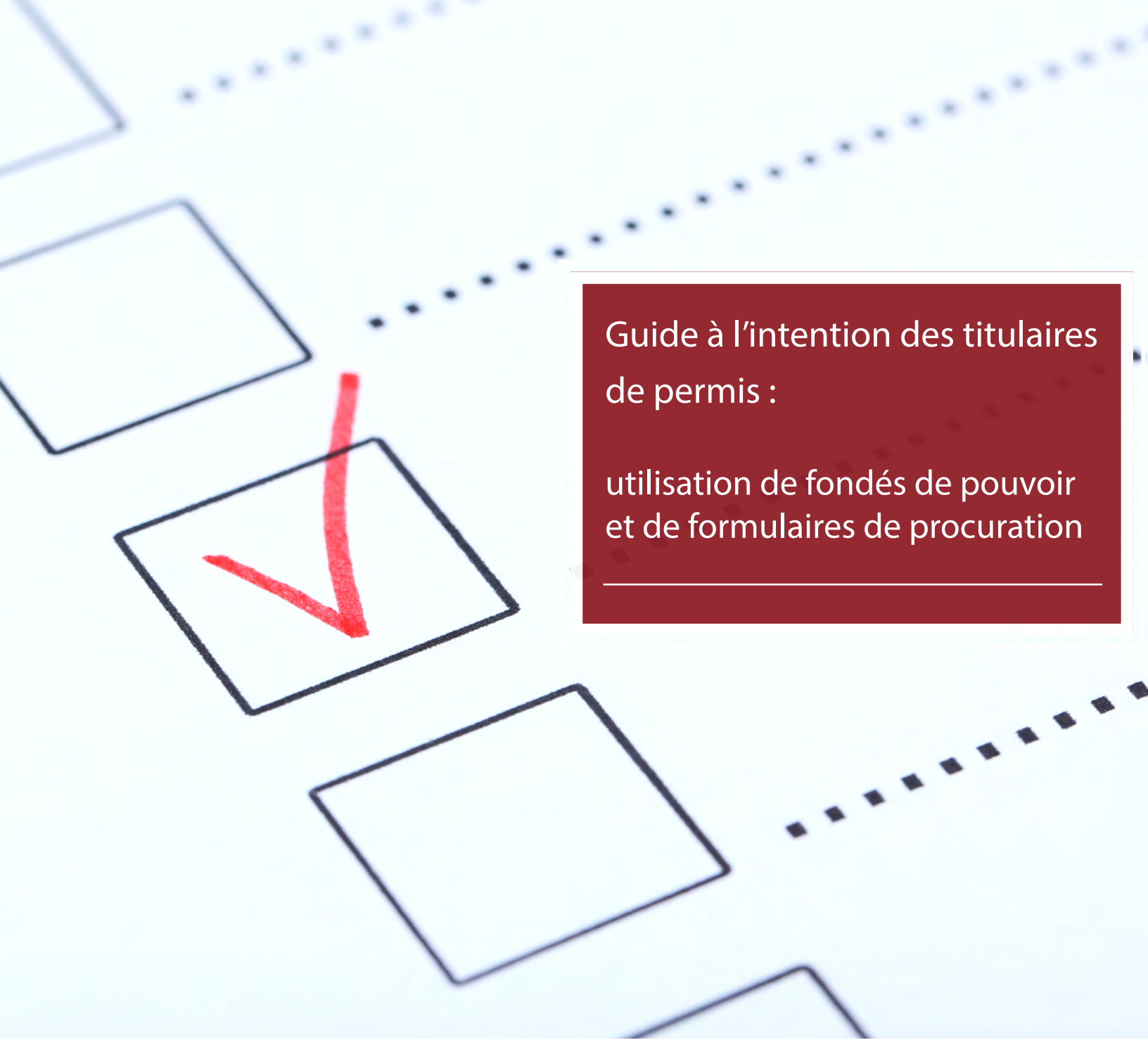




Guide à l'intention des titulaires
de permis :

utilisation de fondés de pouvoir
et de formulaires de procuration

www.cmrao.ca | info@cmrao.ca



Office ontarien de réglementation
de la gestion des condominiums

Table des matières

Introduction.....	1
Qu'est-ce qu'un fondé de pouvoir?.....	2
Désignation d'un fondé de pouvoir.....	2
Admissibilité.....	2
Méthode de désignation d'un fondé de pouvoir.....	3
Préremplissage des formulaires de procuration avec les informations nécessaires.....	4
Méthode de collecte des formulaires de procuration.....	5
Fonctionnement des votes par procuration.....	5
Sollicitation de formulaires de procuration.....	6
Rôles et responsabilités.....	8
Conduite contraire à l'éthique ou non professionnelle des titulaires de permis.....	9
Exemples de questions liées aux fondés de pouvoir portées à l'attention de l'OORGC à ce jour.....	10
Annexe : sélection d'extraits de lois et de règlements.....	11



Introduction

La sollicitation de formulaires de procuration est abordée à l'article 53 de la Loi de 2015 sur les services de gestion de condominiums (LSGC) et est décrite plus en détail à l'article 33 du règlement général (Règl. de l'Ont. 123/17). Ce guide se veut une ressource utile décrivant les obligations juridiques et déontologiques des gestionnaires de condominiums et des entreprises de gestion agréées¹ concernant l'utilisation de fondés de pouvoir.

L'OORGC met à votre disposition ce document à titre informatif, pour référence. Il vise une meilleure compréhension de la loi, mais n'est aucunement destiné à se substituer à un avis juridique. Veuillez consulter les articles pertinents de la Loi de 1998 sur les condominiums (Loi sur les condominiums) et la LSGC pour plus d'informations. En cas d'incompatibilité entre le présent guide et la loi, cette dernière a préséance. Ce guide ne saurait remplacer les conseils juridiques que pourrait offrir l'OORGC ou tout avis juridique qui pourrait s'avérer nécessaire pour gérer des problèmes de gestion de condominiums particuliers.

¹ « Entreprises » désigne les entreprises qui détiennent un permis de fournisseur de services de gestion de condominiums.



Qu'est-ce qu'un fondé 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. La désignation d'un fondé de pouvoir passe par la soumission d'un formulaire de procuration. Le formulaire de procuration autorise le fondé de pouvoir à accomplir ce qui suit :

- Assister à la réunion et être pris en compte dans le quorum²;
- Assister à la réunion et voter uniquement sur des questions de procédure courante;
- Assister à la réunion, nommer des propriétaires aux postes d'administrateurs et voter sur toutes les questions, sous réserve des instructions spécifiques fournies dans le formulaire de procuration dûment rempli.

Vous trouverez des exemples de formulaires de procuration et des instructions détaillées sur la manière de les remplir sur le [site Web de l'Office ontarien du secteur des condominiums](#) (OOSC).

Désignation d'un fondé de pouvoir

Un propriétaire de condominium peut demander à une autre personne d'assister à une assemblée des propriétaires ou d'y voter en son nom. Pour ce faire, le propriétaire doit utiliser le formulaire de procuration approuvé par le gouvernement. Chaque partie privative avec droit de vote a droit à une voix, et il ne peut y avoir plus d'un fondé de pouvoir par partie privative. Une seule personne peut agir à titre de fondé de pouvoir pour plusieurs parties privatives; ainsi, chaque partie privative représentée par ce fondé de pouvoir est incluse dans le quorum et le vote. Dans l'éventualité où plus d'un formulaire de procuration aurait été soumis à l'égard de la même partie privative, on devra utiliser le formulaire le plus récemment signé et daté.

Pour éviter toute apparence d'influence sur le processus, les gestionnaires de condominiums ne peuvent agir à titre de fondés de pouvoir.

Admissibilité

Un fondé de pouvoir est une personne choisie par un propriétaire pour voter au nom de sa partie privative. Le fondé de pouvoir n'a pas besoin d'être propriétaire de condominium.

Lors des assemblées des propriétaires, les fondés de pouvoir présents sont pris en compte dans le quorum, tel qu'énoncé au paragraphe 42 (10) de la Loi sur les condominiums ou dans les règlements administratifs de l'association condominiale.

Les propriétaires de parties privatives peuvent transférer leur droit d'assister à une assemblée sans transférer leur droit de vote quant aux administrateurs du conseil d'administration et certaines autres questions. Cela se fait souvent pour atteindre le quorum nécessaire pour la tenue d'une assemblée.

Méthode de désignation d'un fondé de pouvoir

Pour qu'un fondé de pouvoir soit considéré comme valide, le formulaire de procuration obligatoire fourni par le ministère ontarien des Services gouvernementaux et des Services aux consommateurs doit être utilisé. La Loi sur les condominiums exige qu'un formulaire de procuration soit « fait par écrit sous le seing de l'auteur de la désignation ou de son procureur ». Cette exigence est généralement satisfaite en demandant au propriétaire d'apposer ses initiales dans les champs remplis du formulaire obligatoire, puis de signer au besoin.

Le formulaire de procuration obligatoire est disponible en format électronique extensible. Il peut être rempli par voie électronique, puis imprimé par le propriétaire, qui le remet ensuite à l'association condominiale. Le formulaire peut également être imprimé au complet pour être rempli à la main. Ce format est souvent fourni avec les documents de l'assemblée envoyés aux propriétaires par les gestionnaires de condominiums.

² Le quorum est le nombre minimum de propriétaires qui doivent être présents pour que l'assemblée puisse être considérée comme valide.

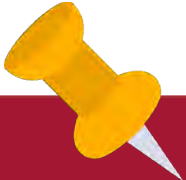
Préremplissage des formulaires de procuration avec les informations nécessaires

Les conseils d'administration demandent parfois aux gestionnaires de préremplir les formulaires de procuration (ou s'attendent à ce qu'ils le fassent), ce qui est perçu comme utile aux propriétaires. En revanche, on a également indiqué à l'OORGC que le fait de préremplir les formulaires de procuration pouvait entraîner une certaine confusion, voire des malentendus.

Le préremplissage des formulaires de procuration n'est pas expressément interdit par la loi ou les règlements. Toutefois, selon le type d'informations fournies, et la manière dont elles sont fournies, le préremplissage d'un formulaire pourrait être perçu comme une tentative d'influer sur les décisions du conseil d'administration, ou sur le résultat de l'élection des membres. Pour cette raison, l'OORGC recommande la prudence à tout gestionnaire qui envisage de préremplir des formulaires.

Voici une liste non exhaustive des informations que les gestionnaires peuvent fournir à l'avance sur un formulaire de procuration :

- Nom de l'association condominiale
- Date de l'assemblée
- Liste des questions sur lesquelles il y aura vote
- à partir de l'ordre du jour de l'assemblée
- Liste de tous les candidats à l'élection au conseil d'administration, avec les conditions stipulées que :
 - Tous les candidats doivent être indiqués par ordre alphabétique, par nom de famille
 - Le formulaire contient des espaces supplémentaires pour l'insertion de candidats en fonction du nombre de postes d'administrateur disponibles



Les gestionnaires de condominiums et les entreprises de gestion doivent comprendre les exigences législatives relatives à l'utilisation de fondés de pouvoir et respecter leurs obligations déontologiques lorsqu'ils conseillent leurs clients.

Surtout, lors de l'utilisation de formulaires de procuration, les gestionnaires doivent se rappeler leur rôle d'administrateurs neutres dans cette démarche. 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.

Méthode de collecte des formulaires de procuration

Le préavis de la tenue d'une assemblée doit fournir aux propriétaires de parties privatives des instructions quant à la manière de remettre leur formulaire de procuration à l'association condominiale. Un membre du conseil, un gestionnaire de condominiums ou une entreprise de gestion de condominiums peut envoyer des rappels aux propriétaires pour qu'ils désignent un fondé de pouvoir s'ils ne peuvent assister à l'assemblée en personne. Les règlements administratifs de l'association condominiale spécifient généralement la manière dont les formulaires de procuration doivent être fournis à l'association.

Fonctionnement des votes par procuration

Tout fondé de pouvoir dûment désigné et détenant l'autorité nécessaire pour voter peut le faire lors d'une assemblée, à main levée ou sur bulletin écrit. La Loi sur les condominiums autorise également le vote par voie électronique lorsque celui-ci est permis par les règlements administratifs de l'association condominiale. Lors de l'élection d'administrateurs et de votes sur des questions de procédure non courantes, les votes enregistrés dans les formulaires de procuration remplis sont pris en compte, au même titre que ceux des propriétaires présents en personne et ceux des fondés de pouvoir présents qui se sont vu conférer l'autorité de voter à l'assemblée sans instructions spécifiques incluses sur le formulaire de procuration.

Les formulaires de procuration obligatoires sont complexes, et de nombreuses raisons pourraient être invoquées pour que soit jugé non valide le formulaire par la personne qui supervise l'assemblée. On recommande donc aux gestionnaires de condominiums de ne pas accepter la responsabilité de superviser les assemblées des propriétaires, étant donné que cela pourrait être perçu comme une tentative, par le gestionnaire, d'influencer le résultat des votes.

Vote par voie électronique



Le paragraphe 52 (1) de la Loi de 1998 sur les condominiums stipule que les votes peuvent être tenus par voie téléphonique ou électronique lorsque les règlements administratifs le permettent.

Les gestionnaires de condominiums sont tenus aux mêmes obligations déontologiques relatives à l'utilisation des formulaires de procuration lors de l'administration des processus de vote par voie électronique.

Sollicitation de formulaires de procuration

L'article 53 de la LSGC stipule que « le titulaire de permis, ou toute personne agissant pour son compte, ne doit pas solliciter d'acte désignant un fondé de pouvoir pour une assemblée des propriétaires dont l'objet comprend

- (a) toute question directement liée au titulaire de permis;
- (b) la destitution ou l'élection d'un ou plusieurs administrateurs du client; ou
- (c) toute autre question prescrite. »

L'article 33 du Règlement de l'Ontario 123/17 pris en vertu de la LSGC définit « sollicitation » en ces termes :

« Réclamer ou tenter d'obtenir directement un acte désignant un fondé de pouvoir. Sont exclues de la présente définition les actions suivantes :

- (a) recueillir ou détenir des actes désignant un fondé de pouvoir ou fournir un endroit où les actes peuvent être recueillis ou détenus, respectivement;
- (b) aviser les propriétaires ou les créanciers hypothécaires de déposer leurs actes désignant un fondé de pouvoir s'ils ne peuvent pas assister à une assemblée des propriétaires, ou leur rappeler de le faire;
- (c) communiquer des renseignements sur la façon de déposer un acte désignant un fondé de pouvoir;
- (d) fournir un formulaire d'acte désignant un fondé de pouvoir avec toute chose qu'un client remet aux propriétaires ou aux créanciers hypothécaires;
- (e) fournir une copie du formulaire visé à l'alinéa d) aux propriétaires ou aux créanciers hypothécaires sur demande. »

La définition et les exclusions stipulées à l'article 33 du Règl. de l'Ont. 123/17 opèrent une distinction entre la sollicitation (une démarche personnelle) et le rôle administratif qui consiste à émettre des préavis et des rappels, ainsi qu'à recueillir des formulaires de procuration. Pour éviter toute apparence de sollicitation, l'envoi de rappels et la collecte de formulaires de procuration doivent être appliqués de manière égale pour tous les propriétaires, sans viser un sous-groupe particulier.

Les gestionnaires de condominiums doivent veiller à ne pas communiquer avec les propriétaires de parties privatives d'une manière qui pourrait suggérer qu'ils tentent d'influencer la nomination d'une personne en tant que fondé de pouvoir, ou encore d'influencer le résultat d'élection des administrateurs ou toute autre question soulevée à l'assemblée.

Il est approprié, pour la direction, de frapper aux portes pour rappeler aux propriétaires la tenue prochaine d'une assemblée, en les encourageant à remplir un formulaire de procuration s'ils ne peuvent y assister. Conformément au paragraphe 33 (3) du Règl. de l'Ont. 123/17, la direction peut aussi solliciter des formulaires de procuration dans le but d'établir le quorum. Toutefois, les gestionnaires doivent s'assurer que les propriétaires connaissent bien toutes leurs options quant à l'utilisation de fondés de pouvoir.

« (3) Le titulaire de permis, ou toute personne agissant pour son compte, qui sollicite un acte désignant un fondé de pouvoir pour une assemblée des propriétaires est soustrait à l'application de l'article 53 de la Loi, si le formulaire ou le contenu de l'acte n'autorise ni n'oblige le fondé de pouvoir à voter sur toute question lors de l'assemblée, y compris les questions de procédure habituelle. »



Rôles et responsabilités



Qui supervise l'utilisation légale des fondés de pouvoir?

Le conseil d'administration de l'association condominiale est responsable de l'utilisation légale des fondés de pouvoir.

Certaines ressources sont disponibles sur le site Web de l'Office ontarien du secteur des condominiums (OOSC) afin de guider les administrateurs dans leur rôle à cet égard.



Le rôle des gestionnaires de condominiums et des entreprises de gestion de condominiums est celui d'un administrateur neutre lorsqu'il s'agit des processus d'envoi de préavis de la tenue d'une assemblée, de sélection de fondés de pouvoir et d'élection.

Les titulaires de permis de l'OORGC doivent comprendre et respecter les exigences établies dans les lois et les règlements, ainsi que dans les règlements administratifs, la déclaration et les règles de l'association condominiale. Si le conseil d'administration ou d'autres personnes leur demandent de prendre des mesures contraires aux exigences juridiques et déontologiques applicables, les titulaires de permis doivent refuser et fournir les informations pertinentes sur les mesures légales et appropriées qui devraient être prises à la place. À défaut de le faire, le titulaire s'expose à des plaintes déposées auprès de l'OORGC qui pourraient déboucher sur des mesures disciplinaires ou certaines actions liées à son permis.

Les titulaires de permis doivent s'abstenir en toute situation de faire passer leurs propres intérêts avant la nécessité de processus ouverts, équitables et légaux, même lorsqu'on leur demande de faire autrement.

Ressources supplémentaires

Pour en savoir plus sur les formulaires de procuration, veuillez consulter les ressources utiles créées par l'OOSC, disponibles sur son [site Web](#).

Code de déontologie

Le titulaire de permis doit faire de son mieux pour prévenir les erreurs, les fausses déclarations, les fraudes ou toute pratique contraire à l'éthique dans le cadre de la prestation de services de gestion de condominiums.

Conduite contraire à l'éthique ou non professionnelle des titulaires de permis

L'OORGC aide ses titulaires de permis à se conformer aux exigences légales et réglementaires entourant l'utilisation de fondés de pouvoir. L'OORGC s'est doté de processus éducatifs, disciplinaires et d'octroi de permis pour résoudre les questions de conformité. Les actions suivantes, se rapportant à l'utilisation de fondés de pouvoir, peuvent entraîner la prise de mesures par l'OORGC à l'encontre d'un titulaire de permis (note : ce ne sont là que quelques exemples).



- Faire preuve de partialité dans l'élection des membres du conseil d'administration; (par exemple, en encourageant certains candidats au détriment d'autres, même lorsqu'il existe une pression pour le faire).
- Amener les autres à promouvoir certains candidats au détriment d'autres.
- Fournir des informations inexactes aux propriétaires.
- Fournir des informations inexactes ou incomplètes au conseil d'administration et à d'autres personnes
- concernant les élections et l'utilisation de fondés de pouvoir.
- Ne pas informer le conseil des règlements administratifs, politiques ou pratiques actuels.



- Solliciter des formulaires de procuration comme défini dans la LSGC (Règl. de l'Ont. 123/17, article 33).
- Accorder un traitement préférentiel (avis et rappels réguliers, par exemple) aux propriétaires lorsqu'on sait qu'ils sont en faveur d'un candidat particulier et/ou de la direction.
- Ne pas enregistrer correctement la présence des fondés de pouvoir lors des assemblées.
- Ne pas guider avec précision le dépouillement des votes de fondés de pouvoir par les scrutateurs



- Préremplir des formulaires de procuration avec des informations faisant en sorte de nommer un fondé de pouvoir particulier, d'indiquer une préférence quant aux candidats au conseil ou de présenter des informations d'une manière qui favorise un administrateur ou un résultat particuliers.

Exemples de questions liées aux fondés de pouvoir portées à l'attention de l'OORGC à ce jour

L'OORGC a été appelé à résoudre les préoccupations de propriétaires et de gestionnaires de condominiums antérieures à la réglementation de la gestion des condominiums, ainsi que certaines préoccupations actuelles concernant les fondés de pouvoir. À ce jour, l'OORGC a notamment dû répondre à des questions et des préoccupations concernant :

- La sollicitation, par des gestionnaires et des entreprises de gestion de condominiums, de votes par procuration pour des candidats au conseil d'administration particuliers connus pour être en faveur de l'entreprise de gestion;
- Le fait que des entreprises de gestion de condominiums enjoignent des gestionnaires de condominiums à solliciter des votes par procuration pour des candidats particuliers;
- Le fait que des gestionnaires de condominiums n'enregistrent pas la présence des fondés de pouvoir lors d'une assemblée;
- Le dépouillement incorrect, par des gestionnaires de condominiums, des votes par procuration en omettant de tenir compte du nombre de votes par procuration que détiennent les fondés de pouvoir présents en personne;
- La validité des formulaires de procuration incomplets.



Annexe : sélection d'extraits de lois et de règlements

Loi de 2015 sur les services de gestion de condominiums

Interdiction relative aux actes désignant un fondé de pouvoir

53 Le titulaire de permis, ou toute personne agissant pour son compte, ne doit pas solliciter d'acte désignant un fondé de pouvoir pour une assemblée des propriétaires dont l'objet comprend

- (a) toute question directement liée au titulaire de permis;
- (b) la destitution ou l'élection d'un ou plusieurs administrateurs du client; ou
- (c) toute autre question prescrite.

Règl. de l'Ont. 123/17 : DISPOSITIONS GÉNÉRALES (en vertu de la Loi de 2015 sur les services de gestion de condominiums)

Fondés de pouvoir

33 (1) À l'article 53 de la Loi,

« solliciter » signifie réclamer ou tenter d'obtenir directement un acte désignant un fondé de pouvoir. Sont exclues de la présente définition les actions suivantes :

- (a) recueillir ou détenir des actes désignant un fondé de pouvoir ou fournir un endroit où les actes peuvent être recueillis ou détenus, respectivement;
- (b) aviser les propriétaires ou les créanciers hypothécaires de déposer leurs actes désignant un fondé de pouvoir s'ils ne peuvent pas assister à une assemblée des propriétaires, ou leur rappeler de le faire;
- (c) communiquer des renseignements sur la façon de déposer un acte désignant un fondé de pouvoir;
- (d) fournir un formulaire d'acte désignant un fondé de pouvoir avec toute chose qu'un client remet aux propriétaires ou aux créanciers hypothécaires;
- (e) fournir une copie du formulaire visé à l'alinéa d) aux propriétaires ou aux créanciers hypothécaires sur demande.

(2) Le titulaire de permis ne doit pas modifier ni tenter de modifier un acte désignant un fondé de pouvoir pour une assemblée des propriétaires.

(3) Le titulaire de permis, ou toute personne agissant pour son compte, qui sollicite un acte désignant un fondé de pouvoir pour une assemblée des propriétaires est soustrait à l'application de l'article 53 de la Loi, si le formulaire ou le contenu de l'acte n'autorise ni n'oblige le fondé de pouvoir à voter sur toute question lors de l'assemblée, y compris les questions de procédure habituelle.

Calcul du quorum

50 (2) Pour être compté dans le quorum, le propriétaire doit avoir le droit de voter à une assemblée et être présent à l'assemblée ou représenté par procuration.

:

Vote

51 (1) Pour qu'un propriétaire puisse voter à l'assemblée des propriétaires, son nom doit figurer au registre de l'association exigé au paragraphe 46.1 ou devrait y figurer en application de cet article et il doit avoir le droit de voter à l'assemblée.

Une voix par partie privative

(2) Lors d'un vote, les propriétaires disposent d'une voix par partie privative.

Propriétaires conjoints

(3) La majorité des propriétaires d'une partie privative peuvent exercer le droit de voter à l'égard de la partie privative, mais leur voix doit être écartée s'il existe deux propriétaires ou plus de la partie privative et que leurs avis sont également partagés sur la façon de voter.

:

Mode de scrutin

52 (1) Les voix peuvent être exprimées par :

- (a) un vote à main levée, en personne ou par procuration;
- (b) un vote enregistré qui est, selon le cas :
 - (i) inscrit sur un bulletin rempli en personne ou par procuration,
 - (ii) indiqué sur un acte qui désigne un fondé de pouvoir,
 - (iii) indiqué par un moyen de communication téléphonique ou électronique, si les règlements administratifs le permettent.

Définition

(1.1) La définition qui suit s'applique au paragraphe (1).

« Moyen de communication téléphonique ou électronique » s'entend de tout moyen de communication qui fait appel au téléphone ou à tout autre moyen électronique ou technologique pour transmettre de l'information ou des données – appel téléphonique, télécopie, courrier électronique, système automatisé de téléphone à clavier, ordinateur ou réseau informatique.

Fondé de pouvoir

(1.2) Tout vote par procuration est assujéti à l'acte qui désigne le fondé de pouvoir.

Demande de vote enregistré

(2) À une assemblée des propriétaires, toute personne qui a le droit de voter à l'assemblée peut demander la tenue d'un vote enregistré pour n'importe lequel des points sur lesquels un vote doit être tenu, soit avant, soit promptement après le vote.

Fondé de pouvoir

(3) Il n'est pas nécessaire que le fondé de pouvoir soit un propriétaire.

Désignation du fondé de pouvoir

(4) L'acte qui désigne un fondé de pouvoir est fait par écrit sous le seing de l'auteur de la désignation ou de son procureur. L'acte est valable pour une ou plusieurs assemblées des propriétaires données et doit être conforme aux règlements et rédigé selon le formulaire prescrit.



Remerciements

L'OORGC tient à remercier les personnes suivantes, œuvrant dans le secteur de la gestion des condominiums, pour leur rétroaction dans l'élaboration de ce document :

- Brian Horlick
- Chris Jaglowitz
- Murray Johnson
- Michael Kalisperas
- Denise Lash
- Dean McCabe
- Audrey McGuire



Respect des normes. Création de liens de confiance.