

## Exemple de règle anti-harcèlement de l'OOSC

**Fourni par l'Office ontarien du secteur des condominiums dans le but de promouvoir des communautés condominiales sûres et respectueuses**

### Avis de non-responsabilité

L'OOSC cherche à améliorer la vie en copropriété et à promouvoir des communautés condominiales saines partout en Ontario. Le présent exemple de règle anti-harcèlement a été créé à l'intention des associations condominiales, celles-ci pouvant l'adapter et l'intégrer à leurs règles. L'exemple est distinct de toute exigence prévue par la *Loi de 1998 sur les condominiums*, L.O. 1998, chap. 19 (la « *Loi sur les condominiums* ») et n'est pas requis en vertu de ce cadre. Il est également distinct de l'exigence de formuler une politique concernant le harcèlement au travail conformément à l'article 32.01 de la *Loi sur la santé et la sécurité au travail de l'Ontario*, L.R.O. 1990, chap. O.1.

L'exemple ci-joint vise à aider les associations condominiales de l'Ontario à établir des processus clairs, homogènes et transparents relativement à la prévention, à la mise en condition et à l'intervention en cas de harcèlement dans leur communauté. L'exemple comprend des définitions de termes clés et trace les contours des droits, des responsabilités et des mesures d'application que les communautés condominiales peuvent envisager de mettre en œuvre pour remédier à ces situations et assurer la sécurité et le bien-être de leurs membres.

L'exemple de règle a été conçu de façon à présenter les différents scénarios de harcèlement qui peuvent survenir dans une communauté condominiale, tout en tenant compte des interactions entre les administrateurs, les propriétaires, les résidents, les employés et les fournisseurs de services.

En intégrant ces mesures dans une règle, les propriétaires et les associations condominiales peuvent être en mesure de déposer une plainte auprès du Tribunal de l'autorité du secteur des condominiums (TASC) pour résoudre tout litige lié au harcèlement de type nuisance, comme défini dans les règlements provinciaux. Les tribunaux continueront de trancher les formes plus graves de harcèlement (par exemple, les menaces de violence, le harcèlement sexuel, etc.) qui relèvent de l'article 117(1) de la *Loi sur les condominiums*.

L'OOSC sait que chaque communauté condominiale est unique et qu'il se peut que les règles existantes contiennent déjà des dispositions de lutte contre le harcèlement. Le conseil d'administration de l'association condominiale ferait bien de consulter son avocat afin de mettre en œuvre toute règle contre le harcèlement, d'examiner attentivement toute révision des règles existantes et de s'assurer que les protocoles appropriés établis dans la *Loi sur les condominiums* sont suivis.



Veillez prendre note noter que toute modification apportée à l'exemple par l'association condominiale peut se répercuter sur la capacité de ladite association à faire entendre par le TASC les litiges liés au harcèlement de type nuisance.

Pour préserver sa capacité potentielle à déposer des litiges liés au harcèlement de type nuisance auprès du TASC, l'association condominiale doit consulter son avocat avant d'apporter des modifications à l'exemple de règle. Par exemple, les modifications apportées aux définitions ou à l'article 4 de l'exemple peuvent avoir des répercussions sur les demandes présentées au TASC.

L'OOSC est heureux de recevoir des commentaires qui lui permettront d'affiner et d'améliorer l'exemple afin qu'il puisse mieux promouvoir des communautés condominiales harmonieuses partout en Ontario.

[Pour aider l'OOSC à améliorer l'exemple ou tout autre document connexe, veuillez répondre au sondage.](#)

**<NOM DE L'ASSOCIATION CONDOMINIALE>**

(ci-après, l'« association »)

**RÈGLE ANTI-HARCÈLEMENT**

La présente règle est établie en vertu de l'article 58(1) de la *Loi de 1998 sur les condominiums*, L.O. 1998, chap. 19, et de ses règlements d'application dans leurs versions successives (la « *Loi sur les condominiums* ») dans le but d'assurer la sûreté, la sécurité et le bien-être des propriétaires et de la propriété et des biens de l'association, et d'empêcher toute interférence déraisonnable avec l'utilisation et la jouissance des parties privatives, des parties communes ou des biens, le cas échéant, de l'association.

*Définitions*

Les termes utilisés dans le présent exemple de règle ont le sens suivant :

Aux fins de la présente règle, le **conseil d'administration** est défini comme les personnes élues ou nommées en vertu de la *Loi sur les condominiums* et chargées de gérer les affaires de l'association condominiale.

La **propriété** est définie à l'article 1(1) de la *Loi sur les condominiums* comme le bien-fonds, y compris les bâtiments qui s'y trouvent, et les intérêts qui s'y rattachent, tels qu'ils sont décrits dans la description et s'entend de tous les biens-fonds et intérêts qui s'y rattachent qui sont ajoutés aux parties communes.

Le **harcèlement** désigne les commentaires ou comportements vexatoires qui devraient raisonnablement être vus comme importuns ou offensants, abusifs, menaçants ou intimidants, qu'ils soient verbaux ou physiques, notamment les brimades, la discrimination ou le harcèlement sexuel, comme définis plus en détail ci-dessous.

Voici des exemples de harcèlement :

- Brimades, farces, actes de vandalisme, rituels d'initiation dégradants ou comportements agressifs;
- Supervision, communication ou instruction dégradante ou abusive;
- Communications offensantes ou intimidantes de toute nature, que ce soit en personne, par téléphone, courriel, texto, courrier, billet de blogue ou un quelconque message sur les réseaux sociaux;
- Commentaires, blagues ou comportements offensants, intimidants ou verbalement abusifs qui dénigrent ou tournent en ridicule une personne ou un groupe particulier, ou l'appartenance réelle ou supposée d'une personne à

l'un des groupes protégés par le *Code des droits de la personne de l'Ontario*, L.R.O. 1990, chap. H.19 (le « Code »);

- Avances, attouchements ou demandes à caractère sexuel que le destinataire n'accepte pas ou n'a pas consenti à recevoir.

L'**intimidation** désigne, aux fins de la présente règle, tout acte ou commentaire mal placé de la part d'une personne qui savait ou aurait raisonnablement dû savoir qu'il blesserait, humilierait, intimiderait ou isolerait une autre personne.

La **discrimination** désigne, aux fins de la présente règle, toute forme de traitement inégal pour un motif protégé par le Code.

Les **motifs protégés** sont définis dans le Code et, aux fins de la présente règle, comprennent ce qui suit :

- La race;
- L'ascendance;
- Le lieu d'origine;
- La couleur;
- L'origine ethnique;
- La citoyenneté;
- Les croyances (religion);
- Le sexe;
- L'orientation sexuelle;
- L'identité de genre;
- L'expression de genre;
- L'âge;
- Le casier judiciaire;
- L'état civil;
- La situation familiale;
- Le handicap.

Le **harcèlement sexuel** désigne tout commentaire ou comportement fait par une personne à l'encontre d'une autre personne, qui constitue un harcèlement fondé sur le sexe, l'orientation sexuelle, l'identité de genre ou l'expression de genre d'une personne.

Une **activité dangereuse** désigne toute activité ou conduite susceptible d'endommager la propriété condominiale ou de causer des blessures ou des maladies à une personne résidant ou travaillant dans l'immeuble.

## *Dispositions de la règle*

### Partie 1 – Activités interdites

1. Chaque propriétaire, résident, membre du conseil d'administration, dirigeant, employé ou fournisseur de services de l'association condominiale a le droit de ne pas être soumis au harcèlement, et chaque propriétaire a le droit de jouir paisiblement de son logement et de l'utilisation et de la jouissance partagées des parties communes, sous réserve des règles de l'association et de la *Loi sur les condominiums*.
2. Conformément au paragraphe 117(1) de la *Loi sur les condominiums*, nul ne doit, en raison d'un acte ou d'une omission, permettre qu'une situation existe ou qu'une activité s'exerce dans une partie privative, dans les parties communes ou dans les biens éventuels de l'association, si la situation ou l'activité, selon le cas, est susceptible d'endommager la propriété ou les biens ou de causer une blessure ou une maladie à un particulier.
3. Conformément au paragraphe 117(2) de la *Loi sur les condominiums*, nul ne doit exercer une activité ou autoriser l'exercice d'une activité dans une partie privative, dans les parties communes ou dans les biens éventuels de l'association, si l'activité donne lieu à la naissance ou au maintien soit d'un bruit déraisonnable qui est cause de nuisance, de désagrément ou de perturbation pour quiconque se trouve dans une partie privative, dans les parties communes ou dans les biens éventuels de l'association.
4. Aux fins de la présente règle, tout comportement répondant à la définition de harcèlement ci-dessus est interdit.
5. Chaque propriétaire, résident, membre du conseil d'administration, responsable, employé ou fournisseur de services à l'association, agissant seul ou de concert avec d'autres, doit s'assurer que, dans ses interactions avec un autre propriétaire, résident, membre du conseil d'administration, responsable, employé ou fournisseur de services de l'association :
  - a. Ne se livre pas à une quelconque forme de harcèlement, selon la définition de ce terme dans les présentes;
  - b. N'autorise pas l'exercice d'une activité dangereuse dans une partie privative ou les parties communes, susceptible de causer des dommages matériels ou corporels ou des maladies à une quelconque personne.

## Partie 2 – Démarches de plainte

6. Tous les résidents sont encouragés à signaler immédiatement toute suspicion, menace, tentative et incident réel de harcèlement ou d'activité dangereuse au conseil d'administration ou au gestionnaire des condominiums, à titre confidentiel, en déposant une plainte en vertu de la présente règle.
7. Dès réception d'une plainte déposée en vertu de la présente règle, le conseil d'administration de l'association procède à une première évaluation de la plainte et, s'il le juge nécessaire, prend des mesures raisonnables dans le but d'enquêter sur la plainte en tenant compte de la sûreté et de la sécurité des propriétaires, résidents, administrateurs, responsables, employés ou fournisseurs de services, et empêcher toute perturbation déraisonnable de l'utilisation et de la jouissance des parties privatives, des parties communes ou des biens, le cas échéant, de l'association, et de faire appliquer la présente règle. Selon la gravité de la situation, l'association peut contacter toute autorité compétente afin d'assurer la sécurité de la personne et de la propriété condominiale.
8. L'association veillera à ce que toute enquête soit menée de manière équitable. L'association mènera ses enquêtes de manière sûre et à point nommé, tout en prenant des mesures raisonnables pour respecter la vie privée de toutes les parties concernées, sous réserve des lois en vigueur de l'Ontario et du Canada.
9. Aucune personne qui dépose une plainte en vertu de la présente règle ne sera soumise à des représailles, de quelque manière que ce soit, pour avoir déposé une plainte ou participé à une enquête.

## Partie 3 – Protocoles et politiques d'enquête

10. Lorsqu'il entreprend une évaluation initiale ou une enquête, et sauf dans une situation urgente mettant en danger la sûreté et la sécurité d'une personne ou de la propriété de l'association, le conseil d'administration doit suivre le protocole énoncé dans la présente règle pour s'assurer de traiter toutes les parties en cause de manière équitable et raisonnable dans le cadre du processus d'enquête. Le conseil peut également consulter un avocat s'il le souhaite.
11. Les enquêtes menées par le conseil d'administration en vertu de la présente règle peuvent inclure ce qui suit :
  - a. Examiner tout document ou preuve matérielle;
  - b. Communiquer avec les parties concernées;
  - c. Communiquer avec toute autre partie ayant une connaissance de l'incident;
  - d. Faire appel à des professionnels appropriés et/ou à tout pouvoir public compétent.



12. À la fin de l'enquête menée par l'association, le conseil d'administration publiera un rapport sur l'incident, qui sera déposé comme dossier confidentiel de l'association et communiqué de manière confidentielle aux parties directement concernées.

13. Le conseil d'administration peut aussi, s'il le juge opportun, à tout moment du processus, contacter toute autorité gouvernementale compétente, la consulter ou échanger avec elle, afin d'assurer la sûreté et la sécurité de la personne ou de la propriété de l'association.

14. Si le conseil d'administration détermine, après enquête, qu'une personne ou un groupe doit prendre une mesure corrective particulière pour se conformer à la présente règle, il doit fournir des instructions écrites directement à cette personne ou à ce groupe au sujet de ladite mesure.

#### Partie 4 – Résultats

15. L'enquête menée par le conseil d'administration sur une plainte en vertu de la section 3 ci-dessus doit suivre le protocole énoncé ci-dessous, sauf dans le cas d'une situation urgente qui nécessite une mesure immédiate pour protéger la sûreté et la sécurité d'une personne ou de la propriété ou des biens de l'association :

- a. Première plainte : suivant une enquête, le conseil d'administration doit remettre à la personne contrevenante un rapport écrit qui peut comprendre des recommandations formulées par des tiers à l'intention du conseil, énonçant les dispositions particulières de la présente règle qui ont été violées, ainsi que les étapes et le délai requis pour se conformer à la présente règle.
- b. Deuxième plainte ou première plainte non résolue : suivant une enquête plus approfondie, le conseil d'administration doit remettre à la personne contrevenante un rapport écrit exposant les dispositions particulières de la présente règle qui ont été ou continuent d'être violées, accompagné d'une demande de mise en conformité de l'avocat de l'association, ainsi que des étapes et du délai requis pour se conformer à la présente règle.
- c. Pour toute autre plainte concernant un acte de harcèlement mettant en cause la même personne contrevenante, le conseil d'administration consultera l'avocat de l'association condominiale et aura le droit de prendre toutes les mesures juridiques à sa disposition pour faire respecter la présente règle par la personne contrevenante, notamment en déposant une requête auprès du Tribunal.

16. Pour assurer la sûreté et la sécurité des parties concernées, l'association peut, à son gré, fournir toute information ou déposer tout rapport qu'elle juge opportuns relativement à la plainte auprès des autorités compétentes, notamment la Commission de la sécurité professionnelle et de l'assurance contre les accidents

du travail, la province de l'Ontario, les services de santé d'urgence et/ou les services de police.

17. Conformément au paragraphe 55(4) de la *Loi sur les condominiums*, l'association doit prendre toutes les mesures raisonnables pour protéger les renseignements personnels des parties concernées, et le dossier de l'enquête. Toutes les informations s'y rapportant dont elle a en sa possession ou sur lesquels elle exerce un contrôle doivent rester confidentielles, sauf si la communication de telles informations est requise par la loi ou nécessaire pour demander un conseil juridique ou autre conseil professionnel ou une assistance au conseil d'administration.
18. La présente règle, ainsi que toutes les mesures prises par le conseil d'administration pour faire appel à toute autorité compétente, est expressément adoptée pour assurer la sûreté et la sécurité des propriétaires, des résidents, des membres du conseil, des responsables, des employés et des fournisseurs de services à l'association condominiale, et pour empêcher toute entrave déraisonnable à l'utilisation et à la jouissance des parties privatives, des parties communes ou des biens, le cas échéant, de l'association. La règle n'a pas pour but et ne doit pas être interprétée de manière à dégager le plaignant individuel ou toute partie concernée de son obligation ou de sa responsabilité, lorsqu'elle est applicable ou souhaitable, de signaler un crime effectif ou potentiel ou toute autre urgence à une autorité compétente.

## ANNEXE A : EXEMPLE DE RAPPORT DE PLAINTE DE HARCÈLEMENT

### RAPPORT DE PLAINTE DE <NOM DE L'ASSOCIATION CONDOMINIALE>

Rapport reçu par : Nom : \_\_\_\_\_ Titre : \_\_\_\_\_

Date de réception du rapport (JJ-MM-AAAA) : \_\_\_\_\_

Heure de réception du rapport : \_\_\_\_\_ h \_\_\_\_ min

RENSEIGNEMENTS SUR LE PLAIGNANT					
Nom					
Prénom		Nom de famille			
Adresse					
Rue	Appartement	Ville	Province	Code postal	
Téléphone					
Domicile	Cell.	Travail			
Rôle	<input type="checkbox"/> Propriétaire	<input type="checkbox"/> Résident/ locataire	<input type="checkbox"/> Admin.	<input type="checkbox"/> Gestionnaire de condo	<input type="checkbox"/> Autre (préciser)  _____

RENSEIGNEMENTS SUR L'INCIDENT				
Date (JJ-MM-AAAA)		Heure _____ H ____ MIN		
Lieu				
Rue	Ville	Province	Code postal	Pays
Description (ce qui s'est passé, qui était impliqué, déroulement de l'incident, facteurs ayant conduit à l'incident, etc.)				

Une personne a-t-elle été blessée?  Oui  Non

Dans l'affirmative, fournissez une description des blessures :

Y avait-il des témoins de l'incident?  Oui  Non

Dans l'affirmative, indiquez le nom et les coordonnées des témoins :

Des mesures ont-elles été prises par l'association condominiale et/ou ses mandataires?  Oui  Non

Dans l'affirmative, veuillez décrire les mesures prises :

D'autres mesures seront-elles prises par l'association condominiale et/ou ses mandataires?  Oui  Non

Dans l'affirmative, fournissez une description des mesures supplémentaires qui seront prises :

Signature du président du conseil ou de l'administrateur :

Date (JJ-MM-AAAA) :