



# Animer des assemblées des propriétaires pendant la pandémie de COVID-19 : ce que doivent savoir les propriétaires et les administrateurs

20 octobre 2020



**Condominium  
Authority of  
Ontario**

[www.condoauthorityontario.ca](http://www.condoauthorityontario.ca)

# Table des matières

1. Introduction .....	2
1.1 Objectif et aperçu du guide .....	2
1.2 Prorogation des délais pour les AGA .....	2
1.3 Qu'est-ce qu'une assemblée des propriétaires? .....	3
1.4 Dispositions provisoires pour tenir une assemblée des propriétaires .....	3
2. Comment se préparer pour une assemblée des propriétaires par voie électronique .....	4
2.1 Audioconférence et vidéoconférence .....	5
2.2 Adaptations .....	6
2.3 Types de plateformes à utiliser .....	6
2.4 Signification d'avis .....	7
2.5 Exigences en matière de quorum .....	7
2.6 Procurations pour les assemblées par voie électronique .....	8
2.7 Inscription des participants à l'assemblée .....	9
2.8 Organisation des participants à l'assemblée .....	9
2.9 Le rôle du conseil d'administration .....	10
2.10 Le rôle du gestionnaire de condominiums .....	11
2.11 Le rôle du modérateur .....	11
2.12 Logistique et répétition du déroulement de l'assemblée .....	11
3. Voter à une assemblée par voie électronique .....	12
3.1 Vote à main levée par un moyen de communication électronique .....	13
3.2 Vote enregistré inscrit sur un bulletin de vote électronique .....	13
3.3 Vote au moyen d'un bulletin de vote expédié par courrier .....	14
3.4 Vote par procuration .....	14
3.5 Ce qu'il faut considérer dans un système de vote électronique commercial .....	14
4. Utiliser d'autres formes d'assemblées et accueillir en toute sécurité les participants aux assemblées en personne .....	15
4.1 Autres formes d'assemblées .....	15
4.2 Autres points à considérer pour convoquer et tenir une assemblée hybride .....	16
4.3 Autres points à considérer pour convoquer et tenir une assemblée par procuration .....	17
4.4 Mesures de sécurité à prendre pour les assemblées en personne .....	17
5. Étapes suivantes .....	19

# 1. Introduction

La pandémie de COVID-19 a joué un rôle de catalyseur pour enclencher une action et une réflexion sur différentes questions qui se posent au sein des communautés condominiales dans tout l'Ontario. Une des questions les plus urgentes pour le secteur des condominiums concerne l'impossibilité de tenir des assemblées des propriétaires de manière traditionnelle, en personne. Alors que la situation continue d'évoluer, les conseils d'administration des associations condominiales doivent toujours tenir compte de la santé et de la sécurité des propriétaires, des résidents et des employés. Le guide *Animer des assemblées des propriétaires pendant la pandémie de COVID-19 : ce que doivent savoir les propriétaires et les administrateurs* (« le guide ») a été conçu pour aider les administrateurs et les propriétaires à trouver des façons de tenir des assemblées des propriétaires importantes, y compris les assemblées générales annuelles (AGA).

L'Office ontarien du secteur des condominiums (OOSC) invite les propriétaires de condo à lire ce guide et à s'inscrire à la liste de diffusion de l'OOSC pour recevoir des informations actualisées. Nous invitons les propriétaires à s'inscrire à notre liste de diffusion par le biais du lien courriel qui se trouve plus loin dans la cinquième partie « Étapes suivantes », afin de recevoir des informations importantes de l'OOSC.

## 1.1 Objectif et aperçu du guide

L'OOSC a élaboré ce guide afin d'aider les associations condominiales de toute la province à comprendre les possibilités qui s'offrent à elles pour tenir des assemblées des propriétaires ainsi que les façons de composer avec les restrictions en matière de santé et de sécurité prescrites par les responsables de la santé publique lors de la tenue des assemblées. Ce guide porte essentiellement sur la planification et la tenue des assemblées des propriétaires par voie téléphonique et électronique pour les associations condominiales qui n'ont pas encore de règlement administratif relatif à la tenue des assemblées et des votes par voie téléphonique ou électronique. Si votre association condominiale a déjà un règlement administratif relatif à la tenue des assemblées et des votes par voie téléphonique ou électronique, alors votre association condominiale devra continuer de se conformer aux dispositions de ce règlement administratif. Ce guide évoquera aussi d'autres façons de tenir des réunions en personne de manière sécuritaire, si la tenue d'une assemblée entièrement par voie téléphonique ou électronique n'est pas une solution envisageable pour votre association condominiale.

## 1.2 Prorogation des délais pour les AGA

Si vous souhaitez planifier une AGA, il est essentiel de connaître le délai dans lequel l'assemblée doit être tenue. Habituellement, il faut tenir une AGA dans les six mois qui suivent la fin de chaque exercice de l'association condominiale. Cependant, en raison de la pandémie de COVID-19, **le gouvernement de l'Ontario a prolongé les délais de convocation des AGA.**

En fonction du délai initial fixé pour tenir l'AGA de l'association condominiale (c.-à-d. dans les six mois suivant la fin de l'exercice de l'association condominiale), la tenue de l'AGA peut être reportée conformément à la décision de prorogation des délais, tel que précisé ci-dessous :

<b>Si le délai initial fixé pour l'AGA est :</b>	<b>Alors l'AGA doit être tenue au plus tard :</b>
17 mars-24 juillet 2020	22 octobre 2020
25 juillet-24 août 2020	21 novembre 2020
après le 24 août 2020	délai initial (pas de report)

### 1.3 Qu'est-ce qu'une assemblée des propriétaires?

Les associations condominiales tiennent de nombreux différents types de réunions. Certaines de ces réunions se tiennent seulement en présence du conseil d'administration (p. ex. réunions du conseil d'administration), alors que d'autres sont ouvertes à l'ensemble des propriétaires (p. ex. AGA). En vertu de la *Loi de 1998 sur les condominiums* (la « Loi sur les condos »), les réunions qui suivent sont considérées comme des assemblées des propriétaires et sont ouvertes à l'ensemble des propriétaires :

- AGA;
- assemblées convoquées par les propriétaires;
- assemblées destinées au transfert des pouvoirs;
- assemblée des propriétaires pour la conduite de certaines affaires.

### 1.4 Dispositions provisoires pour tenir une assemblée des propriétaires

Le 12 mai 2020, le gouvernement de l'Ontario a adopté la [\*Loi de 2020 sur les mesures en réponse à la COVID-19 et les réformes visant à moderniser l'Ontario\*](#), qui a modifié la Loi sur les condos en établissant un certain nombre de dispositions provisoires destinées à aider les communautés condominiales pendant la pandémie de COVID-19. Ces dispositions provisoires resteront en vigueur jusqu'à la fin de la période de transition prolongée (période ayant suivi la fin de l'état d'urgence en Ontario), soit le 31 mai 2021.

Les dispositions provisoires comprennent ce qui suit :

- Les associations condominiales peuvent tenir des assemblées des propriétaires et des votes par un moyen de communication téléphonique ou électronique, sans que cela doive être autorisé explicitement par un règlement administratif.
- Les propriétaires de parties privatives sont considérés comme présents à l'assemblée et sont pris en compte pour déterminer le quorum, conformément à l'article 50 (2) modifié provisoirement de la Loi sur les condos, si :
  - ils se connectent personnellement pour participer à l'assemblée;

- ils ont donné procuration à une personne ([au moyen du formulaire de procuration obligatoire](#)) qui les représente pour se connecter et participer à l'assemblée en leur nom;
- ils votent avant l'assemblée par voie téléphonique ou électronique. Veuillez noter que les votes par anticipation peuvent seulement être utilisés et pris en compte pour déterminer le quorum pour les points inscrits à l'ordre du jour de l'assemblée et faisant l'objet d'un vote.
- Les associations condominiales peuvent recourir à un moyen de communication électronique pour transmettre la documentation relative à l'assemblée aux propriétaires de parties privatives, même s'il n'existe pas d'accord en place entre le propriétaire et l'association condominiale qui le permette.

Il est important de rappeler que les dispositions provisoires ne s'appliquent pas aux bulletins de vote expédiés par courrier. Il est uniquement possible de compter les votes par anticipation exprimés au moyen de bulletins de vote expédiés par courrier si les règlements administratifs de l'association autorisent le vote par correspondance.

## 2. Comment se préparer pour une assemblée des propriétaires par voie électronique

Lors de la préparation d'une assemblée par voie électronique, la première étape doit consister à rechercher et à se mettre au courant de tout règlement administratif pris par votre association condominiale concernant les assemblées. Dans les règlements administratifs et la déclaration de certaines associations condominiales, il est possible qu'il y ait des dispositions pouvant avoir une incidence sur la façon de tenir les assemblées. Bien que les modifications temporaires apportées à la Loi sur les condos autorisent les assemblées et les votes par voie téléphonique et électronique indépendamment de tout règlement administratif pouvant être en vigueur dans l'association condominiale, vous devez quand même respecter les autres dispositions énoncées dans les règlements administratifs de votre association condominiale. Si vous ne comprenez pas ce qui est requis par les règlements administratifs de votre association condominiale, il peut être judicieux d'obtenir des conseils juridiques.

Il faudrait tenir informés les propriétaires et assurer une communication continue avec eux. Le conseil d'administration peut ainsi communiquer parallèlement à l'avis de convocation, ou à tout

moment avant l'assemblée. Voici le genre de renseignements qu'il faudrait transmettre aux propriétaires :

- type de plateforme électronique (en ligne ou téléphonique) qui sera utilisée pour tenir l'assemblée;
- instructions sur la façon d'accéder à la plateforme et de la mettre en place (p. ex. numéro à composer, code d'accès ou autres invitations requises pour participer à l'assemblée);
- information relative à tout système de secours pouvant être utilisé en cas de problème technique;
- documents relatifs à l'assemblée, présentations et aides visuelles à transmettre aux participants à l'avance.

Il ne faut pas oublier que la participation des propriétaires est essentielle à la réussite de l'assemblée. C'est pourquoi il est important de savoir faire preuve de souplesse. Ainsi, si un propriétaire n'a pas accès à un ordinateur ou n'a pas de connexion Internet fiable, il faudrait lui donner la possibilité de participer à l'assemblée par téléphone. Il faut rappeler aux propriétaires de parties privatives qu'ils peuvent toujours utiliser une procuration s'ils ne peuvent pas se joindre à une assemblée tenue par vidéoconférence ou audioconférence ou si cela les met mal à l'aise. Il est important d'être prévenant à l'égard des participants en tenant compte de leur degré de connaissance de la technologie et en les invitant à prendre contact avec vous s'ils ont l'impression qu'ils pourront rencontrer des problèmes.

## 2.1 Audioconférence et vidéoconférence

Les vidéoconférences se font au moyen d'un logiciel vidéo et/ou audio en ligne qui permet à plusieurs personnes d'interagir simultanément. De nombreuses plateformes de vidéoconférence disposent de l'option « à main levée », tout en permettant aux personnes de saisir du texte dans une section de clavardage. L'usage d'une communication textuelle en même temps que les vidéoconférences est très utile, car celle-ci peut servir à garder la trace des commentaires, des réponses et des votes.

Les audioconférences permettent aux participants de se joindre à une assemblée en téléphonant, et d'écouter et de parler avec les autres participants mais sans les voir. Les audioconférences peuvent être une forme de réunion plus accessible pour les personnes qui n'ont pas accès à un ordinateur.

La détermination du type de téléconférence qui convient à votre association condominiale dépendra de différents facteurs (p. ex., taille de l'association condominiale, maîtrise de certaines technologies) et pourra varier d'une association à l'autre. Un des avantages des audioconférences et des vidéoconférences est qu'elles permettent une participation accrue de la communauté condominiale à la gouvernance de l'association. En effet, ces formes de réunions sont plus commodes et peuvent inciter les personnes qui ne prenaient pas part aux assemblées avant à y participer.

## 2.2 Adaptations

Lors de la préparation d'une assemblée des propriétaires, les besoins des participants devraient toujours être l'un des aspects essentiels à considérer. Il est d'usage de demander aux propriétaires de vous informer à l'avance s'ils ont besoin d'adaptations spécifiques. Il est possible que certaines personnes soient mal à l'aise lorsqu'elles viennent vous voir avec des demandes spécifiques. Il faut donc veiller à concevoir votre réunion de manière à permettre à chacun d'écouter, de voter et de contribuer avec aisance et efficacité. Par exemple, choisir un programme de vidéoconférence en ligne permettant un sous-titrage en direct peut faire toute la différence pour les participants à votre assemblée.

Si vous ne savez pas bien comment répondre à une demande d'adaptation, il peut être judicieux d'obtenir des conseils juridiques avant de répondre.

## 2.3 Types de plateformes à utiliser

Il existe plusieurs plateformes différentes qui peuvent faciliter la participation par voie électronique de plusieurs personnes au même moment. Lors du choix de la plateforme, il faut se rappeler que tous les participants à l'assemblée doivent pouvoir observer et contribuer à la réunion. Cela signifie que tous les participants devraient continuellement voir et entendre ce qui se passe, ainsi que voter (s'ils ont le droit de le faire). Par exemple, l'article 45 (3) de la Loi sur les condos exige que, durant une AGA, les propriétaires peuvent soulever, aux fins de discussion, toute question qui se rapporte aux affaires de l'association. Par conséquent, la plateforme utilisée pour votre réunion doit pouvoir permettre ces échanges. Veillez bien à ce que la plateforme choisie puisse accueillir le nombre de participants prévus à votre assemblée tout en respectant votre budget.

De nombreux fournisseurs de plateformes proposent un soutien supplémentaire dans le cadre de l'événement et de la téléconférence pour aider à gérer l'assemblée plus efficacement. Si vous pensez avoir recours à ces services, nous vous invitons à les réserver à l'avance en communiquant avec un représentant commercial.

Le choix de la forme de la réunion électronique et la façon dont le conseil d'administration va animer celle-ci joueront un rôle déterminant dans le déroulement et la réussite de l'assemblée. Pensez à faire un essai pour tester le fonctionnement et donnez-vous suffisamment de temps pour résoudre tout problème si quelque chose se passait mal.

De nombreuses plateformes virtuelles permettent aux utilisateurs d'enregistrer la réunion. Pour des raisons de confidentialité, vous devriez obtenir le consentement des personnes participant à l'assemblée avant de procéder à l'enregistrement audio ou vidéo.

N'oubliez pas de préciser à l'avance aux propriétaires de parties privatives quelle plateforme sera utilisée et quelles seront les différences entre la nouvelle et l'ancienne forme de réunion. Il peut être utile que le conseil d'administration élabore des directives à l'intention des propriétaires de l'association condominiale afin de les guider dans la manière de participer et de se conduire pendant les réunions et la procédure de vote par voie électronique.



## 2.4 Signification d'avis

En raison des nouvelles dispositions législatives provisoires qui ont été prises du fait de la pandémie, les associations condominiales peuvent recourir à des moyens de communication électronique pour transmettre aux propriétaires de parties privatives la documentation relative aux assemblées (p. ex. avis de convocation), même s'il n'y a pas d'accord préexistant en place entre le propriétaire et l'association condominiale qui le permette explicitement.

Cela signifie que toute documentation devant être présentée au cours d'une assemblée des propriétaires peut être transmise par un moyen de communication électronique, et que tout formulaire requis en vertu de la Loi sur les condos peut être modifié afin de tenir compte de ces modifications provisoires.

La Loi sur les condos prévoit que le conseil d'administration doit envoyer deux avis différents lors de la convocation d'une assemblée des propriétaires :

1. Un préavis, qui précède l'avis de convocation, doit être envoyé aux propriétaires au moins 20 jours avant l'avis de convocation, et il doit être préparé au moyen du [formulaire obligatoire](#) (pour les assemblées convoquées par les propriétaires, le délai est d'au moins 15 jours, conformément à l'article 67 du *Règlement de l'Ontario 48/01*.)
2. L'avis de convocation doit être envoyé au moins 15 jours avant la tenue de l'assemblée et il doit être préparé au moyen du [formulaire obligatoire](#). Dans le cas des AGA, l'association condominiale doit aussi joindre une copie des états financiers approuvés par le conseil ainsi que le rapport du vérificateur, conformément à la Loi sur les condos.

L'article 54 de la Loi sur les condos a été modifié pour donner la définition des « moyens de communication électronique » : tout moyen de communication qui fait appel à un moyen électronique ou technologique pour transmettre de l'information ou des données, y compris la télécopie, le courrier électronique, l'ordinateur ou les réseaux informatiques.

## 2.5 Exigences en matière de quorum

Le quorum correspond au nombre de propriétaires représentant un certain pourcentage des parties privatives de l'association condominiale qui doivent être présents à l'assemblée, soit en personne, soit par procuration, soit en participant ou en votant par voie téléphonique ou électronique. S'il n'y a pas quorum, il est quand même possible d'engager une discussion sur un sujet, mais ni la réunion ni le vote ne peuvent avoir lieu.

Les modifications temporaires apportées à la Loi sur les condos permettent à un propriétaire qui vote par un moyen de communication téléphonique ou électronique d'être considéré comme présent à l'assemblée, soit en personne, soit par procuration, et donc d'être pris en compte pour déterminer le quorum, en vertu de l'article 50 (1) de la Loi sur les condos. Puisque, en vertu des modifications temporaires, seule l'exigence d'un règlement administratif relatif au vote par voie téléphonique ou électronique a été suspendue, et étant donné que l'article 52 (1) (b) (iii) de la Loi sur les condos autorise le vote par voie téléphonique ou électronique, la façon d'établir le quorum peut être



déterminée selon que le propriétaire de la partie privative s'est connecté à la réunion par voie téléphonique ou électronique ou qu'il a émis un vote électronique par anticipation.

La plupart des plateformes de vote électronique disposent d'une fonctionnalité permettant de voter avant la tenue de l'assemblée. Le vote par anticipation permet de mener la conduite des affaires de l'association condominiale de manière fluide et en toute sécurité pendant la pandémie. Cela permet aussi au conseil d'administration de savoir s'il a des chances de respecter les exigences en matière de quorum. Il ne faut pas oublier que les votes par anticipation peuvent seulement être utilisés et pris en compte pour déterminer le quorum pour les points inscrits à l'ordre du jour de l'assemblée et faisant l'objet d'un vote. Une fois que la période de transition prolongée sera finie, les associations condominiales devront adopter un règlement administratif qui précisera la façon dont un propriétaire est considéré comme présent, si elles souhaitent toujours prendre en compte les personnes votant par anticipation pour déterminer le quorum.

Pour la plupart des assemblées des propriétaires (p. ex. AGA, assemblées destinées au transfert des pouvoirs, assemblées visant à élire des administrateurs ou à nommer un vérificateur), le quorum est atteint quand les propriétaires de 25 % des parties privatives de l'association condominiale sont présents.

Si le quorum n'est pas atteint lors des deux premières tentatives de tenir une assemblée des propriétaires, le quorum est ramené de 25 % à 15 % lors des tentatives subséquentes, sauf dispositions contraires dans les règlements administratifs de l'association condominiale.

## 2.6 Procurations pour les assemblées par voie électronique

Puisque la Loi sur les condos provisoirement modifiée autorise les réunions et les votes par des moyens de communication téléphonique ou électronique sans qu'il soit nécessaire d'avoir un règlement administratif qui l'autorise expressément, la gestion des formulaires de procuration pose un problème pratique. En effet, il peut être difficile de valider un formulaire de procuration tout en animant une réunion par voie téléphonique ou électronique. Toutefois, les propriétaires ont le droit d'utiliser des formulaires de procuration. Il appartient donc aux organisateurs de l'assemblée d'instaurer un processus afin de faciliter le recours aux formulaires.

À titre de pratique exemplaire, il peut être judicieux de suggérer aux personnes participant à votre assemblée de remettre tous les formulaires de procuration avant une certaine date, avant la tenue de l'assemblée. Cela laissera suffisamment de temps au conseil d'administration de l'association condominiale ou aux organisateurs de

l'assemblée pour valider les formulaires de procuration, consigner toutes les informations importantes et les communiquer aux propriétaires participant à la réunion virtuelle.

À l'avenir, nous invitons les conseils d'administration des associations condominiales à envisager d'adopter un règlement administratif exigeant de faire parvenir les formulaires de procuration pour les assemblées par voie téléphonique ou électronique avant le début de l'assemblée, mais après l'envoi de l'avis de convocation.

## 2.7 Inscription des participants à l'assemblée

Afin de déterminer qui prendra part à l'assemblée et qui a le droit de voter, le conseil d'administration peut mettre en place un processus d'inscription ou un document officiel pour recueillir des renseignements sur les propriétaires, notamment ce qui suit :

- le nom des propriétaires;
- si les propriétaires ont le droit de voter sur les questions soumises (en cas d'incertitude, vous pouvez consulter le registre des propriétaires et des créanciers hypothécaires);
- si les propriétaires prévoient voter en personne, par procuration ou par un moyen de communication téléphonique ou électronique.

L'inscription devrait avoir lieu bien avant l'assemblée. En effet, cela pourra donner au conseil d'administration une idée du nombre de propriétaires prenant part à la réunion, si le quorum peut être atteint et si la plateforme envisagée est adaptée au nombre de participants.

## 2.8 Organisation des participants à l'assemblée

L'efficacité d'une réunion repose sur une organisation efficace. À titre de pratique exemplaire, il est souhaitable que le conseil d'administration fasse l'appel des personnes qui ont voté par anticipation et de toutes les personnes qui participent à la réunion. Chaque participant devrait d'abord indiquer son nom et préciser quelle(s) partie(s) privative(s) ils possèdent ou ils représentent.

Il peut aussi être judicieux de s'assurer que le représentant de la partie privative correspond bien au nom du propriétaire qui est indiqué sur le registre des propriétaires et des créanciers hypothécaires de l'association condominiale. Si ce n'est pas le cas, vérifiez que la personne détient un formulaire de procuration pour la partie privative avant de lui permettre de voter.

Pensez à demander aux participants de respecter les pratiques exemplaires qui suivent lors de la participation à une assemblée par voie téléphonique ou électronique :

- se joindre à la réunion électronique dans un endroit calme (p. ex. le lieu de résidence par opposition à un lieu public);
- utiliser la touche discrétion du téléphone, de l'ordinateur ou d'autres appareils quand ils ne parlent pas;
- limiter leurs commentaires aux temps de parole attribués (si c'est le cas);
- éviter de parler en même temps que les autres;
- indiquer leur nom avant de parler afin que tous les participants sachent qui parle.

## 2.9 Le rôle du conseil d'administration

Le conseil d'administration joue un rôle crucial en veillant à ce que tous les propriétaires soient bien préparés pour l'assemblée, et en aidant les propriétaires qui rencontrent des difficultés pour participer ou pour voter. Le conseil d'administration est responsable de ce qui suit :

- communiquer aux propriétaires les informations relatives à l'assemblée de manière proactive et trouver des solutions pour régler les éventuels problèmes;
- veiller à ce que les propriétaires soient préalablement inscrits;
- fournir des renseignements sur la procédure de vote et indiquer les options possibles;
- informer les propriétaires sur leurs droits et leurs obligations pendant l'assemblée;
- si l'assemblée doit être tenue par un moyen de communication téléphonique ou électronique, les associations condominiales doivent quand même rédiger le procès-verbal de la réunion et conserver les procès-verbaux parmi les dossiers de l'association condominiale, conformément à l'article 55 (1) de la Loi sur les condos;
- à titre de pratique exemplaire, les membres du conseil d'administration devraient apparaître à l'écran, lorsque cela est possible, au cours des assemblées par voie électronique.

Il est important que les conseils d'administration collaborent avec les propriétaires pour discuter des problèmes qui surviennent lors de la tenue d'une assemblée par un moyen de communication téléphonique ou électronique. En fin de compte, les différentes associations condominiales peuvent être confrontées à des circonstances différentes qui leur sont propres, et les façons de régler leurs problèmes peuvent donc varier.

## 2.10 Le rôle du gestionnaire de condominiums

L'association condominiale peut déléguer au gestionnaire de condominiums des responsabilités telles que la gestion administrative et opérationnelle de l'organisation de l'assemblée. Le conseil d'administration peut décider du niveau de délégation.

## 2.11 Le rôle du modérateur

Afin de respecter les échéanciers au cours de l'assemblée et de veiller à ce que les conversations soient mutuellement avantageuses, il est possible de désigner quelqu'un qui agit comme modérateur, de préférence une personne qui est au courant des affaires de l'association condominiale (p. ex. un administrateur) et qui connaît la technologie utilisée. Les modérateurs ont notamment les responsabilités communes suivantes :

- suivre les procédures régissant les assemblées qui sont énoncées dans les règlements administratifs de l'association condominiale;
- surveiller les fonctions de clavardage ou de courriel, ou d'autres fonctions pouvant être utilisées par les participants pour poser des questions, communiquer des informations ou voter avant ou durant l'assemblée;
- changer les diapositives ou les documents de présentation qui sont affichés à l'écran;
- répondre aux questions d'ordre technique sur la plateforme de réunion;
- surveiller les temps de parole et le programme de la réunion;
- veiller à ce que tous les propriétaires soient entendus d'une manière organisée.

Pensez à fixer une limite de temps aux personnes qui prennent la parole afin que tous les participants aient la possibilité d'intervenir pendant l'assemblée. Si vous tenez une assemblée par voie électronique, veillez à ce que les propriétaires puissent apparaître à l'écran quand ils posent des questions (s'ils le souhaitent). À titre de pratique exemplaire, veillez à ce que les personnes qui participent à l'assemblée puissent voir toutes les questions posées au conseil. Vous pouvez aussi mettre en place des temps de parole précis pour permettre aux participants de faire part de leurs observations ou de discuter d'une question.

## 2.12 Logistique et répétition du déroulement de l'assemblée

Avant l'assemblée, les administrateurs et les gestionnaires de condominiums devraient définir leurs rôles en matière de logistique et de soutien technique. Si vous envisagez d'utiliser une plateforme de vidéoconférence, il faudrait préalablement tester le matériel comme les ordinateurs et ordinateurs portatifs, les caméras Web, les microphones et la

vitesse Internet. Vous pouvez créer un scénario qui précisera l'objectif et l'ordre du jour de l'assemblée ainsi que les propositions de chaque administrateur. Si vous prévoyez utiliser une plateforme de vidéoconférence, il faudrait envisager de faire une répétition afin de revoir le scénario et d'en mesurer la durée avec chaque intervenant.

## 3. Voter à une assemblée par voie électronique

Lors d'une réunion, le vote est un moment qui peut être marqué par des controverses. C'est pourquoi il est indispensable de faire clairement connaître le processus de vote à tous les propriétaires.

Pendant la pandémie, lors des assemblées des propriétaires, les propriétaires de parties privatives peuvent voter par un moyen de communication téléphonique ou électronique sans qu'un règlement administratif soit nécessaire.

Le vote par voie téléphonique ou électronique est un mode de scrutin sûr et efficace qui permet de limiter le nombre d'individus participant en personne à une réunion pendant la COVID-19. Cela fournit aussi l'occasion aux propriétaires de parties privatives qui n'auraient pas autrement pris part à la réunion de participer aux assemblées des propriétaires. Les modes de scrutin par voie téléphonique et électronique comprennent les fournisseurs de services de vote en ligne, le courrier électronique, le téléphone et la télécopie.

Il est important de prendre en considération les personnes qui peuvent vouloir voter de façon anonyme. Par exemple, si le vote peut seulement se faire à main levée, ce serait impossible pour quiconque de voter de façon anonyme. Il est possible de répondre aux besoins des personnes souhaitant voter de façon anonyme en optant pour une plateforme électronique ou une plateforme secondaire (p. ex. courrier électronique ou fournisseur de sondages en ligne) qui permet aux personnes qui votent de ne pas être identifiées.

Lorsqu'elles animent une AGA ou d'autres assemblées des propriétaires, les associations condominiales peuvent utiliser plusieurs des modes de scrutin suivants, comme le vote par procuration et le vote à main levée pendant la réunion, ou bien le vote électronique par anticipation. Le conseil d'administration devra veiller à ce que les personnes qui n'ont pas le droit de voter (p. ex. personnes invitées) ne prennent pas part au vote accidentellement.

### 3.1 Vote à main levée par un moyen de communication électronique

Recourir au vote à main levée est sans doute le mode de scrutin le plus simple pour voter sur des questions par le biais d'une vidéoconférence. De nombreuses plateformes de vidéoconférence disposent de l'option « à main levée » qui permet aux propriétaires de signaler électroniquement les questions sur lesquelles ils souhaitent voter, et de quelle manière ils veulent voter. Afin de s'assurer que le dépouillement du scrutin est effectué correctement, le conseil d'administration peut déléguer cette responsabilité à une personne de confiance qui connaît les affaires de l'association condominiale (p. ex. administrateur ou avocat spécialisé en droit des condominiums).

Lors d'un vote à main levée par vidéoconférence, la personne choisie devra bien observer les participants et prendre note de leurs votes durant l'assemblée.

Si les personnes participant à votre assemblée votent à main levée, il peut être souhaitable de procéder à l'appel pour savoir de quelle manière chaque partie privative vote sur la question, en plus de compter tous les bulletins de vote et toutes les procurations.

### 3.2 Vote enregistré inscrit sur un bulletin de vote électronique

Voter au moyen d'un bulletin de vote électronique est un mode de scrutin courant où les personnes transmettent au conseil d'administration leur bulletin de vote par courrier électronique, télécopie ou d'autres moyens de communication électronique.

Il existe plusieurs programmes de vote électronique qui sont disponibles sur le marché. Il est possible d'obtenir les résultats immédiatement pendant la réunion, ce qui peut réduire le temps nécessaire au dépouillement des votes et à l'établissement du consensus.

Les bulletins de vote électroniques constituent un mode de scrutin pratique si vous souhaitez autoriser les propriétaires à voter avant la tenue de l'assemblée. Comme mentionné précédemment dans le présent guide, le vote par anticipation est une fonctionnalité courante des plateformes de vote électronique commerciales qui a l'avantage de permettre d'animer les réunions de façon fluide et en toute sécurité. Si votre association condominiale souhaite continuer à utiliser le vote par anticipation après la période de transition prolongée, n'oubliez pas qu'il sera alors nécessaire d'avoir un règlement administratif autorisant le vote par anticipation.

### 3.3 Vote au moyen d'un bulletin de vote expédié par courrier

Le mode de scrutin au moyen de bulletins de vote expédiés par courrier est facile à mettre en place et simple à utiliser pour les propriétaires ou les fondés de pouvoir. Cependant, malgré la suspension de nombreuses dispositions pendant la période de transition prolongée, pour mettre en œuvre un vote par la poste, l'association condominiale devra adopter un règlement administratif permettant aux propriétaires d'expédier les bulletins de vote par courrier.

### 3.4 Vote par procuration

Si un propriétaire ne peut pas ou ne veut pas prendre part à l'assemblée par voie électronique, mais qu'il souhaite quand même participer au processus décisionnel, il peut désigner un fondé de pouvoir qui participera à la réunion électronique et pourra voter en son nom. Pour désigner un fondé de pouvoir, le propriétaire doit se servir du [formulaire de procuration](#) qui est disponible sur le site Web de l'OOSC.

Comme mentionné plus haut dans ce guide, il est souhaitable d'inviter les propriétaires à transmettre tous les formulaires de procuration pour les assemblées par voie téléphonique ou électronique à une date précise avant le jour de l'assemblée. En effet, la validation des formulaires de procuration au cours de la réunion peut être difficile et risque d'interrompre ou même d'arrêter le déroulement de la réunion.

### 3.5 Ce qu'il faut considérer dans un système de vote électronique commercial

Si vous décidez d'utiliser un système de vote électronique commercial, certaines caractéristiques sont nécessaires pour assurer le bon déroulement des assemblées de votre syndicat de copropriété et assurer l'intégrité du processus de vote :

- **Intuitivité** : lorsque vous choisissez un système de vote électronique, un élément clé à considérer est la participation des propriétaires. Il est nécessaire que le système soit intuitif, sans cela, vous risquez d'entraîner un sentiment de frustration chez certains propriétaires.
- **Confidentialité et respect des informations personnelles** : le système de vote doit garantir que tous les votes exprimés avant l'assemblée restent confidentiels et privés jusqu'à ce que les votes soient comptés lors de l'assemblée des propriétaires.



- **Responsabilité** : Les propriétaires doivent savoir comment fonctionne le système de vote et faire confiance au système pour refléter avec précision tous les votes.
- **Conserver les informations requises** : Le système de vote que vous choisissez doit avoir la capacité d'enregistrer et de conserver toutes les informations que doit conserver l'association condominiale.

Après la tenue de votre assemblée, n'oubliez pas de recueillir les commentaires des propriétaires pour savoir ce qu'ils pensent du système de vote électronique, et tirez parti de ces observations pour remédier aux difficultés ou aux problèmes éventuels lors de l'organisation de votre prochaine assemblée

## 4. Utiliser d'autres formes d'assemblées et accueillir en toute sécurité les participants aux assemblées en personne

Les associations condominiales ont toutes un caractère unique. C'est pourquoi, lorsque vous organisez une réunion pour votre association condominiale, vous devez déterminer ce qui convient le mieux à votre situation. Si les assemblées tenues exclusivement par voie téléphonique ou électronique ne sont pas une solution envisageable pour votre association condominiale, il existe des formes de réunions qui peuvent réduire à un niveau gérable et sûr le nombre de participants prenant part à l'assemblée en personne, en respectant les limites imposées aux rassemblements en personne.

### 4.1 Autres formes d'assemblées

Les **assemblées hybrides** se tiennent dans un lieu physique, en permettant à certains propriétaires d'y participer en personne et à d'autres d'y participer par procuration ou par un moyen de communication téléphonique ou électronique. Cette forme d'assemblée favorise une plus grande participation de tous les propriétaires dans les processus décisionnels qui touchent leur communauté condominiale.

Les **assemblées par procuration** supposent que les propriétaires de l'association condominiale nomment un administrateur du conseil comme fondé de pouvoir, en lui donnant des instructions de vote sur le formulaire de procuration en vue des affaires inscrites à l'ordre du jour de la réunion. Ensuite, le conseil d'administration tient l'assemblée, à condition qu'il y ait suffisamment de procurations pour atteindre le quorum. Les administrateurs enregistrent les résultats des votes éventuels en utilisant les données de vote fournies par les formulaires de procuration. Il est important que les propriétaires pensent à indiquer des instructions de vote précises sur leurs formulaires de procuration.

Il faut souligner que, du fait que les propriétaires renoncent à leur capacité de discuter des questions soumises durant les assemblées par procuration, cette forme de réunion convient mieux aux assemblées qui ne risquent pas de soulever de controverses et peut ne pas être adaptée à toutes les réunions. L'article 45 (3) de la Loi sur les condos précisant que les propriétaires peuvent soulever des questions aux fins de discussion lors d'une AGA, une assemblée par procuration pourrait ne pas convenir. Les réunions par procuration peuvent aussi ne pas convenir aux assemblées où des modifications sont susceptibles d'être apportées aux affaires à l'ordre du jour, car il sera impossible de demander l'avis des propriétaires sur les nouveaux points à l'ordre du jour.

## 4.2 Autres points à considérer pour convoquer et tenir une assemblée hybride

Pour convoquer et tenir une assemblée hybride, les conseils d'administration des associations condominiales peuvent aussi effectuer les démarches suivantes :

1. Communiquer un sondage aux propriétaires, au préalable, afin de connaître quelle est la forme de réunion préférée de la majorité des propriétaires, en donnant des informations sur les assemblées par voie téléphonique et électronique, les assemblées hybrides et les assemblées par procuration.
2. Veiller à ce que le nombre d'individus participant à l'assemblée en personne respecte les conseils et les restrictions indiqués par la province de l'Ontario. Cela peut nécessiter de contacter votre service de santé publique local.

En accomplissant ces démarches, les conseils d'administration peuvent tenir une assemblée dans un lieu physique avec les propriétaires qui souhaitent participer à la réunion en personne, tout en permettant aux autres propriétaires de participer, d'observer, de voter et de poser des questions par voie électronique.

## 4.3 Autres points à considérer pour convoquer et tenir une assemblée par procuration

Pour convoquer et tenir une assemblée par procuration, les conseils d'administration des associations condominiales peuvent aussi effectuer les démarches suivantes :

1. Si une majorité des propriétaires optent pour la forme d'une assemblée par procuration, les administrateurs agiront comme fondé de pouvoir pour tous les propriétaires. À titre de pratique exemplaire, choisissez une personne qui connaît les affaires de l'association condominiale et les réunions qui se tiennent en général dans les condominiums.
2. Bien que votre objectif puisse être d'avoir uniquement des administrateurs nommés comme fondés de pouvoir pour tous les propriétaires, il ne faut pas oublier que tous les propriétaires ont le droit de participer aux assemblées des propriétaires. Ainsi, il est possible que certains propriétaires insistent pour prendre part eux-mêmes à l'assemblée ou pour choisir leur propre fondé de pouvoir. Tâchez de dialoguer et de collaborer avec les propriétaires afin que le nombre de participants respecte les limites de rassemblement fixées par la province de l'Ontario.
3. Réunissez les procurations nécessaires pour l'assemblée afin de fixer le quorum à l'avance. Durant la pandémie de COVID-19, il est déconseillé de recueillir les procurations en personne.

## 4.4 Mesures de sécurité à prendre pour les assemblées en personne

Si vous avez l'intention de tenir une assemblée avec une participation en personne, certaines mesures peuvent être prises par les organisateurs de réunions pour protéger les participants. D'abord et avant tout, assurez-vous que l'assemblée que vous organisez respecte bien les normes de santé publique locales ainsi que les limites relatives aux rassemblements sociaux qui sont fixées par la province de l'Ontario, car la sécurité des participants à votre assemblée en dépend.

### **Limitier le risque de propagation du virus**

La COVID-19 se transmet de trois façons : par un contact étroit, les surfaces contaminées et les salutations courantes. Il est possible de limiter ces trois modes de transmission par quelques moyens simples :

- **Contact étroit** : les participants doivent toujours rester à une distance d'au moins deux mètres les uns des autres pour garantir la distanciation physique ou sociale adéquate. Portez un masque et [invitez les personnes participant à l'assemblée à porter des masques ou des couvre-visages](#) en complément de la distanciation sociale.
- **Surfaces contaminées** : au lieu de distribuer les documents, demandez aux participants de les imprimer eux-mêmes. Avant la tenue de l'assemblée, nettoyez les chaises, les tables, les poignées et les autres points de contact avec un désinfectant. Pour de plus amples renseignements sur les désinfectants pour surfaces dures, cliquez [ici](#).
- **Salutations courantes** : une distanciation sociale appropriée signifie qu'il ne faut pas donner de poignées de main ni d'accolades. Saluez les participants de loin.

### **Faire preuve d'un leadership dynamique**

Accueillir une réunion en personne ou une réunion hybride de petite taille pendant une pandémie requiert un solide leadership. Voici comment assurer un environnement sûr pour tenir l'assemblée :

- Prévoir du temps supplémentaire pour les préparatifs de l'assemblée.
- Ne pas hésiter à intervenir pour rappeler aux participants de respecter les procédures de sécurité.
- Bien communiquer aux participants toutes les procédures de sécurité, de façon claire et cohérente, et à l'avance. Il ne faut pas que les participants soient pris au dépourvu par ces procédures.
- Veiller à ce que tous les propriétaires, qu'ils participent à l'assemblée en personne ou par un moyen de communication électronique, puissent assister au déroulement de la réunion ou puissent entendre ce qui se passe lors de la réunion, et veiller à ce qu'ils aient tous la possibilité de voter et de participer.

### **Conseils de sécurité supplémentaires**

- Dire aux participants de rester à la maison s'ils sont malades.
- Inciter les personnes qui risquent davantage d'avoir des symptômes graves de la COVID-19, notamment les personnes âgées, les personnes ayant un problème de santé sous-jacent ou un système immunitaire affaibli, à réfléchir s'il est bien prudent qu'elles participent en personne à l'assemblée.

- Conseiller aux propriétaires de participer ou de voter par voie électronique ou de voter par procuration afin de limiter le nombre de participants en personne.
- Faire entrer les personnes petit à petit dans le lieu de réunion pour éviter les files d'attente.
- Poser des balises ou des décalques sur le sol pour indiquer les distances à respecter afin d'assurer une distanciation sociale adéquate.
- Proposer du désinfectant pour les mains près des entrées.

## 5. Étapes suivantes

À la fin de l'assemblée, prenez du recul pour penser à ce qui a bien fonctionné et à ce qu'il faudrait améliorer. Le taux de participation était-il plus élevé ou moins élevé que d'habitude? Y a-t-il eu une certaine confusion touchant la technologie ou la documentation? Le vote s'est-il bien déroulé?

Considérez votre première assemblée comme une possibilité d'apprentissage et pensez à évaluer les observations faites par les participants au sujet de la nouvelle forme de réunion.

Pensez aussi aux avantages que représenterait l'adoption d'un règlement administratif permettant à votre association condominiale de tenir des assemblées et des votes par voie électronique à la fin de la période de transition prolongée. Il est toujours préférable de proposer aux propriétaires différentes possibilités pour participer aux assemblées, et d'être prêt à réagir en cas d'urgence. La nouvelle forme d'assemblée pourrait même devenir la façon privilégiée de votre association condominiale pour conduire ses affaires!

L'OOSC invite les propriétaires de condo à s'inscrire à sa liste de diffusion afin de recevoir par courriel des informations actualisées importantes. Vous pouvez vous inscrire [ici](#).



L'équipe de professionnels dévoués de l'OOSC est disponible pour apporter son soutien aux propriétaires et aux administrateurs sur ces questions ou sur tout autre sujet ayant trait à votre communauté condominiale. Pour de plus amples renseignements, veuillez cliquer [ici](#).