

Guide du TASC à l'intention des défendeurs et des intervenants

Ce guide donne des renseignements sur les rôles des défendeurs et des intervenants dans les dossiers du Tribunal de l'autorité du secteur des condominiums (TASC) portant sur ce qui suit :

- Une nuisance, un désagrément ou une perturbation déraisonnable causés par un bruit, une odeur, de la lumière, de la fumée, de la vapeur et/ou une vibration.
- Les dispositions des documents constitutifs d'une association condominiale relatives aux nuisances, aux désagréments ou aux perturbations, y compris ce qui est mentionné ci-dessus.
- Les dispositions des documents constitutifs d'une association condominiale relatives aux animaux familiers et autres animaux, aux véhicules, au stationnement, à l'entreposage et/ou à l'indemnisation.

Ce guide a pour but d'aider les requérants à comprendre et à appliquer les [Règles de procédure du TASC](#). Il ne constitue pas un avis juridique.

Table des matières

Partie 1 - Défendeurs	2
Qu'est-ce qu'un défendeur?	2
Qui décide qui sera le défendeur?	
Comment puis-je déterminer qui désigner comme défendeur?	3
Partie 2 - Intervenants	4
Qu'est-ce qu'un intervenant?	4
Qui peut intervenir dans un dossier du TASC?	5
Requêtes déposées par un propriétaire ou un créancier hypothécaire	Error! Bookmark not defined.
Requêtes déposées par une association condominiale	Error! Bookmark not defined.
Avez-vous des questions?	7

Partie 1 - Défendeurs

Qu'est-ce qu'un défendeur?

On entend par « défendeur » une personne ou une entité juridique (p. ex. une association condominiale) contre laquelle un requérant dépose une requête.

Lorsqu'un requérant dépose une requête auprès du Tribunal de l'autorité du secteur des condominiums (TASC), le défendeur doit se joindre au dossier par le biais du système de règlement des différends en ligne (RDL-TASC) du TASC et réagir aux problèmes soulevés par le requérant.

Une fois qu'un défendeur se joint au dossier, il a la possibilité d'expliquer sa version du différend. S'il ne se joint pas ou s'il ne participe pas au dossier, le TASC peut rendre une ordonnance sans sa participation.

Qui décide qui sera le défendeur?

En vertu de l'article 1.36 de la *Loi de 1998 sur les condominiums* (la « Loi sur les condominiums »), les requérants décident qui ils veulent désigner comme défendeur lorsqu'ils déposent leur requête.

La personne ou l'entité juridique qu'un requérant peut désigner comme défendeur dépend de qui est le requérant.

Remarque : Concernant les requêtes relatives aux nuisances, aux désagréments ou aux perturbations déraisonnables et/ou aux documents constitutifs d'une association condominiale, les requérants peuvent déposer des requêtes contre plusieurs défendeurs.

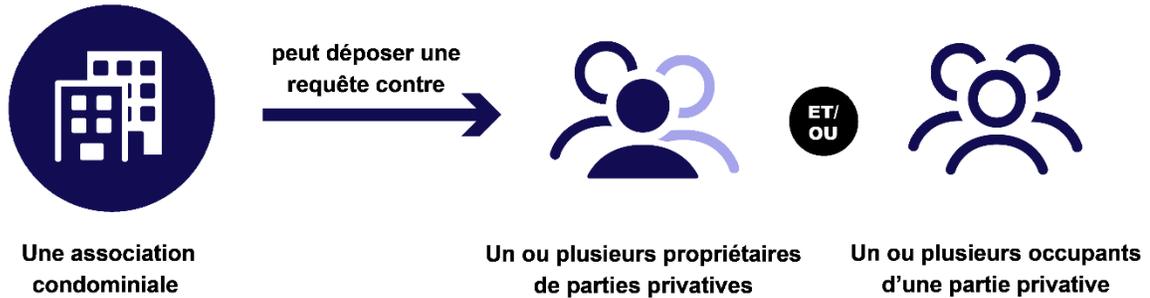
1. Un propriétaire ou un créancier hypothécaire d'une partie privative peut déposer une requête contre n'importe laquelle des combinaisons suivantes :

- un ou plusieurs autres propriétaires de parties privatives;
- un ou plusieurs occupants d'une partie privative; et/ou
- son association condominiale.



2. Une association condominiale peut déposer une requête contre n'importe laquelle des combinaisons suivantes :

- un ou plusieurs propriétaires de parties privatives; et/ou
- un ou plusieurs occupants d'une partie privative.



Voici quelques exemples :

- Un requérant peut déposer une requête contre un autre propriétaire de partie privative et contre un occupant de la partie privative de ce propriétaire.
- Un propriétaire ou un créancier hypothécaire d'une partie privative peut déposer une requête contre un autre propriétaire de partie privative et contre son association condominiale.
- Une association condominiale peut déposer une requête contre deux ou plusieurs propriétaires de parties privatives.

Comment puis-je déterminer qui désigner comme défendeur?

Si vous envisagez de déposer une requête auprès du TASC au sujet d'un problème concernant une nuisance, un désagrément ou une perturbation déraisonnable et/ou les documents constitutifs de l'association condominiale, vous devriez tenir compte de certains facteurs :

1. Qui, selon moi, est responsable des problèmes?
 - Les défendeurs sont tenus de se joindre aux dossiers du TASC et de réagir aux problèmes soulevés par le requérant. Vous devriez seulement désigner une personne ou une entité juridique comme défendeur si vous pensez qu'elle est responsable des problèmes d'une façon ou d'une autre.
2. Quel résultat est-ce que je souhaite obtenir?
 - À l'étape 1 : Négociation et à l'étape 2 : Médiation, les parties collaborent pour essayer de trouver des solutions aux problèmes. Vous devriez déterminer qui devrait participer à ces discussions et qui doit faire partie d'un règlement.
 - Si le dossier passe à l'étape 3 : Décision du Tribunal, le TASC a le pouvoir de rendre des ordonnances exécutoires, conformément à l'article 1.44 de la Loi sur

les condominiums. Cela comprend les ordonnances obligeant une partie à faire quelque chose (ou à cesser de faire quelque chose), à payer des indemnités ou des coûts, ou une autre ordonnance que le TASC juge équitable dans les circonstances.

Si vous croyez qu'une personne ou une entité juridique est responsable des problèmes et que vous souhaitez que le TASC rende une ordonnance obligeant cette personne ou cette entité à faire quelque chose ou à cesser de faire quelque chose, vous devriez sans doute envisager de la désigner comme défendeur.

Si vous avez besoin de conseils pour savoir qui désigner comme défendeur, vous devriez envisager de demander un avis juridique.

Le TASC et son personnel ne peuvent pas vous donner de conseils pour déterminer qui désigner comme défendeur.

Partie 2 - Intervenants

Qu'est-ce qu'un intervenant?

On entend par « intervenant » une personne ou une entité juridique (y compris les associations condominales) qui a le droit de participer à un dossier du TASC, conformément des [Règles de procédure du TASC](#).

Les intervenants sont invités à participer à des dossiers du TASC parce qu'ils peuvent être touchés par le résultat, mais le rôle d'un intervenant est différent de celui des autres parties. Il est important de se rappeler qu'un intervenant n'est pas le requérant (c.-à-d. la personne qui présente la requête) ni un défendeur (c.-à-d. la personne ou l'entité contre laquelle la requête a été déposée).

Les intervenants peuvent fournir des renseignements, des documents ou d'autres choses qui peuvent être pertinents pour les questions en litige, mais ils ne sont pas tenus de défendre les intérêts du requérant ou du défendeur, ni de les soutenir.

Un intervenant peut :

- faire des offres de règlement et voter à leur sujet à l'étape 1 : Négociation
- participer aux discussions de médiation à l'étape 2 : Médiation
- participer à l'audience en ligne tenue à l'étape 3 : Décision du Tribunal

Les intervenants peuvent également envoyer des messages et téléverser des documents aux étapes 1 et 2, et participer à l'audience en ligne de l'étape 3 selon les directives données par le membre du TASC affecté au dossier.

S'il y a des intervenants, les requérants doivent les désigner et leur remettre un avis de requête une fois que la requête est acceptée.

Si le personnel du TASC estime qu'un requérant n'a pas désigné les intervenants requis, il en informera le requérant et lui donnera la possibilité de mettre à jour sa requête.

Un intervenant devient une partie lorsqu'il se joint à un dossier.

Qui peut intervenir dans un dossier du TASC?

Les Règles de procédure du TASC précise qui peut intervenir dans les dossiers du TASC. Pour déterminer qui peut intervenir, il faut considérer trois critères :

- qui a déposé la requête;
- la raison pour laquelle elle a été déposée; et
- qui sont le(s) défendeur(s).

En vertu des Règles de procédure du TASC et de la Loi sur les condominiums, une association condominiale a le droit de participer en tant qu'intervenant dans tous les dossiers où elle n'est pas déjà une partie. Cela signifie que les associations condominiales ont le droit de participer à tous les dossiers déposés par un propriétaire contre un autre propriétaire et/ou un occupant.

Requêtes déposées par un propriétaire ou un créancier hypothécaire

N°	Si le défendeur est...	Et si la requête est déposée parce que...	Les intervenants sont...
1.1	Un autre propriétaire de partie privative	Le propriétaire a fait quelque chose ou n'a pas fait quelque chose	<ul style="list-style-type: none"> • L'association condominiale
1.2	Un autre propriétaire de partie privative	Un occupant de la partie privative du propriétaire a fait quelque chose ou n'a pas fait quelque chose	<ul style="list-style-type: none"> • L'association condominiale • L'occupant
1.3	Un occupant d'une autre partie privative	L'occupant a fait quelque chose ou n'a pas fait quelque chose	<ul style="list-style-type: none"> • L'association condominiale • Le propriétaire de la partie privative
1.4	L'association condominiale	Un occupant de la partie privative du requérant a fait quelque chose ou n'a pas fait quelque chose	<ul style="list-style-type: none"> • L'occupant
1.5	L'association condominiale	L'association condominiale ou un autre propriétaire de partie privative ou un occupant a fait quelque chose ou n'a pas fait quelque chose	<ul style="list-style-type: none"> • Il n'y a aucun intervenant dans ces types de requêtes
1.6	L'association condominiale	Quelque chose implique un aménagement ou un équipement que l'association condominiale possède ou auquel elle a accès dans le cadre d'une convention d'installations partagées conclue avec une autre association condominiale	<ul style="list-style-type: none"> • Toutes les autres associations condominiales qui ont conclu la convention d'installations partagées

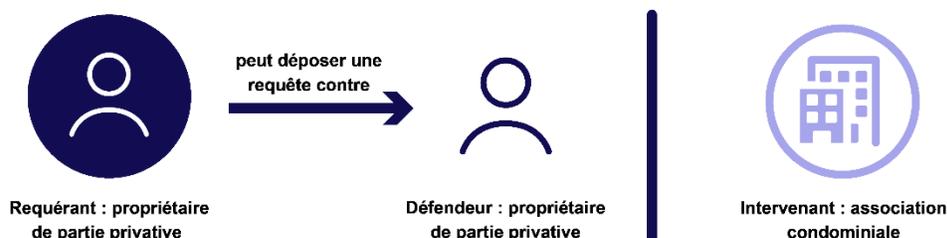
Requêtes déposées par une association condomniniale

N°	Si le défendeur est...	Et si la requête est déposée parce que...	Les intervenants sont...
2.1	Un propriétaire de partie privative	Le propriétaire a fait quelque chose ou n'a pas fait quelque chose	<ul style="list-style-type: none"> Personne
2.2	Un propriétaire de partie privative	Un occupant de la partie privative du propriétaire a fait quelque chose ou n'a pas fait quelque chose	<ul style="list-style-type: none"> L'occupant de la partie privative
2.3	Un occupant d'une partie privative	L'occupant a fait quelque chose ou n'a pas fait quelque chose	<ul style="list-style-type: none"> Le propriétaire de la partie privative
2.4	Un propriétaire ou un occupant d'une partie privative	Quelque chose implique un aménagement ou un équipement que l'association condomniniale possède ou auquel elle a accès dans le cadre d'une convention d'installations partagées conclue avec une autre association condomniniale	<ul style="list-style-type: none"> Toutes les autres associations condomniales qui ont conclu la convention d'installations partagées

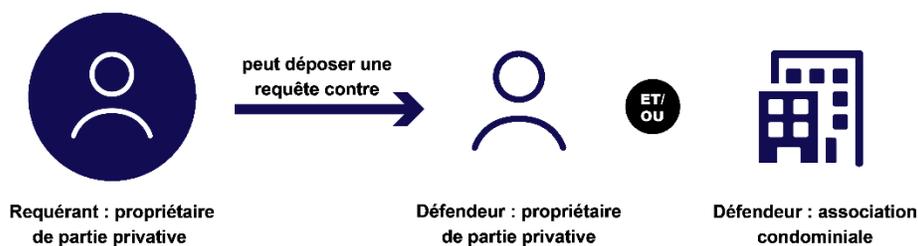
Il est important de se rappeler que les requérants doivent seulement désigner des intervenants si ces personnes ou ces entités juridiques n'agissent pas déjà à titre de défendeurs.

Pour illustrer ce que cela signifie, voici quelques exemples :

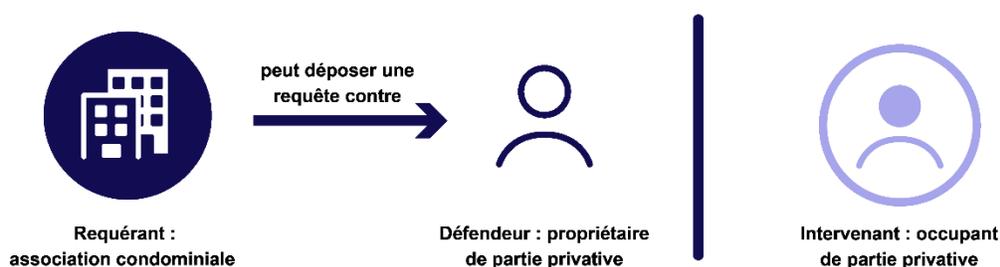
- Si vous êtes **un propriétaire de partie privative et que vous déposez une requête contre un autre propriétaire de partie privative** parce que le propriétaire a fait quelque chose, vous devrez alors désigner votre association condomniniale comme un intervenant.



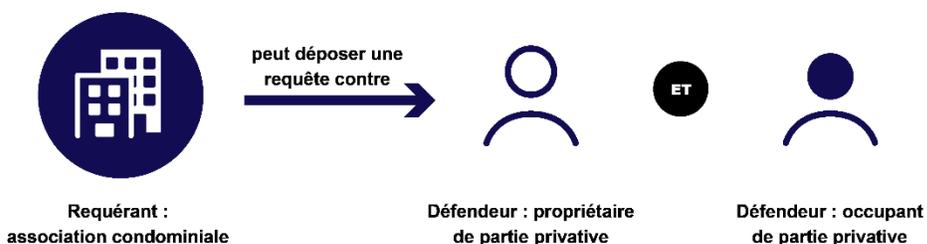
À l'inverse, si vous deviez déposer une requête **à la fois contre un autre propriétaire de partie privative et contre votre association condomniniale**, il n'y aurait alors pas d'intervenants.



- Si vous déposez une requête **au nom d'une association condominiale contre un propriétaire de partie privative** parce que l'occupant de la partie privative de ce propriétaire a fait quelque chose, vous devrez alors désigner l'occupant de la partie privative comme un intervenant.



À l'inverse, si vous deviez déposer une requête **à la fois contre le propriétaire de partie privative et contre son occupant**, il n'y aurait alors pas d'intervenants.



Avez-vous des questions?

Si vous avez des questions, n'hésitez pas à communiquer avec nous directement :

- Téléphone – Appel local : 416-901-9356
- Téléphone – Numéro sans frais : 844-880-5341
- Courriel : CATinfo@condoauthorityontario.ca