner les excédents permet aux conseils d'administration de réaliser des dépenses importantes ou d'apporter des changements majeurs sans obtenir l'avis des propriétaires. Ce membre a plaidé en faveur du plafonnement des excédents pour décourager de telles pratiques, et a voté contre la recommandation susmentionnée.

INVESTISSEMENTS DU FONDS DE RÉSERVE

Le groupe de travail a constaté que les conseils d'administration disposent d'une souplesse très limitée pour décider comment investir les fonds de l'association. Le groupe s'est demandé s'il est souhaitable d'offrir une plus grande souplesse et, si tel est le cas, de quelle façon et dans quelle mesure. Ces discussions n'ont pour l'instant abouti à aucune conclusion. Néanmoins, le groupe juge intéressant d'examiner plus en détail au moins deux options.

- **RECOMMANDATION** : La liste actuelle des institutions financières où les associations sont autorisées à verser leur argent est très restreinte. Il faudrait envisager d'inclure d'autres options, par exemple les compagnies d'assurances et les institutions financières des autres provinces canadiennes.

Le groupe a longuement discuté de la possibilité d'autoriser les associations condominiales à mettre en commun leurs fonds de réserve afin de créer un fonds d'investissement spécial semblable à celui qui existe dans le secteur du logement social. Ce modèle a entraîné une augmentation considérable du rendement des investissements, avec un risque minimal. Le solde total des fonds de réserve dans le secteur des condominiums est estimé à 2,5 milliards

de dollars, et cette somme est en hausse. Compte tenu du montant des immobilisations du secteur, le groupe de travail estime que la création d'un fonds commun est une option prometteuse qui mérite d'être approfondie.

- **RECOMMANDATION** : Il faudrait envisager d'autoriser deux associations ou plus à mettre en commun leurs fonds de réserve et de fonctionnement pour obtenir un meilleur taux de rendement.

FRAUDE

Les possibilités de fraude et de vol des fonds de l'association constituent une préoccupation essentielle pour les propriétaires de condominium. Quelles mesures, le cas échéant, doivent être prises pour prévenir les abus de ce type? Même si les actes criminels sont couverts par d'autres textes législatifs et par le système d'application de la Loi, le groupe de travail s'est demandé si des mesures supplémentaires sont nécessaires pour décourager la fraude. Il a défini trois catégories principales en matière de fraude :

- Vols et détournements de fonds
- Pots-de-vin
- Dépenses futiles.

VOLS ET DÉTOURNEMENTS DE FONDS : En raison des exigences strictes qui y sont liées en Ontario, les fonds de réserve représentent désormais des sommes de plus en plus importantes, ce qui augmente le risque de vol et de détournement de fonds par des gestionnaires ou des administrateurs malhonnêtes. Le groupe de travail constate que l'assurance détournement et vol semble être la principale couverture contre ce type d'abus. Toutefois, les représentants de l'industrie signalent que même s'il est facile et relativement peu coûteux d'obtenir une assurance pour couvrir des pertes s'élevant à un ou deux million(s) de dollars, les frais d'assurance sont généralement trop élevés au-delà de ces montants. En conséquence, le groupe de travail réfléchit également à d'autres stratégies pour renforcer les contrôles en matière d'accès aux fonds de réserve, bien qu'il n'ait pas été en mesure pour l'instant de définir un plan d'action allant de soi. Il a fait remarquer qu'il serait possible de recourir aux investissements collectifs (voir ci-dessus la partie sur les investissements du fonds de réserve) afin de mettre en œuvre de nouveaux contrôles sur les modes et les périodes de prélèvement des fonds permettant d'atténuer les risques de vol et de détournement de fonds.

POTS-DE-VIN : Les pots-de-vin versés dans le cadre des contrats sont une source de vive préoccupation pour de nombreux propriétaires de condominium. Malheureusement, il est souvent difficile de prouver qu'un pot-de-vin a été versé. Le groupe de travail estime que la meilleure protection consiste à mettre en place un processus de gestion des contrats efficace et confidentiel, afin que les offres scellées soient ouvertes devant témoins et signées de façon immédiate.

- **RECOMMANDATION** : Chaque fois qu'une association envisage de conclure un contrat de services d'une valeur (par exemple) supérieure à 50 000 \$, un processus de présentation d'offres scellées et toutes les mesures de protection normalisées devraient être mis en œuvre.

Le groupe d'experts appuie cette recommandation.

DÉPENSES FUTILES : Bon nombre de propriétaires s'inquiètent que les conseils d'administration peuvent être tentés de dépenser les fonds de l'association pour des projets inutiles ou futiles. Le groupe de travail estime qu'un grand nombre des mesures qu'il a proposées permettront de renforcer la transparence et l'obligation redditionnelle ainsi que l'implication des propriétaires dans les opérations financières de l'association, ce qui limitera les possibilités d'abus de ce type.



ANALYSE DÉTAILLÉE ET RECOMMANDATIONS

3. RÈGLEMENT DES DIFFÉRENTS

Les différends sont fréquents au sein des communautés condominiales. Ils vont de désaccords relativement mineurs concernant le stationnement ou les animaux familiers à des conflits plus graves sur le droit du conseil d'administration de recueillir et de dépenser des fonds.

Le fait que les communautés condominiales ne disposent d'aucune stratégie efficace de règlement des différends est l'une des plaintes les plus fréquentes qui ont été formulées durant la première étape de l'examen. La Loi propose des options de médiation, d'arbitrage et d'action en justice, mais ces processus sont souvent lents et coûteux. Il est clair que le système actuel est défaillant et le rapport des résultats de la première étape reconnaît que la priorité absolue est d'y apporter des améliorations. Le groupe de travail sur le règlement des différends a été chargé de trouver des possibilités d'amélioration.

DÉFINIR LES TYPES DE DIFFÉRENTS : Même si le rapport des résultats de la première étape constate que le règlement des différends est un processus complexe, il ne fait aucune distinction entre les types de différends. Le groupe de travail a dressé une liste des sept types de différends les plus courants au sein d'un condominium :

- Différends dus à un malentendu ou à un manque d'information
- Différends entre un condominium et un promoteur
- Différends portant sur les installations communes (qui sont souvent des différends entre deux condominiums)
- Différends entre un condominium et un gestionnaire⁶
- Différends entre un condominium et un propriétaire
- Différends entre un condominium et un locataire
- Différends portant sur le recouvrement des coûts de procédure.

Le résumé des discussions du groupe de travail examine chacune de ces catégories. **Les propositions qu'il formule sont lourdes de conséquences pour les communautés condominiales.**

⁶ Les différends qui interviennent entre un propriétaire et un gestionnaire rejoignent dans la plupart des cas les différends qui opposent un condominium et un propriétaire, étant donné que les gestionnaires fournissent des services au nom du conseil d'administration.

Le rapport des résultats de la première étape préconise de créer une ressource rapide, fiable, impartiale, digne de confiance et peu coûteuse (voire gratuite) que les propriétaires, les administrateurs et les gestionnaires pourraient consulter pour obtenir des renseignements sur la Loi, sur l'interprétation des règlements administratifs et sur d'autres questions importantes.

- **RECOMMANDATION :** Un nouvel organisme, baptisé **le bureau des affaires concernant les condominiums** ou « Condo Office », devrait être créé pour fournir des renseignements et des conseils aux intervenants du secteur des condominiums en ligne, par téléphone ou en personne, ainsi que pour assurer d'autres fonctions.

CRÉER UN BUREAU DES AFFAIRES CONCERNANT LES CONDOMINIUMS : Afin de mettre en place le nouveau mécanisme de règlement des différends qu'il a proposé, le groupe de travail a envisagé plusieurs options, comme celle d'établir un organisme gouvernemental géré par des fonctionnaires ou un bureau dirigé par une ou plusieurs organisation(s) non gouvernementale(s), sur le modèle de l'Institut canadien des condominiums ou de l'Association of Condominium Managers of Ontario. Au final, le groupe a estimé que le nouvel organisme doit avoir une certaine indépendance par rapport au gouvernement, mais que ce dernier devrait en assurer la surveillance pour veiller à ce qu'il soit impartial, transparent et responsable.

- **RECOMMANDATION :** La *Loi de 1998 sur les condominiums* devrait créer un organisme, baptisé le bureau des affaires concernant les condominiums ou « Condo Office », exerçant les pouvoirs qui lui sont délégués par le gouvernement. Le nouvel organisme rendrait des comptes par le biais d'un conseil d'administration et fonctionnerait de façon indépendante du gouvernement.
- **RECOMMANDATION :** Le bureau des affaires concernant les condominiums devrait assurer différentes fonctions, dont voici une liste non exhaustive :
 - fournir des renseignements et des conseils sur des enjeux pertinents aux membres de la communauté;
 - héberger et administrer le nouveau service de règlement des différends;

- promouvoir l'amélioration de l'éducation pour les propriétaires, les administrateurs et les gestionnaires de condominiums;
- recueillir et fournir des données statistiques sur les différends au sein des condominiums;
- créer et administrer un registre des associations condominiales de l'Ontario faisant autorité; et
- tirer son financement d'une modeste redevance payée par toutes les unités condominiales de la province, qui doit être perçue et reversée par chaque association condominiale.

différends, notamment ceux portant sur un vice de construction, continueraient d'être portés devant un tribunal.

Le résumé des discussions du groupe de travail fournit des lignes directrices importantes sur la nature éventuelle de cette nouvelle procédure.

DIFFÉRENDS PORTANT SUR LES INSTALLATIONS COMMUNES

Le groupe de travail tire des conclusions similaires dans le cadre des différends portant sur les installations communes. (p. ex. un centre de loisirs).

- **RECOMMANDATION** : La médiation et l'arbitrage devraient continuer de constituer les premiers processus de règlement des différends portant sur les installations communes prévus par la Loi. Toutefois, ces processus devraient être améliorés grâce à l'ajout de la nouvelle procédure par défaut (voir la recommandation précédente). Dans les cas impliquant au moins une association condominiale mais où la relation n'est régie par aucune entente, la Loi devrait imposer la médiation et l'arbitrage comme mécanismes obligatoires de règlement des différends. Il faudrait mettre en œuvre les processus de médiation et d'arbitrage avant de pouvoir faire une demande de recours en cas d'abus (qui constitue un type d'ordonnance du tribunal).

DIFFÉRENDS DUS À UN MALENTENDU OU À UN MANQUE D'INFORMATION

Un grand nombre des différends qui surviennent au sein des condominiums sont dus à un malentendu sur les rôles, les droits ou les responsabilités de telle ou telle partie. Ces malentendus ne concernent pas uniquement les propriétaires, mais s'étendent souvent aux membres du conseil d'administration, aux gestionnaires et à des tiers. La manière la plus efficace de gérer ces malentendus est de prévenir leur apparition. La première étape consiste à améliorer l'éducation et l'information.

DIFFÉRENDS ENTRE UN CONDOMINIUM ET UN PROMOTEUR

Même s'il est bien conscient des lacunes de l'approche actuelle en matière de règlement des différends, le groupe de travail ne considère pas que le système soit un échec total. En particulier, le groupe estime que le modèle actuel visant les différends entre les associations et les promoteurs fonctionne raisonnablement bien et qu'il nécessite uniquement des modifications mineures. La rapidité des délais constitue le principal problème.

- **RECOMMANDATION** : Conserver l'approche actuelle en matière de règlement des différends entre un condominium et un promoteur par le biais de la médiation et de l'arbitrage, mais améliorer le processus en mettant en place une nouvelle procédure par défaut afin de s'assurer que les affaires soient traitées rapidement et efficacement.

Cette procédure s'appliquerait uniquement aux différends découlant d'accords conclus entre l'association condominiale et le promoteur, de l'état budgétaire ou de toute déclaration de déficit pendant le premier exercice. Tous les autres

DIFFÉRENDS ENTRE UN CONDOMINIUM ET UN GESTIONNAIRE

Selon le groupe de travail, il faudrait confier au bureau des affaires concernant les condominiums la plupart des responsabilités liées au règlement des différends entre les associations et les gestionnaires.

- **RECOMMANDATION** : Les différends entre un condominium et un gestionnaire devraient être exclus du processus de médiation et d'arbitrage dans la Loi. Ainsi, la Loi devrait établir un processus rapide et efficace au sein du bureau des affaires concernant les condominiums pour faire en sorte que les associations puissent accéder facilement aux dossiers et registres qui sont indûment retenus. Les autres différends, par exemple les désaccords liés à un contrat ou les accusations de négligence, devraient être portés devant un tribunal.

DIFFÉRENDS ENTRE UN CONDOMINIUM ET UN PROPRIÉTAIRE

Même si l'information et l'éducation sont au cœur du modèle de règlement des différends du groupe de travail, les conflits ne sont pas tous dus à des malentendus. Les désaccords réels font partie de la vie et, bien que la médiation et l'arbitrage puissent être adaptés dans certaines situations, ce n'est pas toujours le cas. Les différends entre les propriétaires et leur association en sont un exemple concret.

Le bureau des affaires concernant les condominiums permettrait de gérer les conflits de ce type en adoptant une toute nouvelle stratégie axée sur deux processus de règlement des différends : le **service de prise de décisions rapides** et le **bureau de règlement des différends**.

Le groupe de travail classe les différends entre les propriétaires et les conseils d'administration en deux catégories : les « petits différends » et les « problèmes d'application ».

SERVICE DE PRISE DE DÉCISIONS RAPIDES : La catégorie des « petits différends » inclut les désaccords portant sur l'accès aux dossiers et registres, sur la validité et le caractère raisonnables des frais facturés, ainsi que sur la validité des procurations, du droit de vote et d'autres éléments similaires.

La première mesure à prendre pour régler un différend est de faire en sorte que les parties soient bien informées de leurs rôles, de leurs droits et de leurs responsabilités, mais elle risque de ne pas suffire. Il est parfois impossible de déterminer clairement de quelle façon leurs droits s'appliquent dans le cadre de la question en jeu. Dans un tel cas, il se peut que les parties aient besoin qu'un tiers faisant autorité prenne une décision pour régler le différend.

Dans l'idéal, ce processus doit être rapide, fiable, impartial, digne de confiance et peu coûteux (voire gratuit) et faire autorité – à l'instar du service d'information envisagé dans le cadre du bureau des affaires concernant les condominiums. À ce jour, aucun processus de ce type n'existe pour des différends relativement simples et fréquents. Les conseils d'administration et les propriétaires des condominiums n'ont guère d'autre choix que de recourir à la médiation/l'arbitrage ou d'engager une procédure.

- **RECOMMANDATION** : Un bureau spécial, baptisé « service de prise de décisions rapides », devrait être créé au sein du bureau des affaires concernant les condominiums ou « Condo Office ». Le service de prise de décisions rapides serait habilité à rendre des décisions sommaires et rapides en matière de dossiers et registres, de frais facturés,

de procurations, de convocation d'une assemblée et de droit de vote des propriétaires.

- **RECOMMANDATION** : Le service de prise de décisions rapides reposerait sur un processus simple et convivial et disposerait de droits d'appel limités. Il serait habilité à autoriser la remise de dossiers et registres, à prendre des décisions en matière de rédaction, à infliger des sanctions limitées, à déterminer la validité et le caractère raisonnable des frais facturés, à décider si les convocations d'une assemblée, les procurations et le droit de vote des propriétaires sont valides, ainsi qu'à émettre des ordonnances relatives aux dépenses engagées dans le cadre des procédures selon une échelle prescrite.
 - Les différends soumis au service de prise de décisions rapides seraient uniquement traités à ce niveau.
 - Si le service de prise de décisions rapides statue qu'il incombe à un propriétaire de payer certains coûts, cette décision pourrait être appliquée en ajoutant lesdits coûts aux dépenses communes de la partie privative. Si les coûts doivent être payés par une association condominiale, la décision serait appliquée par le biais d'un dépôt à la Cour des petites créances.
 - Les ordonnances non monétaires seraient appliquées de la même façon qu'une ordonnance du tribunal.
 - Les droits d'appel seraient limités aux problèmes de compétence, aux questions de droit et aux affaires dans lesquelles le montant en jeu est supérieur ou égal à 1 500 \$. Les appels seraient entendus ou instruits par un agent d'appel ou par un groupe de membres du service de prise de décisions rapides n'incluant pas la personne qui a rendu la première décision. Les appels rejetés feraient l'objet de frais plus élevés.
 - Le financement initial du service de prise de décisions rapides proviendrait des frais d'utilisation et de la modeste redevance versée par les associations condominiales qui est proposée pour financer Condo Ontario. Il est possible que le ministère des Services aux consommateurs fournisse un financement de démarrage et de transition.

Le fait d'habiliter le service de prise de décisions rapides à trancher les différends relatifs aux élections des conseils d'administration suscite l'inquiétude des membres du

groupe de travail, qui craignent que les affaires de ce type deviennent très conflictuelles. Certains d'entre eux se demandent si le service de prise de décisions rapides aura les capacités suffisantes pour rendre ce type de décisions. En définitive, les membres du groupe de travail concluent que ce bureau ne devrait pas être habilité à prendre des décisions liées aux élections. Toutefois, le groupe d'experts n'appuie pas cette recommandation. Les membres du groupe se demandent pourquoi l'autorité des décideurs devrait être limitée de la sorte.

Néanmoins, les membres du groupe sont préoccupés de constater que le fait d'autoriser le service de prise de décisions rapides à statuer en matière de procurations et de droit de vote risque d'empiéter sur le rôle du président d'assemblée, qui peut déjà être habilité à rendre des décisions dans les affaires de ce type. La question de savoir si les procurations et le droit de vote devraient être retirés du champ de compétence du service de prise de décisions rapides reste en suspens. Le groupe a aussi réfléchi – sans parvenir à une conclusion – à l'opportunité d'habiliter les décideurs à infliger des amendes modestes ou d'autres sanctions.

BUREAU DE RÈGLEMENT DES DIFFÉRENDS : Le service de prise de décisions rapides est conçu pour régler les conflits que le groupe de travail décrit comme des « petits différends ». Un second mécanisme d'un type nouveau, baptisé « bureau de règlement des différends », est également proposé pour gérer les « problèmes d'application » plus importants.

- **RECOMMANDATION** : Le bureau de règlement des différends constituerait la troisième stratégie de règlement des différends offerte par le bureau des affaires concernant les condominiums ou « Condo Office », en plus de la fourniture de renseignements et de la prise de décisions rapides. Le processus inclurait une séance obligatoire d'une à deux heures – qui pourrait être proposée dans le cadre d'un forum en ligne – visant à fournir :
 - une évaluation neutre du différend à un stade précoce;
 - de l'aide pour parvenir à un accord;
 - des renseignements supplémentaires sur les questions en jeu; et
 - une orientation sur la prochaine étape du processus de règlement des différends.

Le personnel du bureau de règlement des différends ne se composerait pas de médiateurs, mais plutôt d'analystes ayant les compétences et l'expertise nécessaires pour fournir une évaluation rapide, neutre, peu coûteuse et éclairée de chaque affaire. Cette évaluation ne constituerait

pas une décision finale et exécutoire, mais une forme d'avis éclairé. Les affaires ne pouvant être résolues feraient l'objet d'une médiation, voire d'un arbitrage.

La participation au processus mis en œuvre par le bureau de règlement des différends serait obligatoire. En cas de défaut de comparution d'une partie, le bureau pourrait décider qu'il s'agit d'un manquement à une obligation. Ceci signifierait concrètement que ladite partie reconnaît son tort dans l'affaire, mettant ainsi un terme au procès.

Bien que les parties soient libres de faire appel à un avocat pendant la procédure, elles doivent solliciter ses services à leurs propres frais, sans perspective de remboursement. Il s'agit là d'un principe essentiel. Dans ce type de différends, les propriétaires n'ont habituellement pas les moyens d'obtenir un avis ou une représentation juridique, ce qui peut grandement les désavantager face aux conseils d'administration, qui ont en général recours aux services d'un avocat. Le groupe de travail estime que l'évaluation neutre à un stade précoce constitue une avancée importante en vue de contrebalancer le déséquilibre de pouvoir entre les propriétaires de condominium et les associations.

Une fois établi, le bureau de règlement des différends serait financé grâce à la redevance versée par les unités condominiales et à un système de paiement par l'utilisateur. Les employés du bureau seraient recrutés parmi un bassin de professionnels ayant une connaissance et une expérience appropriées du secteur des condominiums. Il pourrait s'agir de personnes ayant différentes expériences professionnelles, allant de la médiation au travail social. Il est possible, voire probable, que la prise de décisions rapides et le règlement des différends soient confiés à une seule et même personne.

PERMETTRE AU NOUVEL ORGANISME D'ÉVOLUER : Un membre du groupe d'experts a soulevé une question relative à la distinction qui est faite entre le service de prise de décisions rapides et le bureau de règlement des différends. Les « petits différends », comme on les appelle (comme l'accès aux archives), sont censés être réglés par le service de prise de décisions rapides, tandis que les « problèmes d'application » (comme l'infraction aux règles d'une association) relèveraient du bureau de règlement des différends. Ledit membre s'est demandé dans quelle mesure cette distinction est pertinente. Existe-t-il des cas dans lesquels les problèmes d'application seraient susceptibles de recouper les petits différends et, si oui, à qui incomberait-il d'instruire ces affaires? La procédure serait-elle divisée en deux volets? Comment fonctionnerait-elle?

Le groupe d'experts a consacré du temps à l'examen de ces questions. Il convient qu'il peut être difficile de répartir les différends dans l'une ou l'autre catégorie. Cela ne signifie pas pour autant que le modèle soit déficient, mais plutôt que sa mise en place sera une tâche complexe qui

devra être mûrement réfléchi et conçue. L'expérience et l'apprentissage seront des facteurs de réussite essentiels en la matière.

- **RECOMMANDATION** : Dans un premier temps, le service de prise de décisions rapides et le bureau de règlement des différends devraient se focaliser sur un nombre limité d'enjeux prioritaires. Ces deux mécanismes, et le bureau des affaires concernant les condominiums dans son ensemble, devraient conserver une certaine souplesse afin de pouvoir évoluer au fil du temps, à mesure que les gestionnaires et les clients se familiariseront avec leurs rôles respectifs.

MÉDIATION : Comme indiqué clairement dans la partie précédente, le groupe de travail recommande que la médiation continue de faire partie du modèle de règlement des différends dans le cadre des conflits entre les condominiums et les propriétaires, même si le bureau de règlement des différends pourrait autoriser les parties à éviter ce processus.

- **RECOMMANDATION** : Comme c'est le cas pour les différends entre un condominium et un promoteur ou portant sur les installations communes, la médiation dans les affaires opposant un condominium et un propriétaire doit être améliorée grâce à une procédure par défaut permettant de choisir des médiateurs, d'établir un calendrier et de mener des séances de médiation de façon rapide et facile. Le groupe de travail propose également d'autoriser les associations à payer immédiatement l'intégralité des frais liés à la première séance de médiation afin que celle-ci puisse avoir lieu, et à recouvrer par la suite la part incombant au propriétaire.

DÉCISION PAR ARBITRAGE SIMPLE ET ACCÉLÉRÉ :

- **RECOMMANDATION** : Il faudrait laisser au marché privé le soin de rendre des décisions, mais une procédure par défaut devrait être créée par la Loi pour les affaires nécessitant un traitement plus rapide et économique. La procédure par défaut préciserait les méthodes de sélection et de paiement des arbitres, ainsi que le mode de traitement des affaires.

DIFFÉRENDS ENTRE UN CONDOMINIUM ET UN LOCATAIRE

Le rapport des résultats de la première étape ne traite pas des enjeux liés aux locataires, mais il souligne que le nombre des parties privatives louées à bail augmente rapidement.

Le groupe de travail constate que même si la plupart des locataires occupent leur logement de façon pacifique et respectent les règles de la communauté, certains causent des problèmes importants en perturbant la qualité de vie des résidents et en créant des conflits. Le groupe de travail signale que l'application des déclarations et des règles pour régler un différend est une procédure plus complexe, longue et coûteuse lorsque le conflit concerne les locataires plutôt que les propriétaires de parties privatives. Malheureusement, ce sont souvent les locataires occupant leur logement de façon pacifique qui rencontrent le plus de difficultés pour gérer efficacement ceux qui se comportent mal.

Pour supprimer ce déséquilibre, le groupe de travail s'est intéressé de près à ces enjeux et a proposé que la Loi soit modifiée afin :

- de créer des mesures plus incitatives pour que les propriétaires et les locataires déposent l'avis de location requis auprès de l'association condominiale et de faire en sorte que les locataires reçoivent la déclaration, les règlements administratifs et les règles du condominium;
- de faciliter le règlement précoce des différends entre l'association condominiale et un locataire en autorisant le recours à la médiation pour les différends avec le locataire qui portent sur la déclaration, les règlements administratifs ou les règles;
- de simplifier et rationaliser les processus par le biais desquels les associations condominiales peuvent solliciter des recours en cas de manquement grave des locataires à la Loi, à la déclaration, aux règlements administratifs et aux règles, si les propriétaires ne sont pas en mesure de prendre eux-mêmes des mesures correctives; et
- de clarifier le lien entre la *Loi de 1998 sur les condominiums* et la *Loi de 2006 sur la location à usage d'habitation* en codifiant dans quelle mesure un texte a la préséance sur l'autre dans des domaines faisant habituellement l'objet d'une certaine incertitude ou confusion.

Bien que le groupe d'experts ait appuyé ces propositions à titre provisoire, aucun représentant des propriétaires ou des locataires n'a participé directement à la deuxième étape de l'examen. Le groupe de travail et le groupe d'experts n'ont donc pas pu tester les propositions auprès des personnes concernées, ce qui constitue un objectif clé du processus d'engagement. Les experts ont recommandé que le ministère procède à une analyse plus détaillée de ces propositions et consulte les intervenants au sujet des principes clés énoncés dans la recommandation suivante :

- **RECOMMANDATION** : Réfléchir à des moyens permettant de clarifier et d'établir avec certitude les stratégies de règlement des différends entre un condominium et un locataire. Cette réflexion doit s'articuler autour des principes fondamentaux suivants :

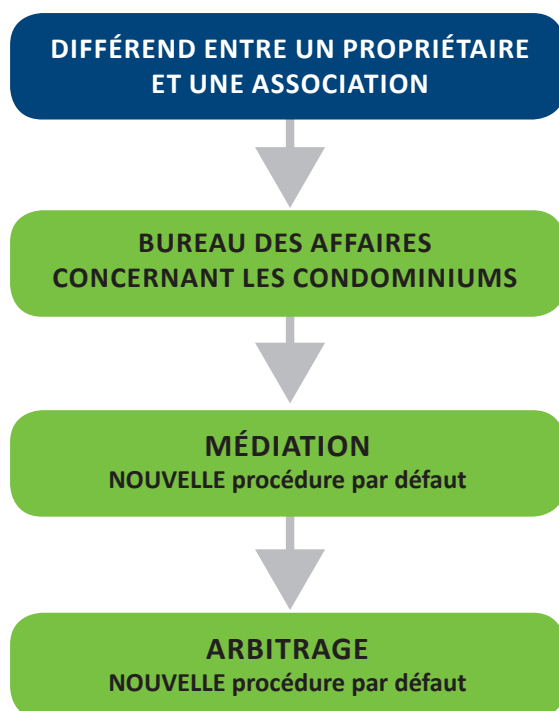
- Les lois régissant les communautés condominiales s'appliquent de façon égale à tous les résidents, qu'il s'agisse des propriétaires, de leurs invités ou des locataires.
- Les propriétaires de parties privatives sont tenus de s'assurer que toute personne occupant leur unité, qu'il s'agisse d'un locataire ou d'un invité, respecte la Loi ainsi que la déclaration, les règlements administratifs et les règles de l'association.
- Une méthode plus claire et plus efficace est nécessaire pour régler les différends portant sur la violation de la Loi ou des règles régissant la communauté condominiale par un locataire.

DIFFÉRENDS PORTANT SUR LE RECOUVREMENT DES COÛTS DE PROCÉDURE

Le groupe de travail estime que les propriétaires doivent pouvoir recourir, le cas échéant, à l'arbitrage et à l'action en justice plus facilement et à moindre coût.

- **RECOMMANDATION** : La Loi devrait stipuler clairement que les associations condominiales et les propriétaires de parties privatives ayant obtenu gain de cause ont droit à une indemnisation complète des frais raisonnables qu'ils ont engagés dans le cadre des processus de règlement des différends. À ce jour, seules les associations ont droit à une indemnisation complète. Cette disposition ne s'appliquerait pas aux procédures relevant du service de prise de décisions rapides et du bureau de règlement des différends, dans le cadre desquelles une partie qui obtient gain de cause ne peut recouvrer qu'une petite proportion des coûts déterminée par le décideur.
- **RECOMMANDATION** : Les médiateurs ne devraient plus être autorisés à répartir les coûts.

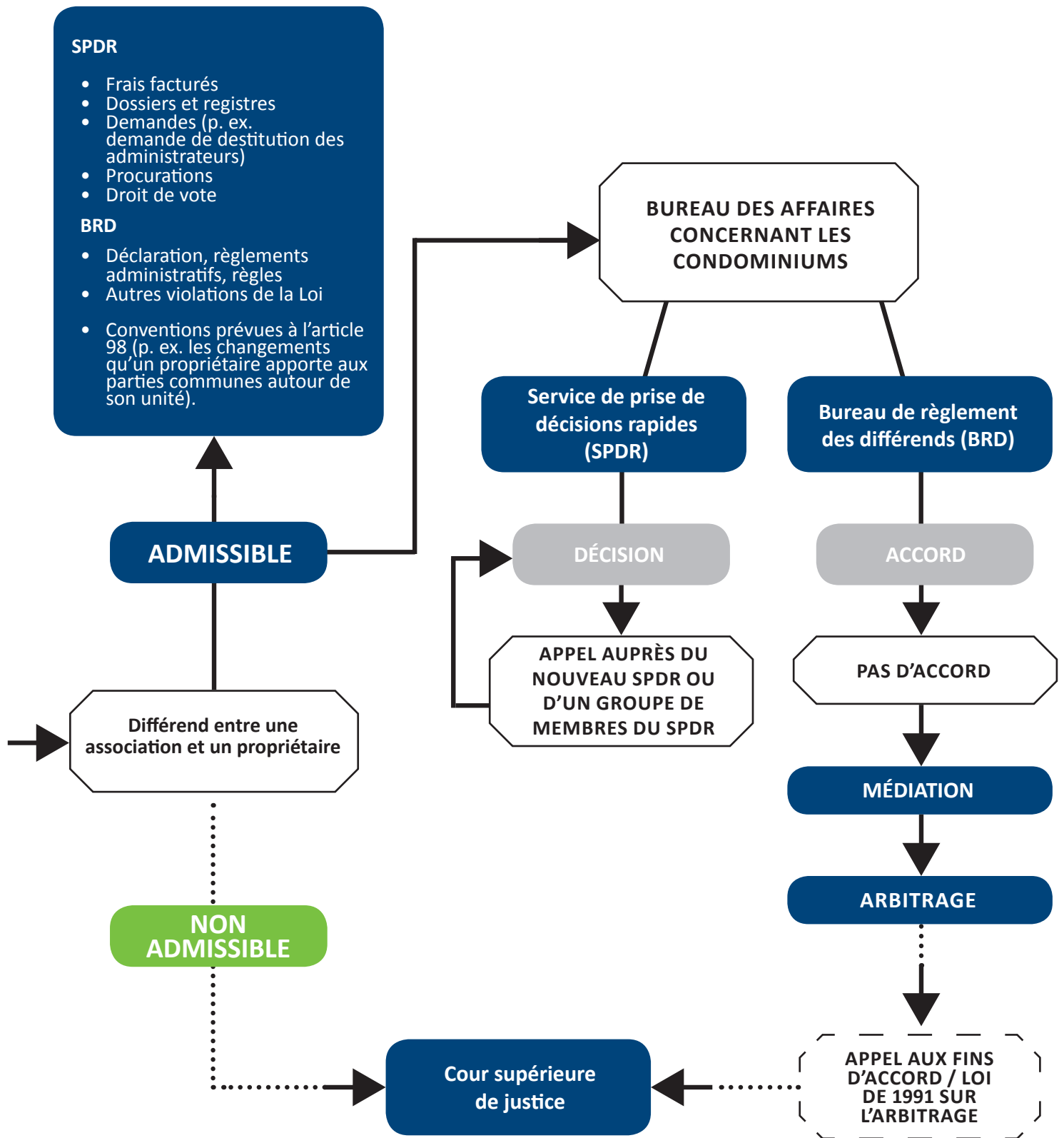
NOUVEAU PROCESSUS DE RÈGLEMENT DES DIFFÉRENDS



LES DIFFÉRENDS EXCLUS DU PROCESSUS SERAIENT PORTÉS DEVANT :

- la Cour supérieure de justice
 - Exécution du privilège
 - Oppression
 - Situation et activités dangereuses
 - Conflit d'intérêts
 - Manquement d'un administrateur à une obligation
 - Manquement à la norme de diligence
 - Négligence d'un administrateur
 - Fraude
 - Validité des assemblées de propriétaires et de la convocation d'une assemblée
- la Commission de la location immobilière ou le Tribunal du logement de l'Ontario
 - Problèmes entre locataires et propriétaires

PRÉSENTATION DÉTAILLÉE DU PROCESSUS DE RÈGLEMENT DES DIFFÉRENDS



ANALYSE DÉTAILLÉE ET RECOMMANDATIONS

4. GOUVERNANCE

Comme nous l'avons déjà indiqué, les associations condominiales s'apparentent à des communautés autogérées. Les propriétaires de parties privatives élisent leur propre « gouvernement » – le conseil d'administration – pour gérer les affaires de leur communauté, par exemple en matière d'entretien du bâtiment, de règles sur les animaux familiers et de frais mensuels. Comme c'est le cas dans tout système démocratique, le rôle du conseil d'administration est d'agir dans l'intérêt de la communauté dans son ensemble. La transparence et l'obligation redditionnelle sont indispensables au bon fonctionnement du système.

Selon le rapport des résultats de la première étape, bon nombre de propriétaires estiment que leur conseil d'administration ne satisfait pas aux normes appropriées en matière de transparence et d'obligation redditionnelle. Leurs plaintes portent sur un vaste éventail de dysfonctionnements, allant de l'incapacité d'offrir un accès en temps opportun à des documents de base jusqu'à la manipulation des votes. Le rapport recense cinq principaux domaines d'amélioration des règles et des pratiques de gouvernance :

- Accès aux dossiers et registres et à l'information
- Assemblées et réunions
- Administrateurs et dirigeants
- Amendes visant à renforcer l'obligation redditionnelle
- Droits et responsabilités des propriétaires et des administrateurs.

Le groupe de travail sur la gouvernance a formulé des recommandations dans l'ensemble de ces cinq domaines.

ACCÈS AUX DOSSIERS ET REGISTRES ET À L'INFORMATION

Le groupe de travail et le groupe d'experts se sont efforcés d'atteindre trois objectifs principaux :

- établir des exigences claires relatives à la durée de conservation obligatoire des dossiers et registres;
- faire en sorte que les dossiers et registres de l'association soient facilement accessibles; et
- assurer la protection de la vie privée et veiller à ce que les dossiers et registres ne soient pas utilisés à des fins inappropriées.

ÉTABLIR DES EXIGENCES DE CONSERVATION DES DOSSIERS ET REGISTRES :

- **RECOMMANDATION** : La Loi devrait autoriser les conseils d'administration des condominiums à adopter des règlements administratifs élargissant le champ des dossiers et registres que les associations sont tenues de conserver et établissant des périodes de conservation en la matière.
- **RECOMMANDATION** : Des périodes minimales de conservation des documents de l'association devraient être établies tel que détaillé dans le tableau ci-dessous. Le tableau devrait être conservé au dossier et facilement accessible par les propriétaires.
- **RECOMMANDATION** : Dans la mesure du possible, les associations devraient s'efforcer de convertir les documents au format électronique à titre de pratique exemplaire.



Périodes minimales de conservation des dossiers et registres des associations condominiales

Administration	
Durée (en années)	Type de dossier ou registre ⁷
7	Rapports d'inspection et administratifs Polices d'assurance Évaluations Dossiers du personnel Privilèges non liés aux parties privatives
15	Études du fonds de réserve Rapports techniques
Indéfiniment	Garanties Vérifications du rendement Contrats Documents relatifs au transfert des pouvoirs Dessins Procès-verbaux, déclaration, règlements administratifs et règles Liste des propriétaires (créanciers hypothécaires)
Droit	
Durée (en années)	Type de dossier ou registre
7	Actions en justice Plaintes en matière de droits de la personne
Gestion financière	
Durée (en années)	Type de dossier ou registre
7	États financiers vérifiés États financiers non vérifiés Déclarations de sinistre ayant abouti à une indemnisation Investissements Prêts Hypothèques Impôts Contrats expirés ou annulés Garanties expirées
Unités condominiales	
Durée (en années)	Dossiers et registres
7	Certificats d'information Fiches d'entretien Correspondances Résumés de bail ou de bail reconduit (formulaire 5) Problèmes en suspens Privilèges sur les parties privatives Renseignements sur les propriétaires
Indéfiniment	Changements apportés aux parties communes en vertu de l'article 98

⁷ Dans la section intitulée « Administration », les « dossiers et registres » auxquels il est fait référence dans le tableau sont des documents courants, par exemple des garanties et des contrats en vigueur. En revanche, dans la section « Gestion financière », il s'agit de dossiers et registres clos, par exemple des garanties et des contrats expirés.

Le groupe d'experts convient de la nécessité d'établir des délais clairs en matière de conservation des dossiers et registres et accepte ceux qui sont proposés dans le tableau ci-dessus, à une exception près.

- **RECOMMANDATION** : Le groupe d'experts estime qu'il n'est pas nécessaire de conserver indéfiniment les dossiers et registres relatifs aux « changements apportés aux parties communes ».

Certains membres du groupe ont soulevé d'autres préoccupations. À titre d'exemple, la responsabilité légale des administrateurs est-elle engagée en cas de destruction ou de perte accidentelle de ces documents? Dans tous les cas, lesdits membres affirment qu'il n'y a guère de raisons de conserver indéfiniment un document, quel qu'il soit. Cette exigence ouverte est inutile.

Le groupe d'experts a également complété les recommandations du groupe de travail comme suit :

- **RECOMMANDATION** : À titre de pratique exemplaire, les associations devraient conserver les dossiers et registres pendant une durée plus longue que toute période minimale de conservation prescrite par la loi.

FACILITER L'ACCÈS AUX DOSSIERS ET REGISTRES DE L'ASSOCIATION : Le groupe de travail et le groupe d'experts conviennent qu'il est essentiel de faciliter l'accès aux documents aux fins de transparence et d'obligation redditionnelle. Dans le même temps, ils reconnaissent que certaines demandes de documents peuvent être futiles ou utilisées comme tactique visant à importuner les gestionnaires et le conseil d'administration ou à leur faire perdre du temps. Le groupe de travail a donc cherché à trouver un équilibre entre la facilitation de l'accès et la protection contre les abus.

- **RECOMMANDATION** :
 - La Loi devrait prévoir des formulaires normalisés de demande de documents et de réponse.
 - En cas de refus d'accès aux documents, l'association devrait être tenue de fournir un motif (p. ex. la confidentialité) par écrit et dans un langage clair et compréhensible.
 - L'accès gratuit à certains documents est un droit fondamental. Dans d'autres cas, il serait approprié d'exiger des frais.

- Les frais devraient être raisonnables et exigés uniquement pour recouvrer les coûts de la prestation du service.
- Une estimation du coût devrait être fournie au préalable.
- La Loi devrait prévoir des amendes importantes, dont le montant peut être compris entre 1 000 \$ et 5 000 \$, pour les associations qui omettent de se conformer à ces règlements. Il serait possible d'utiliser une échelle progressive pour relier le montant de l'amende à la taille de l'association et/ou à la gravité de l'infraction.⁶
- Il faudrait que la Loi autorise et encourage l'association à conserver des dossiers et des registres électroniques qui doivent être fournis gratuitement, ou moyennant des frais modestes.

Le groupe d'experts a accepté ces recommandations et ajouté ce qui suit :

- **RECOMMANDATION** : Il faudrait exiger des frais pour la recherche et la rédaction des documents.
- **RECOMMANDATION** : Une demande de documents doit être satisfaite dans un délai de 10 jours pour les documents courants et de 30 jours pour tous les autres documents.

PROTÉGER LA VIE PRIVÉE ET ASSURER L'UTILISATION APPROPRIÉE DES DOSSIERS ET REGISTRES : Le groupe de travail recommande (1) que le formulaire de demande de documents proposé inclue le motif de la demande et (2) que l'auteur de la demande signe un affidavit stipulant que les renseignements seront utilisés à des fins « qui se rapportent raisonnablement à l'application de la Loi ». Ces exigences ont pour objectif de prévenir les abus, ainsi que de protéger la vie privée des personnes et la confidentialité au sein de l'association.

La plupart des membres du groupe d'experts s'opposent aux deux volets de la recommandation du groupe de travail. Le groupe d'experts maintient qu'il serait inapproprié de demander aux propriétaires ou à d'autres parties de fournir des motifs justifiant leur demande. Les membres du groupe considèrent que dans la mesure où une personne a le droit de consulter un document, il n'est pas nécessaire qu'elle explicite sa demande.

⁶ Les différends qui interviennent entre un propriétaire et un gestionnaire rejoignent dans la plupart des cas les différends qui opposent un condominium et un propriétaire, étant donné que les gestionnaires fournissent des services au nom du conseil d'administration.

- **RECOMMANDATION** : À titre de pratique exemplaire, il faudrait que les contrats entre une association condominiale et un tiers stipulent clairement quand et comment les propriétaires, les acquéreurs ou les créanciers hypothécaires doivent pouvoir accéder aux documents pertinents relatifs au contrat. Ces conditions sont particulièrement importantes pour les documents qui définissent la relation entre l'association condominiale et l'autre partie contractante.

ASSEMBLÉES ET RÉUNIONS

Selon le rapport des résultats de la première étape, les propriétaires comme les autres intervenants sont profondément préoccupés par le mode de convocation des assemblées condominiales et par leur déroulement. Le manque de clarté autour de ce processus suscite une certaine confusion et peut entraîner des abus qui, à leur tour, risquent d'engendrer une mauvaise gouvernance, l'apathie des propriétaires et même de la corruption. Le groupe de travail sur la gouvernance a formulé une série de recommandations visant à améliorer six aspects clés des procédures relatives aux assemblées :

- l'utilisation des procurations;
- les règles en matière de quorum;
- la convocation des assemblées;
- la communication avec les propriétaires;
- les avis de convocation et l'ordre du jour des assemblées; et
- l'utilisation des technologies en ligne.

NORMALISER LES PROCURATIONS : Tout propriétaire qui n'est pas en mesure d'assister à une assemblée de l'association condominiale a la possibilité de remplir un formulaire désignant un fondé de pouvoir chargé de le représenter lors de l'assemblée. Les fondés de pouvoir peuvent être désignés : (1) pour atteindre le quorum lors de l'assemblée; et (2) pour exprimer le vote du propriétaire sur un point à l'ordre du jour ou en faveur d'un candidat à une élection.

Le recours abusif aux procurations a fait l'objet de nombreuses discussions durant la première étape du processus d'examen. Les participants ont préconisé d'améliorer le système, notamment grâce à un formulaire de procuration obligatoire et normalisé qui minimise les possibilités d'abus en définissant clairement le rôle du

fondé de pouvoir.

Le groupe de travail reconnaît qu'il est tout à fait valable qu'un propriétaire exprime son droit de vote par l'intermédiaire d'un fondé de pouvoir. Les procurations peuvent permettre aux personnes qui ne sont pas en mesure d'assister à une assemblée d'y apporter une contribution pertinente, ou à celles qui estiment ne pas avoir les qualités requises pour émettre une opinion sur les sujets abordés de désigner une personne plus qualifiée pour agir dans leur intérêt.

Le groupe de travail considère qu'il est possible de conserver les avantages du système de procuration tout en réduisant l'éventail des abus. À cette fin, il recommande de créer un formulaire de procuration normalisé et préimprimé, ainsi que d'élaborer différentes stratégies visant à resserrer le processus.

- **RECOMMANDATION** :

- À titre de pratique exemplaire, les procurations devraient être soumises au moins une journée avant l'assemblée.
- Afin d'éviter les manipulations et la désinformation, toute personne souhaitant voter par procuration doit apposer sa signature sur le formulaire de procuration à côté du nom de chaque candidat ou règlement administratif qu'elle soutient.
- La personne qui soumet une procuration peut inscrire un nom sur le formulaire de procuration au lieu de voter pour l'un des candidats dont le nom est préimprimé sur le document.
- Les procurations et les bulletins de vote devraient être conservés pendant 90 jours, après quoi ils peuvent être détruits, sauf si un différend survient durant cette période (voir la partie sur le règlement des différends). Dans ce cas, les procurations et les bulletins de vote doivent être conservés jusqu'à ce que le différend soit réglé.
- Les procurations devraient être disponibles, le cas échéant, dans un format électronique ou informatisé.

Le groupe d'experts souscrit à ces recommandations et suggère d'ajouter que le bulletin de vote devrait être conservé de façon confidentielle et sécurisée – éventuellement dans un coffre-fort – jusqu'au moment prévu de la vérification des procurations et du dépouillement des votes.

ÉTABLIR UN NOUVEAU QUORUM : Selon le rapport des résultats de la première étape, la faiblesse des taux de participation aux assemblées démontre l'apathie des propriétaires. Il apparaît que de moins en moins de propriétaires participent aux assemblées générales annuelles et aux autres réunions condominiales – une situation qui a empiré du fait du nombre important de propriétaires-investisseurs, dont beaucoup vivent à l'extérieur du Canada. Ainsi, il est souvent extrêmement problématique pour les associations d'atteindre le quorum minimum afin de tenir les assemblées. Quand une assemblée est annulée, ce qui arrive fréquemment, ce sont des décisions importantes et souvent urgentes qui ne peuvent pas être prises. En bref, le défaut de participation des propriétaires peut être paralysant pour l'association et pour la communauté dans son ensemble.

Si la solution à long terme consiste à accroître la participation des propriétaires, le groupe de travail a passé un temps considérable à débattre des modifications des règles en matière de quorum en vue de trouver une solution plus immédiate. L'option la plus intéressante consiste à assouplir les règles en matière de quorum.

- **RECOMMANDATION** : Les exigences en matière de quorum devraient être assouplies de la façon suivante : Le quorum normal de 25 p. 100 s'appliquerait aux deux premières assemblées convoquées pour discuter d'un sujet spécifique. Si le taux de participation est inférieur à ce pourcentage lors des deux assemblées, les exigences en matière de quorum seraient réputées satisfaites et la troisième assemblée se déroulerait avec les participants présents en personne ou représentés par procuration.

CLARIFIER LES RÈGLES EN MATIÈRE DE CONVOCATION D'UNE ASSEMBLÉE : Le système de convocation d'une assemblée est un élément central du processus de reddition de comptes. Dès lors que 15 p. 100 des propriétaires signent une pétition qui demande la convocation d'une assemblée pour traiter de questions importantes, par exemple l'empêchement de certains membres du conseil d'administration, le conseil doit s'exécuter. Ces dispositions obligent les conseils d'administration à rendre compte de leurs activités quand les propriétaires estiment que les membres du conseil abusent de leur position, éludent certaines questions ou n'agissent pas dans le meilleur intérêt de l'association.

Certains participants à la première étape font valoir que le seuil de convocation d'une assemblée doit être abaissé, compte tenu du nombre élevé de locataires dans certains condominiums, du niveau d'apathie des propriétaires et du nombre important de propriétaires-investisseurs. D'autres rétorquent que les conseils d'administration

méritent de bénéficier d'une certaine protection lorsqu'ils prennent des décisions difficiles. Ils s'inquiètent du fait que l'établissement d'un seuil inférieur à 15 p. 100 risque de favoriser l'inaction des conseils d'administration ainsi que d'engendrer des abus de la part de certains propriétaires mécontents.

Le groupe de travail sur la gouvernance recommande de maintenir le seuil actuel de convocation d'une assemblée à 15 p. 100. Toutefois, il propose aussi que le processus de convocation des assemblées et le système permettant d'en évaluer la validité soient révisés aux fins de rapidité et d'équité.

- **RECOMMANDATION** :

- Les conseils d'administration devraient accepter ou refuser une demande de convocation d'une assemblée dans un délai de 10 jours.
- Les conseils d'administration doivent fournir des raisons valables s'ils refusent de convoquer une assemblée.
- Lorsqu'une demande de convocation est rejetée, les plaignants devraient être en mesure de combler toutes les lacunes de leur demande dans un délai relativement court. Pendant cette période, le délai imparti au conseil d'administration pour répondre à la demande et agir en conséquence est gelé.
- La Loi devrait interdire aux conseils d'administration de refuser une demande de convocation valable.
- La Loi devrait inclure un nouveau formulaire de convocation qui précise clairement ces nouvelles conditions.

FACILITER L'ADOPTION DES RÈGLEMENTS ADMINISTRATIFS :

Le groupe d'experts recommande d'assouplir les critères d'adoption d'un règlement administratif, mais il n'a pas été en mesure de trouver un accord sur un nouveau seuil. Trois options sont envisagées :

- Une majorité des propriétaires de toutes les parties privatives d'un condominium doivent voter en faveur du règlement administratif, que ce soit lors d'une assemblée ou en donnant leur consentement dans un délai de 30 jours après l'assemblée.
- Les deux tiers des propriétaires participant à l'assemblée, que ce soit en personne ou par procuration, doivent voter en faveur du règlement.

- Une majorité des propriétaires participant à l'assemblée, que ce soit en personne ou par procuration, doivent voter en faveur du règlement.
- **RECOMMANDATION** : Il faudrait assouplir les critères d'adoption des règlements administratifs, mais une étude supplémentaire est nécessaire pour établir une formule appropriée.
- Diffuser les renseignements afin de bâtir un esprit communautaire en utilisant les stratégies et les outils ci-dessous :
 - Avis périodiques pour informer les propriétaires des manifestations communautaires
 - Bulletins d'information
 - Courriers électroniques
 - Panneau d'affichage
 - Services et forums de clavardage
 - Réunions d'information pour les propriétaires
 - Médias sociaux
 - Site Web de l'association
 - Possibilités pour les propriétaires d'utiliser ces plateformes pour communiquer entre eux et avec le conseil d'administration
 - Mise en œuvre des meilleures pratiques de communication dans le cadre de la formation des membres du conseil d'administration et des propriétaires.

COMMUNIQUER AVEC LES PROPRIÉTAIRES AU-DELÀ DES ASSEMBLÉES :

À ce jour, la Loi n'oblige pas les conseils d'administration à communiquer avec les propriétaires en dehors de l'assemblée annuelle. En particulier, il n'est pas nécessaire d'émettre un avis préalable en cas de contribution spéciale. Le groupe de travail estime que cette lacune ne permet absolument pas de satisfaire au niveau de divulgation approprié. Il considère que les propriétaires ont le droit d'être informés dans les plus brefs délais des décisions prises ou des questions soulevées en matière :

- de coûts;
- d'affaires urgentes;
- de santé et de sécurité; et
- de différends juridiques.

Le groupe de travail a proposé un certain nombre de mesures visant à promouvoir un renforcement de la transparence et de l'obligation redditionnelle, ainsi qu'une culture d'engagement des propriétaires.

- **RECOMMANDATION** : La Loi devrait obliger les associations à communiquer avec les propriétaires dans les situations suivantes :
 - Certains des renseignements pertinents concernant l'association qui figurent sur le certificat d'information, comme la situation financière, l'état du fonds de réserve et les procédures judiciaires, devraient être fournis de façon trimestrielle.
 - Certains renseignements devraient être fournis dans les plus brefs délais, par exemple en cas d'écart par rapport au fonds de réserve (voir aussi la partie « Gestion financière »).
- **RECOMMANDATION** : À titre de pratique exemplaire, les associations devraient prendre des mesures aux fins suivantes :
 - Améliorer la transparence en créant un site Web pour l'association.
- **RECOMMANDATION** : La Loi devrait prévoir l'émission d'un avis de convocation demandant aux candidats à l'élection des administrateurs de se manifester. L'avis doit être émis au moins 35 jours avant l'assemblée générale annuelle ou toute assemblée extraordinaire des membres. L'avis d'assemblée officiel doit être envoyé au moins 15 jours à l'avance. Les deux avis sont soumis à une liste de vérification portant sur des éléments spécifiques tels que le calendrier, le lieu, l'objet, etc.
- **RECOMMANDATION** : L'avis de convocation des administrateurs doit également inclure un document récapitulatif des questions des propriétaires portées à l'ordre du jour, ainsi qu'une déclaration précisant l'objet de l'assemblée. Il faudrait que le processus de réponse à l'avis, incluant un délai, soit clairement établi. La Loi devrait accepter et encourager les réponses électroniques.

AVIS D'ASSEMBLÉE : Le groupe de travail estime qu'il faut donner aux propriétaires plus d'occasions de porter leurs préoccupations à l'ordre du jour des assemblées. Il a réfléchi à différentes stratégies visant à valoriser le rôle des propriétaires pendant les assemblées.

PROMOUVOIR L'UTILISATION DES TECHNOLOGIES INTERNET DANS LE CADRE DES RÉUNIONS DU CONSEIL D'ADMINISTRATION :

Le groupe d'experts recommande que la Loi autorise l'utilisation d'outils en ligne tels que Skype pour permettre à certains membres du conseil d'administration de participer aux réunions dudit conseil. Toutefois, le groupe a également soulevé un grand nombre de questions et d'inquiétudes. Les membres du groupe constatent que les nouvelles technologies soulèvent des enjeux d'un nouveau genre et qu'il faudra du temps et de l'expérience pour cerner et résoudre ces questions. La Loi doit ainsi éviter de prévoir des exigences spécifiques, afin que les pratiques exemplaires puissent voir le jour et évoluer.

- **RECOMMANDATION** : Il faudrait modifier la Loi afin d'autoriser l'utilisation d'outils en ligne tels que Skype aux fins de participation aux réunions du conseil d'administration.

ADMINISTRATEURS ET DIRIGEANTS

Comme les propriétaires de parties privatives viennent de tous horizons, bon nombre d'entre eux n'ont jamais siégé à un conseil d'administration ni traité le type d'enjeux auxquels un conseil doit faire face, ou du moins leur expérience en la matière est limitée. Cette inexpérience engendre des risques pour les communautés condominiales car elle peut conduire à de mauvaises décisions en matière de réparations, d'investissements ou de protection d'assurance. Cela peut aussi placer les administrateurs en situation de vulnérabilité vis-à-vis de gestionnaires, d'avocats, d'entrepreneurs ou même d'autres administrateurs plus avisés qui peuvent essayer de tirer parti de leur inexpérience.

Le rapport des résultats de la première étape souligne l'inquiétude des participants quant au manque d'expérience et de formation des administrateurs, en particulier de ceux qui occupent cette fonction pour la première fois. Le rapport conseille vivement d'adopter des mesures pour faire en sorte que les membres des conseils d'administration des condominiums soient mieux préparés à assumer leur rôle. Il a été demandé au groupe de travail sur la gouvernance de réfléchir à ce type de mesures. Au cours de ce processus, le groupe de travail a par ailleurs constaté que le fait de rendre le rôle d'administrateur trop exigeant risque de décourager les propriétaires de se porter candidats.

En essayant de trouver un juste équilibre entre ces préoccupations, le groupe a proposé des mesures dans quatre domaines :

- Formation pour les nouveaux membres du conseil d'administration

- Limitation de la durée du mandat et règle s'appliquant aux propriétaires qui occupent leurs parties privatives
- Amélioration du professionnalisme des administrateurs
- Renforcement de l'obligation redditionnelle des administrateurs.

FORMER LES NOUVEAUX MEMBRES DU CONSEIL D'ADMINISTRATION :

- **RECOMMANDATION** : Il faudrait imposer une formation minimale obligatoire pour les nouveaux administrateurs, assujettie aux conditions suivantes :
 - La formation devrait être courte – d'une durée d'environ trois heures – et focalisée sur les principes fondamentaux.
 - Le ministère des Services aux consommateurs devrait établir les objectifs de la formation et, dans l'idéal, définir le programme.
 - La formation devrait être dispensée en ligne et dans une salle de classe.
 - Des agents accrédités ne faisant pas partie du gouvernement devraient pouvoir dispenser la formation. Il devrait être possible de vérifier que la formation a été suivie avec succès.
 - Les nouveaux administrateurs seraient tenus de terminer la formation dans un délai de six mois après leur élection, sans quoi ils courent le risque d'être empêchés.

Le groupe de travail encourage également le ministère à élaborer et à proposer des lignes directrices relatives à l'éducation permanente. Toutefois, ces cours supplémentaires font partie de l'effort global visant à éduquer le secteur des condominiums et ne doivent pas être obligatoires.

Les associations condominiales autogérées soulèvent des questions spécifiques. Le groupe de travail reconnaît que l'autogestion constitue un fardeau supplémentaire pour les administrateurs.

- **RECOMMANDATION** : Les administrateurs des associations autogérées devraient suivre une formation d'une durée supérieure aux trois heures proposées afin de pouvoir respecter leurs obligations supplémentaires en tant que gestionnaires.

LIMITATION DE LA DURÉE DU MANDAT : Le groupe de travail s'est demandé si la Loi devrait inclure une limitation obligatoire de la durée du mandat des administrateurs. Les membres ont convenu que de telles limites préétablies sont susceptibles d'imposer un transfert des pouvoirs préjudiciable au sein de conseils d'administration bien gérés. En tout état de cause, la plupart des membres estiment que le problème n'est pas assez grave pour justifier une modification de la Loi.

- **RECOMMANDATION** : L'opportunité de limiter la durée du mandat par le biais d'un règlement administratif devrait être laissée à l'appréciation de chaque association.

Selon un membre du groupe d'experts, le fait d'autoriser les associations à limiter la durée du mandat en adoptant des règlements administratifs entraînerait des clivages au sein des conseils d'administration des condominiums. Il suggère de stipuler dans la Loi que la durée du mandat des administrateurs est limitée à 15 ans.

RÈGLE DE VOTE S'APPLIQUANT AUX PROPRIÉTAIRES QUI OCCUPENT LEURS PARTIES PRIVATIVES : Après un débat animé, le groupe a convenu à l'unanimité de supprimer l'exigence actuelle selon laquelle, si au moins 15 p. 100 des parties privatives sont occupées par leurs propriétaires, seuls lesdits propriétaires peuvent voter pour élire une personne à un poste au sein du conseil d'administration. Le groupe estime que cette disposition est trop complexe et onéreuse. Les associations qui la soutiennent doivent être libres de l'inclure dans leurs règlements administratifs.

- **RECOMMANDATION** : Il faudrait supprimer l'exigence législative actuelle sur la règle de vote en matière de représentation au sein du conseil d'administration s'appliquant aux propriétaires qui occupent leurs parties privatives.

CRÉER UN CODE DE DÉONTOLOGIE POUR LES ADMINISTRATEURS : Le groupe de travail a examiné des stratégies visant à améliorer le rendement des administrateurs – ainsi qu'à définir des motifs possibles d'empêchement.

La Loi actuelle n'offre aucune indication pour gérer des affaires portant par exemple sur des questions de violation de la vie privée, de confidentialité, de civilité, d'honnêteté,

de professionnalisme ou de participation aux assemblées. Le rapport des résultats de la première étape conseille vivement de pallier cette lacune.

- **RECOMMANDATION** : Il faudrait mettre en place un code de déontologie pour les administrateurs :
 - qui est rédigé dans un langage clair, simple et sans équivoque;
 - qui est inscrit dans la Loi (et non créé par le secteur);
 - qui est ajouté à la disposition sur le degré de prudence concernant les administrateurs et les dirigeants (et non inscrit à titre d'exigence ou d'obligation distincte ou de motif d'empêchement); et
 - qui ne peut pas être modifié par un règlement administratif de l'association.

QUALITÉS REQUISES ET MOTIFS D'EMPÊCHEMENT POUR LES ADMINISTRATEURS : Le rapport des résultats de la première étape recommande de clarifier les qualités minimales requises pour siéger au conseil d'administration d'un condominium et les motifs d'empêchement des administrateurs.

- **RECOMMANDATION** : Voici les préconisations du groupe de travail sur les qualités requises et les motifs d'empêchement pour les administrateurs :
 - Respect des exigences de formation des administrateurs.
 - Exigence précisant qu'une seule personne par partie privative peut occuper la charge d'administrateur.
 - Autorisation de règlements administratifs exigeant une vérification du casier judiciaire.
 - Divulgence des procédures judiciaires entre un particulier et l'association condominiale.

Les membres du groupe d'experts conviennent que les motifs d'empêchement devraient inclure la fraude, les crimes sexuels, l'agression et le harcèlement. Toutefois, au lieu de les inclure dans la Loi, ils estiment préférable que les conseils d'administration appliquent ces critères à titre de pratique exemplaire. Un des membres a suggéré d'obliger les administrateurs à divulguer les conflits d'intérêts impliquant, à titre d'exemple, une société de gestion ou des fournisseurs de services.

AMENDES VISANT À RENFORCER L'OBLIGATION REDDITIONNELLE

Le rapport des résultats de la première étape évoque la possibilité que la *Loi de 1998 sur les condominiums* permette d'infliger des amendes pour encourager l'obligation redditionnelle. Un conseil d'administration pourrait imposer des amendes soit aux propriétaires qui manquent à leurs obligations ou qui ne les exécutent pas, soit aux administrateurs qui manquent à leurs devoirs.

Le groupe de travail a examiné si la Loi devrait autoriser les conseils d'administration à imposer des amendes aux propriétaires ou aux locataires. Il a conclu que cela risquerait de créer des clivages profonds au sein des communautés condominiales et d'entraîner des abus. En conséquence, le groupe rejette l'idée d'accorder ce pouvoir aux conseils d'administration.

Le groupe d'experts se rallie au groupe de travail et va même plus loin en suggérant qu'il serait approprié d'interdire de telles amendes. Les sanctions de ce type risquent de prêter à controverse et, comme l'a conclu le groupe de travail, d'entraîner des abus.

- **RECOMMANDATION** : Le gouvernement devrait envisager d'interdire aux associations condominiales d'imposer des amendes aux propriétaires et aux locataires. Il faudrait réfléchir à la possibilité d'autoriser une entité à visée disciplinaire du bureau des affaires concernant les condominiums à infliger des amendes (p. ex. par le biais du service de prise de décisions rapides).

RECONNAÎTRE LA LÉGITIMITÉ DES FRAIS FACTURÉS : Le groupe de travail reconnaît explicitement la différence entre les amendes, les frais facturés et les frais d'utilisation imputés pour des services exceptionnels, comme une tournée supplémentaire de ramassage des ordures. En principe, le groupe d'experts est disposé à inscrire dans la Loi le droit pour un conseil d'administration d'imposer des frais facturés, même s'il serait important de définir l'expression « services exceptionnels ».

RECOMMANDATION : La Loi devrait reconnaître les frais facturés, sous réserve d'une définition claire de l'expression « services exceptionnels ».

DROITS ET RESPONSABILITÉS DES PROPRIÉTAIRES ET DES ADMINISTRATEURS

Le rapport des résultats de la première étape indique que de nombreux propriétaires et administrateurs ne savent pas clairement quels sont leurs droits et leurs responsabilités. Cette incertitude a contribué à générer des malentendus,

des tensions et de l'apathie. Le groupe de travail a été chargé de traiter cette question.

- **RECOMMANDATION** : Il conviendrait de rédiger un énoncé de principes sur les droits et les responsabilités des propriétaires et des administrateurs.

Cet énoncé (ou cette charte) des droits et des responsabilités servirait de document pédagogique permettant d'aider les propriétaires et les administrateurs à comprendre quel est leur rôle pour contribuer au bon fonctionnement de la communauté. Il serait intégré dans la Loi et son contenu serait diffusé par différents moyens.

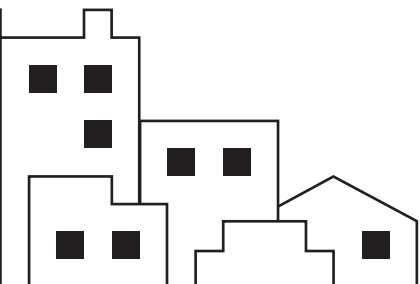
- **RECOMMANDATION** : Il ne devrait pas y avoir d'incompatibilité ou d'incohérence entre le contenu de l'énoncé des droits et des responsabilités des propriétaires et des administrateurs et la *Loi de 1998 sur les condominiums* ou les règlements connexes.

En d'autres termes, la déclaration ou la charte devrait constituer un énoncé des droits et des responsabilités *existants*. Il ne s'agirait pas d'innover ou d'ajouter des droits et des responsabilités supplémentaires.

- **RECOMMANDATION** : La déclaration des droits et des responsabilités qui est proposée devrait satisfaire aux conditions suivantes :
 - Il devrait s'agir d'un document d'une seule page définissant une association condominiale comme une communauté fondée sur un « contrat » qui confère aux propriétaires à la fois des droits et des responsabilités.
 - Elle devrait indiquer clairement les principes fondamentaux, ainsi que les droits et les responsabilités des propriétaires, sans faire référence à des projets précis.
 - La déclaration peut inclure des références à la Loi et aux documents de l'association, mais celles-ci doivent encourager les particuliers à examiner le lien entre lesdits documents et leurs droits et responsabilités, par exemple en termes d'entretien et de réparation du bâtiment.



- L'énoncé des droits et des responsabilités devrait être inscrit dans la Loi, au lieu d'être simplement recommandé à titre de pratique exemplaire.
- L'association condominiale serait tenue de rendre la charte publique de différentes façons, dont voici une liste non exhaustive :
 - afficher un exemplaire de la charte dans l'entrée du condominium;
 - inclure la charte dans ses certificats d'information;
 - inclure la charte dans la trousse de l'assemblée générale annuelle;
 - mettre en ligne la charte sur le site Web de l'association; et
 - mettre en ligne la charte sur le site Web du ministère.
- Le ou la ministre des Services aux consommateurs devrait envisager de signer officiellement la charte.



ANALYSE DÉTAILLÉE ET RECOMMANDATIONS

5. GESTION DES CONDOMINIUMS

La forme et la taille des sociétés de gestion de condominiums sont très variables. Elles vont des petits cabinets d'une ou deux personnes aux grandes entreprises disposant d'un personnel important. Certains condominiums sont même autogérés ou gérés par un travailleur indépendant plutôt que par une société. Si la plupart des gestionnaires sont des personnes compétentes dont l'intégrité n'est pas contestable, ce n'est malheureusement pas toujours le cas. Selon le rapport des résultats de la première étape, certains participants à chacun des quatre fils de discussion se sont plaints de l'incompétence, de l'irrespect, du manque de réaction ou de la malhonnêteté des gestionnaires et des sociétés de gestion. Quelles mesures peuvent être prises?

À ce jour, il n'existe aucune exigence minimale en Ontario pour créer une société de gestion de condominiums ou exercer des fonctions de gestionnaire de condominium. Tout le monde est en mesure de le faire. Les participants à la première étape estiment que cela n'est pas acceptable et conseillent vivement au gouvernement d'établir des normes claires pour assurer un niveau raisonnable de compétence et d'intégrité. Le groupe de travail sur la gestion des condominiums a été chargé de formuler des recommandations.

DÉLIVRANCE DE PERMIS AUX GESTIONNAIRES : Le groupe de travail a proposé une version préliminaire d'une définition élargie du terme « gestion », que voici :

La gestion est le fait d'assurer ou de contrôler la collecte ou la distribution de fonds au nom d'une association condominiale et/ou d'exercer toute fonction administrative attribuée par la Loi à l'association condominiale ou au conseil d'administration.

Il a répondu aux préoccupations soulevées dans le rapport des résultats de la première étape en recommandant de mettre en place un nouveau programme de délivrance de permis en deux étapes afin de faire en sorte que les gestionnaires de l'Ontario aient la formation et les qualités requises.

La première étape de ce programme établirait des critères de base aux fins d'accès à la profession.

- **RECOMMANDATION :** Voici la liste des qualités requises pour exercer des fonctions de gestionnaire de condominium :
 - être âgé de 18 ou plus;

- être titulaire d'un diplôme d'études secondaires ou d'un diplôme équivalent;
- ne pas être un failli non libéré;
- payer les frais exigés;
- satisfaire aux exigences minimales en matière d'assurance⁶;
- accepter que la police effectue une vérification du casier judiciaire; et
- réussir un test concernant la *Loi de 1998 sur les condominiums*.

Si certaines de ces exigences portent sur la maîtrise de compétences fondamentales, comme la littératie et la bonne connaissance de la législation relative aux condominiums, d'autres visent à s'assurer que les candidats sont dignes de confiance et de bonne moralité.

Pendant la seconde étape du programme, les gestionnaires s'appuieraient sur ces fondements pour élargir leur connaissance du domaine et acquérir les compétences adéquates par le biais de formations et d'expériences de travail.

- **RECOMMANDATION :** Pendant la période de formation de la seconde étape, les candidats à un poste de gestionnaire de condominium feraient ce qui suit :
 - achever des cours désignés portant sur la législation relative aux condominiums, sur la gestion des biens corporels, sur l'administration et les ressources humaines, sur la gestion financière des condominiums et sur le service à la clientèle;
 - obtenir une expérience d'au moins deux ans en tant que gestionnaire de condominium;
 - respecter le code de déontologie et de professionnalisme (voir plus bas);
 - satisfaire à toute exigence supplémentaire en matière d'éducation permanente; et
 - continuer de respecter les critères de la première étape.

⁶ Dans la section intitulée « Administration », les « dossiers et registres » auxquels il est fait référence dans le tableau sont des documents courants, par exemple des garanties et des contrats en vigueur. En revanche, dans la section « Gestion financière », il s'agit de dossiers et registres clos, par exemple des garanties et des contrats expirés.

- **RECOMMANDATION** : Après avoir terminé la formation, il faudrait que les candidats prouvent leur compétence lors d'un examen final qu'ils seraient tenus de passer dans les quatre années suivant la reconnaissance de leurs qualités aux termes de la première étape.
 - le nom de la personne qui supervisera la prestation des services de gestion et qui surveillera le personnel de la société chargé de fournir lesdits services.

Au lieu de considérer que ces normes minimales constituent un obstacle à l'accès à la profession, le groupe de travail estime qu'elles permettent de faire en sorte que la gestion de condominiums devienne un choix de carrière recherché.

Ce régime de délivrance de permis doit-il être obligatoire ou peut-il rester fondé sur le volontariat? Le groupe de travail a longuement discuté de cette question avant de conclure qu'il est essentiel que les critères et les codes relatifs à la profession soient obligatoires. Dans une perspective de réduction des risques pour les propriétaires, les conseils d'administration doivent être en mesure de s'appuyer sur un bassin de professionnels compétents et dignes de confiance.

Le groupe d'experts exprime son accord. Il soutient le programme de formation proposé, même s'il prévient que le délai de quatre ans risque d'être insuffisant pour exécuter toutes les étapes. Un membre du groupe s'est demandé si les femmes qui fondent une famille seraient en mesure de respecter ce calendrier. Le groupe convient que ces questions nécessitent une étude approfondie.

CERTIFICATS POUR LES SOCIÉTÉS DE GESTION :

- **RECOMMANDATION** : Les sociétés de gestion devraient être tenues d'obtenir un certificat d'autorisation avant de signer une convention de gestion avec une association condominiale. Le certificat devrait contenir les renseignements suivants :
 - les détails du statut juridique de la société;
 - le domicile élu de la société et le nom de ses dirigeants;
 - le nom des représentants de la société qui s'assureront que le candidat au poste proposé par la société satisfait aux lois et aux règlements administratifs applicables, p. ex. qu'il est titulaire d'un permis complet, qu'il n'a jamais posé de problèmes de discipline et qu'il dispose de l'expérience minimale requise;
 - le nom de la personne responsable des services fournis par la société; et

- **RECOMMANDATION** : Le certificat devrait stipuler que les sociétés de gestion sont tenues de souscrire une protection d'assurance suffisante et confirmer que le titulaire du certificat bénéficie d'une protection suffisante.

Le certificat poserait des jalons essentiels en matière de contrôle des sociétés de gestion et fournirait aux conseils d'administration des renseignements cruciaux pour les aider à choisir la société de gestion qui est adaptée à leurs besoins. Il contribuerait également à soutenir la confiance des propriétaires de parties privatives dans la société de gestion de leur condominium.

NOUVELLE AUTORITÉ CHARGÉE DE LA DÉLIVRANCE DES PERMIS AUX GESTIONNAIRES DE CONDOMINIUMS : La mise en place d'un nouveau régime de délivrance de permis nécessitera du temps, du leadership, des ressources et une autorité appropriée.

- **RECOMMANDATION** : Le gouvernement devrait mettre en place un nouveau régime de délivrance de permis en deux étapes et établir une nouvelle organisation – un **organisme d'application délégué** – chargée de contrôler la mise en œuvre du régime.

Un organisme d'application délégué est une organisation sans but lucratif qui administre la législation pour le compte du gouvernement. Ce dernier conserve ses prérogatives en matière de lois et de règlements. L'organisme d'application est chargé de veiller à ce que les lois et les règlements soient mis en œuvre et appliqués.

Les fonctions courantes d'un organisme d'application incluent la délivrance de permis, les inspections, l'application de la loi, l'éducation du public, la discipline et le traitement des plaintes. La plupart de ces organismes financent leurs activités en percevant des frais de service dans le secteur concerné. Le conseil d'administration de l'organisme est responsable devant la ou le ministre, à qui le président doit rendre compte. Le gouvernement peut nommer certains membres du conseil.

Le groupe de travail estime que l'organisme chargé de délivrer des permis aux gestionnaires de condominiums devrait fonctionner de façon indépendante du gouvernement. Il incomberait toutefois au gouvernement d'assurer une surveillance et de conférer à l'organisme son autorité et son mandat.

RÔLE DU BUREAU DES AFFAIRES CONCERNANT LES CONDOMINIUMS

Le groupe d'experts recommande que le nouvel organisme d'application délégué fasse partie du bureau des affaires concernant les condominiums. Il serait financé grâce aux droits d'adhésion et de permis, aux amendes et aux sanctions financières. Le groupe estime que l'Ontario compte environ 3 000 gestionnaires de condominiums – qui seraient tous tenus, en tant que titulaires de permis, de devenir membres de la nouvelle organisation.

Même si le groupe d'experts appuie le concept d'un organisme d'application, il remet en cause le plan financier du groupe de travail. Le groupe d'experts convient que les sources de revenus recensées par le groupe de travail sont importantes, mais il doute qu'elles soient suffisantes pour assurer la viabilité opérationnelle d'un tel organisme.

Les membres du groupe d'experts ont examiné les différentes options en gardant à l'esprit la proposition du groupe de travail sur le règlement des différends, selon laquelle le bureau des affaires concernant les condominiums devrait être financé grâce à une redevance mensuelle versée par les associations condominiales.

Un membre du groupe a fait remarquer que cette redevance serait répercutée sur les propriétaires de parties privatives sous la forme de frais mensuels modestes. Le membre a ensuite esquissé le scénario suivant :

Supposons que les frais soient compris entre 1 et 3 \$ par partie privative. D'ici à la mise en place du nouveau régime, l'Ontario comptera probablement environ 750 000 unités condominiales, ce qui représentera des rentrées de fonds comprises entre 750 000 \$ et 3 millions de dollars par mois, ou entre 9 et 27 millions de dollars par an. En ajoutant ce montant aux droits d'adhésion et de permis, aux frais de règlement des différends, aux amendes et aux sanctions financières, le total serait suffisant pour financer les fonctions d'éducation et de règlement des différends, ainsi que l'autorité chargée de la délivrance des permis. Pourquoi ne pas regrouper ces tâches et ces services au sein d'un organisme unique qui serait financé selon ce modèle?

Les autres membres du groupe approuvent cette idée. Alors que certains s'interrogent sur la réaction des propriétaires face à une nouvelle redevance, d'autres se disent convaincus qu'elle sera acceptée si son montant est modeste. En effet, durant la première étape de l'examen, les propriétaires et les autres intervenants ont préconisé à plusieurs reprises la création d'un nouveau « bureau des condominiums » qui serait chargé d'assumer les fonctions en question. Ils ont

largement insisté sur le fait que les propriétaires de parties privatives seraient tout à fait disposés à payer une telle redevance si le nouvel organisme assurait la prestation de ces services.

Les membres du groupe d'experts sont d'accord. Les propriétaires veulent un accès à une information de qualité, un processus efficace de règlement des différends et des normes de gestion plus strictes. Si un nouvel organisme polyvalent était en mesure de fournir l'ensemble de ces services, la plupart des propriétaires considéreraient qu'une redevance mensuelle serait un faible prix à payer.

- **RECOMMANDATION** : Il faudrait que le bureau des affaires concernant les condominiums soit un organisme-cadre intégrant la nouvelle autorité chargée de la délivrance des permis aux gestionnaires de condominiums et les mécanismes proposés en matière d'éducation et de règlement des différends. Il devrait être financé grâce aux droits d'adhésion et de permis, aux amendes et aux sanctions financières, mais aussi par le biais d'une redevance mensuelle modeste versée par les propriétaires de parties privatives.

Un membre du groupe d'experts a rappelé que le groupe de travail sur le règlement des différends s'est prononcé en faveur d'une séparation entre l'organisme de règlement des différends et l'autorité chargée de délivrer des permis aux gestionnaires de condominiums et de réglementer la profession. Les membres du groupe de travail estiment qu'un organisme-cadre unique administrant les deux fonctions risquerait de faire l'objet de soupçons.

Si les membres du groupe d'experts conviennent qu'il faudrait séparer le mécanisme de règlement des différends de l'autorité chargée de la délivrance des permis, ils considèrent que le fait de regrouper les fonctions au sein d'un organisme-cadre unique, à savoir le bureau des affaires concernant les condominiums ou « Condo Office », présente des avantages.

Le groupe d'experts reconnaît qu'un tel dispositif soulèverait des questions de nature délicate, mais les membres sont convaincus qu'elles peuvent être résolues. Comme dans le cadre du lien entre le service de prise de décisions rapides et le bureau de règlement des différends en matière de résolution des conflits, le bureau des affaires concernant les condominiums constituerait une initiative ambitieuse et complexe qui devrait être mûrement réfléchie. Le groupe d'experts estime que le bureau des affaires concernant les condominiums devrait commencer par se focaliser sur un nombre limité d'enjeux prioritaires et que sa structure devrait conserver une certaine souplesse afin que l'organisme puisse évoluer.

- **RECOMMANDATION** : Au sein du bureau des affaires concernant les condominiums ou « Condo Office », les volets consacrés à la gestion des condominiums et au règlement des différends devraient constituer des fonctions distinctes. La mise en place du nouvel organisme devrait être considérée comme un projet évolutif susceptible d'être modifié et adapté au fur et à mesure de son évolution.

BUREAU DE DÉLIVRANCE DES PERMIS : Le service du bureau des affaires concernant les condominiums chargé de délivrer des permis aux gestionnaires peut être désigné sous le nom de **bureau de délivrance des permis**. Selon le groupe de travail, le bureau de délivrance des permis devrait superviser la formation prévue dans la seconde étape du programme au lieu de la dispenser. De nombreux organismes à l'échelle de la province sont déjà tout à fait à même de fournir des services de formation.

- **RECOMMANDATION** : Le bureau de délivrance des permis devrait se consacrer à établir des exigences en matière d'éducation et à accréditer les fournisseurs de services éducatifs et les instructeurs. Ceci consisterait probablement, entre autres, à concevoir les programmes de formation et les instruments d'évaluation connexes, comme les tests et les examens, à déterminer si des dispenses de cours peuvent être accordées et à élaborer des critères et des examens constituant un défi. Toutefois, le bureau de délivrance des permis devrait encourager et autoriser les intervenants des secteurs privé et sans but lucratif à devenir des formateurs certifiés pour les gestionnaires de condominiums, mais aussi veiller à ce que les possibilités d'éducation soient accessibles, abordables et d'une excellente qualité.

Le groupe d'experts a ajouté une autre recommandation.

- **RECOMMANDATION** : Dans la mesure du possible, les formations devraient être dispensées à la fois dans une salle de classe et en ligne.

Le groupe de travail estime que la formation professionnelle continue des gestionnaires de condominiums devrait être obligatoire afin de faire en sorte que leurs connaissances et leurs compétences soient actualisées et que l'éducation permanente soit intégrée dans la culture de gestion des condominiums.

- **RECOMMANDATION** : Le bureau de délivrance des permis devrait établir des exigences en matière d'éducation permanente pour les sociétés de gestion, ainsi que pour les gestionnaires et les organismes qui les forment. Des normes d'éducation permanente devraient être établies.

Il faudrait que les gestionnaires, les sociétés ou les formateurs qui ne parviennent pas à respecter ces normes risquent de perdre leur permis.

Comme pour la seconde étape du programme de délivrance de permis, le groupe d'experts a ajouté une autre recommandation.

- **RECOMMANDATION** : Dans la mesure du possible, les cours d'éducation permanente devraient être proposés à la fois dans une salle de classe et en ligne.

GESTIONNAIRES AYANT UNE EXPÉRIENCE ANTÉRIEURE : Qu'advient-il des gestionnaires de condominiums qui exercent déjà leur activité si des exigences d'admissibilité importantes sont mises en place?

- **RECOMMANDATION** : Toute personne ayant au moins 10 années d'expérience vérifiable en tant que gestionnaire de condominium devrait être dispensée des exigences en matière d'éducation relatives à la seconde étape du programme de délivrance de permis. Elle serait néanmoins tenue de satisfaire aux critères établis dans le cadre de la première étape, qui incluent de réussir un test de compétence concernant la *Loi de 1998 sur les condominiums*, ainsi que de réussir l'examen prévu à la seconde étape.

RÉDIGER UN CODE DE DÉONTOLOGIE : Le groupe de travail estime qu'un code de déontologie contribuerait à rassurer les communautés en établissant que la gestion de condominiums est un métier exigeant un haut niveau d'intégrité personnelle et de professionnalisme, et que les personnes qui font ce choix de carrière sont déterminées à défendre les meilleurs intérêts de la communauté.

- **RECOMMANDATION** : Le bureau de délivrance des permis devrait rédiger un code de déontologie visant les gestionnaires de condominiums et les sociétés de gestion. Le code devrait être fondé sur des normes de conduite qui soulignent clairement la situation de confiance occupée par les gestionnaires de condominiums.

ASSURANCE ET CAUTIONNEMENT : Le groupe de travail sur la gestion des condominiums recommande à l'unanimité que toute société gérant un condominium en Ontario devrait être assurée, de même que tout particulier exerçant des fonctions de gestionnaire de condominium, sans quoi elle serait empêchée d'exercer toute activité dans ce secteur.

- **RECOMMANDATION** : Toutes les sociétés de gestion de condominiums devraient souscrire une assurance détournement et vol, une assurance

responsabilité professionnelle et une assurance erreurs et omissions. Le bureau de délivrance des permis de l'organisme d'application proposé faisant partie du bureau des affaires concernant les condominiums devrait demander une preuve d'assurance dans le cadre des exigences en matière de délivrance de permis visant les gestionnaires de condominiums et les certificats d'autorisation. En consultation avec les assureurs, le bureau de délivrance des permis déterminerait le montant de la protection requise.

Le groupe d'experts souscrit globalement à cette recommandation. Il estime que l'obligation d'assurance contribuerait également à améliorer la qualité du travail des gestionnaires, dans la mesure où ceux qui ne sont pas assurables ne seraient pas en mesure d'exercer dans le secteur.

CONDOMINIUMS AUTOGÉRÉS : Certains conseils d'administration choisissent de gérer leur bâtiment sans l'aide d'un gestionnaire professionnel. C'est habituellement le cas dans les condominiums de très petite taille qui ne nécessitent pas le recrutement d'un gestionnaire à temps plein. Même si l'autogestion suscite quelques inquiétudes au sein du groupe de travail, celui-ci admet qu'il peut s'agir de la meilleure option pour certaines associations condominales.

- **RECOMMANDATION** : Les administrateurs des condominiums autogérés doivent être dispensés de l'exigence d'obtenir un permis, à condition de ne percevoir aucune compensation financière en échange de leurs services de gestion.
- **RECOMMANDATION** : Tout particulier ou toute société touchant une rémunération en échange de services de gestion doit obtenir un permis.

Les membres du conseil d'administration peuvent toutefois être rétribués en vertu d'un règlement administratif autorisant le versement d'honoraires aux administrateurs (dont le montant peut aller jusqu'à environ 2 000 \$ par an), mais une distinction claire doit être faite entre ce type de paiement et toute rémunération perçue en échange de services de gestion.

Les condominiums autogérés ont suscité un débat animé au sein du groupe d'experts. En définitive, le groupe a recommandé ce qui suit :

- **RECOMMANDATION** : Les associations condominales devraient être autorisées à s'autogérer, mais tout administrateur dont le travail est rémunéré devrait obtenir un permis.

Le groupe reconnaît que les condominiums autogérés risquent de ne pas être en mesure d'obtenir une assurance

détournement et vol. Ceci est préoccupant, dans la mesure où la responsabilité personnelle des administrateurs des condominiums autogérés peut être mise en cause.

Les opinions des membres du groupe divergent sur la question de savoir si un condominium qui n'est pas en mesure d'obtenir une protection d'assurance devrait être autorisé à s'autogérer. Certains membres du groupe suggèrent d'obliger les membres du conseil d'administration à informer les propriétaires qu'ils ne peuvent pas obtenir une assurance.

CLARIFIER LES CONTRATS : Le groupe de travail constate que les contrats de gestion des condominiums qui manquent de clarté peuvent entraîner des malentendus ou des différends entre le gestionnaire et l'association portant sur les rôles, les responsabilités ou la procédure de résiliation.

- **RECOMMANDATION** : Les contrats de gestion devraient préciser ce qui suit :
 - la durée de la convention;
 - les frais à payer;
 - les tâches à exécuter, en précisant notamment qui recouvre les dépenses communes (frais de fonctionnement du condominium);
 - si le gestionnaire doit souscrire une assurance détournement et vol et, le cas échéant, le niveau d'assurance requis;
 - la somme maximale en dollars que le gestionnaire peut dépenser sans l'autorisation du conseil d'administration;
 - le pouvoir de signature du gestionnaire;
 - les mécanismes de transfert des dossiers et registres de l'association et de cession de la propriété au moment de la résiliation du contrat;
 - l'engagement de conformité du gestionnaire aux réglementations professionnelles qui s'appliquent; et
 - la procédure de résiliation de tout contrat de services moyennant un préavis d'au moins 60 jours.

Ces conditions devraient également être incluses dans le code de déontologie visant les sociétés de gestion.

ANNEXE 1 : LISTE DES RECOMMANDATIONS

PROTECTION DES CONSOMMATEURS

DIVULGATION PLUS INTELLIGENTE

ÉDUCER LES ACQUÉREURS :

1. **RECOMMANDATION** : Le ministère devrait préparer et publier un « *Condominium Guide* » (*guide des condominiums*) facile à lire et contenant des faits essentiels sur la vie en condominium, par exemple la façon dont les associations sont régies, les droits et les responsabilités des propriétaires, et la conservation et l'entretien des parties communes. Ce guide constituerait une introduction de base que les promoteurs seraient tenus de remettre aux acquéreurs au moment de la vente. La période de « réflexion » de 10 jours laisserait aux acquéreurs le temps de lire le guide avant de prendre une décision définitive quant à leur acquisition.

METTRE EN LIGNE LES DOCUMENTS :

2. **RECOMMANDATION** : Les promoteurs devraient créer des sites Web spécifiques pour chaque projet afin de pouvoir mettre en ligne l'état de divulgation et les autres documents pertinents. Le site Web devrait permettre de faire des recherches par mots-clés.

NORMALISER LA DÉCLARATION :

3. **RECOMMANDATION** : Le ministère devrait créer une déclaration normalisée qui comprend des dispositions régissant les limites des parties privatives, les obligations en matière d'entretien et de réparation, ainsi que les exigences relatives aux assurances. Le promoteur serait autorisé à ajouter une ou plusieurs annexe(s) imposant des tâches ou des obligations supplémentaires à l'association condominiale ou à certains propriétaires de parties privatives.

CLARIFIER LES « CHANGEMENTS IMPORTANTS » :

4. **RECOMMANDATION** : La définition de l'expression « changement important » dans la *Loi de 1998 sur les condominiums* devrait être élargie comme suit : « Tout changement entraînant une augmentation des dépenses communes d'une partie privative inférieure à 10 p. 100 des dépenses communes divulguées à l'acquéreur ne constitue pas un changement important. »
5. **RECOMMANDATION** : Le calcul du « changement important » devrait exclure tout nouvel impôt, toute nouvelle redevance et tous les nouveaux

frais qui sont facturés au promoteur ou au projet condominial, et qui, à terme, sont répercutés sur l'acquéreur.

6. **RECOMMANDATION** : Dans la partie « état budgétaire » de l'état de divulgation du premier exercice, il faudrait tenir compte du facteur de l'inflation en fonction du résultat d'un calcul normalisé ou d'un plafond, selon le montant le moins élevé. Le facteur de l'inflation devrait être exclu de la limite de 10 p. 100 figurant dans la définition d'un « changement important ». Dans ce scénario, la formule de calcul du taux d'inflation prendrait en compte les mesures actuelles du renchérissement des prix (tels que l'indice des prix à la consommation).

AMÉLIORER LES CERTIFICATS D'INFORMATION :

7. **RECOMMANDATION** : Le certificat devrait inclure un éventail de renseignements supplémentaires, par exemple un avertissement précisant que la partie privative n'a fait l'objet d'aucune vérification relative aux transformations (sauf indication contraire), à la protection d'assurance en ce qui a trait aux litiges en suspens et à la politique de l'association vis-à-vis des animaux familiers.
8. **RECOMMANDATION** : Le certificat d'information devrait inclure une copie de l'état de divulgation original relatif au transfert des pouvoirs, ainsi qu'un résumé de l'étude du fonds de réserve la plus récente.
9. **RECOMMANDATION** : Il faudrait augmenter les frais d'établissement d'un certificat d'information en les faisant passer de 100 \$ à 125 \$ (TVH incluse), afin de couvrir les coûts de l'inflation depuis la dernière modification de la Loi.
10. **RECOMMANDATION** : Il conviendrait d'établir un délai pendant lequel l'état de divulgation devrait être annexé à un certificat d'information. Il a été suggéré que cette période ne dépasse pas 10 ans.

INTERDICTION DE VENDRE OU DE LOUER À BAIL DES BIENS SUSCEPTIBLES D'ÊTRE CONSIDÉRÉS COMME DES PARTIES COMMUNES

11. **RECOMMANDATION** : La Loi devrait interdire aux promoteurs de vendre ou de louer à bail à l'association des biens ordinairement considérés

comme appartenant aux parties communes, par exemple :

- des installations de loisirs;
- des logements pour les invités ou pour un directeur de travaux, ou bien un bureau prévu pour un gérant ou pour un administrateur des loisirs;
- une entrée, un puits d'escalier, un local technique, une aire de service ou un local/une aire d'entreposage; et
- i) toute installation de chauffage, de refroidissement à air, de plomberie, d'écoulement des eaux, mécanique, de ventilation et/ou d'entretien et de réparation ou toute autre installation nécessaire pour assurer le bon fonctionnement de la propriété condominiale et le bon déroulement des activités quotidiennes qui y ont lieu.

12. **RECOMMANDATION** : L'interdiction devrait s'accompagner d'une exception visant tout équipement éconergétique (« installations axées sur l'énergie verte ») dont il est fait expressément mention et qui est installé au bénéfice des résidents, à condition que les conditions suivantes soient respectées :

- L'équipement doit dépasser les normes énergétiques minimales établies par le *Code du bâtiment de l'Ontario* et la *Loi de 2009 sur l'énergie verte* concernant la conservation de l'énergie, suivant le cas.
- Tous les coûts associés aux installations axées sur l'énergie verte qui sont vendues ou louées à une association condominiale, et que l'on prévoit d'engager pendant le premier exercice de l'association, doivent être intégralement divulgués.
- Le coût total du remplacement de ces installations doit également être divulgué aux fins de bonne comptabilité du fonds de réserve.
- i) Les remboursements annuels des prêts souscrits pour acheter des installations axées sur l'énergie verte ne doivent pas dépasser la valeur des économies d'énergie réalisées au cours du même exercice. Cette valeur est calculée par un ingénieur indépendant. Dans tous les cas, le terme de tels prêts ne doit pas se prolonger au-delà d'une période donnée, éventuellement 10 ans; toutefois, cet aspect demande à être pris en compte et analysé de façon plus approfondie.

FRAIS DIFFÉRÉS

13. **RECOMMANDATION** : Il faudrait interdire aux promoteurs de différer (et donc d'exclure du budget du premier exercice) tout frais ou toute dépense de fonctionnement raisonnablement prévisible qui serait ordinairement engagé(e) durant le premier exercice d'une propriété condominiale.

SUBVENTIONNEMENT

14. **RECOMMANDATION** : Si une association comprend un(e) ou plusieurs établissement(s) commun(s) de commerce/vente au détail ou unité(s) de vie et de travail, chacune de ces entités devrait avoir son propre compteur pour la facturation des services publics.

15. **RECOMMANDATION** : Si des installations comme une piscine ou une salle des fêtes sont partagées entre plusieurs associations condominiales ou entre une association et d'autres parties, une entente (c.-à-d. un accord relatif aux installations communes) devrait être conclue afin de définir clairement les motifs invoqués et la méthodologie utilisée pour répartir les coûts entre les différentes entités. Des compteurs distincts ou des accords de comptage divisionnaire devraient être mis en place pour toutes les installations communes de ce type, à condition que cela soit physiquement possible et réalisable. Un ingénieur ou un architecte devrait certifier que des compteurs distincts ou divisionnaires ont été installés pour l'ensemble des installations communes, au moment de l'enregistrement de la propriété condominiale.

CONTRIBUTION MINIMALE AU FONDS DE RÉSERVE

16. **RECOMMANDATION** : La contribution minimale au fonds de réserve prévue au budget du premier exercice devrait correspondre au plus élevé des deux montants suivants :

- i) le montant établi dans l'étude du fonds de réserve qui doit être effectuée par le promoteur; ou
- ii) le montant obtenu en effectuant un calcul qui reste à déterminer, mais qui serait probablement fondé sur les coûts de construction.

ANNEXE 1 : LISTE DES RECOMMANDATIONS

GESTION FINANCIÈRE

NUISANCES SONORES

17. **RECOMMANDATION** : Il faudrait modifier la Loi pour que le droit à la jouissance paisible d'un logement soit reconnu et pour qu'il incombe au conseil d'administration de prendre des mesures raisonnables pour faire appliquer ce droit.

COMMUNICATION ET ÉDUCATION

ÉDUCER ET INFORMER LES PROPRIÉTAIRES EN MATIÈRE DE GESTION FINANCIÈRE :

18. **RECOMMANDATION** : Une **formation d'initiation** en ligne devrait être dispensée aux propriétaires sur les principes élémentaires liés aux états financiers des associations condominiales, sur les dépenses communes (y compris les contributions spéciales) et sur les droits des propriétaires en matière d'accès aux dossiers financiers.
19. **RECOMMANDATION** : Le « Condominium Guide » (guide des condominiums) devrait informer les propriétaires qu'ils peuvent demander une réunion d'information à tout moment.
20. **RECOMMANDATION** : Les vérificateurs devraient être tenus de confirmer que le conseil d'administration a officiellement approuvé le plan d'investissement de l'association, et ce, afin de contribuer à assurer les propriétaires que ledit plan a fait l'objet d'un examen minutieux en bonne et due forme.
21. **RECOMMANDATION** : Outre le budget de fonctionnement, les conseils d'administration devraient être tenus de produire un *budget alloué au fonds de réserve* détaillant les dépenses prévues dans le cadre du fonds pour chaque exercice. En cas d'écart par rapport à l'étude du fonds de réserve, il faudrait fournir une explication claire. Le budget devrait être inclus dans la trousse de l'assemblée générale annuelle de l'association.
22. **RECOMMANDATION** : Quand des dépenses importantes dépassant le budget alloué au fonds de réserve sont nécessaires pour effectuer des travaux, le conseil d'administration devrait en aviser les propriétaires. Il pourrait notamment s'agir d'une réparation imprévue ou d'un dépassement de coûts inattendu pendant des travaux de réparation programmés.
23. **RECOMMANDATION** : L'avis de dépassement du budget devrait préciser que les dépenses hors budget ne nécessitent pas l'*approbation* des propriétaires (même si ces derniers peuvent toujours disposer du droit à convoquer une assemblée pour soumettre la question au vote, tel qu'abordé plus loin dans la section « Budgets de fonctionnement »). La nouvelle exigence imposant de publier un *avis* serait en soi suffisante pour améliorer la transparence et contribuer ainsi à éviter les malentendus.
24. **RECOMMANDATION** : L'exigence de publication d'un avis devrait s'appliquer uniquement lorsque les dépenses hors budget dépassent un certain plafond. Certains membres du groupe d'experts suggèrent de fixer ce plafond à 10 p. 100 du budget de fonctionnement. D'autres font part de leur inquiétude, dans la mesure où ce seuil peut correspondre à des sommes très importantes dans certains cas, en raison de la taille extrêmement variable des propriétés condominiales. Ils suggèrent d'utiliser une échelle dégressive commençant à 10 p. 100 et diminuant lentement à mesure que le montant du budget de fonctionnement augmente. Le groupe d'experts convient que ce plafond devrait correspondre à un élément de mesure « relatif », comme un pourcentage du budget de fonctionnement, plutôt qu'à un montant fixe en dollars.
25. **RECOMMANDATION** : La trousse de l'assemblée générale annuelle devrait conseiller aux propriétaires de s'assurer contre le risque de paiement d'une franchise en vertu de la police d'assurance de l'association.

Les propriétaires devraient être avisés dans les plus brefs délais :

- de toute augmentation de la franchise prévue dans la police d'assurance de l'association; et
- si le conseil d'administration n'est pas en mesure de souscrire une police d'assurance responsabilité civile couvrant notamment les erreurs et omissions au profit des administrateurs et des dirigeants.

Ces avis devraient également expliquer pourquoi le conseil d'administration n'est pas en mesure de souscrire une assurance au profit des administrateurs et des dirigeants. En règle générale, le conseil d'administration devrait reconnaître que la trousse de l'assemblée générale annuelle est un

outil éducatif précieux et s'en servir pour mettre en avant des renseignements importants, par exemple le montant de la franchise prévue dans la police d'assurance de l'association.

FONDS DE RÉSERVE

ÉTABLIR UN SEUIL DE DÉCLENCHEMENT AUTOMATIQUE DES MISES À JOUR :

26. **RECOMMANDATION** : Si le solde du fonds de réserve figurant dans les états financiers vérifiés de l'association est inférieur à 50 p. 100 du montant indiqué dans le plan visant le financement futur du fonds, l'association doit demander à l'auteur de l'étude si celle-ci doit être mise à jour avant la fin de la période normale de trois ans. La réponse de l'auteur doit être donnée par écrit et incluse dans les registres officiels de l'association.

NORMALISER LES ÉTUDES DU FONDS DE RÉSERVE :

27. **RECOMMANDATION** : Dès le départ, il faut noter que la recommandation suivante s'applique aux personnes qui préparent les études du fonds de réserve *mais aussi* aux conseils d'administration des condominiums qui préparent le plan visant le financement futur du fonds de réserve. Ce point demandera donc à être étudié et analysé de façon plus approfondie. En gardant ce qui précède à l'esprit, le présent rapport recommande que la variation en pourcentage sur douze mois des contributions totales au fonds de réserve ne dépasse pas le taux d'inflation théorique utilisé dans l'étude du fonds de réserve, sauf pendant les trois premières années – au cours desquelles les contributions totales peuvent dépasser ce taux théorique.
28. **RECOMMANDATION** : La contribution minimale au fonds de réserve prévue au budget du premier exercice devrait correspondre au plus élevé des deux montants suivants :

(i) le montant établi dans l'étude du fonds de réserve qui doit être effectuée par le promoteur; ou

(ii) le montant obtenu en effectuant un calcul qui reste à déterminer, mais qui pourrait notamment être fondé sur les coûts de construction, etc.

29. **RECOMMANDATION** : Le fonds de réserve devrait être disponible sans l'approbation des propriétaires de parties privatives pour réaliser les transformations, les améliorations ou les ajouts exigés par la législation, comme l'installation d'une rampe d'accès pour fauteuil roulant.

30. **RECOMMANDATION** : Le fonds de réserve devrait pouvoir être utilisé pour l'équipement ou les installations éconergétiques, à condition que ces éléments satisfassent à un test d'accessibilité fondé sur une formule de calcul d'un seuil déterminant d'économie d'énergie (dont les modalités restent à définir) et qu'ils soient vérifiés par un tiers crédible et indépendant, par exemple un ingénieur.

31. **RECOMMANDATION** : L'étude du fonds de réserve devrait faire état de ce projet axé sur l'énergie verte avant que celui-ci puisse commencer. Autrement dit, l'association condominiale ne pourrait lancer ce projet que si le fonds de réserve peut le financer, en sus de tous les autres projets requis.

32. **RECOMMANDATION** : L'étude du fonds de réserve et le plan visant le financement futur doivent faire état du coût plus important du projet axé sur l'énergie verte. Cela permet de garantir que le fonds de réserve peut financer ce projet en sus des autres engagements pris.

33. **RECOMMANDATION** : Le nombre d'exercices dont une association condominiale a besoin pour recouvrer les coûts *supplémentaires* engagés dans le cadre d'un projet axé sur l'énergie verte grâce à des économies d'énergie prévues devrait être *inférieur* à une certaine proportion (qui reste à déterminer) de la durée de vie utile dudit projet. (On parle de période de « récupération simple ».)



BUDGETS DE FONCTIONNEMENT

ADAPTER LE PLAFOND DES FRAIS LIÉS À DES « CHANGEMENTS APPORTÉS SANS AVIS » :

34. **RECOMMANDATION** : Si le coût estimatif total du changement ne dépasse pas 30 000 dollars ou 3 p. 100 du budget annuel *pour une période de 12 mois donnée (plutôt que pour « pour un mois donné »)*, selon le moins élevé des deux montants, ledit changement peut être apporté sans avis aux propriétaires.
35. **RECOMMANDATION** : Outre la recommandation précédente, une association condominiale doit donner avis aux propriétaires si ledit changement se traduit par une réduction significative ou une élimination des services.

MODIFIER LA PROCÉDURE RELATIVE AUX CHANGEMENTS IMPORTANTS :

36. **RECOMMANDATION** :

- Le plafond des dépenses devrait correspondre à 10 p. 100 des dépenses communes prévues au budget d'un exercice.
- Le processus d'approbation devrait être modifié afin qu'il soit possible de procéder à un vote même si seulement 25 p. 100 des propriétaires participent à l'assemblée, qu'ils soient présents en personne ou représentés par procuration. Il faudrait ensuite que l'initiative soit approuvée par au moins 66⅔ p. 100 des *participants exprimant leur vote* en personne ou par procuration.

DÉFINIR LES TERMES « RÉPARATION » ET « ENTRETIEN » :

37. **RECOMMANDATION** : Le ministère des Services aux consommateurs devrait envisager d'adopter une stratégie plus spécifique pour clarifier la définition des termes « réparation » et « entretien ». Il s'agirait de demander à un groupe composé d'un éventail pertinent d'experts qui bénéficient de suffisamment de temps d'effectuer une analyse plus approfondie.
38. **RECOMMANDATION** : La définition du terme « entretien » dans la Loi devrait être modifiée pour supprimer l'obligation des propriétaires de réparer, à la suite d'une usure normale, toute partie commune dont ils ont l'usage exclusif, comme un balcon. Le

fonds de réserve doit être utilisé pour financer ces réparations.

39. **RECOMMANDATION** : Les associations devraient être tenues de réparer toutes les parties communes, qu'un propriétaire en ait ou non l'usage exclusif.

FOURNIR UNE DÉFINITION D'UNE « PARTIE PRIVATIVE NORMALE » :

40. **RECOMMANDATION** : Il faudrait établir une définition d'une « partie privative normale » s'appliquant à toutes les unités condominiales de la province. La définition décrirait une partie privative utilisable comprenant des murs finis, des plafonds, des accessoires fixes, des éléments de mobilier, etc. La description doit être suffisamment détaillée pour que la partie privative puisse être évaluée aux fins d'assurance.

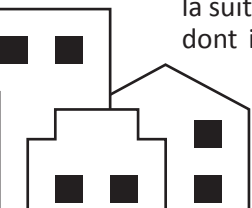
41. **RECOMMANDATION** : Les associations garderont toute latitude pour modifier la définition d'une « partie privative normale » par le biais d'un règlement administratif. Toute définition fournie dans les documents de transfert ou déjà créée par le biais d'un règlement administratif aura la préséance.

42. **RECOMMANDATION** : La définition devrait s'appliquer aux nouvelles propriétés condominiales comme à celles qui existent déjà; en outre, il faudrait établir une définition par défaut d'une partie privative normale pour chaque catégorie de parties privatives.

ATTRIBUTION DES RESPONSABILITÉS EN CAS DE DOMMAGES :

43. **RECOMMANDATION** : La Loi devrait stipuler qu'il incombe au propriétaire d'une partie privative de payer les coûts de réparation ou la franchise prévue aux termes de la police d'assurance de l'association, selon le moins élevé des deux montants, si des dommages sont causés à d'autres parties privatives ou aux parties communes par un acte ou une omission dudit propriétaire de la partie privative ou d'une personne qui y réside.
44. **RECOMMANDATION** : Il faudrait interdire aux associations d'adopter un règlement administratif modifiant sur le fond la recommandation susmentionnée

UTILISER LES PRIVILÈGES DE FAÇON ÉQUITABLE :



45. **RECOMMANDATION** : À ce jour, l'association peut envoyer un avis de privilège imminent à un propriétaire dès le premier jour où les arriérés dans les dépenses communes sont constatés. Ce processus doit être maintenu en l'état. Toutefois, en cas de différend réel entre le conseil d'administration et le propriétaire, ce dernier a le droit de soumettre l'affaire au nouveau bureau de règlement des différends (voir la partie « Règlement des différends »). Tant qu'aucune décision n'est prise, l'association doit acquitter les frais liés à la lettre de l'avocat et le processus visant à imposer un privilège est gelé. Si l'association obtient gain de cause, les frais peuvent être imputés au propriétaire et les droits de détention d'un privilège sont réactivés. Si le propriétaire obtient gain de cause, l'association acquitte les frais liés à la lettre.

FRAIS FACTURÉS :

46. **RECOMMANDATION** : Les expressions « frais facturés » et « services exceptionnels », qui sont liées, doivent être définies dans la Loi. À cet égard, il est également utile de codifier la décision de la Cour supérieure de justice intitulée *Italiano v. Toronto Standard Condominium Corporation No. 1507*, 2008 CanLII 32322 (ON SC).

AUTORISER LES EXCÉDENTS :

47. **RECOMMANDATION** : Le statu quo devrait être maintenu et les excédents ne devraient pas être plafonnés ou soumis à d'autres restrictions.

INVESTISSEMENTS DU FONDS DE RÉSERVE

48. **RECOMMANDATION** : La liste actuelle des institutions financières où les associations sont autorisées à verser leur argent est très restreinte. Il faudrait envisager d'inclure d'autres options, par exemple les compagnies d'assurances et les institutions financières des autres provinces canadiennes.
49. **RECOMMANDATION** : Il faudrait envisager d'autoriser deux associations ou plus à mettre en commun leurs fonds de réserve et de fonctionnement pour obtenir un meilleur taux de rendement.

FRAUDE

POTS-DE-VIN :

50. **RECOMMANDATION** : Chaque fois qu'une association envisage de conclure un contrat de services d'une valeur (par exemple) supérieure à 50 000 \$, un processus de présentation d'offres scellées et toutes les mesures de protection normalisées devraient être mis en œuvre.



ANNEXE 1 : LISTE DES RECOMMANDATIONS RÈGLEMENT DES DIFFÉRENDS

DÉFINIR LES TYPES DE DIFFÉRENDS :

51. **RECOMMANDATION** : Un nouvel organisme, baptisé **le bureau des affaires** concernant les condominiums ou « Condo Office » devrait être créé pour fournir des renseignements et des conseils aux intervenants du secteur des condominiums en ligne, par téléphone ou en personne, ainsi que pour assurer d'autres fonctions.

CRÉER LE BUREAU DES AFFAIRES CONCERNANT LES CONDOMINIUMS :

52. **RECOMMANDATION** : La *Loi de 1998 sur les condominiums* devrait créer un organisme, baptisé le bureau des affaires concernant les condominiums ou « Condo Office » exerçant les pouvoirs qui lui sont délégués par le gouvernement. Le nouvel organisme rendrait des comptes par le biais d'un conseil d'administration et fonctionnerait de façon indépendante du gouvernement.

53. **RECOMMANDATION** : Le bureau des affaires concernant les condominiums o devrait assurer différentes fonctions, dont voici une liste non exhaustive :

- fournir des renseignements et des conseils sur des enjeux pertinents aux membres de la communauté;
- héberger et administrer le nouveau service de règlement des différends;
- promouvoir l'amélioration de l'éducation pour les propriétaires, les administrateurs et les gestionnaires de condominiums;
- recueillir et fournir des données statistiques sur les différends au sein des condominiums;
- créer et administrer un registre des associations condominiales de l'Ontario faisant autorité; et
- tirer son financement d'une modeste redevance payée par toutes les unités condominiales de la province, qui doit être perçue et reversée par chaque association condominiale.

DIFFÉRENDS ENTRE UN CONDOMINIUM ET UN PROMOTEUR

54. **RECOMMANDATION** : Conserver l'approche actuelle en matière de règlement des différends entre un condominium et un promoteur par le biais de la médiation et de l'arbitrage, mais améliorer le processus en mettant en place une nouvelle procédure par défaut afin de s'assurer que les affaires soient traitées rapidement et efficacement.

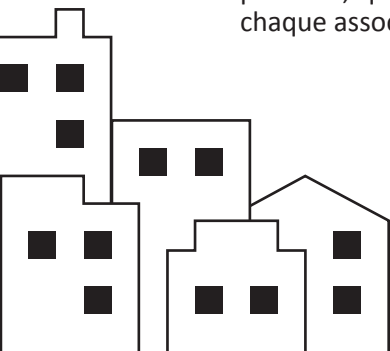
Cette procédure s'appliquerait uniquement aux différends découlant d'accords conclus entre l'association condominiale et le promoteur, de l'état budgétaire ou de toute déclaration de déficit pendant le premier exercice. Tous les autres différends, notamment ceux portant sur un vice de construction, continueraient d'être portés devant un tribunal.

DIFFÉRENDS PORTANT SUR LES INSTALLATIONS COMMUNES

55. **RECOMMANDATION** : La médiation et l'arbitrage devraient continuer de constituer les premiers processus de règlement des différends portant sur les installations communes prévus par la Loi. Toutefois, ces processus devraient être améliorés grâce à l'ajout de la nouvelle procédure par défaut (voir la recommandation précédente). Dans les cas impliquant au moins une association condominiale mais où la relation n'est régie par aucune entente, la Loi devrait imposer la médiation et l'arbitrage comme mécanismes obligatoires de règlement des différends. Il faudrait mettre en œuvre les processus de médiation et d'arbitrage avant de pouvoir faire une demande de recours en cas d'abus (qui constitue un type d'ordonnance du tribunal).

DIFFÉRENDS ENTRE UN CONDOMINIUM ET UN GESTIONNAIRE

56. **RECOMMANDATION** : Les différends entre un condominium et un gestionnaire devraient être exclus du processus de médiation et d'arbitrage dans la Loi. Ainsi, la Loi devrait établir un processus rapide et efficace au sein du bureau des affaires



concernant les condominiums pour faire en sorte que les associations puissent accéder facilement aux dossiers et registres qui sont indûment retenus. Les autres différends, par exemple les désaccords liés à un contrat ou les accusations de négligence, devraient être portés devant un tribunal

DIFFÉRENDS ENTRE UN CONDOMINIUM ET UN PROPRIÉTAIRE

SERVICE DE PRISE DE DÉCISIONS RAPIDES :

57. **RECOMMANDATION** : Un bureau spécial, baptisé « service de prise de décisions rapides », devrait être créé au sein du bureau des affaires concernant les condominiums. Le service de prise de décisions rapides serait habilité à rendre des décisions sommaires et rapides en matière de dossiers et registres, de frais facturés, de procurations, de convocation d'une assemblée et de droit de vote des propriétaires.

58. **RECOMMANDATION** : Le service de prise de décisions rapides reposerait sur un processus simple et convivial et disposerait de droits d'appel limités. Il serait habilité à autoriser la remise de dossiers et registres, à prendre des décisions en matière de rédaction, à infliger des sanctions limitées, à déterminer la validité et le caractère raisonnable des frais facturés, à décider si les convocations d'une assemblée, les procurations et le droit de vote des propriétaires sont valides, ainsi qu'à émettre des ordonnances relatives aux dépenses engagées dans le cadre des procédures selon une échelle prescrite.

- Les différends soumis au service de prise de décisions rapides seraient uniquement traités à ce niveau.
- Si le service de prise de décisions rapides statue qu'il incombe à un propriétaire de payer certains coûts, cette décision pourrait être appliquée en ajoutant lesdits coûts aux dépenses communes de la partie privative. Si les coûts doivent être payés par une association condominiale, la décision serait appliquée par le biais d'un dépôt à la Cour des petites créances.
- Les ordonnances non monétaires seraient appliquées de la même façon qu'une ordonnance du tribunal.

- Les droits d'appel seraient limités aux problèmes de compétence, aux questions de droit et aux affaires dans lesquelles le montant en jeu est supérieur ou égal à 1 500 \$. Les appels seraient entendus ou instruits par un agent d'appel ou par un groupe de membres du service de prise de décisions rapides n'incluant pas la personne qui a rendu la première décision. Les appels rejetés feraient l'objet de frais plus élevés.

- Le financement initial du service de prise de décisions rapides proviendrait des frais d'utilisation et de la modeste redevance versée par les associations condominiales qui est proposée pour financer le bureau des affaires concernant les condominiums. Il est possible que le ministère des Services aux consommateurs fournisse un financement de démarrage et de transition.

BUREAU DE RÈGLEMENT DES DIFFÉRENDS :

59. **RECOMMANDATION** : Le bureau de règlement des différends constituerait la troisième stratégie de règlement des différends offerte par le bureau des affaires concernant les condominiums, en plus de la fourniture de renseignements et de la prise de décisions rapides. Le processus inclurait une séance obligatoire d'une à deux heures – qui pourrait être proposée dans le cadre d'un forum en ligne – visant à fournir :

- une évaluation neutre du différend à un stade précoce;
- de l'aide pour parvenir à un accord;
- des renseignements supplémentaires sur les questions en jeu; et
- une orientation sur la prochaine étape du processus de règlement des différends.

PERMETTRE AU NOUVEL ORGANISME D'ÉVOLUER :

60. **RECOMMANDATION** : Dans un premier temps, le service de prise de décisions rapides et le bureau de règlement des différends devraient se focaliser sur un nombre limité d'enjeux prioritaires. Ces deux mécanismes, et le bureau des affaires concernant les condominiums dans son ensemble, devraient conserver une certaine souplesse afin de

pouvoir évoluer au fil du temps, à mesure que les gestionnaires et les clients se familiariseront avec leurs rôles respectifs.

MÉDIATION :

61. **RECOMMANDATION** : Comme c'est le cas pour les différends entre un condominium et un promoteur ou portant sur les installations communes, la médiation dans les affaires opposant un condominium et un propriétaire doit être améliorée grâce à une procédure par défaut permettant de choisir des médiateurs, d'établir un calendrier et de mener des séances de médiation de façon rapide et facile. Le groupe de travail propose également d'autoriser les associations à payer immédiatement l'intégralité des frais liés à la première séance de médiation afin que celle-ci puisse avoir lieu, et à recouvrer par la suite la part incombant au propriétaire.

DÉCISION PAR ARBITRAGE SIMPLE ET ACCÉLÉRÉ :

62. **RECOMMANDATION** : Il faudrait laisser au marché privé le soin de rendre des décisions, mais une procédure par défaut devrait être créée par la Loi pour les affaires nécessitant un traitement plus rapide et économique. La procédure par défaut préciserait les méthodes de sélection et de paiement des arbitres, ainsi que le mode de traitement des affaires.

DIFFÉRENDS ENTRE UN CONDOMINIUM ET UN LOCATAIRE

63. **RECOMMANDATION** : Réfléchir à des moyens permettant de clarifier et d'établir avec certitude les stratégies de règlement des différends entre un condominium et un locataire. Cette réflexion doit s'articuler autour des principes fondamentaux suivants :
- Les lois régissant les communautés condominiales s'appliquent de façon égale à tous les résidents, qu'il s'agisse des propriétaires, de leurs invités ou des locataires.
 - Les propriétaires de parties privatives sont tenus de s'assurer que toute personne occupant leur unité, qu'il s'agisse d'un locataire ou d'un invité, respecte la Loi ainsi que la déclaration,

les règlements administratifs et les règles de l'association.

- Une méthode plus claire et plus efficace est nécessaire pour régler les différends portant sur la violation de la Loi ou des règles régissant la communauté condominiale par un locataire.

DIFFÉRENDS PORTANT SUR LE RECOUVREMENT DES COÛTS DE PROCÉDURE

64. **RECOMMANDATION** : La Loi devrait stipuler clairement que les associations condominiales et les propriétaires de parties privatives ayant obtenu gain de cause ont droit à une indemnisation complète des frais raisonnables qu'ils ont engagés dans le cadre des processus de règlement des différends. À ce jour, seules les associations ont droit à une indemnisation complète. Cette disposition ne s'appliquerait pas aux procédures relevant du service de prise de décisions rapides et du bureau de règlement des différends, dans le cadre desquelles une partie qui obtient gain de cause ne peut recouvrer qu'une petite proportion des coûts déterminée par le décideur.
65. **RECOMMANDATION** : Les médiateurs ne devraient plus être autorisés à répartir les coûts.

ANNEXE 1 : LISTE DES RECOMMANDATIONS GOUVERNANCE

66. **RECOMMANDATION** : La Loi devrait autoriser les conseils d'administration des condominiums à adopter des règlements administratifs élargissant le champ des dossiers et registres que les associations sont tenues de conserver et établissant des périodes de conservation en la matière.

67. **RECOMMANDATION** : Des périodes minimales de conservation des documents de l'association devraient être établies tel que détaillé dans le tableau ci-dessous. Le tableau devrait être conservé au dossier et facilement accessible par les propriétaires.

68. **RECOMMANDATION** : Dans la mesure du possible, les associations devraient s'efforcer de convertir les documents au format électronique à titre de pratique exemplaire.

PÉRIODES MINIMALES DE CONSERVATION DES DOSSIERS ET REGISTRES DES ASSOCIATIONS CONDOMINIALES

Administration	
Durée (en années)	Type de dossier ou registre ¹⁰
7	Rapports d'inspection et administratifs Polices d'assurance Évaluations Dossiers du personnel Privilèges non liés aux parties privatives
15	Études du fonds de réserve Rapports techniques
Indéfiniment	Garanties Vérifications du rendement Contrats Documents relatifs au transfert des pouvoirs Dessins Procès-verbaux, déclaration, règlements administratifs et règles Liste des propriétaires (créanciers hypothécaires)

Droit	
Durée (en années)	Type de dossier ou registre
7	Actions en justice Plaintes en matière de droits de la personne

¹⁰ Dans la section intitulée « Administration », les « dossiers et registres » auxquels il est fait référence dans le tableau sont des documents courants, par exemple des garanties et des contrats en vigueur. En revanche, dans la section « Gestion financière », il s'agit de dossiers et registres clos, par exemple des garanties et des contrats expirés.

Gestion financière	
Durée (en années)	Type de dossier ou registre
7	États financiers vérifiés États financiers non vérifiés Déclarations de sinistre ayant abouti à une indemnisation Investissements Prêts Hypothèques Impôts Contrats expirés ou annulés Garanties expirées

Unités condominiales	
Durée (en années)	Dossiers et registres
7	Certificats d'information Fiches d'entretien Correspondances Résumés de bail ou de bail reconduit (formulaire 5) Problèmes en suspens Privilèges sur les parties privatives Renseignements sur les propriétaires
Indéfiniment	Changements apportés aux parties communes en vertu de l'article 98

69. **RECOMMANDATION** : Le groupe d'experts estime qu'il n'est pas nécessaire de conserver indéfiniment les dossiers et registres relatifs aux « changements apportés aux parties communes »

70. **RECOMMANDATION** : À titre de pratique exemplaire, les associations devraient conserver les dossiers et registres pendant une durée plus longue que toute période minimale de conservation prescrite par la loi.

FACILITER L'ACCÈS AUX DOSSIERS ET REGISTRES DE L'ASSOCIATION :

71. **RECOMMANDATION** :

- La Loi devrait prévoir des formulaires normalisés de demande de documents et de réponse.

- En cas de refus d'accès aux documents, l'association devrait être tenue de fournir un motif (p. ex. la confidentialité) par écrit et dans un langage clair et compréhensible.
- L'accès gratuit à certains documents est un droit fondamental. Dans d'autres cas, il serait approprié d'exiger des frais.
- Les frais devraient être raisonnables et exigés uniquement pour recouvrer les coûts de la prestation du service.
- Une estimation du coût devrait être fournie au préalable.
- La Loi devrait prévoir des amendes importantes, dont le montant peut être compris entre 1 000 \$ et 5 000 \$, pour les associations qui omettent de se conformer à ces règlements. Il

serait possible d'utiliser une échelle progressive pour relier le montant de l'amende à la taille de l'association et/ou à la gravité de l'infraction.⁹

- Il faudrait que la Loi autorise et encourage l'association à conserver des dossiers et des registres électroniques qui doivent être fournis gratuitement, ou moyennant des frais modestes.

72. **RECOMMANDATION** : Il faudrait exiger des frais pour la recherche et la rédaction des documents.

73. **RECOMMANDATION** : Une demande de documents doit être satisfaite dans un délai de 10 jours pour les documents courants et de 30 jours pour tous les autres documents.

PROTÉGER LA VIE PRIVÉE ET ASSURER L'UTILISATION APPROPRIÉE DES DOSSIERS ET REGISTRES :

74. **RECOMMANDATION** : À titre de pratique exemplaire, il faudrait que les contrats entre une association condominiale et un tiers stipulent clairement quand et comment les propriétaires, les acquéreurs ou les créanciers hypothécaires doivent pouvoir accéder aux documents pertinents relatifs au contrat. Ces conditions sont particulièrement importantes pour les documents qui définissent la relation entre l'association condominiale et l'autre partie contractante.

ASSEMBLÉES ET RÉUNIONS

NORMALISER LES PROCURATIONS :

75. **RECOMMANDATION** :

- À titre de pratique exemplaire, les procurations devraient être soumises au moins une journée avant l'assemblée.
- Afin d'éviter les manipulations et la désinformation, toute personne souhaitant voter par procuration doit apposer sa signature sur le formulaire de procuration à côté du nom de chaque candidat ou règlement administratif qu'elle soutient.

- La personne qui soumet une procuration peut inscrire un nom sur le formulaire de procuration au lieu de voter pour l'un des candidats dont le nom est préimprimé sur le document.
- Les procurations et les bulletins de vote devraient être conservés pendant 90 jours, après quoi ils peuvent être détruits, sauf si un différend survient durant cette période (voir la partie sur le règlement des différends). Dans ce cas, les procurations et les bulletins de vote doivent être conservés jusqu'à ce que le différend soit réglé.
- Les procurations devraient être disponibles, le cas échéant, dans un format électronique ou informatisé.

ÉTABLIR UN NOUVEAU QUORUM :

76. **RECOMMANDATION** : Les exigences en matière de quorum devraient être assouplies de la façon suivante : Le quorum normal de 25 p. 100 s'appliquerait aux deux premières assemblées convoquées pour discuter d'un sujet spécifique. Si le taux de participation est inférieur à ce pourcentage lors des deux assemblées, les exigences en matière de quorum seraient réputées satisfaites et la troisième assemblée se déroulerait avec les participants présents en personne ou représentés par procuration.

CLARIFIER LES RÈGLES EN MATIÈRE DE CONVOCATION D'UNE ASSEMBLÉE :

77. **RECOMMANDATION** :

- Les conseils d'administration devraient accepter ou refuser une demande de convocation d'une assemblée dans un délai de 10 jours.
- Les conseils d'administration doivent fournir des raisons valables s'ils refusent de convoquer une assemblée.
- Lorsqu'une demande de convocation est rejetée, les plaignants devraient être en mesure de combler toutes les lacunes de leur demande dans un délai

⁹ Un membre du groupe d'experts a fait remarquer qu'il existe actuellement un recours (paragraphe 55(9) et (10) de la Loi) permettant à un propriétaire d'intenter une action devant la Cour des petites créances afin que celle-ci impose à l'association une ordonnance de paiement dont le montant peut aller jusqu'à 500 \$.

relativement court. Pendant cette période, le délai imparti au conseil d'administration pour répondre à la demande et agir en conséquence est gelé.

- La Loi devrait interdire aux conseils d'administration de refuser une demande de convocation valable.
- La Loi devrait inclure un nouveau formulaire de convocation qui précise clairement ces nouvelles conditions.

FACILITER L'ADOPTION DES RÈGLEMENTS ADMINISTRATIFS :

78. **RECOMMANDATION** : Il faudrait assouplir les critères d'adoption des règlements administratifs, mais une étude supplémentaire est nécessaire pour établir une formule appropriée.

COMMUNIQUER AVEC LES PROPRIÉTAIRES AU-DELÀ DES ASSEMBLÉES :

79. **RECOMMANDATION** : La Loi devrait obliger les associations à communiquer avec les propriétaires dans les situations suivantes :

- Certains des renseignements pertinents concernant l'association qui figurent sur le certificat d'information, comme la situation financière, l'état du fonds de réserve et les procédures judiciaires, devraient être fournis de façon trimestrielle.
- Certains renseignements devraient être fournis dans les plus brefs délais, par exemple en cas d'écart par rapport au fonds de réserve (voir aussi la partie « Gestion financière »).

80. **RECOMMANDATION** : À titre de pratique exemplaire, les associations devraient prendre des mesures aux fins suivantes :

- Améliorer la transparence en créant un site Web pour l'association.
- Diffuser les renseignements afin de bâtir un esprit communautaire en utilisant les stratégies et les outils ci-dessous :

- Avis périodiques pour informer les propriétaires des manifestations communautaires
- Bulletins d'information
- Courriers électroniques
- Panneau d'affichage
- Services et forums de clavardage
- Réunions d'information pour les propriétaires
- Médias sociaux
- Site Web de l'association
- Possibilités pour les propriétaires d'utiliser ces plateformes pour communiquer entre eux et avec le conseil d'administration
- Mise en œuvre des meilleures pratiques de communication dans le cadre de la formation des membres du conseil d'administration et des propriétaires.

AVIS D'ASSEMBLÉE :

81. **RECOMMANDATION** : La Loi devrait prévoir l'émission d'un avis de convocation demandant aux candidats à l'élection des administrateurs de se manifester. L'avis doit être émis au moins 35 jours avant l'assemblée générale annuelle ou toute assemblée extraordinaire des membres. L'avis d'assemblée officiel doit être envoyé au moins 15 jours à l'avance. Les deux avis sont soumis à une liste de vérification portant sur des éléments spécifiques tels que le calendrier, le lieu, l'objet, etc.

82. **RECOMMANDATION** : L'avis de convocation des administrateurs doit également inclure un document récapitulatif des questions des propriétaires portées à l'ordre du jour, ainsi qu'une déclaration précisant l'objet de l'assemblée. Il faudrait que le processus de réponse à l'avis, incluant un délai, soit clairement établi. La Loi devrait accepter et encourager les réponses électroniques.

PROMOUVOIR L'UTILISATION DES TECHNOLOGIES INTERNET DANS LE CADRE DES RÉUNIONS DU CONSEIL D'ADMINISTRATION :

83. **RECOMMANDATION** : Il faudrait modifier la Loi afin d'autoriser l'utilisation d'outils en ligne tels que Skype aux fins de participation aux réunions du conseil d'administration.

ADMINISTRATEURS ET DIRIGEANTS

FORMER LES NOUVEAUX MEMBRES DU CONSEIL D'ADMINISTRATION :

84. **RECOMMANDATION** : Il faudrait imposer une formation minimale obligatoire pour les nouveaux administrateurs, assujettie aux conditions suivantes :

- La formation devrait être courte – d'une durée d'environ trois heures – et focalisée sur les principes fondamentaux.
- Le ministère des Services aux consommateurs devrait établir les objectifs de la formation et, dans l'idéal, définir le programme.
- La formation devrait être dispensée en ligne et dans une salle de classe.
- Des agents accrédités ne faisant pas partie du gouvernement devraient pouvoir dispenser la formation. Il devrait être possible de vérifier que la formation a été suivie avec succès.
- Les nouveaux administrateurs seraient tenus de terminer la formation dans un délai de six mois après leur élection, sans quoi ils courent le risque d'être empêchés.

85. **RECOMMANDATION** : Les administrateurs des associations autogérées devraient suivre une formation d'une durée supérieure aux trois heures proposées afin de pouvoir respecter leurs obligations supplémentaires en tant que gestionnaires.

LIMITATION DE LA DURÉE DU MANDAT :

86. **RECOMMANDATION** : L'opportunité de limiter la durée du mandat par le biais d'un règlement administratif devrait être laissée à l'appréciation de chaque association.

RÈGLE DE VOTE S'APPLIQUANT AUX PROPRIÉTAIRES QUI OCCUPENT LEURS PARTIES PRIVATIVES :

87. **RECOMMANDATION** : Il faudrait supprimer l'exigence législative actuelle sur la règle de vote en matière de représentation au sein du conseil d'administration s'appliquant aux propriétaires qui occupent leurs parties privatives.

CRÉER UN CODE DE DÉONTOLOGIE POUR LES ADMINISTRATEURS :

88. **RECOMMANDATION** : Il faudrait mettre en place un code de déontologie pour les administrateurs :

- qui est rédigé dans un langage clair, simple et sans équivoque;
- qui est inscrit dans la Loi (et non créé par le secteur);
- qui est ajouté à la disposition sur le degré de prudence concernant les administrateurs et les dirigeants (et non inscrit à titre d'exigence ou d'obligation distincte ou de motif d'empêchement); et
- qui ne peut pas être modifié par un règlement administratif de l'association.

QUALITÉS REQUISES ET MOTIFS D'EMPÊCHEMENT POUR LES ADMINISTRATEURS :

89. **RECOMMANDATION** : Voici les préconisations du groupe de travail sur les qualités requises et les motifs d'empêchement pour les administrateurs :

- Respect des exigences de formation des administrateurs.
- Exigence précisant qu'une seule personne par partie privative peut occuper la charge d'administrateur.
- Autorisation de règlements administratifs exigeant une vérification du casier judiciaire.
- Divulgence des procédures judiciaires entre un particulier et l'association condominiale.

AMENDES VISANT À RENFORCER L'OBLIGATION REDDITIONNELLE

90. **RECOMMANDATION** : Le gouvernement devrait envisager d'interdire aux associations condominiales d'imposer des amendes aux propriétaires et aux locataires. Il faudrait réfléchir à la possibilité d'autoriser une entité à visée disciplinaire du bureau des affaires concernant les condominiums à infliger des amendes (p. ex. par le biais du service de prise de décisions rapides).

RECONNAÎTRE LA LÉGITIMITÉ DES FRAIS FACTURÉS :

91. **RECOMMANDATION** : La Loi devrait reconnaître les frais facturés, sous réserve d'une définition claire de l'expression « services exceptionnels ».

DROITS ET RESPONSABILITÉS DES PROPRIÉTAIRES ET DES ADMINISTRATEURS

92. **RECOMMANDATION** : Il conviendrait de rédiger un énoncé de principe sur les droits et les responsabilités des propriétaires et des administrateurs.

93. **RECOMMANDATION** : Il ne devrait pas y avoir d'incompatibilité ou d'incohérence entre le contenu de l'énoncé des droits et des responsabilités des propriétaires et des administrateurs et la *Loi de 1998 sur les condominiums* ou les règlements connexes.

94. **RECOMMANDATION** : La déclaration des droits et des responsabilités qui est proposée devrait satisfaire aux conditions suivantes :

- Il devrait s'agir d'un document d'une seule page définissant une association condominiale comme une communauté fondée sur un « contrat » qui confère aux propriétaires à la fois des droits et des responsabilités.
- Elle devrait indiquer clairement les principes fondamentaux, ainsi que les droits et les responsabilités des propriétaires, sans faire référence à des projets précis.
- La déclaration peut inclure des références à la Loi et aux documents de l'association, mais celles-ci doivent encourager les particuliers à examiner le lien entre lesdits documents et leurs droits et responsabilités, par exemple

en termes d'entretien et de réparation du bâtiment.

- L'énoncé des droits et des responsabilités devrait être inscrit dans la Loi, au lieu d'être simplement recommandé à titre de pratique exemplaire.
- L'association condominiale serait tenue de rendre la charte publique de différentes façons, dont voici une liste non exhaustive :
 - afficher un exemplaire de la charte dans l'entrée du condominium;
 - inclure la charte dans ses certificats d'information;
 - inclure la charte dans la trousse de l'assemblée générale annuelle;
 - mettre en ligne la charte sur le site Web de l'association; et
 - mettre en ligne la charte sur le site Web du ministère.
- Le ou la ministre des Services aux consommateurs devrait envisager de signer officiellement la charte.

DÉLIVRANCE DE PERMIS AUX GESTIONNAIRES :

95. **RECOMMANDATION** : Voici la liste des qualités requises pour exercer des fonctions de gestionnaire de condominium :

- être âgé de 18 ou plus;
- être titulaire d'un diplôme d'études secondaires ou d'un diplôme équivalent;
- ne pas être un failli non libéré;
- payer les frais exigés;
- satisfaire aux exigences minimales en matière d'assurance;
- accepter que la police effectue une vérification du casier judiciaire; et

APPENDIX 1: LIST OF RECOMMENDATIONS

GESTION DES CONDOMINIUMS

- réussir un test concernant la *Loi de 1998 sur les condominiums*.

96. **RECOMMANDATION** : Pendant la période de formation de la seconde étape, les candidats à un poste de gestionnaire de condominium feraient ce qui suit :

- achever des cours désignés portant sur la législation relative aux condominiums, sur la gestion des biens corporels, sur l'administration et les ressources humaines, sur la gestion financière des condominiums et sur le service à la clientèle;
- obtenir une expérience d'au moins deux ans en tant que gestionnaire de condominium;
- respecter le code de déontologie et de professionnalisme (voir plus bas);
- satisfaire à toute exigence supplémentaire en matière d'éducation permanente; et
- continuer de respecter les critères de la première étape.

97. **RECOMMANDATION** : Après avoir terminé la formation, il faudrait que les candidats prouvent leur compétence lors d'un examen final qu'ils seraient tenus de passer dans les quatre années suivant la reconnaissance de leurs qualités aux termes de la première étape.

CERTIFICATS POUR LES SOCIÉTÉS DE GESTION :

98. **RECOMMANDATION** : Les sociétés de gestion devraient être tenues d'obtenir un certificat d'autorisation avant de signer une convention de gestion avec une association condominiale. Le certificat devrait contenir les renseignements suivants :

- les détails du statut juridique de la société;
- le domicile élu de la société et le nom de ses dirigeants;
- le nom des représentants de la société qui s'assureront que le candidat au poste proposé par la société satisfait aux lois et aux règlements

administratifs applicables, p. ex. qu'il est titulaire d'un permis complet, qu'il n'a jamais posé de problèmes de discipline et qu'il dispose de l'expérience minimale requise;

- le nom de la personne responsable des services fournis par la société; et
- le nom de la personne qui supervisera la prestation des services de gestion et qui surveillera le personnel de la société chargé de fournir lesdits services.

99. **RECOMMANDATION** : Le certificat devrait stipuler que les sociétés de gestion sont tenues de souscrire une protection d'assurance suffisante et confirmer que le titulaire du certificat bénéficie d'une protection suffisante.

NOUVELLE AUTORITÉ CHARGÉE DE LA DÉLIVRANCE DES PERMIS AUX GESTIONNAIRES DE CONDOMINIUMS :

100. **RECOMMANDATION** : Le gouvernement devrait mettre en place un nouveau régime de délivrance de permis en deux étapes et établir une nouvelle organisation – un **organisme d'application délégué** – chargée de contrôler la mise en œuvre du régime.

RÔLE DU BUREAU DES AFFAIRES CONCERNANT LES CONDOMINIUMS :

101. **RECOMMANDATION** : Il faudrait que le bureau des affaires concernant les condominiums soit un organisme-cadre intégrant la nouvelle autorité chargée de la délivrance des permis aux gestionnaires de condominiums et les mécanismes proposés en matière d'éducation et de règlement des différends. Il devrait être financé grâce aux droits d'adhésion et de permis, aux amendes et aux sanctions financières, mais aussi par le biais d'une redevance mensuelle modeste versée par les propriétaires de parties privatives.

102. **RECOMMANDATION** : Au sein du bureau des affaires concernant les condominiums, les volets consacrés à la gestion des condominiums et au règlement des différends devraient constituer des

12 Dans la section intitulée « Administration », les « dossiers et registres » auxquels il est fait référence dans le tableau sont des documents courants, par exemple des garanties et des contrats en vigueur. En revanche, dans la section « Gestion financière », il s'agit de dossiers et registres clos, par exemple des garanties et des contrats expirés.

fonctions distinctes. La mise en place du nouvel organisme devrait être considérée comme un projet évolutif susceptible d'être modifié et adapté au fur et à mesure de son évolution.

aux critères établis dans le cadre de la première étape, qui incluent de réussir un test de compétence concernant la *Loi de 1998 sur les condominiums*, ainsi que de réussir l'examen prévu à la seconde étape.

BUREAU DE DÉLIVRANCE DES PERMIS :

103. **RECOMMANDATION** : Le bureau de délivrance des permis devrait se consacrer à établir des exigences en matière d'éducation et à accréditer les fournisseurs de services éducatifs et les instructeurs. Ceci consisterait probablement, entre autres, à concevoir les programmes de formation et les instruments d'évaluation connexes, comme les tests et les examens, à déterminer si des dispenses de cours peuvent être accordées et à élaborer des critères et des examens constituant un défi. Toutefois, le bureau de délivrance des permis devrait encourager et autoriser les intervenants des secteurs privé et sans but lucratif à devenir des formateurs certifiés pour les gestionnaires de condominiums, mais aussi veiller à ce que les possibilités d'éducation soient accessibles, abordables et d'une excellente qualité.
104. **RECOMMANDATION** : Dans la mesure du possible, les formations devraient être dispensées à la fois dans une salle de classe et en ligne.
105. **RECOMMANDATION** : Le bureau de délivrance des permis devrait établir des exigences en matière d'éducation permanente pour les sociétés de gestion, ainsi que pour les gestionnaires et les organismes qui les forment. Des normes d'éducation permanente devraient être établies. Il faudrait que les gestionnaires, les sociétés ou les formateurs qui ne parviennent pas à respecter ces normes risquent de perdre leur permis.
106. **RECOMMANDATION** : Dans la mesure du possible, les cours d'éducation permanente devraient être proposés à la fois dans une salle de classe et en ligne.

GESTIONNAIRES AYANT UNE EXPÉRIENCE ANTÉRIEURE :

107. **RECOMMANDATION** : Toute personne ayant au moins 10 années d'expérience vérifiable en tant que gestionnaire de condominium devrait être dispensée des exigences en matière d'éducation relatives à la seconde étape du programme de délivrance de permis. Elle serait néanmoins tenue de satisfaire

RÉDIGER UN CODE DE DÉONTOLOGIE :

108. **RECOMMANDATION** : Le bureau de délivrance des permis devrait rédiger un code de déontologie visant les gestionnaires de condominiums et les sociétés de gestion. Le code devrait être fondé sur des normes de conduite qui soulignent clairement la situation de confiance occupée par les gestionnaires de condominiums.

ASSURANCE ET CAUTIONNEMENT :

109. **RECOMMANDATION** : Toutes les sociétés de gestion de condominiums devraient souscrire une assurance détournement et vol, une assurance responsabilité professionnelle et une assurance erreurs et omissions. Le bureau de délivrance des permis de l'organisme d'application proposé faisant partie du bureau des affaires concernant les condominiums devrait demander une preuve d'assurance dans le cadre des exigences en matière de délivrance de permis visant les gestionnaires de condominiums et les certificats d'autorisation. En consultation avec les assureurs, le bureau de délivrance des permis déterminerait le montant de la protection requise.

CONDOMINIUMS AUTOGÉRÉS :

110. **RECOMMANDATION** : Les administrateurs des condominiums autogérés doivent être dispensés de l'exigence d'obtenir un permis, à condition de ne percevoir aucune compensation financière en échange de leurs services de gestion.
111. **RECOMMANDATION** : Tout particulier ou toute société touchant une rémunération en échange de services de gestion doit obtenir un permis.
112. **RECOMMANDATION** : Les associations condominiales devraient être autorisées à s'autogérer, mais tout administrateur dont le travail est rémunéré devrait obtenir un permis.

CLARIFIER LES CONTRATS :

113. **RECOMMANDATION** : Les contrats de gestion devraient préciser ce qui suit :

- la durée de la convention;
- les frais à payer;
- les tâches à exécuter, en précisant notamment qui recouvre les dépenses communes (frais de fonctionnement du condominium);
- si le gestionnaire doit souscrire une assurance détournement et vol et, le cas échéant, le niveau d'assurance requis;
- la somme maximale en dollars que le gestionnaire peut dépenser sans l'autorisation du conseil d'administration;
- le pouvoir de signature du gestionnaire;
- les mécanismes de transfert des dossiers et registres de l'association et de cession de la propriété au moment de la résiliation du contrat;
- l'engagement de conformité du gestionnaire aux réglementations professionnelles qui s'appliquent; et
- la procédure de résiliation de tout contrat de services moyennant un préavis d'au moins 60 jours.

Ces conditions devraient également être incluses dans le code de déontologie visant les sociétés de gestion.



ANNEXE 2 : EXAMEN DE LA LOI SUR LES CONDOMINIUMS PARTICIPANTS À LA DEUXIÈME ÉTAPE

Veillez noter que la liste des membres du groupe d'experts et des groupes de travail est suivie par leur biographie respective.

Groupe d'experts

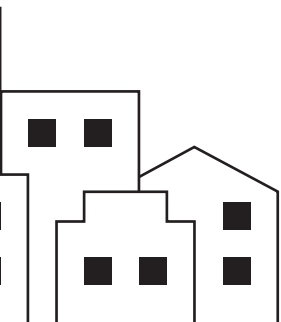
Anne-Marie Ambert, fondatrice d'un site Web d'information sur les condominiums
Colm Brannigan, médiateur/arbitre
Robert Buckler, courtier immobilier/administrateur de condominium nommé par le tribunal
Harold Cipin, représentant d'une société de gestion de condominiums
Armand Conant, avocat/administrateur de condominium nommé par le tribunal
Stephen Deveaux, promoteur
Harry Herskowitz, avocat
Christopher J. Jaglowitz, avocat
Aubrey LeBlanc, représentant de consommateurs
Audrey Loeb, avocate
Sally Thompson, ingénieure
John Warren, comptable agréé

Groupe de travail sur la gouvernance

Colm Brannigan, médiateur/arbitre
Robert Buckler, courtier immobilier/administrateur de condominium nommé par le tribunal
Armand Conant, avocat/administrateur de condominium nommé par le tribunal (*chef d'équipe*)
Anne Gottlieb, avocate/médiatrice/propriétaire de condominium
Aubrey LeBlanc, représentant de consommateurs (*chef d'équipe*)
Marilyn Lincoln, auteure/chroniqueuse – question des condominiums
Dean McCabe, représentant d'une société de gestion de condominiums
Allan Rosenberg, représentant d'une société de gestion de condominiums
Adam Wroblewski, représentant d'association de propriétaires

Groupe de travail sur le règlement des différends

Anne-Marie Ambert, fondatrice d'un site Web d'information sur les condominiums
Colm Brannigan, médiateur/arbitre (*chef d'équipe*)
Harold Cipin, représentant d'une société de gestion de condominiums
Armand Conant, avocat/administrateur de condominium nommé par le tribunal
Shervin Erfani, résident de condominium
Anne Gottlieb, avocate/médiatrice/propriétaire de condominium
Christopher J. Jaglowitz, avocat (*chef d'équipe*)
Steven Leistner, représentant d'agence immobilière



Groupe de travail sur la gestion financière

Carole Booth, membre du conseil d'administration d'un condominium
Stephen Chesney, comptable agréé
Stephen Deveaux, promoteur
Michael Kalisperas, représentant d'une société de gestion de condominiums
Stephen Karr, avocat
Cesar Kupfer Jarman, résident de condominium
Chris Rol, représentant de société d'assurance
Mark A. Salerno, spécialiste des questions de logement
Mark Shedden, représentant de société d'assurance
Sally Thompson, ingénieure (*chef d'équipe*)
John Warren, comptable agréé (*chef d'équipe*)

Groupe de travail sur la protection des consommateurs

Stephen Hamilton, représentant de promoteur
Harry Herskowitz, avocat (*chef d'équipe*)
Aubrey LeBlanc, représentant de consommateurs
Michael Lio, représentant de consommateurs
Audrey Loeb, avocate (*chef d'équipe*)
Vince Molinaro, promoteur
Linda Pinizzotto, courtière immobilière/représentante d'association de propriétaires
Maurizio Romanin, avocat
Mark A. Salerno, spécialiste des questions de logement
Sally Thompson, ingénieure

Groupe de travail sur la gestion des condominiums

Carole Booth, membre du conseil d'administration d'un condominium
Robert Buckler, courtier immobilier/administrateur de condominium nommé par le tribunal (*chef d'équipe*)
Harold Cipin, représentant d'une société de gestion de condominiums (*chef d'équipe*)
Tammy Evans, avocate
Sandra Gibney, représentante d'organisme de réglementation
Christopher J. Jaglowitz, avocat
Michael Kalisperas, représentant d'une société de gestion de condominiums
Dean McCabe, représentant d'une société de gestion de condominiums
Kathleen Stephenson, résidente de condominium
John Wannamaker, représentant d'une société de gestion de condominiums

ANNEXE 2 : EXAMEN DE LA LOI SUR LES CONDOMINIUMS

BIOGRAPHIES DES PARTICIPANTS

Anne-Marie Ambert, fondatrice, Condo Information Centre

Domaines de compétence : Anne-Marie exprime le point de vue des propriétaires, des résidents et des membres du conseil d'administration des condominiums. Elle possède une vaste connaissance des problèmes auxquels les propriétaires, les résidents, les membres du conseil d'administration et les gestionnaires font face, fondée sur les lettres reçues depuis le lancement, en 2009, du site Web www.condoinformation.ca. Anne-Marie a par ailleurs présidé le conseil d'administration de son condominium entre 2002 et 2008.

Carole Booth, présidente du conseil d'administration d'un condominium autogéré

Domaines de compétence : Carole exprime le point de vue des résidents et des membres du conseil d'administration du condominium.

Affiliations pertinentes : présidente du conseil d'administration du condominium, HCC n° 166, membre du conseil d'administration, Institut canadien des condominiums – Section Golden Horseshoe

Colm Brannigan, médiateur et arbitre agréé, Mediate.ca (services de règlement des différends)

Domaines de compétence : Colm possède des connaissances spécialisées dans les domaines des condominiums, de l'immobilier et du règlement extrajudiciaire des différends commerciaux.

Affiliations pertinentes : ADR Institute of Ontario et Institut d'Arbitrage et de Médiation du Canada

Robert Buckler, consultant en condominiums, Beredan Management & Consulting Inc. et courtier immobilier, Century 21 Heritage Group

Domaines de compétence : Robert est consultant en condominiums et offre des services spécialisés aux associations condominiales, aux promoteurs et aux propriétaires. Il est administrateur désigné pour les associations condominiales en difficulté, dont il rétablit lentement la santé à l'aide d'un modèle de réhabilitation à plusieurs volets. Robert est également courtier immobilier, chargé d'enseignement du cours de gestion immobilière offert par le Real Estate College de l'Ontario Real Estate Association (OREA), ainsi que formateur de droit des condominiums pour l'Association of Condominium Managers of Ontario (ACMO).

Affiliations pertinentes : OREA, ACMO, Conseil ontarien de l'immobilier, Toronto Real Estate Board, L'Association canadienne de l'immeuble, Institut canadien des condominiums – section régionale de Toronto, Institut des administrateurs de sociétés

Stephen Chesney (FCA), associé, Parker Garber & Chesney, LLP

Domaines de compétence : Stephen est un comptable agréé spécialisé en vérification des associations condominiales de l'Ontario.

Affiliations pertinentes : fellow de l'Institut des comptables agréés de l'Ontario

Harold Cipin, président, Times Property Management Inc.

Domaines de compétence : Harold participe à la gestion de condominiums depuis presque 20 ans. Il est l'ancien président de l'Association of Condominium Managers of Ontario (ACMO) et le président actuel de la National Association of Condominium Managers (NACM). En 2009, il a reçu le prix Registered Condominium Manager of the Year de l'ACMO et il continue de participer activement à des projets en cours qui touchent le secteur de la gestion des condominiums.

Affiliations pertinentes : ACMO, NACM

Armand Conant, associé, directeur du groupe du droit des condominiums, Shibley Righton LLP

Domaines de compétence : Armand pratique le droit des condominiums, au nom des associations condominiales et des groupes de propriétaires de tout l'Ontario. Il est administrateur désigné des associations condominiales en difficulté et auteur de nombreux articles, mémoires et exposés sur le droit des condominiums, dont une brochure comparant les lois sur les condominiums au Canada. Armand donne également des cours à l'intention des administrateurs de condominiums et enseigne le droit immobilier.

Affiliations pertinentes : membre du conseil d'administration et ancien président de l'Institut canadien des condominiums (Toronto), membre associé, Association of Condominium Managers of Ontario

Stephen Deveaux, vice-président, aménagement de terrain, Tribute Communities

Domaines de compétence : Stephen a occupé des postes supérieurs dans l'industrie de la construction et de l'aménagement pendant plus de 10 ans, dans les secteurs public et privé. Il est titulaire d'un diplôme de premier cycle en études urbaines et en géographie urbaine et économique de l'Université de Toronto, ainsi que d'une maîtrise en planification urbaine et rurale de l'Université Dalhousie.

Affiliations pertinentes : premier vice-président, Building Industry and Land Development Association (BILD), coprésident de la section de Toronto de BILD, coprésident, comité de la loi sur les condominiums (« Condo Act Committee ») de l'Ontario Home Builders' Association

Shervin Erfani, membre du Panel consultatif des résidents (Windsor)

Domaines de compétence : Shervin exprime le point de vue des propriétaires et des résidents des condominiums.

Tammy Evans, associée, Blaney McMurtry LLP

Domaines de compétence : La pratique de Tammy est axée sur tous les aspects de l'usage mixte et sur la question du développement et de la construction des condominiums. Elle sert une vaste gamme de clients, propriétaires fonciers, promoteurs, locataires et cautions aux prêteurs institutionnels et privés. Tammy a également joué un rôle essentiel en recueillant et en révisant les commentaires des intervenants, en rédigeant l'avant-projet de loi et en documentant le Bureau de la ministre sur la consultation précédente pour la *Loi de 1998 sur les condominiums* et les règlements connexes.

Affiliations pertinentes : Barreau du Haut-Canada, Association du Barreau canadien (Ontario), Women's Law Association of Ontario, présidente, Canadian Association of Women in Construction, Building Industry and Land Development Association, Ontario Home Builders' Association, Association canadienne des constructeurs d'habitations

Sandra Gibney, conseillère principale, gestion et planification stratégiques, Conseil ontarien de l'immobilier (COI)

Domaines de compétence : Sandra offre son expertise en réglementation professionnelle, en **élaboration et en mise en œuvre** des politiques, en planification stratégique et opérationnelle et en communications intégrées.

Anne Gottlieb, médiatrice/facilitatrice, Mediation At Work Ltd.

Domaines de compétence : Anne a obtenu une maîtrise en droit (LL.M.) en règlement extrajudiciaire des différends à l'Osgoode Hall Law School. Elle a reçu une formation de négociatrice et de médiatrice dans le cadre du « Program on Negotiation » de l'Harvard Law School et chez CDR Associates à Boulder, au Colorado. Conférencière et formatrice très recherchée en médiation et en résolution de conflits, Anne possède des compétences en matière de règlement de différends et de questions d'ordre commercial et sa pratique est de plus en plus axée sur le règlement de différends au sein des condominiums.

Affiliations pertinentes : Membre du conseil d'administration, Association du Barreau de l'Ontario, membre du conseil exécutif, ADR Institute of Ontario, ancienne présidente, section de l'arbitrage et de la médiation de l'Association du Barreau canadien, et section de l'arbitrage et de la médiation de Association du Barreau de l'Ontario.

Stephen Hamilton, chef des relations avec le gouvernement, Ontario Home Builders' Association (OHBA)

Domaines de compétence : Au sein de l'OHBA, Stephen coordonne les trois comités suivants : Ontario Renovators' Council, Training & Education Committee et Health & Safety Committee. Il est **également chargé de l'élaboration des politiques et de la défense des intérêts dans divers dossiers.**

Harry Herskowitz, associé directeur général, DelZotto, Zorzi LLP et président du conseil d'administration, Tarion Warranty Corporation

Domaines de compétence : La pratique d'Harry est axée sur l'immobilier, les prêts hypothécaires et les transactions commerciales, avec une attention particulière à l'aménagement de terrain et au droit des condominiums. Sa pratique comprend également l'arbitrage de conflits en transactions immobilières commerciales et les questions condominales ainsi que des avis juridiques sur divers aspects du droit immobilier.

Affiliations pertinentes : Association du Barreau de l'Ontario (section immobilière), ADR Institute of Ontario, fellow de l'Institut canadien des condominiums

Christopher J. Jaglowitz, avocat, Gardiner, Miller Arnold LLP

Domaines de compétence : Christopher est avocat et arbitre en matière de condominiums et il publie l'Ontario Condo Law Blog.

Affiliations pertinentes : Association du Barreau de l'Ontario, Institut canadien des condominiums, Association of Condominium Managers of Ontario

Michael Kalisperas, propriétaire et président, Royale Grande Property Management Ltd.

Domaines de compétence : Michael Kalisperas est propriétaire et président de la Royale Grande Property Management Ltd., une entreprise agréée en 2000 par l'Association of Condominium Managers of Ontario (ACMO). Il gère brillamment des associations condominiales depuis plus de 22 ans. Son entreprise est également agréée aux termes de la norme ISO 9001:2008 du système de gestion de la qualité ISO.

Affiliations pertinentes : Gestionnaire de condominium agréé (ACMO)

Stephen Karr, associé, Harris, Sheaffer LLP

Domaines de compétence : Stephen apporte son expertise en matière de droit et de construction de condominiums.

Affiliations pertinentes : Barreau du Haut-Canada, Association du Barreau canadien, fellow de l'Institut canadien des condominiums

Cesar Kupfer Jarman, membre du Panel consultatif des résidents (Toronto) et président, CJ Real Estate Investments

Domaines de compétence : Cesar exprime le point de vue des propriétaires et des résidents de condominiums et offre son expertise en matière de financement d'aménagement des immeubles.

Aubrey LeBlanc, président, Le Conseil des consommateurs du Canada

Domaines de compétence : Aubrey possède une expertise en garanties, codes et normes domiciliaires, en protection des consommateurs, en logement, en gestion des risques et en systèmes de qualification professionnelle.

Affiliations pertinentes : Le Conseil des consommateurs du Canada, Ontario Association of Home Inspectors, L'Association des officiers en bâtiments de l'Ontario

Steven Leistner, représentant, Institut canadien de l'immeuble (ICI)

Domaines de compétence : Steven possède une expertise en gestion immobilière, en études des fonds de réserve, en évaluation et en finance. Il donne également des cours dans tous ces domaines.

Affiliations pertinentes : Évaluateur professionnel (Institut canadien des évaluateurs), fellow de l'Institut canadien de l'immeuble (ICI), gestionnaire de condominium agréé (ICI), souscripteur de prêts hypothécaires agréé (ICI), planificateur de fonds de réserve agréé (ICI), enquêteur de fraude certifié (L'Association des enquêteurs de fraude certifiés du Canada), gestionnaire immobilier agréé (ICI)

Marilyn Lincoln, chroniqueuse sur les condominiums, National Post, London Free Press, Kitchener Record, Hi-Rise Community Newspaper, Kitchener

Domaines de compétence : Marilyn exprime le point de vue des propriétaires de condominium et des membres des conseils d'administration. À titre d'auteure de « The Condominium Self Management Guide », 2^e édition, elle possède une vaste connaissance en gestion des condominiums.

Affiliations pertinentes : Consultante, Waterloo North Condominium Corporation n° 76

Michael Lio, directeur général, Homeowner Protection Centre

Domaines de compétence : Michael défend les intérêts des consommateurs et il les représente depuis presque 25 ans au sein de plusieurs commissions, conseils et comités. Il est également ingénieur spécialisé en science du bâtiment et a travaillé en tant que consultant pendant plus de trois décennies à des projets et à des études liés au logement.

Affiliations pertinentes : Membre du conseil d'administration, Tarion Warranty Corporation, membre des comités du *Code du bâtiment de l'Ontario* et du *Code national du bâtiment* (Partie 9)

Audrey Loeb, avocate-conseil associée, Miller Thomson LLP

Domaines de compétence : Audrey conseille les acquéreurs et les vendeurs sur des questions de pratique de l'immobilier, les promoteurs sur la construction de condominiums et les associations condominiales sur des questions de gouvernance et d'exploitation d'entreprise. Elle est également l'auteur de « *The Condominium Act: A User's Manual* » et de « *Condominium Law and Administration* ».

Affiliations pertinentes : Institut canadien des condominiums

Dean McCabe, ancien président, Association of Condominium Managers of Ontario (ACMO) et vice-président des opérations, Wilson-Blanchard Management

Domaines de compétence : Dean est un spécialiste de la gestion de condominiums, offrant éducation et formation dans le cadre de cours destinés aux gestionnaires de condominiums agréés de l'ACMO et au niveau collégial. Il a acquis de vastes connaissances en matière de gouvernance et d'exploitation de condominiums pendant ses 20 années de gestion et de leadership dans ce domaine.

Affiliations pertinentes : Gestionnaire de condominium agréé (ACMO), associé de l'Institut canadien des condominiums

Vince Molinaro, président, Molinaro Group

Domaines de compétence : Depuis ses débuts en tant que manœuvre jusqu'à son poste actuel de président, Vince a acquis plus de 20 ans d'expérience industrielle auprès du Molinaro Group, une société de construction d'immeubles commerciaux et de condominiums.

Affiliations pertinentes : 2^e vice-président, Ontario Home Builders' Association

Linda Pinizzotto, courtière immobilière et fondatrice, présidente et présidente du conseil d'administration, Condo Owners Association (Ontario)

Domaines de compétence : Linda est courtière immobilière® depuis 33 ans. Elle a reçu plusieurs prix de distinction remis aux meilleurs courtiers du Groupe Sutton. Elle rédige actuellement le cours sur les condominiums du Real Estate College de l'Ontario Real Estate Association. Elle a fondé la Condo Owners Association (COA), un organisme sans but lucratif qui représente les droits et défend les intérêts des propriétaires de condominium. En plus de participer fréquemment à des **événements médiatiques** et d'animer l'**émission de radio** « *Condo Xpert* », Linda est une chroniqueuse qui participe activement à plusieurs groupes d'intervenants municipaux et provinciaux, y compris le comité consultatif du Homeowners Protection Centre. Elle préside les conseils d'administration de deux condominiums prestigieux depuis plus de 17 ans.

Affiliations pertinentes : Directrice et présidente des relations avec le gouvernement (« *Government Relations* »), Mississauga Real Estate Board (MREB), présidente déléguée du MREB auprès de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI) et de l'Ontario Real Estate Association (OREA), membre du Government Relations Committee du Toronto Real Estate Board (TREB), membre du Conseil ontarien de l'immobilier (COI)

Chris Rol, conseiller principal en matière de politiques, Bureau d'assurance du Canada

Domaines de compétence : Chris possède des compétences en assurance de biens et de risques divers.

Maurizio Romanin, avocat, Maurizio Romanin Law Office

Domaines de compétence : Maurizio exerce présentement le droit et assume les fonctions de président et chef de la direction de la firme LawyerDoneDeal Corp et de président du conseil d'administration d'Attorneys Title Guaranty Fund. Il possède une vaste expérience dans les domaines du droit immobilier commercial, du développement des condominiums et des biens-fonds en tenure franche, et du financement bancaire.

Affiliations pertinentes : Membre exécutif, Association du Barreau de l'Ontario (section immobilière)

Allan Rosenberg, vice-président, Del Property Management Inc.

Domaines de compétence : Allan possède 35 ans d'expérience dans les domaines de la gestion d'immeubles résidentiels, de la location et des condominiums.

Affiliations pertinentes : Secrétaire du conseil d'administration, Association of Condominium Managers of Ontario (ACMO), président de l'Ethics Committee de l'ACMO, gestionnaire de condominium agréé (ACMO), associé de l'Institut canadien des condominiums

Mark A. Salerno, gestionnaire pour l'Ontario, Communications et marketing, Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL)

Domaines de compétence : Mark est un spécialiste en habitation ayant des compétences considérables en matière de logement durable et de conception communautaire. Il est titulaire d'une maîtrise en architecture et d'un baccalauréat en technologie et est membre de l'Institut royal d'architecture du Canada.

Affiliations pertinentes : Membre du conseil d'administration, Human Services Planning Board, membre du conseil d'administration, Green Light on a Better Environment (GLOBE), membre du conseil d'administration, Sustainable Housing Foundation (SHF), membre du conseil d'administration, EcoSmart Foundation

Mark Shedden, président-directeur général, Atrons-Counsel Insurance Brokers Inc.

Domaines de compétence : Mark possède des compétences en condominiums à vocation résidentielle et commerciale, en assurance des particuliers (automobile et biens personnels), et en assurance dommages.

Affiliations pertinentes : Insurance Institute of Ontario, Insurance Brokers Association of Ontario, Association of Condominium Managers of Ontario, Institut canadien des condominiums

Kathleen Stephenson, membre du Panel consultatif des résidents (Ottawa)

Domaines de compétence : Kathleen exprime le point de vue des propriétaires et des résidents des condominiums. Elle possède également des compétences en développement organisationnel auprès d'établissements et d'associations du secteur bénévole et communautaire, notamment à l'échelle nationale et internationale, en planification stratégique et évaluation, en élaboration de politiques, en communications, en facilitation des processus de prise de décision participative, ainsi qu'en protection du consommateur dans l'élaboration des politiques publiques et des processus de changement réglementaire.

Sally Thompson, vice-présidente administratrice, Halsall Associates

Domaines de compétence : Sally possède des compétences en études des fonds de réserve, en vérifications de gestion, en processus de garantie Tarion, de même qu'en surveillance technique de travaux de **réparation**, d'entretien et de remplacement importants.

Affiliations pertinentes : Professional Engineers Ontario, Institut canadien des condominiums

John Wannamaker, directeur de secteur, Berkley Property Management Inc.

Domaines de compétence : Grâce à ses 24 années d'expérience en immobilier et en gestion immobilière, John possède des compétences en gestion de condominiums et d'immeubles résidentiels, de même qu'en gestion de l'actif d'immobilier sans but lucratif, commercial et industriel. Ses titres professionnels sont : gestionnaire immobilier agréé (reconnu internationalement), gestionnaire de condominium agréé (à l'échelle provinciale) et planificateur associé de fonds de réserve (à l'échelle provinciale).

Affiliations pertinentes : Institut canadien de l'immeuble, Institut de la gestion des biens immobiliers (IREM États-Unis)

John Warren, associé, Adams & Miles LLP, comptables agréés

Domaines de compétence : John est le fondateur du groupe des condominiums du cabinet qui offre des services de vérification, de comptabilité et d'autres services connexes à **plus de 300 condominiums**. Ces services sont particulièrement axés sur des questions de gouvernance et de gestion des condominiums. Il dirige également le comité des normes professionnelles du cabinet.

Affiliations pertinentes : Président, comité de l'Institut des comptables agréés de l'Ontario chargé des directives de comptabilité et de vérification pour les associations condominales de l'Ontario, Institut canadien des condominiums, Association of Condominium Managers of Ontario

Adam Wroblewski, président et cofondateur, Canadian Alliance for Condominium Owners Rights (CAF COR)

Domaines de compétence : Adam est président et membre du conseil d'administration de l'association condominale d'un immeuble de grande hauteur, à Toronto, depuis six ans. En collaboration avec Toronto Hydro et l'Université Ryerson, il participe également activement à l'**élaboration de programmes d'économie d'énergie pour les condominiums**.

