



Communiqué

Pour diffusion immédiate

le 7 décembre 2020

Selon la vérificatrice générale, les consommateurs ontariens ont besoin de disposer de renseignements plus complets pour faire le meilleur choix possible lorsqu'ils envisagent l'achat d'un condominium

(TORONTO) TORONTO – Les consommateurs qui envisagent d'acheter un condominium et les personnes qui vivent dans un condominium doivent disposer de renseignements plus complets ainsi que d'une meilleure protection, en raison des nombreux problèmes cachés qui pourraient surgir, prévient la vérificatrice générale de l'Ontario, Bonnie Lysyk, dans son Rapport annuel 2020, déposé à l'Assemblée législative aujourd'hui.

« Le modèle législatif actuel régissant le secteur des condominiums ne tient pas compte des risques qui existent pour les propriétaires et les acquéreurs de condominiums », mentionne Mme Lysyk. « Par exemple, notre sondage auprès de propriétaires de condominiums nous a permis d'apprendre que les frais de copropriété initiaux fixés par les promoteurs ont parfois augmenté dans une proportion pouvant atteindre 30 % au cours des deux premières années suivant l'enregistrement du condominium, et 50 % au cours de la période de cinq ans s'étant terminée en août 2020. »

L'audit a mis en lumière nombre de problèmes avec lesquels les acquéreurs de condominiums pourraient être aux prises :

- La majorité des conseils d'administration d'associations condominiales ayant pris part au sondage mené dans le cadre de l'audit ont dû hausser en moyenne de 50 % les contributions au fonds de réserve pour couvrir le coût des réparations et des travaux de remplacement futurs des biens immobiliers et des autres parties communes, parce que les fonds de réserve constitués jusque là étaient insuffisants.
- Selon les résultats de l'examen d'un échantillon de plaintes de propriétaires, l'Office ontarien de réglementation de la gestion des condominiums de l'Ontario (l'Office de réglementation) n'a pris que des mesures limitées et a clos trop rapidement près de la moitié des plaintes des propriétaires de condominiums, sans que les problèmes sous-jacents (par exemple des fuites, des inondations et d'autres problèmes exigeant des réparations importantes) soient réglés en temps opportun.
- Le mandat confié à l'Office ontarien du secteur des condominiums (l'Office du secteur des condominiums) au chapitre de la surveillance du secteur des condominiums est limité. L'Office du secteur des condominiums n'est pas habilité à procéder à des inspections ou à des enquêtes à propos d'abus ou d'inconduites éventuels de la part des conseils d'administration des associations condominiales, ou à mener des enquêtes sur des cas de non-conformité et à prendre des mesures d'exécution pour assurer l'application des lois et des règlements applicables.
- Les propriétaires de condominiums font face à des obstacles lorsqu'ils veulent avoir accès à des renseignements relatifs à leur association condominiale.

Une autre constatation de l'audit est que les pouvoirs d'exécution dont dispose le gouvernement sont limités et ne sont pas suffisamment utilisés; de plus, bon nombre des réformes législatives adoptées en 2015 ne sont toujours pas mises en œuvre.

-30-

Renseignements :
Bonnie Lysyk
Vérificatrice générale
(647) 267-9263

Pour lire le rapport, visitez www.auditor.on.ca

 @OntarioAuditor

.../2

Contexte et autres constatations

- En 2018, la valeur combinée de l'ensemble du secteur des condominiums en Ontario s'élevait à au moins 300 milliards de dollars, selon une estimation fondée sur une valeur unitaire moyenne de 350 000 \$ (pour un condominium de 930 pieds carrés, selon les données de Statistique Canada) et sur le nombre total de condominiums dans la province, soit environ 890 000. Cela dit, la valeur estimative moyenne des condominiums à Toronto était beaucoup plus élevée.
- La région du Grand Toronto se classe également parmi les trois marchés du logement en général qui sont les moins abordables au Canada, avec Vancouver et Victoria, en Colombie-Britannique.
- Les condominiums sont généralement plus abordables que les maisons individuelles, ce qui explique pourquoi de plus en plus de gens se tournent vers le marché des condominiums en Ontario.
- Contrairement aux lois de la Colombie-Britannique et de l'Alberta, la législation ontarienne sur les condominiums ne permet pas au gouvernement de nommer un inspecteur ou un enquêteur pour examiner les possibles infractions ou situations de non-conformité en lien avec l'inconduite d'un promoteur.
- Selon les règles en vigueur à la fin de septembre 2020, le Tribunal de l'autorité du secteur des condominiums ne pouvait entendre que certains types de différends, par exemple ceux portant sur le droit d'accès aux dossiers. En conséquence, dans le cas de nombreux autres problèmes sérieux – par exemple la gouvernance du conseil d'administration de l'association condominiale, les frais de copropriété, les infestations et le bruit dans leur immeuble – le seul recours dont disposent les propriétaires de condominiums est de faire appel à des services de médiation et d'arbitrage privés, ou encore aux tribunaux, selon la nature du problème (ultimement, ils peuvent aussi tenter de modifier la composition du conseil d'administration ou se présenter eux-mêmes aux élections).
- En outre, les propriétaires de condominiums ne sont pas sur un pied d'égalité avec les conseils d'administration des associations condominiales devant le Tribunal de l'autorité du secteur des condominiums.
- Plus de 470 personnes et entreprises non titulaires de permis figurent dans le registre public de l'Office du secteur des condominiums à titre de fournisseurs de services de gestion de condominiums. L'Office de réglementation ne prend pas de mesures proactives pour identifier ces personnes et entreprises non titulaires de permis.