

**EXAMEN DE LA LOI SUR LES
CONDOMINIUMS DE L'ONTARIO**
Soumissions à ONCONDO

Sommaire

APERÇU GÉNÉRAL DU PROCESSUS

Dans le cadre de la première étape de l'examen de la *Loi sur les condominiums* de l'Ontario, le ministère des Services aux consommateurs a invité les membres du public à soumettre leurs observations et leurs idées à l'adresse courriel oncondo@ontario.ca ou par la poste. Les soumissions à ONCONDO forment l'un des quatre « fils » de discussion constituant l'étape un du processus d'examen, qui visait à recueillir des avis sur les principaux enjeux et les options qui en découlent. Comme les autres discussions ciblaient des localités précises et représentaient donc de plus petits groupes, le fait d'offrir d'autres possibilités de rétroaction de la part du public a permis d'assurer une vaste participation des intervenants concernés partout en Ontario. Bien que ce processus d'engagement du public demeure actif jusqu'à la fin de l'examen, seules les observations reçues avant la fin du mois de novembre font l'objet du présent sommaire et du rapport des résultats de la première étape.

Entre le 8 juin 2012 et le 30 novembre 2012, on a reçu 455 courriels, dont 177 soumissions et 278 demandes de renseignements généraux. La gouvernance des condominiums est le thème le plus fréquemment soulevé dans les observations soumises. En ordre de fréquence, les autres grands thèmes abordés sont la gestion des condominiums, le règlement des différends, la gestion financière et la protection des consommateurs. Les sujets ne s'inscrivant pas dans ces cinq grands thèmes arrivent au deuxième rang dans l'ensemble des soumissions. Si ces commentaires donnent un aperçu général très utile des points de vue de la collectivité condominiale dans son ensemble, il importe de se rappeler qu'il s'agit d'opinions personnelles et que par conséquent, les faits énoncés peuvent être inexacts. Les lecteurs sont priés de se reporter à l'annexe B pour un survol plus détaillé des observations reçues.

SOMMAIRE DES OBSERVATIONS

Gouvernance des condominiums

Un grand nombre de soumissions traitent de la gouvernance des condominiums, et les questions soulevées sont très diverses en comparaison de certains des autres thèmes abordés. Les préoccupations les plus fréquentes concernent les mandats des conseils d'administration, les règles applicables aux procurations et l'accès aux dossiers. Certaines soumissions soulignent la nécessité d'une formation pour les conseils d'administration et les acheteurs; d'autres font ressortir une incompréhension à l'égard du poste de propriétaire-occupant élu au conseil. D'autres commentaires, moins nombreux, concernent le manque de clarté des règles d'accès aux unités, la répartition inéquitable des votes dans les immeubles à usage mixte et les difficultés éprouvées pour modifier les déclarations et atteindre le quorum aux réunions de propriétaires.

Recommandations

Procurations

- Permettre aux propriétaires de conférer le plein droit de vote à un fondé de pouvoir lors des élections au conseil d'administration pour clarifier les règles actuelles concernant les procurations.
- Limiter le nombre de procurations que peut détenir une même personne, compte tenu des préoccupations concernant la manipulation des votes.
- Empêcher l'altération des formulaires de procuration après leur signature.

Accès aux dossiers

- Réduire les obstacles financiers et temporels à l'accès aux dossiers.
- Permettre aux associations de demander des frais aux propriétaires pour les demandes d'accès aux dossiers, ces frais se limitant actuellement aux photocopies.

- Afficher les procès-verbaux des réunions des conseils d'administration dans les aires communes, et y inclure des détails comme les membres présents et leurs votes sur les points à l'ordre du jour.

Formation

- De nombreux participants ont recommandé de rendre obligatoire la formation des membres des conseils d'administration, tandis que d'autres étaient d'avis qu'une telle exigence pourrait dissuader les éventuels administrateurs de poser leur candidature.
- Exiger que les nouveaux acheteurs suivent une formation sur les avantages et les responsabilités de la copropriété.
- Veiller non seulement à ce que les courtiers en valeurs immobilières aient les connaissances requises sur la vie en copropriété, mais aussi qu'ils fournissent des explications claires aux nouveaux propriétaires et aux propriétaires éventuels.

Représentation des propriétaires-occupants au conseil d'administration

- Lever l'obligation de réserver un poste au conseil d'administration à un propriétaire-occupant élu ou son application aux immeubles dont la majorité des unités sont occupées par leurs propriétaires afin de réduire la confusion et de simplifier la tenue des réunions de propriétaires.
- Exiger que les conseils d'administration soient composés en majorité de propriétaires-occupants.

Autres suggestions

- Bon nombre de participants ont suggéré de limiter la durée ou le nombre des mandats au conseil d'administration, bien que d'autres aient souligné les éventuelles répercussions négatives d'une telle mesure, notamment la perte de bons administrateurs et de connaissances institutionnelles.
- Assouplir (en la ramenant par exemple à 66 et 2/3 p. 100) l'exigence actuelle voulant que 90 p. 100 des propriétaires approuvent une modification proposée à la déclaration. Cette exigence est trop stricte et il n'est pas réaliste d'attendre que l'on s'y conforme, en particulier dans les immeubles où la proportion de personnes âgées et de propriétaires non occupants est élevée.
- Clarifier les règles concernant le droit d'entrée dans une unité de l'association ou de ses agents et le préavis à donner en tel cas.
- Imposer des frais en cas d'absence aux réunions de propriétaires, dans le but de remédier aux problèmes d'atteinte du quorum.
- Envisager de répartir les votes de façon équitable dans les immeubles à usage mixte en tenant compte de l'espace physique que représente chaque vote par rapport à l'ensemble.

Règlement des différends

Les observations soumises, en nombre modeste, à propos du règlement des différends portent surtout sur quelques points précis. La plupart des commentaires mettent en lumière l'inefficacité des processus en place, étant donné que la médiation et l'arbitrage peuvent être longs et coûteux. Bon nombre de participants mentionnent qu'il est difficile d'exécuter les mesures prévues même dans les cas évidents de non-conformité. On se préoccupe aussi du manque de clarté en ce qui concerne les privilèges, de l'utilisation par les conseils d'administration de fonds des associations pour acquitter des frais judiciaires, et du fait que le propriétaire doit assumer la totalité des frais judiciaires dans les cas où des dommages-intérêts sont accordés à l'association.

Recommandations

- De nombreux participants ont recommandé d'établir un nouveau mécanisme de règlement des différends, par exemple un ombudsman, une commission de révision ou un tribunal, pour résoudre les conflits d'ordre mineur.
- Exiger la tenue d'une réunion préliminaire entre les parties au litige afin dans le but de clarifier l'affaire et de trouver une solution avant d'entreprendre un processus formel de règlement des différends, étant donné que la médiation et l'arbitrage peuvent s'avérer longs et coûteux pour toutes les parties concernées.
- Faciliter l'exécution des règles et des règlements administratifs en accélérant le processus d'obtention d'une ordonnance du tribunal dans les cas évidents de non-conformité.
- Réexaminer la règle voulant que le propriétaire assume tous les frais judiciaires si des dommages-intérêts sont accordés à l'association, afin que les propriétaires ne soient pas dissuadés d'intenter des poursuites justifiées.
- Préciser les coûts qui peuvent faire l'objet de privilèges et la façon dont ils peuvent être perçus par l'association.
- Créer un organisme d'exécution pour faire enquête sur les cas présumés de mauvaise gestion par un conseil d'administration.

Gestion des condominiums

Bien que diverses questions relatives à la gestion des condominiums aient été soulevées, le nombre d'observations soumises sur ce thème demeure modeste. La plupart des commentaires ont trait aux compétences des gestionnaires de condominiums et à l'éventuelle délivrance de permis. On a suggéré de définir les rôles et les responsabilités, de vérifier les compétences de base, d'assurer une gestion financière adéquate, d'exiger des mesures d'exécution et de protection en cas de mauvaise gestion, et d'améliorer les pratiques actuelles de recrutement et de passation de contrats.

Recommandations

Délivrance de permis et réglementation

- Les participants étaient clairement en faveur de la délivrance de permis aux gestionnaires de condominiums, en prévoyant une certaine souplesse pour les immeubles autogérés. Par ailleurs, certains ont fait valoir qu'il pourrait suffire de clarifier les rôles et les responsabilités et de préciser les capacités d'exécution dans la Loi.
- Établir un organisme de surveillance pour réglementer les gestionnaires de condominiums et assurer l'exécution des mesures prévues en cas de non-conformité. On a suggéré de confier ce rôle au ministère des Services aux consommateurs, au Conseil ontarien de l'immobilier (COI) ou à l'Association of Condominium Managers of Ontario (ACMO).

Formation obligatoire / continue

- Exiger que les gestionnaires fassent preuve des compétences de base requises pour assumer les fonctions et les responsabilités de leur poste en suivant un programme de formation accrédité du ministère de la Formation et des Collèges et Universités, de l'ACMO ou d'un autre organisme.
- Exiger des gestionnaires de condominiums qu'ils suivent une formation continue en vue d'un examen de renouvellement de leur certification, qui aurait lieu à des intervalles déterminés, par exemple tous les cinq ans.

Gestion financière

- Prévenir les conflits d'intérêts en clarifiant les pouvoirs des gestionnaires de condominiums en ce qui a trait à la passation des contrats de services, en exigeant que tous les contrats fassent l'objet d'un appel d'offres public, en assurant la vérification des états financiers, et éventuellement en restreignant le rôle des gestionnaires de condominiums en matière de gestion financière.
- Interdire aux gestionnaires de condominiums d'accepter des gratifications ou des commissions de la part d'entrepreneurs ou de fournisseurs de services, afin d'optimiser l'utilisation des fonds et de prévenir la corruption.
- Effectuer un examen annuel des services obtenus et des transactions financières conclues au nom de l'association, et en communiquer les résultats aux résidents sous forme d'un rapport écrit.

Obligation de rendre compte

- Exiger des gestionnaires de condominiums qu'ils soient cautionnés pour un montant prédéterminé ou qu'ils souscrivent une assurance contre les détournements, afin de prévenir les activités criminelles et de couvrir les erreurs résultant d'une mauvaise gestion.
- Imposer des sanctions aux entreprises de gestion de condominiums en cas d'inconduite ou de pratiques contraires à l'éthique.

Définition des rôles et des responsabilités

- Clarifier les rôles et les responsabilités des gestionnaires de condominiums dans la Loi et dans un éventuel code de déontologie, particulièrement en ce qui a trait à leurs rapports avec le conseil d'administration et les résidents.
- Envisager de limiter les rôles et les responsabilités des gestionnaires de condominiums, étant donné qu'ils tendent à être surmenés et sous-payés, ce qui peut donner lieu à des cas de mauvaise gestion involontaire.

Autres suggestions

- Exiger que les aptitudes des éventuels gestionnaires de condominiums soient vérifiées; les critères suggérés comprennent les compétences mentales, la vérification des antécédents judiciaires, l'âge et l'absence de plaintes d'ordre professionnel non réglées.
- Établir un système d'enregistrement et d'évaluation des entreprises de gestion de condominiums qui servirait d'outil d'aide à l'embauche pour les associations condominales.
- Certains sont d'avis que le recrutement des gestionnaires de condominiums et le renouvellement des contrats de gestion devraient se faire sous la supervision des propriétaires plutôt que du conseil d'administration, tandis que d'autres croient qu'un tel contrôle serait excessif et importun pour l'association.

Gestion financière

On a soumis un nombre modéré d'observations à propos de la gestion financière, et les questions soulevées sont aussi moyennement diverses. Les commentaires se rapportent en grande partie aux fonds de réserve, en particulier à leur utilisation, aux études dont ils font l'objet et aux niveaux de cotisation. Certains participants ont exprimé des préoccupations concernant l'accès aux renseignements financiers, la fréquence des cotisations spéciales et le manque de clarté en ce qui touche la réparation et l'entretien des parties communes. D'autres commentaires, moins nombreux, se rapportent au rôle des auditeurs, à l'utilisation des fonds excédentaires, aux modifications concernant l'imputation des coûts à apporter à la déclaration et aux changements touchant les parties communes.

Recommandations

Fonds de réserve

- Définir plus clairement ce qu'on entend par « réparation majeure et remplacement », en raison du fait que certaines associations et certains auditeurs considèrent systématiquement l'entretien annuel normal (p. ex. l'aménagement paysager) comme imputable au fonds de réserve.
- Permettre aux associations d'utiliser le fonds de réserve pour des investissements susceptibles de réduire les coûts, par exemple une modernisation au moyen d'une technologie verte, ou des modifications requises pour répondre à des exigences du gouvernement.
- Informer les propriétaires des dépenses supérieures à un montant déterminé que l'on propose d'imputer au fonds de réserve, pour s'assurer qu'ils comprennent en quoi ces dépenses répondent aux critères d'admissibilité.
- standardiser les exigences relatives à l'étude du fonds de réserve et soumettre les personnes chargées de réaliser ces études à un plus grand contrôle.
- veiller à ce que les sociétés suivent le calendrier des réparations établi dans l'étude et qu'elles fournissent des explications chaque fois qu'elles décident de modifier le plan.
- Bien que des suggestions aient été faites à propos de la clarification des exigences en matière de financement et de leur observation, certains mettent en question le fait que tous les propriétaires doivent cotiser au fonds de réserve pour des réparations futures dont profiteront seulement les propriétaires à long terme et les propriétaires futurs.

Parties communes

- Définir les responsabilités relatives à la réparation et à l'entretien des unités et des parties communes.
- Clarifier les dispositions concernant les modifications à apporter aux parties communes, afin de prévenir les pratiques abusives de la part des conseils d'administration et pour permettre de déterminer dans quels cas ces dépenses peuvent être imputées au fonds de réserve.

Autres suggestions

- Certains préconisent une plus grande marge de manœuvre en ce qui concerne l'utilisation des fonds excédentaires, tandis que d'autres recommandent des règles plus strictes en matière de gestion budgétaire.
- Préciser, en réponse aux préoccupations relatives à la justification des cotisations spéciales, dans quels cas ces cotisations sont permises.
- Donner un préavis suffisant des cotisations à venir et prévoir un délai raisonnable pour leur versement.
- Exiger des conseils d'administration qu'ils communiquent des renseignements financiers à intervalles réguliers à tous les propriétaires et qu'ils répondent promptement aux demandes de renseignements financiers.
- Clarifier les rôles et les responsabilités des auditeurs et faire en sorte que les propriétaires ne soient pas autorisés à faire office d'auditeur pour leur association, afin d'éviter les conflits d'intérêts.
- Maintenir les conditions strictes qui s'appliquent actuellement pour les modifications à la déclaration et à la description, lesquelles établissent le pourcentage des dépenses communes que doit assumer le propriétaire de chaque unité.

Protection des consommateurs

Diverses préoccupations ont été exprimées à l'égard de la protection des consommateurs bien que le nombre d'observations soumises soit relativement faible. Bon nombre de commentaires soulignent la nécessité d'un document énonçant en langage clair les exigences en matière de divulgation, ainsi que d'une déclaration des droits et des responsabilités des propriétaires. Certains participants ont fait part de cas où les charges de copropriété annoncées pour la première année étaient artificiellement basses, d'une incompréhension à propos de l'assurance des unités d'habitation et de la protection offerte par la garantie, ainsi que du manque de clarté en ce qui a trait à la location des unités. D'autres, moins nombreux, ont fait différentes suggestions visant notamment à conscientiser davantage les gens aux implications de la vie en copropriété, à faire en sorte que des pratiques équitables et correctes soient suivies lors de la vente d'une unité, et à résoudre certaines questions liées à la protection offerte par la garantie Tarion.

Recommandations

Exigences relatives à la divulgation

- De nombreux participants ont souligné la nécessité de documents énonçant en langage clair la teneur des règles et des règlements administratifs, lesquels seraient accompagnés des plans de construction, des documents publicitaires et des procès-verbaux des réunions tenues l'année précédente par le conseil d'administration, afin de fournir des renseignements exacts sur la situation actuelle de l'association.
- Adopter une déclaration des droits des propriétaires énonçant clairement les droits et les responsabilités, notamment en matière de divulgation.
- Interdire l'inclusion dans la déclaration de dispositions prévoyant un report de frais qui engage l'association à racheter ou à louer certains éléments des parties communes au constructeur.
- Clarifier, dans les documents constitutifs de l'association, s'il s'agit d'un immeuble à usage mixte ou résidentiel, en particulier dans le cas des copropriétés hôtelières qui offrent des locations à court terme.
- Exiger que l'acheteur remette au promoteur, au conseil d'administration ou au gestionnaire des condominiums un document signé attestant qu'il a reçu et qu'il comprend l'état de divulgation.
- Interdire aux constructeurs de demeurer propriétaires de commodités présentées comme « venant avec » un condominium (p. ex. une salle de sport).

Vente de parties privatives

- Permettre à l'acheteur de retenir, pendant une période déterminée, 10 p. 100 de la somme due au constructeur jusqu'à ce que toutes les questions en suspens entre les parties aient été réglées.
- Interdire la pratique selon laquelle l'acheteur d'une unité doit payer une « hypothèque fantôme » avant la concession du titre, puisqu'il n'a pas encore accès à sa propriété.
- En raison du manque d'uniformité de la terminologie (« preuve de conformité écrite » dans la Loi et « récépissé de dépôt » dans le Règlement), on ne sait pas exactement quels documents fournir pour des sommes détenues en fiducie.

Tarion Warranty

- Accroître la protection offerte par la garantie pour s'assurer que les constructeurs puissent être tenus responsables des vices de construction cachés.
- Établir un régime de garantie distinct pour les habitations en rangée qui oblige le constructeur à obtenir l'approbation du propriétaire d'une habitation pour faire rapport à Tarion Warranty.

- Réduire le dépôt requis pour les services de conciliation, étant donné que l'acheteur a déjà payé des frais d'inscription à Tarion Warranty.

Autres suggestions

- Rendre obligatoires les séances d'information à l'intention des acheteurs éventuels, afin qu'ils soient bien informés des conditions liées à la vie en copropriété avant de faire l'acquisition d'un condominium.
- Exiger que les règlements administratifs comprennent une description de l'unité standard afin de clarifier ce qui est couvert par les assurances.

Autres questions

Outre les cinq thèmes principaux, les observations soumises traitent de diverses autres questions et options se rapportant notamment à la fumée secondaire, aux impôts fonciers, aux droits et aux responsabilités des locataires et à l'amélioration de l'information destinée aux propriétaires. On a également recommandé d'améliorer la présentation et la lisibilité de la Loi, d'installer des compteurs individuels pour mesurer la consommation d'eau, de gaz, etc., de permettre une certaine flexibilité en fonction du type d'immeuble et d'imposer des restrictions à l'égard des animaux de compagnie et de l'âge des résidents.