



## **Audiences disciplinaires de l'OORGC : informations pour les titulaires de permis**

Ce document vise à donner une vue d'ensemble du processus disciplinaire de l'Office ontarien de réglementation de la gestion des condominiums (OORGC). Il ne s'agit pas d'un avis juridique. En cas de disparité entre le contenu de ce document et les lois et règlements applicables, les lois et les règlements ont préséance.



Office ontarien de réglementation  
de la gestion des condominiums

[www.cmrao.ca](http://www.cmrao.ca) | [info@cmrao.ca](mailto:info@cmrao.ca)

## Introduction

---

Dans le cadre du mandat de l'OORGC, soit l'octroi de permis et la réglementation pour les gestionnaires et les fournisseurs de services de gestion de condominiums dans l'intérêt du public, le registrateur de l'OORGC peut porter des allégations de violation du code de déontologie à l'attention du Comité de discipline de l'OORGC pour enclencher un processus d'audience.

Une audience est une instance formelle semblable à un procès qui est présidée par un groupe d'experts faisant partie du Comité de discipline. Celui-ci examine les preuves afin de déterminer si le titulaire de permis a enfreint le code de déontologie et, s'il conclut que c'est le cas, détermine les sanctions qui doivent être imposées. Dans une audience présidée par des membres du Comité de discipline, les parties sont l'OORGC et le titulaire de permis.

## Avis d'audience

---

L'avis d'audience cite les allégations de violations du code de déontologie. Pour toute audience, le Comité de discipline doit donner au minimum 45 jours de préavis.

Les audiences se tiennent généralement en personne, mais le Comité de discipline peut ordonner la tenue d'une audience virtuelle (par vidéo ou téléconférence) ou par écrit.

## Droit à la représentation juridique

---

Une audience disciplinaire est un processus à prendre au sérieux. Les titulaires de permis qui doivent se présenter devant le Comité de discipline de l'OORGC doivent se demander s'ils souhaitent retenir les services d'un avocat, d'un parajuriste ou d'un agent (conformément aux exigences de la Loi sur le Barreau). Ils ne sont pas tenus de le faire (ils peuvent se représenter eux-mêmes s'ils le souhaitent), mais il est important de savoir que l'OORGC est représenté par un avocat pendant les audiences.



## Divuligation

---

Toute partie qui désire s'appuyer sur des preuves pendant l'audience doit divulguer lesdites preuves à l'autre partie et lui offrir un délai raisonnable pour les examiner.

De même, une partie qui désire s'appuyer sur un témoignage oral doit divulguer à l'autre partie le nom du témoin ainsi qu'une déclaration écrite indiquant l'essence de ce qu'il prévoit affirmer. Le même principe s'applique pour les témoins experts : toute partie doit divulguer le nom de l'expert ainsi qu'un rapport écrit, et signé par l'expert, indiquant le contenu général de ses propos. Si une partie souhaite soumettre une preuve qui n'est pas orale, écrite ou de nature documentaire, elle doit présenter par écrit la nature de la preuve.

L'OORGC est dans l'obligation de divulguer ses preuves au titulaire de permis au moins 30 jours avant le début de l'audience. Le titulaire de permis doit quant à lui divulguer les siennes au moins 15 jours avant le début de l'audience.

Ces règles de divulgation garantissent que chacune des parties est prête pour l'audience.



# Conférence préparatoire à l'audience

---

Toutes les parties d'une audience peuvent demander une conférence préparatoire, qui peut aussi être exigée par le Comité de discipline. Les conférences préparatoires sont fermées au public, et toutes les discussions qui y ont lieu sont tenues « sous toutes réserves ». Cela signifie que rien de ce qui est dit pendant la conférence préparatoire ne peut être divulgué pendant l'audience. L'objectif d'une conférence préparatoire est de planifier l'audience et de déterminer si les problèmes peuvent être réglés préalablement. La personne qui préside la conférence préparatoire ne fait pas partie du groupe d'experts du Comité de discipline pendant l'audience.

## Audiences

---

Une audience est une instance formelle tenue devant un groupe d'experts indépendant formé de membres du Comité de discipline provenant de l'industrie de la gestion des condominiums et du public. Pendant l'audience, l'OORGC a le fardeau de la preuve : il est responsable de prouver que le titulaire de permis a contrevenu au code de déontologie.

Si un titulaire de permis a reçu un préavis, mais ne se présente pas à son audience, l'audience peut avoir lieu en son absence.

## Formation du groupe d'experts

Le Comité de discipline est dirigé par le président, qui est responsable de nommer au moins trois membres pour présider l'audience et examiner les allégations déclarées dans l'avis d'audience. Au moins deux des membres du groupe doivent être des titulaires de permis ou être des dirigeants ou administrateurs d'un fournisseur agréé de services de gestion de condominiums. Au moins un des membres doit faire partie de la population générale et n'avoir jamais été titulaire de permis, ni avoir été dirigeant, administrateur ou employé d'un fournisseur agréé de services de gestion de condominiums (actuel ou ancien). Selon le statut du titulaire de permis se présentant devant l'audience disciplinaire, d'autres personnes pourraient être ajoutées au groupe (par exemple, si le titulaire est un gestionnaire principal de condominiums, au moins l'un des membres du groupe doit également en être un).



Le groupe du Comité de discipline profitera aussi de son propre avocat, qualifié de « conseiller juridique indépendant ». Cet avocat ne travaille pas pour l'OORGC et n'est pas un membre du groupe. Le rôle du conseiller juridique indépendant est de donner un avis juridique au groupe selon les besoins et de l'appuyer dans ses questions de procédure.

## Audiences contestées et non contestées

Les audiences se déroulent en deux étapes. La première étape vise à déterminer si le titulaire de permis a enfreint le code de déontologie. Si le Comité de discipline considère que c'est le cas, la deuxième étape de l'audience vise à déterminer la sanction appropriée.



L'une ou l'autre des étapes, ou les deux, peuvent être contestées.

Lorsqu'une audience est entièrement contestée, le titulaire de permis remet en cause les allégations. Après avoir fait leur déclaration préliminaire, qui énonce leur position générale quant aux allégations, les parties pourront présenter leurs preuves au groupe d'experts, en commençant par l'OORGC. Les preuves soumises peuvent être sous forme de document ou de témoignage oral. Chaque partie aura l'occasion de poser des questions à ses témoins et à ceux de la partie adverse. Chacune est responsable d'assurer la présence de ses témoins. Au besoin, les témoins peuvent être sommés de comparaître.

Après avoir présenté leurs preuves, les deux parties pourront prononcer leurs conclusions finales pour résumer leurs arguments.

Le Comité de discipline décidera ensuite si le titulaire de permis a enfreint ou non le code de déontologie.

S'il conclut que c'est le cas, il déterminera les sanctions appropriées. Chaque partie pourra soumettre des propositions et des preuves pendant la phase de sanction de l'audience.

Si l'audience n'est pas contestée, le titulaire de permis admet d'avoir enfreint le code de déontologie et participe à un exposé conjoint des faits, qui vise à établir les faits sur lesquels les deux parties sont d'accord. Lorsqu'une audience se déroule sans contestation, aucune preuve orale n'est nécessaire; toutes les preuves sont intégrées à l'exposé conjoint des faits.

Pour les audiences non contestées, si le Comité de discipline considère qu'il y a eu infraction au code de déontologie (en s'appuyant sur l'exposé conjoint des faits), les parties soumettent généralement une proposition conjointe de sanction.

Les exposés conjoints des faits et les propositions conjointes de sanction sont généralement acceptés par le Comité de discipline, sauf si cela va à l'encontre de l'intérêt du public et nuit à la réputation de l'administration de la justice.

## Résolution par consentement, sans audience

Si toutes les parties sont d'accord, elles peuvent régler entièrement ou partiellement une affaire sans audience en présentant une proposition de règlement au président du Comité de discipline. Ce dernier peut accepter la proposition de règlement ou, s'il a certains questionnements, la soumettre à un groupe d'experts.



## Sanctions

Si le Comité de discipline détermine qu'un titulaire de permis a enfreint le code de déontologie, il peut imposer les sanctions suivantes :

- Exiger du gestionnaire de condominiums du titulaire de permis qu'il suive des cours de formation (si le titulaire est un fournisseur de services de gestion de condominiums).
- Exiger du titulaire de permis qu'il suive des cours de formation supplémentaires (si le titulaire est gestionnaire de condominiums).
- Si le titulaire est un fournisseur de services de gestion de condominiums, exiger du titulaire qu'il finance des cours de formation pour les gestionnaires de condominiums qu'il emploie ou organiser et financer ces cours.
- Si le titulaire est un gestionnaire de condominiums, exiger du fournisseur de services de gestion de condominiums qui l'emploie de financer des cours de formation pour ses gestionnaires de condominiums ou d'organiser et de financer ces cours.
- Imposer une amende allant jusqu'à 25 000 \$.
- suspendre ou reporter les cours de formation supplémentaires, le financement (avec ou sans organisation) de ces cours ou l'imposition d'une amende pour une période et selon les conditions déterminées par le Comité de discipline.
- Déterminer et imposer des frais.

## Accès du public

Les audiences disciplinaires sont ouvertes au public sauf dans les rares cas où le Comité de discipline détermine que l'audience doit être fermée en vertu de la Loi sur l'exercice des compétences légales. Les décisions rendues par le Comité de discipline sont aussi publiques.



## Motions

---

Une motion est une requête présentée au Comité de discipline pour obtenir une décision à propos d'un point spécifique de l'affaire. Les parties doivent aviser le Comité de discipline de toute motion qu'elles souhaitent déposer pour qu'une date puisse être déterminée. La partie qui propose la motion doit signifier et déposer une copie de l'avis écrit à toutes les parties et la déposer auprès du Comité de discipline au moins 15 jours avant le début de l'audience de motion. Une partie désirant se prononcer sur la motion doit signifier et déposer sa réponse à toutes les parties et déposer une copie auprès du Comité de discipline au moins 5 jours avant la date de l'audience de motion.

## Appels

---

Une fois la décision du Comité de discipline rendue, toutes les parties peuvent la porter en appel auprès du Comité d'appel en signifiant et en déposant un avis d'appel dans les 30 jours suivant la décision. Le Comité d'appel peut invalider, confirmer ou modifier la décision du Comité de discipline.

## Ressources

Les titulaires de permis sont invités à consulter les ressources suivantes pour en savoir plus :

- *Loi de 2015 sur les services de gestion de condominiums*, L.O. 2015, ch. 28, Annexe 2
- Règlement de l'Ontario 3/18 (Code de déontologie et comités de discipline et d'appel) dans la *Loi de 2015 sur les services de gestion de condominiums*
- *Loi sur l'exercice des compétences légales*, L.R.O. 1990, ch. S.22
- Règles de pratique de l'OORGC concernant les comités de discipline et d'appel

