

Office ontarien du
secteur des condominiums

RAPPORT ANNUEL

2022-2023



www.condoauthorityontario.ca/fr



TABLE DES MATIÈRES

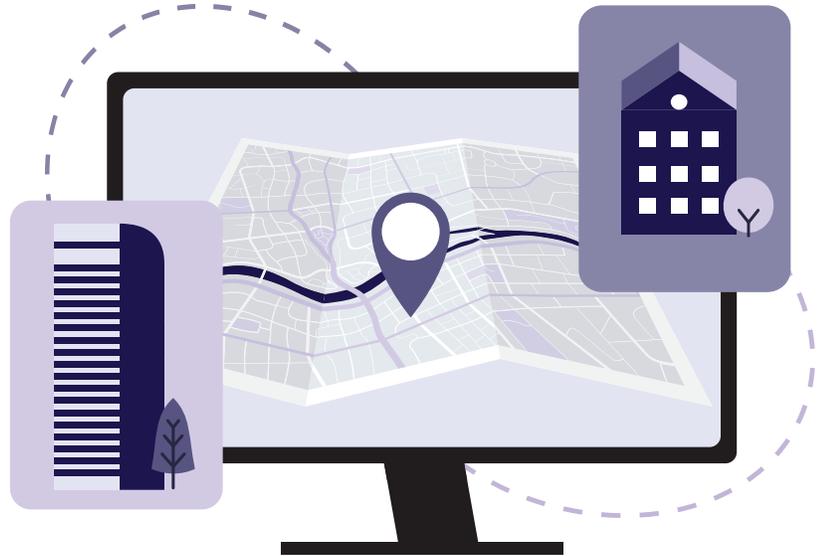
L'OOSC en chiffres	4
Message de la présidente du conseil d'administration	6
Message de la directrice générale et registratrice	7
Un secteur en pleine essor	8
Moyens d'aide de l'OOSC	9
Survol stratégique	10
Gouvernance générale	11
Structure organisationnelle	15
Engagement en faveur de l'accessibilité des services	18
Services en français	18
Plaintes	20
Sensibilisation et action civique	22
Informations et services	27
Tribunal de l'autorité du secteur des condominiums	38
Message du président du Tribunal de l'autorité du secteur des condominiums	41
Gestion des risques	42
Rapport financier	44
États financiers vérifiés	48

L'OOSC EN CHIFFRES

Du 1er avril 2022 au 31 mars 2023

12 690

associations
condominiales en Ontario



12 264 associations ont déposé
un rapport auprès de l'OOSC

Répartition par type de condominium :

- 10 508 parties privatives normales
- 1 231 parties communes
- 487 terrains nus
- 38 propriétés à bail
- 426 associations n'ont pas déposé un rapport/aucune coordonnée à ce jour



9 315 associations condominales avec des
parties privatives affectées à l'habitation



2 075 associations
autogérées



987 302 parties privatives conférant le droit de vote

- 28 377 parties privatives conférant le droit de vote ajoutées cette année par 297 nouvelles associations



869 902 parties privatives
affectées à l'habitation* :

43 630

administrateurs
actifs en Ontario



8 307 nouveaux administrateurs
formés cette année



894 non-administrateurs
formés cette année



5 902 associations sont de petite taille (moins ou égale à 75 parties privatives affectées à l'habitation)

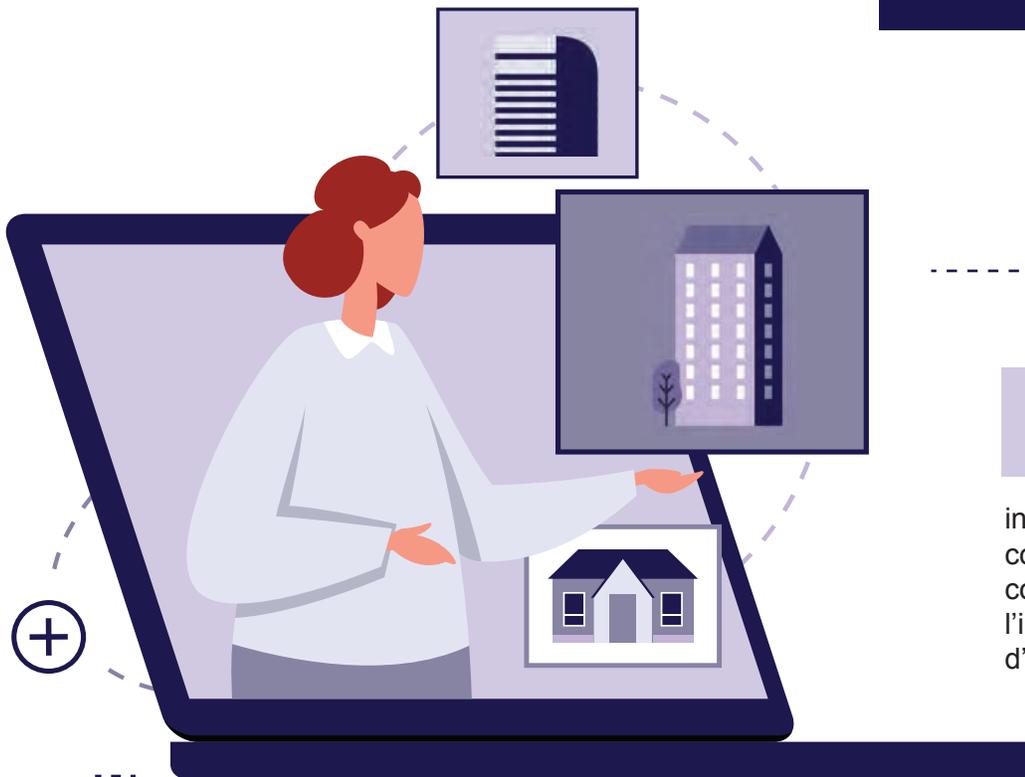


1 122 associations sont de taille moyenne (76-115 parties privatives affectées à l'habitation)



2 291 associations sont de grande taille (116 parties privatives affectées à l'habitation ou plus)

*Ces catégories ont été établies en fonction de la taille relative par rapport au nombre moyen de parties privatives (95) parmi les associations condominales.



36 464

interactions avec les communautés de communautés par l'intermédiaire des services d'information

3,37

millions de pages consultées sur le site Web de l'OOSC

412 902 utilisateurs uniques

181 186 pages consultées sur le Registre des condominiums

79 886 pages consultées des Étapes guidées pour des problèmes communs

87 971 pages consultées du Tribunal

406

requêtes déposées auprès du Tribunal de l'autorité du secteur des condominiums

323 requêtes acceptées

308 requêtes fermées

- 69 à l'étape 1 (négociation)
- 106 à l'étape 2 (médiation)
- 116 à l'étape 3 (décision du Tribunal)

177 décisions et ordonnances rendues

MESSAGE DE LA PRÉSIDENTE DU CONSEIL D'ADMINISTRATION



Heather Zordel

Présidente du conseil d'administration de l'OOSC

Le conseil d'administration est ravi de présenter le rapport annuel de l'Office ontarien du secteur des condominiums, qui souligne nos réalisations pour l'exercice allant du 1er avril 2022 au 31 mars 2023.

Nous avons célébré fièrement le cinquième anniversaire de notre Office! Depuis 2017, l'OOSC s'est résolument engagé à assurer la protection des consommateurs et à soutenir un secteur des condominiums fort et dynamique.

Nous avons commémoré ce jalon l'année dernière lors de notre assemblée annuelle, tenue le 22 septembre, au cours de laquelle l'honorable Kaleed Rasheed, ministre des Services au public et aux entreprises, a prononcé une allocution sur le rôle important de l'OOSC comme source faisant autorité en matière de vie en condominium. Nous avons eu le plaisir d'entendre de nombreuses communautés condominiales et de répondre à leurs questions sur l'OOSC et son mandat. Nous avons accueilli Richard E. Austin à titre d'administrateur nouvellement élu et exprimé notre sincère gratitude à Larry Banack, administrateur sortant, pour son dévouement et les services qu'il a rendus à l'OOSC.

Le conseil a maintenu la sensibilisation au mandat de l'OOSC comme une priorité générale en cherchant à rallier un plus grand nombre d'acheteurs, de propriétaires et de locataires de condominiums dans toute la province. Nous avons lancé un nouveau bulletin trimestriel à l'intention des propriétaires et une série de webinaires visant à éduquer et à informer les propriétaires sur leurs rôles et leurs responsabilités. Nous encourageons tous les propriétaires de condominiums à visiter notre site Web et à s'abonner à « Restez informé avec OOSC » pour accéder aux dernières nouvelles et ressources.

Dernier point et non des moindres, je tiens à remercier tous les membres du personnel de l'OOSC qui ont été pour beaucoup dans l'atteinte des objectifs de notre Plan d'activités stratégiques pour l'année. Ensemble, nous continuerons à améliorer nos services pour répondre aux besoins des diverses communautés condominiales de l'Ontario.

MESSAGE DE LA DIRECTRICE GÉNÉRALE ET REGISTRATRICE

Robin Dafoe

Directrice générale et registratrice de l'OOSC

Au cours de l'année écoulée, l'OOSC a souligné d'importantes réalisations à l'appui des objectifs du Plan d'activités stratégiques, qui a été établi par le conseil d'administration, visant à améliorer les services qui nous sont confiés et à soutenir la vie en copropriété à l'échelle de la province.



Nous avons réussi à mettre en œuvre 100 % des recommandations que le Bureau de la vérificatrice générale a adressées à l'OOSC dans [l'Audit de l'optimisation des ressources de 2020 : surveillance des condominiums en Ontario](#). Cette réalisation a été reconnue dans le [rapport de suivi annuel de la vérificatrice générale](#). Cette réalisation exceptionnelle est le fruit de la rigueur de notre équipe qui continue de proposer des services entièrement numériques d'information, de formation et de règlement des différends aux communautés condominiales de l'Ontario. Vous pouvez en savoir plus sur la façon dont nous avons répondu à ces recommandations en consultant notre [site Web](#).

Parmi ces réalisations, il convient de noter le lancement public des modules et guides de formation avancée des administrateurs, qui incluent les pratiques exemplaires en matière de gouvernance des conseils d'administration des associations condominiales. De plus, l'équipe a travaillé d'arrache-pied pour améliorer la collecte des données relatives aux rapports des associations condominiales, ajouter une nouvelle fonctionnalité de recherche de notre Registre des condominiums (anciennement, « Registre public »), mettre au point une nouvelle architecture pour la prochaine version du tribunal en ligne et un système de notification automatisé.

L'Office se donne comme mission d'améliorer la prestation de ses services afin de mieux répondre aux besoins des communautés condominiales et aux nouveaux besoins du secteur. L'une des façons d'y parvenir consiste à adopter des processus consultatifs pour échanger avec les membres des communautés condominiales et recueillir les commentaires des utilisateurs sur nos services et nos documents. Cette année, nous avons fait appel à des groupes consultatifs pour plusieurs projets en cours, notamment notre nouveau site Web, le guide du propriétaire et le sondage sur les fonds de réserve. Je tiens à remercier tous ceux qui ont participé aux groupes consultatifs, aux essais d'utilisation et de convivialité, et aux sondages pour leur apport inestimable.

Nos réalisations n'auraient pas été possibles sans l'engagement ferme de notre personnel en faveur de l'excellence, et sans les conseils stratégiques et services de notre conseil d'administration. Je reste reconnaissante de l'aide et du dévouement de cette incroyable équipe.

En nouant des relations de travail et des partenariats solides, conjugués au soutien permanent du ministère de la Prestation des services publics et aux entreprises, nous pourrions continuer à accroître la sensibilisation et à renforcer le soutien aux communautés condominiales partout en Ontario.

UN SECTEUR EN PLEIN ESSOR

Le secteur des condominiums en Ontario a connu une croissance fulgurante depuis l'entrée en vigueur de la Loi de 1998 sur les condominiums et la vie en appartement est devenue de plus en plus populaire. Aujourd'hui, nous estimons que 1,7 million de personnes en Ontario vivent dans des condominiums et que 57 % des nouveaux logements sont des condominiums.



1,7 million

de personnes vivent dans
des condominiums

Croissance depuis la première année complète d'activité de l'OOSC en 2018-2019 jusqu'en 2022-2023



10,5 %

Associations condominiales



12,8 %

Logements résidentiels



10,6 %

Locaux commerciaux



7,4 %

Locaux industriels



19 %

Pièces de stationnement
et d'entreposage

MOYENS D'AIDE DE L'OOSC

L'OOSC a pour mandat d'assurer la protection des consommateurs par la communication d'informations, l'éducation et le règlement des différends au sein des communautés condominiales. Depuis 2017, nous avons conçu des services numériques bilingues, accessibles et économiques, notamment :

- Des renseignements faciles à utiliser sur notre site Web : <https://www.condoauthorityontario.ca/fr/>.
 - Des ressources, des outils et des étapes guidées pour [résoudre les problèmes courants](#) rapidement et de manière collaborative.
 - Le règlement des différends par l'intermédiaire du [Tribunal de l'autorité du secteur des condominiums](#), le premier tribunal entièrement en ligne au Canada.
 - Des plateformes de [dépôt des rapports](#) et des [avis de changement](#) qui permettent aux associations condominiales de s'acquitter de leurs obligations légales de manière transparente.
- Un [Registre des condominiums](#) consultable par le public qui contient des renseignements sur chaque association condominiale en Ontario.
 - Une [formation obligatoire](#) pour les administrateurs de condominium pour les aider à comprendre leurs obligations de supervision et légales.
 - Un [Guide des acquéreurs](#) de condos pour aider les acquéreurs de l'Ontario à comprendre le processus d'acquisition et de propriété de leur nouveau condominium.
 - 19 [formulaires de condominiums](#) qui doivent être utilisés par les propriétaires et les associations condominiales en vertu de la Loi de 1998 sur les condominiums.

L'équipe des Services d'information de l'OOSC bonifie ces services en répondant aux demandes de renseignements et en fournissant des informations et des conseils sur les problèmes complexes par courriel et par téléphone.



SURVOL STRATÉGIQUE

Mission

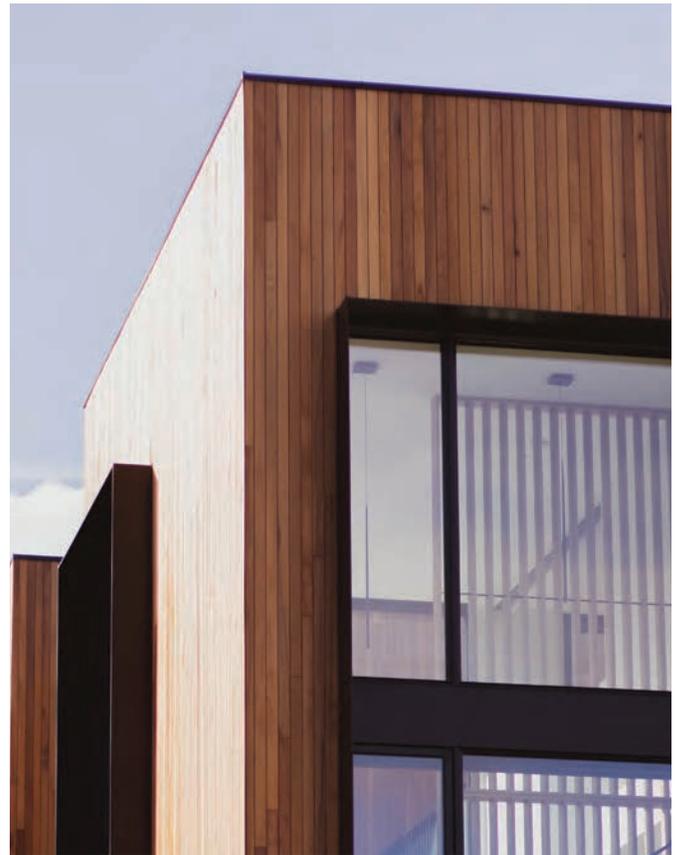
Mobiliser les communautés condominiales de l'Ontario par l'information, la sensibilisation et le règlement des différends, et leur donner la capacité d'agir.

Vision

Créer un secteur des condominiums fort et dynamique en Ontario.

Valeurs

- **Innovation** – L'OOSC travaille de manière créative avec les communautés condominiales de l'Ontario en étant ouvert aux nouvelles idées et aux nouvelles façons de faire.
- **Responsabilisation** – L'OOSC a la responsabilité d'exécuter son mandat et de fournir des services de qualité supérieure aux communautés condominiales de l'Ontario.
- **Approche axée sur le client** – L'OOSC travaille en collaboration avec les communautés condominiales de l'Ontario afin de répondre à leurs besoins en visant dans toutes ses interactions l'excellence en matière de services.
- **Optimisation des ressources**– L'OOSC veille à utiliser ses fonds de manière judicieuse et efficace.
- **Intégrité**– L'OOSC effectue son travail de manière respectueuse et honnête, en étant digne de confiance.
- **Équité** – L'OOSC fournit ses services de manière impartiale et équitable.



Le conseil d'administration de l'OOSC a établi les objectifs suivants pour encadrer l'Office de 2021 à 2024

Objectifs stratégiques de base:

- Liaison avec les parties prenantes, communication et sensibilisation du public
- Mobilisation des communautés condominiales
- Formation des administrateurs et sensibilisation des propriétaires

- Collecte de données et rapports publics
- Amélioration et intégration du règlement des différends et des problèmes

Activités stratégiques connexes:

- Excellence du service à la clientèle
- Excellence opérationnelle

A photograph of three people in a meeting. A man with a beard and a maroon sweater is in the center, looking towards a woman on the right. The woman has dark hair in a bun and is wearing a tan shirt. On the left, another woman is partially visible, wearing a blue polka-dot top. They are in a bright room with a window in the background. A dark blue triangular overlay is positioned in the lower-left quadrant, containing the text 'Gouvernance générale' in white.

Gouvernance générale

L'Office ontarien du secteur des condominiums est un conseil d'administration indépendant, composé de quatre administrateurs élus et de trois administrateurs nommés par le ministre des Services au public et aux entreprises. Le conseil d'administration est responsable devant le ministre, par l'intermédiaire de la présidente du conseil, du rendement de l'Office.

Conseil fondé sur les compétences

Le conseil d'administration assure l'orientation stratégique et la supervision de l'OOSC et veille à ce que l'Office remplisse les obligations qui lui incombent en vertu de la [Loi de 1998 sur les condominiums](#), du [règlement de l'OOSC](#) et de l'[entente administrative](#). Cette année, l'accord administratif a été mis à jour et est disponible sur notre [site Web](#).

Le conseil d'administration actuel apporte un mélange collectif de compétences et d'expériences dans différents domaines, comme la technologie, l'arbitrage, la gouvernance du secteur des condominiums et la gestion financière.

Le comité des candidatures de l'OOSC pourvoit aux postes vacants en évaluant et en recommandant des candidats selon des critères établis dans l'entente administrative. Les candidats sont recommandés par le conseil d'administration et élus par les membres de l'Office lors de l'assemblée générale annuelle publique qui se tient à l'automne. Le processus sera particulièrement axé sur l'identification de candidats à même de combler des lacunes dans les compétences au sein du conseil d'administration.

Le [Secrétariat des nominations](#) du gouvernement de l'Ontario facilite le pourvoi des postes vacants au sein du gouvernement.



Code de conduite

Dans le cadre de l'entente administrative conclue avec le ministère, le conseil d'administration adopte un [code de conduite](#) qui établit des lignes directrices pour éviter et divulguer les conflits d'intérêts. Tous les administrateurs élus et nommés sont tenus de signer et de respecter ce code.

Comités du conseil

Les comités du conseil d'administration soutiennent l'Office en lui prodiguant des conseils sur les domaines clés. Voici la structure des comités du conseil d'administration :

- Comité de l'audit et des risques
 - Sous-comité de la technologie
- Comité des ressources humaines et de la gouvernance
- Comité de la sensibilisation et de l'éducation
- Comité des candidatures

MEMBRES DU CONSEIL D'ADMINISTRATION



Heather Zordel, présidente

Nommée par le ministre : Mandat de trois ans jusqu'en septembre 2024 (dont deux ans de présidence jusqu'en septembre 2023)

Heather Zordel est une avocate spécialisée en droit des sociétés et en droit des valeurs mobilières qui compte plus de 30 ans d'expérience, notamment à titre d'avocate en cabinet privé à la Bourse de Toronto et à titre de présidente de la Commission des valeurs mobilières de l'Ontario. Mme Zordel a déjà siégé au conseil d'administration d'un grand émetteur assujéti, d'organismes de réglementation, notamment à titre d'ancienne conseillère du Barreau de l'Ontario, d'organismes sans but lucratif, de sociétés de la Couronne et d'une association condominiale.

Allison Scanlan est une propriétaire de condominium de longue date et une professionnelle de la gestion très expérimentée. Elle compte plus de 30 ans d'expérience dans des entreprises du Fortune 100 en approvisionnement mondial et en stratégie de la chaîne logistique. À titre de vice-présidente du conseil d'administration de l'OOSC, elle met son expertise à contribution comme présidente du comité de la sensibilisation et de l'éducation, et membre du comité d'audit et de risque, ainsi que du sous-comité de la technologie. Mme Scanlan est également membre du conseil d'administration de l'association condominiale de l'immeuble Shangri-La à Toronto, où elle occupe les postes d'administratrice et de secrétaire générale. Elle est titulaire d'un diplôme d'études supérieures en commerce international et d'un diplôme de premier cycle en sciences de gestion et en économie.



Allison Scanlan, vice-présidente

Administratrice élue : Mandat de trois ans jusqu'en septembre 2025



Margaret Samuel, secrétaire

Nommée par le ministre : Mandat de trois ans jusqu'en novembre 2025

Margaret Samuel est propriétaire d'un condominium depuis 1998 et présidente, chef de la direction et gestionnaire de portefeuille d'Enriched Investing inc. à Toronto. Elle a travaillé comme cadre supérieure et possède plus de 32 ans d'expérience dans les domaines de la finance et des affaires juridiques. Au cours de sa carrière, elle a occupé des postes au sein du Groupe financier RBC et du Conseil du régime de retraite des enseignantes et des enseignants de l'Ontario. Mme Samuel est avocate, titulaire d'une maîtrise en administration des affaires et analyste financière agréée. Elle est membre du Barreau de l'Ontario, de la Toronto CFA Society et du Royal Canadian Yacht Club.

Erik Levinson est propriétaire d'un condominium et directeur de la technologie. Il possède une vaste expérience dans la création, la direction et le conseil d'entreprises de logiciels en phase de démarrage et de croissance, plus récemment dans le domaine des paiements et des technologies financières. Il est l'un des fondateurs de Key CTO, un cabinet de directeurs de la technologie à la demande, qui prodigue des services d'expertise-conseil à des entreprises de logiciels au Canada et aux États-Unis. M. Levinson a dirigé des équipes très performantes pour livrer des produits hautement disponibles, hautement évolutifs et sécurisés à une vitesse de développement supérieure.



Erik Levinson, trésorier

Administrateur élu : Mandat de trois ans jusqu'en septembre 2023



Vincenza Galatone, administratrice

Administratrice élue : Mandat de trois ans jusqu'en septembre 2024

Vincenza Galatone, propriétaire d'un condominium depuis 2007, possède une expérience auprès de trois associations condominiales différentes (y compris une association autogérée) et a récemment entamé son troisième mandat de trois ans à titre de présidente du conseil d'administration de son association condominiale. Parfaitement bilingue, Mme Galatone a près de 35 ans d'expérience dans la fonction publique (politique, réglementation et prestation de programmes), notamment à titre de directrice générale de la Direction des biens immobiliers, de l'environnement et de la sécurité à Ressources naturelles Canada. Elle est titulaire d'un doctorat en ingénierie et d'une maîtrise en administration publique. Elle a déjà siégé au conseil d'administration de l'Institut de chimie du Canada et a présidé le Conseil consultatif des consommateurs de Tarion au cours des quatre dernières années.

Richard E. Austin a été admis au Barreau de l'Ontario en 1983 après avoir obtenu un diplôme de droit à l'Université de Windsor. Il est titulaire d'un baccalauréat ès arts (avec mention) en économie de l'Université de Toronto, d'une maîtrise en finance de l'Université York et du titre d'IAS.A de l'Institut des administrateurs de sociétés. Il est ancien membre du conseil d'administration de l'Institut des fonds d'investissement du Canada et de l'Association canadienne des professionnels en conformité. M. Austin siège aux tribunaux de l'Organisme canadien de réglementation des investissements, au Tribunal d'appel en matière de permis et à l'Office de la sécurité des installations électriques.



Richard E. Austin, administrateur

Administrateur élu : Mandat de trois ans jusqu'en septembre 2025

A photograph of a modern office interior. The office has a clean, minimalist design with white walls and desks. Several long, horizontal, dark-colored light fixtures are suspended from the ceiling, providing a warm glow. In the foreground, a person is seated at a desk, working on a computer. The computer monitor displays a software interface with various data points and charts. The background shows more office desks and a person working. A large, dark blue, semi-transparent overlay is positioned in the center of the image, containing the text "Structure organisationnelle" in white, bold, sans-serif font.

Structure organisationnelle

Équipe de direction

Le personnel et les activités quotidiennes de l'OOSC sont supervisés par la directrice générale et registratrice et l'équipe de direction.



Robin Dafoe
directrice générale et registratrice



Paul Duffy
directeur, Données et politique



Emilee Escobar
directrice, Gouvernance et communications



Keegan Ferreira
directeur, Fonctionnement du Tribunal, et vice-président, Tribunal de l'autorité du secteur des condominiums*



Doha Heikal
directrice, Technologie de l'information



Rana Khurram Manzoor
contrôleur financier et directeur des finances**



Tim Lund-Pedersen
directeur, Services d'information, et registraire adjoint

L'OOSC réalise des économies en partageant le personnel et les coûts des finances avec l'[Office ontarien de réglementation de la gestion des condominiums](#). L'OOSC et l'OORGC ont des mandats distincts, mais complémentaires, en matière de protection des consommateurs pour soutenir le secteur des condominiums et ont conclu un [protocole d'entente](#) qui a été mis à jour cette année.

* Le titulaire est une ressource partagée et agit comme l'un des trois vice-présidents à temps partiel qui relèvent du président du conseil du TASC

** Le titulaire est une ressource partagée et agit aussi comme directeur des finances de l'OORGC

Notre personnel

Notre équipe reflète la diversité de la population de l'Ontario et de ses communautés condominiales. Nous sommes fiers de notre culture inclusive et rendons hommage aux origines et coutumes diverses des membres de notre équipe. Nous défendons la diversité, l'équité et l'inclusion au sein de notre organisme et l'équipe participe à des journées d'action, notamment la Fierté, le Mois de l'histoire des Noirs, la Journée de la chemise rose et la Journée Bell Cause pour la cause, la Journée de la campagne Moose Hide et la Journée de la chemise orange, pour n'en citer que quelques-unes. Nous sommes un employeur qui souscrit à l'égalité d'accès à l'emploi et tenons compte de la candidature de toutes les personnes qualifiées, indépendamment de la race, de l'origine nationale, de l'identité ou de l'expression de genre, de l'âge, de la religion, du handicap, de l'orientation sexuelle, de l'état matrimonial ou de toute autre caractéristique protégée par la loi.

L'OOSC tâche de trouver des moyens de faire acte de solidarité par des initiatives menées par ses employés. Cette année, le personnel a contribué aux collectes de fonds de CanaDon au profit des personnes touchées par les inondations au Pakistan, le tremblement de terre en Turquie et en Syrie, ainsi que pour les personnes déplacées en Ukraine. Le personnel a participé aussi à des dons de sang à la Société canadienne du sang et organisé une collecte de jouets pour Toy Mountain pendant les fêtes de fin d'année.

L'OOSC organise un sondage annuel sur la mobilisation du personnel dans le but d'évaluer le degré auquel nous respectons les valeurs et la culture de notre équipe. Nous sommes fiers d'avoir obtenu cette année un taux de satisfaction global de 83 % de la part de nos employés.





**Engagement
en faveur de
l'accessibilité des
services**

L'OOSC s'engage à assurer l'accessibilité de ses services à tous les Ontariens. La [politique en matière de mesures d'adaptation](#) de l'OOSC établit le processus à suivre pour fournir des mesures d'adaptation liées à un handicap ou à un autre obstacle à l'accès, conformément à la [Loi de 2005 sur l'accessibilité pour les personnes handicapées de l'Ontario](#) et au [Code des droits de la personne](#) de l'Ontario.

Cette année, l'OOSC a fourni des supports de substitution dans le cadre de notre formation pour administrateurs à 31 demandeurs. Le personnel du TASC a répondu aussi à deux demandes de mesures d'adaptation et collaboré avec la partie concernée pour mettre en œuvre un plan d'adaptation qui lui a permis de participer efficacement aux audiences.

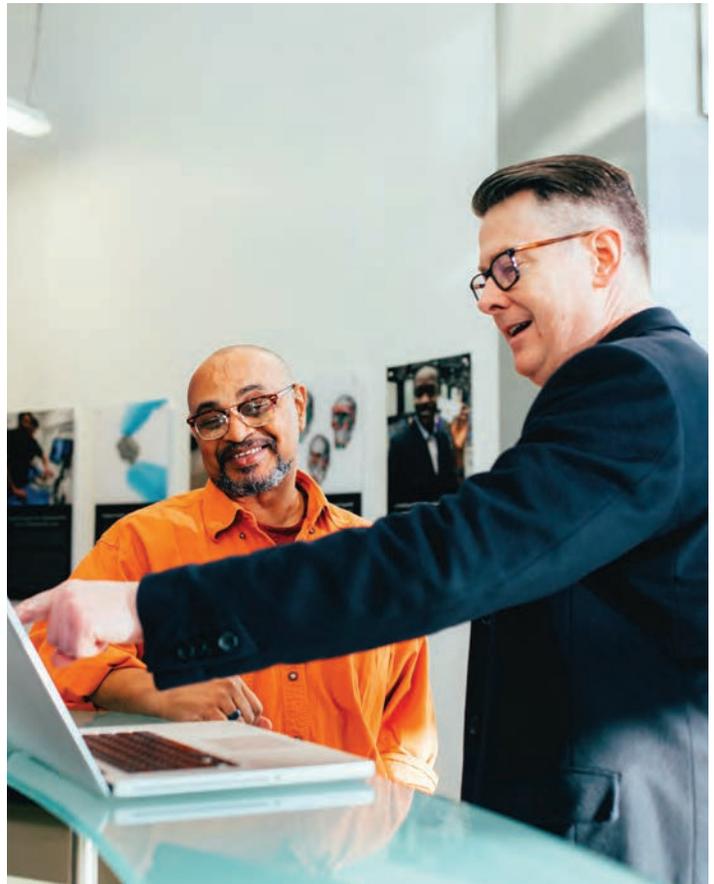
Tous les membres du personnel de l'OOSC, dans le cadre de leur orientation, suivent une formation obligatoire en service à la clientèle sur la meilleure façon de fournir des services aux personnes handicapées. Notre site Web est compatible avec les lecteurs d'écran, les personnes pouvant nous contacter par téléphone par l'intermédiaire d'un opérateur de relais utilisant leur téléimprimeur. Nous collaborons avec nos utilisateurs en ligne qui comptent sur la technologie d'assistance pour renforcer les fonctionnalités d'accessibilité de nos services numériques.

SERVICES EN FRANÇAIS

L'OOSC propose tous ses services numériques dans les deux langues officielles. Nous employons un personnel bilingue dans tous nos services, y compris au sein de notre équipe des Services d'information pour répondre aux demandes de renseignements en français. Nos ressources, nos documents sur le site Web et nos autres communications sont offerts dans les deux langues, grâce à une combinaison de services de traduction en français offerts par des tiers et notre personnel bilingue.

De 2022 à 2023, l'OOSC a reçu :

- 25 courriels et 173 appels téléphoniques en français
- 30 réponses en français au sondage sur la formation des administrateurs
- 15 rapports annuels et 12 avis de changement déposés en français
- 2 requêtes auprès du Tribunal ont été menées comme procédures bilingues



A close-up photograph of a person's hand holding a dark blue pen and writing on a notebook. The pen has the brand name 'ARTEZANO' visible on its side. The background is blurred, showing a desk with a laptop and other papers. A dark blue, semi-transparent shape is overlaid on the left side of the image, containing the word 'Plaintes' in white text.

Plaintes



Cette année, l'OOSC a mis à jour sa [politique en matière de plaintes](#) afin d'établir un processus équitable, raisonnable et accessible pour examiner les plaintes du public et y répondre. La politique présente un processus en deux étapes pour répondre aux plaintes concernant les services ou le personnel de l'OOSC et la conduite des membres du Tribunal.

À l'étape 1, l'agent chargé des plaintes passe la plainte en revue afin de déterminer si elle réunit les critères de la politique. À défaut, le plaignant est informé du refus et reçoit une explication.

À l'étape 2, le registrateur adjoint répond à une plainte concernant le personnel ou les services de l'OOSC et le président du TASC répond à une plainte concernant un membre du tribunal en examinant les détails de la plainte et en contactant les personnes compétentes de l'OOSC, en demandant des informations supplémentaires au plaignant, au besoin, et en préparant une réponse écrite.

L'OOSC conserve les dossiers de toutes les plaintes et en examine les détails dans le cadre de l'engagement de l'organisme en faveur de l'excellence du service à la clientèle. En 2022-2023, l'OOSC a traité et résolu cinq plaintes en vertu de cette politique.



Sensibilisation et action civique



« Grâce à ces nouvelles connaissances, les personnes qui siègent à un conseil d'administration seront en mesure de mieux servir les propriétaires comme équipe cohésive et inclusive. Merci pour le webinar détaillé et la foire aux questions. »

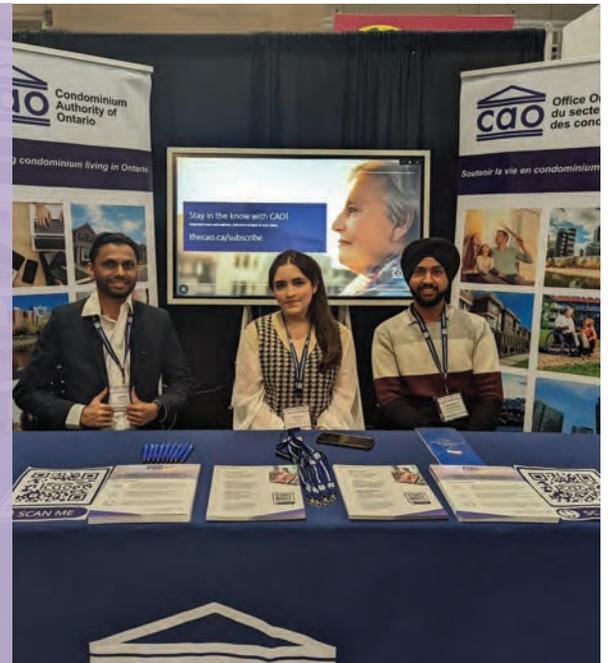
L'OOSC continue d'accroître la sensibilisation à ses services et de se positionner comme une source d'information faisant autorité en matière de vie en condominium. Cette année, nous avons fait de grands progrès en élargissant nos activités de sensibilisation auprès des communautés condominiales partout en Ontario. Les résultats de notre sondage annuel IPSOS, qui mesure la notoriété de l'OOSC, sont restés stables, pendant que nous remanions la conception et la construction d'un nouveau site Web qui sera lancé l'année prochaine. Cette année, notre site Web a été consulté 3,37 millions de fois et accueilli plus de 412 000 utilisateurs uniques, et nous comptons poursuivre sur cette lancée au cours de l'année à venir.

Pour améliorer nos efforts de sensibilisation, nous avons distribué des lettres d'information trimestrielles à l'intention des propriétaires – [été](#), [automne](#), [hiver](#), [printemps](#) – avec les actualités et ressources disponibles dans les deux langues officielles. Par ailleurs, nous avons organisé des webinaires ouverts au public sur des sujets d'importance, notamment un webinaire pour lancer les modules et les documents en ligne pour la formation avancée des administrateurs.

Notre service d'abonnement récemment lancé, « [Restez informé avec OOSC](#) », fournit des indicateurs chiffrés clés pour mesurer nos efforts de sensibilisation et informer les utilisateurs directement. Forts de 4 557 nouveaux abonnés, nous avons pu augmenter le nombre de contacts directs avec les administrateurs, les propriétaires et d'autres personnes de 16 % cette année, passant de 69 181 à 80 116. Sur nos plateformes de médias sociaux, nous avons près de 4 500 abonnés sur l'ensemble des canaux, ce qui représente environ 150 nouveaux abonnés par mois.

Événements

Cette année, nous avons accueilli avec joie le retour à des événements en personne et la possibilité d'entrer en contact avec les communautés condominiales. Nous avons tenu un kiosque dans dix événements externes, notamment le National Home Show, la Condo Conference, le congrès de la Real Estate Management Industry et le congrès de la Rural Ontario Municipalities Association. Nous nous sommes associés aussi à [Tarion](#) dans le cadre de plusieurs événements en ligne afin de répondre aux questions des nouveaux acheteurs de condominiums et avons publié un article dans le bulletin trimestriel du [Conseil ontarien de l'immobilier](#).





Processus consultatif et communication avec nos clients

Le [processus consultatif](#) de l'OOSC a été amélioré cette année pour inclure plusieurs mécanismes de retour d'information, notamment la saisie de données sur différents types d'utilisateurs afin que les commentaires puissent être consolidés et analysés à l'échelle des sondages.

Cette année, nous avons organisé des groupes consultatifs concernant nos nouvelles offres, notamment :

- Guide élémentaire des propriétaires sur la vie en condominium
- Guide des pratiques exemplaires pour les associations condominiales autogérées
- Sondage sur les fonds de réserve pour le secteur

Nous avons procédé aussi à des essais poussés sur les rubriques ouvertes et fermées de nos services sur le site Web, afin de nous assurer qu'elles répondaient bien aux besoins de nos utilisateurs.

L'OOSC souhaite remercier tous ceux qui ont participé à nos processus consultatifs cette année! Nous tenons à remercier le groupe des administrateurs de la région du Grand Toronto, ainsi que tous les membres des groupes consultatifs, des groupes de discussion, des utilisateurs qui ont participé aux essais et des répondants aux sondages, qui nous ont donné d'excellents conseils sur la manière dont nous pouvons continuer à améliorer nos services et nos activités de sensibilisation. Vous trouverez ci-dessous la liste des participants qui nous ont autorisés à publier leur nom.

➤ Guide du propriétaire

- Mino Azad
- Debora Bloom Hall
- Robert Buckler
- Barry Burniston
- Judith Cardwell

- Gisela de Castro Belgrave
- Suzanne Daigle
- Chris Jaglowitz
- Murray Johnson
- James O'Hara
- Ken Runge
- Shalon Seebach

> Guide des associations autogérées

- Heather Barber
- Cathryn Evans
- Shari Guinta
- Tracey Gunn
- Myrian Hamel
- Sally Harris
- Scott Hundey
- Heather Joy Ross
- Bruce Kendall
- Dr. Karen Pappin
- Bob Zarichansky

> Essais des services de l'OOSC qui nécessitent l'ouverture d'un compte

- Diana Lawrie
- Pat O'Brien
- Ed Sponchia
- Margaret Swaine
- Leanne Wallace
- Lisa Wilson

> Services fermés

- Christine Agostinho
- Babak Ardalan
- Leza Blair
- Sylvia Bukovscak
- Diana Lawrie
- Pat O'Brien
- Oscar Packeer
- Douglas Simpson
- Ed Sponchia
- Margaret Swaine
- Leanne Wallace
- Lisa Wilson

> Sondage sur les fonds de réserve

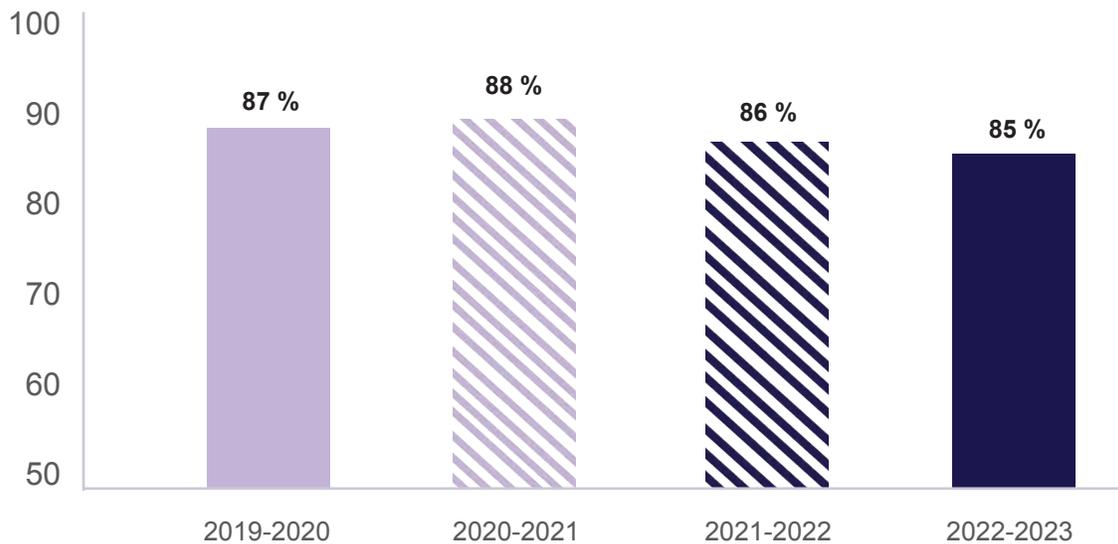
- Christine Agostinho
- Leza Blair
- Suzanne Cohen
- Charles Goldman
- Robert Fontaine
- David Flewelling
- Ryan Griffiths
- Jerry Huiskamp
- Colan Inglis
- Wayne Johnson
- Jon Juffs
- Greg Kanargelidis
- Laura Kennedy
- Leslie Knighton
- Gudrun Lundie
- Alicia McCluskey
- Kelly Ann McDuff
- Lyndsey McNally
- Darlene McTavish
- Karen Lucille Mergler
- Josh Milgrom
- Terry Nicholls
- James O'Hara
- Jim O'Neill
- Casey Pieteron
- Dolores Radcliffe
- Ron Royal
- Andrew Sancton
- Timothy Tempest
- Sally Thompson
- John Wordley
- Lisa Wilson



Informations et services

L'OOSC éduque et soutient les communautés condominiales en proposant une multitude d'informations et de services, notamment des services à la clientèle, des rapports, un registre public, des guides utiles et la formation des administrateurs.

Les clients sont d'accord ou fortement d'accord pour dire que les informations et services de l'OOSC apportent une valeur ajoutée à la communauté des condominiums.

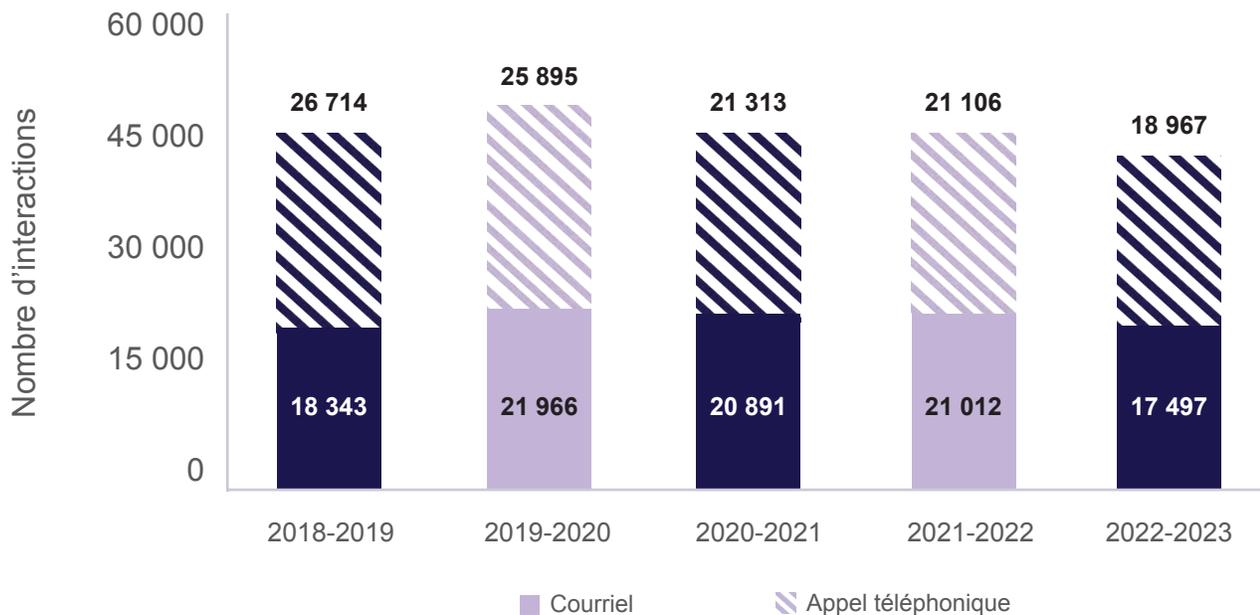


« Vous êtes une excellente ressource pour tous les propriétaires de condominiums et vous fournissez d'excellentes informations. »

Services aux clients

Notre équipe compétente continue d'apporter son appui au secteur des condominiums en répondant aux questions et en prodiguant des conseils sur la meilleure façon de composer avec les questions difficiles au sein du cadre juridique complexe qui régit la vie en copropriété. En 2022-2023, l'équipe a répondu à plus de 36 000 demandes d'informations par téléphone et courriel, et réalisé un taux de satisfaction des clients supérieur à 65 %.

Interactions avec les clients



36 464 interactions avec les communautés condominiales en 2022-2023



« La réponse que j'ai reçue à ma demande était complète, sans jargon juridique et, dans l'ensemble, n'était pas trop difficile à comprendre pour un profane. »

Rapports et Registre des condominiums

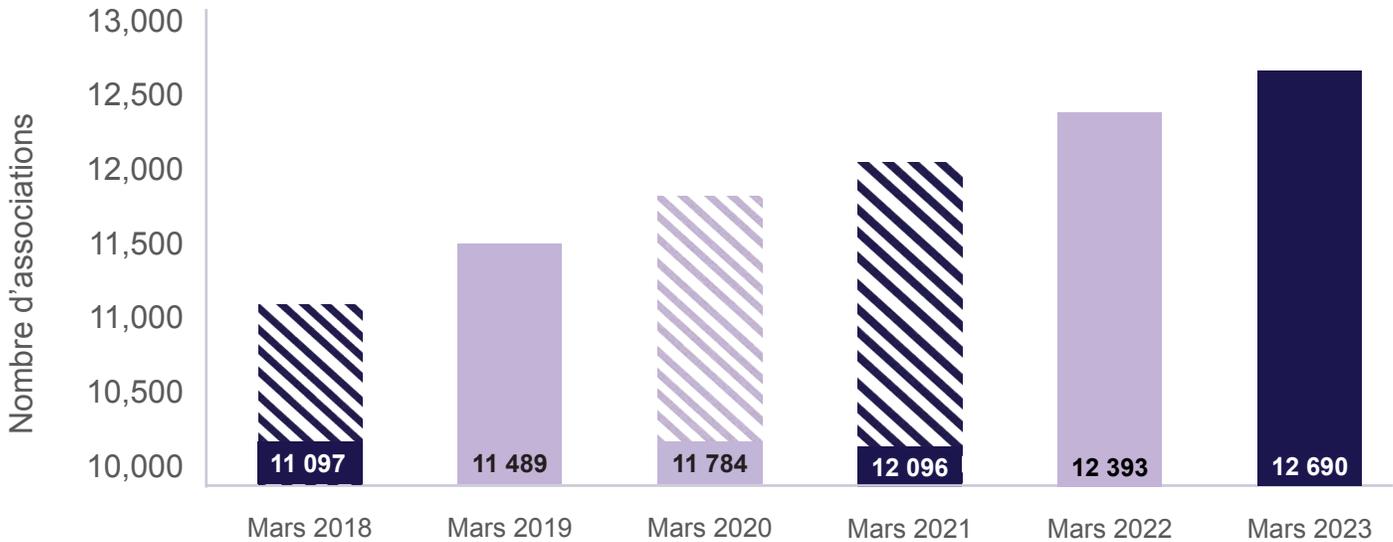
Toutes les associations condominiales sont légalement tenues de [déposer des rapports](#) auprès de l'Office ontarien du secteur des condominiums. Ce rapport comprend des renseignements précis sur l'association condominiale, comme la date de son enregistrement, son adresse aux fins de signification et des renseignements sur son conseil d'administration et tout fournisseur de services de gestion.

Cette année, près de 97 % des associations ont déposé un rapport annuel à jour. L'OOSC a formé une équipe spécialisée en conformité afin de renforcer les efforts de notification et de sensibilisation dans le but s'assurer que toutes les associations déposent leurs rapports et tout avis de changement.

Les associations condominiales doivent déposer aussi un [avis de changement](#) dans les 30 jours lorsque les informations figurant dans un rapport doivent être mises à jour. Au cours de l'année se terminant le 31 mars 2023, 17 002 avis de changement ont été déposés.

Le nouveau système de notification automatisé permet d'assurer la protection des consommateurs, tout en améliorant l'exactitude des données déposées et publiées dans le [Registre des condominiums](#). Ce système rappelle aux associations condominiales leurs obligations en matière de rapport et leur indique les mesures à prendre pour s'y conformer. Les certificats du registrateur sont publiés dans le Registre des condominiums en cas de manquement persistant aux obligations de dépôt.

Associations condominiales dans la base de données de l'OOSC



2022-2023 :

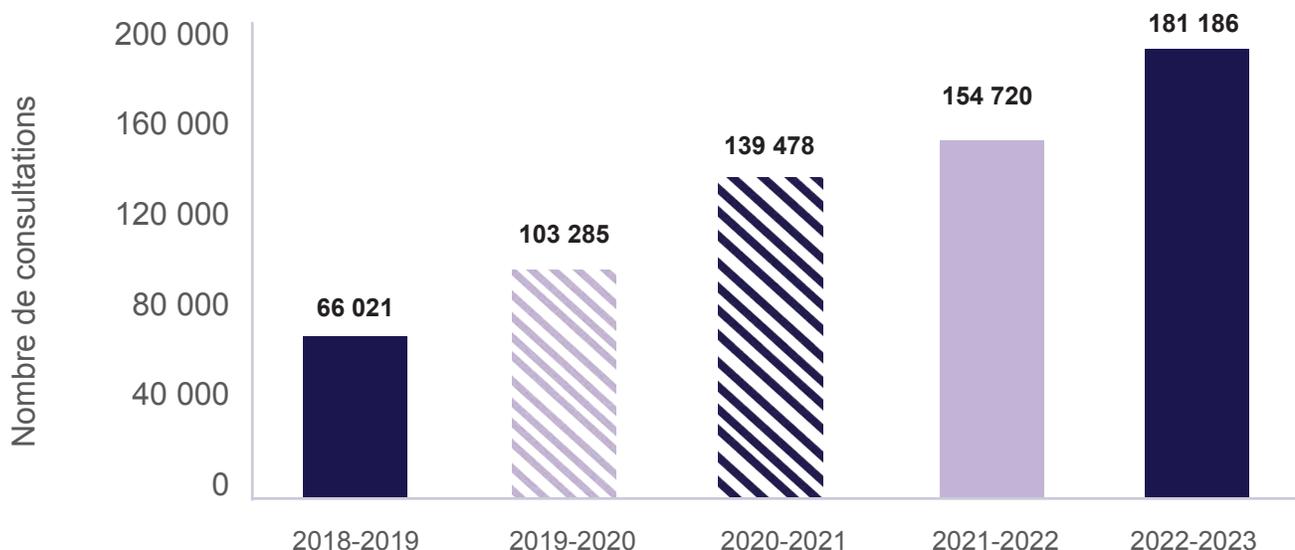
96,8 % des associations condominiales ont déposé leur rapport.

92,9 % des associations condominiales nouvellement créées ont déposé leur rapport initial.

* Les chiffres ci-dessus sont en date du 31 mars 2023. Tout écart par rapport aux chiffres figurant dans le rapport annuel d'une ou de plusieurs années antérieures est dû à la cessation ou à la fusion d'associations.

L'OOSC publie les principales informations recueillies au moyen des rapports et des avis de changement dans son Registre des condominiums afin de promouvoir la transparence et de protéger les consommateurs. Ce registre est la page Web la plus consultée de notre site Web et constitue une source d'information essentielle pour les résidents des condominiums, les acquéreurs et le public.

Nombre de consultations du Registre des condominiums par exercice



Guides et assistance

L'ensemble des informations et ressources numériques en ligne de l'OOSC aide les propriétaires, les administrateurs, les locataires, les acquéreurs et d'autres personnes du public à comprendre les rouages de la vie en copropriété et reflète des conseils sur les actualités qui se répercutent sur le secteur. Cette année, nous avons remanié la conception de notre site Web et revu l'ensemble de son contenu pour l'alléger, le rendre plus facile à lire et plus utile à nos utilisateurs dans leur parcours de vie en copropriété.

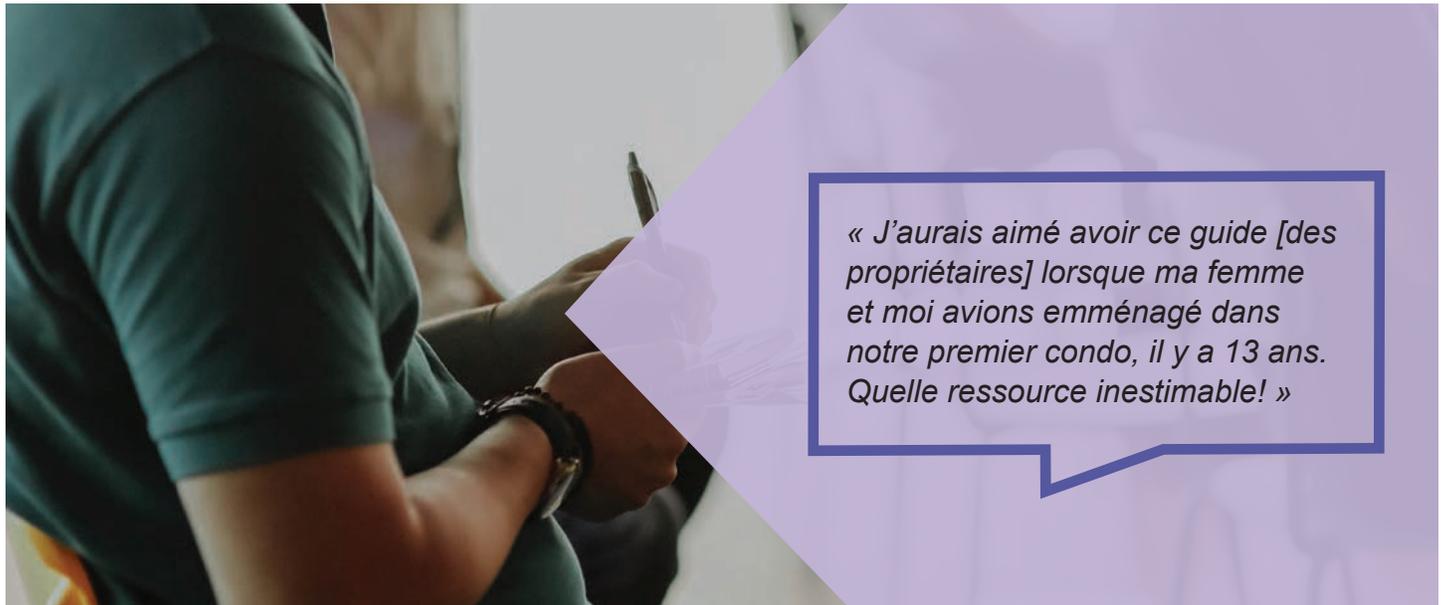
Nous avons créé une [vidéo explicative](#) sur la vie en copropriété pour aider les communautés condominiales à comprendre les façons dont l'OOSC peut les assister.

Au début de cette année, nous avons publié aussi notre sixième et dernier [guide des pratiques exemplaires sur la gouvernance](#) des condominiums dans le cadre du programme de formation avancée des administrateurs.

En réponse au retour d'informations des utilisateurs, nous avons lancé aussi le [Guide des copropriétaires de condominiums](#), une nouvelle ressource sur les pratiques exemplaires qui porte sur des sujets comme la vie en copropriété, les finances, le règlement des différends et les assemblées générales annuelles.

Un autre nouveau guide de pratiques exemplaires pour les associations condominiales autogérées est également en cours de rédaction et sera publié l'année prochaine en réponse aux demandes d'un meilleur soutien à ces associations uniques. En effet, environ 18 pour cent des associations condominiales en Ontario sont autogérées.



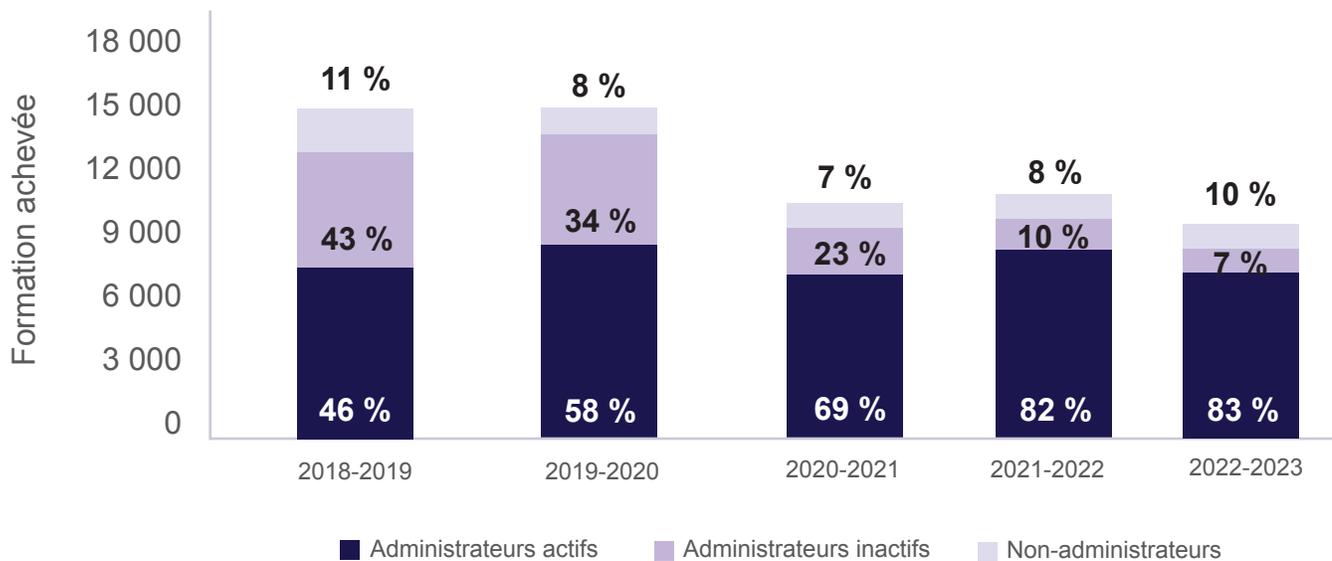


Formation de base des administrateurs

Dans le cadre de son offre d'informations et services, l'OOSC propose une formation obligatoire pour les administrateurs, qui est offerte gratuitement à toute personne souhaitant la suivre.

Cette [formation de base des administrateurs](#) en six parties, qui est obligatoire pour tous les administrateurs, aide ces derniers à comprendre leurs obligations légales et en matière de supervision.

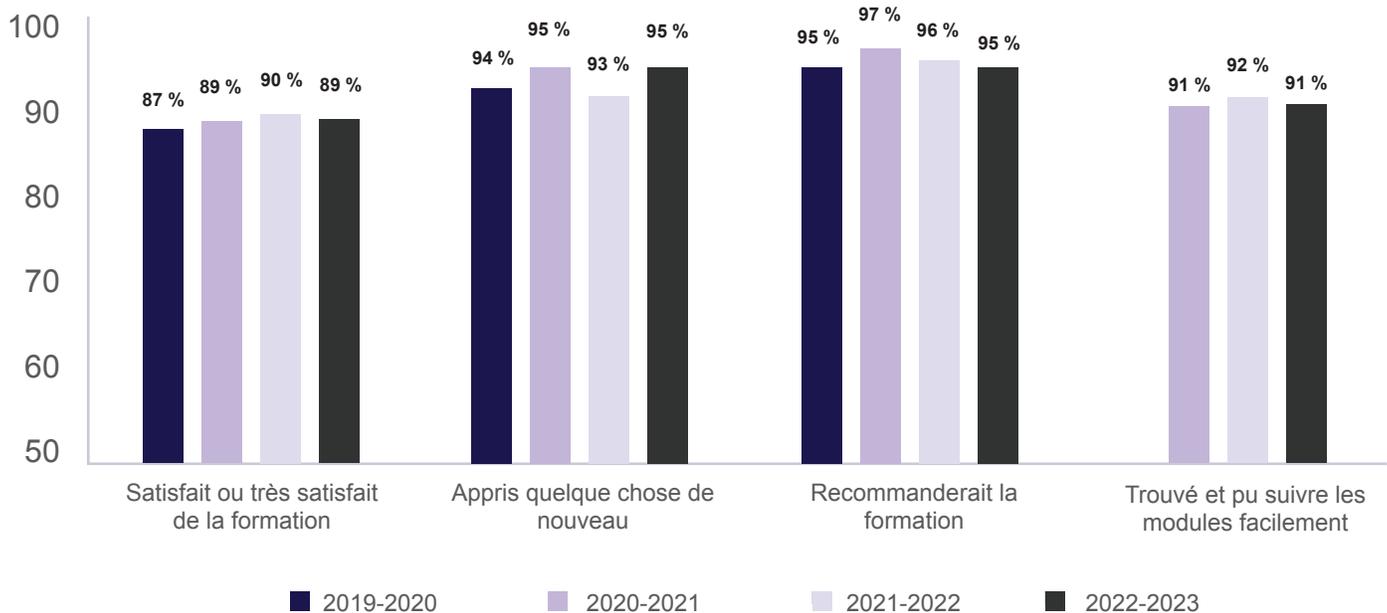
Formation de base des administrateurs achevée par rôle



À ce jour, 61 725 administrateurs et non-administrateurs ont suivi la formation de base de l'OOSC.

Les réactions des administrateurs à la formation de base continuent d'être positives, 89 pour cent d'entre eux étant satisfaits de la formation cette année.

Réactions à la formation des administrateurs



Formation avancée des administrateurs

L'OOSC a lancé officiellement sa [formation avancée des administrateurs](#) à l'été 2022 en réponse aux commentaires du secteur pour une formation plus approfondie. Cette formation avancée comprend des modules et des guides de pratiques exemplaires sur six sujets clés : la planification et la préparation aux situations d'urgence, les finances, la gestion des problèmes, la supervision des gestionnaires de condominiums, l'approvisionnement et la gouvernance. Proposés dans les deux langues officielles, les cours sont actuellement facultatifs et offerts gratuitement à toute personne ayant terminé la formation de base des administrateurs.

Les résultats de la formation avancée des administrateurs ont été positifs :

- 19 027 pages consultées
- 5 477 modules terminés
- 94 pour cent en taux moyen de satisfaction

Au cours de l'année à venir, nous collaborerons avec le secteur des condominiums dans le cadre de notre programme de formation des administrateurs, étant donné que novembre 2024 marque un jalon en vertu de la Loi de 1998 sur les condominiums, comme les administrateurs qui avaient initialement terminé la formation devront la suivre à nouveau.

« Je vous remercie de la nouvelle formation avancée pour les administrateurs et les différents guides mis à notre disposition. » Je les lis un à un. Très utile! »

Règlement des différends et des problèmes

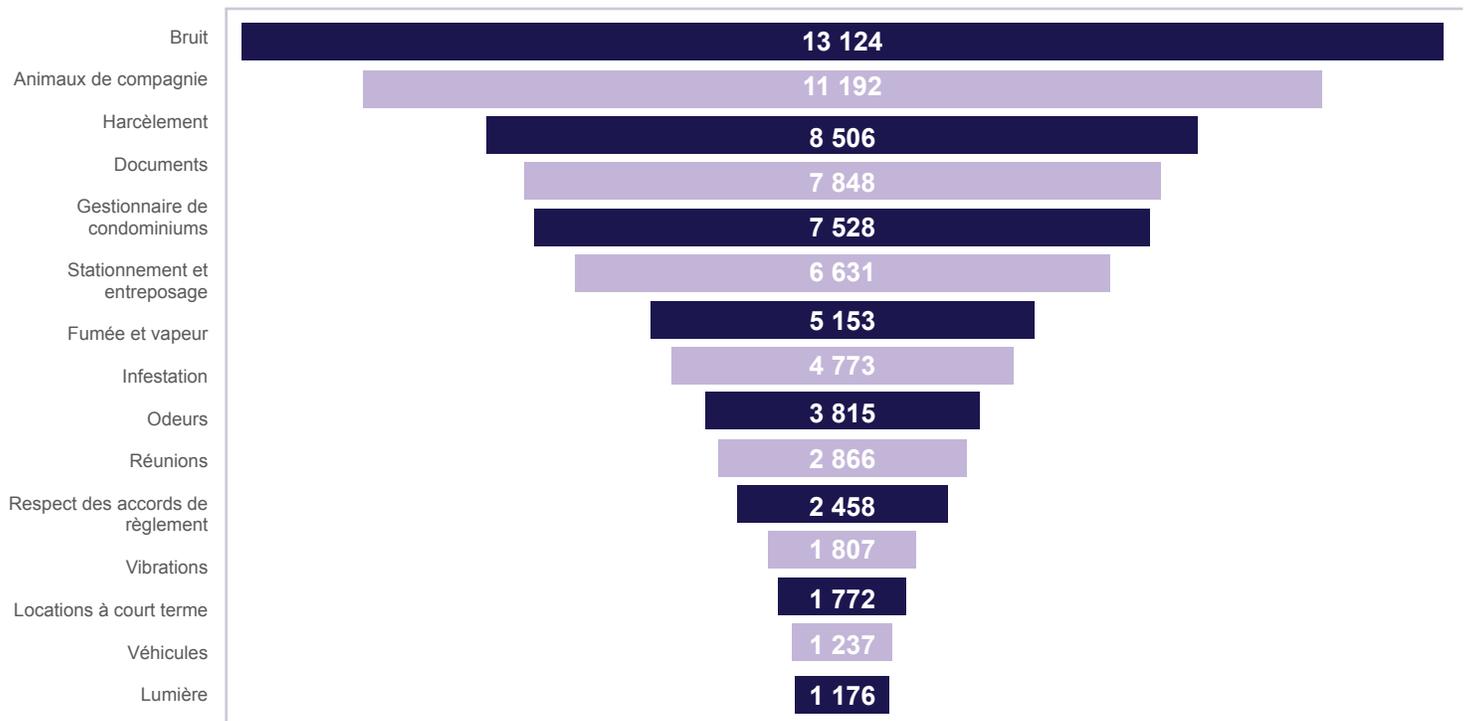
Des différends peuvent parfois survenir entre les propriétaires de condominiums et les conseils d'administration des communautés condominiales. L'OOSC propose une approche intégrée de résolution des différends pour permettre aux copropriétaires de travailler en collaboration pour résoudre leurs différends. Les deux composantes de ce service comprennent nos [étapes guidées pour résoudre les problèmes courants](#) et le [Tribunal de l'autorité du secteur des condominiums](#).

Étapes guidées pour résoudre les problèmes courants

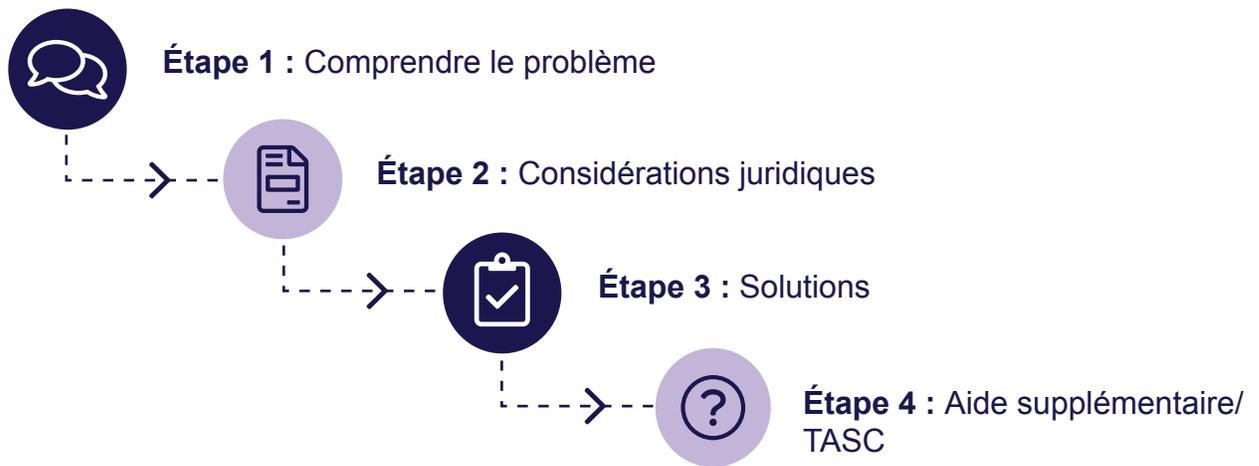
Les étapes guidées pour résoudre les problèmes courants de l'OOSC constituent une ressource d'autoassistance qui fournit des informations, des outils et des modèles pour résoudre 15 problèmes courants liés à la vie en copropriété et des approches possibles pour faciliter une telle résolution.

Depuis 2018, nous avons constaté une augmentation constante du nombre de consultations de nos pages sur les problèmes concernant les animaux de compagnie, tandis que le nombre de consultations de nos pages sur les dossiers a diminué. Le harcèlement a été introduit dans les étapes guidées en janvier 2022 et figure désormais parmi les problèmes les plus consultés.

Consultations des Étapes guidées pour des problèmes communs

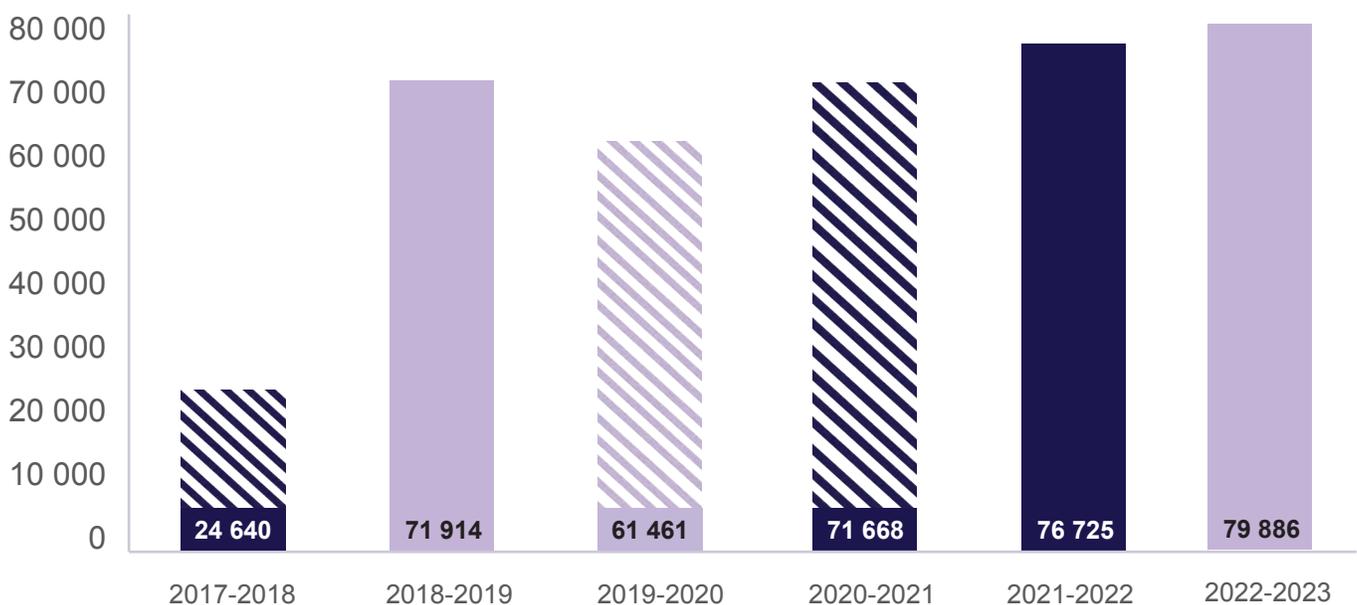


Il existe quatre étapes guidées pour aider les propriétaires à comprendre le problème et à le résoudre rapidement et de manière collaborative, dans la mesure du possible.



Cette année, nous avons examiné et mis à jour les informations de chaque étape en fonction des commentaires des utilisateurs afin de mieux soutenir les communautés condominiales et de nous aligner sur la nouvelle conception de notre site Web. Nous avons également mis à jour les modèles de lettres connexes que les propriétaires et les conseils d'administration peuvent utiliser pour communiquer et tenter de résoudre leurs problèmes ensemble. Ces modèles à jour ont été mis à l'essai et peaufinés auprès des utilisateurs et seront lancés sur le nouveau site Web de l'OOSC au cours de la nouvelle année.

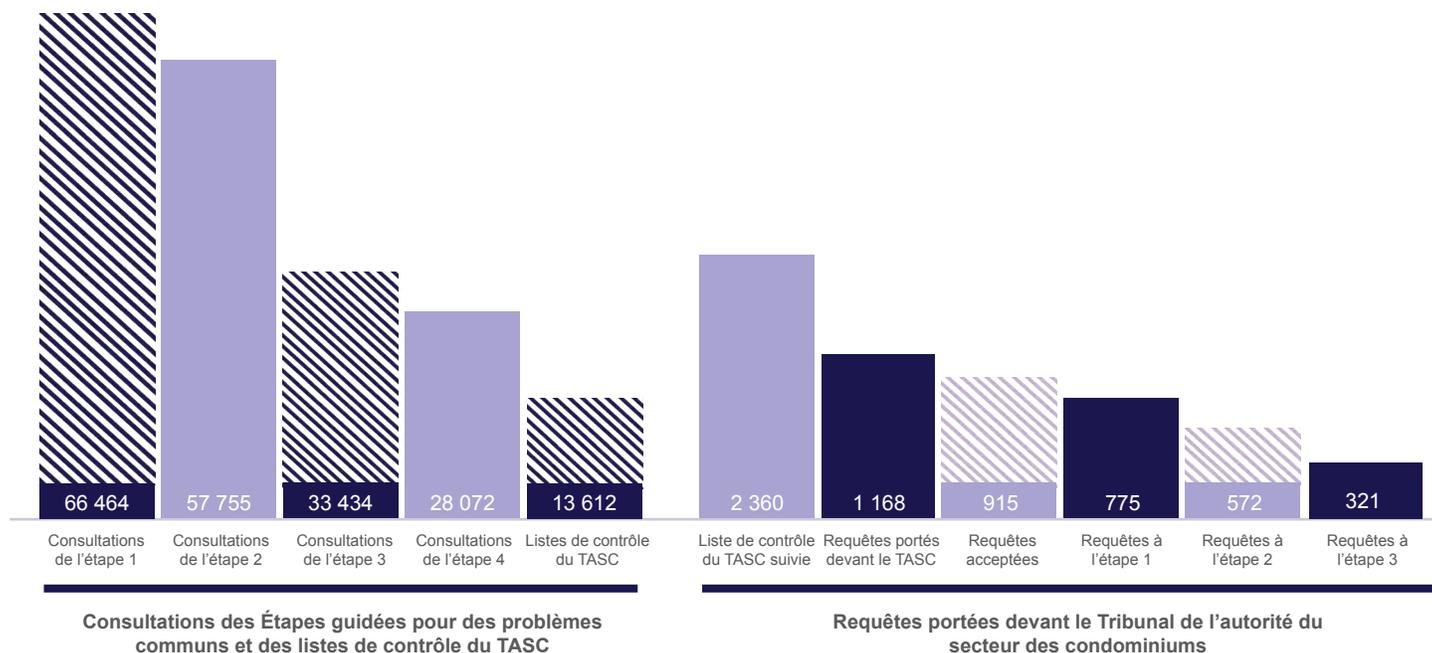
Consultations des Étapes guidées pour des problèmes communs

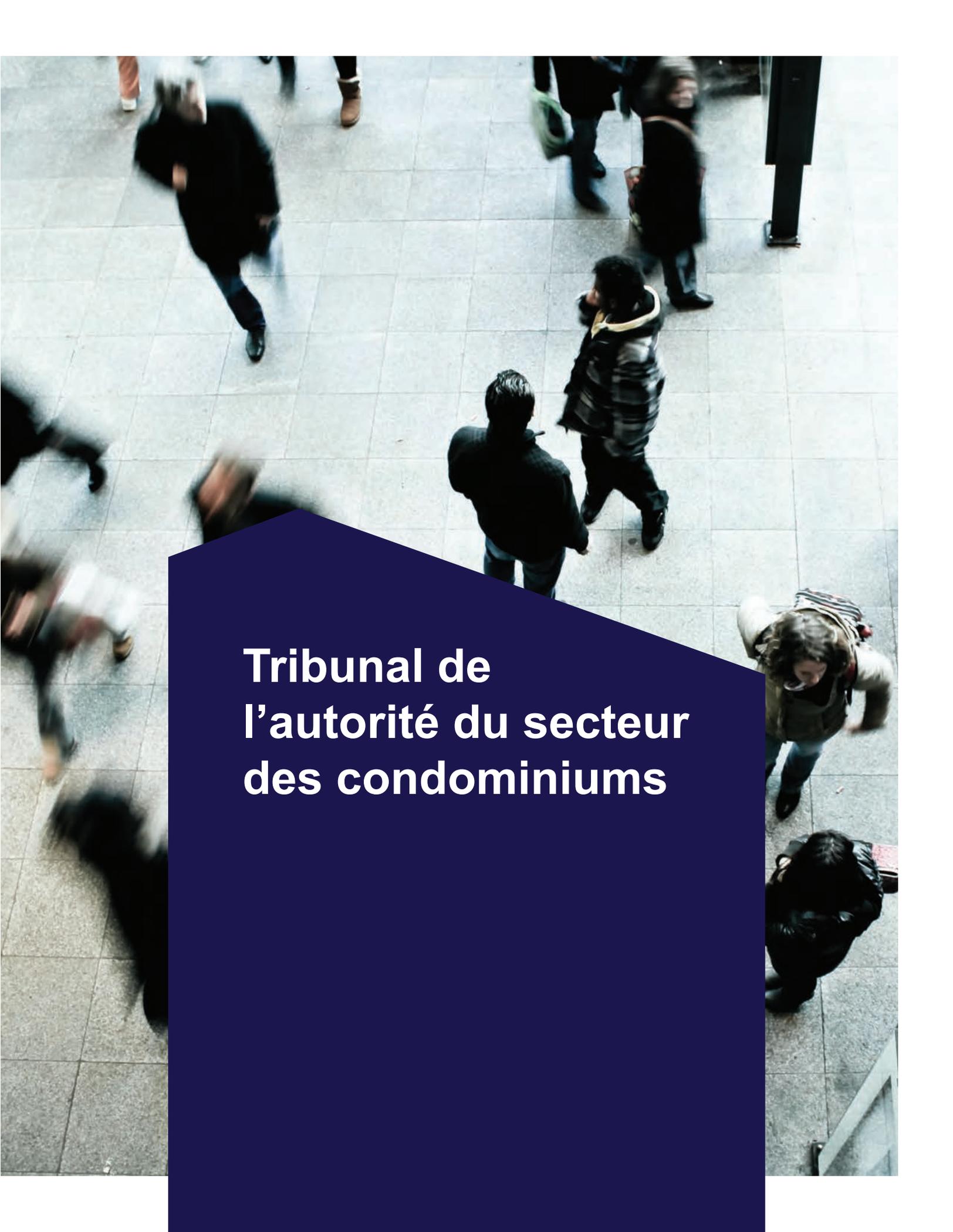


Lorsqu'il n'est pas possible de résoudre un problème particulier à l'aide des étapes guidées elles-mêmes, les utilisateurs peuvent accéder au Tribunal de l'autorité du secteur des condominiums si ledit problème relève de la compétence du TASC.

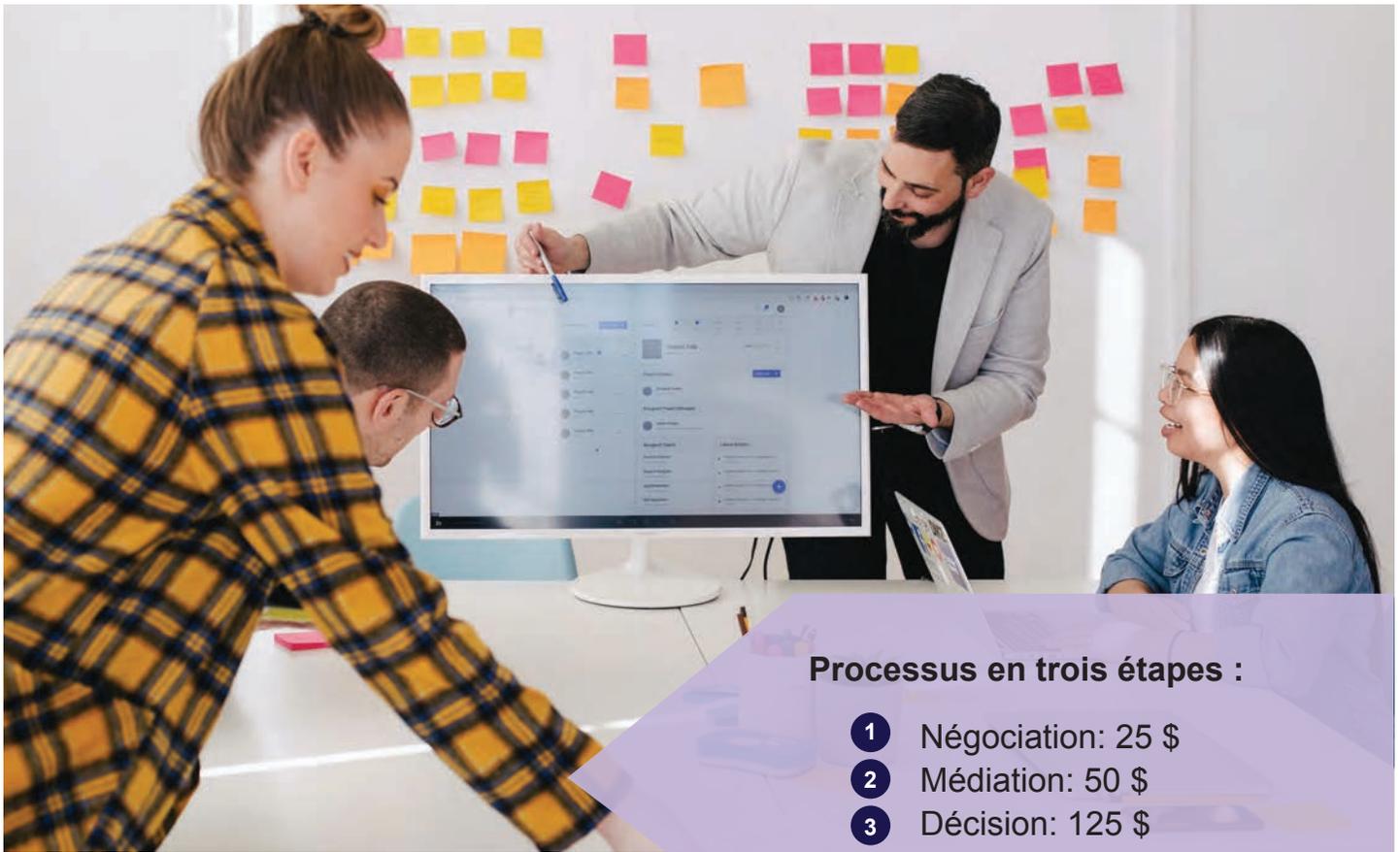
Pages consultées pour les étapes guidées de l'OOSC pour les problèmes courants et les requêtes du TASC

Du 1er novembre 2017 au 31 mars 2023





**Tribunal de
l'autorité du secteur
des condominiums**



Processus en trois étapes :

- 1 Négociation: 25 \$
- 2 Médiation: 50 \$
- 3 Décision: 125 \$

Coût total : 200 \$

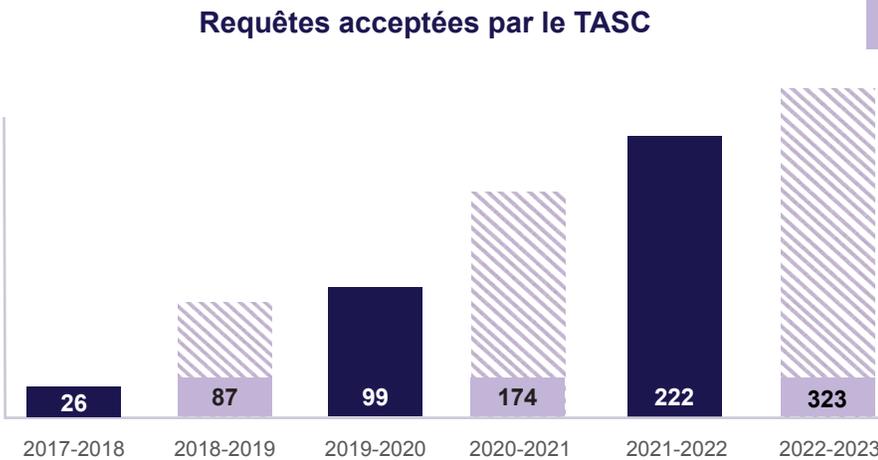
Premier tribunal entièrement en ligne au Canada, le [Tribunal de l'autorité du secteur des condominiums](#) (TASC) est considéré comme un modèle pour d'autres tribunaux qui cherchent à explorer la commodité et l'efficacité du règlement des différends en ligne. Le Tribunal a instauré un système en ligne pour aider les gens à régler certains types de différends liés aux condominiums de manière pratique, rapide et abordable.

Les parties tâchent de régler leur différend en suivant un processus convivial en trois étapes. Le système est accessible de n'importe où, jour et nuit, 7 jours sur 7.

Le Tribunal dispose d'une indépendance décisionnelle au sein de l'OOSC. Un [protocole d'entente](#) régit la relation ainsi que les rôles et responsabilités entre le conseil d'administration, la directrice générale et la présidente du Tribunal de l'OOSC. Le président du Tribunal supervise trois vice-présidents à temps partiel et [une liste](#) d'environ 28 membres à temps partiel qui arbitrent et tranchent les affaires.

Le Tribunal accepte les requêtes portant sur des questions précisées dans la législation, notamment les dossiers de copropriété, les animaux de compagnie, l'entreposage, les véhicules, le stationnement, le respect des règlements à l'amiable et, depuis janvier 2022, les nuisances liées au bruit, aux odeurs, aux lumières, aux vibrations, à la fumée et aux émanations. Cette année, le TASC a rendu ses premières décisions au titre de sa compétence nouvellement élargie. Nous avons augmenté aussi le trafic Web vers les décisions et ordonnances du TASC afin d'aider les membres des communautés condominiales à comprendre les types de problèmes pris en charge par le Tribunal, la manière dont il a statué et toute considération pertinente.

Depuis la création du Tribunal, le 1er novembre 2017, le nombre de requêtes n'a cessé d'augmenter à mesure que sa compétence s'élargit.



Requêtes acceptées par le TASC en 2022-2023 :

- 124 requêtes portant sur les dossiers
- 110 requêtes portant sur les nuisances
- 72 requêtes portant sur les documents constitutifs
- 17 requêtes portant sur le respect des accords de règlement

En 2022-2023 :

- 102 décisions
- 36 motions
- 26 ordonnances d'irrecevabilité
- 13 ordonnances sur consentement

Cette année, le Tribunal a respecté son engagement de rendre publiques 90 pour cent de ses décisions et ordonnances dans les 30 jours suivant la conclusion de l'audience ou la réception des observations finales.

Les [décisions et ordonnances](#) du Tribunal sont accessibles au public sur le site Web de l'OOSC, où les utilisateurs peuvent les parcourir ou effectuer des recherches par sujet ou mot clé. De cette façon, les utilisateurs peuvent connaître les types de requêtes entendues par le Tribunal et la manière dont elles ont été résolues. Ces décisions et ordonnances fournissent des orientations et des éclaircissements aux communautés condominiales de l'Ontario à l'égard de ces différends.

« Je suis tellement impressionné par le processus du TASC! Il donne aux propriétaires un moyen de résoudre les problèmes de manière professionnelle et d'obtenir des résultats justes. Le médiateur qui a été affecté à mon dossier était équitable, professionnel et preste. »

MESSAGE DU PRÉSIDENT DU TRIBUNAL DE L'AUTORITÉ DU SECTEUR DES CONDOMINIUMS

Ian Darling

Président du Tribunal de l'autorité du secteur des condominiums

Dans les cinq ans depuis sa création par l'OOSC, le Tribunal de l'autorité du secteur des condominiums a pris son essor et démontre aujourd'hui une expertise pointue dans la résolution et le règlement des différends liés aux condominiums. La Loi de 1998 sur les condominiums ordonne au TASC d'adopter « la méthode la plus rapide » pour trancher les litiges, tout en faisant preuve d'équité sur le plan procédural envers les parties « concernées directement par l'instance ». Nous y veillons en promouvant l'accès à la justice et la prise active de décisions.



Nous sommes conscients que l'accès à la justice ne se limite pas à la facilité de déposer une requête. Nous nous devons de permettre aux parties concernées de participer de manière appréciable au règlement de leurs différends depuis le moment où elles relèvent un éventuel différend jusqu'à la décision finale. Nous encourageons toutes les parties à éviter les litiges en suivant les étapes guidées de l'OOSC pour résoudre les problèmes courants et, au besoin, nous fournissons un service simple et efficace pour résoudre les différends. Le site Web de l'OOSC publie des informations utiles sur les problèmes et leurs solutions, ainsi que des informations et des formations pertinentes pour les communautés condominiales. Le TASC publie ses décisions pour que les parties et le secteur des condominiums puissent apprendre et adopter des pratiques exemplaires. Le TASC prend ses décisions indépendamment de l'OOSC. En effet, chaque décision est fondée sur les faits et arguments uniques présentés au cours de l'instance, tout en constituant une ressource utile pour guider les comportements futurs.

Le TASC recourt à l'arbitrage actif pour s'assurer que les parties sont à même de participer pleinement à la procédure judiciaire, que le membre comprend les éléments de preuve et les arguments, et que l'audition se déroule de manière équitable et prompte. Le membre du TASC affecté à une affaire étudiera les impératifs de manière que chaque partie puisse participer comme il se doit à la procédure devant le Tribunal et que leurs éléments de preuve et leurs positions à l'égard de chaque question de l'affaire puissent être entendus de manière équitable et efficace.

Le TASC est un tribunal avant-gardiste. La plateforme de règlement des différends en ligne offre aux membres du TASC la souplesse nécessaire pour déterminer le meilleur processus à suivre pour assurer une participation concrète tout en maintenant l'efficacité. Le TASC statue activement sur les requêtes de manière à promouvoir l'accès à la justice et la résolution juste et rapide des différends. L'arbitrage actif signifie que le membre du TASC est un participant intéressé, mais impartial, dans le processus d'audience. Son intervention peut assurer une audience équitable pour les combinaisons de parties représentées et non représentées.

Nous avons hâte de continuer à assurer le règlement des différends de manière à répondre aux besoins des communautés condominiales, tout en continuant à perpétuer l'essor futur du Tribunal.

A hand holding a blue marker is writing on a whiteboard. The word "Talents" is written in large blue letters. There are other words written in blue and orange, including "Dynamik" and "Beziehungen".

Gestion des risques



Le cadre de gestion des risques d'entreprise et le plan de gestion des risques aident l'OOSC à cerner, à évaluer et à gérer les risques qui peuvent se répercuter sur sa capacité à atteindre ses objectifs stratégiques et à réaliser ses priorités opérationnelles. L'OOSC évalue les risques et recense les contrôles de prévention et de reprise afin de réduire la probabilité et l'incidence des risques pour l'organisme.

La cybersécurité demeure une priorité pour l'OOSC. À titre de client Microsoft, nous nous appuyons sur les fonctionnalités de sécurité rigoureuses et sophistiquées de la plateforme Microsoft. De plus, nous avons pris plusieurs mesures pour assurer la protection de l'organisme et de ses informations. Cette année, nous avons poursuivi la mise en œuvre des pratiques exemplaires en matière de gestion des identités et des accès. Grâce à la surveillance constante, aux examens d'accès et aux audits, nous avons renforcé la sécurité, réduit les risques et amélioré l'efficacité opérationnelle. Les membres du personnel suivent une formation obligatoire tous les trimestres, et nous avons encore une fois atteint notre objectif annuel d'un taux d'achèvement de 100 pour cent.



Rapport financier

Rapport de gestion

Le rapport de gestion qui suit fournit des renseignements supplémentaires aux communautés condominiales et à tout lecteur de nos états financiers pour l'exercice financier 2022-2023. Ce rapport de gestion devrait être lu en parallèle avec les états financiers vérifiés pour l'exercice terminé le 31 mars 2023, qui ont été préparés conformément aux normes comptables canadiennes pour les organismes sans but lucratif.

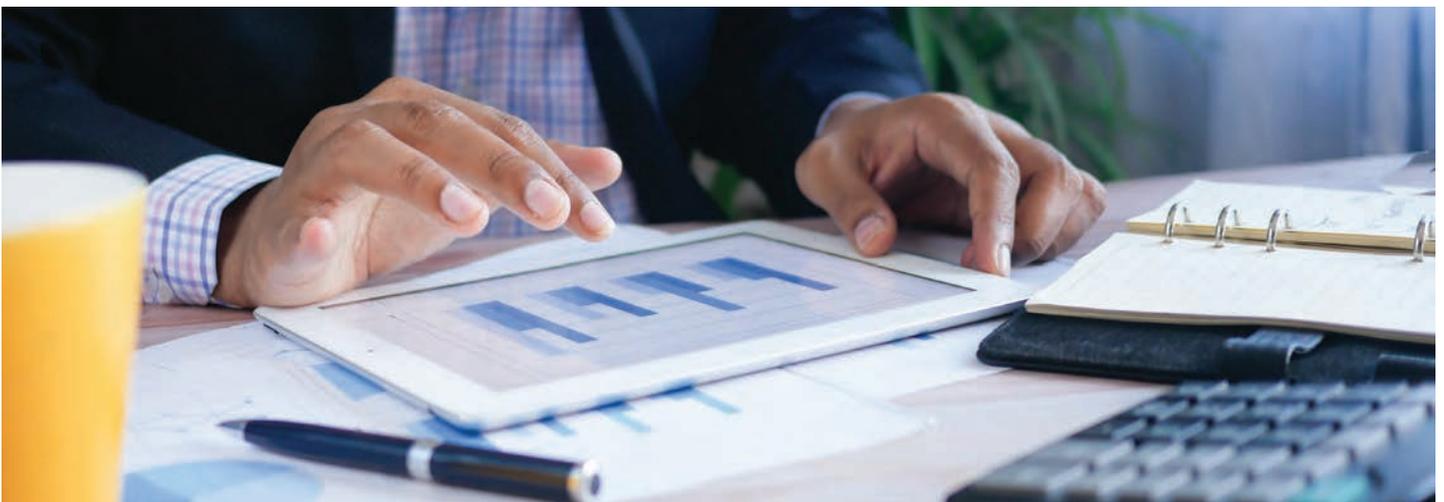
Recettes

Les recettes d'exploitation de l'Office ontarien du secteur des condominiums servent à offrir les services décrits dans ce rapport annuel afin d'aider les communautés condominiales à vivre en copropriété partout en Ontario.

Les recettes d'exploitation se composaient principalement des droits de quote-part versés par les associations condominiales, calculés sur la base de 1 \$ par mois et par partie privative avec droit de vote. Conformément à la Loi de 1998 sur les condominiums, le montant total de la quote-part de chaque association condominiale doit être ajouté aux dépenses communes, comme énoncé dans la déclaration de l'association, ce qui a généralement pour conséquence d'imputer le montant de la quote-part aux propriétaires par pied carré.

Sur la base d'une quote-part mensuelle de 1 \$, prélevée à l'égard d'une partie privative avec droit de vote, pour l'exercice se terminant le 31 mars 2023, les recettes tirées des quotes-parts s'élevaient à 11 721 608 \$. Ce montant représente une augmentation de 37,25 pour cent par rapport aux recettes de 8 540 093 \$ de l'exercice précédent. L'augmentation peut être principalement attribuée à l'élimination d'une réduction temporaire des quotes-parts de 25 pour cent en raison de la pandémie. L'OOSC a reçu aussi la somme de 33 775 \$ des honoraires du Tribunal, ce qui représente une augmentation de 44,18 pour cent par rapport aux 23 425 \$ prélevés en 2021-2022. L'augmentation des honoraires du Tribunal est conforme à l'augmentation du nombre de requêtes déposées auprès du Tribunal par suite de l'élargissement récent de sa compétence.

L'OOSC a réalisé aussi 493 261 \$ en intérêts créditeurs en 2022-2023, un chiffre six supérieur à celui enregistré en 2021-2022 (84 323 \$). Ce résultat est le fruit de l'augmentation du rendement des investissements de l'OOSC dans les certificats de placement garanti et des liquidités opérationnelles en raison de l'augmentation des taux d'intérêt de la Banque du Canada.



Charges

Les dépenses totales pour l'exercice 2022-2023 sont de 10 219 739 \$, soit une augmentation de 8,96 pour cent par rapport à l'exercice précédent 2021-2022 (9 379 235 \$). Cette augmentation s'inscrit dans le droit fil de l'expansion des opérations et de l'étendue des travaux de l'OOSC.

Les dépenses en ressources humaines pour l'exercice financier 2022-2023 s'élèvent à 6 475 204 \$, soit une augmentation de 9,57 pour cent par rapport à l'exercice financier 2021-2022 (5 909 480 \$). Cette augmentation est compatible avec la croissance annuelle ainsi qu'à la structure organisationnelle et à l'expertise spécialisée nécessaires pour fournir nos services numériques et soutenir les communautés condominiales dans la province.

Les charges de fonctionnement et d'administration générale pour l'exercice financier 2022-2023 s'élèvent à 3 135 764 \$, soit une augmentation de 10,19 pour cent par rapport à l'exercice financier 2021-2022 (2 845 707 \$), ce qui cadre avec la croissance prévue de l'OOSC.

L'accumulation des intérêts courus sur les avances reçues du ministre des Services au public et aux entreprises (115 311 \$), en vertu de l'accord de prêt, cadre avec le calendrier d'amortissement du prêt établi, calculé à un taux d'intérêt fixe de 2,87 pour cent.

Catégorie	2022-2023	2021-2022
Ressources humaines	6 475 204 \$	5 909 480 \$
Coûts de fonctionnement et frais administratifs généraux	3 135 764 \$	2 845 707 \$
Intérêts à payer	115 311 \$	130 588 \$
Amortissement des immobilisations incorporelles	493 460 \$	493 460 \$
Charges totales	10 219 739 \$	9 379 235 \$

Actif net

Au 31 mars 2023, l'actif net de l'OOSC s'élevait à 8 195 245 \$, ce qui représente une augmentation due à l'excédent des recettes sur les charges de 2 161 655 \$ par rapport au solde au 31 mars 2022 (6 033 590 \$).

L'excédent des recettes sur les charges pour cet exercice est principalement attribuable à des intérêts créditeurs nettement supérieurs au chiffre budgété de 493 261 \$, ainsi qu'à la sous-utilisation des dépenses budgétisées sur les ressources humaines, les technologies de l'information et le Tribunal et ses membres, en raison du retard dans certains échéanciers de projets et du retard dans l'expansion de la compétence du TASC



L'actif net comprend 2 024 449 \$ investis en immobilisations, c.-à-d. un investissement dans les solutions numériques de l'OOSC. L'excédent des recettes sur les dépenses (608 191 \$) est investi sur le développement et l'amélioration du tribunal numérique et d'autres services numériques au cours de l'exercice 2022-2023. Cette stratégie se situe dans la perspective de notre engagement à améliorer nos services numériques liés au Registre des condominiums, à la formation des administrateurs, aux rapports des condominiums, aux formulaires de condominiums améliorés numériquement, aux avis de changement et au règlement des différends en ligne.

Le gouvernement de l'Ontario a versé 5,5 millions de dollars à l'OOSC pour l'aider à financer les frais de démarrage. En 2019, l'OOSC a commencé à rembourser ce prêt au cours du présent exercice, conformément au calendrier d'amortissement convenu avec le ministère des Finances. Le montant du remboursement annuel du principal du prêt pour 2022-2023 était de 543 763 \$. À la fin de l'exercice 2022-2023, le solde du prêt était de 3,6 millions de dollars.

De plus, 300 000 \$ ont été transférés de l'actif net non affecté à l'actif net affecté au cours de l'exercice, le faisant passer de 3 700 000 \$ à 4 000 000 \$. L'OOSC dispose d'un actif net affecté (fonds de réserve) établi, comme approuvé par son conseil d'administration, pour établir et maintenir un niveau de financement suffisant et assurer la stabilité de l'organisme et la pérennité de ses activités en cas d'imprévus.

A low-angle, upward-looking photograph of several modern skyscrapers with glass facades. The buildings are set against a clear, light blue sky. The perspective creates a sense of height and scale. A dark blue, semi-transparent rectangular overlay is positioned in the lower-left foreground, containing white text.

États financiers vérifiés

Rapport du vérificateur indépendant

À l'attention des membres de l'Office ontarien du secteur des condominiums

Opinion

Nous avons vérifié les états financiers de l'Office ontarien du secteur des condominiums qui comprennent le bilan au 31 mars 2023, l'état des résultats d'exploitation, l'état de l'évolution des actifs nets, l'état des flux de trésorerie pour l'exercice terminé à cette date, et les notes complémentaires, lesquelles comprennent un résumé des principales conventions comptables.

De notre avis, les états financiers donnent, à tous les égards importants, une image fidèle de la situation financière de l'Office au 31 mars 2023, ainsi que des résultats d'exploitation et de ses flux de trésorerie pour l'exercice terminé à cette date, conformément aux normes comptables canadiennes pour les entreprises privées.

Fondement de l'opinion

Nous avons effectué notre vérification conformément aux normes de vérification généralement reconnues. Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont plus amplement décrites dans la section « Responsabilités du vérificateur à l'égard de la vérification des états financiers » du présent rapport. Nous sommes indépendants de l'Office conformément aux règles de déontologie qui s'appliquent à notre vérification des états financiers au Canada et nous nous sommes acquittés de nos autres responsabilités déontologiques en vertu de ces règles. Nous estimons que les éléments probants que nous avons obtenus sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Responsabilités de la direction et des responsables de la gouvernance des états financiers

La direction est responsable de la préparation et de la présentation fidèle de ces états financiers conformément aux Normes comptables pour les entreprises à capital fermé, ainsi que du contrôle interne qu'elle juge nécessaire pour permettre la préparation d'états financiers exempts d'anomalies significatives, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs.

Lors de l'établissement des états financiers, la direction est chargée d'évaluer la capacité de l'Office de poursuivre ses activités, en divulguant, le cas échéant, toute question se rapportant à la continuité de l'exploitation et en utilisant le postulat de la continuité de l'exploitation, à moins que la direction n'ait l'intention, ou n'ait pas d'autre solution réaliste, que de liquider l'Office ou de cesser son exploitation.

Il incombe aux responsables de la gouvernance de surveiller le processus d'information financière de l'Office.

Rapport du vérificateur indépendant (suite)

Responsabilité du vérificateur à l'égard de la vérification des états financiers

Nos objectifs consistent à obtenir l'assurance raisonnable que les états financiers dans leur ensemble ne comportent pas d'inexactitudes significatives résultant d'actes frauduleux ou d'erreurs, et à préparer un rapport dans lequel nous exprimons notre opinion. L'assurance raisonnable est un niveau élevé d'assurance, mais elle ne garantit pas que la vérification, effectuée conformément aux normes de vérification généralement reconnues du Canada, relève toujours les éventuelles inexactitudes significatives. Les inexactitudes peuvent provenir d'actes frauduleux ou d'erreurs, et sont jugées significatives si, individuellement ou globalement, elles peuvent raisonnablement influencer les décisions économiques prises par les utilisateurs à la lumière de ces états financiers. Dans le cadre d'une vérification effectuée conformément aux normes de vérification généralement reconnues, nous faisons preuve de discernement professionnel et d'esprit critique tout au long du processus. De même, nous :

- Déterminons et évaluons les risques d'inexactitudes significatives dans les états financiers, qu'elles résultent d'actes frauduleux ou d'erreurs; élaborons et exécutons des procédures de vérification qui atténuent ces risques; et recueillons des éléments probants suffisants et convenables pour fonder notre opinion. Le risque de ne pas déceler une inexactitude significative résultant d'un acte frauduleux est plus élevé que celui résultant d'une erreur, de tels actes pouvant impliquer collusion, falsification, omissions intentionnelles, fausses déclarations ou contournement de contrôles internes.
- Acquerrons une compréhension des contrôles internes pertinents à la vérification, afin d'élaborer des procédures de vérification qui conviennent aux circonstances, mais non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité des contrôles internes de l'Office.
- Apprécions l'adéquation des politiques comptables suivies et de la vraisemblance des estimations comptables et des informations connexes présentées par la direction.
- Évaluons l'adéquation des hypothèses de continuité de l'exploitation assumées par la direction et, selon les éléments probants obtenus, sur l'existence d'une quelconque incertitude significative attribuable à des événements ou à des circonstances pouvant semer un doute important quant à la capacité de l'Office à poursuivre ses activités. Le cas échéant, nous sommes tenus d'attirer l'attention dans notre rapport sur les informations soupçonnées dans les états financiers ou, si ces informations sont insuffisantes, de modifier notre opinion. Nos conclusions sont fondées sur les éléments probants recueillis jusqu'à la date de publication de notre rapport. Cependant, des événements ou des circonstances futurs peuvent amener l'Office à cesser ses activités.
- Évaluons la présentation, la structure et le contenu généraux des états financiers, notamment les informations, et déterminons si les états financiers représentent les opérations et événements sous-jacents de manière à obtenir une image fidèle.

Nous communiquons avec les responsables de la gouvernance, notamment au sujet de la portée et de l'échéance prévues de la vérification, ainsi que des conclusions importantes de la vérification, y compris toute carence importante dans les contrôles internes que nous pourrions relever au cours de notre vérification.

Toronto, Canada,
23 juin 2023

Comptables professionnels agréés
Experts-comptables autorisés

État des résultats de l'Office ontarien du secteur condominiums

Exercice clos le 31 mars

2023

2022

Recettes

Quotes-parts (note 3)	11 721 608 \$	8 540 093 \$
Intérêts créditeurs	493 261	84 323
Autres droits	132 750	80 110
Frais de tribunal	<u>33 775</u>	<u>23 425</u>
	<u>12 381 394</u>	<u>8 727 951</u>

Charges

Ressources humaines	6 475 204	5 909 480
Technologies de l'information	692 694	708 987
Loyers et occupation de bureau	666 089	578 466
Tribunal et membres de l'Office	394 060	279 899
Frais de surveillance du ministère	302 225	302 225
Informations et communications	299 832	226 470
Tranche non recouvrable de la TVH	296 111	233 161
Conseil d'administration	256 788	305 730
Frais de bureau et généraux	194 325	164 630
Intérêts de prêts à payer	115 311	130 588
Honoraires professionnels	20 323	17 198
Frais de justice	13 317	28 941
Amortissement des immobilisations incorporelles	<u>493 460</u>	<u>493 460</u>
	<u>10 219 739</u>	<u>9 379 235</u>

Excédent (déficit)

	<u>2 161 655 \$</u>	<u>(651 284) \$</u>
--	---------------------	---------------------

État de l'évolution des actifs nets de l'Office ontarien du secteur des condominiums

Exercice clos le 31 mars

	Investissements dans les immobilisations	Actifs nets non affectés	Actifs nets affectés en interne	Total 2023	Total 2022
Solde au début de l'exercice	1 909 718 \$	432 872 \$	3 700 000 \$	6 033 590 \$	6 684 874 \$
Excédent (déficit)					
	–	2 161 655	–	2 161 655	(651 284)
Ajout d'immobilisations incorporelles	608 191	(608 191)	–	–	–
Amortissement des immobilisations incorporelles	(493 460)	493 460	–	–	–
Virement des actifs nets non affectés aux actifs nets affectés en interne	–	(300 000)	300 000	–	–
Solde à la fin de l'exercice	<u>2 024 449 \$</u>	<u>2 170 796 \$</u>	<u>4 000 000 \$</u>	<u>8 195 245 \$</u>	<u>6 033 590 \$</u>

Bilan de l'Office ontarien du secteur des condominiums

31 mars

2023

2022

Actifs

À court terme

Liquidités	9 917 001 \$	12 932 329 \$
Placements à court terme (note 4)	7 350 000	-
Comptes débiteurs	764 159	594 533
Charges prépayées	<u>324 133</u>	<u>303 996</u>
	18 355 293	13 830 858

À long terme

Immobilisations incorporelles (note 5)	<u>2 024 449</u>	<u>1 909 718</u>
--	------------------	------------------

	<u>20 379 742 \$</u>	<u>15 740 576 \$</u>
--	-----------------------------	-----------------------------

Passifs

À court terme

Comptes débiteurs et charges à payer (note 6)	1 452 745 \$	788 829 \$
Frais de surveillance gouvernementale à payer	302 225	302 225
Tranche des dettes échéant à moins d'un an (note 7)	559 481	543 763
Recettes constatées d'avance	<u>6 820 500</u>	<u>4 463 142</u>
	9 134 951	6 097 959

À long terme

Prêt à payer (note 7)	<u>3 049 546</u>	<u>3 609 027</u>
-----------------------	------------------	------------------

	<u>12 184 497</u>	<u>9 706 986</u>
--	--------------------------	-------------------------

Solde des fonds

Investissements dans les immobilisations	2 024 449	1 909 718
Actifs nets non affectés	2 170 796	423 872
Actifs nets affectés en interne (notes 8 et 10)	<u>4 000 000</u>	<u>3 700 000</u>

	<u>8 195 245</u>	<u>6 033 590</u>
--	-------------------------	-------------------------

	<u>20 379 742 \$</u>	<u>15 740 576 \$</u>
--	-----------------------------	-----------------------------

Engagements de location (note 9)

Approuvé par :



(Allison Scanlan, vice-présidente du conseil d'administration)



(Richard Austin, secrétaire)

État des flux de trésorerie de l'Office ontarien du secteur des condominiums

Exercice clos le 31 mars

2023

2022

Augmentation (diminution) de la trésorerie

Activités de fonctionnement

Excédent (déficit) 2 161 655 \$ (651 284) \$

Élément sans effet sur la
trésorerie : Amortissement des
immobilisations incorporelles 493 460 493 460

2 655 115 (157 824)

Variation des éléments hors trésorerie du fonds de
roulement

Comptes débiteurs (169 626) 20 450

Charges prépayées (20 137) (85 556)

Comptes créditeurs et charges à payer 663 916 287 219

Recettes constatées d'avance 2 357 358 2 049 729

5 486 626 2 114 018

Activités de financement

Remboursement de prêts (543 763) (528 487)

Achat de placements à court terme (7 350 000) —

(7 893 763) (528 487)

Activités d'investissement

Acquisition d'immobilisations incorporelles (608 191) (429 338)

Augmentation (diminution) de la trésorerie (3 015 328) 1 156 193

Liquidités

Début de l'exercice 12 932 329 11 776 136

Fin de l'exercice 9 917 001 \$ 12 932 329 \$

Notes complémentaires de l'Office ontarien du secteur des condominiums

31 mars 2023

1. Objet et nature des activités

En décembre 2015, l'Assemblée législative de l'Ontario a adopté une nouvelle loi intitulée *Loi de 2015 sur la protection des propriétaires de condominiums* (LPPC), qui a marqué la première grande révision des lois de la province sur les condominiums depuis plus de 16 ans. La LPPC a pour but d'accroître la protection des propriétaires de condominiums, d'améliorer la gestion des associations condominiales, de veiller à ce que les conseils d'administration des condominiums soient régis de façon professionnelle et d'établir des exigences obligatoires en matière d'agrément et de formation pour les gestionnaires de condominiums.

L'Office ontarien du secteur des condominiums (l'« Office ») a été constitué en société sans but lucratif en 2016 et assume la responsabilité de la mise en œuvre des services nécessaires à l'exécution de son mandat, conformément à la *Loi de 1998 sur les condominiums*.

Après avoir été désigné par le lieutenant-gouverneur en conseil au moyen du Règlement 181/17 en septembre 2017, l'Office a commencé à offrir des séances de formation aux administrateurs de condominiums et au public, créé un registre public des associations condominiales en Ontario et mis sur pied le Tribunal de l'autorité du secteur des condominiums (TASC). Le TASC offre un service de règlement des différends en ligne pour résoudre rapidement et efficacement les différends relatifs aux condominiums.

2. Résumé des principales conventions comptables

Les présents états financiers ont été préparés conformément aux normes comptables canadiennes pour les organismes sans but lucratif. On trouvera ci-après les politiques considérées comme particulièrement importantes pour l'Office.

Utilisation d'estimations

La direction revoit la valeur comptable des éléments des états financiers à chaque date de clôture dans le but d'évaluer la nécessité d'une révision ou la possibilité d'une dépréciation. De nombreux éléments dans les présents états financiers nécessitent les estimations les plus probables de la direction. Celle-ci formule ces estimations sur la base d'hypothèses qui reflètent l'ensemble le plus probable de conditions économiques et de plans d'action prévus. Ces estimations sont revues périodiquement et des ajustements sont apportés aux déficits, le cas échéant, au cours de l'exercice où ils sont connus.

Les éléments faisant l'objet d'estimations importantes de la part de la direction comprennent la provision pour créances douteuses, les charges à payer et la durée de vie utile estimée des immobilisations incorporelles.

Notes complémentaires de l'Office ontarien du secteur des condominiums

31 mars 2023

2. Résumé des principales conventions comptables (suite)

Constatation des recettes

Les quotes-parts annuelles sont calculées selon le nombre de parties privatives avec droit de vote autodéclarées. Elles sont imputées à chaque exercice et sont constatées à titre de recettes lorsque les quotes-parts annuelles sont déposées. Comme il n'y a aucun recours pour les associations condominiales, les recettes sont constatées lorsque les quotes-parts échoient et les montants sont connus.

Les montants reçus pour le prochain exercice sont comptabilisés à titre de recettes constatées d'avance. Les droits du Tribunal sont comptabilisés dans l'exercice au cours duquel les services sont fournis. Les intérêts créditeurs et autres recettes sont comptabilisés selon la comptabilité d'exercice.

Instruments financiers dans le cadre d'opérations sans lien de dépendance

L'Office évalue d'abord ses actifs et passifs financiers à leur juste valeur, sauf pour certaines opérations entre des parties liées. L'Office évalue ensuite l'ensemble de ses actifs et passifs financiers provenant d'opérations sans lien de dépendance à la fraction amortie du coût.

Les actifs financiers évalués à la fraction amortie du coût représentent les liquidités, les placements à court terme et les comptes débiteurs.

Les passifs financiers évalués à la fraction amortie du coût comprennent les comptes créditeurs et les prêts.

Les actifs financiers évalués au coût sont soumis à un test de dépréciation lorsqu'il existe des indices de moins-value. Le montant de la dépréciation est comptabilisé dans le déficit. Lorsque des événements survenus après la dépréciation confirment la nécessité d'une moins-value, celle-ci est comptabilisée dans le déficit jusqu'à concurrence du montant de la moins-value précédemment comptabilisée.

Instruments financiers dans les opérations entre des parties liées

Les actifs et passifs financiers dans les opérations entre des parties liées sont initialement évalués au coût, sauf pour certains instruments qui sont initialement évalués à la juste valeur. L'Office n'a pas d'actifs ou de passifs financiers dans des opérations entre des parties liées qui sont initialement évalués à la juste valeur.

Les gains ou les pertes résultant des différences d'évaluation initiales sont généralement comptabilisés dans les déficits lorsque l'opération s'inscrit dans le cours normal des activités, et dans les capitaux propres lorsque l'opération ne s'inscrit pas dans le cours normal des activités, sous réserve de certaines exceptions.

Les actifs et passifs financiers comptabilisés dans les opérations entre des parties liées sont évalués ultérieurement en fonction de l'évaluation initiale de l'instrument par l'Office. Les instruments financiers initialement évalués au coût sont ultérieurement évalués au coût, déduction faite de toute dépréciation pour les actifs financiers. Les instruments financiers initialement évalués à la juste valeur, dont l'Office ne dispose pas, seront ultérieurement évalués à la fraction amortie du coût ou à la juste valeur en fonction de certaines conditions.

Notes complémentaires de l'Office ontarien du secteur des condominiums

31 mars 2023

2. Résumé des principales conventions comptables (suite)

Immobilisations incorporelles

Les immobilisations incorporelles sont comptabilisées au coût, moins les amortissements cumulés. Les amortissements sont calculés aux taux visant à radier les actifs sur leur durée de vie utile estimative, comme suit :

Solution d'entreprise initiale	6 ans méthode linéaire
--------------------------------	------------------------

La méthode d'amortissement et l'estimation de la durée de vie utile d'une immobilisation sont revues annuellement.

Dépréciation des immobilisations à long terme

L'Office soumet les immobilisations à long terme à un test de dépréciation lorsque des événements ou des changements de circonstances indiquent que leur valeur comptable pourrait ne pas être recouvrable. Une moins-value est constatée lorsque la valeur comptable de l'immobilisation est supérieure au total des flux de trésorerie non actualisés résultant de son utilisation et de sa sortie éventuelle. La moins-value correspond à l'excédent de la valeur comptable de l'immobilisation à long terme sur sa juste valeur.

3. Quotes-parts

Les activités de l'Office sont principalement financées par les quotes-parts annuelles payées par les propriétaires de condominiums et perçues auprès des associations condominiales en Ontario. Ces quotes-parts sont calculées selon le nombre de parties privatives avec droit de vote que chaque association condominiale déclare dans son rapport annuel. Toutes les associations condominiales sont tenues de payer des quotes-parts annuelles à l'Office. Les quotes-parts sont calculées sur la base de l'équivalent de 1 \$ par partie privative avec droit de vote par mois. Selon l'alinéa 1.30 (5) de la *Loi de 1998 sur les condominiums*, le total des quotes-parts de chaque association condominiale doit être ajouté aux dépenses communes. En conséquence, la facturation des propriétaires de condominiums individuels doit se faire en fonction du pourcentage que ceux-ci contribuent aux dépenses communes, comme le prévoit la déclaration de l'association condominiale.

Au cours de l'exercice 2022, l'Office a accordé une réduction temporaire de 25 % sur les quotes-parts approuvées. L'Office continue d'appliquer la réduction sur les quotes-parts approuvées, qui ont été facturées au cours des exercices 2020 à 2022. L'ajustement temporaire n'était plus disponible à partir de l'exercice 2022-2023 et ne sera pas appliqué aux quotes-parts en cours.

4. Placements à court terme

Les dépôts à terme portent un taux d'intérêt de 4,23 % par année et viennent à échéance le 4 août 2023.

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
RBC – CPG non rachetable	3 750 000 \$	– \$
RBC – CPG non rachetable	<u>3 600 000</u>	–
	<u>7 350 000 \$</u>	<u>\$ –</u>

Notes complémentaires de l'Office ontarien du secteur des condominiums

31 mars 2023

5. Immobilisations incorporelles			<u>2023</u>	<u>2022</u>
	<u>Coût</u>	<u>Amortissem ent cumulé</u>	<u>Valeur comptable nette</u>	<u>Valeur comptable nette</u>
Solution d'entreprise initiale SE du TASC – Tribunal en ligne	3 612 359 \$	2 625 439 \$	986 920 \$	1 480 380 \$
Version 2	675 638	–	675 638	382 059
Entrepôt de données inonuagiques	<u>361 891</u>	<u>–</u>	<u>361 891</u>	<u>47 279</u>
	<u>4 649 888 \$</u>	<u>2 625 439 \$</u>	<u>2 024 449 \$</u>	<u>1 909 718 \$</u>

La version 2 du SE du TASC – Tribunal en ligne et l'entrepôt des données inonuagiques sont des projets en cours à la fin de l'exercice et ne sont donc pas amortis.

6. Comptes créditeurs et charges à payer

Au 31 mars 2023, le solde des dettes et charges à payer comprenait des remises gouvernementales impayées de 52 491 \$ (2022-218 \$).

7. Prêts à payer	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Prêt du ministre des Services gouvernementaux et des Services aux consommateurs portant un taux d'intérêt de 2,87 %, composé semestriellement, remboursable en versements semestriels mixtes de 329 537 \$. Le prêt vient à échéance le 1 ^{er} avril 2029.	3 609 027 \$	4 152 790 \$
Moins : fraction à court terme	<u>559 481</u>	<u>543 763</u>
Échéance supérieure à un an	<u>3 049 546 \$</u>	<u>3 609 027 \$</u>
Les remboursements estimés du principal sont les suivants : 2024	559 481 \$	
2025	575 654	
2026	592 293	
2027	609 414	
2028	627 030	
Années suivantes	<u>645 155</u>	
	<u>3 609 027 \$</u>	

Notes complémentaires de l'Office ontarien du secteur des condominiums

31 mars 2023

7. Prêts à payer (suite)

L'Office disposait d'une facilité de crédit non renouvelable offerte par le ministère des Services gouvernementaux et des Services aux consommateurs pour financer ses frais de démarrage jusqu'à concurrence de 7 500 000 \$.

Au 31 mars 2023, un montant de 5 500 000 \$ (2022 – 5 500 000 \$) a été utilisé. L'Office a choisi de ne pas reprendre le solde disponible de 2 000 000 \$. Jusqu'au 1^{er} avril 2019, l'intérêt sur le solde est rajusté le premier jour ouvrable en janvier, en avril, en juillet et en octobre, et correspond au taux des bons du Trésor de l'Ontario de 90 jours, majoré de 50 points de base, composé le premier jour ouvrable en janvier, en avril, en juillet et en octobre. À compter du 1^{er} avril 2019, le taux d'intérêt correspond au coût de financement d'une obligation de dix ans de la province de l'Ontario, y compris les frais et commissions, majoré de cinquante points de base, composé semestriellement. Au 1^{er} avril 2019, ce taux combiné est de 2,87 %.

L'accord de prêt exige que l'Office respecte un engagement financier. Au 31 mars 2023, l'Office respectait l'engagement financier.

8. Actifs nets affectés en interne

Au cours de l'exercice 2019, l'Office a établi des actifs nets affectés qui ont été approuvés par le conseil d'administration afin de constituer et de maintenir un niveau adéquat de fonds lui permettant d'assurer la stabilité de sa mission, de ses programmes, de ses effectifs et de ses opérations courantes, et de constituer une source de fonds internes pour gérer les imprévus. Des transferts peuvent être effectués vers ou depuis ce fonds, sur approbation du conseil d'administration. Au cours de l'exercice 2023, l'Office a viré 300 000 \$ (2022 – nul) de ses actifs nets non affectés cumulés.

9. Engagements de location

L'Office est engagé à acquitter le loyer de ses locaux jusqu'au 31 mai 2033. Les engagements minimaux futurs sont les suivants :

2024	663 836 \$
2025	683 105
2026	696 868
2027	716 137
2028	729 901
Années suivantes	<u>4 006 507</u>
	<u>7 496 354 \$</u>

Notes complémentaires de l'Office ontarien du secteur des condominiums

31 mars 2023

10. Gestion du capital

Dans la gestion des immobilisations, l'objectif de l'Office est d'assurer la continuité de l'exploitation de l'entité ainsi que le maintien d'opérations efficaces pour ses membres et les autres parties prenantes. La direction ajuste la structure du capital au besoin afin de répondre aux besoins opérationnels de l'Office. Plutôt que d'établir des critères quantitatifs de rendement du capital, l'Office compte sur l'expertise de la direction pour soutenir le développement futur des opérations. L'Office définit le capital comme incluant la position de son fonds de roulement et les actifs nets non affectés.

La direction revoit régulièrement sa démarche de gestion des immobilisations et estime que cette démarche, compte tenu de la taille relative de l'Office, est appropriée.

11. Instruments financiers

L'Office est exposé à divers risques par l'entremise de ses instruments financiers. L'analyse qui suit fournit une évaluation de l'exposition aux risques et des concentrations de risques de l'Office au 31 mars 2023. Sauf indication contraire, ces risques n'ont pas changé de manière appréciable par rapport à l'année précédente.

(a) Risque de crédit

Le risque de crédit correspond au risque qu'une partie à un instrument financier manque à une de ses obligations et amène de ce fait l'autre partie à subir une perte financière. Les principaux risques de crédit de l'Office sont liés à ses comptes débiteurs. L'Office surveille ceux-ci en permanence et constitue des provisions pour créances douteuses au besoin. L'Office dispose d'un nombre important de clients, ce qui réduit la concentration du risque de crédit.

(b) Risque de liquidité

Le risque de liquidité représente le risque que l'Office éprouve des difficultés à respecter ses engagements liés à des passifs financiers. L'Office est exposé à ce risque principalement en ce qui concerne les comptes créditeurs et les prêts. Il atténue ce risque en surveillant ses besoins de fonctionnement. Il prépare son budget annuel pour s'assurer de disposer de fonds lui permettant de répondre à ses obligations.

(c) Risque de marché

Le risque de marché est le risque que la juste valeur ou les flux de trésorerie futurs d'un instrument financier fluctuent en raison des variations des prix du marché. Le risque de marché comprend trois types de risques : le risque de change, le risque de taux d'intérêt et l'autre risque de prix. L'Office est principalement exposé au risque de taux d'intérêt.

(i) Risque de taux d'intérêt

Le risque de taux d'intérêt est le risque que la juste valeur ou les flux de trésorerie futurs d'un instrument financier fluctuent sous l'effet des variations des taux d'intérêt du marché. L'Office est exposé au risque de taux d'intérêt sur ses instruments financiers à taux d'intérêt fixe et variable. Les instruments à taux fixe posent un risque de juste valeur à l'Office, tandis que les instruments à taux variable le soumettent à un risque de flux de trésorerie.

Office ontarien du secteur des condominiums

Case postale 69038
Comptoir postal St. Clair Centre
Toronto, Ontario M4T 3A1
844-880-5341



Condominium
Authority of
Ontario