

**EXAMEN DE LA LOI SUR LES
CONDOMINIUMS DE L'ONTARIO**
Tables rondes des intervenants

Sommaire

INTRODUCTION

Dans le cadre de la première étape de l'examen de la *Loi sur les condominiums*, le Forum des politiques publiques, en consultation avec le ministère des Services aux consommateurs, a organisé et tenu une série de quatre tables rondes des intervenants, d'une durée d'une journée chacune, dans le but de définir les principaux enjeux et d'explorer les solutions possibles. Ces tables rondes ont eu lieu à Toronto le 31 octobre et les 7, 14 et 21 novembre 2012. Elles réunissaient 25 intervenants, représentatifs dans leur ensemble et susceptibles de donner une perspective équilibrée et éclairée des enjeux, des possibilités et des idées de solutions trouvés dans la collectivité condominiale. Les participants comprenaient des représentants d'associations de propriétaires, de l'industrie du bâtiment, du secteur de la gestion de condominiums, de groupes de défense des consommateurs et du ministère des Services aux consommateurs, ainsi que des spécialistes du droit, des finances, de l'ingénierie et de la médiation provenant du secteur des condominiums. On trouvera la liste complète des participants ainsi que leurs notices biographiques à la suite du présent document.

Compte tenu des nombreuses façons de participer à l'examen de la *Loi sur les condominiums*, le Forum a choisi un groupe d'intervenants dont l'apport représenterait un échantillon équilibré des intérêts et des points de vue de la collectivité condominiale, plutôt que d'essayer d'entendre toutes les opinions possibles. Les participants ont examiné un éventail de sujets relatifs à la protection des consommateurs, à la gestion financière, aux compétences des gestionnaires de condominiums, à la gouvernance ainsi qu'au règlement des différends. Le fait de tenir plusieurs séances de travail avec un même groupe d'intervenants a permis d'obtenir un engagement significatif qui a aidé à trouver un terrain d'entente et à définir les sources de tensions.

Le processus

Avant la tenue des quatre tables rondes, le Forum a mené des entrevues téléphoniques avec 22 intervenants afin de mieux comprendre les divers intérêts en jeu et les positions correspondantes sur les principaux défis auxquels la collectivité condominiale fait face. Ces entrevues ont permis au Forum non seulement de choisir d'éventuels participants aux tables rondes des intervenants, mais également de se faire une idée plus précise des thèmes à aborder et de la forme à donner à chaque séance. De plus, le fait d'offrir aux intervenants une tribune où ils pouvaient exprimer sans crainte leurs préoccupations a contribué à instaurer un climat de confiance à l'égard du processus d'examen et à mettre l'accent sur les intérêts communs.

La première table ronde visait en premier lieu à définir les principaux enjeux et les options possibles en plus d'énoncer les objectifs et les attentes du processus d'engagement. Après un exposé des résultats des entrevues, les participants ont travaillé en petits groupes en vue de clarifier les points mal compris et d'échanger des idées sur les solutions possibles. Lors des tables rondes 2 et 3, les participants ont discuté des thèmes et des enjeux précis en plus de détail afin de déterminer les zones préliminaires d'accord et de désaccord. La dernière table ronde a permis aux participants de passer en revue les constatations issues des deux séances précédentes, et de classer par ordre de priorité les enjeux, les options et les causes résiduelles de tension en vue de leur examen approfondi dans le cadre de l'étape 2 du processus. De plus, les intervenants ont été informés des principales conclusions émanant du panel consultatif des résidents, un fil de discussion parallèle dirigé par la société MASS LBP et faisant appel à 36 résidents de condominium, choisis au hasard.

RÈGLEMENT DES DIFFÉRENDS

Les discussions ont principalement porté sur la nécessité de remédier à l'inefficacité des méthodes de médiation et d'arbitrage actuellement prévues par la *Loi sur les condominiums*. Les participants

s'inquiétaient du fait que des conflits mineurs dégénèrent en des procédures judiciaires accusatoires, longues et coûteuses, ainsi que des lacunes en matière d'exécution et de reddition de comptes dans les cas de non-conformité de la part des conseils d'administration et des gestionnaires, facteurs qui tendent à miner la confiance au sein des collectivités condominiales. Le déséquilibre des pouvoirs entre les conseils d'administration et les propriétaires est aussi considéré comme un enjeu clé, particulièrement lorsqu'il est question de capacité financière et d'intérêts personnels. S'accordant pour dire que la formation et l'intervention rapide pourraient contribuer à réduire les conflits, les participants ont proposé un éventail d'options, notamment des outils et des ressources informatives en ligne, l'évaluation neutre des cas en début de processus par un agent chargé du règlement des litiges, un tribunal spécialisé financé par les utilisateurs comme solution de rechange aux procédures judiciaires traditionnelles, et éventuellement l'intégration de certains ou de l'ensemble de ces mécanismes dans un bureau indépendant voué aux condominiums. Si elle n'est actuellement pas obligatoire dans tous les cas, la médiation, lorsqu'elle est neutre et entreprise de bonne foi, s'avère une méthode efficace pour résoudre les différends dans les collectivités condominiales, d'après la plupart des participants.

Étant donné la diversité des enjeux et les avantages inhérents à des points d'accès multiples pour le règlement des différends, les participants ont suggéré une gamme d'options et recommandé des lignes directrices claires pour déterminer les mesures à prendre. Les conflits pouvant découler de malentendus, de renseignements erronés ou de cas d'inconduite, les solutions devraient prendre en compte la complexité des questions en cause. Quels que soient les mécanismes utilisés, il importe, selon les participants, qu'ils soient accessibles, que les mesures soient prises en temps voulu, que le public soit sensibilisé, et que l'on tienne compte des différences entre les collectivités condominiales sur le plan des capacités et des besoins. Afin de mieux comprendre quelles méthodes de règlement des différends fonctionnent et lesquelles ne fonctionnent pas, il pourrait être utile de constituer une base de données sur les résultats. Une loi modifiée permettra vraisemblablement de réduire le nombre de conflits; néanmoins, les mécanismes disponibles, qu'ils soient rassemblés ou non dans un bureau voué aux condominiums, devront tenir compte du déséquilibre des pouvoirs et des ressources entre les parties, régler efficacement les cas de non-conformité, et établir des lignes directrices plus claires pour le règlement des différends complexes.

Questions prioritaires

- Certains propriétaires, directeurs et gestionnaires de condominiums sont mal informés de leurs droits et responsabilités ainsi que de règles et de règlements administratifs précis.
- Dans leur forme actuelle, la médiation et l'arbitrage sont souvent longs et coûteux, et ne garantissent ni l'observation des règles, ni le recouvrement des coûts.
- On constate un déséquilibre des pouvoirs en ce qui a trait au règlement des différends, puisque les conseils d'administration ont les ressources nécessaires pour embaucher des avocats et le pouvoir d'intimider les propriétaires.

Solutions possibles

- Offrir des outils et des renseignements en ligne pour informer les propriétaires et les conseils d'administration à propos de la Loi, des règlements qui en découlent et des règlements administratifs.
- Mettre un agent chargé du règlement des litiges, choisi par les propriétaires, en poste dans un bureau voué aux condominiums afin d'assurer une évaluation rapide et impartiale du bien-fondé des différends avant le recours à la médiation.

Questions pour la poursuite des discussions

- Certains préconisent l'affectation d'un agent chargé du règlement des litiges à chaque association condominiale tandis que d'autre préféreraient voir cette fonction incluse dans l'éventail de mécanismes et de services offert par un bureau indépendant.
- Bien qu'il demeure nécessaire d'améliorer l'accès à la médiation et à l'arbitrage, un tribunal financé par les utilisateurs et habilité à imposer des amendes constituerait une solution de rechange aux procédures judiciaires.
- Comme il n'est vraisemblablement pas réaliste d'envisager un financement public des solutions proposées, il faudrait examiner différentes options d'auto-financement comme l'imposition d'une contribution, une assurance et le modèle de l'utilisateur payeur.
- Étant donné que les propriétaires qui n'observent pas les règles doivent assumer les frais judiciaires qui en découlent, il faudrait envisager d'exiger la même responsabilité de la part des conseils d'administration en cas de non-conformité.

GOVERNANCE DES CONDOMINIUMS

L'apathie, voire l'absence des propriétaires, ainsi que l'incompétence et l'inconduite de certains conseils d'administration sont au nombre des principaux sujets de discussion. Un obstacle courant à la gouvernance efficace des condominiums tient au désengagement des propriétaires, qui rend difficile l'atteinte du quorum aux réunions de propriétaires, facilite la manipulation des procurations par les conseils d'administration, et représente un défi pour les demandes de convocation d'une assemblée. Certains participants ont également souligné l'importance de l'engagement des propriétaires pour prévenir les abus de la part d'autres propriétaires. Bien que de nombreuses raisons expliquent l'apathie des propriétaires, certains participants ont fait valoir que le marketing des condominiums contribue probablement à la perception de la copropriété comme un mode de vie sans tracas, en particulier chez ceux qui ne sont pas bien informés des droits et des responsabilités des propriétaires de condominiums.

Les administrateurs à l'expérience et aux connaissances limitées qui sont responsables de la gestion d'importants budgets constituent un autre sujet de préoccupation commun. Conscients du fait que les besoins liés aux condominiums neufs et aux condominiums en revente peuvent différer, les participants ont souligné l'importance d'une formation personnalisée pour les nouveaux administrateurs en plus de cours standardisés sur l'éthique, les communications, la gestion financière ainsi que la prévention et le règlement des différends. On a également fait valoir que la formation doit être accessible et abordable, certains participants suggérant une formation en ligne comme option. D'autres ont suggéré d'envisager l'établissement d'une charte des droits et des responsabilités des résidents, des propriétaires, des administrateurs et des gestionnaires.

Pour accroître la transparence des activités des conseils d'administration, les participants s'accordent pour dire qu'il faut faciliter l'accès aux dossiers, en particulier aux documents financiers, bien que certains avis divergent quant au rôle des gestionnaires à cet égard. Le défi consiste à assurer la transparence tout en tenant les conseils d'administration et les gestionnaires à l'abri des demandes déraisonnables et en protégeant les renseignements personnels des propriétaires. On juge également d'importance prioritaire d'assurer la participation des propriétaires à l'établissement de l'ordre du jour des assemblées générales annuelles et de trouver des solutions aux problèmes de gouvernance que posent les complexes multiphases et à usage mixte.

Questions prioritaires

- L'apathie et l'absentéisme croissant des propriétaires empêchent l'atteinte du quorum aux réunions, permettent la manipulation des procurations et rendent plus difficiles les demandes de convocation d'assemblées.

- Bon nombre d'administrateurs ne possèdent pas l'expérience et les connaissances nécessaires pour assumer l'ensemble des fonctions et des tâches que doit encadrer le conseil d'administration.
- L'accès restreint aux dossiers, les retards dans la communication des procès-verbaux et les possibilités limitées de participation à l'établissement de l'ordre du jour des réunions portent atteinte à la transparence des conseils d'administration.

Solutions possibles

- Établir des critères plus stricts d'admissibilité aux conseils d'administration, rédiger un document en langage clair énonçant les rôles et les responsabilités, dispenser une formation de base aux nouveaux conseils d'administration et encourager la formation continue.
- Assurer l'accès aux dossiers qui sont du domaine public et aux comptes rendus de réunions en imposant des sanctions en cas de non-conformité et en affichant les documents publics sur le Web.
- Exiger que le préavis de la tenue des réunions soit donné suffisamment tôt pour permettre à tous de faire inscrire des points à l'ordre du jour et de proposer des candidatures aux élections du conseil d'administration.
- Standardiser le formulaire de procuration et imposer des exigences et des méthodes de vérification plus strictes afin d'empêcher la manipulation des votes.
- Établir une charte des droits et des responsabilités de tous les intervenants afin de sensibiliser ceux-ci aux implications de la copropriété et de la vie en collectivité.

Questions pour la poursuite des discussions

- Bien que les participants appuient l'idée d'une formation pour les administrateurs, ils sont moins sûrs qu'elle doive être obligatoire, étant donné le caractère volontaire du poste et le manque général d'intérêt des éventuels candidats aux conseils d'administration.
- La perspective de réaliser des économies sur les frais d'assurance pourrait servir d'incitatif aux conseils d'administration pour suivre une formation. Cependant, l'évaluation des risques est en soi un défi qui peut entraîner des frais excédentaires; de même, des normes plus strictes peuvent entraîner un surcroît de responsabilité.
- L'adoption de normes de qualité en matière de gouvernance par l'entremise d'un processus comme la certification ISO pourrait permettre de promouvoir les meilleures pratiques et de rehausser la valeur marchande. Il importerait toutefois d'établir des distinctions selon le type, l'âge et les dimensions des condominiums.

GESTION DES CONDOMINIUMS

Étant donné le rôle important que jouent les gestionnaires de condominiums dans l'exercice quotidien des fonctions financières, administratives et opérationnelles, les participants s'entendent sur la nécessité des normes d'éthique, de l'accréditation et éventuellement de la réglementation, compte tenu en particulier des accusations de corruption et de conflit d'intérêts. S'étant dits unanimement en faveur d'une formation, les participants ont discuté des modèles possibles, de la formation en ligne et de la formation continue ainsi que des options pour les personnes qui possèdent beaucoup d'expérience. Les exigences en matière d'éthique viendraient encore rehausser le niveau de professionnalisme des gestionnaires de condominiums en plus d'assurer le respect des normes établies dans l'ensemble de l'industrie.

Bien que le manque de qualifications soit une préoccupation réelle, certains participants ont fait valoir que les propriétaires et les conseils d'administration doivent également reconnaître les contraintes auxquelles les gestionnaires de condominiums font face. Par exemple, les gestionnaires sont parfois confrontés à un conflit d'intérêts entre leurs obligations envers le constructeur, le conseil d'administration et les propriétaires. Comme les conseils d'administration tendent à remplacer les sociétés de gestion retenues par les constructeurs, les gestionnaires de condominiums sont parfois placés dans des situations préexistantes assorties de difficultés non résolues. La formation des propriétaires et des conseils d'administration est également nécessaire afin d'assurer un juste équilibre, notamment pour que les demandes demeurent raisonnables et que les décisions soient prises dans l'intérêt véritable de l'association condominiale.

Questions prioritaires

- Comme il n'y a pas de formation obligatoire, les gestionnaires de condominiums n'ont parfois pas les connaissances et les compétences nécessaires pour veiller aux opérations quotidiennes des associations.
- Il est difficile, étant donné le manque d'encadrement, de prévenir les conflits d'intérêts et les agissements contraires à l'éthique chez les gestionnaires de condominiums.

Solutions possibles

- Exiger que les gestionnaires de condominiums possèdent certaines qualifications, notamment la connaissance de la Loi, des principes de la gestion financière et du règlement des différends, ainsi que d'un éventuel code de déontologie.
- Mettre en place un processus d'accréditation par l'entremise d'établissements tiers comme des collèges, des universités ou d'autres organismes autorisés.
- Imposer des normes minimales d'exercice des fonctions de gestion au moyen de mécanismes de surveillance prévoyant par exemple des examens ou la délivrance d'un permis.

Questions pour la poursuite des discussions

- Bien que les questions soulevées concernent la gestion des condominiums en général, il pourrait être nécessaire d'appliquer des règlements distincts aux sociétés de gestion et aux gestionnaires individuels, compte tenu des écarts sur le plan des rôles et des compétences.
- Des divergences subsistent sur ce qui constituerait un niveau approprié de formation; certains recommandent un cours de base tandis que selon d'autres, une formation plus poussée serait nécessaire.
- Bien qu'une formation obligatoire risque d'entraîner une hausse des frais de gestion, ces coûts pourraient être compensés par la réduction du nombre de différends à régler. Par ailleurs, comme le marché des condominiums continue de croître, le nombre de gestionnaires qualifiés pourrait ne pas suffire à combler la demande.
- Une assurance contre les détournements, souscrite par les sociétés de gestion, les gestionnaires individuels et les conseils d'administration, procurerait une protection financière accrue aux associations condominiales.

GESTION FINANCIÈRE

La plupart des points d'ordre financier dont les participants ont discuté se rapportent à la gestion des fonds de réserve et aux dépenses communes. Il a également été question des excédents et des fonds de prévoyance. Bon nombre de participants se préoccupent de la contribution minimale actuellement exigée et du manque d'obligation de rendre compte des fonds de réserve au cours de la première

année. Ils soulignent également la nécessité de définir ce qui constitue un financement suffisant ainsi que la portée de l'étude du fonds de réserve. En outre, on a discuté de la possibilité de considérer les modifications exigées par la loi et les technologies vertes comme des dépenses imputables au fonds de réserve. La mise en commun de fonds de réserve permettrait de partager les services professionnels, de réduire les frais administratifs et d'accroître le rendement des investissements, mais on ne sait pas exactement comment réaliser une telle stratégie.

En ce qui a trait aux dépenses communes, les participants ont souligné le manque de clarté concernant les fonds qu'il convient d'utiliser pour des modifications autres que les réparations et l'entretien, compte tenu en particulier des travaux d'amélioration effectués prématurément dans certains condominiums. Afin de préciser les obligations financières, on a recommandé d'établir un règlement administratif sur l'« unité standard » et de clarifier à qui incombe la responsabilité de dommages occasionnés à des parties communes par suite d'un acte ou d'une omission d'un propriétaire. La corruption et l'abus des privilèges sont au nombre des autres questions soulevées par les participants. Bien qu'ils s'entendent largement sur les enjeux clés en matière de gestion financière, ils ont exprimé des opinions divergentes en explorant les solutions possibles. Étant donné les différences entre les propriétaires et les conseils d'administration sur le plan de l'habilitation, une discussion plus approfondie s'impose pour trouver une approche équilibrée qui permette d'empêcher les abus de pouvoir sans imposer de restrictions aux conseils d'administration responsables.

Questions prioritaires

- Fixer à 10 p. 100 du budget de fonctionnement la contribution minimale au fonds de réserve pour la première année est non seulement arbitraire, mais probablement insuffisant pour certains condominiums.
- Le manque de clarté entourant la notion de « financement suffisant » et le financement progressif pratiqué dans les plus vieux condominiums contribuent aux déficits chroniques des fonds de réserve.
- Les restrictions improductives touchant l'utilisation du fonds de réserve, par exemple l'interdiction de l'utiliser pour financer des améliorations recourant à des technologies vertes qui produiraient des bienfaits réels à long terme pour l'association.
- Les pouvoirs discrétionnaires d'utilisation du fonds de réserve, les dépenses communes et l'enregistrement des privilèges peuvent faire l'objet d'abus de la part des conseils d'administration.
- La responsabilité n'est pas clairement définie dans les cas où une partie commune ou une unité d'habitation subit des dommages par suite de l'entretien inadéquat d'une autre unité ou d'un acte commis par l'occupant.

Solutions possibles

- Exiger des promoteurs qu'ils réalisent une étude du fonds de réserve et augmenter le montant minimum de la contribution à verser la première année pour assurer une protection supplémentaire contre les déficits.
- Clarifier la portée de l'étude du fonds de réserve afin d'uniformiser l'approche que doivent suivre les différents professionnels autorisés à réaliser ces études.
- Définir ce qu'on entend par un financement suffisant du fonds de réserve, afin de prévenir la manipulation et le délestage de coûts sur des propriétaires futurs.

- Permettre le recours au fonds de réserve pour des modifications exigées en vertu de nouveaux règlements ou pour l'application de technologies vertes lorsque les exigences en matière de certification et de recouvrement sont clairement établies.
- Envisager la possibilité de mettre des fonds de réserve en commun pour maximiser le rendement des investissements, partager les services professionnels et réduire les frais administratifs.
- Établir des paramètres clairs pour les dépenses relatives aux parties communes en définissant et en limitant les modifications qui ne constituent pas des réparations ni de l'entretien.
- Relever le seuil sous lequel on peut entreprendre des modifications sans aviser les propriétaires afin de simplifier le processus décisionnel pour les dépenses mineures.
- Exiger que les promoteurs enchâssent une définition de l'unité standard dans la déclaration ou dans un règlement administratif afin de clarifier les obligations en matière d'entretien, de réparation et d'assurances.
- Clarifier la responsabilité dans les cas où l'entretien d'une unité ou un acte commis par son occupant a des répercussions sur des parties communes ou sur d'autres unités.

Questions pour la poursuite des discussions

- En vue d'assurer une protection supplémentaire contre la mauvaise gestion financière, examiner les mécanismes permettant d'aviser les propriétaires ou d'obtenir leur approbation pour les dépenses qui représentent un écart considérable par rapport à l'étude du fonds de réserve.
- Les avis diffèrent quant à la définition d'un changement important et au seuil d'approbation qui serait approprié, étant donné les préoccupations concernant d'une part les abus commis par les conseils d'administration et, d'autre part, les restrictions inutiles qui entravent la prise de décisions.
- L'assouplissement des exigences relatives aux demandes de convocation d'une assemblée conférerait plus de pouvoirs aux propriétaires; cependant, un tel assouplissement pourrait également donner lieu à un transfert trop fréquent des pouvoirs au sein du conseil d'administration et à la dominance d'une minorité forte.
- Afin d'éviter les lacunes sur le plan de l'assurance-responsabilité, il faudrait envisager de rendre obligatoire l'assurance des unités si l'on établit qu'il incombe au propriétaire responsable de dommages touchant des parties communes ou d'autres unités de payer le déductible.

PROTECTION DES CONSOMMATEURS

Afin de s'assurer que les acheteurs comprennent bien les conditions liées à l'acquisition de leur condominium, il faut simplifier davantage les documents qui doivent leur être remis et les rendre plus clairs. Les participants ont exprimé leurs préoccupations concernant la complexité de ces documents, le coût des services juridiques, le manque de diligence raisonnable de la part des acheteurs et les obstacles linguistiques auxquels tous les propriétaires font face, en particulier ceux dont la langue première n'est pas l'anglais. La plupart des participants étaient d'accord pour que l'on établisse des lignes directrices claires sur les points à inclure dans le sommaire de l'état de divulgation; certains ont suggéré en outre que les documents soient rédigés de bonne foi dans un langage clair et que l'on exige un accusé de réception formel et signé. Le fait de rendre obligatoires les ententes relatives aux installations communes ou d'exiger une divulgation claire des conditions à cet égard permettrait également de mieux définir les responsabilités dans des projets de condominiums de plus en plus complexes. Bien que la production en temps voulu des certificats d'état intéresse surtout les acheteurs de condominiums en

revente, les participants étaient majoritairement d'accord pour que l'on impose une sanction aux gestionnaires et aux conseils d'administration en cas de non-conformité.

Le report de frais à la deuxième année est de plus en plus courant en raison du nombre et de la complexité croissants des projets de condominiums. La pratique de plus en plus répandue consistant à reporter la vente ou la location de certaines commodités aux associations condominiales permet d'offrir des prix compétitifs; d'autre part, les propriétaires risquent de voir leurs charges de copropriété augmenter de façon inattendue la deuxième année. Selon certains participants, assortir d'une hypothèque ou d'un bail des installations jugées nécessaires ou présentées comme incluses dans le prix d'achat constitue également une pratique déloyale. Bien qu'il soit peut-être trop draconien d'interdire formellement ces pratiques, on s'accorde en général pour dire que tous les frais doivent être inclus dans le budget dès la première année et qu'il faut assurer une divulgation claire et des modalités de paiement raisonnables dans les cas où le report de coûts ou le financement progressif sont jugés nécessaires.

Questions prioritaires

- Certains acheteurs ne lisent même pas les documents d'achat et de vente de leur condominium. La terminologie utilisée est trop difficile à comprendre et il en coûte trop cher de se la faire expliquer par un avocat.
- Les propriétaires doivent souvent faire face à une augmentation inattendue de leurs charges de copropriété en raison d'un report de frais ou de la pratique consistant à assortir d'une hypothèque ou d'un bail certaines installations dont il est raisonnable de croire qu'elles étaient comprises dans le prix d'achat.
- Dans les complexes dotés d'installations communes, il arrive souvent que ces installations ne fassent l'objet d'aucune entente ou que les conditions ne soient pas clairement divulguées.
- Les certificats d'état doivent être produits dans un délai de 10 jours, mais ils ne sont pas toujours délivrés en temps voulu.

Solutions possibles

- Établir des lignes directrices plus claires sur les points à inclure dans le sommaire de l'état de divulgation.
- Créer une plate-forme en ligne pour permettre aux acheteurs de rechercher des renseignements précis et pour faciliter l'accès des propriétaires à des documents importants.
- Exiger que tous les coûts soient inclus dans le budget dès la première année et que les éléments requérant un financement progressif soient clairement indiqués.
- Exiger que les installations communes fassent l'objet d'une entente ou que les conditions soient communiquées clairement, afin de définir les responsabilités.
- Imposer une sanction aux gestionnaires et aux conseils d'administration qui ne produisent pas les certificats d'état en temps voulu.

Questions pour la poursuite des discussions

- La divulgation de renseignements supplémentaires par les agents de vente pourrait permettre de préciser leur rôle dans le processus et de clarifier certains éléments qu'il importe aux acheteurs de prendre en considération.
- Des divergences subsistent à l'égard du délai de délivrance des certificats d'état; certains soulignent la nécessité d'un délai plus court tandis que d'autres soutiennent qu'il faut plus de temps pour mener les inspections et les consultations.

- Envisager d’inclure dans les certificats d’état des renseignements plus détaillés sur les cotisations spéciales à venir et les coûts engagés pour des procédures judiciaires en cours.

PROCHAINES ÉTAPES

Sans parvenir à un consensus sur les enjeux et les recommandations à ce stade précoce du processus, les discussions candides entre les participants leur ont permis de déterminer le niveau de priorité des différents enjeux, de cerner les sources de tension et de proposer d’éventuelles solutions en vue d’un examen plus approfondi. Axées sur les enjeux et les options de haut niveau, les discussions des tables rondes ont révélé les points de vue convergents et divergents des intervenants sur le règlement des différends, la gouvernance des condominiums, les qualifications des gestionnaires, la gestion financière et la protection des consommateurs. Les résultats des tables rondes, ajoutés à ceux de tous les autres volets de la première phase, alimenteront le prochain stade du processus d’examen, qui consistera à rassembler des intervenants possédant les compétences nécessaires pour étudier les priorités identifiées et déterminer les meilleures options en vue d’améliorer la Loi.

LISTE DES PARTICIPANTS

Anne-Marie Ambert, fondatrice, Condominium Information Centre

Colm Brannigan, membre du conseil d'administration, ADR Institute of Ontario

Bob Coffey, directeur, Condominium Owners Association

Armand Conant, avocat, Shibley Righton LLP, Institut canadien des condominiums

Steven Christodoulou, vice-président, Association of Condominium Managers of Ontario

Harold Cipin, président du conseil d'administration, National Association of Condominium Managers

Bernard Ennis, directeur, politiques et affaires professionnelles, Ordre des ingénieurs de l'Ontario

Steve Deveaux, vice-président, Tribute Communities, Ontario Home Builders Association

Marko Djurdjevac, avocat, Miller Thomson LLP

Letizia Filippazzo, représentante des consommateurs, Homeowner Protection Centre

Anne Gottlieb, conseillère et agente de liaison, Association du Barreau de l'Ontario et ADR Institute

Stephen Hamilton, chef, relations gouvernementales, Ontario Home Builders Association

Harry Herskowitz, avocat-conseil principal en immobilier et chef du service de l'immeuble, Del Zotto, Zorzi LLP et président, Tarion Warranty Association

Chris Jaglowitz, avocat et arbitre, Gardiner Miller Arnold LLP, Association du Barreau de l'Ontario

Sandy Kilgour, avocat à la retraite et conseiller spécial auprès du sous-ministre du ministère des Services aux consommateurs

Aubrey LeBlanc, président, Conseil des consommateurs du Canada

Dean McCabe, président, Association of Condominium Managers of Ontario

Vince Molinaro, président, Molinaro Group, Ontario Home Builders Association

Linda Pinizzotto, présidente fondatrice et directrice générale, Condominium Owners Association Ontario

Maurizio Romanin, avocat et conseiller juridique, Association du Barreau de l'Ontario

Mark Salerno, représentant de la Société canadienne d'hypothèques et de logement (équipe nationale de gestion)

Sally Thompson, vice-présidente exécutive et chef des services professionnels, Halsall Associates

Joe Vaccaro, directeur de l'exploitation, Ontario Home Builders Association

John Warren, associé, Adams & Miles LLP

Adam Wroblewski, président, Canadian Alliance for Condominium Owners' Rights

MASS LBP

Peter MacLeod, directeur

Alex Way, directeur de la stratégie

MINISTÈRE DES SERVICES AUX CONSOMMATEURS

Nancy Adderley-Colby, conseillère principale en communications

David Brezer, directeur des politiques de protection du consommateur et de la liaison

Frank Denton, sous-ministre adjoint

Giles Gherson, sous-ministre

Matthew Hellin, conseiller principal en politiques

Lisa Parker, avocate, Direction des services juridiques

Phil Simeon, chef, Projet de modernisation des condominiums

Luisa Tmej, chef, Direction des politiques de protection du consommateur et de la liaison

FORUM DES POLITIQUES PUBLIQUES

Don Lenihan, vice-président, engagement

Winnie Wong, chargée de projet