

TRIBUNAL DE L'AUTORITE DU SECTEUR DES CONDOMINIUMS

DATE : 25 octobre 2022

DOSSIER : 2022-00201R

Référence : Comtois c. Ottawa-Carlton Standard Condominium Corporation N° 783.
2022 ONTASC 114

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

Membre : Susan Sapin, membre

La demanderesse,
Christine Comtois
Non représentée

La défenderesse,
Ottawa-Carlton Standard Condominium Corporation n° 783
Représentée par Emily Deng, avocate

Audience : Audience écrite bilingue en ligne – du 12 juin 2021 au 27 juillet 2022

MOTIFS DE LA DÉCISION

A. INTRODUCTION

[1] La requérante, M^{me} Christine Comtois, est propriétaire d'une unité privative de l'Ottawa-Carlton Standard Condominium Corporation n° 783 (« OCSCC 783 » ou l'« association »).

[2] Le 15 février 2022, Mme Comtois a présenté une demande de dossiers (« D1 ») sur le bon formulaire dans le but d'obtenir des copies électroniques de dossiers essentiels et non essentiels. Voici la liste telle qu'elle apparaît dans la D1, à l'exception de mes précisions sur les éléments 13, 20 et 21 :

Dossiers essentiels :

1. Déclaration de l'association condominiale
2. Règlements administratifs de l'association condominiale
3. Règles de l'association condominiale
4. Registre des propriétaires et des créanciers hypothécaires

5. Registre des avis relatifs aux baux
6. Certificats de renseignements périodiques (« CPR ») des 12 mois précédents
7. Budget de l'association pour l'exercice en cours, y compris toute modification
8. États financiers approuvés les plus récents
9. Rapport du vérificateur le plus récent
10. Plan visant le financement futur du fonds de réserve
11. Convention d'utilisation en commun
12. Procès-verbaux des réunions du conseil d'administration tenues au cours des 12 derniers mois

Dossiers non essentiels entre 2013 et le 15 février 2022 :

13. Tous les contrats, factures, bons de commande, toutes les autres ententes contractuelles, y compris celles avec « CMG » (CMG, « Condominium Management Group », est la société de gestion immobilière d'OCSCC 783)
14. Contrats – tous
15. Factures – toutes
16. États financiers – tous
17. Poursuites et tous contrats avec des cabinets d'avocats
18. Bons de commande/bons de travail – tous
19. Ordonnances de la ville d'Ottawa – toutes
20. OORGC (Office ontarien de réglementation de la gestion des condominiums) – ORDONNANCES ET COURRIELS – TOUS (COURRIELS)
21. OOSC (Office ontarien du secteur des condominiums) – ORDONNANCES ET COURRIELS – TOUS (COURRIELS)
22. Avis adressés aux propriétaires de l'association n° 783 – tous
23. Règles et règlements de l'association n° 783 – tous

[3] L'OCSCC 783 ne conteste pas que Mme Comtois ait droit aux dossiers essentiels qu'elle a demandés, mais soutient qu'elle les lui a remis. Quant aux dossiers non essentiels (éléments de 13 à 23), l'OCSCC 783 soutient qu'elle a fourni tous ceux

auxquels elle a droit. Pour ceux qui n'ont pas été fournis (éléments 20 et 21 – ordonnances et courriels de l'OORGC et de l'OOSC), elle soutient qu'il ne s'agit pas de dossiers que l'association est tenue de conserver en vertu de la loi, et que M^{me} Comtois n'y a donc pas droit.

- [4] Pour les raisons exposées ci-dessous, je conclus que l'association a fourni à Mme Comtois tous les dossiers essentiels auxquels elle a droit, ainsi que de nombreux dossiers non essentiels, bien que tous les dossiers n'aient pas été fournis dans les délais prescrits par la loi. Certains n'ont été fournis qu'à l'étape 2 de la médiation, qui a pris fin le 12 mai 2022. D'autres n'ont été fournis qu'avant la présente audience. Cependant, je note que la demande de Mme Comtois pour des dossiers remontant à neuf ans, soit jusqu'en 2013, était très large. Je ne conclus pas que le retard dans la remise des dossiers équivaut à un refus de fournir les dossiers dans ce cas et je n'ai donc pas imposé d'astreinte à l'OCSCC 783.
- [5] Il s'agissait d'une audience écrite bilingue, chaque partie participant en anglais ou en français, selon son choix. J'ai communiqué avec les parties dans les deux langues. Le Tribunal a fourni des services de traduction au cours de l'audience, lorsqu'une demande en a été faite. La décision du Tribunal est publiée simultanément en français et en anglais.
- [6] Au cours de l'audience, Mme Comtois a soutenu que M^{me} Tammy Zollinger, la gestionnaire de condominiums de CMG, ne s'acquittait pas de ses obligations contractuelles en ce qui concerne la tenue de dossiers adéquats et mis l'accent sur ce point dans les questions qu'elle a posées à M^{me} Zollinger lors de son contre-interrogatoire et dans certains des dossiers qu'elle a présentés. J'ai examiné attentivement l'ensemble des preuves et des observations présentées par Mme Comtois. Toutefois, la façon dont l'association est gérée ne relève pas de la compétence du Tribunal. En conséquence, je n'ai abordé que les éléments de preuve qui sont pertinents aux questions à trancher concernant sa demande de dossiers et la réponse de l'OCSCC 783 à cette demande.
- [7] Les questions à trancher dans cette affaire sont les suivantes :
1. Mme Comtois a-t-elle le droit de recevoir les dossiers demandés que l'OCSCC 783 n'a pas fournis?
 2. Les documents suivants sont-ils des dossiers que l'OCSCC 783 est tenue de conserver en vertu de la *Loi de 1998 sur les condominiums* (la « Loi ») ou de ses règlements d'application :
 - i. Poursuites en justice
 - ii. Ordonnances et courriels de l'OORGC et de l'OOSC entre 2013 et le 15 février 2022
 - iii. Avis adressés aux propriétaires entre 2013 et le 15 février 2022

3. L'OCSCC 783 est-elle en droit de facturer des frais à M^{me} Comtois pour produire les dossiers?
4. L'OCSCC 783 tient-elle des dossiers suffisants, conformément au paragraphe 55 (1) de la Loi?
5. L'OCSCC 783 devrait-elle être tenue de payer une pénalité en vertu de l'alinéa 1.44 (1) 6 de la Loi, pour avoir omis de fournir les dossiers demandés sans motif raisonnable?
6. L'une ou l'autre des parties a-t-elle droit aux dépens engagés en vertu de la présente instance?

B. QUESTIONS ET ANALYSE

Question 1 : M^{me} Comtois a-t-elle le droit de recevoir les dossiers demandés que l'OCSCC 783 n'a pas fournis?

Je conclus que Mme Comtois a le droit de recevoir, et a reçu, tous les dossiers essentiels auxquels elle a droit. Comme expliqué ci-dessous, Mme Comtois n'a pas reçu tous les dossiers non essentiels auxquels elle a droit.

Dossiers essentiels :

- [8] La réponse de l'OCSCC 783 du 15 mars 2022 à la demande de Mme Comtois comprenait une lettre de motivation et une trousse de dossiers de 85 pages. Dans sa lettre, l'OCSCC 783 a expliqué qu'elle ne fournirait pas les dossiers essentiels énumérés aux éléments 1, 2 à 7 et 9 à 12 susmentionnés, car elle les avait déjà fournis en réponse à deux demandes de dossiers antérieures, soumises par Mme Comtois un an plus tôt (le 16 février et le 10 mai 2021), conformément à la décision du Tribunal concernant ces demandes antérieures, *Comtois c. Ottawa-Carlton Standard Condominium Corporation n° 783*, 2021, ONTASC 100 (« la décision du TASC »), rendue le 28 octobre 2021. Au paragraphe [13] de cette décision, le membre écrit que Mme Comtois a confirmé à l'audience qu'elle avait reçu des copies électroniques de tous les dossiers essentiels énumérés comme éléments 1, 2 à 7 et 9 à 11 dans la liste ci-dessus.
- [9] Mme Comtois a témoigné qu'elle a demandé à nouveau les mêmes dossiers essentiels en février 2022 parce qu'il y avait eu de nombreux changements depuis la décision du Tribunal du 28 octobre 2021, y compris un changement complet des membres du conseil d'administration. L'OCSCC 783 a fait valoir qu'aucun nouveau dossier essentiel n'avait été créé depuis le 28 octobre 2021, à l'exception du règlement n° 5, adopté le 8 juin 2020, qui traite de la présence et du vote électroniques aux assemblées des propriétaires. Elle a fourni le règlement dans sa réponse du 15 mars, ainsi que la version préliminaire du procès-verbal d'une réunion sur le budget, tenue le 21 février 2022.
- [10] L'argument de l'OCSCC 783 selon lequel elle a refusé de fournir les dossiers

essentiels demandés précédemment parce qu'elle les avait déjà fournis et qu'aucun nouveau dossier n'a été créé est quelque peu trompeur, étant donné que son exercice financier se termine le 31 janvier. J'admets que les documents constitutifs, comme la déclaration, les règlements administratifs et les règles n'ont peut-être pas changé au cours de l'année qui s'est écoulée entre les demandes précédentes de février et mai 2021 de Mme Comtois, qui ont fait l'objet d'une audience du TASC, et sa demande du 15 février 2022, qui fait l'objet de la présente audience. Cependant, on pourrait s'attendre qu'il y ait d'autres dossiers essentiels nouveaux ou mis à jour, comme des procès-verbaux et des documents financiers créés au cours de l'exercice 2021-2022. Comme sa demande est datée du 15 février 2022, Mme Comtois a droit à tous les dossiers essentiels nouveaux ou mis à jour, y compris les procès-verbaux et les documents financiers, pour l'exercice financier se terminant le 31 janvier 2022.

- [11] Ces dossiers existent en effet. Selon le Résumé et ordonnance de l'étape 2 du 16 mai 2022, pendant la médiation, l'OCSCC 783 a fourni les procès-verbaux du conseil d'administration pour les douze mois précédant la demande de Mme Comtois du 15 février 2022, à savoir les procès-verbaux des réunions du conseil d'administration du 11 février 2021, du 27 novembre 2021, du 21 décembre 2021 et du 21 février 2022, ainsi que les procès-verbaux des assemblées des propriétaires du 16 décembre 2021 et du 2 février 2022. Je constate que le procès-verbal du 11 février 2021 n'a pas été fourni à M^{me} Comtois dans la trousse de dossiers que l'association lui a envoyée conformément à la décision du TASC du 16 novembre 2021 (pièce 4). Les documents fournis à l'étape 2 comprenaient également un registre mis à jour des propriétaires et des créanciers hypothécaires; un registre expurgé des avis relatifs aux baux; des certificats d'information périodique pour les douze mois précédant le 15 février 2022; le budget pour l'exercice financier actuel de l'association; et les plus récents états financiers approuvés (élément 8, ci-dessus). À la demande de M^{me} Comtois, tous les dossiers qui lui ont été fournis à l'étape 2 ont été téléversés dans l'onglet Dossiers de l'étape 3. L'OCSCC 783 a également téléversé les dossiers essentiels suivants, le 16 juin 2022, au cours de l'étape 3 : les états financiers non vérifiés datés du 3 février 2022, pour l'exercice financier se terminant le 31 janvier 2022; les certificats de renseignements périodiques du 3 février 2022; divers avis de baux; une liste mise à jour des propriétaires et des créanciers hypothécaires datée du 28 avril 2022; la version préliminaire du procès-verbal d'une réunion sur le budget, tenue le 21 février 2022; et le budget de 2022-2023 daté du 22 février 2022. D'après les preuves dont je dispose, je conclus que M^{me} Comtois a reçu ces dossiers.
- [12] Aucune explication n'a été donnée quant à la raison pour laquelle les dossiers essentiels datés des douze mois précédant la demande de dossiers de Mme Comtois du 15 février 2022, et auxquels elle a droit, n'ont pas été inclus dans la réponse de l'OCSCC 783 du 15 mars 2022. Quoiqu'il en soit et parce que certains des dossiers sont postérieurs à la demande, je conclus que l'association a fait preuve d'une volonté constante de fournir les dossiers demandés par M^{me} Comtois et je ne conclus pas qu'il y a eu un refus sans motif raisonnable de

fournir les dossiers essentiels auxquels M^{me} Comtois a droit.

- [13] En ce qui concerne les dossiers non essentiels demandés, je constate que M^{me} Comtois a reçu tous les dossiers auxquels elle a droit, à l'exception de ceux de l'OORGC et de l'OOSC, que l'OCSCC 783 a postulé qu'elle n'est pas tenue de conserver.

Les dossiers non essentiels entre 2013 et le 15 février 2022 :

- **Éléments 13-15 et 18 (Contrats, factures, bons de commande, toutes les autres ententes contractuelles, y compris celle avec CMG; tous les bons de commande et bons de travail) :**

- [14] M^{me} Comtois soutient que l'OCSCC 783, dans la réponse du 15 mars 2022 à sa demande de dossiers, a omis de lui fournir tous les contrats et bons de commande existants. Elle soutient qu'il manquait notamment des contrats pour « DLG », « Mr. Foundation » et « Paul Davis », ainsi qu'un rapport de Keller Engineering sur les travaux effectués pour les escaliers de l'unité de M^{me} Comtois. L'OCSCC 783 soutient que les trois premiers éléments n'existent pas dans ses dossiers; les travaux effectués par ces entreprises ont été exécutés en vertu de bons de commande et non de contrats. Je constate que le rapport d'ingénierie de Keller daté du 7 septembre 2021 a été inclus dans la réponse de l'association du 15 mars 2022 (pièce 4).
- [15] L'OCSCC 783 soutient qu'elle a fourni tous les contrats et bons de commande qui existaient à la date de la demande de dossiers de M^{me} Comtois, joints à la lettre de l'association à la même date, accompagnant sa réponse à la demande de dossiers du 15 mars 2022 (pièce 3), et envoyés par courriel à M^{me} Comtois. Elle a également fait valoir que les contrats conclus après sa réponse du 15 mars 2022 ont été téléversés au cours de l'étape 2 et, de nouveau, au début de l'étape 3.
- [16] Dans le résumé et l'ordonnance de l'étape 2, le membre note que l'examen de l'escalier de Keller Engineering et le bon de travail ainsi que la garantie de Mr. Foundation ont été téléversés, ainsi que les contrats avec CMG de novembre 2010 et de novembre 2017. Je note que le bon de commande de Mr. Foundation a été fourni à M^{me} Comtois lors de la décision précédente du TASC, dans laquelle le membre a également rejeté son argument selon lequel un bon de commande n'était pas la même chose qu'un contrat, estimant que la différence n'était pas importante dans ce contexte. Je suis d'accord avec cette conclusion.
- [17] Les vingt-sept dossiers téléversés à l'étape 3 et identifiés comme pièce 14 comprennent un contrat avec CMG pour 2022-2024, des contrats d'entretien d'été et d'hiver 2021-2023, des contrats de nettoyage, des contrats d'enlèvement des ordures et une garantie de Mr. Fondation. Je conclus que l'OCSCC 783 a satisfait à cet aspect de la demande de dossiers non essentiels de M^{me} Comtois, et que l'association a fourni tous les contrats/bons de commande auxquels M^{me} Comtois

a droit.

- [18] En ce qui concerne la période de conservation des dossiers demandés, soit de 2013 à février 2022, l'association a fait valoir qu'elle n'était tenue de fournir les dossiers que dans le cadre de la période de conservation de sept ans, prévue à l'article 13.2 du *Règlement de l'Ontario 48/01*. Étant donné la difficulté que l'association semble avoir eue à récupérer et à fournir des dossiers archivés, j'estime que le temps et les dépenses qui seraient nécessaires pour récupérer des dossiers remontant à plus de sept ans ne sont pas raisonnables.
- [19] Il est important de noter que la demande de dossiers de M^{me} Comtois était large, vaguement formulée, et se rapportait à une très longue période. Malgré cela, les preuves devant moi indiquent que l'association lui a fourni un grand nombre de dossiers pour tenter de répondre à sa demande.

Question 2 : Les documents suivants sont-ils des dossiers que l'OCSCC 783 est tenue de conserver en vertu de la *Loi de 1998 sur les condominiums* ou de ses règlements d'application?

- **Élément 17 – Poursuites judiciaires et tous les contrats avec les cabinets d'avocats**

- [20] Je constate que cette demande a été satisfaite. L'OCSCC 783 a indiqué qu'elle n'avait pas fourni de contrats avec des cabinets d'avocats dans sa réponse du 15 mars 2022 à la demande de dossiers de M^{me} Comtois parce que ces dossiers n'existent pas. L'association a affirmé catégoriquement qu'il n'existe aucun contrat entre elle et un cabinet d'avocats. Plutôt, lors de l'audience, elle a téléversé une copie de la version préliminaire du procès-verbal de la réunion du conseil d'administration consignait la décision du conseil d'administration d'engager Davidson Houle Allen SENCRL (« DHA ») comme cabinet d'avocats, ainsi qu'une copie de la trousse de nouveau client 2022 de DHA qui fait état d'informations supplémentaires sur le cabinet d'avocats et ses honoraires standards (pièce 14-14).
- [21] En ce qui concerne la demande relative aux « poursuites judiciaires », le dossier de réponse d'OCSCC 783 du 15 mars 2022 (pièce 4) comprend un « Avis aux propriétaires concernant l'action en justice contre l'association condominiale » du 10 juillet 2017, qui explique le procès intenté contre elle par CM Callow, son ancien entrepreneur d'entretien hivernal, du fait que le conseil d'administration a annulé le contrat de cette entreprise. Cette affaire, **C.M. Callow Inc. c. Zollinger 2020 CSC 45**, a été portée devant la Cour suprême du Canada. L'association condominiale a perdu le procès. Bien que l'avis ait été envoyé juste avant l'audience devant la Cour suprême, il informe les propriétaires que si l'association perdait l'affaire, elle subirait des frais juridiques de 271 742 \$, soit 1 400 \$ par unité privative.
- [22] Je note que dans la décision précédente du TASC, le membre a constaté que

M^{me} Comtois avait reçu une lettre datée du 2 février 2021 de l'OCSCC 783 l'informant que, comme l'association avait perdu le procès, une cotisation spéciale serait prélevée sur tous les propriétaires. La lettre était accompagnée d'un rapport confidentiel des avocats de l'association sur le procès. La lettre concernant la cotisation spéciale a été remise à M^{me} Comtois, le 1^{er} juin 2021, en réponse à sa demande antérieure de dossiers (aux paragraphes 31 et 32 de la décision précédente du TASC). Je conclus que la demande de M^{me} Comtois concernant les poursuites judiciaires a été satisfaite.

• **Élément 20 : Toutes les commandes et tous les courriels de l'OORGC entre 2013 et le 15 février 2022**

- [23] L'OCSCC 783 a déclaré qu'elle refuse de fournir ces dossiers parce qu'ils ne font pas partie des dossiers que l'association est tenue de conserver en vertu de l'article 55 de la Loi et de ses règlements.
- [24] En ce qui concerne les dossiers et les courriels de l'OORGC, l'OCSCC 783 déclare que l'OORGC régleme le secteur de la gestion et ne régleme pas les activités des associations condominiales ou des conseils d'administration. En conséquence, toute ordonnance qui pourrait être rendue par l'OORGC concernerait un gestionnaire et/ou un fournisseur de services de gestion et ne s'adresserait pas à une association condominiale. L'OCSCC 783 affirme qu'elle n'a déposé aucune plainte auprès de l'OORGC au sujet de CMG et qu'elle n'est donc pas partie à une instance ou à une ordonnance de l'OORGC. Même si elle était au courant de plaintes de tiers ou d'ordonnances rendues à la suite de plaintes de tiers, toute documentation connexe, y compris les courriels, ne ferait pas partie des dossiers que l'association est tenue de conserver.
- [25] Je rejette cet argument. Selon le site Web de l'OORGC, toute personne ayant des inquiétudes quant à la conduite d'une société de gestion peut déposer une plainte auprès de l'OORGC. L'OORGC fera enquête et a le pouvoir de porter des accusations contre les sociétés de gestion en vertu de la *Loi de 2015 sur les services de gestion de condominiums*. L'OORGC met à la disposition du public, sur son site Web, des renseignements sur les accusations et les mesures disciplinaires. Étant donné que les associations condominiales sont responsables de la gestion des condominiums et que les sociétés de gestion exercent leurs activités sous l'autorité des conseils d'administration, il est malhonnête de la part de l'OCSCC 783 de soutenir qu'elle n'est pas tenue de conserver des dossiers sur les plaintes déposées auprès de l'OORGC ou les ordonnances rendues par cette dernière concernant sa société de gestion de condominiums. De plus, étant donné que le gestionnaire de condominiums agit en tant que mandataire de l'association condominiale, j'estime qu'il aurait l'obligation d'aviser le conseil si l'OORGC a rendu une ordonnance à son encontre en raison d'une plainte déposée par un tiers, en particulier une plainte du propriétaire d'une unité privative, et qu'un dossier à ce sujet devrait être conservé par l'association.
- [26] Par conséquent, je conclus que les ordonnances de l'OORGC sont des dossiers

qu'une association condominiale est tenue de conserver et que l'OCSCC 783 doit informer M^{me} Comtois de l'existence de tels dossiers et les lui fournir, le cas échéant.

- [27] À l'appui de son argument selon lequel les courriels ne sont pas des dossiers qu'elle est tenue de conserver, l'OCSCC 783 a cité la décision rendue dans l'affaire *Kai Sin Yeung c. Metropolitan Toronto Condominium Corporation n° 1136, 2019, ONTASC 11*, où le membre a conclu que l'exigence prévue à l'alinéa 55(1)2 de la Loi, selon laquelle les conseils d'administration des associations condominiales doivent tenir des procès-verbaux de leurs réunions n'exigeait pas « qu'une association condominiale conserve une transcription des discussions (orales ou par courriel) entre les administrateurs dans le cadre ou en dehors des réunions dûment constituées du conseil d'administration [traduction] ». Dans cette affaire, le procès-verbal du conseil d'administration contenait des références à une correspondance par courriel concernant le renouvellement d'un contrat de gaz qui avait été précédemment approuvé par courriel.
- [28] Je conclus que cette décision se limite à ses propres faits et se distingue de la présente affaire, qui ne traite pas de la question de savoir si les procès-verbaux des conseils d'administration renvoient à des courriels. La décision ne constitue pas une proposition générale que les courriels ne peuvent jamais être des dossiers qu'une association condominiale est tenue de conserver en vertu de l'article 55. Le principe général sous-jacent à l'article 55 de la Loi et à ses règlements d'application, selon lequel les affaires de l'association devraient être accessibles aux propriétaires des unités privatives, et ces derniers ont le droit de savoir comment l'immeuble est géré, l'emporte sur ce principe. L'existence de plaintes contre une société de gestion et la façon dont le conseil choisit de traiter cette question sont des renseignements auxquels les propriétaires ont droit et qui sont conformes aux principes de transparence qui sous-tendent la Loi.
- [29] Compte tenu du contexte de cette affaire, je conclus que les ordonnances de l'OORGC résultant de plaintes impliquant CMG et l'OCSCC 783, et les courriels adressés à CMG ou aux membres du conseil d'administration au sujet de ces ordonnances sont des dossiers qu'une association condominiale est tenue de conserver et que M^{me} Comtois a le droit de consulter, s'ils existent. L'OCSCC 783 doit informer M^{me} Comtois de l'existence de telles ordonnances et les lui remettre.

• **Élément 21 : Ordonnances et courriels de l'OOSC entre 2013 et le 15 février 2022 :**

- [30] En vertu de l'article 9 de la Loi, le registraire de l'OOSC conserve une base de données électronique des renseignements contenus dans les rapports annuels des associations condominiales et a le pouvoir de délivrer un certificat du registraire en vertu de l'article 9.9, ainsi que des ordonnances de conformité en vertu de l'article 134.1. L'OOSC informe les conseils d'administrateur lorsqu'ils n'ont pas fourni les déclarations exigées, lorsqu'ils n'ont pas payé les droits et lorsque les membres du conseil sont disqualifiés pour avoir omis de suivre la

formation obligatoire. Je trouve que les ordonnances de conformité de l'OOSC sont des dossiers importants qui assurent la transparence de la gestion d'une association condominiale. J'estime qu'il s'agit de dossiers qu'un condominium est tenu de conserver et qu'un propriétaire d'une unité privative a le droit de demander et de recevoir. L'OCSCC 783 est donc tenue d'informer M^{me} Comtois de l'existence de ces dossiers et, le cas échéant, de les lui remettre.

• **Élément 22 : Tous les avis adressés aux propriétaires de l'association 783**

[31] La trousse de dossiers remise à M^{me} Comtois le 15 mars 2022, dans le cadre de la réponse de l'OCSCC 783 à la demande de dossiers (pièce 4), comprend divers avis adressés aux propriétaires remontant à 2015 et traitant principalement de questions de gestion interne. Rien ne prouve qu'il manque des avis. Étant donné le manque de précision à l'égard de cette demande particulière, j'accepte l'argument de l'association selon lequel, étant donné l'âge des dossiers demandés, la recherche et l'extraction de ces dossiers nécessiteraient beaucoup de temps et de dépenses. Je conclus que cette demande a été satisfaite.

Question 3 : L'OCSCC 783 a-t-elle le droit de facturer des frais à M^{me} Comtois pour produire les dossiers?

[32] Dans sa déclaration de témoin, M^{me} Zollinger a déclaré que l'association était prête à fournir à M^{me} Comtois des copies de tous les bons de commande entre 2015 et le 15 février 2022, moyennant des frais de 210 \$ pour le temps qu'elle doit consacrer à la récupération des dossiers (30 \$ l'heure pendant 7 heures), comme le permet l'alinéa 13.3(7)4 du *Règlement de l'Ontario 48/1*. Comme indiqué ci-dessus, des copies électroniques de plusieurs bons de commande lui ont déjà été remises.

[33] Je remarque que dans la décision précédente du TASC, le membre a ordonné à l'OCSCC 783 de fournir à M^{me} Comtois une liste de tous les contrats de 2015 à 2021 sous forme électronique dans les quinze (15) jours suivant la décision, et M^{me} Comtois devait l'informer, dans les trente (30) jours suivant la réception de la liste, des contrats auxquels elle souhaitait avoir accès. L'association devait alors lui fournir les contrats qu'elle demandait en format électronique dans les trente (30) jours, sans frais pour elle.

[34] Dans son courriel du 16 novembre 2021, envoyé en conformité avec l'ordonnance du TASC de fournir une liste de tous les contrats de 2015 à 2021, M^{me} Zollinger a énuméré les éléments suivants :

1. Déneigement – 2017-présent
2. Été – 2018-présent
3. Contrat d'enlèvement des ordures ménagères – 2018

[35] Comme indiqué ci-dessus, ces trois contrats ont été remis à M^{me} Comtois au cours

des étapes 2 et 3 de la présente procédure. Étant donné que la décision précédente du TASC a ordonné à l'OCSCC 783 de fournir les contrats sans frais à M^{me} Comtois, et le fait que l'OCSCC 783 n'a pas fourni une estimation des frais qui seront imputés pour donner à M^{me} Comtois accès aux dossiers ni le coût estimé pour imprimer ou copier ces dossiers sur son formulaire de réponse du conseil à la demande de dossiers du 15 mars 2022, je conclus que, dans le contexte, l'OCSCC 783 n'a pas le droit de facturer des frais à M^{me} Comtois pour produire les dossiers.

Question 4 : L'OCSCC 783 tient-elle des dossiers suffisants, conformément au paragraphe 55(1) de la Loi?

- [36] L'argument de M^{me} Comtois selon lequel l'association ne tient pas de registres adéquats semble fondé sur sa conviction que la cotisation spéciale perçue des propriétaires pour payer les frais judiciaires engagés à la suite du procès susmentionné intenté par CM Callow n'a pas été affectée aux bons postes dans les états financiers ou le budget de l'association. Comme indiqué au paragraphe 9, ci-dessus, M^{me} Comtois a confirmé lors de sa précédente audience du TASC qu'elle avait reçu des copies électroniques de tous les dossiers essentiels énumérés aux éléments 1, 2-7 et 9-11 de la liste ci-dessus, pour l'exercice 2020-2021, qui comprenaient le budget pour cet exercice (élément 7), les états financiers approuvés les plus récents (élément 8) et une copie du rapport de l'auditeur le plus récent disponible à ce moment-là (élément 9).
- [37] Comme indiqué au paragraphe 11 ci-dessus, M^{me} Comtois a reçu des copies des états financiers non vérifiés datés du 3 février 2021, du budget pour l'exercice financier se terminant le 31 janvier 2022, de la version préliminaire du procès-verbal d'une réunion sur le budget du 21 février 2022, et du budget 2022-2023 daté du 22 février 2022.
- [38] M^{me} Comtois a exprimé, dans la décision précédente du TASC, la préoccupation que certains éléments n'avaient pas été inscrits aux bons postes du budget. Le membre a estimé qu'il était « évident que la requérante conteste les décisions reflétées dans le budget et le déficit qui en résulte. Elle n'a cependant pas prouvé que le budget est un registre inadéquat des décisions financières du conseil [traduction]. » Je suis d'accord avec cette décision et je constate que la même conclusion s'applique aux dossiers que M^{me} Comtois a reçus pour l'exercice du 31 janvier 2021 au 31 janvier 2022.
- [39] En vertu du paragraphe 66(1) de la Loi, une société est tenue de faire préparer ses états financiers « de la manière prescrite et selon les principes comptables généralement reconnus qui sont prescrits ». Dans ce cas, je trouve qu'il n'y a pas de preuve convaincante ou irréfutable devant moi pour déterminer si l'OCSCC 783 a omis de faire préparer ou approuver correctement les états financiers ou le budget comme l'exige la loi. Je ne peux donc pas conclure qu'elle ne tient pas des registres suffisants.

Question 5 : L'OCSCC 783 devrait-elle être tenue de payer une pénalité en vertu de l'alinéa 1.44(1)6 de la Loi pour avoir omis de fournir les dossiers demandés sans motif raisonnable?

- [40] M^{me} Comtois soutient que l'OCSCC 783 devrait être tenue de payer une pénalité de 5 000 \$ parce qu'elle a omis de lui fournir les dossiers qu'elle a demandés sans motif raisonnable. En vertu de l'alinéa 1.44(1)6 de la Loi, l'imposition d'une pénalité se fait au gré du Tribunal lorsque certaines conditions sont réunies. La pénalité a pour but de faire comprendre à une association condominiale le sérieux de ses obligations relativement à la production de dossiers et de mettre à la disposition des propriétaires des unités privatives un recours lorsque l'association manque à ces obligations. Le montant maximal de 5 000 \$ est réservé aux cas les plus flagrants de non-conformité.
- [41] Sur la base de mon examen des faits, je ne pense pas qu'une pénalité soit justifiée dans ce cas. Je reconnais, comme expliqué ci-dessus, que l'OCSCC 783 n'a pas initialement fourni à M^{me} Comtois un grand nombre des dossiers qu'elle a demandés, dans sa réponse du 15 mars 2022, sans aucune explication pour le retard, et qu'elle a refusé de fournir les ordonnances de l'OORGC et de l'OOSC. Cependant, il n'était pas déraisonnable pour l'OCSCC 783 de contester la demande de M^{me} Comtois concernant son droit aux dossiers de l'OORGC et de l'OOSC, car il s'agit d'un nouvel enjeu. De plus, j'estime que la demande de dossiers de M^{me} Comtois était très large et que la période de neuf ans, soit de 2013 à 2022, n'est pas raisonnable dans le contexte. Comme l'OCSCC 783 a en fin de compte remis à M^{me} Comtois les dossiers auxquels elle a droit, je ne pense pas qu'il s'agisse d'une situation où l'association n'a pas pris au sérieux ses obligations de tenir et de fournir des dossiers, ou qu'elle a manqué à cette obligation. Pour ces raisons, je conclus qu'aucune pénalité n'est justifiée en l'espèce en vertu du paragraphe 13.3(6) du *Règlement de l'Ontario 48/01*.

Question 6 : L'une ou l'autre des parties a-t-elle droit aux dépens engagés en vertu de la présente instance?

- [42] La règle 48.1 des *Règles de pratique* du TASC prévoit que la partie qui succombe à l'étape 3 doit payer à la partie gagnante ses frais d'utilisation du TASC, à moins que le membre n'en décide autrement. L'OCSCC 783 soutient que les questions en litige auraient pu être résolues à l'étape 2, où plusieurs des dossiers demandés par M^{me} Comtois ont été fournis. Cependant, je constate que M^{me} Comtois n'a pas reçu certains documents avant l'étape 3. J'estime qu'il était raisonnable pour elle d'entamer sa demande de TASC et qu'elle a obtenu gain de cause. Par conséquent, je conclus qu'elle a le droit de se faire rembourser les 200 \$ de frais d'utilisation du TASC qu'elle a payés.
- [43] En vertu de la règle 48.2, le Tribunal n'ordonnera généralement pas à une partie de rembourser à une autre partie les frais de justice ou les débours (« dépens ») engagés au cours d'une instance d'étape 3, à moins qu'une partie n'ait engagé des coûts parce que le comportement de l'autre partie était déraisonnable, adopté

à des fins illégitimes ou ayant occasionné un retard ou une dépense supplémentaire.

[44] Bien que la question des dépens ait été incluse en tant que question en litige dans le Résumé et ordonnance de l'étape 2 et qu'elle ait été confirmée comme telle au début de l'audience, aucune des parties n'a réclamé de dépens ni présenté d'observations sur les raisons pour lesquelles elle devrait avoir droit à ses dépens. En conséquence, je n'accorde pas de dépens dans la présente instance.

C. CONCLUSION

[45] En conclusion, j'estime que M^{me} Comtois a reçu tous les dossiers essentiels qu'elle a demandés, ainsi que la plupart des dossiers non essentiels, mais pas dans les délais prescrits. J'ai également constaté que les ordonnances et courriels de l'OORGC et de l'OOSC sont des dossiers que l'association condominiale est tenue de conserver, et si ces dossiers existent, M^{me} Comtois a le droit de les demander et de les recevoir. J'ai conclu qu'aucune pénalité n'était justifiée dans ce cas.

D. ORDONNANCE

[46] Le Tribunal ordonne que :

1. L'OCSCC 783 doit fournir à M^{me} Comtois des copies de toutes les ordonnances rendues par l'OORGC à l'encontre de CMG entre 2015 et 2022, ainsi que tous les courriels envoyés par l'OORGC au conseil d'administration concernant les plaintes déposées auprès de l'OORGC au sujet de CMG, dans les trente (30) jours suivant la présente décision. Si de telles ordonnances ou de tels courriels n'existent pas, l'OCSCC 783 devra le confirmer à M^{me} Comtois dans les trente (30) jours suivant la présente décision.
2. L'OCSCC 783 doit remettre à M^{me} Comtois toutes les ordonnances de conformité qui lui ont été délivrées par l'OOSC en vertu de l'article 134.1 de la *Loi sur les condominiums* et tous les courriels envoyés par l'OOSC à l'association condominiale concernant les déclarations, les frais et le fait que les administrateurs n'ont pas suivi la formation obligatoire des administrateurs dans les trente (30) jours suivant la présente décision.
3. L'OCSCC 783 rembourse à M^{me} Comtois ses frais d'utilisation du TASC (200 \$) dans les trente (30) jours suivant la présente décision.

Publiée le : 25 octobre 2022