

TRIBUNAL DE L'AUTORITE DU SECTEUR DES CONDOMINIUMS

DATE : Le 28 octobre 2021

DOSSIER : 2021-00092R

Référence : Comtois c. Ottawa-Carleton Standard Condominium Corporation No. 783, 2021 ONTASC 100

Ordonnance en vertu de l'article 1.44 de la *Loi de 1998 sur les condominiums*.

Membre : Jennifer Webster, Membre

La requérante,

Christine Comtois

Non représentée

La défenderesse,

Ottawa-Carleton Standard Condominium Corporation No. 783

Représentée par Tammy Zollinger, gestionnaire de condominium

Audience : Audience écrite en ligne – Du 15 juillet 2021 au 27 septembre 2021

MOTIFS DE LA DÉCISION

A. INTRODUCTION

[1] La requérante, M^{me} Christine Comtois, est propriétaire d'une partie privative de l'Ottawa-Carleton Standard Condominium Corporation No. 783 (« OCSCC783 »), la défenderesse.

[2] La requérante a déposé une demande de dossiers (« D1 ») à l'OCSCC783 le 16 février 2021, afin d'obtenir des copies papier des dossiers suivants :

- i. Déclaration de l'association condominiale;
- ii. Règlements administratifs de l'association condominiale;
- iii. Règles de l'association condominiale;
- iv. Registre des propriétaires et des créanciers hypothécaires;
- v. Registre des avis relatifs aux locations de parties privatives en vertu de l'article 83 de la *Loi de 1998 sur les condominiums*;

- vi. Certificats de renseignements périodiques des 12 derniers mois;
- vii. Budget de l'association pour l'exercice en cours, y compris toute modification;
- viii. États financiers approuvés les plus récents;
- ix. Rapport du vérificateur le plus récent;
- x. Le plan visant le financement futur du fonds de réserve;
- xi. Convention d'utilisation en commun;
- xii. Procès-verbaux des réunions du conseil d'administration tenues au cours des 12 derniers mois;
- xiii. Le contrat de CMG, le contrat avec les cabinets d'avocats, et les contrats avec tous les entrepreneurs de 2017 à février 2021;
- xiv. Quote-part spéciale – « [TRADUCTION] procès avec Callow Inc. » – de 2017 à février 2021;
- xv. Gestionnaire de condominium – Description de l'emploi et des obligations contractuelles – Tous les dossiers de 2017 à février 2021;
- xvi. Association condominiale 783 – Règles et règlements – de 2017 à février 2021;
- xvii. Divulgence complète du conseil d'administration – Nom, adresse, numéro de téléphone et adresses de courriel – de 2017 à février 2021.

Le sigle « CMG » dans la demande de dossiers renvoie à « Condominium Management Group ». L'OCSCC783 a retenu les services de CMG pour fournir des services de gestion de condominiums. Dans sa réponse à la D1, l'OCSCC783 a déclaré que la requérante n'avait pas droit à certains des dossiers demandés et qu'elle devait payer des frais pour accéder à certains autres dossiers. La requérante n'a pas payé les frais et a déposé la présente requête auprès du Tribunal.

- [3] Les deux parties ont participé à l'étape 2 – Médiation, et le membre du Tribunal a rendu un résumé et une ordonnance à l'étape 2. Conformément au résumé et à l'ordonnance, les parties ont convenu, au cours de la médiation, que la requérante présenterait une deuxième demande de dossiers. Elle a envoyé une deuxième demande (« D2 ») le 10 mai 2021, demandant les mêmes dossiers énumérés ci-dessus aux points (i) à (xii) et les dossiers suivants pour la période allant de 2015 à 2021 : tous les contrats de CMG; tous les contrats et les dossiers relatifs à

Mr. Foundation, Callow-Paul et tous les autres.

- [4] L'OCSCC783 a répondu à la D2 le 1^{er} juin 2021 et a fourni à la requérante des copies électroniques de la plupart des dossiers demandés, mais non la totalité. Elle a déterminé que la requérante ne pouvait pas obtenir de copies des procès-verbaux des réunions du conseil d'administration tenues au cours des 12 mois précédents étant donné que ces dossiers n'existaient pas. À l'exception de sa réponse concernant les procès-verbaux des réunions du conseil d'administration, l'OCSCC783 n'a pas contesté le fait que la requérante avait droit aux dossiers demandés. Toutefois, dans sa réponse à la D2, l'OCSCC783 n'a fourni aucune réponse à la demande de la requérante concernant les contrats ou les dossiers relatifs à Mr. Foundation, Callow-Paul et tous les autres.
- [5] La requérante a demandé que ce différend soit déplacé à l'étape 3 – Décision du Tribunal. La requérante affirme que l'OCSCC783 n'a pas fourni les dossiers auxquels elle avait droit et que l'OCSCC783 ne tenait pas des dossiers suffisants au sens du paragraphe 55(1) de la *Loi de 1998 sur les condominiums* (la Loi).
- [6] L'audience s'est déroulée sous la forme d'une audience écrite bilingue dans le système RDL-TASC. Chaque partie a participé en français ou en anglais, selon sa préférence. J'ai communiqué avec les parties dans les deux langues. La décision du Tribunal est rendue en français et en anglais en même temps.
- [7] Lors de l'audience, la requérante a présenté des observations et des éléments de preuve détaillés ayant trait aux questions qui n'étaient pas directement liées aux dossiers demandés. En particulier, elle a soulevé des préoccupations concernant le rendement de la gestionnaire de condominium et sa conformité au Code de déontologie énoncé dans le Règlement de l'Ontario 3/18 pris en application de la *Loi de 2015 sur les services de gestion de condominiums*. Elle a également relevé des problèmes relatifs au manquement de la défenderesse à se conformer à une ordonnance de la Ville d'Ottawa et à effectuer des réparations à sa partie privative et aux parties communes. J'ai examiné attentivement et pris en compte tous les éléments de preuve présentés par la requérante. Dans la présente décision, je n'aborderai que les éléments de preuve qui sont pertinents aux questions à trancher portant sur les demandes de dossiers et la réponse de la défenderesse à ces demandes.
- [8] L'OCSCC783 n'a participé que de manière limitée à l'audience, et ce manque de participation a rendu l'audience plus difficile. Bien que l'OCSCC783 ait d'abord proposé de fournir des éléments de preuve au moyen de la déclaration d'un témoin, elle n'a finalement présenté aucune preuve, et elle n'a expliqué sa position concernant les dossiers demandés que dans ses observations finales.

[9] Les questions à trancher en l'espèce sont les suivantes :

1. L'OCSCC783 a-t-elle fourni tous les dossiers demandés?
2. L'OCSCC783 a-t-elle omis de tenir des dossiers suffisants comme l'exige le paragraphe 55(1) de la Loi?
3. Le Tribunal devrait-il ordonner le paiement des dépens et/ou d'une pénalité?

B. QUESTIONS ET ANALYSE

Question 1 : L'OCSCC783 a-t-elle fourni tous les dossiers demandés?

[10] L'OCSCC783 a contesté le fait que les dossiers demandés dans la D1 faisaient partie de la présente audience. Elle a déclaré que la D1 a été retirée dans le cadre de l'entente conclue lors de la médiation pour que la requérante présente la D2. En raison de sa participation limitée à l'audience, la défenderesse n'a soulevé cette question que dans ses soumissions finales. Le résumé et l'ordonnance de l'étape 2 sont toutefois clairs à cet égard. La membre a décrit les faits convenus dans le résumé et l'ordonnance, et il n'y a aucune référence dans les faits convenus voulant que la D1 ait été retirée. En fait, la membre a expressément ordonné que la présente requête porte sur les deux demandes de dossiers. La requérante a participé à l'audience au motif que les deux demandes étaient à ma disposition, et j'ai accepté les éléments de preuve ayant trait aux deux demandes en invoquant le résumé et l'ordonnance de l'étape 2. Je conclus que les deux demandes s'inscrivent dans la portée de la présente audience.

[11] Les dossiers essentiels des deux demandes sont identiques; les différences entre les deux demandes se situent dans la description des dossiers non essentiels, fournie par la requérante. Dans la D1, elle a demandé les dossiers non essentiels suivants pour la période allant de 2017 à février 2021 :

- Contrat de CMG;
- Contrats avec les cabinets d'avocats;
- Contrats avec tous les entrepreneurs;
- Dossiers relatifs à la quote-part spéciale découlant du procès avec Callow Inc.;
- Description de l'emploi et des obligations contractuelles du gestionnaire de condominium.

Elle a modifié la description et la période pour les dossiers non essentiels dans la D2. Elle a indiqué la période allant de 2015 à 2021, et elle a décrit les dossiers comme suit :

- Tous les contrats de CMG;
- Les contrats;
- Les dossiers relatifs à « Mr. Foundation, Callow-Paul et tous les autres ».

[12] La requérante a affirmé dans son témoignage qu'elle cherchait à obtenir tous les contrats conclus entre l'OCSCC783 et tout fournisseur de services de 2015 à 2021. Elle a également précisé qu'elle n'était pas en mesure de nommer des contrats précis, à l'exception de ceux qui ont trait à Mr. Foundation et à Callow-Paul, au moment de déposer la D2.

[13] La requérante a soutenu qu'elle n'avait pas reçu les dossiers demandés suivants : a) les procès-verbaux des réunions du conseil d'administration tenues au cours des 12 derniers mois ; b) tous les contrats de CMG de 2015 à 2021; c) tous les contrats de 2015 à 2021; et d) certains contrats relatifs à Mr. Foundation et à Callow-Paul de 2015 à 2021. La requérante a confirmé que tous les autres dossiers lui avaient été fournis par voie électronique. Elle a également fait valoir que l'OCSCC783 ne tenait pas des dossiers suffisants quant aux procès-verbaux des réunions du conseil d'administration et les dossiers financiers.

Procès-verbaux des réunions du conseil d'administration

[14] L'OCSCC783 a déclaré qu'elle ne fournissait pas de procès-verbaux des réunions du conseil d'administration étant donné qu'aucun procès-verbal n'était tenu. Elle a expliqué que, étant donné que l'association condominiale ne compte que 24 parties privatives, le conseil d'administration est de petite taille et il ne tient pas de réunions. Elle a indiqué que toutes les décisions étaient prises par vote électronique et que la gestionnaire de condominium, M^{me} Tammy Zollinger, tenait des dossiers des approbations formulées par courrier électronique.

[15] La requérante s'est appuyée sur les renseignements fournis par l'Office ontarien du secteur des condominiums (OOSC) sur son site internet pour soutenir sa position selon laquelle un procès-verbal était nécessaire. Les documents de l'OOSC sont destinés à guider les associations condominiales et les propriétaires de parties privatives, et à fournir des interprétations en langage clair des exigences de la Loi. La requérante a souligné que l'OOSC a décrit la nature des réunions du conseil d'administration dans son site internet dans l'extrait suivant :

L'objectif principal d'une réunion du conseil d'administration est de mener les affaires de la copropriété. Ainsi, le conseil d'une association condominiale prend des décisions, émet des approbations ou effectue toute autre tâche qui affecte la gouvernance ou la gestion de l'association. Parmi les exemples courants d'activités condominiales, on peut citer la création, la modification ou la résiliation de contrats avec des fournisseurs ou la nomination de nouveaux administrateurs pour combler un poste vacant au sein du conseil.

Les affaires de copropriété ne peuvent pas être menées par des administrateurs individuels ou par l'ensemble du conseil en dehors d'une réunion du conseil (p. ex., par courrier électronique). Par conséquent, les conseils ne peuvent pas mener des activités de copropriété sans avoir préalablement convoqué et tenu une réunion du conseil. Ils se réunissent généralement une fois par mois, mais ils peuvent tenir autant de réunions que nécessaires pour gérer efficacement l'association condominiale.

- [16] Elle a souligné que l'OOSC stipule que les affaires de la copropriété doivent être menées dans le cadre d'une réunion et ne peuvent être menées par courrier électronique, et elle a fait valoir que le conseil de la défenderesse contrevient à cette exigence. La requérante a raison de dire que les procès-verbaux des réunions du conseil sont exigés par la Loi. Le paragraphe 32(1) de la Loi stipule que le conseil d'administration d'une association condominiale « ne peut conduire les affaires de celle-ci qu'à une réunion des administrateurs à laquelle il y a quorum. » Il est manifeste, d'après les autres dossiers fournis par la défenderesse à la requérante, que son conseil d'administration a mené des activités au cours des 12 derniers mois et, en particulier, qu'il a approuvé des opérations financières, y compris l'imposition d'une quote-part spéciale en février 2021.
- [17] Le paragraphe 55(1) de la Loi exige que les associations condominiales « [tiennent] des dossiers suffisants », et il dresse une liste non exhaustive des dossiers requis. Dans cette liste, il est expressément indiqué qu'un registre de procès-verbaux est obligatoire et que ce registre doit contenir « les procès-verbaux des assemblées des propriétaires et ceux des réunions du conseil ».
- [18] Le Tribunal a reconnu que les procès-verbaux du conseil d'administration [TRADUCTION] « ont une place et un objectif particuliers dans la mesure où ils contribuent à garantir que “les affaires et les opérations de l'association condominiale et de son conseil d'administration sont transparentes pour [...] les propriétaires de parties privatives” et permettent aux propriétaires de protéger leur “intérêt unique quant à la façon dont la corporation est gérée” » (Consulter la décision *Yeung c. Metropolitan Toronto Condominium Corporation N° 1136*, [2020 ONCAT 33], au paragraphe 17) (en anglais seulement).

[19] Dans la décision *Rahman c. Peel Standard Condominium Corporation No. 779*, ([2021 ONCAT 32 – en anglais seulement](#)), au paragraphe 20, le Tribunal a précisé que le but des procès-verbaux était [TRADUCTION] « de documenter les transactions opérationnelles d'un conseil et de montrer la façon dont les affaires de l'association condominiale sont contrôlées, gérées et administrées ». Dans la décision *Mawji c. York Condominium Corporation No. 415*, (2021 ONCAT 72), au paragraphe 27, le Tribunal a examiné les décisions rendues dans les dossiers Yeung et Rahman, et a fourni un résumé sur le caractère suffisant des procès-verbaux des réunions du conseil :

[TRADUCTION]

Ces décisions établissent que le procès-verbal d'une réunion du conseil d'administration est un dossier suffisant lorsqu'il comporte suffisamment de détails pour permettre aux propriétaires de comprendre les activités menées par leur association condominiale, la façon dont les décisions sont prises, le moment où elles sont prises et leur fondement financier.

[20] D'après les observations de l'OCSCC783, celle-ci mène les affaires de l'association condominiale sans tenir de réunions et sans rédiger de procès-verbaux de ses décisions, ce qui contrevient manifestement aux exigences de la Loi. Je conclus que l'OCSCC783 ne respecte pas la norme de tenue de dossiers suffisants exigée par le paragraphe 55(1) étant donné qu'elle ne tient pas de procès-verbaux des réunions du conseil d'administration malgré le fait que l'association condominiale mène ses affaires, et je conclus que l'absence de procès-verbaux des réunions du conseil d'administration constitue un refus de fournir un dossier.

[21] Bien que je conclue que l'OCSCC783 a refusé de fournir les procès-verbaux des réunions du conseil d'administration que la requérante a demandés, je ne peux pas ordonner à la défenderesse de fournir un dossier qui n'existe pas. Je constate que la gestionnaire de condominium tient des dossiers des approbations du conseil. Je n'accepte pas que les dossiers de la gestionnaire de condominium tiennent lieu de procès-verbaux des réunions du conseil qui sont exigés par la Loi. Toutefois, en l'absence d'une tenue de dossiers appropriée, je conclus que les dossiers des approbations tenus par la gestionnaire de condominium sont les dossiers de l'OCSCC783, et j'ordonne à l'OCSCC783 de fournir à la requérante les dossiers des approbations tenus par la gestionnaire de condominium pour la période de 12 mois allant de mai 2020 à mai 2021 dans les sept (7) jours suivant la date de la présente décision. La présente ordonnance n'exempte pas l'OCSCC783 de son obligation de tenir des dossiers en vertu de la Loi, et j'ordonne également aux administrateurs de l'OCSCC783 de suivre à nouveau le

programme de formation des administrateurs de l'OOSC et de fournir à la requérante une attestation d'achèvement du programme dans les trente (30) jours suivant la date de la présente décision.

Contrats de CMG de 2015 à 2021

- [22] La requérante a demandé les contrats conclus avec CMG, la société de gestion de condominium retenue par la défenderesse. Dans la D2, la requérante a demandé tous les contrats conclus avec CMG de 2015 à 2021. Le 1^{er} juin 2021, l'OCSCC783 a fourni le contrat de 2017. La requérante fait valoir que l'OCSCC783 n'a pas fourni les contrats demandés puisqu'elle n'a fourni que ce seul contrat, et par conséquent, elle demande qu'il soit ordonné que tous les contrats de CMG lui soient transmis sous forme électronique.
- [23] L'OCSCC783 a déclaré que le contrat de CMG de 2017 était le seul contrat conclu dans cet intervalle étant donné que le contrat était automatiquement renouvelé chaque année, sans qu'un nouveau contrat soit préparé.
- [24] Je n'accepte pas qu'il n'y ait qu'un seul contrat entre l'OCSCC783 et CMG qui était en vigueur entre 2015 et 2021, et je conclus que la défenderesse n'a pas fourni le dossier demandé par la requérante. J'ordonne à l'OCSCC783 de fournir tous les contrats de CMG qui étaient en vigueur entre 2015 et 2021.

Tous les contrats de 2015 à 2021

- [25] Dans la D1, la requérante a demandé les contrats conclus avec des cabinets d'avocats et les contrats conclus avec tous les entrepreneurs de 2017 à 2021. Elle a décrit ces dossiers dans la D2 comme étant des contrats conclus entre 2015 et 2021. L'OCSCC783 n'a pas répondu à la demande de contrats et n'a fourni aucun dossier à la requérante.
- [26] L'OCSCC783 a déclaré dans ses soumissions finales que la requérante n'avait pas demandé de contrats dans la D2 et que, par conséquent, elle n'a pas répondu au sujet des contrats. La confusion découle du fait qu'il y avait deux versions de la D2. La version de la D2 que l'OCSCC783 a indiqué comme étant la version qu'elle avait reçue ne compte que six pages et ne comprend pas de demande de contrats. Toutefois, la requérante a démontré que la version adéquate de la D2 comportait sept pages et que les contrats étaient mentionnés à la dernière page. La requérante a fourni une série de courriels entre elle-même et M^{me} Zollinger ayant trait à la D2. Le 11 mai 2021, M^{me} Zollinger a envoyé un courriel comportant le message suivant au sujet de la D2 : [TRADUCTION] « Bonjour. Je ne suis pas en mesure de lire ou d'imprimer [le document], veuillez [l']envoyer dans un autre

format. » La requérante a fourni en réponse la version de sept pages de la D2. Il s'agit également de la version que la requérante a présentée en preuve lors de la présente audience. M^{me} Zollinger a accusé réception de cette version par un courriel de réponse dans lequel elle a indiqué que le document était flou lorsqu'elle l'a imprimé, mais qu'elle trouverait un moyen de répondre à la demande malgré ce problème. La version de la D2 que l'OCSCC783 a fournie à l'audience n'était pas floue et ne comptait que six pages. Je n'accepte pas que cette version soit celle que M^{me} Zollinger a reçue. Je conclus que la version de sept pages comprenant la demande relative aux contrats est la version qui a été envoyée à M^{me} Zollinger le 11 mai 2021 et qu'il s'agit de la version à laquelle l'OCSCC783 devait répondre.

- [27] De plus, la demande de contrats a été clairement décrite dans le résumé et l'ordonnance de l'étape 2 comme étant l'une des questions en litige entre les parties. Il se peut que la représentante de la défenderesse n'ait pas examiné attentivement le résumé et l'ordonnance de l'étape 2 pour se préparer à l'audience et comprendre les questions en litige. Tel qu'il a été indiqué ci-dessus, sa représentante n'a pas participé pleinement au processus d'audience avant les soumissions finales. Il ressort des soumissions et des éléments de preuve présentés par la requérante tout au long de l'audience qu'elle a affirmé avoir demandé des contrats et que l'OCSCC783 n'a pas répondu à cette demande.
- [28] Je conclus que l'OCSCC783 a été informée de la demande de contrats présentée par la requérante au moyen des deux demandes de dossiers, et qu'elle a pris connaissance du résumé et de l'ordonnance de l'étape 2, ainsi que des éléments de preuve et des observations de la requérante à l'audience. L'OCSCC783 n'a pas répondu à la demande et n'a pas fourni de contrats à la requérante, et je n'accepte pas la thèse selon laquelle elle avait un motif raisonnable de ne pas le faire.
- [29] La requérante demande à obtenir les contrats de la défenderesse pour les années 2015 à 2021. Elle a indiqué les noms de certains entrepreneurs dans son témoignage, tels que Keller Engineering et Gowling WLG, mais elle n'est pas en mesure de citer tous les fournisseurs de services qui avaient des contrats avec l'OCSCC783. Je conclus que la requérante avait droit aux contrats qu'elle a demandés. J'ordonne que l'OCSCC783 fournisse à la requérante une liste de tous les contrats de 2015 à 2021 dans les quinze (15) jours suivant la présente décision. Dans un souci de clarté, les contrats dont j'ai ordonné le recensement devraient être les dossiers définis au paragraphe 55(1) de la Loi comme étant « toutes les conventions conclues par l'association ou en son nom ». La requérante peut ensuite indiquer à l'OCSCC783 les contrats qu'elle souhaite recevoir, et j'ordonne à la défenderesse de fournir tous les contrats demandés à la

requérante sous forme électronique dans les trente (30) jours suivant sa demande. J'estime qu'il est équitable dans ces circonstances d'exiger que l'OCSCC783 fournisse les contrats sans frais pour la requérante étant donné qu'elle a effectivement omis de donner suite à sa demande de contrats dans sa réponse et tout au long du processus du Tribunal.

Dossiers relatifs à Mr. Foundation et à Callow-Paul

- [30] La requérante a précisé dans la D2 qu'elle souhaitait obtenir les dossiers relatifs à Mr. Foundation et à Callow-Paul.
- [31] La requérante a précisé dans son témoignage que les dossiers de Callow-Paul étaient des dossiers liés à une affaire citée dans une lettre adressée à tous les propriétaires le 2 février 2021. Dans cette lettre, l'OCSCC783 informait les propriétaires que, en raison d'une décision rendue contre la défenderesse¹ par la Cour suprême du Canada, une quote-part spéciale serait prélevée auprès de tous les propriétaires. La défenderesse a joint à cette lettre un rapport confidentiel rédigé par ses avocats concernant l'affaire.
- [32] Le 1^{er} juin 2021, l'OCSCC783 a fourni à la requérante la lettre concernant la quote-part spéciale en tant que réponse à sa demande. La requérante a demandé des dossiers supplémentaires liés aux frais juridiques, le contrat avec les avocats et la comptabilité financière relative à la quote-part spéciale.
- [33] L'OCSCC783 a fait valoir qu'une demande de dossiers aux termes de la Loi ne pouvait porter que sur des dossiers postérieurs au 1^{er} novembre 2017. Elle a soutenu que, puisque les dates des dossiers relatifs à l'affaire tombaient entre septembre 2013 et décembre 2020, la demande n'était pas valide. Je n'accepte pas la position de la défenderesse selon laquelle les dossiers antérieurs à 2017 ne peuvent pas être demandés en vertu de la Loi. Conformément au paragraphe 13.1(2) du *Règlement de l'Ontario 48/01*, les condominiums doivent conserver les dossiers pendant certaines périodes prescrites et, dans le cas de certaines catégories de dossiers, les condominiums sont tenus de les conserver en tout temps. Même s'il est vrai que les dispositions législatives établissant la procédure de demande de dossiers sont seulement entrées en vigueur le 1^{er} novembre 2017, cela ne signifie pas que les dossiers des associations condominiales qui existaient avant cette date ne peuvent pas être demandés. Le fait qu'un dossier existait avant le 1^{er} novembre 2017 n'exempte pas la défenderesse de sa responsabilité de conserver le dossier ou de le fournir au

¹ *C.M. Callow Inc. c. Zollinger*, 2020 SCC 45; les parties dans ce dossier étaient un certain nombre d'associations condominiales, dont l'OCSCC783.

propriétaire d'une partie privative, si ce dernier y a droit.

- [34] J'estime néanmoins que la demande de la requérante en ce qui concerne les dossiers de « Callow-Paul » est comprise dans sa demande relative à tous les contrats. Elle cherche à obtenir des précisions au sujet des contrats et des frais liés à l'affaire. Je conclus que sa demande en vue d'obtenir ces dossiers sera traitée par la production des contrats tel qu'il est indiqué ci-dessus.
- [35] La requérante a également demandé les dossiers liés à Mr. Foundation. Elle a déclaré que Mr. Foundation a été engagé par la défenderesse pour effectuer des travaux de réparation dans sa partie privative. Dans ses soumissions finales, l'OCSCC783 a déclaré avoir établi un bon de commande avec Mr. Foundation au lieu de conclure un contrat. À ma demande, elle a téléversé dans la plateforme RDL-TASC le bon de commande établi avec Mr. Foundation pour les travaux de réparation.
- [36] La requérante a contesté que le dossier présenté par l'OCSCC783 était suffisant et a fait valoir qu'un bon de commande n'est pas un contrat. J'estime que la différence entre un bon de commande et un contrat n'est pas importante dans ces circonstances. Le dossier de la défenderesse portant sur son entente avec Mr. Foundation pour effectuer des travaux est un bon de commande, et elle a fourni ce dossier à la requérante. Je conclus que cette demande de dossiers a été satisfaite par l'OCSCC783 à l'audience.

Question 2 : L'OCSCC783 a-t-elle omis de tenir des dossiers suffisants comme l'exige le paragraphe 55(1) de la Loi?

- [37] J'ai conclu que l'OCSCC783 ne tient pas de dossiers suffisants étant donné qu'elle ne prépare pas les procès-verbaux des réunions du conseil d'administration. La requérante a également soutenu que les dossiers financiers fournis par l'OCSCC783 en réponse à la D2 étaient insuffisants.
- [38] La requérante a demandé le budget de l'association condominiale pour son exercice financier. L'OCSCC783 lui a fourni le budget de 2021-2022 par courriel le 1^{er} juin 2021. La requérante a fait valoir que ce dossier n'était pas suffisant, puisqu'il n'y avait pas d'approbation du budget dans les procès-verbaux du conseil d'administration. L'argument de la requérante est exact : il n'y a aucune trace de l'approbation du budget. Il s'agit encore une fois de la question portant sur le fait que l'OCSCC783 ne prépare pas les procès-verbaux des réunions du conseil d'administration, et cela ne se rapporte pas au caractère suffisant du budget en soi en tant que dossier. J'ai abordé cette question relative aux procès-verbaux. La requérante a également affirmé que certains postes budgétaires n'ont pas été

inscrits aux lignes appropriées dans le budget et que cela a entraîné le déficit qui a rendu nécessaire la quote-part spéciale. La défenderesse a déclaré que tous les postes avaient été adéquatement alloués dans le budget.

- [39] La question du caractère suffisant des dossiers est liée au principe de transparence qui est au cœur de la Loi et qui s'applique en l'espèce pour établir que les dossiers financiers d'une association condominiale doivent permettre à un propriétaire d'avoir une véritable compréhension des finances de l'association condominiale. Dans la décision *Ravells c. Metropolitan Toronto Condominium Corporation N° 564*, (2020 ONCAT 44), le Tribunal a également souligné qu'il y a une différence entre l'évaluation personnelle effectuée par un propriétaire à l'égard du caractère suffisant des dossiers et une évaluation objective fondée sur la Loi.
- [40] Le Tribunal évaluera le caractère adéquat en fonction de la tenue objective éventuelle de dossiers suffisants par l'OCSCC783, et non sur le fait que la requérante croit subjectivement que les dossiers sont insuffisants.
- [41] Je ne trouve aucune raison de conclure que le budget n'est pas un dossier suffisant du budget de la défenderesse pour l'exercice financier 2021-2022. Il est manifeste que la requérante conteste les décisions figurant dans le budget et le déficit qui en résulte. Toutefois, elle n'a pas établi que le budget était un dossier insuffisant relativement aux décisions financières du conseil.
- [42] La requérante a également contesté le caractère suffisant du plus récent rapport du vérificateur, des états financiers et de l'étude du fonds de réserve. Encore une fois, elle a fait valoir que les dossiers étaient insuffisants, étant donné qu'ils n'avaient pas été approuvés dans un procès-verbal et que l'OCSCC783 n'avait pas pris de décisions adéquates concernant le fonds de réserve. L'absence de procès-verbal témoigne de son caractère insuffisant, mais cela ne signifie pas que tous les autres dossiers de l'association condominiale sont insuffisants. Je conclus que la requérante n'a pas démontré que l'un ou l'autre de ces dossiers est insuffisant en tant que dossier objectif des opérations et des décisions de la défenderesse.

Question 3 : Le Tribunal devrait-il ordonner le paiement des dépens et/ou d'une pénalité?

- [43] La requérante n'a pas demandé de pénalité lors de cette audience. Je souligne que le fait d'imposer une pénalité est discrétionnaire en vertu de la Loi. Même si j'ai conclu que l'OCSCC783 avait refusé de fournir des dossiers sans motif raisonnable, je refuse d'imposer une pénalité dans ces circonstances. Le Tribunal a expliqué qu'une pénalité avait pour objectifs de faire comprendre à une

association condominiale le sérieux de ses obligations aux termes de la Loi et de fournir aux propriétaires de parties privatives un recours lorsque ces obligations ne sont pas respectées. À la lumière de mon examen des faits de la présente requête, je conclus que ces objectifs sont, ou peuvent être, atteints au moyen de l'ordonnance du Tribunal qui prévoit que l'OCSCC783 doit fournir les dossiers demandés sans frais pour la requérante, et qu'elle doit prendre les mesures nécessaires pour que les procès-verbaux des réunions du conseil d'administration soient tenus. Je reconnais que le coût de production des dossiers dans la présente requête pourrait être considérable. L'ordonnance et son respect devraient suffire pour atteindre les objectifs d'une pénalité.

[44] La requérante a eu gain de cause dans cette requête, et j'accorde des dépens de 200 \$, soit le montant total des frais qu'elle a payés au Tribunal.

C. CONCLUSION

[45] Je conclus que l'OCSCC783 a omis, sans motif raisonnable, de fournir les dossiers demandés par la requérante. Je conclus également que l'OCSCC783 ne tient pas de dossiers suffisants comme l'exige la Loi, étant donné qu'elle ne tient pas de procès-verbaux des réunions du conseil d'administration.

D. ORDONNANCE

[46] Le Tribunal ordonne ce qui suit :

1. L'OCSCC783 est tenue de fournir à la requérante, sous forme électronique, tous les renouvellements de contrats conclus avec CMG qui étaient en vigueur entre 2015 et 2021 dans les quinze (15) jours suivant la présente décision.
2. L'OCSCC783 est tenue de fournir à la requérante, sous forme électronique, une liste de tous les contrats de 2015 à 2021 dans les quinze (15) jours suivant la présente décision.
3. La requérante peut, dans les trente (30) jours suivant la réception de la liste, informer l'OCSCC783 des contrats auxquels elle souhaite avoir accès, et l'OCSCC783 sera tenue de fournir les contrats demandés par la requérante dans les trente (30) jours suivant sa demande, sous forme électronique et sans frais pour la requérante.
4. L'OCSCC783 est tenue de fournir à la requérante les dossiers des approbations du conseil d'administration conservés par la gestionnaire de condominium pour la période de douze (12) mois allant de mai 2020 à mai 2021, sous forme électronique, dans les sept (7) jours suivant la présente décision.

5. Les administrateurs de l'OCSCC783 sont tenus de suivre à nouveau le cours obligatoire de formation des administrateurs de l'OOSC, et l'OCSCC783 doit est tenu de fournir à la requérante, dans les trente (30) jours suivant la date de la présente décision, une attestation indiquant que les administrateurs ont achevé le programme.
6. L'OCSCC783 est tenue d'informer tous les propriétaires de parties privatives que le Tribunal a conclu qu'elle ne respectait pas son obligation de tenir des dossiers suffisants en vertu de la Loi en raison de son omission de tenir les procès-verbaux des réunions du conseil d'administration et que le Tribunal lui a ordonné de prendre les mesures nécessaires pour respecter son obligation de tenir les procès-verbaux des réunions du conseil d'administration.
7. L'OCSCC783 est tenue de payer des dépens de 200 \$ à la requérante dans les trente (30) jours suivant la présente décision.

Jennifer Webster
Membre, Tribunal de l'autorité du secteur des condominiums

Date de publication : Le 28 octobre 2021