



Compétences des administrateurs des condos

Songez-vous à devenir administrateur au sein du conseil d'administration d'une association condominiale? Ou cherchez-vous simplement savoir si vous devez revoir des concepts importants? Ce cadre de compétences succinct fait le tour de ce que vous devez savoir pour promouvoir des communautés condominiales harmonieuses. Il décrit sept importants domaines d'expertise et sert de base aux administrateurs pour évaluer leurs forces et les faiblesses à améliorer. Il présente aussi des points d'entrée à la série de documents de soutien de l'OOSC, qui peuvent vous faciliter votre parcours d'apprentissage continu.



Gouvernance
et conformité
légale



Mobilisation de
la communauté



Gestion des
bâtiments



Savoir-faire
financier



Litiges et
résolution des
conflits



Gestion de
projets



Gestion des
risques



Office ontarien
du secteur des
condominiums



Gouvernance et conformité légale

Les administrateurs doivent se familiariser avec les cadres juridiques, leurs propres responsabilités au sein du conseil d'administration et les pratiques exemplaires en matière de gouvernance. Ils doivent respecter les règlements administratifs, gérer les risques, promouvoir la transparence, entretenir des relations positives avec les propriétaires et se tenir informés des dernières évolutions dans le secteur. Ils doivent aussi s'assurer que les membres de la communauté condominiale respectent la loi, demander des conseils professionnels au besoin et mettre en œuvre des procédures de remontée efficaces en cas de problèmes juridiques.

Une bonne gouvernance consiste aussi à comprendre la structure du conseil d'administration, à mener des réunions efficaces et à faire gros plan sur les questions pertinentes, tout en promouvant la responsabilité et la transparence au sein de la communauté condominiale.

OÙ PUIS-JE EN APPRENDRE PLUS?

> [Formation des administrateurs](#)

Consultez les modules suivants : Office ontarien du secteur des condominiums, Principes fondamentaux des condominiums, Demandes de convocation d'une assemblée, Dossiers de l'association, Certificats de renseignements et d'information et Tribunal de l'autorité du secteur des condominiums.

> [Guide sur les exigences annuelles de la Loi sur les condominiums](#)

Découvrez les obligations légales en vertu de la Loi sur les condominiums.

> [Formulaires des condominiums](#)

Les formulaires des condominiums sont conçus pour promouvoir une communication claire entre les propriétaires, les conseils d'administration et les gestionnaires.

> [Guide](#) sur les étapes à suivre **avant**, **durant** et **après** le dépôt du rapport. Apprenez-en plus sur le dépôt des rapports auprès de l'OOSC.

> [Guide sur les avis de changement](#)

Découvrez comment déposer un avis de changement en ligne auprès de l'OOSC.

> [Calendrier des condominiums](#)

Visualisez facilement les délais liés aux obligations légales, comme les dates auxquelles les associations condominiales doivent envoyer les avis de convocation des assemblées générales annuelles, les certificats de renseignements et plus encore.

> [Guide sur les condominiums autogérés](#)

Apprenez-en plus sur les condominiums où le conseil d'administration gère directement les opérations quotidiennes plutôt que de recourir à un gestionnaire de condominiums.

> [Guide sur la gouvernance des condos](#)

Apprenez-en plus sur les pratiques exemplaires pour les conseils d'administration en matière de gouvernance.

RÉFÉRENCES À LA LOI SUR LES CONDOMINIUMS

> [Article 26.3](#) : porte sur les certificats de renseignements

> [Article 35](#) : porte sur les réunions des administrateurs

> [Article 55](#) : porte sur la tenue des dossiers

> [Paragraphe 119\(1\)](#) : porte sur le respect de la loi et les documents de gouvernance



Mobilisation de la communauté

Les administrateurs du conseil d'administration doivent viser à créer une communauté cohésive et inclusive en communiquant ouvertement et en établissant des relations efficaces avec les propriétaires. Ils doivent faire preuve d'excellence dans la facilitation, l'écoute active, l'adoption de perspectives diverses et l'encouragement de la participation aux assemblées. Une gestion efficace consiste aussi à répondre rapidement aux préoccupations, donner suite aux plaintes et assurer le respect de tous les avis et certificats légalement requis que les propriétaires doivent recevoir.

OÙ PUIS-JE EN APPRENDRE PLUS?

- > [Formation des administrateurs](#)
Consultez les modules suivants : Demande de convocation d'une assemblée, Résolution des conflits et Assemblées des propriétaires.
- > [Guide sur les exigences annuelles de la Loi sur les condominiums](#)
Découvrez les obligations légales en vertu de la Loi sur les condominiums.
- > [Guide sur la communication et la résolution des conflits](#)
Découvrez des conseils pour gérer les conflits et créer un milieu condominial positif.
- > [Guide sur les assemblées de propriétaires virtuelles](#)
Apprenez à organiser des réunions en ligne fluides
- > [Guide sur la gestion des problèmes](#)
Apprenez à connaître les obligations légales en vertu de la Loi sur les condominiums.
- > [Guide pour les propriétaires de condominiums](#)
Apprenez à résoudre de manière collaborative les problèmes courants liés à la vie en condominium.

RÉFÉRENCES À LA LOI SUR LES CONDOMINIUMS

- > [Article 45](#) : porte sur les exigences des assemblées
- > [Article 46](#) : porte sur les demandes de convocation d'une assemblée par les propriétaires
- > [Article 47](#) : porte sur la tenue de réunions et les informations à communiquer aux propriétaires





Gestion des bâtiments

Les administrateurs doivent superviser l'entretien, le fonctionnement et la sécurité dans leur immeuble de condominiums. Ils doivent comprendre leurs obligations en matière de réparation et d'entretien, et s'assurer que les réparations sont réalisées de manière économique et ponctuelle. Ils doivent engager des entrepreneurs, des fournisseurs et des services convenables, tout en évaluant les performances de ceux-ci et s'assurer qu'ils respectent les lois tout au long du processus d'approvisionnement.

OÙ PUIS-JE EN APPRENDRE PLUS?

- > [Formation des administrateurs](#)
Consultez les modules suivants : Modification des parties communes, Réparation et entretien, Approvisionnement et Planification et préparation aux situations d'urgence.
- > [Guide sur l'approvisionnement en biens et services](#)
Apprenez-en plus sur le recours à des fournisseurs externes.
- > [Guide sur la supervision des gestionnaires de condominiums](#)
Apprenez-en plus sur les pratiques exemplaires pour comprendre les rôles des gestionnaires de condominiums et les gérer efficacement.
- > [Guide sur la planification des mesures d'urgence](#)
Apprenez à recenser, à planifier et à répondre aux problèmes.
- > [Guide sur les systèmes de recharge des véhicules électriques](#)
Apprenez-en plus sur la façon d'installer des bornes de recharge pour véhicules électriques, et accédez à des modèles pour aider les propriétaires à faire une demande et les conseils à répondre aux demandes d'installations de bornes de recharge pour véhicules électriques.
- > [Réparation à la suite de dommages](#)
Apprenez-en plus sur la personne responsable de la réparation des dommages causés aux parties privatives et aux parties communes.

RÉFÉRENCES À LA LOI SUR LES CONDOMINIUMS

- > [Articles 89-91](#) : portent sur les obligations en matière de réparation et d'entretien.
- > [Article 117\(1\)](#) : porte sur les situations ou activités interdites





Savoir-faire financier

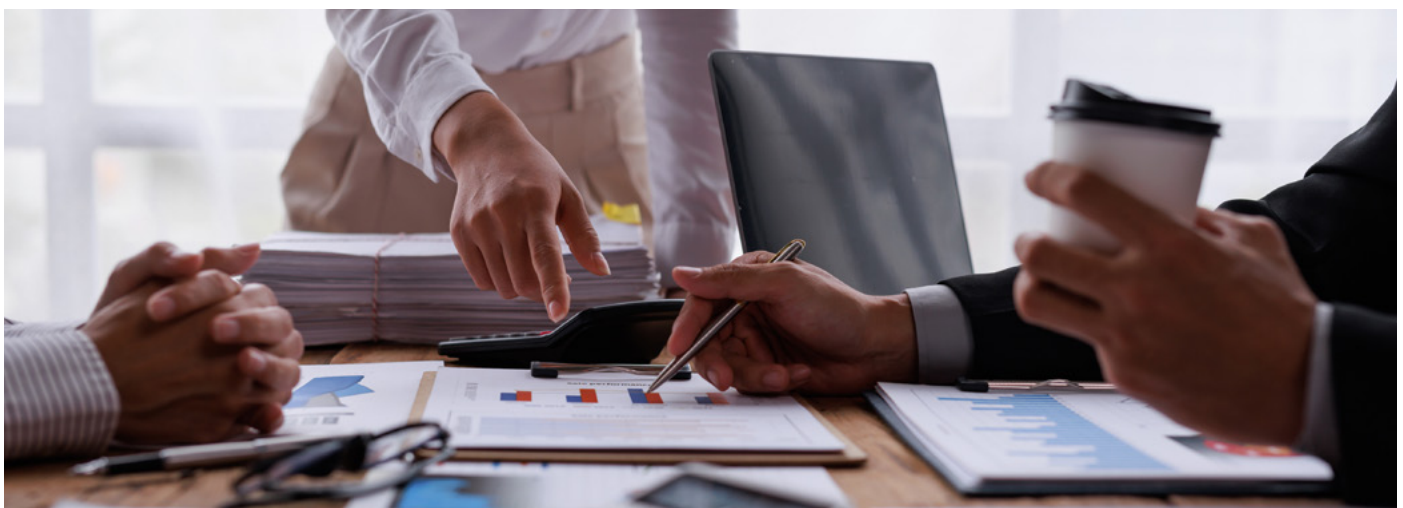
Les administrateurs doivent comprendre les états financiers et les rapports financiers. Ils doivent communiquer efficacement avec les vérificateurs et les experts-comptables, dont les conseils sont indispensables à une surveillance financière adéquate. De plus, ils doivent comprendre les fonds de réserve et la budgétisation, afin de s'assurer que les finances sont rapportées avec précision. La fixation de charges de copropriété justes est essentielle pour assurer la stabilité financière à long terme de la communauté condominiale.

OÙ PUIS-JE EN APPRENDRE PLUS?

- > **[Formation des administrateurs](#)**
Consultez les modules suivants : Principes fondamentaux de la finance, Recouvrements et privilèges, Fonds de réserve, Vérificateurs.
- > **[Guide sur les fonds de réserve des condominiums](#)**
Apprenez-en plus la façon dont les fonds de réserve sont d'une importance cruciale pour le bien-être à long terme des associations condominiales de la province.
- > **[Guide sur les finances des condominiums](#)**
Apprenez-en plus sur la prise de décisions éclairées en matière de budgétisation, d'interprétation des états financiers, de gestion des fonds de la réserve, etc.

RÉFÉRENCES À LA LOI SUR LES CONDOMINIUMS

- > **[Articles 66-67](#)** : porte sur la responsabilité financière
- > **[Article 69](#)** : porte sur la remise des états financiers/ rapport du vérificateur
- > **[Paragraphe 94\(9\)](#)** : porte sur la remise du plan visant le financement futur
- > **[Article 115](#)** : porte sur les sommes détenues par l'association condominiale





Litiges et résolution des conflits

Les administrateurs peuvent résoudre les conflits en écoutant activement, en analysant les risques et en trouvant des solutions pratiques qui fonctionnent le mieux pour leur communauté. À cet effet, il est important d'adopter des mesures préventives qui renforcent la communication et la transparence. Les techniques de médiation et les compétences de négociation sont essentielles pour résoudre les conflits vite.

La résolution des conflits et des différends consiste à agir en amont pour gérer les problèmes et comprendre les canaux de remontée, comme le Tribunal de l'autorité du secteur des condominiums, l'Office ontarien de réglementation de la gestion des condominiums, la Commission ontarienne des droits de la personne et la Cour supérieure de justice de l'Ontario.

OÙ PUIS-JE EN APPRENDRE PLUS?

> [Formation des administrateurs](#)

Consultez les modules suivants : Gestion des problèmes, Approvisionnement, Résolution des conflits et Tribunal de l'autorité du secteur des condominiums.

> [Guide sur l'approvisionnement en biens et services](#)

Apprenez-en plus sur le processus d'acquisition de biens, de travaux ou de services auprès d'une source externe.

> [Guides pour le Tribunal](#)

Apprenez-en plus sur le TASC grâce à des guides qui offrent des informations essentielles sur les processus, les démarches et les pratiques exemplaires pour une résolution efficace des conflits au sein de la communauté condominiale.

> [Guide sur la gestion des problèmes](#)

Apprenez à connaître les obligations légales en vertu de la Loi sur les condominiums.

> [Guide de la négociation efficace](#)

Découvrez comment aider les parties à trouver un terrain d'entente et des solutions mutuellement avantageuses en échangeant des messages, des documents et des offres de règlement à l'amiable sans qu'une médiation ne soit nécessaire.

> [Webinaire sur la gestion et la désescalade des conflits dans les condominiums](#)

Apprenez-en plus sur la gestion et la désescalade des conflits dans les condominiums grâce à notre webinaire, qui propose des stratégies et des techniques importantes aux participants.

> [Guide sur la communication et la résolution des conflits](#)

Découvrez des conseils pour gérer les conflits et créer un milieu condominial positif.

> [Résolution des différends communs](#)

Consultez les étapes guidées et les outils pour aider les propriétaires, les conseils d'administration et les gestionnaires à résoudre leurs problèmes avant qu'ils ne s'aggravent.

RÉFÉRENCES À LA LOI SUR LES CONDOMINIUMS

> [Paragraphe 17\(3\)](#) : porte sur la conformité aux règles

> [Alinéa 37\(1\)a\)](#) : porte sur l'honnêteté et la bonne foi

> [Article 132](#) : porte sur la médiation

> [Règl. de l'Ont. 179/17](#) : porte sur la compétence du TASC



Gestion de projets

Les administrateurs doivent être en mesure de recenser, d'organiser et d'exécuter des initiatives en temps opportun, tout en respectant les limites et les budgets du projet. L'une des façons de procéder consiste à s'assurer que les réunions du conseil d'administration sont inclusives et constructives. Un autre aspect important consiste à sélectionner, à intégrer et à surveiller efficacement les fournisseurs pendant l'exécution des projets. Enfin, les conseils d'administration doivent superviser les gestionnaires et assurer une communication ouverte avec eux, car ces derniers peuvent fournir une aide cruciale à l'avancement des projets.

OÙ PUIS-JE EN APPRENDRE PLUS?

- > **[Formation des administrateurs](#)**
Consultez les modules suivants : Association condominiale, Modification des parties communes, Réparation et entretien, Réunions du conseil d'administration, Gouvernance, Approvisionnement et Supervision des gestionnaires de condominiums.
- > **[Guide sur l'approvisionnement en biens et services](#)**
Apprenez-en plus sur le processus d'acquisition de biens, de travaux ou de services auprès d'une source externe.

- > **[Guide sur la gouvernance des condos](#)**
Apprenez-en plus sur les pratiques exemplaires pour les conseils d'administration en matière de gouvernance.

RÉFÉRENCES À LA LOI SUR LES CONDOMINIUMS

- > **[Alinéa 37\(1\)b\)](#)** : porte sur l'exercice du soin, de la diligence et de la compétence
- > **[Paragraphe 40\(1\)](#)** : porte sur la divulgation des conflits d'intérêts





Gestion des risques

La gestion des risques consiste à analyser les problèmes et à concevoir de solutions pratiques. L'un des risques les plus importants que les administrateurs puissent gérer consiste à assurer l'intégrité structurelle à long terme, qu'ils peuvent contrôler en garantissant des fonds de réserve sains et une gestion financière appropriée. Une autre dimension importante est le respect des lois, qui peut être réalisé en se tenant au courant des lois et des meilleures pratiques du secteur, ainsi qu'en assurant une transparence et une communication appropriées au sein de leur communauté condominiale.

L'évaluation des risques consiste à évaluer la gravité et la probabilité de tels risques et à hiérarchiser les solutions à l'aide d'outils, comme les matrices de gravité des risques, tout en évaluant l'efficacité des stratégies d'atténuation. Les préparatifs aux situations d'urgence appliquent les principes de gestion des risques pour concevoir et mettre à l'essai les interventions d'urgence en présence de problèmes plus graves.

OÙ PUIS-JE EN APPRENDRE PLUS?

- > **[Formation des administrateurs](#)**
Consultez les modules suivants : Assurance, Fonds de réserve et Planification et préparation aux situations d'urgence.
- > **[Guide sur les fonds de réserve des condominiums](#)**
Apprenez-en plus la façon dont les fonds de réserve sont d'une importance cruciale pour le bien-être à long terme des associations condominiales de la province.
- > **[Guide sur la planification des mesures d'urgence](#)**
Apprenez-en plus sur la façon de cerner, de planifier et de résoudre les problèmes qui surviennent soudainement et présentent un risque sérieux pour la santé, la vie, les biens ou l'environnement.
- > **[Assurance](#)**
Découvrez comment les associations condominiales et les propriétaires peuvent se protéger et protéger leurs biens contre les dommages et la responsabilité civile.

RÉFÉRENCES À LA LOI SUR LES CONDOMINIUMS

- > **[Paragraphe 37\(3\)](#)** : porte sur la responsabilité des administrateurs
- > **[Paragraphe 94\(8\)](#)** : porte sur le plan visant le financement futur

