



Transcription de la vidéo

Audit de l'optimisation des ressources : Surveillance des condominiums en Ontario (2020)

Dans le cadre de notre Rapport annuel 2020, nous avons effectué un audit de l'optimisation des ressources portant sur la surveillance des condominiums en Ontario.

L'achat et l'entretien d'un logement en copropriété, ou condominium, se classent sans doute parmi les investissements les plus importants que fera une personne au cours de sa vie. En Ontario, la *Loi de 1998 sur les condominiums* (la Loi) et la *Loi de 2015 sur les services de gestion de condominiums* sont les principales lois qui régissent le secteur des condominiums en Ontario. Bien que la construction, la possession et la gouvernance des condos soient régies par la Loi, chaque association condominiale est une entité autonome.

La valeur estimative du secteur des condominiums Ontario s'élevait à au moins 300 milliards de dollars en 2018. Le secteur est en croissance, tout comme les plaintes de propriétaires de condominiums au sujet de la gouvernance du conseil d'administration et de la gestion des condominiums.

L'Office ontarien du secteur des condominiums (OOSC) et l'Office ontarien de réglementation de la gestion des condominiums (OORGC) ont été créés à la fin de 2017 après un examen de la Loi par le ministère des Services gouvernementaux et des Services aux consommateurs. L'OOSC facilite la formation des administrateurs de condominiums, tient un registre public des associations condominiales, et supervise et gère les activités du Tribunal de l'autorité du secteur des condominiums. L'OORGC délivre des permis, règle les plaintes, mène des inspections et des enquêtes, et prend des mesures d'exécution à l'endroit des gestionnaires et des entreprises de gestion de condominiums.

Nous avons examiné dans quelle mesure les deux offices s'acquittaient bien de leurs responsabilités.

Nous avons constaté que l'OOSC n'a pas encore le mandat de protéger les propriétaires des problèmes courants auxquels ils sont confrontés ou de fournir des renseignements publics pour aider à protéger les acheteurs de condominiums. Nous avons conclu que bon nombre des modifications apportées à la Loi en 2015, qui auraient assuré une plus grande protection des consommateurs, ne sont pas encore en vigueur et que l'OORGC n'est pas encore un organisme de réglementation efficace dans les domaines de la délivrance de permis et des inspections.



Voilà certains des problèmes que nous avons constatés.

Les promoteurs sous-estiment généralement les frais de copropriété. Par exemple, 47 conseils d'administration d'associations condominiales, soit 73 % des 63 conseils que nous avons sondés, ont connu une augmentation des frais de copropriété, qui sont passés de 10 % à plus de 30 % au cours des deux premières années suivant l'enregistrement. La plupart des conseils d'administration des associations condominiales sondés n'avaient pas suffisamment de fonds de réserve pour les réparations majeures et les remplacements. Cela les a obligés à verser des cotisations plus élevées de façon inattendue – une hausse moyenne de 50 % sur une période d'un à 10 ans.

Près de la moitié des 200 plaintes de propriétaires que nous avons analysées au sujet de problèmes, comme des fuites ou des inondations, ont été closes avant que la situation ne soit réglée.

Les propriétaires n'ont pas obtenu toute l'information qu'ils avaient demandée dans 21 des 41 dossiers devant le Tribunal. Les associations condominiales ne sont pas tenues par la loi de conserver des renseignements importants comme les listes de leurs employés et les registres des renouvellements de contrats qu'elles ont approuvés.

Entre 2018-2019 et 2019-2020, l'OORGC n'a mené que 18 inspections et six enquêtes couvrant moins de 1 % de plus de 3 650 gestionnaires et entreprises de gestion de condominiums autorisés en Ontario. En février 2020, nous avons trouvé 472 personnes et entreprises qui n'étaient pas titulaires d'un permis, mais qui étaient inscrites dans le registre public de l'OOSC et reconnues comme offrant des services de gestion. En mars 2020, nous avons constaté que 1 083 administrateurs siégeaient à deux et à même plus de 30 conseils d'administration d'associations condominiales. Ni le Ministère ni l'OOSC ne recueillent de renseignements sur ces administrateurs et les associations condominiales pour s'assurer que tous les droits de propriété sont protégés.

Notre rapport renferme 20 recommandations, comprenant 46 mesures, notamment que le Ministère :

- établisse des normes pour les principaux documents utilisés pour l'achat d'unités de copropriété neuves, comme les contrats de vente et les déclarations de divulgation;
- confère à l'OOSC des pouvoirs d'inspection, d'enquête et d'application de la loi;

Que l'OOSC :

- collabore avec le Ministère pour vérifier les renseignements que les associations condominiales déclarent lorsqu'elles produisent leurs déclarations annuelles;



Office of the Auditor General of Ontario
Bureau de la vérificatrice générale de l'Ontario

Que l'OORGC :

- définisse les mesures à prendre pour différents types de plaintes;
- s'en remette au besoin à l'application de la loi contre les conseils d'administration d'associations condominiales qui embauchent des gestionnaires non titulaires de permis.