



Guide de l'OOSC pour les parties non représentées



TABLE DES MATIÈRES

4	Présentation de l'OOSC
5	Tribunal de l'autorité du secteur des condominiums
6	À quoi s'attendre en cas de non-représentation?
9	Utilisation du guide
10	Partie 1 : Essayer de résoudre le problème par la collaboration
13	Partie 2 : S'informer sur la compétence du Tribunal
18	Partie 3 : S'informer sur le processus du Tribunal
26	Partie 4 : S'informer sur les dossiers semblables
27	Partie 5 : Préparer un dossier
30	Partie 6 : Participer à un dossier
32	Annexe A : Glossaire
34	Annexe B : Fiche préparatoire pour constituer un dossier
35	Annexe C : Règlement des différends pour les problèmes ne relevant pas de la compétence du Tribunal

PRÉSENTATION DE L'OOSC

L'Office ontarien du secteur des condominiums (OOSC) a pour mission, en vertu de la Loi sur les condos, de soutenir la vie en condominium et d'améliorer la protection des consommateurs dans les communautés condominiales. Il joue un rôle essentiel dans l'écosystème du secteur des condominiums de l'Ontario en fournissant des ressources numériques rentables et accessibles, disponibles en français et en anglais.

L'OOSC fournit des services d'information, de formation et sensibilisation et de règlement des différends aux communautés condominiales pour leur permettre de rester fortes et dynamiques. Nos trois piliers de service nous aident à remplir notre mandat :

Les trois piliers du modèle de prestation de services numériques de l'OOSC



Information

- Conseils et outils utiles pour la vie en condo
- Formulaires et modèles pour les condos
- Rapports de condos
- Registre des condos consultable



Formation et sensibilisation

- Formation obligatoire et gratuite pour les administrateurs sur des sujets clés (p. ex. gouvernance, finances)
- Guides de pratiques exemplaires



Règlement des différends

Système intégré de règlement des différends en ligne :

- Étapes guidées pour aider à résoudre les problèmes à un stade précoce
- Tribunal de l'autorité du secteur des condominiums

Nous développons et améliorons nos services grâce à la mobilisation des communautés condominiales de l'Ontario et aux observations recueillies. Les services de l'OOSC sont disponibles en ligne et ont été conçus pour aider les propriétaires et d'autres personnes à comprendre et à tirer le meilleur parti de la vie en condo, et à résoudre rapidement les problèmes par une collaboration harmonieuse.

Le service intégré de résolution des problèmes et des différends de l'OOSC, composé d'outils et de ressources, guide les membres de la communauté condominiale tout au long du processus de règlement des différends, étape par étape.

Notre Tribunal de l'autorité du secteur des condominiums, premier du genre, a été conçu de manière à soutenir les parties, en particulier les parties non représentées, en les guidant tout au long du processus si elles choisissent d'assurer leur propre défense.

TRIBUNAL DE L'AUTORITÉ DU SECTEUR DES CONDOMINIUMS

Le Tribunal de l'autorité du secteur des condominiums est le premier tribunal entièrement en ligne au Ontario. Il a pour mission d'aider les propriétaires de condos et les associations condominiales à régler leurs différends de manière pratique, rapide et abordable.

L'OOSC a mis au point ce système en ligne pour permettre l'accès au Tribunal 24 heures sur 24 et 7 jours sur 7. Les parties peuvent participer à leur dossier depuis leur domicile et en fonction de leur disponibilité. Elles reçoivent des notifications par courriel chaque fois qu'une autre partie, un membre du Tribunal ou un membre du personnel de l'OOSC prend une mesure quelconque dans le dossier. Les membres du Tribunal sont affectés aux dossiers en tant que médiateur ou en tant qu'arbitre en fonction de l'état d'avancement du dossier.

Le Tribunal a l'autorisation légale de rendre des ordonnances juridiquement contraignantes auxquelles doivent se conformer les personnes impliquées dans

un dossier. Un dossier du Tribunal est une instance judiciaire et les personnes concernées doivent la prendre au sérieux et participer activement au processus de règlement des différends. En cas de non-participation, le dossier peut être rejeté ou une ordonnance peut être rendue sans l'intervention de la personne concernée.

La compétence du Tribunal est fixée par le gouvernement. La compétence du Tribunal est énoncée dans le [Règlement de l'Ontario 179/17](#), qui est un règlement pris en application de la [Loi sur les condos](#) et qui précise actuellement que le Tribunal peut aider à régler les différends liés aux **dossiers d'associations (dossiers des condos)**, aux articles des documents constitutifs de votre association condominiale concernant les **animaux familiers**, les **véhicules**, le **stationnement**, l'**entreposage**, ainsi que les **nuisances**, les **désagréments** ou les **perturbations**, y compris le bruit, la lumière, les vibrations, les odeurs, la fumée ou la vapeur.



À QUOI S'ATTENDRE EN CAS DE NON-REPRÉSENTATION?

À l'OOSC, le public nous demande parfois si les parties impliquées dans un dossier devant le Tribunal doivent être représentées par un avocat. La réponse est que, comme dans tout tribunal ou toute cour, les personnes ont toujours la possibilité d'assurer elles-mêmes leur défense. Les étapes du règlement des différends de l'OOSC et le système en ligne mis au point pour le Tribunal sont conçus pour aider toutes les personnes à résoudre leurs problèmes et leurs différends.

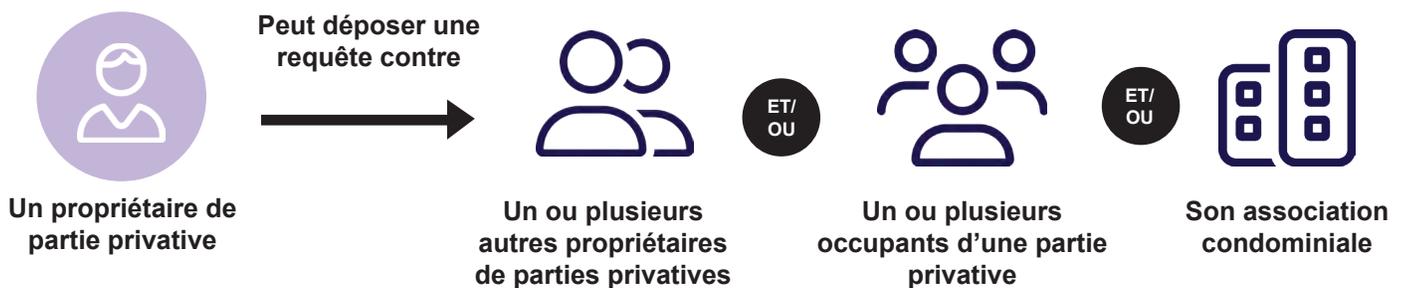


Qui peut déposer une requête auprès du Tribunal?

Les **propriétaires** de parties privatives et les **associations condominiales** peuvent déposer des requêtes auprès du Tribunal.¹ On appelle **requérant** la personne ou l'association qui dépose une requête. On appelle **défendeur** la personne ou l'association contre laquelle une requête est déposée.

Un propriétaire de partie privative peut entamer un dossier en déposant une requête contre toute combinaison de ce qui suit :

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



¹Les occupants peuvent seulement déposer des requêtes concernant le respect des accords de règlement.

Une association condominiale peut entamer un dossier en déposant une requête contre toute combinaison de ce qui suit :

- › un ou plusieurs propriétaires de parties privatives
- › un ou plusieurs occupants d'une partie privative



Une association
condominiale

Peut déposer une
requête contre



Un ou plusieurs
propriétaires de parties
privatives



Un ou plusieurs
occupants d'une partie
privative



Qui peut être impliqué dans un dossier du Tribunal?

Dans certains cas, des parties autres que le requérant ou le défendeur ont le droit de participer au dossier parce qu'elles peuvent être touchées par son issue. On appelle ces parties **intervenants** et elles ont le droit de participer en vertu des Règles de procédure du Tribunal.

Par exemple :

- › Une association condominiale dépose une requête contre un occupant non propriétaire d'une partie privative. Le propriétaire de la partie privative doit être désigné comme un intervenant.
- › Un propriétaire dépose une requête contre un autre propriétaire. L'association condominiale doit être désignée comme un intervenant.
- › Un propriétaire dépose une requête contre le propriétaire d'une autre partie privative en raison d'un acte commis par un occupant. L'occupant doit être désigné comme un intervenant.
- › Il y a toujours au moins un propriétaire et une association condominiale dans chaque dossier.



Pour plus
d'informations,
consulter le [Guide pour
les défendeurs et les
intervenants](#)

Qui peut être un représentant?

Un représentant est une personne qui agit au nom d'une partie dans un dossier. Si vous décidez d'avoir un représentant, il est important que vous compreniez qui est autorisé à vous représenter.

Toutes les parties impliquées dans les dossiers du Tribunal ont légalement le droit d'avoir un représentant.

Les propriétaires et les occupants de parties privatives de condominiums peuvent assurer leur propre défense ou se faire représenter par :

- › un avocat ou un parajuriste titulaire d'un permis délivré par le Barreau de l'Ontario;
- › une personne autorisée à fournir des services juridiques en vertu de la partie V du [règlement administratif n° 4 du Barreau](#), ce qui inclut un voisin ou un membre de la famille qui fournit les services sans percevoir d'honoraires. Les types de personnes qui peuvent agir en tant que représentant sans détenir de permis sont régis par le Barreau de l'Ontario.

Les associations condominiales et autres sociétés doivent se faire représenter par quelqu'un. Il peut s'agir d'un administrateur, d'un gestionnaire de condos, d'un avocat ou d'un parajuriste.



En savoir plus sur l'[obtention d'une représentation juridique et d'autres ressources juridiques](#)

UTILISATION DU GUIDE

Ce guide vous indiquera les étapes à suivre pour préparer votre dossier si vous choisissez d'assurer votre propre défense.

- **Si vous envisagez de déposer une requête auprès du Tribunal,** nous vous conseillons de lire toutes les sections de ce guide.
- **Si vous avez reçu un avis vous informant que vous avez été désigné comme partie dans un dossier du Tribunal et que la requête a été déposée par un autre propriétaire ou par votre association condominiale,** vous pouvez commencer par consulter la **Partie 2 : Informez-vous sur la compétence du Tribunal.** Vous devriez également vous joindre au dossier dès que possible en suivant les instructions figurant sur l'avis que vous avez reçu.

[Contactez l'équipe des services d'information de l'OOSC](#) si vous avez des questions sur le dépôt d'une requête, sur un avis que vous avez reçu ou sur tout autre sujet abordé dans ce guide.



PARTIE 1 : ESSAYER DE RÉSOUDRE LE PROBLÈME PAR LA COLLABORATION

En savoir plus sur la vie en condo

La propriété condomaniale est intrinsèquement différente d'un logement en propriété franche. Les propriétaires de condos élisent les administrateurs qui siègent à leur conseil d'administration, lequel prend, au nom des propriétaires, des décisions importantes qui affectent le bien-être physique et financier de l'association condomaniale.

Nous vous invitons à consulter les informations et les guides sur notre site Web et à en apprendre plus sur le problème que vous rencontrez avant d'entreprendre toute autre démarche.

L'OOSC met à votre disposition une multitude de ressources pour vous aider à comprendre et à tirer le meilleur parti de la vie en condo :



[Guide de l'OOSC pour les acquéreurs de condos](#)



[Guide de l'OOSC pour les propriétaires de condos](#)



[Guide de l'OOSC sur la communication et la résolution des conflits](#)



[Guide de l'OOSC sur la gestion des problèmes](#)



[Guide de l'OOSC sur les dossiers des condos](#)



[Informations sur les conseils d'administration et la gouvernance des condos](#)



[Informations sur la vie en condo](#)



[Formation de l'OOSC pour les administrateurs](#)



[Guide de l'OOSC pour les locataires et les locataires de condos](#)

Consultez également la courte présentation ci-dessous qui explique ce que les propriétaires de condos peuvent, devraient et doivent faire.



Les propriétaires peuvent :

- Chercher à se faire élire au conseil d'administration de leur condominium
- Demander la convocation d'une assemblée des propriétaires pour discuter des questions importantes concernant leur communauté
- Utiliser les commodités conformément aux documents constitutifs
- Demander des dossiers de condos et y accéder
- Ajouter des points à l'ordre du jour des assemblées des propriétaires



Les propriétaires devraient :

- Participer et voter aux assemblées des propriétaires
- Résoudre les problèmes en collaboration
- Examiner attentivement les documents fournis par leur association condominiale, notamment les certificats de renseignements, les états financiers, les études du fonds de réserve et toute autre communication transmise, et formuler des commentaires à ce sujet



Les propriétaires doivent :

- Se conformer aux documents constitutifs
- Aviser leur association condominiale s'ils louent leur partie privative
- Réparer et entretenir leur partie privative conformément à la Loi sur les condos et aux documents constitutifs
- Payer les frais de condo à temps

Utiliser nos étapes guidées pour résoudre les problèmes communs de la vie en condo

L'OOSC propose des étapes guidées et des modèles de lettres utiles pouvant servir à correspondre avec d'autres membres de votre communauté condominiale.

Il existe quatre étapes guidées pour chaque problème :



Étape 1 : Définir le problème



Étape 2 : Considérations juridiques



Étape 3 : Trouver des solutions



Étape 4 : Faire remonter le problème/
Tribunal de l'autorité des condos

Le site Web de l'OOSC propose des étapes guidées pour les 15 problèmes communs suivants auxquels sont confrontées les communautés condominiales. Le Tribunal peut traiter un grand nombre de ces problèmes, mais pas tous. Pour plus d'informations, consultez la section suivante de ce guide.



Dossiers

condos ont le droit d'accéder à certains dossiers, mais pas à tous.



Bruit

Lorsque le son devient continu ou excessivement fort.



Vibrations

Les tremblements à travers les murs ou les planchers peuvent être perturbants.



Gestionnaires de condos

Les relations avec votre gestionnaire de condominiums ou votre fournisseur de services de gestion.



Animaux familiers et autres animaux

Même les compagnons les plus adorables peuvent causer des problèmes.



Stationnement et entreposage

Les problèmes relatifs à l'endroit où les gens stationnent ou entreposent leurs biens.



Fumée et vapeur

Tabac et cannabis dans les parties privatives ou les parties communes.



Odeurs

Les odeurs désagréables peuvent être une nuisance pour les autres occupants.



Lumière

Trop lumineux? Pas assez lumineux? Il existe peut-être une solution simple.



Véhicules

De la marche au ralenti à la conduite dangereuse.



Accords de règlement

Mesures à prendre lorsqu'une personne ne respecte pas un accord de règlement du Tribunal.



Harcèlement

Interactions importunes, menaçantes ou discriminatoires avec d'autres résidents.



Infestation

Qu'il s'agisse de souris, de moisissures, d'oiseaux ou de punaises de lit, l'infestation est un problème grave.



Assemblées et réunions

Problèmes relatifs à la tenue des assemblées et réunions et à leur déroulement.



Locations à court terme

Problèmes relatifs aux locations à court terme.

Nous vous invitons à prendre connaissance des informations relatives à votre problème et à tenter de le résoudre en collaboration avant qu'il ne s'aggrave, n'entraîne des frais ou ne nécessite une action en justice. Les propriétaires de condos et les associations condominiales qui parviennent à régler leurs différends économisent du temps et de l'argent et peuvent généralement résoudre le différend d'une manière qui répond aux besoins de chacun et favorise une vie en condo harmonieuse.

PARTIE 2 : S'INFORMER SUR LA COMPÉTENCE DU TRIBUNAL

Le Tribunal de l'autorité du secteur des condominiums peut vous aider à régler les différends relatifs aux **dossiers d'associations (dossiers des condos)**, aux dispositions (articles) des documents constitutifs de votre association condominiale concernant les **animaux familiers**, les **véhicules**, le **stationnement**, l'**entreposage**, ainsi que les **nuisances**, les **désagréments** ou les **perturbations**, y compris le bruit, la lumière, les vibrations, les odeurs, la fumée ou la vapeur.

Le Tribunal peut également traiter les différends relatifs au **respect des accords de règlement** conclus dans le cadre d'un dossier antérieur.

1. Dossiers

Le Tribunal peut traiter un différend concernant les dossiers d'une association condominiale (dossiers des condos). Voici quelques différends courants propres à ce genre de requêtes :



Vous avez soumis une demande de dossiers et votre association condominiale n'a pas donné suite



Vous estimez avoir droit à un dossier que votre association a refusé de vous fournir



Vous n'êtes pas d'accord avec les droits exigés par l'association pour vous fournir des dossiers



Vous estimez que les dossiers de votre association ne sont pas suffisants



Vous pensez que votre association ne tient pas certains dossiers ou qu'elle ne les conserve pas assez longtemps



Le Tribunal ne peut pas traiter tous les problèmes relatifs à la vie en condo. Sa compétence est définie par le gouvernement de l'Ontario dans le Règlement de l'Ontario 179/17, qui est un règlement d'application de la Loi sur les condos.

2. Animaux familiers, véhicules, stationnement et entreposage

Le Tribunal peut traiter les différends relatifs à une ou plusieurs dispositions des documents constitutifs d'une association condominiale qui interdisent, limitent ou régissent les **animaux familiers**, les **véhicules**, le **stationnement** ou l'**entreposage**, ainsi que ceux relatifs aux **frais liés à ces problèmes**.

Il faut qu'il y ait une ou plusieurs dispositions pertinentes dans les documents constitutifs de l'association condominiale pour pouvoir déposer ce genre de requêtes.



Animaux familiers
et autres animaux



Véhicules



Stationnement et
entreposage



Frais liés à ces
problèmes

Voici quelques différends courants propres à ce genre de requêtes :



Un autre
résident ne
respecte pas les
dispositions



L'association
condominiale ne
fait pas respecter
les dispositions



Les dispositions
des règles ou
des règlements
administratifs
ne sont pas
raisonnables



Les dispositions
sont incompatibles



L'association
condominiale n'a
pas respecté les
exigences pour
établir, modifier
ou abroger les
dispositions



3. Nuisances

Le Tribunal peut aider à régler un différend concernant une personne qui cause des nuisances, des désagréments ou des perturbations liés au **bruit**, à la **lumière**, aux **vibrations**, aux **odeurs**, à la **fumée** ou à la **vapeur**, ainsi que ceux relatifs aux frais liés à ces problèmes, même si les documents constitutifs de votre association condominiale n'y font pas précisément référence.



Bruit



Vibrations



Fumée et vapeur



Lumière



Odeurs



Frais liés à ces problèmes

Voici quelques différends courants propres à ce genre de requêtes :



Un autre résident est à l'origine de l'une des nuisances susmentionnées



L'association condominiale est à l'origine de l'un des types de nuisances mentionnés ci-dessus



L'association condominiale ne prend pas les mesures adéquates pour faire face à l'un des types de nuisances susmentionnés

Le Tribunal peut également traiter les différends concernant les dispositions des documents constitutifs d'une association condominiale qui régissent ces problèmes **ou tout autre type de nuisance, y compris les dispositions relatives au harcèlement.**



Harcèlement interdit par les documents constitutifs de l'association



Autres types de nuisances, désagréments ou perturbations interdits par les documents constitutifs de l'association



Frais liés à ces problèmes

Voici quelques différends courants propres à ce genre de requêtes :



Un autre résident ne respecte pas les dispositions



L'association condominiale ne fait pas respecter les dispositions



Les dispositions des règles ou des règlements administratifs ne sont pas raisonnables



Les dispositions sont incompatibles



L'association condominiale n'a pas respecté les exigences pour établir, modifier ou abroger les dispositions

4. Respect d'un accord de règlement

Les parties impliquées dans un dossier du Tribunal peuvent convenir de régler leur différend par le biais d'un accord de règlement, qui est un document délivré par le Tribunal à l'issue du dossier avec l'accord mutuel de toutes les parties.

L'accord définit ce que chaque partie fera pour régler le différend. Les accords de règlement sont un moyen efficace pour les parties de travailler de concert afin de régler les différends en collaboration, d'une manière qui convienne à tous et à toutes les étapes.

Une partie qui estime qu'une autre partie ne respecte pas un accord de règlement conclu lors d'un précédent dossier peut déposer une nouvelle requête pour demander au Tribunal de lui ordonner de s'y conformer.

Une partie qui souhaite déposer ce genre de requête doit le faire dans les six mois suivant le non-respect de l'accord par l'autre partie.



Certains différends ne relèvent pas de la compétence du Tribunal

Il existe certains types de différends qui ne peuvent pas être traités par le Tribunal, même si les problèmes sont liés à un différend mentionné ci-dessus. En effet, la Loi sur les condos interdit au Tribunal de traiter les différends suivants :

- Différends qui portent sur des aspects susceptibles de causer des dommages à la propriété, ou des blessures ou des maladies à une personne.
 - Par exemple, le Tribunal peut traiter les différends relatifs aux nuisances dues à la fumée et à la vapeur, mais pas si celles-ci sont graves au point d'être susceptibles de causer des dommages corporels. Ainsi, si le dossier porte sur les effets négatifs du tabagisme sur la santé, le Tribunal peut ne pas être en mesure de traiter le dossier.
- Différends qui concernent une convention entre un propriétaire et une association condominiale visant à modifier les parties communes.
 - Par exemple, le Tribunal ne peut pas traiter un différend portant sur la question de savoir si l'association aurait dû conclure la convention ou sur le respect de la convention
- Différends qui concernent une convention entre un propriétaire et une association condominiale pour l'installation d'une borne de recharge pour véhicules électriques.

Il existe également un certain nombre de problèmes communs liés à la vie en condo qui ne peuvent pas être traités par le Tribunal, par exemple :

- problèmes concernant la gouvernance de l'association condominiale (fonctionnement du conseil d'administration) et les décisions du conseil d'administration
- différends d'ordre financier ou budgétaire
- différends en matière de réparation et d'entretien
- problèmes concernant les assemblées et réunions (p. ex. quorum, vote, avis de convocation)

Les analystes de l'information et du Tribunal de l'OOSC examinent chaque requête lorsqu'elle est déposée et aident les parties à comprendre quels problèmes relèvent de la compétence du Tribunal.

Que faire si le problème ne relève pas de la compétence du Tribunal?

Vous disposez de différentes options en dehors des services de l'OOSC, en fonction du type de problème que vous rencontrez. Pour plus d'informations, veuillez consulter l'**Annexe C** à la fin de ce guide.

PARTIE 3 : S'INFORMER SUR LE PROCESSUS DU TRIBUNAL

Le processus du Tribunal commence lorsqu'un requérant dépose une requête par le biais du système en ligne du Tribunal.

Les analystes de l'information et du Tribunal de l'OOSC examinent chaque requête lorsqu'elle est déposée pour repérer les éventuels problèmes liés à la requête, en conseillant le requérant sur la manière d'y remédier.

Une fois que le Tribunal a accepté la requête, les autres parties doivent se joindre au dossier par le biais du système en ligne du Tribunal. Une fois cela fait, le dossier passera par le processus du Tribunal en trois étapes pour le règlement des différends :



Selon les Règles de procédure du Tribunal, un **dossier** est appelé **requête** jusqu'à ce qu'il soit accepté par le Tribunal.

Étape 1 – Négociation

Étape 2 – Médiation

Étape 3 – Décision du Tribunal

Remarque importante : Si un défendeur ne se joint pas au dossier, celui-ci peut passer directement à l'étape 3 : Décision du Tribunal. Si vous êtes défendeur ou intervenant, vous devez vous joindre au dossier dès que possible après avoir reçu un avis. Une ordonnance peut être rendue sans votre participation si vous ne vous joignez pas au dossier.

Étape 1 : Négociation : Le requérant dépose la requête et doit s'acquitter des frais initiaux de 25 \$. La négociation commence dès que toutes les parties se sont jointes au dossier.

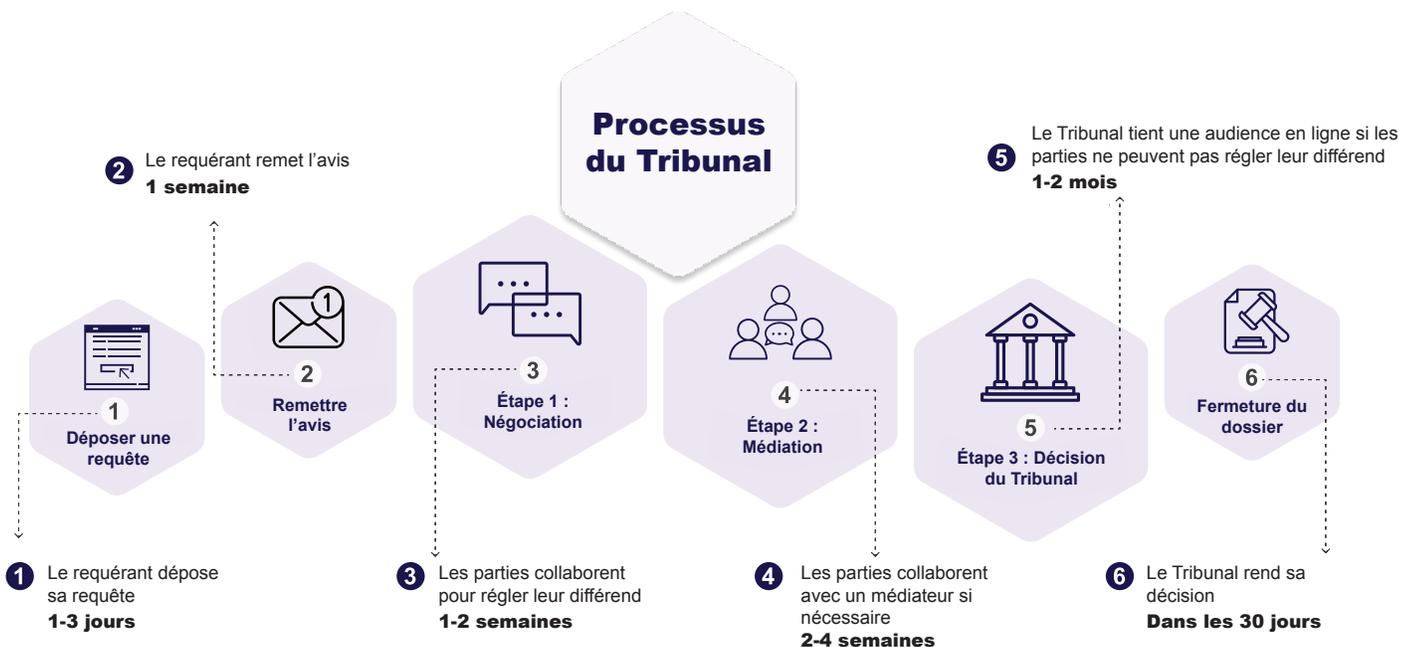
Étape 2 : Médiation : Si les parties ne parviennent pas à résoudre les problèmes à l'étape 1, le requérant peut décider quand passer à l'étape 2 : Médiation. Le requérant paie les frais de 50 \$ et un membre du Tribunal est affecté au dossier en tant que médiateur.

Étape 3 : Décision du Tribunal : Si les parties ne parviennent pas à résoudre les problèmes à l'étape 2, le médiateur du Tribunal peut autoriser le requérant à faire passer le dossier à l'étape 3 : Décision du Tribunal, qui repose sur l'arbitrage. Le requérant paie les frais de 125 \$ et un nouveau membre du Tribunal est désigné pour tenir l'audience en tant qu'arbitre.

L'arbitre chargé de l'audience rédige ensuite la décision définitive, qui est généralement rendue dans un délai de 30 jours.

Les dossiers qui passent par les trois étapes coûteront au total 200 \$ de frais payables au Tribunal.

Le processus du Tribunal est défini dans les [Règles de procédure du Tribunal](#). Les Règles expliquent le processus et les pouvoirs du Tribunal de manière plus détaillée, et nous vous invitons à les consulter avant de déposer une requête ou de vous joindre à un dossier.



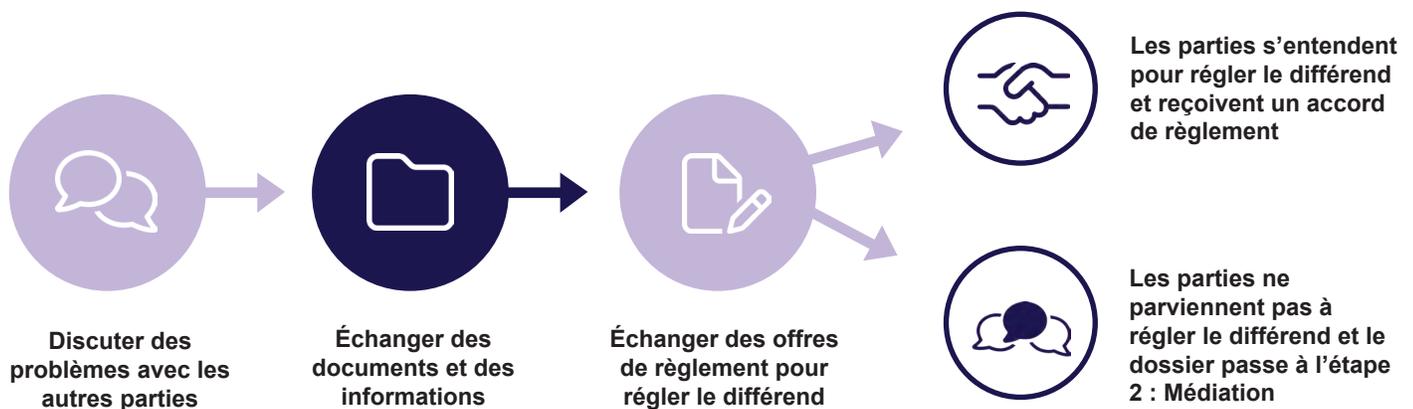
L'un des analystes de l'information et du Tribunal de l'OOSC sera affecté à votre dossier et pourra répondre à toute question concernant le processus ou l'utilisation du système en ligne.



Environ 20 % des dossiers du Tribunal sont réglés au cours de l'étape 1 : Négociation

Étape 1 : Négociation

- Les parties peuvent utiliser le système en ligne pour tenter de résoudre leurs problèmes en collaboration.
- Les parties peuvent échanger des messages et des documents et discuter des problèmes tout en travaillant ensemble.



Les parties peuvent également proposer une offre de règlement dans laquelle elles peuvent suggérer une résolution satisfaisante. Les parties peuvent modifier leur offre de règlement à tout moment et peuvent accepter ou refuser les offres de règlement proposées par d'autres parties.

Si toutes les parties acceptent une offre de règlement, chacune recevra un accord de règlement généré automatiquement par le système en ligne, et le dossier sera fermé.

Les parties peuvent gagner du temps et de l'argent en collaborant pour résoudre les problèmes.

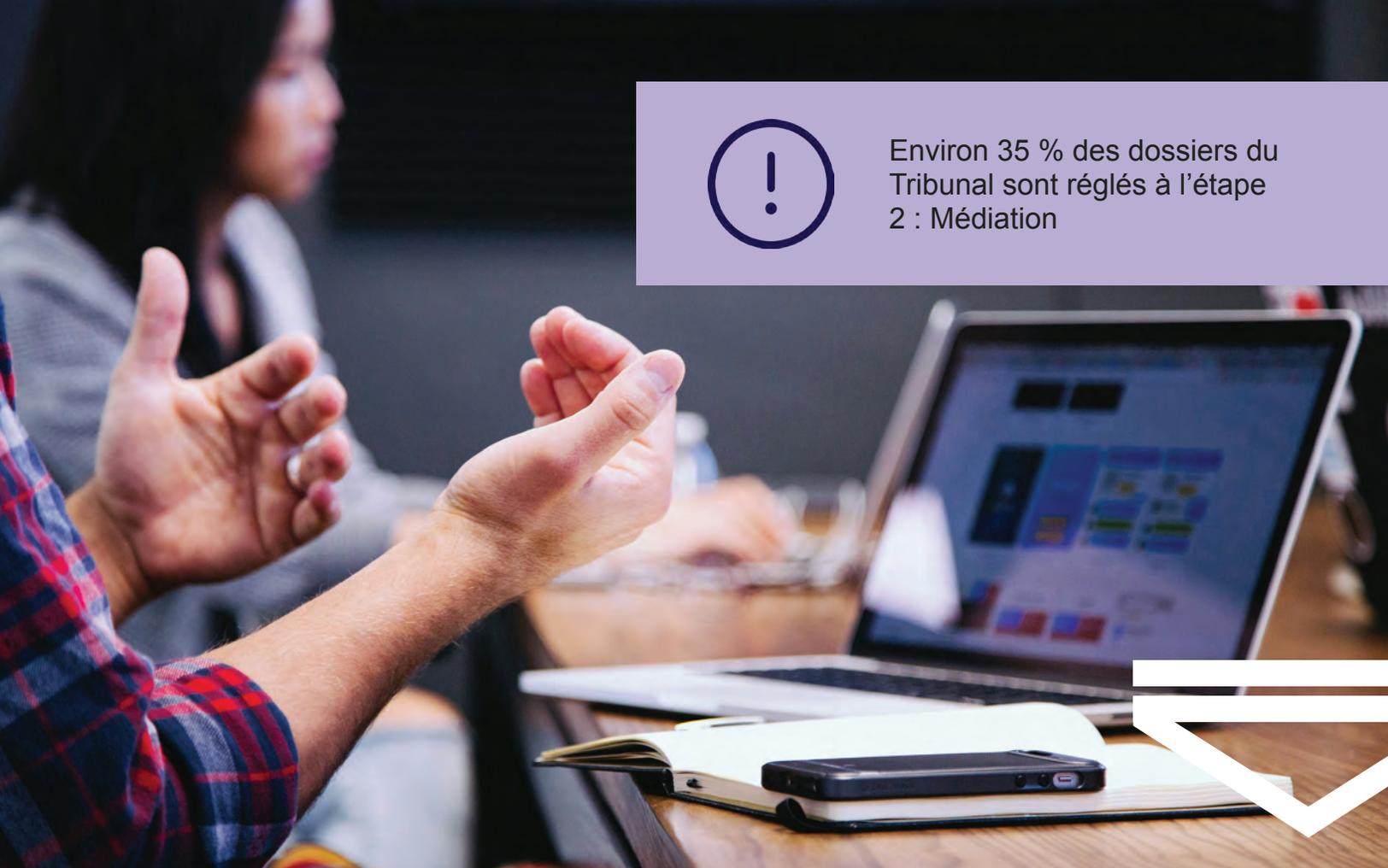
Les messages, les documents et les offres de règlement échangés au cours de cette étape sont de nature privée et confidentielle et ne peuvent être communiqués à des personnes qui ne sont pas impliquées dans le dossier.



Pour plus d'informations, consulter le [Guide sur la négociation efficace](#) et le [Guide de l'utilisateur pour l'étape 1 : Négociation](#).



Environ 35 % des dossiers du Tribunal sont réglés à l'étape 2 : Médiation



Étape 2 : Médiation

- Un membre du Tribunal se joint au dossier en tant que médiateur et travaille de concert avec les parties pour tenter de résoudre les problèmes.
- Le processus de médiation peut être différent pour chaque dossier en fonction de la nature des problèmes et des besoins des parties. Le médiateur du Tribunal décide de la meilleure façon de mener la médiation, explique le processus et indique aux parties ce qu'elles doivent faire.



Travailler avec un médiateur du Tribunal pour régler les questions en litige



Discuter avec le médiateur des moyens possibles de régler le différend



Les parties s'entendent pour régler le différend et reçoivent un accord de règlement ou une ordonnance sur consentement



Les parties ne parviennent pas à régler le différend et le dossier passe à l'étape 3 : Décision du Tribunal

Les médiateurs du Tribunal peuvent faire de nombreuses choses pour contribuer au règlement du différend, notamment :

- clarifier les questions en litige
- aider à comprendre vos droits et responsabilités
- aider les parties à trouver un terrain d'entente
- faciliter la communication avec vous et l'autre partie
- fournir une rétroaction sur votre position et vos arguments
- proposer des solutions possibles

Le médiateur du Tribunal commence généralement la médiation en expliquant le processus aux parties. Le médiateur aide ensuite les parties à comprendre les problèmes en jeu. Le médiateur du Tribunal peut proposer des moyens de régler les questions en litige, et les parties peuvent examiner la proposition du médiateur et faire part de leurs commentaires.

Si les parties s'entendent pour régler le différend, le médiateur du Tribunal préparera un accord de règlement ou rendra une ordonnance sur consentement pour étayer leur accord, et le dossier sera fermé.

Le médiateur du Tribunal peut mettre fin à la médiation si les parties ne parviennent pas à résoudre les problèmes.

Le requérant peut alors faire passer le dossier à l'étape 3 : Décision du Tribunal.

Les messages, les documents et les offres de règlement échangés au cours de cette étape sont de nature privée et confidentielle et ne peuvent être communiqués à des personnes qui ne sont pas impliquées dans le dossier. Le médiateur du Tribunal donnera des indications sur les informations et les documents qui peuvent être mis en avant lors de l'étape 3 : Décision du Tribunal.



Pour plus d'informations,
consulter le [Guide de l'utilisateur](#)
pour l'étape 2 : Médiation



Étape 3 : Décision du Tribunal

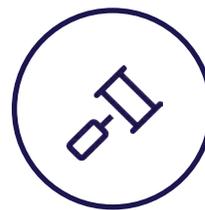
- › Un membre du Tribunal se joindra au dossier en tant qu'arbitre et tiendra une audience en ligne.
- › Une audience est l'occasion pour chaque partie de présenter sa position, ses éléments de preuve et ses arguments juridiques.
- › Il est très important que vous participiez activement à l'audience. Si vous ne participez pas, le dossier peut être rejeté (si vous êtes le requérant) ou une ordonnance peut être rendue sans votre participation (si vous êtes un défendeur ou un intervenant).
- › Chaque partie aura la possibilité de dire à l'arbitre quelle ordonnance elle souhaite qu'il rende et pourquoi elle pense que cette ordonnance est appropriée.
- › L'arbitre examinera les preuves, les arguments et la législation et rendra une décision définitive qui résoudra les problèmes.
- › Toutes les parties sont tenues de se conformer à la décision du Tribunal.
- › Si une partie estime que le Tribunal a commis une erreur de droit, elle peut [interjeter appel ou déposer une requête](#) en révision judiciaire.



Un arbitre du Tribunal se joint au dossier pour tenir une audience en ligne



Chaque partie expose ses arguments à l'arbitre du Tribunal



L'arbitre du Tribunal tranche les questions en litige et rend une ordonnance définitive

Au cours de l'audience, l'arbitre affecté au dossier demandera aux parties de présenter leurs preuves et leurs arguments. Les parties auront également la possibilité de désigner des témoins susceptibles de fournir des éléments de preuve sur les questions en litige. Les témoins peuvent fournir leur témoignage par écrit, par téléconférence ou par vidéoconférence.

Le Tribunal a recours à la prise de décision active pour promouvoir l'accès à la justice et garantir que les différends sont réglés de manière équitable, en particulier pour les parties non représentées qui n'ont pas forcément d'expérience ou de connaissance des tribunaux. La prise de décision active signifie que l'arbitre est un participant investi mais impartial dans le processus d'audience. Grâce à la prise de décision active, les arbitres peuvent :

- clarifier les problèmes en jeu et les issues recherchées par les parties
- s'assurer que les parties comprennent le processus
- aider les parties à comprendre le processus d'audience et les règles du Tribunal
- fournir des informations (mais pas des conseils) sur la législation applicable à chaque dossier
- expliquer les principales règles juridiques et procédurales, et présenter les options qui s'offrent aux parties

Le Tribunal a élaboré une [directive de pratique pour fournir plus d'informations sur la prise de décision active](#).

L'arbitre affecté au dossier veillera à indiquer comment et quand les parties peuvent échanger des messages et ajouter des documents. Le processus d'audience peut donc varier d'un dossier à l'autre.



Pour plus d'informations sur le processus d'audience, y compris les preuves et les témoins, consulter le [Guide sur la participation à une audience du Tribunal](#) et le [Guide de l'utilisateur pour l'étape 3 : Décision du Tribunal](#).

En règle générale, le Tribunal n'ordonne pas à une partie de payer les dépens d'une autre partie. Toutefois, le Tribunal peut ordonner à une partie de payer une partie des dépens, y compris les frais de justice, lorsque ces frais résultent d'un comportement déraisonnable, adopté à des fins illégitimes ou ayant occasionné un retard dans le processus ou une dépense supplémentaire.

Les frais de justice peuvent être considérables. Il est donc important que toutes les personnes impliquées dans un dossier agissent de manière raisonnable et se concentrent sur les questions en litige.

Le Tribunal a élaboré une directive de pratique pour fournir plus d'informations sur son [approche en matière d'adjudication des dépens](#).

PARTIE 4 : S'INFORMER SUR LES DOSSIERS SEMBLABLES

Vous pouvez en savoir plus sur des dossiers comme le vôtre et sur la manière dont les problèmes ont été résolus en consultant les décisions et ordonnances antérieures du Tribunal. Les ordonnances et les décisions du Tribunal sont publiées sur le [site Web de l'OOSC](#).

Les ordonnances et décisions antérieures vous permettent de voir les types de preuves et d'arguments que les parties ont présentés dans des dossiers similaires, ainsi que la manière dont le Tribunal a tranché ces questions en litige.

Vous pouvez rechercher des décisions et des ordonnances en utilisant des mots ou des phrases clés, comme « procès-verbaux des réunions du conseil » ou « musique forte ». Vous pouvez également utiliser nos fonctions de recherche avancée pour trouver des décisions et des ordonnances dans une certaine période, ou concernant une certaine partie, un certain représentant ou un certain membre du Tribunal.

L'examen de dossiers et de scénarios similaires peut fournir des indications précieuses sur le processus d'audience et les issues possibles, mais il n'y a pas deux dossiers identiques et, de la même manière, les issues peuvent varier en fonction des faits et des preuves.

Nous vous invitons à conserver des liens vers des dossiers ou des copies de décisions pertinentes afin de vous y référer lorsque vous participez à votre dossier.



PARTIE 5 :

PRÉPARER UN DOSSIER

Vous devriez bien réfléchir et former vos arguments avant d'entamer une procédure devant le Tribunal ou de donner suite à un avis du Tribunal. Vous serez mieux préparé et plus à l'aise pour vous engager dans le processus de règlement des différends si vous avez une bonne idée de ce que vous voulez, de la manière dont la loi s'applique et de la façon dont vous pouvez le prouver.

Veillez utiliser la **Fiche préparatoire pour constituer un dossier** qui se trouve à l'**Annexe B** à la fin de ce guide.

1. Qu'est-ce que je veux?

Avoir une idée claire de l'issue que vous recherchez vous sera extrêmement utile à toutes les étapes du processus de règlement des différends. Cela vous aidera à rester concentré sur ce qui est important et à réfléchir de façon stratégique à ce que vous voulez vraiment obtenir. Il se peut que vous soyez prêt à faire un compromis sur un point moins important, par exemple, pour obtenir ce que vous recherchez vraiment. Ainsi, si votre principal objectif dans un différend relatif aux dossiers d'associations est d'obtenir une copie d'un dossier que vous avez demandé, vous pourriez être disposé à faire un compromis sur les frais ou sur le délai donné par l'association pour fournir la copie.

2. Que dit la loi?

Vous devriez faire des recherches pour vous assurer que vous comprenez ce que dit la loi.

Vous pouvez effectuer vos recherches de la manière suivante :

- Lisez attentivement les documents constitutifs de votre association condominiale.
- Lisez attentivement les informations sur le site Web et dans les guides de l'OOSC.
- Lisez attentivement les décisions et ordonnances antérieures du Tribunal.

Faire des recherches vous aidera à comprendre où la loi vient à l'appui de vos arguments et où elle pourrait ne pas le faire. Cela vous permettra également de vous assurer que vous avez une base solide pour demander ce que vous voulez. Vérifiez vos sources.

Les parties impliquées dans les dossiers du Tribunal doivent être prêtes à présenter leurs arguments en citant des articles précis de la Loi sur les condos ou de ses règlements qui sont pertinents pour les questions en litige.

Vous pouvez [contacter l'équipe des services d'information de l'OOSC](#) qui est bien renseignée pour répondre aux questions que vous pourriez vous poser au sujet de la Loi sur les condos ou des dispositions susceptibles d'être pertinentes pour votre problème.

Rappel : Le personnel de l'OOSC ne peut pas fournir de conseils juridiques, mais il peut vous apporter du soutien et vous orienter.

3. Que dois-je prouver?

Il est important de définir ce que vous devrez prouver pour obtenir ce que vous voulez. Vous devez réfléchir à la manière dont la loi s'applique à votre situation. Avoir une idée claire de ce que vous devrez prouver pour obtenir gain de cause vous aidera à cerner les questions importantes et à développer des arguments juridiques convaincants.

- **Exemple 1:** Vous avez demandé un dossier à votre association condominiale et celle-ci a refusé de vous le fournir. Dans ce cas, vous devrez prouver que vous avez légalement droit au dossier. Pour ce faire, vous pouvez vous référer à la Loi sur les condos ou à des décisions antérieures dans lesquelles le Tribunal a estimé qu'un propriétaire avait droit au dossier.
- **Exemple 2:** Votre voisin joue de la musique bruyamment et vous voulez qu'il arrête. Dans ce cas, vous devrez prouver que votre voisin se livre à une activité qui cause une nuisance, un désagrément ou une perturbation contraire à la Loi sur les condos ou aux documents constitutifs de l'association condominiale. Pour ce faire, vous pouvez fournir des rapports d'incident ou de sécurité, des registres indiquant les dates et les heures, des enregistrements audio, ou appeler des témoins pour qu'ils témoignent de ce qu'ils ont entendu, ou encore fournir le rapport d'un expert, tel qu'un ingénieur du son.
- **Exemple 3:** Vous pensez que les règles de votre association condominiale sont incompatibles avec la déclaration de l'association, contrairement aux exigences de la Loi sur les condos. Dans ce cas, vous devrez prouver que les dispositions des règles sont en contradiction avec ce que dit la déclaration ou qu'elles disent quelque chose de différent. Vous devrez repérer les dispositions précises qui sont incompatibles et expliquer en quoi elles le sont.

4. Comment le prouver?

Vous devrez fournir des preuves pour aider le Tribunal à comprendre votre position et ce qui s'est passé avant l'audience. Si les parties ne sont pas d'accord sur ce qui s'est passé, l'arbitre devra décider quelle version des faits est la plus probable.

Vous pouvez également vous demander si des témoins pourront vous aider à prouver le bien-fondé de votre cause. Les témoins sont des personnes qui peuvent fournir des éléments de preuve sur une question ou un fait en litige. Par exemple, dans un différend relatif à une nuisance, un témoin peut avoir été présent lors d'un événement pertinent et être en mesure de fournir des informations sur ce qu'il a vu ou entendu. Un témoin peut également savoir comment un document important a été élaboré, comment il a été appliqué dans le passé ou comment il est lié aux événements ou aux questions en litige.

Voici quelques exemples d'éléments de preuve courants :

- lettres, courriels ou textos
- photos, vidéos ou enregistrements audio
- déclarations de témoins
- factures, reçus, devis ou autres dossiers financiers
- copies de contrats ou d'autres conventions
- procès-verbaux des assemblées des propriétaires ou des réunions du conseil d'administration
- registres d'incidents ou rapports de dates et d'heures

[Que vous soyez requérant, défendeur ou intervenant](#), toutes les parties impliquées dans un dossier du Tribunal doivent réfléchir à leur position et former des arguments. Il s'agit notamment de comprendre ce que dit la loi, de formuler des arguments juridiques et de déterminer les éléments de preuve et les témoins pertinents.



L'arbitre chargé de votre dossier vous indiquera les éléments de preuve que vous pouvez présenter, y compris la manière et le moment de les présenter.

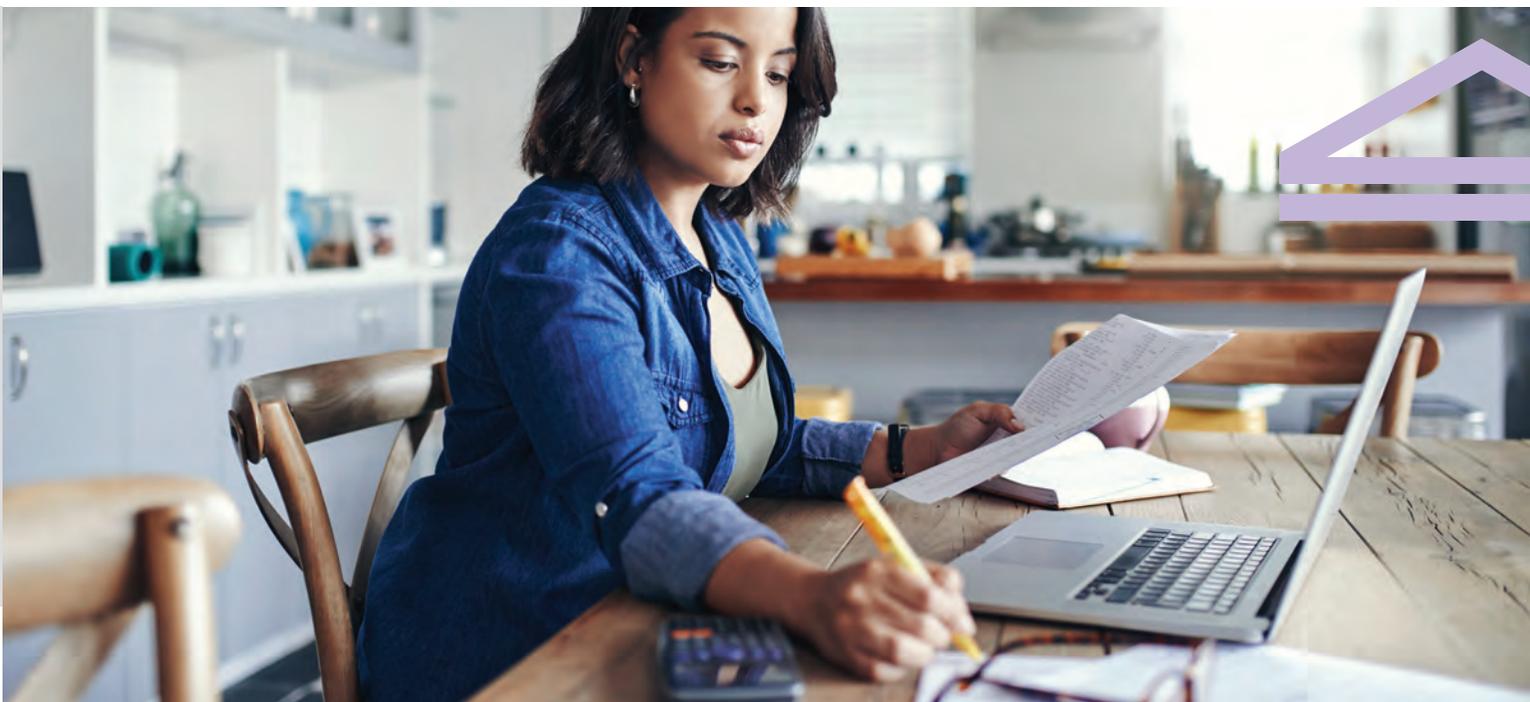
PARTIE 6 : PARTICIPER À UN DOSSIER

Maintenant que vous vous êtes préparé, voici quelques conseils pour participer efficacement au dossier. Vous devriez faire ce qui suit :

- Consultez régulièrement vos courriels pour savoir s'il y a des notifications et des informations actualisées sur le dossier.
- Gardez l'esprit ouvert et envisagez les possibilités de régler le différend.
- Participez activement au dossier et répondez rapidement aux messages.
- Concentrez-vous sur les problèmes à résoudre et évitez les attaques ou les commentaires personnels.
- Veillez à respecter les délais fixés par le médiateur à l'étape 2 : Médiation ou par l'arbitre à l'étape 3 : Décision du Tribunal.
- Posez des questions pour confirmer que vous avez bien compris.

Vous pouvez vous adresser au médiateur ou à l'arbitre, ou contacter les analystes de l'information et du Tribunal de l'OOSC, si vous avez des questions sur le processus ou sur la manière d'utiliser le système.

[Contactez l'équipe des services d'information de l'OOSC](#) si vous avez des questions sur le dépôt d'une requête, sur un avis que vous avez reçu ou sur tout autre sujet abordé dans ce guide.





ANNEXE A : GLOSSAIRE

Accord de règlement : Un accord entre les parties qui règle les questions en litige et permet de fermer le dossier. Les accords de règlement sont générés automatiquement lorsque toutes les parties s'entendent sur une offre de règlement à l'étape 1 : Négociation ou ils peuvent être émis par un médiateur à l'étape 2 : Médiation ou par un arbitre à l'étape 3 : Décision du Tribunal.

Arbitre : Un membre du Tribunal qui a été désigné pour tenir une audience à l'étape 3 : Décision du Tribunal.

Audience : Le processus de l'étape 3 : Décision du Tribunal, au cours duquel les parties présentent à un arbitre des preuves et des arguments à l'appui de leur position. À l'issue de l'audience, l'arbitre examine les preuves et les arguments des parties et rend une décision exécutoire.

Décision : Une ordonnance rendue à l'issue de l'audience, qui comprend la décision et les motifs du Tribunal. Une décision est exécutoire et définitive.

Défendeur : Une personne physique ou morale contre laquelle un requérant dépose une requête auprès du Tribunal.

Dossier : Une instance judiciaire visant à régler un différend, une fois que la requête a été acceptée par le Tribunal.

Intervenant : Une personne physique ou morale (y compris les associations condominiales) qui a le droit de participer à un dossier du Tribunal.

Médiateur : Un membre du Tribunal qui a été chargé de la médiation d'un dossier à l'étape 2 : Médiation.

Membre du Tribunal : Les membres du Tribunal sont affectés aux dossiers en tant que médiateurs à l'étape 2 : Médiation pour faciliter la médiation et en tant qu'arbitres à l'étape 3 : Décision du Tribunal pour tenir des audiences et rendre des décisions. Les membres du Tribunal sont nommés par le conseil d'administration de l'Office ontarien du secteur des condominiums sur recommandation du président du Tribunal.

Offre de règlement : Une proposition faite par une partie pour régler les questions en litige. Les parties peuvent échanger des offres de règlement au cours de l'étape 1 : Négociation et peuvent modifier leur offre à tout moment.

Ordonnance : Une directive ou une instruction juridique donnée par un membre du Tribunal et à laquelle chacun doit se conformer.

Ordonnance sur consentement : Une ordonnance exécutoire rendue par le Tribunal avec l'accord de toutes les parties. Les ordonnances sur consentement règlent généralement toutes les questions en litige et permettent de fermer le dossier.

Partie : Les requérants, les défendeurs, les intervenants qui participent aux dossiers du Tribunal, ou toute autre personne physique ou morale à laquelle un membre du Tribunal a accordé la qualité de partie.

Preuve : Tout document, élément d'information ou autre chose qu'une partie utilise pour étayer ses arguments ou sa position lors d'une audience.

Propriétaire : Une personne physique ou morale généralement indiquée comme propriétaire d'une partie privative au bureau d'enregistrement immobilier de l'Ontario.

Représentant : Une personne qui agit au nom d'une partie dans un dossier.

Requérant : La personne physique ou morale qui dépose une requête auprès du Tribunal. Il peut s'agir d'un propriétaire, d'un acquéreur ou d'un créancier hypothécaire d'une partie privative, ou bien d'une association condominiale. Les occupants peuvent seulement déposer des requêtes relatives au respect des accords de règlement.

Requête : Le dépôt d'une requête est la première étape pour régler un différend. Les requérants déposent une requête par le biais du système du Tribunal pour ouvrir un nouveau dossier.

Témoin : Une personne qui possède des informations ou des preuves concernant les questions en litige. Les parties peuvent proposer que des témoins fournissent des preuves lors de l'étape 3 : Décision du Tribunal.

ANNEXE B : FICHE PRÉPARATOIRE POUR CONSTITUER UN DOSSIER

Que vous soyez requérant, défendeur ou intervenant, vous pouvez utiliser la fiche préparatoire suivante pour vous aider à vous préparer à participer à votre dossier.

- Dans la rangée « **Ce que je veux** », écrivez les issues que vous souhaitez obtenir.
- Dans la rangée « **Ce que dit la loi** », résumez les dispositions pertinentes de la loi et assurez-vous de garder une trace des dispositions et des dossiers précis qui, selon vous, appuient ce que vous voulez.
- Dans la rangée « **Éléments à prouver** », notez les éléments que vous devrez prouver pour que le Tribunal rende l'ordonnance que vous souhaitez.
- Dans la rangée « **Éléments de preuve** », indiquez les éléments de preuve (y compris les témoins) que vous pouvez utiliser pour étayer vos arguments.

Ce que je
veux

Ce que dit
la loi

Éléments à
prouver

Éléments
de preuve

ANNEXE C : RÈGLEMENT DES DIFFÉRENDS POUR LES PROBLÈMES NE RELEVANT PAS DE LA COMPÉTENCE DU TRIBUNAL

1. Médiation

La médiation est un processus au cours duquel un facilitateur neutre tente d'amener les parties à une solution mutuellement acceptable. La médiation est souvent moins coûteuse et plus rapide que les autres solutions, et elle donne aux parties l'occasion de collaborer à la recherche d'une solution qui convienne à tous. Les parties peuvent être amenées à se mettre d'accord sur la personne qui assurera la médiation et déterminer qui en supportera les frais.



En vertu du [paragraphe 132 \(4\) de la Loi sur les condos](#), toutes les associations condominiales sont tenues d'inclure dans leur déclaration une disposition stipulant que les différends relatifs aux documents constitutifs doivent faire l'objet d'une médiation, puis d'un arbitrage.

2. Arbitrage

L'arbitrage est un processus dans lequel un arbitre neutre rend une décision sur les problèmes en jeu. Les parties impliquées dans le différend peuvent présenter leurs preuves et leurs arguments à l'arbitre. L'arbitre examine les preuves et les arguments et rend une décision exécutoire, souvent assortie de droits d'appel limités.

Un arbitre peut trancher en faveur d'une partie plutôt que d'une autre et peut ordonner à une partie de supporter tous les dépens, laissant la partie perdante les mains vides. La procédure peut également être plus longue et plus coûteuse que la médiation. C'est pourquoi nous invitons les communautés condominiales à collaborer dans la mesure du possible pour trouver une solution qui réponde aux besoins de chacun.

La médiation et l'arbitrage étant des professions en grande partie non réglementées, il peut être important de choisir un fournisseur de services de règlement des différends qui possède les qualifications et les tarifs appropriés pour vos problèmes. L'[Institut d'arbitrage et de médiation de l'Ontario](#) tient un répertoire des médiateurs et des arbitres qu'il a désignés comme étant qualifiés pour offrir ces services.

3. Dépôt d'une requête pour demander une ordonnance de conformité à la Cour supérieure de justice

Les propriétaires de condos et les associations condominiales peuvent demander à la Cour de rendre une ordonnance exigeant la conformité à toute disposition de la Loi sur les condos ou des documents constitutifs.

Vous devriez consulter le [site Web de la Cour supérieure de justice](#) si vous envisagez de déposer une requête auprès de la Cour. Le site Web fournit les renseignements suivants :

- Informations et liens vers d'autres ressources concernant le système judiciaire en Ontario, les instances de la Cour supérieure de justice, et des renseignements sur la manière d'obtenir des conseils juridiques ou une représentation juridique.
- Informations sur les politiques, les protocoles et les directives de pratique qui régissent la façon dont les dossiers sont traités par la Cour supérieure de justice.
- Informations sur ce que l'on peut attendre et sur la manière de se comporter lors d'une instance.

Si votre différend porte sur des dispositions des documents constitutifs de votre association condominiale, vous devez d'abord tenter de résoudre votre problème par la médiation ou l'arbitrage avant de vous adresser à la Cour supérieure de justice.



Consultez l'[article 134 de la Loi sur les condos](#) pour plus d'informations sur les ordonnances de conformité.



Restez Informé!
[TheCAO.ca/subscribe](https://www.caocanada.ca/subscribe)

