

Guide de l'OOSC sur la demande de dossiers non essentiels

Ce tableau donne un aperçu de la procédure que les propriétaires, les acheteurs et les créanciers hypothécaires doivent suivre pour demander des exemplaires des dossiers non essentiels conservés par leur association condominiale ou pour y avoir accès. Les dossiers non essentiels sont tous les dossiers de l'association condominiale qui ne sont pas définis comme des dossiers essentiels en vertu du paragraphe 1(1) du [Règlement de l'Ontario 48/01](#) («Règl. de l'Ont. 48/01»). L'étude du fonds de réserve de l'association condominiale, la plupart des dossiers financiers et les procès-verbaux des réunions des propriétaires et des réunions du conseil qui ont eu lieu il y a plus d'un an sont des exemples de dossiers non essentiels.

Pour plus de renseignements sur les dossiers essentiels et non essentiels, consultez le Guide des dossiers de l'OOSC.

1

Le demandeur présente sa demande

Le demandeur replit le formulaire obligatoire **Demande de dossiers.**

Le demandeur envoie son formulaire **Demande de dossiers** à l'adresse aux fins de signification de son association condominiale, au gestionnaire du condominium ou au fournisseur de services de gestion de condominium.

Faire une demande de dossiers

Les propriétaires, les acheteurs et les créanciers hypothécaires (et leurs agents) peuvent demander des exemplaires des dossiers de leur association condominiale ou d'y avoir accès.

Les demandeurs doivent adresser leur demande à leur association condominiale en utilisant le formulaire obligatoire « **Demande de dossiers** ».

[Pour accéder au formulaire « **Demande de dossiers** », utilisez ce lien.](#)

Les demandeurs peuvent transmettre leurs demandes de dossiers à leur association condominiale par:

- courier postal;
- messagerie;
- dépôt dans la boîte aux lettres;
- télécopieur ou courriel, si l'association condominiale accepte des demandes envoyées par télécopieur ou par courriel

2

L'association condominiale répond à la demande.

Dans le 30 jours

L'association condominiale examine la demande afin de déterminer quels sont les dossiers auxquels le demandeur a le droit d'accéder, le droit d'accéder avec des suppressions et ceux auxquels le demandeur n'a pas le droit d'accéder.

L'association condominiale estime les coûts raisonnables qu'elle devra engager pour fournir l'accès aux dossiers ou des exemplaires de ceux-ci

L'association condominiale replit le formulaire **Réponse du conseil à la Demande de dossiers.**

L'association condominiale envoie le formulaire **Réponse du conseil à la Demande de dossiers** à l'adresse aux fins de signification du demandeur ou de la manière indiquée dans la demande.

Accès aux dossiers

En vertu de la *Loi de 1998 sur les condominiums* (la «Loi sur les condominiums»), les propriétaires, les acheteurs et les créanciers hypothécaires ont le droit d'examiner les dossiers et d'y accéder, à l'exception des dossiers visés par une ou plusieurs des exceptions énoncées au [paragraphe 55\(4\) de la Loi sur les condominiums](#).

Plus précisément, les demandeurs n'ont pas le droit de consulter des dossiers ou des parties de dossiers qui concernent:

- les employés de l'association condominiale (sauf ceux en contrat de travail);
- les litiges réels ou envisagés;
- les autres parties privatives ou les propriétaires de parties privatives;
- toute autre question trouvée en vertu du [paragraphe 13.11\(2\) du Règlement de l'Ontario 48/01](#).

Répondre à une demande de dossiers

Les associations condominales doivent répondre à la demande dans un délai de 30 jours et utiliser le formulaire obligatoire **Réponse du conseil à la Demande de dossiers**.

[Pour accéder au formulaire «**Réponse du conseil à la Demande de dossiers**», utilisez ce lien.](#)

Détermination des coûts

Les associations condominales peuvent exiger des droits pour accéder aux dossiers demandés ou pour en obtenir des exemplaires. Ces droits doivent constituer une estimation raisonnable des coûts de photocopies, d'impression (0,20\$ par page au maximum) et de livraison que l'association condominiale s'attend à engager lorsqu'elle fournit les dossiers dans le format demandé.

Remarque: Si un demandeur demande un exemplaire électronique d'un dossier, mais que l'association condominiale ne conserve pas ce dossier sous forme électronique, elle peut fournir un exemplaire papier de ce dossier et facturer les frais qu'elle engage.

3

Le demandeur examine la réponse

Dans les 60 jours

La demandeur détermine s'il est satisfait de la réponse de l'association condominiale à sa demande de dossiers.

Le demandeur est satisfait.

Le demandeur envoie à l'association condominiale la partie de confirmation du formulaire **Réponse du conseil** et les droits demandés pour les dossiers (le cas échéant).

Le demandeur n'est pas satisfait.

Le demandeur peut consulter la page «**Problèmes et solutions**» du site Web de l'OOSC concernant les questions relatives aux dossiers.

Examen de la réponse

Le demandeur doit examiner la réponse de l'association condominiale pour déterminer:

- Si les droits demandés sont raisonnables;
- Si l'explication de l'association condominiale concernant le refus de fournir un dossier est raisonnable.

Si le demandeur est satisfait de la réponse, il doit remplir la partie de confirmation du formulaire de réponse du conseil et le remettre avec les droits demandés à l'association condominiale dans les 60 jours.

Si le demandeur n'est pas satisfait de la réponse, ou si l'association condominiale n'a pas répondu dans les 30 jours, le demandeur peut déposer une demande auprès du Tribunal de l'autorité du secteur des condominiums (le «TASC»).

[Pour plus de renseignements sur la résolution des différends relatifs aux dossiers, veuillez suivre ce lien vers la page Web de l'OOSC intitulée **Problèmes et solutions**.](#)

4

L'association condominiale fournit les dossiers

Dans les 30 jours

L'association condominiale prépare les dossiers demandés pour le demandeur dans le format demandé (sauf s'ils ne sont pas disponibles) et avec les caviardages requis.

L'association condominiale confirme ses coûts réels pour fournir l'accès aux dossiers demandés ou des exemplaires de ceux-ci.

L'association condominiale fournit au demandeur l'accès aux dossiers ou des exemplaires de ceux-ci, un exemplaire des documents qui accompagnent la demande et, si nécessaire, un remboursement.

Documents qui accompagnent la demande

Lorsqu'elles fournissent l'accès aux dossiers ou des exemplaires de ceux-ci, les associations condominales doivent également fournir au demandeur un document écrit (c'est-à-dire les documents qui accompagnent la demande) faisant état de ce qui suit:

- si le conseil a caviardé ou enlevé des parties du dossier et, le cas échéant, la raison;
- le coût réel que l'association condominiale a engagé pour fournir l'accès aux dossiers ou des exemplaires de ceux-ci.

Si le coût réel était inférieur au montant payé par le demandeur, l'association condominiale doit lui rembourser la différence.

Si le coût réel était inférieur au montant payé par le demandeur, celui-ci doit donc payer à l'association condominiale le montant ci-dessous:

- la différence;
- 10% du coût total engagé par l'association;
- 10% des droits payés.

5

Le demandeur reçoit les dossiers.

Le demandeur obtient l'accès aux dossiers demandés ou des exemplaires de ceux-ci peut être tenu de payer à l'association condominiale les frais supplémentaires engagés, si cela est indiqué dans les documents qui accompagnent la demande.

Le demandeur détermine s'il est satisfait des dossiers fournis par l'association condominiale.

Le demandeur est satisfait.

Le demandeur est satisfait des dossiers qu'il a reçus de l'association condominiale.

Le demandeur n'est pas satisfait.

Le demandeur peut consulter la page «**Problèmes et solutions**» du site Web de l'OOSC pour toute question relative aux dossiers.

Examen des dossiers

Le demandeur doit examiner les dossiers pour déterminer s'ils sont satisfaisants, notamment:

- s'ils contiennent les renseignements requis;
- s'ils sont suffisants;
- si seuls les renseignements requis ont été caviardés (le cas échéant).

Si le demandeur n'est pas satisfait des dossiers ou si l'association condominiale ne lui en a pas fourni l'accès ou des exemplaires de ceux-ci dans les 30 jours suivant la réception du paiement, le demandeur peut déposer une plainte concernant les dossiers contre l'association condominiale.

[Pour plus de renseignements sur la résolution des différends relatifs aux dossiers, suivez ce lien vers la page Web de l'OOSC intitulée **Problèmes et solutions**.](#)