



Office ontarien de réglementation  
de la gestion des condominiums

# Administration des réunions virtuelles

Un guide à l'intention des  
gestionnaires de condominiums





## Table des matières

<b>Réunions virtuelles dans les communautés condominiales .....</b>	<b>3</b>
<b>Types de réunions dans les communautés condominiales .....</b>	<b>4</b>
Assemblées des propriétaires .....	4
Réunions des administrateurs .....	4
<b>Rôle du gestionnaire de condominiums dans la préparation des réunions virtuelles .....</b>	<b>5</b>
Préparer une réunion virtuelle .....	5
Choisir la bonne plateforme.....	6
<b>Rôle du gestionnaire de condominiums dans la tenue des réunions et des votes .....</b>	<b>7</b>
Utilisation de fondés de pouvoir .....	7
Participants aux réunions .....	7
Votes lors des réunions .....	8
<b>Rôle du gestionnaire de condominiums après les réunions .....</b>	<b>9</b>
<b>Autres considérations.....</b>	<b>9</b>
<b>Ressources supplémentaires.....</b>	<b>9</b>
<b>Annexe – Résumé des modifications législatives.....</b>	<b>10</b>
<b>Vous avez des questions?.....</b>	<b>11</b>

# Réunions virtuelles dans les communautés condominiales

Le 8 juin 2023, le gouvernement de l'Ontario a adopté le projet de loi 91, la [Loi de 2023 visant à réduire les formalités administratives pour une économie plus forte](#), laquelle comprend des modifications à la *Loi de 1998 sur les condominiums* destinées à mieux intégrer l'ère numérique et à faciliter une participation plus large par la mise en œuvre de processus virtuels. Ce guide a été élaboré en vue d'aider les gestionnaires de condominiums à préparer la planification et la tenue de réunions virtuelles ou hybrides, ainsi qu'à engager d'autres processus virtuels, comme le vote ou la diffusion d'avis par voie électronique.

À partir du 1<sup>er</sup> octobre 2023, ces modifications remplacent le cadre législatif temporaire s'appliquant aux processus virtuels, dont les réunions virtuelles, qui ont été prescrits en réponse à la pandémie de COVID-19.

## Ces modifications permettent les mesures suivantes :

- Tenir des réunions virtuelles ou hybrides (combinaison de séances en personne ou virtuelles);
- Tenir des votes de façon virtuelle ou sous forme hybride;
- Faciliter l'envoi d'avis et d'autres documents de façon électronique, y compris l'envoi d'avis par courriel sans l'accord ou le consentement du propriétaire (à condition que l'association dispose de l'adresse courriel du propriétaire).

Le gouvernement a également apporté des modifications réglementaires au [Règl. de l'Ont. 48/01](#) (Dispositions générales) de la *Loi sur les condominiums*, lesquelles complètent les modifications législatives destinées à faciliter les processus virtuels. Pour consulter les dispositions modifiées de ce règlement, veuillez vous reporter à l'[Annexe](#).



# Types de réunions dans les communautés condominiales

Les associations condominiales peuvent tenir un certain nombre de réunions différentes. Les membres de conseils d'administration ou les propriétaires de condominiums, entre autres, peuvent y prendre part.

## Assemblées des propriétaires

Les assemblées des propriétaires sont ouvertes aux propriétaires de condominiums, qui y participent. Ces réunions sont censées comprendre les suivantes :

- Assemblées générales annuelles (AGA);
- Demandes d'une assemblée des propriétaires;
- Réunions de transfert des pouvoirs;
- Assemblées des propriétaires visant la conduite des affaires, quelles qu'elles soient.

## Réunions des administrateurs

Les règlements administratifs de l'association imposent la tenue de réunions des administrateurs; cependant, un quorum d'administrateurs peut tenir une réunion visant la conduite des affaires, quelles qu'elles soient.



# Rôle du gestionnaire de condominiums dans la préparation des réunions virtuelles

Les gestionnaires de condominiums jouent un rôle de premier plan auprès de leurs clients dans la mise en œuvre de cette nouvelle loi et dans la tenue de réunions et de votes. Les gestionnaires fournissent leurs services à l'association condominiale par l'intermédiaire de son conseil d'administration, en suivent les directives et sont responsables devant elle.

L'association peut déléguer à un gestionnaire diverses responsabilités relatives à l'organisation de réunions, comme un rôle administratif. L'étendue de cette délégation est à la discrétion du conseil d'administration.

Les gestionnaires de condominiums peuvent collaborer avec les administrateurs à définir les rôles et les responsabilités dans le cadre de l'organisation d'une réunion virtuelle, y compris la tenue de pratiques d'essai et la planification d'urgence en cas de retards ou de difficultés techniques, comme des problèmes audio.

## Préparer une réunion virtuelle

Lors de la préparation d'une réunion virtuelle, il est important que les organisateurs connaissent bien les déclarations, les règlements administratifs ou les règles établis par l'association condominiale, étant donné que ceux-ci doivent être suivis et peuvent avoir une incidence sur la façon dont les réunions sont menées. Il pourrait vous être utile d'obtenir les conseils d'un avocat si vous ne comprenez pas les exigences afférentes aux règlements administratifs de votre association condominiale.

Communiquer de façon continue avec les participants aux réunions est indispensable à ce que chacun reste informé. L'information pouvant être partagée avant la tenue d'une réunion peut comprendre :

- Le type de plateforme électronique ou téléphonique qui sera utilisé pour tenir la réunion;
- Toute instruction relative à la façon dont les participants peuvent mettre en place la plateforme et y accéder (y compris toute plateforme de rechange en cas de difficultés techniques);
- Les instructions décrivant la façon de se joindre à la réunion;
- Les documents pour la réunion, y compris les lectures préalables, les présentations et les supports visuels.

En raison des modifications législatives, les avis peuvent être transmis aux propriétaires par voie électronique. Si l'adresse courriel d'un propriétaire figure dans les dossiers de l'association condominiale, celle-ci n'est dorénavant plus tenue d'obtenir son consentement écrit en vue de communiquer de façon électronique. S'il le souhaite, un propriétaire a toutefois le droit de refuser de recevoir des avis par voie électronique.

Lorsqu'il s'agit de choisir une plateforme électronique, il est important de prendre en compte les besoins des participants et de planifier une réunion à laquelle tous peuvent accéder afin qu'ils puissent aisément interagir et voter durant la réunion.

En outre, il convient de demander aux participants s'ils nécessitent des mesures d'adaptation particulières.

## Choisir la bonne plateforme

Choisir la bonne plateforme pour une réunion virtuelle ou hybride dépend d'un certain nombre d'éléments, notamment les personnes qui n'ont pas accès à un ordinateur, le nombre de participants, etc. Pour ces raisons, il importe de choisir une plateforme qui est accessible et qui permet à tous de participer.

**Les vidéoconférences permettent aux participants de se joindre aux réunions à l'aide d'un logiciel de traitement vidéo ou audio en ligne.** Ils peuvent interagir en face à face, s'envoyer des messages sur la plateforme, voter et enregistrer les réunions (avec le consentement des participants).

**Les téléconférences permettent aux participants de se joindre aux réunions à l'aide d'un téléphone.** Les participants peuvent parler et écouter sans se voir.

**En fonction des exigences d'une réunion, par exemple s'il s'agit de voter, il est important de s'assurer que la plateforme dispose de la fonctionnalité permettant de telles actions; sinon, l'organisateur peut envisager l'utilisation d'une application tierce. Des services supplémentaires peuvent être accessibles via la plateforme, comme les webinaires et l'assistance aux événements offerte par un représentant du fournisseur de service de vidéoconférence ou de téléconférence.**



# Rôle du gestionnaire de condominiums dans la tenue des réunions et des votes

Lors de la tenue de réunions et de votes, les gestionnaires de condominiums doivent se rappeler que, dans ce cadre, ils constituent des animateurs et des administrateurs neutres et impartiaux.

## Utilisation de fondés de pouvoir

Un fondé de pouvoir est une personne qui a été nommée pour représenter un propriétaire ou un créancier hypothécaire lors de l'assemblée des propriétaires d'une association condominiale. Étant donné que les propriétaires ont le droit de faire appel à un fondé de pouvoir, les organisateurs de réunions doivent utiliser un processus de mesures et de vérification à l'endroit de ces derniers, par exemple en demandant que tous les formulaires de procuration soient envoyés en amont des réunions.

Les gestionnaires de condominiums et les entreprises fournisseurs doivent comprendre les exigences législatives relatives à l'utilisation de fondés de pouvoir et respecter leurs obligations déontologiques lorsqu'ils conseillent leurs clients. Pour éviter d'être perçus comme influençant le processus, les gestionnaires de condominiums ne doivent pas agir à titre de fondés de pouvoir. Les gestionnaires doivent se rappeler que, dans ce cadre, ils constituent des administrateurs neutres et doivent traiter comme confidentiels les renseignements personnels des membres votants. Les gestionnaires doivent s'abstenir de préremplir des formulaires de manière à favoriser des résultats précis, même s'ils sont invités à le faire par le conseil.

## Participants aux réunions

Les organisateurs pourraient envisager d'établir un processus destiné à déterminer les participants aux réunions. Cela pourrait comprendre un processus d'inscription ou de collecte et de documentation de renseignements pertinents relatifs aux participants en amont de la réunion, dont leurs noms, droits de vote et mode de scrutin préféré (par exemple, par voie téléphonique ou électronique). Cela permettra de vérifier, durant la réunion, que les personnes concernées sont des participants invités.

Le quorum est le nombre de personnes tenues d'être présentes à une réunion, que ce soit en personne, par l'intermédiaire d'un fondé de pouvoir, ou encore en participant ou en votant par voie téléphonique ou électronique. Veuillez vous reporter à la *Loi sur les condominiums* pour en savoir plus sur le quorum des assemblées des propriétaires.

Selon la plateforme utilisée dans le cadre d'une réunion, les participants doivent se reporter aux instructions de connexion. Il peut être utile de demander aux participants d'envisager de recourir aux meilleures pratiques lorsqu'ils se joignent à une réunion, y compris :

- Choisir un endroit silencieux et privé à partir duquel se joindre à la réunion (de façon à éviter un niveau de bruit élevé et des perturbations);
- Désactiver le son de leur micro lorsqu'ils ne parlent pas;
- Se présenter lorsqu'ils prennent la parole et éviter de parler en même temps que les autres durant les discussions;
- Le cas échéant, ne poser des questions que durant la période prévue à cet effet ou utiliser la fonction de clavardage pour le faire.

## Votes lors des réunions

Il est possible de procéder à un vote par voie téléphonique ou électronique sans règlement administratif; toutefois, si une association condominiale a un règlement administratif en place, les organisateurs et les participants doivent en respecter les dispositions.

Lors d'une assemblée virtuelle ou hybride des propriétaires, il est possible de procéder à un vote à main levée ou à un vote enregistré par voie électronique ou en employant une combinaison de moyens électroniques et de présence en personne. Un vote par voie électronique peut désormais être réalisé sans disposer d'un règlement administratif. Les organisateurs de réunions peuvent trouver un certain nombre de moyens électroniques à utiliser à des fins de scrutin, comme un modèle libre-service (télécopieur, téléphone ou courriel) ou les services de vote de fournisseurs tiers. Tous les participants devant être en mesure d'apporter leur contribution, d'importants facteurs sont à prendre en considération dans le cadre d'un vote.

Lors du choix d'un mode de scrutin, envisagez :

- Une plateforme offrant une interface facile à utiliser;
- Un système permettant aux participants de voter de façon anonyme;
- Une plateforme offrant une fonctionnalité « lever la main » ou un mécanisme similaire;
- Un processus garantissant que les votes demeurent confidentiels et privés durant le délai souhaité ou jusqu'à ce que tous les votes aient été dépouillés;
- Un fournisseur permettant la modification des votes exprimés avant la réunion et tout au long de celle-ci (jusqu'à la clôture de la période de vote).

En cas de difficultés techniques, il peut s'avérer utile de disposer d'une plateforme de rechange ou secondaire afin de procéder au vote. Les participants doivent être au fait des plateformes de vote et doivent recevoir des instructions relatives à leur utilisation. Une fois les votes enregistrés, il s'agit de s'assurer qu'une personne de confiance connaissant bien les affaires de l'association est présente pour en réaliser le dépouillement.

Les gestionnaires de condominiums sont tenus aux mêmes obligations déontologiques entourant l'utilisation de formulaires de procuration lors de l'administration des processus de vote par voie électronique. Les gestionnaires ne doivent jamais utiliser ou partager de l'information sur les tendances d'un vote par anticipation, car cela pourrait influencer le résultat des votes des propriétaires. Toute tentative d'influencer le résultat des votes constitue une violation de la [Loi de 2015 sur les services de gestion des condominiums](#) et du règlement sur le code de déontologie, et le titulaire de permis qui s'en rendrait coupable pourrait faire l'objet de mesures disciplinaires imposées par l'OORGC.





# Rôle du gestionnaire de condominiums après les réunions

Les gestionnaires de condominiums jouent un rôle de premier plan pour assurer que les résultats de la réunion ou des élections soient communiqués à tous les propriétaires et administrateurs de façon transparente. Cela garantit que la communauté condominiale est au fait de toutes les décisions susceptibles de toucher les propriétaires et les résidents, en plus d'aider ces derniers à se sentir inclus dans ce processus.

## Autres considérations

Les réunions tenues par voie téléphonique ou électronique offrent plus de flexibilité et d'accessibilité étant donné que davantage de personnes peuvent s'y joindre depuis différents endroits lorsqu'elles ne sont pas en mesure d'y assister en personne. Réfléchissez aux diverses façons dont les réunions virtuelles et hybrides peuvent davantage favoriser la participation et la contribution des membres des communautés condominiales.

Il peut également être utile de connaître les préférences des participants quant aux types de réunions qui leur conviennent et de prendre les mesures nécessaires pour organiser des réunions virtuelles (seulement), hybrides ou en personne (seulement). Si la majorité des propriétaires préfèrent des réunions par fondés de pouvoir seulement, les administrateurs agiront alors à titre de fondés de pouvoir pour tous les propriétaires (les propriétaires peuvent toujours choisir d'assister eux-mêmes ou d'envoyer leur fondé de pouvoir).

## Ressources supplémentaires

Pour obtenir des informations et des ressources supplémentaires en lien avec les réunions virtuelles dans les condominiums, consultez le site Web de l'[Office ontarien du secteur des condominiums](#).

# Annexe

## Résumé des modifications législatives

Loi de 1998 sur les condominiums	Règl. de l'Ont. 48/01 (Dispositions générales)
L'expression « par voie téléphonique ou électronique » est définie aux fins de la Loi dans sa totalité.	Les définitions de la version française du règlement sont modifiées afin d'en assurer l'exactitude.
<p>L'avis de convocation à une réunion des administrateurs doit indiquer :</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. L'heure de la réunion;</li> <li>2. Le lieu de la réunion (réunions en personne);</li> <li>3. Les instructions pour y assister, pour y participer et, le cas échéant, pour voter par voie téléphonique ou électronique au cours de cette réunion;</li> <li>4. La nature générale des questions qui seront abordées lors de la réunion.</li> </ol>	Certaines informations, comme les instructions pour assister à une réunion virtuelle, doivent apparaître dans les avis de convocation aux assemblées des propriétaires prévues d'être tenues sous forme virtuelle ou hybride.
<p>Les réunions des administrateurs ou des propriétaires peuvent être tenues en totalité par voie téléphonique ou électronique, ou encore en employant une combinaison de participation en personne ou par voie téléphonique ou électronique (conformément aux règlements administratifs).</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Une réunion des administrateurs doit prévoir que tous les participants vont communiquer entre eux de façon simultanée et instantanée.</li> <li>• Une assemblée des propriétaires doit permettre à toutes les personnes qui sont autorisées à y assister de participer dans une mesure raisonnable.</li> </ul>	Dans certaines circonstances, les adresses courriel des propriétaires doivent figurer dans les dossiers qui les concernent tenus par l'association condominiale, notamment afin de transmettre des avis de façon électronique sans établir d'entente.
Les dossiers sur les propriétaires et les créanciers de l'association doivent également comprendre tout renseignement prescrit.	Permettre aux propriétaires d'exercer l'option d'exclusion de la communication électronique des avis.
Les avis destinés aux propriétaires peuvent être transmis par voie électronique, à condition que l'association condominiale dispose de l'adresse courriel du propriétaire et que des règlements administratifs n'empêchent pas l'envoi d'avis par voie électronique.	Interdire aux demandeurs de dossiers d'accéder aux adresses de communication par voie électronique à partir des dossiers de l'association.
Un avis de convocation à une assemblée des propriétaires qui sera tenue en totalité par voie téléphonique ou électronique ne doit pas obligatoirement indiquer un lieu de réunion.	Dans certaines circonstances, le conseil n'est dorénavant plus tenu d'adopter une résolution visant à définir la méthode de communication électronique de l'association.
À une assemblée des propriétaires, il est possible de procéder à un vote à main levée ou à un vote enregistré par voie téléphonique ou électronique, ou encore en employant une combinaison de moyens téléphoniques ou électroniques et de présence en personne (les règlements administratifs peuvent limiter les procédures et préciser les exigences).	Les dispositions transitoires sont décrites afin d'aider les condominiums à passer au nouveau cadre.
Les documents autres que les avis peuvent être transmis par courriel aux propriétaires et aux créanciers hypothécaires, à condition que l'association condominiale dispose de l'adresse courriel des propriétaires et que des règlements administratifs n'empêchent pas l'envoi d'avis par voie électronique.	Certaines dispositions réglementaires ont été modifiées ou abrogées étant donné qu'elles peuvent ne plus s'appliquer aux modifications législatives, comme c'est le cas pour les dispositions relatives à l'entente de réception d'avis par voie électronique.
Une association doit conserver les bulletins de vote et les actes désignant un fondé de pouvoir d'une assemblée des propriétaires, y compris tout bulletin de vote soumis par voie téléphonique ou électronique.	
<p>Le lieutenant-gouverneur est autorisé à arrêter des règlements régissant :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• La remise d'avis;</li> <li>• Les questions transitoires.</li> </ul>	

## **Vous avez des questions? Contactez l'OORGC.**



Numéro sans frais : 1-866-888-5426 | Numéro local : 647-363-6490



[www.cmrao.ca](http://www.cmrao.ca)



[info@cmrao.ca](mailto:info@cmrao.ca)



[Condominium Management Regulatory Authority of Ontario](https://www.linkedin.com/company/condominium-management-regulatory-authority-of-ontario)



[@CMRAOn](https://twitter.com/CMRAOn)



[Condominium Management Regulatory Authority of Ontario](https://www.facebook.com/condominium-management-regulatory-authority-of-ontario)



[@thecmrao](https://www.instagram.com/thecmrao)



Office ontarien de réglementation  
de la gestion des condominiums