



**OFFICE ONTARIEN
DU SECTEUR DES
CONDOMINIUMS**

RAPPORT ANNUEL

2021-2022



TABLE DES MATIÈRES

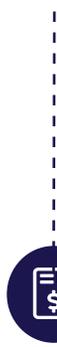
L'OOSC en chiffres	4
Message de la présidente	6
Message de la directrice générale et registratrice	7
Un secteur en croissance	8
Comment l'OOSC aide	9
Aperçu stratégique	10
Gouvernance de l'organisme	11
Conseil d'administration	13
Engagement en faveur de l'accessibilité	18
Sensibilisation et mobilisation communautaire	20
Informations et ressources	25
Formation	30
Règlement des problèmes et des différends	34
Cadre de gestion des risques et plan de gestion des risques	40
Rapport financier	42
États financiers audités	46

L'OOSC EN CHIFFRES

Au 31 mars 2022 :

12 418

associations
condominiales en
Ontario



11 934 associations
condominiales ont
déposé un rapport
auprès de l'OOSC



1 993 associations
condominiales ont déclaré
être autogérées



953 286 parties privées
avec droit de vote*



300 nouvelles associations
condominiales et **26 275** parties
privatives avec droit de vote
ajoutées cette année



3,27M

Total de pages vues sur le site
Web de l'OOSC



448 208 utilisateurs uniques
sur notre site Web



154 720 de pages vues
sur notre registre public



76 725 pages vues de nos Étapes
guidées pour des problèmes communs

*Généralement, une partie privative affectée à l'habitation qui donne au propriétaire la possibilité de voter lors d'une assemblée des propriétaires.



284

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

41 984

administrateurs de
condominiums en
fonction en Ontario

42 118

interactions avec les
communautés condominiales
par le biais de notre équipe
des services d'information

222 requêtes acceptées

173
affaires
classées

9 745 nouveaux
administrateurs formés
cette année

110 décisions et
ordonnances du
Tribunal

818 personnes
sans fonction d'administrateur ont
suivi la formation cette année

MESSAGE DE LA PRÉSIDENTE



Heather Zordel

Présidente du conseil d'administration de l'OOSC

Au nom du conseil d'administration, j'ai le plaisir de vous présenter ce rapport annuel sur les réalisations de l'Office ontarien du secteur des condominiums (« OOSC » ou « Office des condos »). Au cours de l'année écoulée, l'Office des condos a travaillé à la mise en œuvre des recommandations formulées par la vérificatrice générale dans l'Audit de l'optimisation des ressources : Surveillance des condominiums en Ontario, dans le cadre de son [Plan d'activités stratégique](#). La vérificatrice a fait neuf recommandations. L'OOSC devait [répondre d'une manière ou d'une autre à 22 mesures découlant de ces recommandations](#).

En octobre, nous avons eu le plaisir de comparaître devant le Comité permanent des comptes publics pour évoquer notre réponse. Nous avons indiqué que nous accueillions favorablement les recommandations du rapport, notamment l'élargissement et l'amélioration de notre mandat en faveur d'une plus grande transparence et d'une meilleure protection des consommateurs !

Une autre priorité du conseil d'administration au cours de l'année écoulée était de s'employer à sensibiliser les communautés condominiales à nos services. Nous avons commencé à mettre en œuvre une stratégie de sensibilisation et lancé un nouveau service d'inscription pour inciter les propriétaires, les locataires et les acquéreurs de condos à « [Rester au courant avec l'OOSC](#) ». J'ai également eu le plaisir de prendre la parole lors de plusieurs séances de discussion ouverte virtuelles et d'entendre les témoignages directs des résidents de condominiums tout en faisant la promotion de l'organisme et de ses ressources utiles en ligne.

Lors de notre assemblée annuelle en septembre 2021, nous avons accueilli Vincenza Galatone, une nouvelle administratrice bilingue d'Ottawa. Je tiens à remercier l'administratrice sortante du conseil, Mary Throop, pour son dévouement et pour avoir apporté sa précieuse expertise en matière de gouvernance à l'Office des condos.

J'ai également été heureuse de constater que l'assemblée annuelle de cette année a eu le plus grand nombre de participants atteint à ce jour, puisque près de 500 personnes ont [assisté virtuellement](#) à l'assemblée pour entendre les dernières nouvelles et des récits sur la résilience et le soutien des communautés condominiales de l'Ontario pendant la pandémie.

J'aimerais remercier le personnel qui a obtenu des résultats importants en regard d'un plan d'activités ambitieux, au cours d'une année de pandémie difficile. Nous continuerons à soutenir les communautés de copropriétaires afin de réaliser notre vision d'un secteur des copropriétés fort et dynamique en Ontario.

MESSAGE DE LA DIRECTRICE GÉNÉRALE ET REGISTRATRICE

Robin Dafoe

Directrice générale et registratrice de l'OOSC

Alors que nous sortons de la pandémie avec optimisme, je reste inspirée / impressionnée par la façon dont notre équipe s'est acquittée du mandat et a respecté les priorités organisationnelles de l'Office des condos au cours de la dernière année. Ces réalisations ont été accomplies dans un environnement de travail hybride et grâce à notre modèle de prestation de services numériques.



Je suis particulièrement reconnaissante à notre équipe qui a répondu à l'Audit de l'optimisation des ressources de la vérificatrice générale. Ce travail comprenait l'amélioration et l'expansion de nos services clés, notamment la formation de l'OOSC pour les administrateurs, le registre public et les rapports d'associations, ainsi que d'autres domaines qui composent nos services numériques. Vous pouvez en [savoir plus](#) sur la façon dont l'Office des condos a répondu à toutes les recommandations de la vérificatrice générale sur notre site Web.

En outre, ce fut une autre année importante pour les services intégrés de règlement des problèmes et des différends de l'Office des condos, avec l'élargissement de la compétence du Tribunal de l'autorité du secteur des condominiums pour inclure les différends relatifs aux nuisances. L'équipe a travaillé à la préparation d'informations, notamment de nouvelles ressources, ainsi qu'à la mise à jour des [Étapes guidées pour des problèmes communs](#) de l'OOSC. Les équipes du fonctionnement du Tribunal et de la TI ont œuvré pour s'assurer que notre solution de règlement des différends en ligne était prête pour cette extension de compétence, et la nouvelle version a été lancée avec succès avant la date limite d'extension fixée par le gouvernement au 1er janvier 2022.

L'Office des condos demeure résolu à améliorer ses services, afin de mieux répondre aux besoins des communautés condominiales et de réagir aux nouveaux enjeux du secteur. L'une des façons d'y parvenir est de recourir au [processus consultatif](#) qui permet de nouer le dialogue avec les communautés condominiales et de recueillir les commentaires de nos utilisateurs sur plusieurs de nos services, informations et documents. Cette année, par exemple, l'Office des condos a fait appel à des groupes consultatifs pour plusieurs projets, notamment pour les nouveaux contenus de la [Formation avancée des administrateurs](#) et notre nouveau [Guide des pratiques exemplaires de l'OOSC : pour un fonds de réserve robuste](#). Nous continuerons à collaborer avec les communautés condominiales et à recueillir leurs observations alors que nous explorons ensemble les problèmes. Au nom de l'Office des condos, je tiens à remercier toutes les personnes qui ont participé aux groupes consultatifs de l'OOSC, aux tests utilisateurs et aux tests d'utilisabilité et qui ont répondu à nos sondages cette année !

Depuis le début, l'Office des condos a adopté une approche collaborative et habile qui a été essentielle à nos réalisations. Cela s'est traduit tout au long par des relations de travail et des partenariats solides, notamment avec notre conseil d'administration, le Ministère, notre équipe talentueuse et les membres de la communauté condominiale que nous servons chaque jour.

UN SECTEUR EN CROISSANCE

Le secteur des condominiums de l'Ontario a connu une croissance spectaculaire depuis l'entrée en vigueur de la Loi sur les condominiums en 1998, la vie en copropriété étant devenue de plus en plus populaire.



1,5 Million

personnes vivent dans un condo

839 000

parties privatives à usage d'habitation

32 000

parties privatives à usage commercial

7 000

parties privatives à usage industriel

700 000

autres parties privatives (stationnement et entreposage)



64% des parties privatives à usage d'habitation sont petites (moins de 75 parties privatives)



12% des parties privatives à usage d'habitation sont moyennes (entre 76 et 115 parties privatives)



24% des parties privatives à usage d'habitation sont grandes (plus de 116 parties privatives)



50%

des nouveaux logements inscrits sont des condos



12 418

associations condominales

COMMENT L'OOSC AIDE

Désigné en vertu de la Loi, l'Office ontarien du secteur des condominiums a le mandat de renforcer la protection des consommateurs en offrant des services d'information, de formation et sensibilisation et de règlement des différends aux communautés condominiales. Depuis 2017, nous avons créé un écosystème de services numériques bilingues, accessibles et rentables, notamment :

- Des [informations faciles à utiliser](#) pour les communautés condominiales, disponibles sur notre site Web tous les jours, 24 heures sur 24
- Des [ressources, outils et étapes guidées](#) pour résoudre les problèmes communs de manière collaborative avant qu'ils ne dégénèrent en différends
- Des services de règlement des différends par l'intermédiaire du [Tribunal de l'autorité du secteur des condominiums](#) : premier tribunal intégralement en ligne du Canada
- Des [systèmes de dépôt des rapports d'associations condominiales et des avis de changement](#) conviviaux, pour aider les associations condominiales à remplir leurs obligations légales en matière de dépôt et de transparence.

- Un [registre public](#) consultable contenant des renseignements sur chaque association condominiale en Ontario
- Une [formation obligatoire pour les administrateurs de condominium](#) pour les aider à comprendre leurs obligations de surveillance et leurs obligations légales
- Un [guide des acquéreurs de condos](#) pour aider les acquéreurs de condominiums à usage d'habitation de l'Ontario à s'orienter dans le processus d'achat et d'accession à la propriété de leur nouveau condominium
- [19 formulaires de copropriété](#) devant être utilisés par les propriétaires et les associations condominiales en vertu de la Loi sur les condominiums

L'équipe des services d'information hautement qualifiée de l'OOSC améliore ces services en répondant aux demandes de renseignements et en fournissant des informations et des conseils sur des questions complexes par courriel et par téléphone.



APERÇU STRATÉGIQUE

Mission

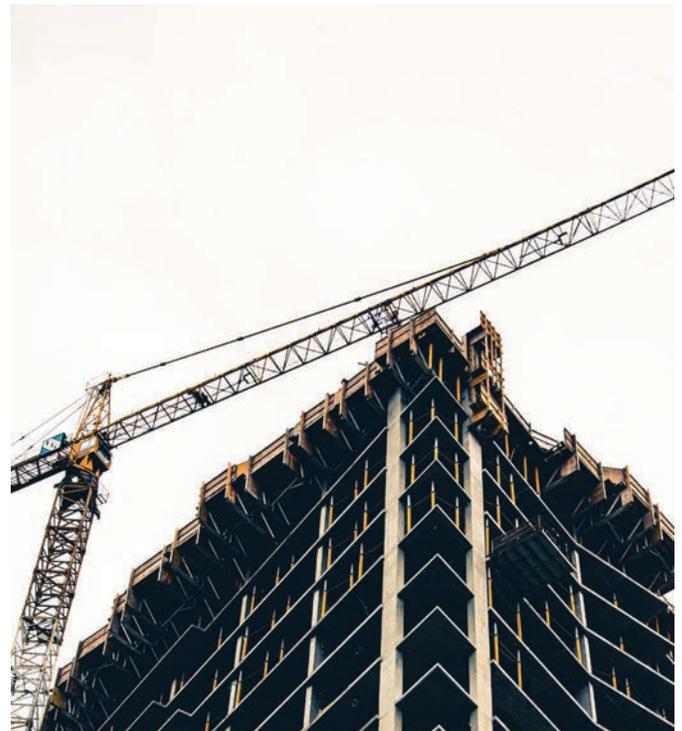
Mobiliser les communautés condominiales de l'Ontario et leur donner la capacité d'agir par l'information, la formation et sensibilisation et le règlement des différends.

Valeurs

- **Innovation** : Collaborer avec les communautés condominiales de l'Ontario et être ouvert aux nouvelles idées
- **Responsabilité** : Assumer la responsabilité de l'exécution de notre mandat et de la prestation de services de haute qualité aux communautés condominiales de l'Ontario
- **Approche client** : Collaborer avec les communautés condominiales de l'Ontario pour répondre à leurs besoins et viser l'excellence du service dans toutes nos interactions
- **Optimisation des ressources** : Utiliser les fonds de manière efficace et judicieuse
- **Intégrité** : Être respectueux, honnête et digne de confiance
- **Équité** : Fournir des services de manière impartiale et équitable

Vision

Créer un secteur des condominiums fort et dynamique en Ontario.



Le conseil d'administration a établi les priorités stratégiques suivantes dans le cadre du plan d'activités stratégique pour guider l'organisme de 2021 à 2024 :

- Sensibilisation des parties prenantes, communication et sensibilisation du public
- Mobilisation des communautés condominiales
- Formation des administrateurs et sensibilisation des propriétaires
- Collecte de données et production de rapports publics
- Amélioration et intégration du règlement des différends et des problèmes
- Excellence du service à la clientèle
- Excellence organisationnelle

Le site Web de l'Office des condos est une excellente ressource pour quiconque a des questions sur la copropriété.

— Pat Foran, journaliste vidéo d'alerte aux consommateurs à CTV News Toronto



Gouvernance de l'organisme

L'Office des condos est dirigé par 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 (anciennement dénommé le ministre des Services gouvernementaux et des Services aux consommateurs). Le conseil d'administration doit rendre compte du rendement de l'organisme au ministre, par l'intermédiaire du président.

Conseil d'administration fondé sur les compétences

Le conseil d'administration de l'OOSC est chargé d'assurer l'orientation stratégique et la surveillance de l'organisme et de veiller à ce que ce dernier s'acquitte de ses obligations en vertu de la [Loi sur les condominiums](#), du [règlement administratif de l'OOSC](#) et de [l'accord administratif](#).

Le conseil actuel réunit un éventail de compétences et d'expériences dans des domaines tels que la technologie, l'arbitrage, la gouvernance de condominiums et la gestion financière.

Le comité des candidatures est chargé de pourvoir les postes vacants en évaluant et en recommandant des candidats en fonction des critères de compétence établis dans l'accord administratif.

Les candidats sont recommandés par le conseil et sont élus par les membres de l'autorité (personne morale) lors de l'assemblée annuelle publique de septembre. Une attention particulière est accordée à déceler et à combler toute lacune dans les compétences du conseil.

Le Secrétariat des nominations publiques du gouvernement de l'Ontario facilite l'accès aux postes vacants dans les nominations effectuées par le gouvernement. En 2021, la structure des comités du conseil a

Code de conduite

Le conseil d'administration a adopté un [Code de conduite](#) qui fixe 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

appuyé l'organisme en donnant des conseils sur les principaux domaines d'activité de l'Office des condos. La structure des comités du conseil comprenait ce qui suit :

- Comité d'audit et de gestion des risques
 - Sous-comité de la technologie
- Comité des candidatures
- Comité de la gouvernance et des RH
- Comité de sensibilisation
- Comité consultatif du Tribunal



CONSEIL D'ADMINISTRATION



Heather Zordel, présidente

Nomination ministérielle : mandat de 3 ans jusqu'en novembre 2024



Allison Scanlan, vice-présidente

Présidente, Comité de sensibilisation
Administratrice élue : mandat de 3 ans jusqu'en septembre 2022



Judy Sue, trésorière et secrétaire générale

Présidente, Comité d'audit et de gestion des risques
Nomination ministérielle : mandat de 3 ans jusqu'en mars 2023

▶ Heather Zordel est une avocate spécialisée en droit des sociétés et des valeurs mobilières comptant plus de 30 ans d'expérience, notamment en tant qu'avocate en cabinet privé à la Bourse de Toronto et en tant que présidente de la Commission des valeurs mobilières de l'Ontario. Mme Zordel a acquis de l'expérience au sein des conseils d'administration d'un grand émetteur assujéti et d'organismes de réglementation, notamment en tant qu'ancienne conseillère du Barreau de l'Ontario, ainsi que dans les conseils d'organismes sans but lucratif, de sociétés d'État et d'une association condominiale.

▶ Allison Scanlan est une propriétaire de condominium avec 25 ans de carrière professionnelle dans le domaine des achats et de la chaîne d'approvisionnement pour un fabricant mondial figurant au palmarès Fortune 100. Allison s'est distinguée dans l'exercice de ses fonctions comme administratrice et secrétaire générale au sein de son association condominiale, à une époque où les défis étaient importants. En dehors de ses heures de travail, elle aime s'occuper de ses petits-enfants et œuvrer pour sa communauté dans le cadre de nombreuses activités bénévoles. Allison est membre du National Club, du Wildfire Golf Club, du programme 50+ de l'Université Ryerson, et elle est une fervente adepte des activités de plein air.

▶ Judy Sue, CPA CGA CFE, est propriétaire de condominium et présidente d'Eagle Audit Advantage Inc., premier cabinet d'audit judiciaire du Canada se consacrant aux enquêtes sur les fraudes dont sont victimes les associations condominiales et les propriétaires de condominiums. Judy a œuvré pendant quatre ans en tant qu'administratrice bénévole accomplie, vice-présidente et trésorière dans l'association condominiale où elle réside. De 2013 à 2017, elle a participé aux groupes consultatifs du gouvernement qui ont mené aux révisions législatives de la Loi sur les condominiums.

▶ Margaret Samuel est propriétaire de condominium et présidente, directrice générale et gestionnaire de portefeuille d'Enriched Investing Incorporated à Toronto. Elle a travaillé avec le Groupe de sociétés de la Banque Royale et le Conseil du régime de retraite des enseignantes et des enseignants de l'Ontario. Margaret est avocate et titulaire d'un MBA. Elle détient également le titre d'analyste financière agréée et elle est membre de la Toronto CFA Society et du Barreau de l'Ontario, et a siégé au conseil de l'Empire Club of Canada.

▶ Vincenza Galatone est propriétaire de condominium depuis 2007, a fait partie de trois associations condominiales différentes et est actuellement présidente du conseil d'administration de son association. Entièrement bilingue, Vincenza a près de 35 ans d'expérience dans la fonction publique (politiques, règlements, exécution de programmes), notamment en tant que directrice générale, Biens immobiliers, environnement et sécurité (Ressources naturelles Canada).

▶ Erik Levinson est propriétaire de condominium et un directeur des techniques informatiques (DTI) possédant une vaste expérience en création, direction et conseil aux entreprises de logiciels en phase de démarrage et de croissance, qui se concentre plus récemment sur le domaine des paiements et de la technologie financière. Erik est l'un des fondateurs de Key CTO, un bureau de services de DTI offrant des conseils à des entreprises de logiciels au Canada et aux États-Unis. Erik a dirigé des équipes extrêmement performantes pour livrer des produits hautement disponibles, fortement évolutifs et sécurisés, avec une vitesse de commercialisation très élevée.

▶ Larry Banack est propriétaire de condominium et membre actif du comité des audiences et des appels du Barreau, qui se prononce sur les allégations d'inconduite professionnelle à l'encontre des avocats et des techniciens juridiques. Il pratique le contentieux de la construction depuis 2000. Il est médiateur de projet et arbitre pour le CCDC. En 2007, il a été inscrit sur la liste des arbitres du Centre de règlement des différends sportifs du Canada, qui statue sur les réclamations concernant les différends entre athlètes, une fonction qu'il remplit encore aujourd'hui.



Margaret Samuel, administratrice
Nomination ministérielle : mandat de 3 ans jusqu'en septembre 2022



Vincenza Galatone, administratrice
Présidente, Comité de la gouvernance et des RH
Administratrice élue : mandat de 3 ans jusqu'en septembre 2024



Erik Levinson, administrateur
Président, Sous-comité de la technologie
Administrateur élu : mandat de 3 ans jusqu'en septembre 2023



Larry Banack, administrateur
Président, Comité consultatif du Tribunal
Administrateur élu : mandat de 2 ans jusqu'en septembre 2022

STRUCTURE DE L'ORGANISME

Équipe de direction

Le personnel et les activités quotidiennes de l'Office des condos sont supervisés par la directrice générale et registratrice et l'équipe des cadres supérieurs.



Robin Dafoe

Directrice générale et registratrice



Paul Duffy

Directeur des données et des politiques



Emilee Escobar

Directrice de la gouvernance et des communications (A)



Keegan Ferreira

Directeur du fonctionnement du Tribunal & Vice-président du Tribunal de l'autorité du secteur des condominiums*



Doha Heikal

Directrice des technologies de l'information



Rana Khurram Manzoor

Directeur financier et responsable des opérations**



Tim Lund-Pedersen

Registrateur adjoint & Directeur des services

L'Office des condos réalise des économies en partageant le personnel des finances et les coûts avec l'Office ontarien de réglementation de la gestion des condominiums. Un protocole d'entente régit la relation entre les deux organismes, car ils ont des mandats distincts mais complémentaires pour appuyer le secteur des condominiums.

* Le titulaire est une ressource commune et aussi un des 3 vice-présidents (temps partiel) qui rend compte au président du TASC

** Le titulaire est une ressource commune et aussi directeur des finances de l'OORGC

Notre personnel

Notre équipe reflète la diversité de l'Ontario et de ses communautés condominiales. Nous sommes fiers de notre culture d'inclusion et nous célébrons les diverses cultures et coutumes des membres de notre équipe. Nous promouvons régulièrement la diversité, l'équité et l'inclusion au sein de notre organisme et participons à des journées d'action telles que la Journée de la Fierté, le Mois de l'histoire des Noirs, la Journée du chandail rose et la Journée Bell Cause pour la cause. Nous sommes un employeur souscrivant au principe de l'égalité d'accès à l'emploi et nous considérons toutes les personnes qualifiées sans tenir compte de leurs race, origine nationale, identité ou expression de genre, âge, religion, handicap, orientation sexuelle, état matrimonial ou toute autre caractéristique protégée par la loi.

L'Office des condos s'efforce de trouver des moyens d'aider la communauté par le biais d'initiatives menées par les employés. Cette année, le personnel a contribué à trois importants organismes de bienfaisance dans le cadre de la campagne de dons de l'OOSC, notamment l'Indigenous Women's Fund of Canada, le Single Mothers in Progress et la Société de protection des animaux de l'Ontario.

L'office des condos participe chaque année à la Campagne Moose Hide et à la Journée du chandail orange. Cette année, nous avons observé la première Journée nationale de la vérité et de la réconciliation, qui a été proposée par la Commission de vérité et réconciliation comme l'un de ses 94 appels à l'action. Cette journée rend hommage aux enfants disparus et aux survivants du système des pensionnats ainsi qu'à leurs familles et à leurs communautés.

L'Office des condos réalise un sondage annuel sur l'engagement du personnel, afin d'évaluer dans quelle mesure nous respectons les valeurs de notre équipe et notre culture. Nous sommes fiers d'avoir obtenu un taux de **satisfaction générale des employés de 91 p. 100** cette année.





**Engagement
en faveur de
l'accessibilité**

Respect de la Loi sur l'accessibilité pour les personnes handicapées de l'Ontario

L'Office des condos s'engage à fournir des services accessibles qui répondent aux exigences de la Loi sur l'accessibilité pour les personnes handicapées de l'Ontario. Tous les membres du personnel doivent suivre une formation en service à la clientèle dans le cadre de leur intégration, sur la meilleure façon de fournir des services aux personnes handicapées. Notre site Web est compatible avec les lecteurs d'écran et les personnes qui nous contactent par téléphone peuvent le faire par l'intermédiaire d'un service de relais en utilisant leur téléimprimeur. Nous communiquons avec nos utilisateurs en ligne qui dépendent d'une technologie d'aide pour renforcer les fonctions d'accessibilité de nos services numériques.

Cette année, l'Office des condos a fourni des médias substituts pour notre formation des administrateurs à 19 personnes qui en faisaient la demande. En outre, le personnel du fonctionnement du Tribunal a répondu à une demande d'adaptation et a travaillé avec la partie concernée pour mettre en œuvre un plan d'adaptation, afin de s'assurer qu'elle puisse participer efficacement à l'affaire.

Services en français

L'Office des condos fournit tous ses services numériques dans les deux langues officielles. Nous employons du personnel bilingue dans l'ensemble de l'organisation, y compris dans notre équipe des services d'information qui répond aux demandes de renseignements en français. Nous offrons dans les deux langues nos ressources, l'information contenue dans notre site Web et d'autres communications, grâce à la traduction effectuée à la fois par des services de traduction en français fournis par des tiers et le personnel bilingue.

En 2021-2022, l'OOSC a comptabilisé :

- 21 courriels et 54 appels en français (reçus par l'équipe des services d'information)
- 35 réponses au sondage en français sur la formation des administrateurs
- 20 rapports d'associations annuels et 25 avis de changement déposés en français

Deux dossiers du TASC ont été traités en tant qu'instances bilingues à l'étape de la médiation et de l'arbitrage.

Un site Web efficace et convivial.

— Utilisateur du TASC



Plaintes

Nous avons mis en place un processus équitable, rationnel et accessible pour examiner et répondre aux plaintes qui répondent aux exigences énoncées dans notre [Politique sur les plaintes](#). Toute personne ayant eu un contact avec l'Office des condos peut déposer une plainte concernant notre personnel ou nos services. Les plaintes ne peuvent pas servir à demander l'examen, l'appel ou la contestation d'une décision ou d'une ordonnance du tribunal, car celles-ci peuvent être portées en appel devant la Cour divisionnaire.

Le processus



Les plaintes concernant le tribunal suivent le même processus, et c'est le président du TASC qui examine ces plaintes et y répond. Nous tenons des dossiers de toutes les plaintes et des détails des examens dans le cadre de l'engagement de notre organisme envers l'excellence du service à la clientèle.

En 2021-22, l'Office des condos a traité et réglé cinq plaintes qui répondaient aux exigences de la [Politique sur les plaintes](#).



**Sensibilisation
et mobilisation
communautaire**



Nous sommes une petite association condominiale. Nous n'avons pas les moyens de payer un avocat et nous comptons sur l'OOSC pour nous donner des conseils juridiques (pas des avis – je comprends). Plus l'explication est simple, mieux c'est. Nous avons apprécié votre aide.

— Un membre de la communauté condominiale

L'Office des condos prend des mesures importantes pour sensibiliser davantage le public à l'utilité de ses services tout en intensifiant son action d'information auprès des communautés condominiales de toute la province. Les Ontariens ont une meilleure connaissance générale de l'Office des condos, comme le montre le sondage annuel effectué par IPSOS qui indique une sensibilisation accrue de 3 p. 100 par rapport à l'année précédente.

Nous constatons une augmentation constante du trafic sur notre site Web. Près de 40 000 utilisateurs distincts de plus ont visité notre site Web au cours de cet exercice financier, par rapport au précédent.

Nous avons également augmenté considérablement le nombre de personnes inscrites à notre liste de diffusion, qui s'élève à un peu plus de 2 500 après le lancement de notre [service d'inscription](#) en octobre de l'année dernière, 89 p. 100 des personnes s'étant inscrites au cours de cet exercice financier.

Nous continuons d'offrir un soutien au secteur des condominiums par l'entremise de notre équipe des services d'information qui répond aux questions et fournit des directives pour s'orienter dans la complexité du cadre législatif et de gouvernance lié à la vie en copropriété. Les communautés condominiales ont toujours commenté notre soutien de façon positive :



86 p. 100 des répondants sont d'accord ou tout à fait d'accord pour dire que les ressources et les services de l'OOSC apportent une valeur ajoutée à la communauté condominiale.

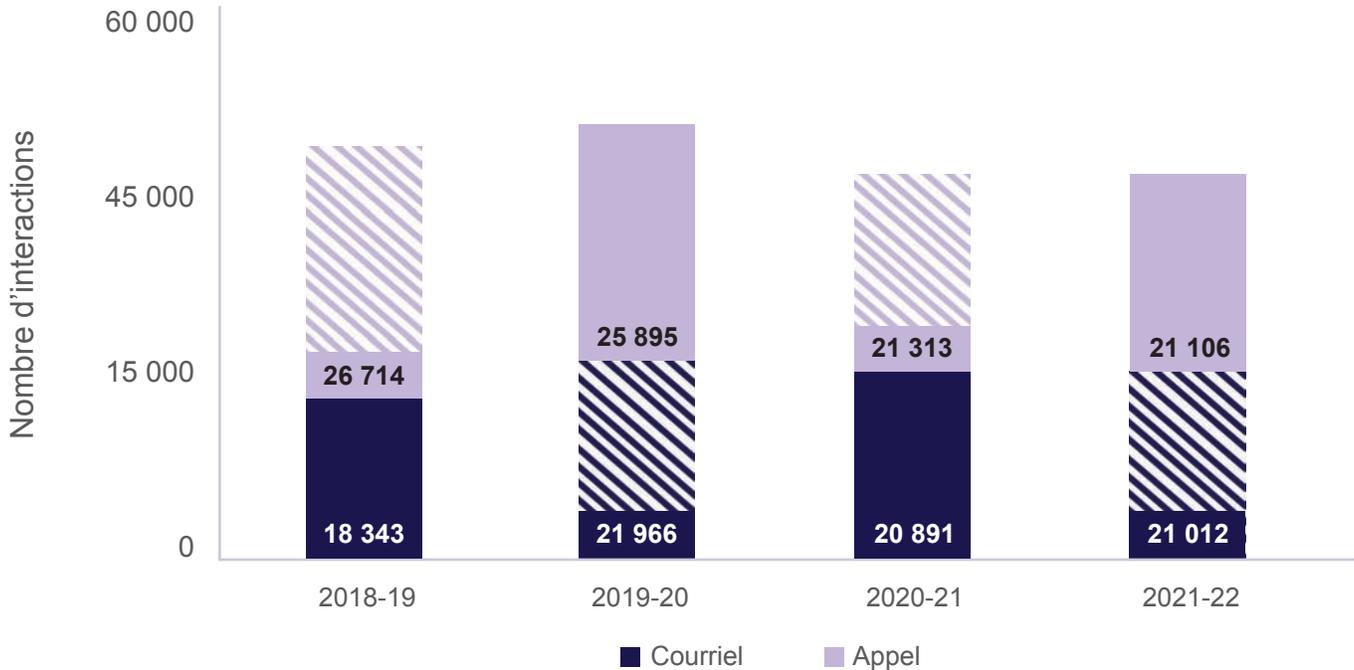


71 p. 100 des répondants sont satisfaits ou très satisfaits des services d'information de l'OOSC.



76 p. 100 des répondants sont satisfaits ou très satisfaits de leur interaction avec un représentant de l'OOSC.

Interactions des services d'information



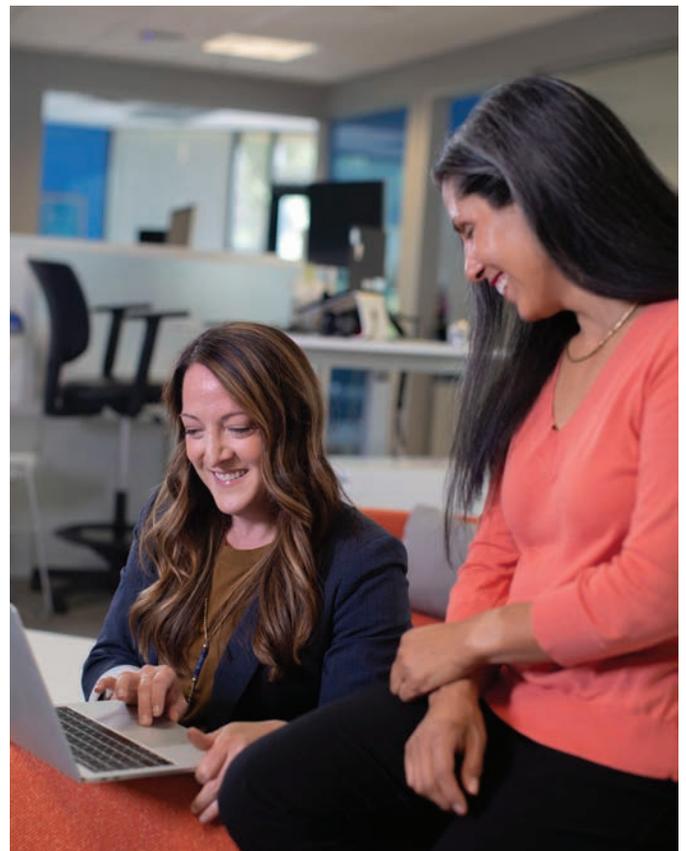
**42 118 interactions avec les communautés
condominiales en 2021-2022**

Événements

Au cours de l'année écoulée, nous avons continué à établir des liens virtuels avec les communautés condominiales. En juillet 2021, Robin Dafoe, directrice générale et registratrice, s'est jointe au directeur général de Tarion à l'occasion d'une séance de discussion ouverte conjointe. En septembre, le personnel chargé des politiques et du fonctionnement du tribunal a fait une présentation sur les nouveautés de l'Office des condos à la conférence organisée par le Community Associations Institute du Canada.

En octobre, notre équipe chargée des politiques et des programmes a lancé un sondage public et a organisé nos premières consultations publiques sur le tribunal à la demande du Ministre. Nous avons organisé trois tables rondes publiques, auxquelles plus de 350 personnes ont participé, fournissant une rétroaction sur le tribunal et son expansion future.

Enfin, en mars 2022, dans le cadre de deux webinaires distincts, le personnel du tribunal a présenté à un groupe de gestionnaires de condominiums et de parajuristes les derniers développements liés à l'expansion du tribunal.





Processus consultatif & Prise en compte de la rétroaction des utilisateurs

Le [processus consultatif](#) de l'OOSC comprend plusieurs mécanismes de rétroaction, ayant notamment apporté certaines améliorations dans le but de saisir des données sur différents types d'utilisateurs, afin que la rétroaction puisse être consolidée et analysée dans tous les sondages.

Cette année, nous avons élaboré et mis en œuvre un cadre pour les groupes consultatifs, les tests utilisateurs et les tests d'utilisation, afin de structurer la manière dont nous recueillons les commentaires des communautés condominiales de l'Ontario au sujet de nos services. Ces observations nous aident à comprendre les domaines prioritaires et à définir les façons de répondre aux besoins des clients. Nous avons fait participer plusieurs groupes d'utilisateurs différents au cours de l'année. Il convient de noter les tests utilisateurs pour les nouveaux guides des locateurs et des locataires, la mise à jour d'information relative aux dossiers ainsi que les groupes consultatifs pour l'élaboration du nouveau programme de formation avancée des administrateurs.

Vous trouverez ci-dessous la liste complète des réalisations et améliorations pour lesquelles nous avons eu recours à des panels consultatifs et à la rétroaction des utilisateurs au cours de cette période :

- Guides pour les [locateurs](#) et les [locataires](#)
- Information liée aux dossiers essentiels et non essentiels
- Projet de refonte du site Web
- Améliorations apportées au [registre public](#)
- Matériel de [formation avancée des administrateurs](#)
- [Guide pour un fonds de réserve robuste](#)

Vous trouverez ensuite une liste des participants qui ont accepté que leur nom soit publié afin que l'on puisse reconnaître leur contribution. Merci à toutes les personnes qui ont participé à nos processus consultatifs cette année ! Nous tenons à remercier chaleureusement notre groupe de directeurs de la RGT ainsi que tous les participants aux groupes consultatifs, groupes de discussion, tests utilisateurs et sondages de cette année, qui nous ont donné d'excellents conseils sur la façon dont nous pouvons continuer à améliorer nos services et nos activités de sensibilisation.

Nous tenons également à remercier nos experts ontariens de Cosgrove & Co. Strategy Consulting Ltd. et Yale PGC pour leur contribution à notre matériel de formation avancée des administrateurs.

> **Matériel de formation avancée des administrateurs**

- Lawrence Peebles
- Sherry Sweet
- Lynda Cudanin
- Corneliu Kirjan
- Victoria Madelaine
- James Scott
- Kerry Byam
- Yasmeen Nurmohamed
- Debi Arnoni
- Teresa Hatch
- Catherine Murdock
- Frederick William Stubbs
- David Dunlop
- Linda Ballantyne
- Anthony Downs
- Margaret Ann Bogue
- Matt Gleben
- Paul Lantz
- Mary-Luise Chikoski
- John R. Craddock
- Paul Lametti
- Peter Simpson
- Lyndsey McNally
- Nancy Bryceland
- Lorraine Neville
- Ujjal Mondal

> **Guide pour un fonds de réserve robuste**

- Anne-Marie Brouillet
- Clare Churchward
- Adrian Dafoe
- Allan Job
- Dana Kuszelewski
- Steven Law
- John Oakes
- Catherine (Kate) Power
- Lionel Sherbanuk
- Rosmal Seneviratne
- Andrew St. George
- Tim Tempest
- Dino Testa
- Sally Thompson
- Jerry B. Udell
- John Wordley
- Gloria Whitehead
- Terry Young

> **Guides pour les locateurs et les locataires**

- Jane Dark
- Christine Ferguson
- Owen Freeman
- Rita Hooper
- Gary Huenemoeder
- John Jennings
- Brian Lam
- Dianne Morrison

> **Information liée aux dossiers**

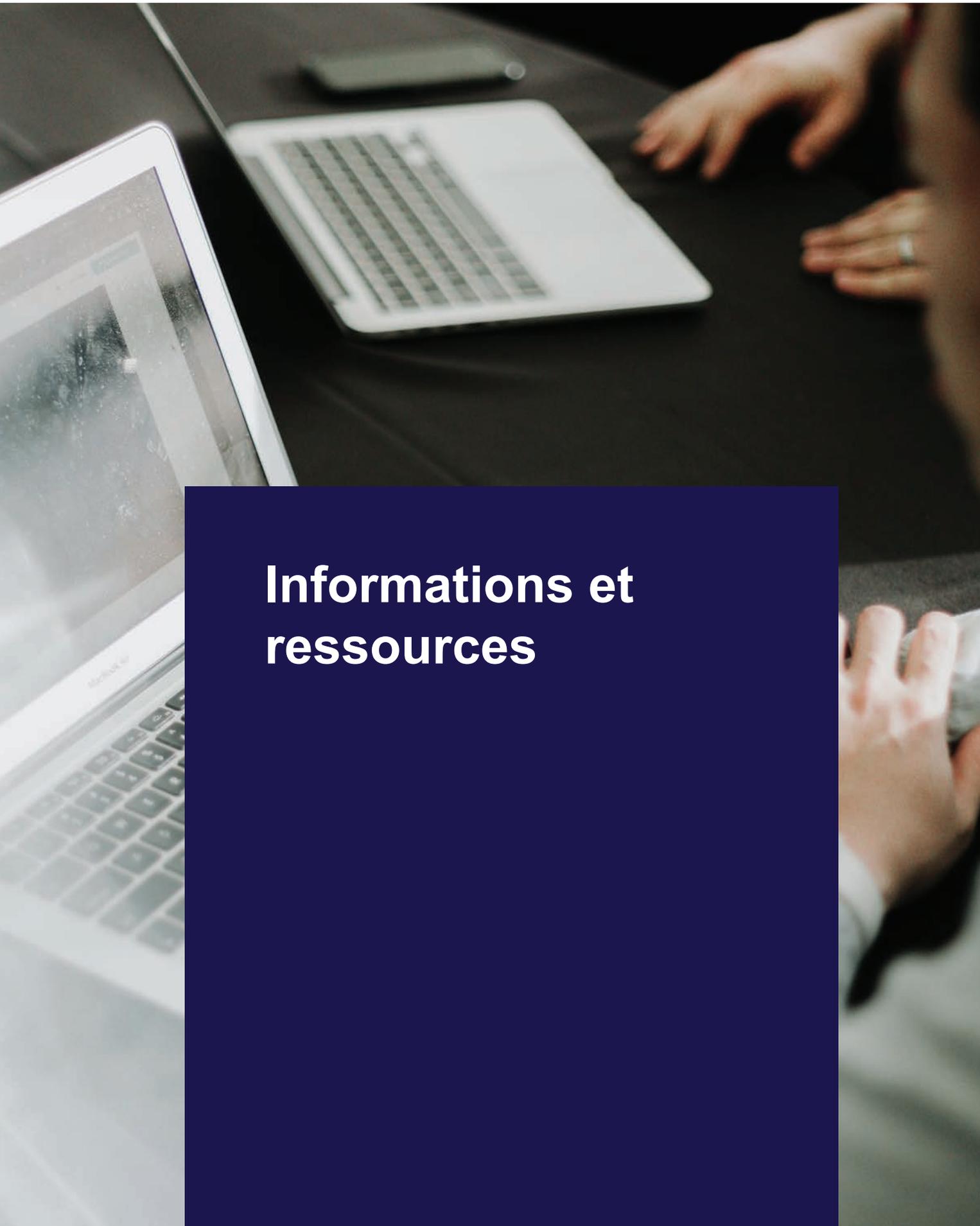
- David Crawford
- Mike Montgomery

> **Projet de refonte du site Web**

- Marc Charbonneau
- Adaire Chown
- Jennifer Coutinho
- Diane Garabet
- John Henry
- Mary Huang
- Mark Levin
- Simha Medelsohn
- Gary Mogyorodi

> **Améliorations apportées au registre public**

- David Barkin
- Laurent Lemelin
- Dan Procop
- Roger Reens
- Laura Sheehan
- John Starzynski

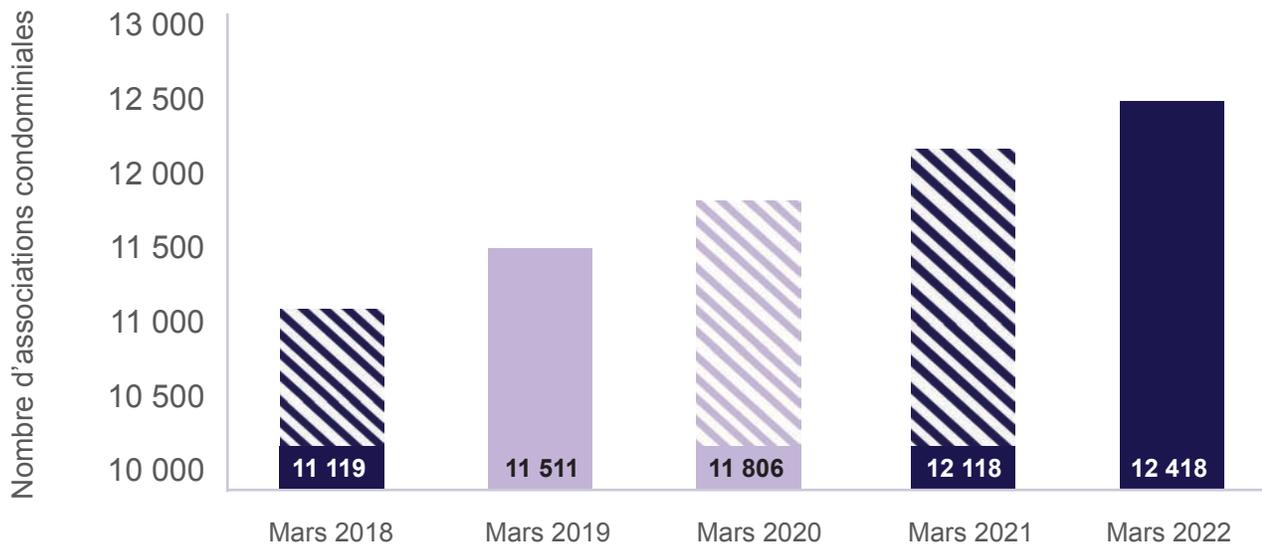


Informations et ressources

Rapports d'associations & Registre public

Toutes les associations condominiales sont légalement tenues de déposer un rapport d'association auprès de notre organisme. Le rapport comprend des renseignements précis sur l'association condominiale, comme la date d'enregistrement, son adresse aux fins de signification, des renseignements sur le conseil d'administration ainsi que sur tout fournisseur de services de gestion de condominiums.

Associations condominiales dans la base de données de l'OOSC



En 2021-2022 :

96,4 p. 100 des associations condominiales ont déposé leurs rapports
93,8 p. 100 des associations condominiales nouvellement créées ont déposé leurs rapports initiaux

L'Office des condos poursuit ses efforts de sensibilisation pour joindre toutes les associations condominiales nouvellement créées.

Cette année, l'Office des condos a introduit de nombreuses validations dynamiques pour s'assurer que les données fournies par les associations condominiales lors du dépôt de leurs rapports annuels étaient exactes et à jour. Il s'agissait notamment de vérifications lors de la saisie des données relatives à la formation des administrateurs, aux dates de début de mandat des administrateurs et aux fournisseurs de services de gestion de condominiums agréés.

Lorsque les renseignements transmis dans un rapport d'association doivent être mis à jour, un avis de changement doit être déposé dans les 30 jours. En 2021-2022, **13 034 avis de changement ont été déposés.**

L'Office des condos publie les renseignements clés recueillis par le biais des rapports d'associations et des avis de changement dans son registre public, afin de favoriser la transparence dans le secteur des condominiums. Le [registre public](#) est notre page Web la plus visitée et constitue une source d'information essentielle pour les résidents et les acquéreurs de condos et pour le public.

Nous avons récemment amélioré le registre public afin de fournir des renseignements plus précis, plus complets et plus utiles aux propriétaires de condos. Les utilisateurs peuvent maintenant se servir de paramètres de recherche élargis dans le registre pour effectuer une recherche à partir du nom d'un administrateur ou de l'adresse municipale d'une association condominiale. Dans le cadre de nos activités de cette année, nous avons également mis au point l'application Calendrier des condos pour calculer les dates clés des obligations de chaque association condominiale en vertu de la Loi sur les condominiums.



Guides & Soutien

Les informations en ligne et les ressources numériques de l'Office des condos aident les propriétaires, administrateurs, locataires et acquéreurs de condominiums et d'autres personnes à comprendre les tenants et aboutissants de la vie en copropriété et fournissent des indications sur les questions d'actualité qui touchent le secteur des condominiums.

Voici quelques-unes des principales ressources élaborées en 2021-2022 qui sont disponibles sur notre site Web.

Documentation liée à la COVID-19

Notre équipe a élaboré ou mis à jour des ressources pour continuer à favoriser la santé et la sécurité des communautés condominiales, conformément aux consignes sanitaires, notamment :

Animer des assemblées des propriétaires pendant la pandémie de COVID-19

Considérations sur l'auto-isolement pour les associations et les propriétaires/résidents de condominiums

Point sur la COVID-19 pour le secteur des condominiums : étapes postérieures au plan d'action

Réunions de condos durant la COVID-19 : impacts des dispositions temporaires

Pratiques exemplaires à mettre en œuvre au moment d'entrer dans une partie privative pendant la pandémie de COVID-19

Considérations sur les dépenses communes et les privilèges durant la COVID-19

Ressources juridiques pour les propriétaires de condos

L'Office des condos a élaboré un [nouveau contenu](#) à l'intention des propriétaires de condos sur les informations et les ressources juridiques permettant d'obtenir une consultation juridique abordable, y compris des renseignements sur la façon de savoir s'ils ont une assurance de frais juridiques dans le cadre de leur police d'assurance copropriétaire. Cette information fait également partie de nos Étapes guidées pour des problèmes communs.

Guide des exigences annuelles & Calendrier des condos

L'Office des condos a lancé deux nouvelles ressources pour aider les propriétaires et les administrateurs à mieux comprendre les obligations du conseil d'administration de leur association condominiale en vertu de la Loi sur les condominiums.

Le [Guide des exigences annuelles des associations condominiales](#) met en évidence, dans un seul tableau, un grand nombre des exigences prévues par la loi auxquelles sont régulièrement soumises les associations condominiales. Ces renseignements peuvent être utiles aux propriétaires pour s'informer sur les obligations de leur association condominiale et peuvent servir aux administrateurs pour se conformer aux exigences juridiques telles que la tenue d'une assemblée générale annuelle ou la préparation et l'approbation des états financiers.

L'[application de l'OOSC Calendrier des condos](#) permet de visualiser et d'organiser facilement les dates importantes d'une association condominiale, tout en complétant notre guide. L'application calcule les dates en fonction des renseignements fournis par le dépôt des rapports d'associations et des avis de changement, comme les dates limites auxquelles une association condominiale doit envoyer les avis de convocation des assemblées des propriétaires.

Un travail impressionnant a été réalisé par ceux qui ont élaboré les nouveaux guides et les modules de formation avancée des administrateurs. Des informations précieuses non seulement pour les membres du conseil d'administration, mais aussi pour les propriétaires, les gestionnaires et les fournisseurs de services de gestion de condominiums.

— Denise Lash, fondatrice de
Lash Condo Law



Guides pour locateurs & locataires de condos à usage d'habitation

L'Office des condos est conscient du nombre croissant de locateurs et de locataires qui comptent sur lui pour obtenir des renseignements. Nous sommes fiers d'avoir élaboré un [Guide des locateurs de condos](#) et un [Guide des locataires de condos](#) qui peuvent aider les gens à s'y retrouver dans les modalités particulières propres à la location d'une partie privative de condominium.

Guide pour un fonds de réserve robuste

Les propriétaires soutiennent leur association condominiale par leur contribution aux dépenses communes. Une partie de ces frais des parties communes est allouée afin de s'assurer qu'il y a suffisamment d'argent dans le fonds de réserve de l'association condominiale, lequel est ensuite utilisé pour effectuer des réparations majeures sur les biens communs. L'Office des condos a publié son [Guide pour un fonds de réserve robuste](#) pour sensibiliser le secteur des condominiums à l'importance de disposer d'un fonds de réserve bien géré et à la façon dont ce fonds peut assurer la sécurité et la longévité des biens communs et préserver la valeur des propriétés.

En tant que résident d'un condo, j'ai connu et observé de nombreuses situations sans issue, et l'OOSC m'a aidé à plusieurs reprises, ce que j'apprécie vraiment. Je pense qu'il y a tellement de problèmes dans le domaine de la copropriété en général et que l'OOSC essaie d'aider. Je continue à espérer que le domaine de la copropriété s'améliorera progressivement, grâce à l'OOSC et aux communautés condominiales. Merci.

— Un membre de la communauté
condominiale



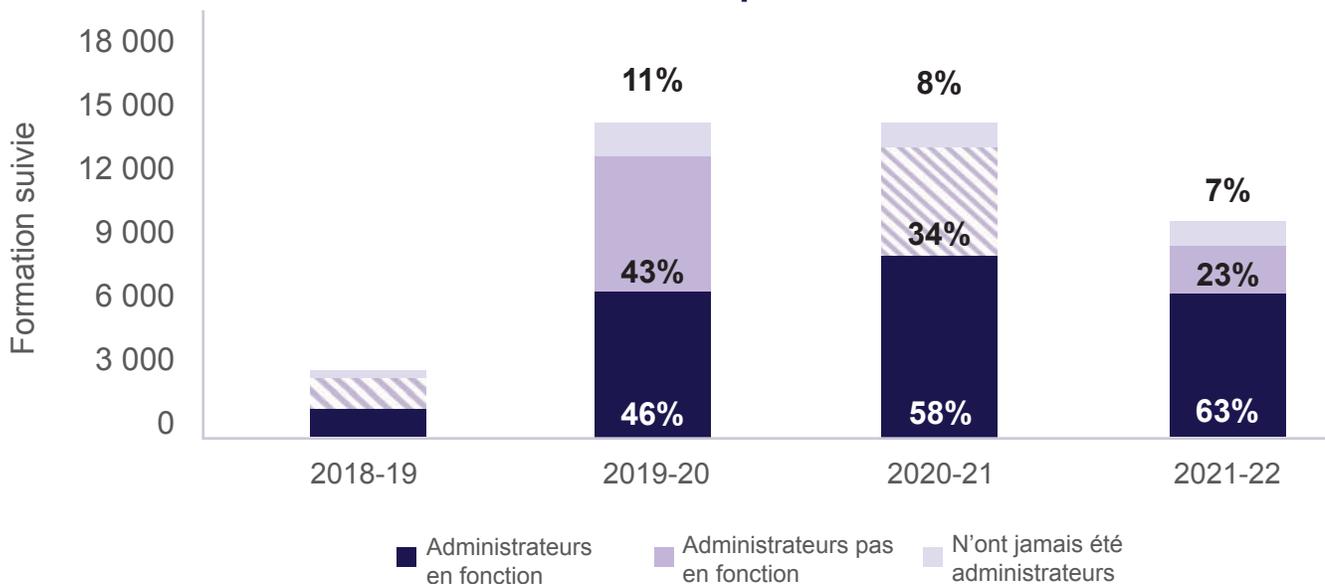
Formation



Formation de base pour les administrateurs

La [formation de base pour les administrateurs](#) en six parties de l'Office des condos, obligatoire pour tous les administrateurs, les aide à comprendre leurs obligations en matière de surveillance et leurs obligations légales. Cette formation obligatoire pour les administrateurs fait partie de nos services en ligne et elle est disponible gratuitement pour toutes les personnes qui souhaitent la suivre.

Formation de base pour les administrateurs suivie par fonction



52 986 administrateurs et non-administrateurs ont suivi la formation de l'OOSC à ce jour

Nous continuons à solliciter la rétroaction des propriétaires et des administrateurs concernant notre programme de formation obligatoire, afin de pouvoir améliorer continuellement cet important service.

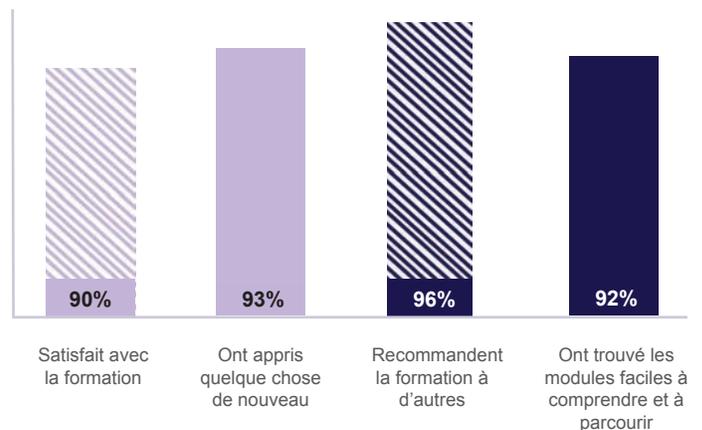
Au cours de cet exercice financier, nous avons élaboré des enquêtes annuelles à l'intention des propriétaires et des résidents au sujet de notre programme de formation des administrateurs, ainsi que des enquêtes distinctes pour les administrateurs qui exercent leur fonction depuis plus de six mois, en nous appuyant sur leur expérience pour comprendre dans quelle mesure la formation les a préparés à leur travail quotidien. Ces nouvelles enquêtes seront lancées l'année prochaine. Les administrateurs continuent de nous dire qu'ils sont très satisfaits de la formation.



Nous avons également introduit plusieurs améliorations techniques pour mieux suivre le temps passé par les utilisateurs dans les modules et pour s'assurer que les utilisateurs ne peuvent pas terminer les modules sans avoir lu l'information.

En outre, nous avons développé un système automatisé qui rappelle aux administrateurs qu'ils doivent suivre la formation obligatoire des administrateurs avant l'expiration du délai de six mois. Le système informe aussi automatiquement l'administrateur et l'association condominiale si l'administrateur ne respecte pas l'échéance et n'est plus autorisé à siéger au conseil d'administration, conformément à la Loi sur les condominiums. Depuis sa mise en œuvre, le système automatisé a émis 8 558 avis.

Rétroaction sur la formation pour les administrateurs



Formation avancée pour les administrateurs

En mars dernier, l'Office des condos a lancé son nouveau programme de [formation avancée pour les administrateurs](#) à la suite des observations faites par les intervenants du secteur des condominiums qui souhaitent une formation plus approfondie. En collaboration avec des groupes consultatifs composés de propriétaires, d'administrateurs et d'experts en la matière de toute la province, nous avons élaboré des modules et des guides de pratiques exemplaires sur six sujets clés. La formation avancée des administrateurs est facultative et, comme pour la formation de base, tout le matériel de formation est proposé dans le cadre des services de l'Office des condos, sans frais supplémentaires.

Six nouveaux sujets :



Supervision des gestionnaires de condominiums



Finances



Approvisionnement



Gestion des problèmes



Planification et préparation aux situations d'urgence



Gouvernance

Les [Guides de pratiques exemplaires](#) de la formation avancée des administrateurs sont à la disposition de toute personne, à tout moment, dans les deux langues officielles. Les guides sont conçus comme des documents de référence approfondis pouvant être consultés rapidement. Les modules de formation avancée sont disponibles après avoir terminé la formation de base des administrateurs et seront mis à l'essai au cours de l'année à venir. L'Office des condos invite toutes les personnes qui vivent dans une copropriété à suivre la formation de base et la formation avancée, afin de s'informer sur la bonne gouvernance et de comprendre comment favoriser une communauté positive. Nous recueillons également des commentaires sur ces modules et ces guides par le [biais de sondages](#) sur notre site Web.



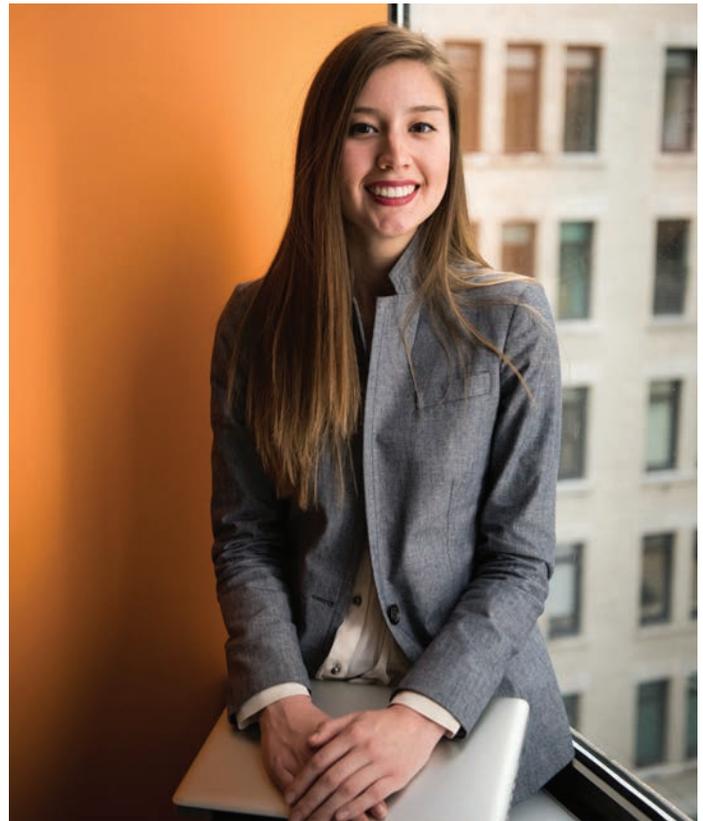


Règlement des problèmes et des différends

Des différends peuvent parfois survenir entre les propriétaires de condos et les conseils d'administration dans les communautés condominiales. L'Office des condos propose une approche intégrée de règlement des différends, afin de permettre aux communautés condominiales de travailler ensemble pour résoudre leurs différends. Les deux composantes de ce service comprennent nos [Étapes guidées pour des problèmes communs](#) et le [Tribunal de l'autorité du secteur des condominiums](#).

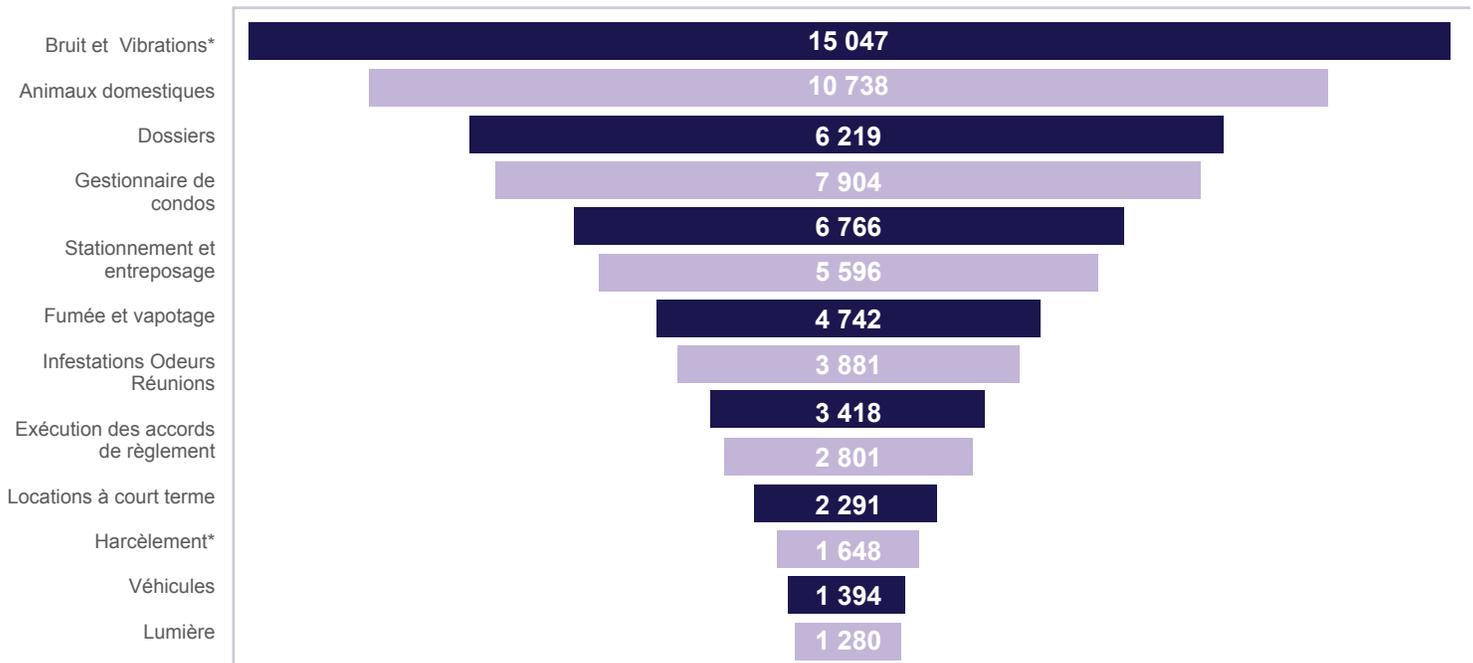
Étapes guidées pour des problèmes communs

Les Étapes guidées pour des problèmes communs de l'Office des condos sont une ressource d'auto-assistance qui fournit des informations, des outils et des modèles pour aborder 15 problèmes courants liés à la vie en copropriété ainsi que des suggestions de solutions pour aider à les résoudre.



Total de 76 725 pages vues en 2021-2022

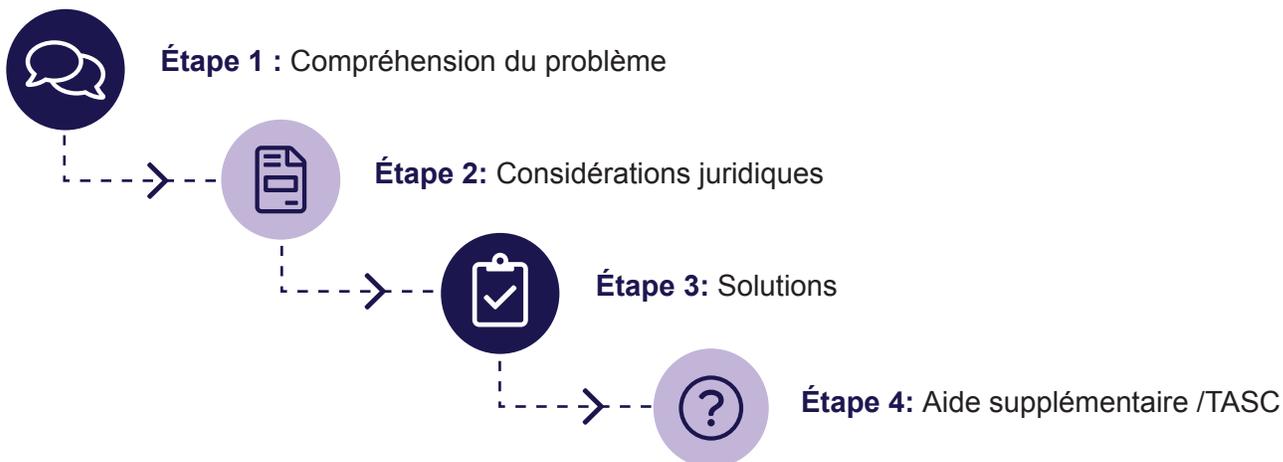
Pages vues sur « Étapes guidées pour des problèmes communs »



*La rubrique « bruit et vibrations » a été scindée en deux en janvier 2022 et ces deux problèmes seront pris en compte séparément à partir de l'année prochaine.

* Le harcèlement a été un nouvel ajout en janvier 2022.

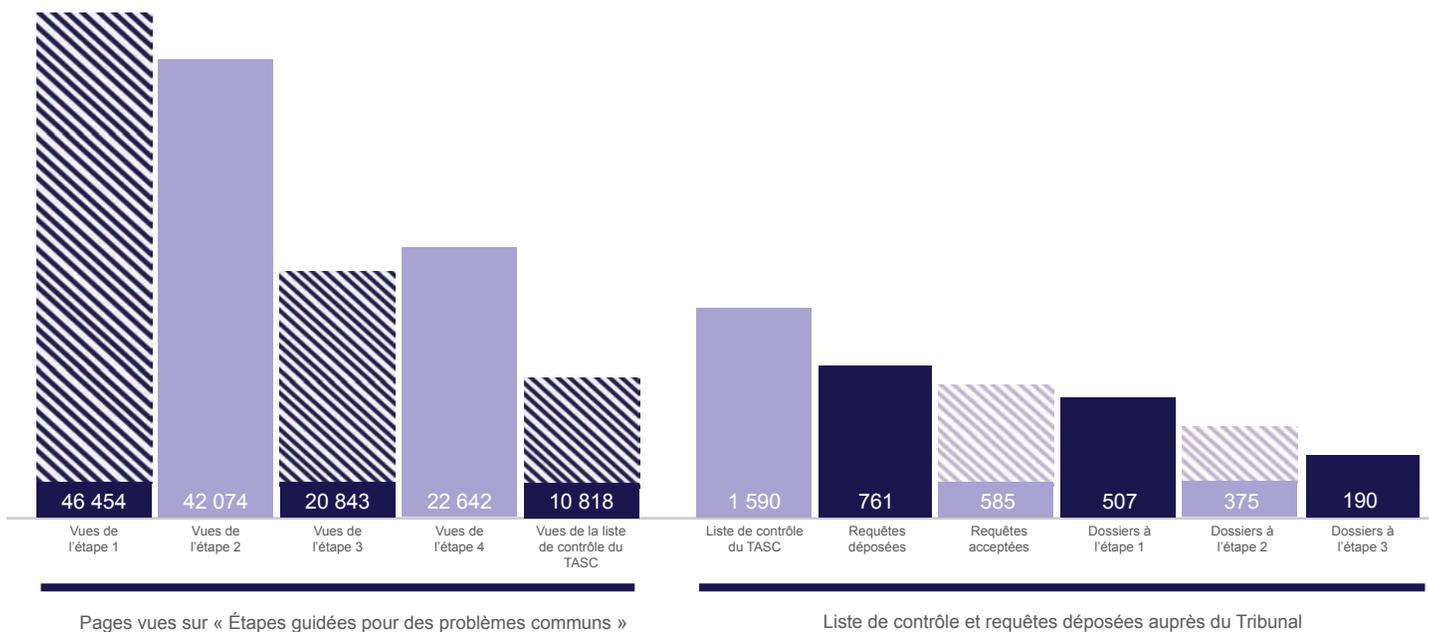
Chaque problème commun comporte quatre étapes guidées pour aider les propriétaires à comprendre le problème ainsi que d'autres sous-étapes pour les aider à le résoudre.

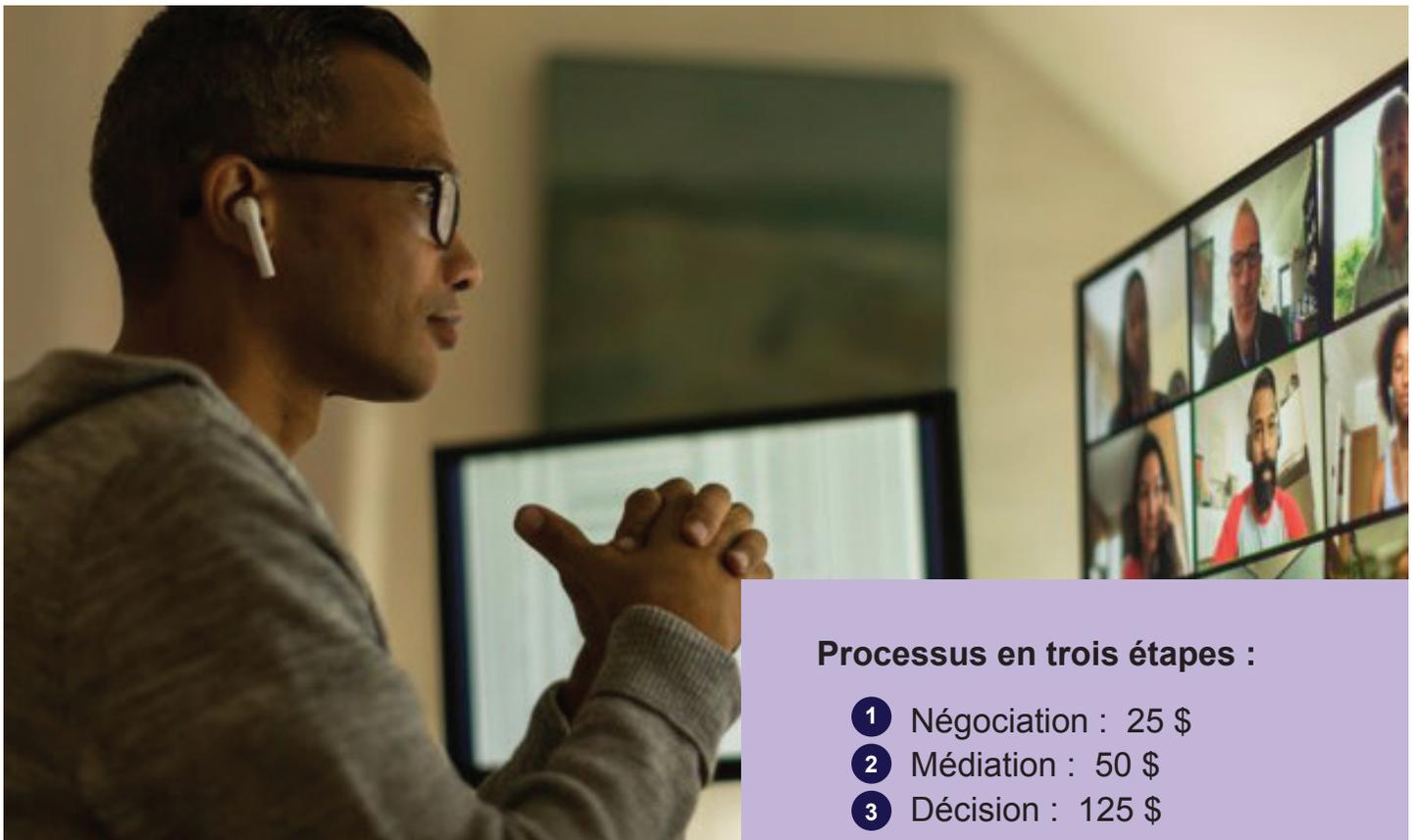


L'approche intégrée de règlement des différends de l'Office des condos, qui s'appuie sur les étapes guidées pour des problèmes communs et sur le Tribunal, s'est avérée très efficace pour résoudre les différends à un stade précoce et de manière collaborative. Cette année, nous avons élaboré un nouveau guide complet, le [Guide des dossiers](#), ainsi que des guides étape par étape pour les [demandes de dossiers essentiels](#) et les [demandes de dossiers non essentiels](#), afin d'aider davantage les propriétaires à comprendre quels sont les dossiers qu'ils ont le droit d'examiner et où se trouvent les renseignements qu'ils recherchent. En outre, l'équipe chargée du fonctionnement du Tribunal de l'OOSC a bien mis à jour le système de règlement des différends en ligne et a mis en œuvre un nouveau modèle de gestion des différends portés devant le Tribunal qui fournit aux clients un soutien dédié.

Pages vues sur « Étapes guidées pour des problèmes communs » et dossiers du Tribunal de l'autorité du secteur des condominiums

Du 1^{er} novembre 2017 au 31 mars 2022





Processus en trois étapes :

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

Coût total : 200 \$

Tribunal de l'autorité du secteur des condominiums

Le [Tribunal de l'autorité du secteur des condominiums](#) est le premier tribunal intégralement en ligne du Canada et il est considéré comme un modèle pour les autres tribunaux qui s'intéressent à la commodité et à l'efficacité de l'accès en ligne. Le Tribunal utilise un système de règlement des différends en ligne pour aider les gens à résoudre certains types de différends liés à la copropriété de façon pratique, rapide et économique.

Les parties s'efforcent de résoudre leurs différends par le biais d'un processus convivial de règlement des différends en trois étapes. Le système est disponible 24 heures sur 24, 7 jours sur 7, et on peut y accéder de n'importe où.

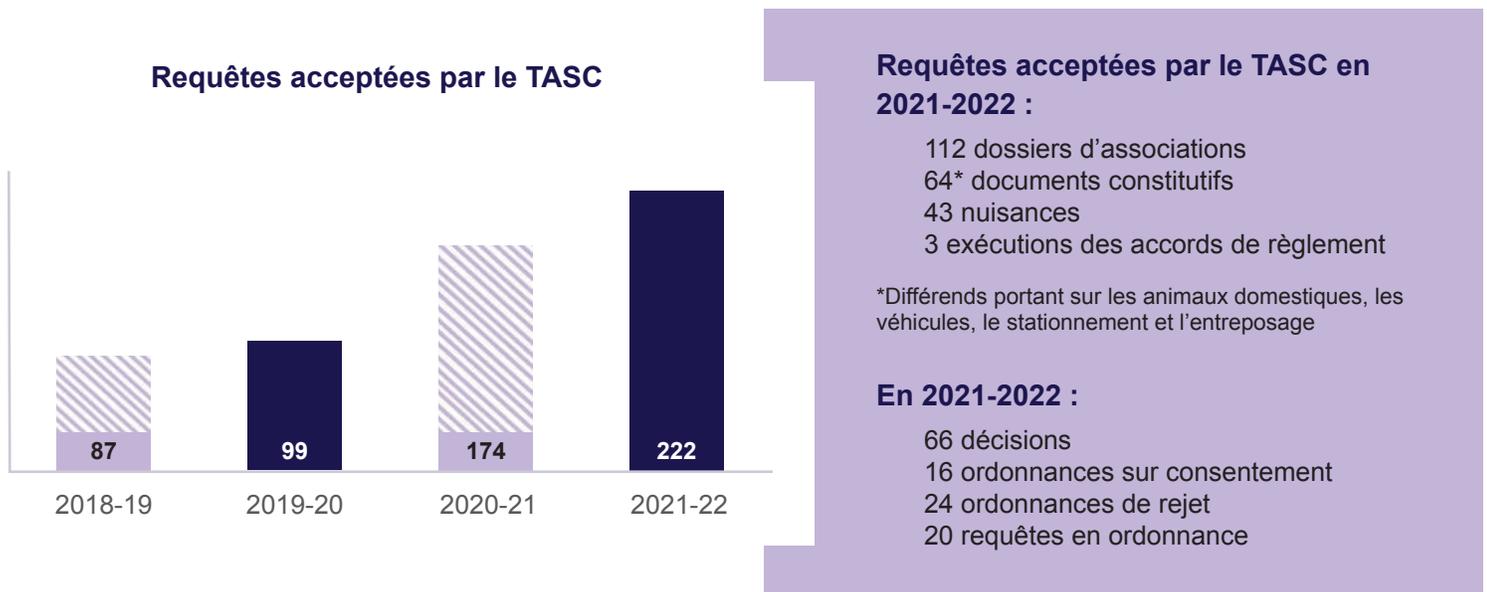
Le Tribunal fonctionne en toute indépendance décisionnelle au sein de l'Office des condos. Un [protocole d'entente](#) régit la relation entre l'OOSC et le TASC, les rôles et responsabilités étant définis dans le protocole d'entente. Le président du Tribunal supervise trois vice-présidents à temps partiel et une liste d'environ 20 membres à temps partiel qui assurent la médiation et l'arbitrage dans le cadre du traitement des différends.

Au début de l'année, le Tribunal pouvait accepter des requêtes concernant un éventail de problèmes, notamment les dossiers d'associations, les animaux domestiques, les véhicules, le stationnement, l'entreposage et l'exécution des accords de règlement.

Depuis le 1er janvier 2022, le gouvernement a encore élargi la compétence du Tribunal pour y inclure les différends portant sur les nuisances liées au bruit, aux odeurs, à la lumière, aux vibrations, à la fumée et au vapotage.

Le Tribunal a élaboré une quantité de nouveaux documents et outils pour aider les communautés condominiales à comprendre sa compétence élargie et à s’y retrouver, notamment de nouvelles ressources pour les utilisateurs du Tribunal et du contenu Web, une nouvelle version des listes de contrôle interactives pour le dépôt des requêtes aidant à déposer des requêtes complètes et sans erreur, un nouveau [Guide pour les défendeurs et les intervenants](#) et un [Guide pour une négociation efficace](#).

Depuis le lancement du TASC le 1er novembre 2017, nous avons constaté une augmentation constante du nombre de dossiers, tandis que la compétence du Tribunal continue de s’étendre. Cette année, le TASC a traité le plus grand nombre de dossiers et a publié le plus grand nombre de décisions et d’ordonnances à ce jour.



En 2021-2022, le Tribunal a **respecté son engagement de publier 90 p. 100 de ses décisions et ordonnances dans les 30 jours** suivant l’issue de l’audience ou la réception des observations finales.

Les décisions et ordonnances du Tribunal sont [accessibles au public](#) gratuitement sur le site Web de l’OOSC. Vous pouvez parcourir l’ensemble des décisions et ordonnances du TASC, ou vous pouvez rechercher des décisions spécifiques. Les utilisateurs peuvent ainsi découvrir les types de différends traités par le Tribunal et la manière dont ils ont été réglés. Ces décisions et ordonnances fournissent des directives et des éclaircissements sur des questions pertinentes aux communautés condominiales de l’Ontario. Ces décisions et ordonnances sont également disponibles sur le site Web de l’[Institut canadien d’information juridique](#).

J’ai été très satisfait de l’audience écrite et des résultats de la procédure d’audience.

— Utilisateur du TASC

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



Ian Darling

Président du Tribunal de l'autorité du secteur des condominiums

J'ai le plaisir de vous présenter les activités du Tribunal de l'autorité du secteur des condominiums. Cette année, nous avons réagi efficacement à l'élargissement de notre compétence, à l'augmentation de la charge de travail et à la complexité accrue des dossiers à traiter. Comme les années précédentes, nous avons continué à promouvoir la prévention des différends avant tout grâce à notre système de règlement des différends en trois étapes. Nous avons encouragé les parties à faire en sorte d'éviter que les différends soient portés devant le Tribunal en suivant les Étapes guidées pour des problèmes communs de l'OOSC et, si cela ne fonctionnait pas, nous avons fourni un service efficace et efficient pour résoudre les affaires portées devant les membres du Tribunal.

C'est avec plaisir que j'ai continué à stimuler ce processus de prévention et de règlement des différends, qui comprend des informations préalables aux différends et une plateforme en ligne intégrée qui soutient la prise en charge des dossiers, la négociation, la médiation et l'arbitrage. Malgré la pandémie de COVID-19, j'ai été fier de la manière dont nous avons fourni nos services en continuant à nous appuyer sur notre processus de règlement des différends en ligne axé sur le numérique.

Cette année, le Tribunal a publié ses premières décisions rendues dans le cadre de l'élargissement de la compétence en octobre 2020. Grâce à cette compétence élargie, nous pouvons maintenant entendre les différends portant sur la façon dont les questions liées aux animaux domestiques, au stationnement et à l'entreposage sont régies par les déclarations, les règlements administratifs et les règles des associations condominiales. De plus, le 1er janvier 2022, la compétence du Tribunal s'est de nouveau élargie pour inclure les différends relatifs aux nuisances, aux désagréments ou aux perturbations liés au bruit, aux odeurs, à la lumière, aux vibrations, à la fumée et au vapotage, ainsi qu'aux dispositions relatives aux nuisances et aux indemnisations connexes dans les documents constitutifs des associations condominiales. L'exercice de cette nouvelle compétence a constitué un défi passionnant, car nous nous sommes attaqués à de nouveaux différends de plus en plus complexes. Le Tribunal a relevé le défi et nous avons enregistré notre plus grand nombre annuel de décisions et d'ordonnances, tout en fermant 56 p. 100 des dossiers sans qu'il soit nécessaire de recourir à l'arbitrage.

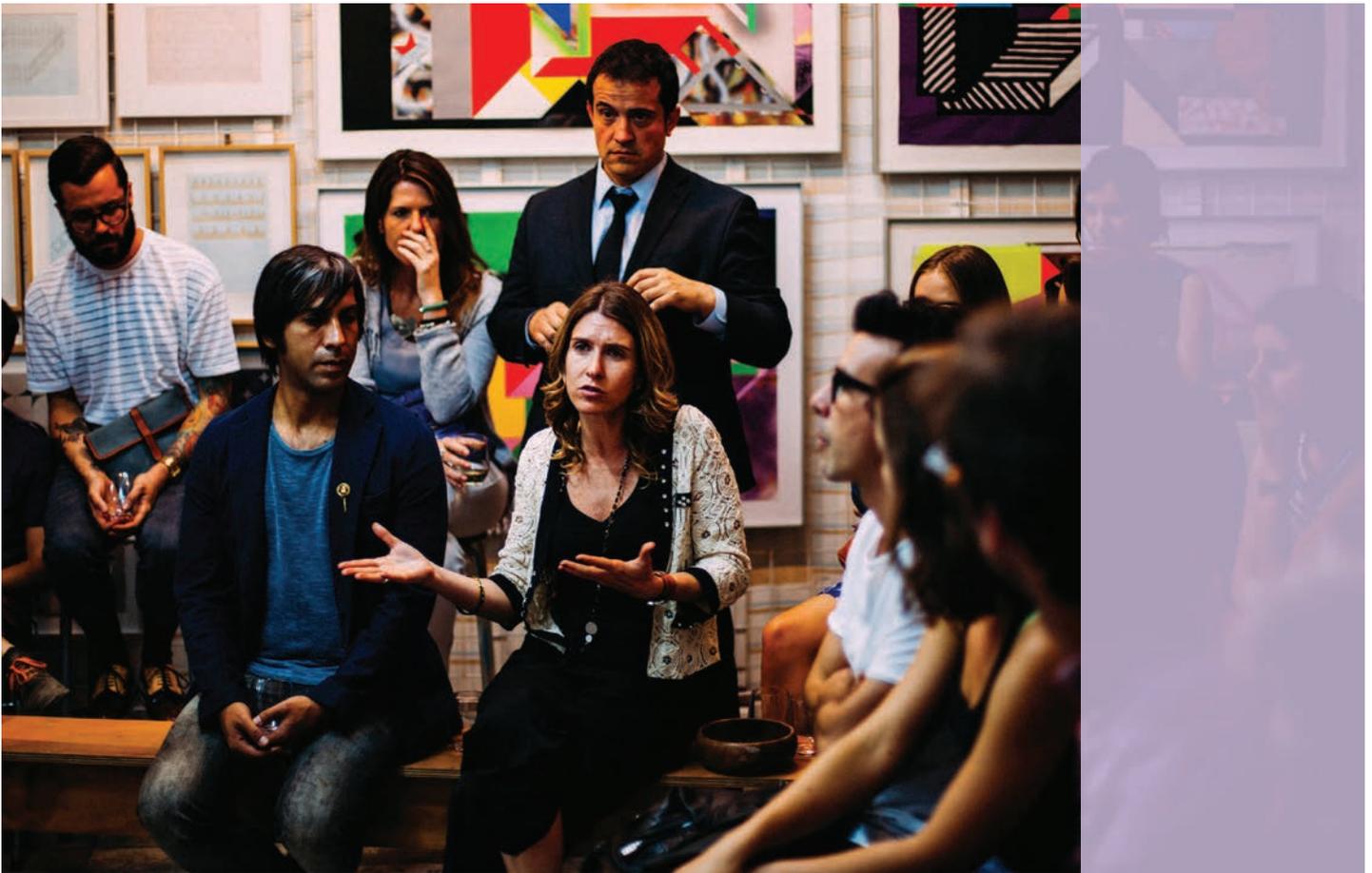
En janvier 2022, nous avons mis à jour les [Règles de procédure](#) du Tribunal et publié la [Directive de pratique : l'adjudication des dépens](#). La directive de pratique appuie les règles, en fournissant des indications sur ce que le Tribunal attend des parties et vice-versa.

Les membres du Tribunal sont des experts en règlement de différends qui mènent des médiations et rendent des décisions au tribunal. Les membres ont été sélectionnés pour leur expérience et leur expertise en médiation, en arbitrage et en droit de la copropriété et leur connaissance de la vie en communauté condominiale. Le travail de prise en charge et de médiation des dossiers est une responsabilité collective.

Bien que le Tribunal prenne ses décisions indépendamment de l'Office des condos, les membres s'engagent à respecter les objectifs de l'Office des condos pour le Tribunal et à veiller à ce que les parties puissent participer à leur affaire le plus efficacement possible. Nous nous réjouissons d'avance de continuer à fournir un mode de règlement des différends qui répond aux besoins des communautés condominiales, tandis que la compétence du Tribunal s'étendra encore davantage.

A photograph of a modern, multi-story apartment building with balconies and large windows. The building is set against a clear blue sky. In the foreground, there are some trees and a swimming pool area. A dark blue rectangular overlay is positioned in the center of the image, containing white text.

Cadre de gestion des risques et plan de gestion des risques

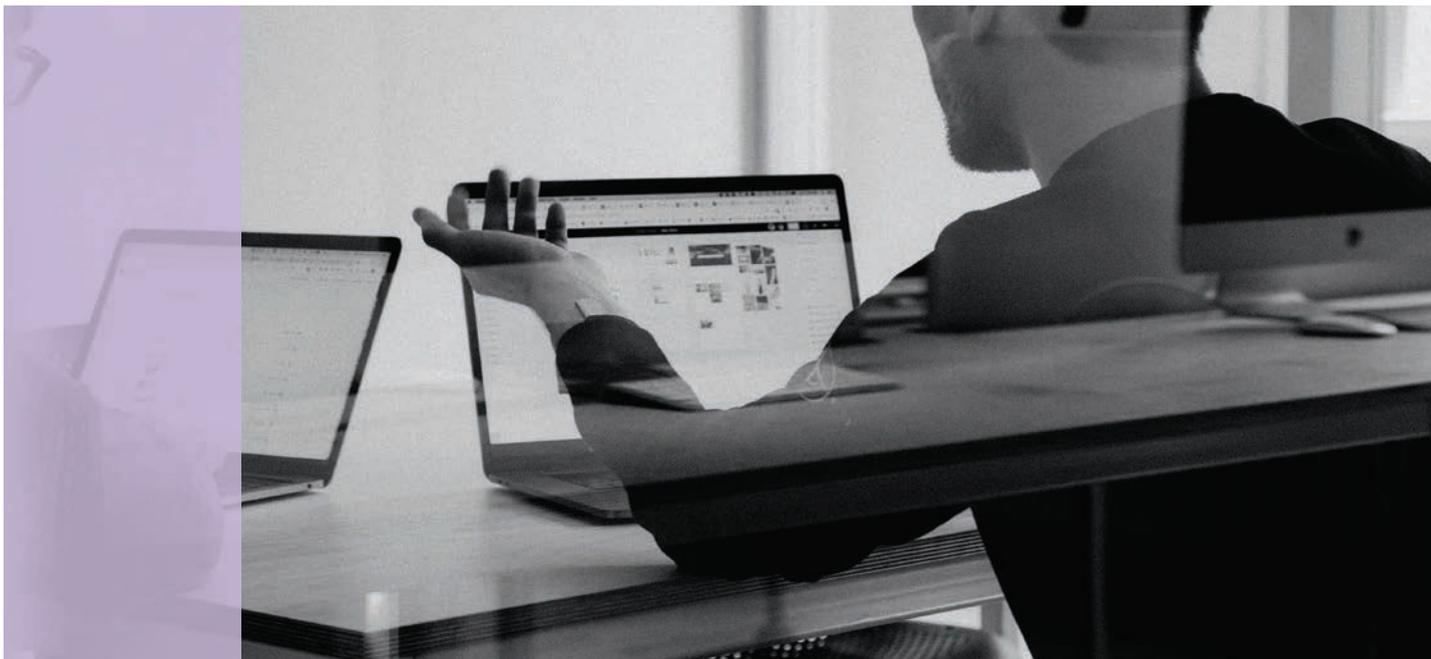


Le cadre de gestion des risques d'entreprise de l'OOSC permet de s'assurer que l'organisme identifie, évalue et gère les risques qui peuvent avoir un impact sur la capacité de l'organisation à atteindre ses objectifs stratégiques et ses priorités organisationnelles. L'Office des condos évalue les risques éventuels et détermine les mesures de prévention et de rétablissement, afin de réduire la probabilité et l'impact des risques pour l'organisation.

L'Office des condos a continué à faire face à la pandémie de COVID-19 dans un contexte de changement des mesures de santé publique. Heureusement, grâce à notre modèle numérique de prestation de services, il n'y a eu d'impact ni sur nos services pour le secteur des condominiums, ni sur la santé et la sécurité de notre personnel. L'Office des condos était ravi de pouvoir donner des directives et faire des suggestions au secteur des condominiums sur la façon d'adapter la prestation de services et le fonctionnement aux risques présentés par la pandémie de COVID-19. La cybersécurité demeure une priorité pour l'organisation, et nous avons mis en place des mesures pour améliorer la cybersécurité, notamment une formation trimestrielle obligatoire pour tout le personnel.



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 2021-2022. Ce rapport de gestion devrait être lu en parallèle avec les états financiers audités pour l'exercice terminé le 31 mars 2022, qui ont été préparés conformément aux normes comptables canadiennes pour les organismes sans but lucratif.

Produits

Les produits d'exploitation de l'Office des condos servent à la prestation des services décrits dans le présent rapport annuel, afin de pouvoir aider la vie en copropriété dans les communautés condominiales de tout l'Ontario.

Les produits d'exploitation se composaient principalement des quotes-parts payées par les propriétaires de condos et collectées auprès des associations condominiales, calculées sur la base de 1 \$ par mois et par partie privative avec droit de vote. Conformément à la Loi, le montant total de la quote-part pour chaque partie privative doit être ajouté aux dépenses communes, comme énoncé dans la déclaration de l'association, ce qui a généralement pour conséquence d'attribuer aux propriétaires de condos la quote-part en pieds carrés. Gage de son engagement à faire preuve de prudence financière, l'OOSC avait aussi mis en œuvre des rajustements temporaires, réduisant le montant total de la quote-part payable par chaque association de 25 p. 100 également pour l'exercice 2021-2022.

Pour l'exercice terminé le 31 mars 2022, l'Office des condos a procédé à un rajustement temporaire de 25 p. 100, ce qui a entraîné des produits provenant des quotes-parts de 8 540 093 \$. Cela représente une augmentation de 3,2 p. 100 par rapport aux produits provenant des quotes-parts de 2020-2021, qui s'élevaient à 8 275 604 \$. L'organisme a également reçu 23 425 \$ de droits d'utilisation du Tribunal, ce qui représente une augmentation de 39,4 p. 100 par rapport aux 16 824 \$ de 2020-2021. L'augmentation du montant des droits d'utilisation du Tribunal est proportionnelle à l'augmentation du nombre de dossiers du Tribunal qui a résulté de l'élargissement de sa compétence. Outre les produits d'exploitation, l'Office des condos a enregistré 84 323 \$ en autres produits, qui sont principalement constitués d'intérêts perçus.

Charges

Le total des charges pour 2021-2022 a augmenté de 5,46 p. 100 par rapport à l'exercice financier précédent. Cette augmentation correspond à l'élargissement des activités et du champ d'action de l'Office des condos.

Nous continuons à optimiser notre structure organisationnelle, à mettre en place l'expertise nécessaire, à assurer la prestation de nos services numériques et à soutenir les communautés condominiales dans toutes les régions de la province. L'augmentation des dépenses en ressources humaines et des dépenses opérationnelles et administratives générales est conforme à l'augmentation annuelle prévue au budget.

L'accumulation des intérêts courus sur les avances reçues du ministère des Services au public et aux entreprises en vertu de l'accord de prêt est conforme au calendrier d'amortissement du prêt convenu, calculé à un taux d'intérêt fixe de 2,87 p. 100.

Catégorie	2021-22	2020-21
Ressources humaines	5 909 480 \$	5 559 860 \$
Coûts de fonctionnement et frais administratifs généraux	2 845 707 \$	2 694 494 \$
Intérêts sur la dette à long terme	130 588 \$	145 435 \$
Amortissement des immobilisations incorporelles	493 460 \$	493 460 \$
Charges totales	9 379 235 \$	8 893 249 \$



Actif net

Au 31 mars, l'Office des condos avait un actif net de 6 033 590 \$, dont 1 909 718 \$ liés à des logiciels informatiques. Cet investissement permet de financer notre modèle de prestation de services numériques et garantit l'accès à nos services à toutes les communautés condominiales de la province. Notre stratégie en matière d'actif net est également conforme à notre engagement d'améliorer continuellement nos services numériques liés au registre public, à la formation des administrateurs, aux rapports d'associations, aux formulaires de copropriété améliorés numériquement, aux avis de changement et au règlement des différends en ligne.

Le déficit de 651 284 \$ pour le présent exercice financier est principalement attribuable à un rajustement temporaire pour tenir compte de la réduction de 25 p. 100 des quotes-parts.

Le gouvernement de l'Ontario a fourni 5,5 millions de dollars à l'Office des condos pour l'aider à faire face aux dépenses de démarrage. En 2019, l'OOSC a commencé à rembourser ce prêt selon le calendrier d'amortissement convenu.

L'actif net non affecté a considérablement diminué, passant de 1 011 034 \$ à 423 872 \$. Aucun transfert de l'actif net non affecté à l'actif net affecté n'a été effectué au cours de l'année et il a été maintenu au niveau de 3 700 000 \$. L'organisation dispose d'un fonds de réserve d'actif net affecté, approuvé par le conseil d'administration de l'OOSC, qui permet de constituer et de maintenir un niveau adéquat de fonds pour assurer la stabilité de l'organisation et la pérennité de ses opérations en cas d'imprévus.



États financiers audités

Rapport de l'auditeur indépendant

Grant Thornton LLP
4646, rue Dufferin, bureau 6
Toronto (Ontario) M3H 5S4

Tél. : +1 416 665 7735
Fax : +1 416 649 7725
www.GrantThornton.ca

À l'intention du conseil d'administration de
l'Office ontarien du secteur des condominiums

Opinion

Nous avons audité les états financiers de l'Office ontarien du secteur des condominiums (l'« Organisme »), qui comprennent l'état de la situation financière au 31 mars 2022 et les états des résultats, de l'évolution de l'actif net et des flux de trésorerie pour l'exercice clos à cette date, ainsi que les notes afférentes aux états financiers, y compris un résumé des principales conventions comptables.

À notre avis, les états financiers ci-joints donnent, à tous les égards importants, une image fidèle de la situation financière de l'Organisme au 31 mars 2022, ainsi que des résultats de ses activités et de ses flux de trésorerie pour l'exercice clos à cette date, conformément aux normes comptables canadiennes pour les organismes sans but lucratif.

Fondement de l'opinion

Nous avons effectué notre audit conformément aux normes d'audit généralement reconnues du Canada. Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont décrites plus en détail dans la section « responsabilités de l'auditeur à l'égard de l'audit des états financiers » de notre rapport. Nous sommes indépendants de l'Organisme conformément aux exigences en matière d'éthique qui s'appliquent à l'audit des états financiers au Canada, et nous nous sommes acquittés de nos autres responsabilités déontologiques conformément à ces exigences. Nous estimons que les éléments probants que nous avons obtenus sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion d'audit.

Autre question

Les états financiers de l'Office ontarien du secteur des condominiums pour l'exercice clos le 31 mars 2021 ont été audité par Sloan Partners LLP qui a exprimé une opinion sans réserve sur ces états le 9 juillet 2021. Les associés et le personnel de Sloan Partners LLP ont rejoint Grant Thornton LLP le 4 janvier 2022.

Responsabilités de la direction et des responsables de la gouvernance à l'égard des états financiers

La direction est responsable de la préparation et de la présentation fidèle des états financiers conformément aux normes comptables canadiennes pour les organismes sans but lucratif, 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 la préparation des états financiers, c'est à la direction qu'il incombe d'évaluer la capacité de l'Organisme à poursuivre ses activités, en communiquant, le cas échéant, les questions relatives à la continuité de l'exploitation et en appliquant le principe comptable de continuité d'exploitation, sauf si la direction a l'intention de liquider l'Organisme ou de cesser son activité ou si aucune autre solution réaliste ne s'offre à elle.

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

Rapport de l'auditeur indépendant (suite)

Responsabilités de l'auditeur à l'égard de l'audit des états financiers

Nos objectifs sont d'obtenir l'assurance raisonnable que les états financiers pris dans leur ensemble sont exempts d'anomalies significatives, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs, et de délivrer un rapport de l'auditeur contenant notre opinion. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, qui ne garantit toutefois pas qu'un audit réalisé conformément aux normes d'audit généralement reconnues du Canada permettra toujours de détecter toute anomalie significative qui pourrait exister. Les anomalies peuvent résulter de fraudes ou d'erreurs et elles sont considérées comme significatives lorsqu'il est raisonnable de s'attendre à ce que, individuellement ou collectivement, elles puissent influencer sur les décisions économiques que les utilisateurs des états financiers prennent en se fondant sur ceux-ci. Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'audit généralement reconnues du Canada, nous exerçons notre jugement professionnel et faisons preuve d'esprit critique tout au long de cet audit. En outre :

- nous identifions et évaluons les risques que les états financiers comportent des anomalies significatives, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs, nous concevons et mettons en œuvre des procédures d'audit adaptées à ces risques, et réunissons des éléments probants suffisants et appropriés pour fonder notre opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative résultant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne;
- nous acquérons une compréhension des éléments du contrôle interne pertinents pour l'audit afin de concevoir des procédures d'audit appropriées aux circonstances, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne de l'Organisme;
- nous évaluons la pertinence des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, de même que des informations y afférentes fournies par cette dernière;
- nous tirons une conclusion quant au caractère approprié de l'utilisation par la direction du principe comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments probants obtenus, quant à l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou situations susceptibles de jeter un doute important sur la capacité de l'Organisme à poursuivre son activité. Si nous concluons à l'existence d'une incertitude significative, nous sommes tenus d'attirer l'attention dans notre rapport sur les informations fournies dans les états financiers au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas adéquates, d'exprimer une opinion modifiée. Nos conclusions s'appuient sur les éléments probants obtenus jusqu'à la date de notre rapport. Toutefois, des événements ou situations futurs pourraient par ailleurs amener l'Organisme à cesser son activité;
- nous évaluons la présentation d'ensemble, la structure et le contenu des états financiers, y compris les informations fournies dans les notes, et apprécions si les états financiers représentent les opérations et événements sous-jacents d'une manière propre à donner une image fidèle.

Nous communiquons aux responsables de la gouvernance notamment l'étendue et le calendrier prévus des travaux d'audit et nos constatations importantes, y compris toute déficience importante du contrôle interne que nous aurions relevée au cours de notre audit.



Fait à Toronto (Canada)
Le 22 juillet 2022

Comptables
professionnels
agrés
Experts-comptables
autorisés

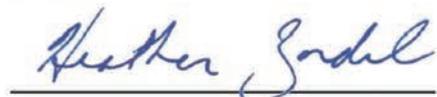
Office ontarien du secteur des condominiums

État de la situation financière

	2022	2021
Au 31 mars		
Actif		
Actif à court terme		
Trésorerie	12 932 329 \$	11 776 136 \$
Comptes débiteurs (créances)	594 533	614 983
Frais payés d'avance	<u>303 996</u>	<u>218 440</u>
	13 830 858	12 609 559
Actif à long terme	<u>1 909 718</u>	<u>1 973 840</u>
Immobilisations incorporelles (note 3)	15 740 576 \$	14 583 399
	<u>\$</u>	<u></u>
Passif		
Passif à court terme		
Créiteurs et charges à payer (note 4)	788 829 \$	501 610 \$
Tranche à court terme du prêt exigible (note 5)	543 763	528 487
Frais de surveillance du gouvernement exigibles	302 225	302 225
Produits reportés	<u>4 463 142</u>	<u>2 413 413</u>
	6 097 959	3 745 735
Passif à long terme		
Prêt exigible (note 5)	<u>3 609 027</u>	<u>4 152 790</u>
	<u>9 706 986</u>	<u>7 898 525</u>
Soldes de fonds		
Investis en immobilisations corporelles	1 909 718	1 973 840
Non grevés d'affectations	423 872	1 011 034
Grevés d'affectations d'origine interne (note 6)	<u>3 700 000</u>	<u>3 700 000</u>
	<u>6 033 590</u>	<u>6 684 874</u>
	15 740 576 \$	<u>14 583 399 \$</u>

Engagement de location (note 7)

Approuvé par :



Heather Zordel, présidente du conseil d'administration



Judy Sue, Secretary and Treasurer

Office ontarien du secteur des condominiums

État des résultats

Exercice clos le 31 mars	2022	2021
Produits		
Quotes-parts des associations (note 8)	8 540 093 \$	8 275 604 \$
Droits d'utilisation du Tribunal	23 425	16 824
Autres droits	80 110	33 214
Revenus d'intérêts	84 323	87 166
	<u>8 727 951</u>	<u>8 412 808</u>
Charges		
Ressources humaines	5 909 480	5 559 860
Technologie de l'information d'entreprise	708 987	879 725
coûts d'occupation	578 466	374 833
Conseil d'administration	305 730	295 676
Frais de surveillance du Ministère	302 225	302 225
Tribunal de l'autorité du secteur des condominiums & membres	279 899	239 002
Montant de la TVH non recouvrable	233,161	277 193
Information et communication	226,470	140 763
Frais de bureau et frais généraux	164 630	148 778
Intérêts sur le prêt exigibles	130 588	145 435
Frais juridiques	28 941	22 763
Frais professionnels	17 198	13 536
Amortissement des immobilisations incorporelles	493 460	493 460
	<u>9 379 235</u>	<u>8 893 249</u>
Insuffisance des produits par rapport aux charges	<u>(651 284) \$</u>	<u>(480 441) \$</u>

Office ontarien du secteur des condominiums

Amortissement des
immobilisations
incorporelles

(493 460)	493 460	-	-	-
-----------	---------	---	---	---

Solde à la clôture
de l'exercice

1 909 718 \$	423 872 \$	3 700 000 \$	6 033 590 \$	6 684 874 \$
---------------------	-------------------	---------------------	---------------------	---------------------

Office ontarien du secteur des condominiums

État des flux de trésorerie

Exercice clos le 31 mars	2022	2021
Augmentation (diminution) de la trésorerie		
Fonctionnement		
Insuffisance des produits par rapport aux charges	(651 284) \$	(480 441) \$
Élément sans incidence sur la trésorerie		
Amortissement des immobilisations incorporelles	<u>493 460</u>	<u>493 460</u>
	(157,824)	13 019
Variation des éléments hors trésorerie du fonds de roulement		
Comptes débiteurs (créances)	20 450	104 571
Frais payés d'avance	(85 556)	(53 367)
Créditeurs et charges à payer	287 219	(233 193)
Frais de surveillance du gouvernement exigibles	-	276 893
Produits reportés	<u>2 049 729</u>	<u>(1 930 668)</u>
	2 114 018	(1 822 45)
Financement		
Remboursement du prêt	(528 487)	(513 640)
Investissement		
Acquisition d'immobilisations incorporelles	<u>(429 338)</u>	<u>-</u>
Augmentation (diminution) de la trésorerie	1 156 193	(2 336 385)
Trésorerie		
À l'ouverture de l'exercice	<u>11 776 136</u>	<u>14 112 521</u>
À la clôture de l'exercice	<u>12 932 329 \$</u>	<u>11 776 136 \$</u>

Office ontarien du secteur des condominiums

Notes afférentes aux états financiers

Au 31 mars 2022

1. Objectif et nature des activités

En décembre 2015, l'Assemblée législative de l'Ontario a adopté une nouvelle loi *Loi de 2015 sur la protection des propriétaires de condominiums* (la « LPPC »), qui a marqué la première révision majeure des lois sur les condominiums de la province en plus de 16 ans. La LPPC vise à accroître la protection des propriétaires de condominiums, à améliorer la façon dont les associations condominiales sont gérées, à veiller à ce que les associations condominiales soient régies de façon professionnelle et à établir des exigences obligatoires en matière de permis et de formation pour les gestionnaires de condominiums.

L'Office ontarien du secteur des condominiums (l'« Organisme ») a été créé en 2016 en tant que personne morale sans but lucratif et assume la responsabilité de la mise en œuvre des services à l'appui de son mandat, en vertu de la *Loi de 1998 sur les condominiums*.

Après sa désignation par le lieutenant-gouverneur en conseil par le biais du règlement 181/17 en septembre 2017, l'Organisme a commencé à fournir une formation aux administrateurs de condominiums et à sensibiliser le public, a lancé un registre public des associations condominiales en Ontario et a mis en œuvre 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 liés 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. Les conventions comptables considérées comme particulièrement importantes par l'Organisme sont décrites ci-dessous.

Utilisation d'estimations

La direction examine la valeur comptable des éléments des états financiers à chaque date de bilan, afin d'évaluer le besoin de révision ou toute possibilité de dépréciation. De nombreux éléments dans la préparation de ces états financiers nécessitent la meilleure estimation de la direction. La direction détermine 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 à l'insuffisance des produits par rapport aux charges, le cas échéant, au cours de l'année 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 pour le passif et la durée de vie utile estimée des immobilisations incorporelles.

Constatation des produits

Les quotes-parts annuelles versées par les associations sont calculées en fonction des parties privatives avec droit de vote autodéclarées. Les montants des quotes-parts sont facturés à chaque exercice financier et sont comptabilisés comme produits lorsque l'évaluation annuelle est déposée. Comme il n'y a pas de recours pour les associations condominiales, les produits sont comptabilisés lorsque les quotes-parts sont dues et que les montants sont connus.

Les montants reçus pour l'exercice suivant sont comptabilisés comme produits reportés.

Les droits d'utilisation du Tribunal sont comptabilisés dans la période au cours de laquelle les services sont fournis.

Les intérêts créditeurs et les autres revenus sont comptabilisés selon la méthode de la comptabilité d'exercice.

Office ontarien du secteur des condominiums

Notes afférentes aux états financiers

Au 31 mars 2022

2. Résumé des principales conventions comptables (suite)

Instruments financiers dans des opérations sans lien de dépendance

L'Organisme évalue initialement ses actifs et passifs financiers à leur juste valeur, à l'exception de certaines opérations entre apparentés. Par la suite, l'Organisme évalue tous ses actifs et passifs financiers provenant des opérations sans lien de dépendance au coût amorti.

Les actifs financiers évalués au coût amorti représentent la trésorerie et les comptes débiteurs. Les passifs financiers évalués au coût amorti comprennent les comptes créditeurs et le prêt à payer.

Les actifs financiers évalués au coût sont soumis à un test de dépréciation lorsqu'il existe des indicateurs de dépréciation. Le montant de la dépréciation est comptabilisé dans l'insuffisance des produits par rapport aux charges. Lorsque des événements survenant après la dépréciation confirment qu'un renversement est nécessaire, le renversement est comptabilisé dans l'insuffisance des produits par rapport aux charges jusqu'à concurrence du montant de la dépréciation précédemment comptabilisée.

Instruments financiers dans les opérations entre apparentés

Les actifs et passifs financiers dans les opérations entre apparentés sont initialement évalués au coût, à l'exception de certains instruments qui sont initialement évalués à la juste valeur. L'Organisme n'a pas d'actifs ou de passifs financiers dans des opérations entre apparentés qui sont initialement évalués à leur juste valeur.

Les gains ou les pertes découlant des différences d'évaluation initiale sont généralement comptabilisés dans l'insuffisance des produits par rapport aux charges lorsque la transaction s'inscrit dans le cours normal des activités, et dans les capitaux propres lorsque la transaction 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 apparentés sont évalués ultérieurement selon la manière dont l'Organisme a initialement évalué l'instrument. Les instruments financiers évalués initialement au coût sont évalués ultérieurement au coût, moins toute dépréciation pour les actifs financiers. Les instruments financiers initialement évalués à la juste valeur, l'Organisme n'en ayant aucun, seront ultérieurement évalués au coût amorti ou à la juste valeur en fonction de certaines conditions.

Immobilisations incorporelles

L'immobilisation incorporelle est comptabilisée au coût moins l'amortissement cumulé. L'amortissement est effectué à des taux destinés à amortir les actifs sur leur durée de vie utile estimée, comme suit :

Solution d'entreprise initiale

6 ans : amortissement linéaire

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

Office ontarien du secteur des condominiums

Notes afférentes aux états financiers

Au 31 mars 2022

2. Résumé des principales conventions comptables (suite)

Dépréciation des actifs de longue durée

L'Organisme soumet les actifs de longue durée à un test de dépréciation lorsque des événements ou des changements de circonstances indiquent que leur valeur comptable pourrait ne pas être recouvrable. Une perte de valeur est constatée lorsque la valeur comptable de l'actif excède la somme des flux de trésorerie non actualisés résultant de son utilisation et de sa cession éventuelle. La perte de valeur est mesurée comme le montant de l'excédent de la valeur comptable de l'actif de longue durée sur sa juste valeur.

3. Immobilisations incorporelles

			<u>2022</u>	<u>2021</u>
	Amortissements cumulés	Valeur comptable nette	Valeur comptable nette	
<u>Coût</u>				<u></u>
Solution d'entreprise initiale	3 612 359 \$	2 131 979 \$	1 480 380 \$	1 973 840 \$
TASC : future solution en ligne	382 059	-	382 059	-
Entrepôt de données infonuagique	<u>47 279</u>	<u>-</u>	<u>47 279</u>	<u>-</u>
	4 041 697 \$	2 131 979 \$	1 909 718 \$	1 973 840 \$

TASC : la future solution en ligne et l'entrepôt de données infonuagique sont des projets en cours à la fin de l'année et, en tant que tels, ne sont pas amortis.

4. Comptes créditeurs et charges à payer

Au 31 mars 2022, des remises gouvernementales à payer de 218 \$ (2021 : 0 \$) sont incluses dans le solde des comptes créditeurs et des charges à payer.

Office ontarien du secteur des condominiums

Notes afférentes aux états financiers

Au 31 mars 2022

5. Prêt exigible

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Prêt du ministre des Services gouvernementaux et des Services aux consommateurs portant intérêt au taux effectif de 2,87 % composé semestriellement, remboursable en versements semestriels mixtes de 329 537 \$. Le prêt vient à échéance le 1 ^{er} avril 2029.	4 152 790 \$	4 681 27 \$
Moins : tranche à moins d'un an	<u>543 763</u>	<u>528 487</u>
Échéance à plus de 1 an	3 609 027 \$	4 152 790 \$
Estimatifs de remboursement de capital :		
2023	543 763 \$	
2024	559 481	
2025	575 654	
2026	592 293	
2027	609 414	
Années suivantes	<u>1 272</u>	
	<u>185</u>	
	4 152 790 \$	

L'Organisme disposait d'une facilité non renouvelable du ministère des Services gouvernementaux et des Services aux consommateurs pour financer les coûts de démarrage de l'Organisme jusqu'à un maximum global de \$7 500 000.

Au 31 mars 2022, 5 500 000 \$ (2021 : 5 500 000 \$) ont été utilisés. L'Organisme a choisi de ne pas utiliser le solde disponible de 2 000 000 \$. Jusqu'au 1^{er} avril 2019, l'intérêt sur le solde est rétabli le premier jour ouvrable de janvier, avril, juillet et octobre et est égal au taux des bons du Trésor de l'Ontario à quatre-vingt-dix jours plus cinquante points de base, composé le premier jour ouvrable de janvier, avril, juillet et octobre. À compter du 1^{er} avril 2019, le taux d'intérêt est égal au coût des fonds de la province de l'Ontario pour une obligation à amortissement de dix ans, y compris les frais et commissions, plus cinquante points de base, composé semestriellement. Au 1^{er} avril 2019, ce taux combiné est de 2,87 %.

La convention de prêt exige que l'Organisme se conforme à un engagement financier. Au 31 mars 2022, l'Organisme était en conformité avec cet engagement financier.

6. Actifs nets grevés d'affectations d'origine interne

Au cours de l'exercice financier 2019, l'Organisme a établi des actifs nets affectés qui ont été approuvés par le conseil d'administration en vue de constituer et de maintenir un niveau adéquat de fonds pour l'Organisme, afin d'assurer la stabilité de la mission, des programmes, de l'emploi et des activités courantes de l'Organisme et de fournir 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 2022, l'Organisme a transféré 0 \$ (2021 : 0 \$) de ses actifs nets accumulés non affectés.

Office ontarien du secteur des condominiums

Notes afférentes aux états financiers

Au 31 mars 2022

7. Engagement de location

L'Organisme s'est engagé à louer ses locaux jusqu'au 31 mai 2033. Les engagements minimums futurs sont les suivants :

2023	650 073 \$
2024	663 836
2025	683 105
2026	696 868
2027	716 137
Années suivantes	<u>4 736 408</u>
	<u>8 146 427 \$</u>

8. Quotes-parts des associations

Les activités de l'Organisme sont principalement financées par les quotes-parts annuelles payées par les propriétaires de condominiums et perçues auprès des associations condominales de l'Ontario. Les montants de ces quotes-parts sont déterminés par le nombre de parties privatives avec droit de vote qui est communiqué par chaque association condominiale dans son rapport d'association annuel. Toutes les associations condominales sont tenues de payer des quotes-parts annuelles à l'Organisme. Les quotes-parts sont calculées sur la base de l'équivalent de 1 \$ par partie privative avec droit de vote par mois. Selon le paragraphe 1.30 (5) de la *Loi de 1998 sur les condominiums*, le total du montant de la quote-part de chaque association condominiale doit être ajouté aux dépenses communes. Par conséquent, les propriétaires de condominiums doivent être facturés en fonction du pourcentage qu'ils contribuent aux dépenses communes, comme le prévoit la déclaration de l'association condominiale.

Pour l'exercice 2022, l'Organisme a prévu un rajustement temporaire de 25 % du montant de la quote-part approuvé (2021 : 25 %). Ce rajustement temporaire n'était plus disponible à partir de l'année 2022-2023, et ne sera pas appliqué au montant des quotes-parts en cours d'établissement.

9. Gestion du capital

En matière de gestion du capital, l'objectif de l'Organisme est de s'assurer que l'entité poursuit son activité et de maintenir un fonctionnement efficace pour les membres et les autres parties prenantes. La direction ajuste la structure du capital si nécessaire, afin de soutenir les exigences opérationnelles de l'organisation. Plutôt que d'établir des critères quantitatifs de rendement du capital, l'Organisme s'appuie sur l'expertise de la direction pour soutenir le développement futur des activités. L'Organisme définit le capital comme incluant sa position de fonds de roulement et les actifs nets non affectés.

La direction examine en permanence son approche de la gestion du capital et estime que cette approche, compte tenu de la taille relative de l'Organisme, est appropriée.

10. Impact de la COVID-19

Au cours de l'année se terminant le 31 mars 2022, la propagation de la COVID-19 a eu de graves répercussions sur de nombreuses économies locales dans le monde. Dans de nombreux pays, dont le Canada, des organismes et des entreprises ont été contraints de cesser ou de limiter leurs activités pour des périodes indéterminées. Les mesures prises pour contenir la propagation du virus, notamment les interdictions de voyager, les mises en quarantaine, la distanciation sociale et la fermeture des services non essentiels, ont entraîné des perturbations importantes pour les organisations du monde entier, ce qui a provoqué un ralentissement économique. Les gouvernements et les banques centrales ont réagi par des interventions monétaires et fiscales pour stabiliser les conditions économiques. Tout au long de l'exercice 2022, la pandémie n'a eu qu'un impact minimal sur les activités de l'Organisme, qui se sont poursuivies normalement.

La durée et l'impact de la pandémie de COVID-19 ainsi que l'efficacité des mesures prises par les gouvernements et les banques centrales, restent incertains à l'heure actuelle. Il n'est pas possible d'estimer de manière fiable la durée et la gravité de ces conséquences, ainsi que leur impact sur la situation financière et les résultats de l'Organisme pour les périodes futures.

11. Instruments financiers

L'Organisme est exposé à divers risques par le biais de ses instruments financiers. L'analyse suivante donne une mesure de l'exposition et de la concentration des risques de l'Organisme au 31 mars 2022. Sauf indication contraire, ces risques n'ont pas changé de manière significative par rapport à l'année précédente.

(a) Risque de crédit

Le risque de crédit est le risque qu'une partie à un instrument financier entraîne une perte financière pour l'autre partie en ne s'acquittant pas d'une obligation. Les principaux risques de crédit de l'Organisme sont liés à ses comptes débiteurs. L'Organisme surveille en permanence ses comptes débiteurs et constitue une provision pour créances irrécouvrables si nécessaire. Aucune provision pour créances douteuses n'a été comptabilisée à la fin de l'année. L'Organisme compte un nombre important de membres, ce qui minimise la concentration du risque de crédit.

(b) Risque de liquidité

Le risque de liquidité est le risque que l'Organisme éprouve des difficultés à honorer les obligations liées à ses passifs financiers. L'Organisme est exposé à ce risque principalement en ce qui concerne les comptes créditeurs et le prêt exigible. L'Organisme atténue ce risque en surveillant ses besoins de fonctionnement. L'Organisme prépare un budget annuel pour s'assurer qu'il dispose de fonds suffisants pour remplir ses obligations.

(c) Risque de marché

Le risque de marché est le risque que la juste valeur ou les flux de trésorerie futurs attendus 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 d'autres risques du marché. L'Organisme 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 en raison des variations des taux d'intérêt du marché. L'Organisme est exposé au risque de taux d'intérêt sur ses instruments financiers à taux fixe et variable. Les instruments à taux fixe soumettent l'Organisme à un risque de juste valeur, tandis que les instruments à taux variable la soumettent à un risque de flux de trésorerie. Il n'y a pas eu de changement significatif dans l'exposition par rapport à l'année précédente.

12. Chiffres correspondants de l'exercice précédent

Les chiffres comparatifs ont été ajustés pour se conformer aux changements dans la présentation de l'année en cours.



**Office ontarien du
secteur des condominiums**

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