

Avertissement :

Le présent avant-projet de règlement vise à favoriser un dialogue à propos de son contenu. S'il est décidé de donner suite à la proposition, les commentaires reçus au cours de la consultation seront pris en considération lors de la rédaction finale du règlement. Le contenu, la structure, la forme et le libellé de l'avant-projet sont susceptibles de modification à la suite du processus de consultation, ainsi que de l'examen, du travail éditorial et des corrections effectués par le Bureau des conseillers législatifs.

AVANT-PROJET

RÈGLEMENT DE L'ONTARIO

à prendre en vertu de la

**LOI DE 2015 SUR LES SERVICES DE GESTION DE CONDOMINIUMS
CODE DE DÉONTOLOGIE ET COMITÉS DE DISCIPLINE ET D'APPEL**

**PARTIE I
CODE DE DÉONTOLOGIE**

DÉFINITION

Définition

1. La définition qui suit s'applique à la présente partie.

«propriété» S'entend au sens de la *Loi de 1998 sur les condominiums*.

OBLIGATIONS GÉNÉRALES DES TITULAIRES DE PERMIS

Gestionnaires de condominiums

2. Le gestionnaire de condominiums ne doit pas faire ou omettre de faire quoi que ce soit qui entraîne une contravention au présent règlement par le fournisseur de services de gestion de condominiums qui l'emploie.

Équité, honnêteté et intégrité

3. Le titulaire de permis traite avec équité, honnêteté et intégrité les personnes avec qui il fait affaire au cours de l'offre ou de la prestation de services de gestion de condominiums.

Discrimination ou harcèlement interdits : devoir d'adaptation

4. Lorsqu'il offre ou fournit des services de gestion de condominiums, le titulaire de permis s'efforce de traiter toutes les personnes sur un pied d'égalité, sans discrimination, harcèlement ou violence, et de fournir des adaptations raisonnables pour les personnes handicapées.

Services fournis consciencieusement et avec compétence

5. Lorsqu'il fournit des services de gestion de condominiums, le titulaire de permis le fait de façon consciencieuse, courtoise et attentive, et fait preuve de connaissances, d'une aptitude, d'un jugement et d'une compétence raisonnables.

Opinions

6. Lorsqu'il fournit des services de gestion de condominiums, le titulaire de permis fait preuve de connaissances, d'une aptitude, d'un jugement et d'une compétence raisonnables lorsqu'il donne des opinions, des conseils ou des renseignements à l'égard des services, et ne peut donner à quiconque une opinion ou un conseil que s'il a reçu la formation ou acquis l'expérience nécessaires pour les donner.

Documents à jour

7. Le titulaire de permis veille à ce que les formulaires et documents qu'il utilise pour offrir ou fournir des services de gestion de condominiums soient à jour.

Dossiers commerciaux

8. Outre les dossiers exigés par la Loi et les règlements, le titulaire de permis prépare et tient tous les dossiers qui sont raisonnablement nécessaires à la prestation de services de gestion de condominiums.

Saine gestion financière

9. Le titulaire de permis pratique une saine gestion financière dans la prestation de services de gestion de condominiums.

Aucune assertion fausse concernant le permis

10. Nul titulaire de permis ne doit faire à quiconque une assertion fausse concernant le type, la catégorie ou les conditions de son permis.

Erreur, assertion fausse, fraude

11. Lorsqu'il offre ou fournit des services de gestion de condominiums, le titulaire de permis fait tous les efforts possibles pour prévenir toute erreur, assertion fausse, fraude ou pratique contraire à l'éthique.

Conduite non professionnelle

12. Le titulaire de permis ne doit pas commettre un acte ou une omission qui, compte tenu des circonstances, serait raisonnablement considéré comme honteux, déshonorant, non professionnel ou indigne d'un titulaire de permis.

Entrave déraisonnable

13. Sauf selon ce qui est autorisé ou exigé par la loi, le titulaire de permis ne doit pas gêner déraisonnablement l'usage et la jouissance des parties communes, des parties privatives ou des biens éventuels du client par :

- a) un client;
- b) un propriétaire;
- c) un occupant;
- d) un invité, un mandataire ou un employé d'un propriétaire ou d'un occupant;
- e) un administrateur, un invité, un mandataire ou un employé d'un client.

PROTECTION DES INTÉRÊTS DES CLIENTS

Client informé

14. Le titulaire de permis tient le client informé de toutes les mesures importantes qu'il prend au cours de la prestation de services de gestion de condominiums.

Intérêt véritable

15. Le titulaire de permis favorise et protège l'intérêt véritable de ses clients.

Contrat : propriété ou biens du client

16. (1) Le titulaire de permis qui a l'obligation contractuelle de gérer, d'entretenir, de réparer ou de protéger la propriété ou les biens éventuels d'un client doit faire preuve de diligence dans l'exécution de ces obligations.

(2) Le titulaire de permis ne doit pas exagérer ou dissimuler des faits importants ou donner une assertion fausse à leur sujet à un client concernant la propriété ou les biens éventuels de ce dernier.

Services fournis par d'autres

17. (1) Le titulaire de permis conseille à ses clients d'obtenir d'une autre personne les services qu'il n'est pas en mesure de fournir en faisant preuve de connaissances, d'une aptitude, d'un jugement et d'une compétence raisonnables ou que la loi ne l'autorise pas à fournir.

(2) Le titulaire de permis qui ne peut fournir un type donné de services en faisant preuve de connaissances, d'une aptitude, d'un jugement et d'une compétence raisonnables ou qui n'est pas autorisé par la loi à les fournir ne doit pas dissuader les clients de chercher à se procurer des services de ce type.

Droits et rémunération

18. Le titulaire de permis ne doit indiquer à personne, directement ou indirectement, que la rémunération ou les autres coûts sont fixés ou approuvés par l'organisme d'application, le registraire ou un organisme gouvernemental.

Confidentialité

19. Sauf si la loi l'autorise ou l'exige par ailleurs, le titulaire de permis ne doit pas divulguer à un tiers des renseignements confidentiels sans avoir obtenu au préalable le consentement écrit de la personne à laquelle les renseignements se rapportent.

PARTIE II COMITÉS DE DISCIPLINE ET D'APPEL

COMPOSITION DES COMITÉS

Composition des comités et nomination de leurs membres

20. (1) Pour l'application du paragraphe 58 (3) de la Loi, le comité de discipline et le comité d'appel se composent chacun d'au moins cinq membres, dont au moins un n'a jamais été un titulaire de permis ou un actionnaire, un dirigeant, un administrateur ou un employé d'un titulaire de permis ou d'un ancien titulaire de permis.

(2) Une personne peut être nommée, en application du paragraphe 58 (3) de la Loi, membre des deux comités.

(3) Les membres du conseil d'administration de l'organisme d'application ne doivent pas être nommés, en application du paragraphe 58 (3) de la Loi, membres du comité de discipline ou du comité d'appel.

(4) Le mandat des personnes nommées en application du paragraphe 58 (3) de la Loi expire à la fin de l'un ou l'autre des jours suivants :

- a) le jour précisé dans l'acte de nomination, le cas échéant;
- b) si aucun jour n'est précisé dans l'acte de nomination, la veille du troisième anniversaire de l'entrée en vigueur de la nomination.

(5) Le mandat des membres du comité de discipline et du comité d'appel est renouvelable.

(6) Si le mandat d'un membre du comité de discipline ou du comité d'appel qui a participé à une audience expire avant la conclusion de l'audience ou la remise d'une décision, il est réputé se prolonger aux seules fins de la conclusion de l'audience et de sa participation à la décision.

(7) Le conseil d'administration de l'organisme d'application peut, pour un motif valable, révoquer toute nomination faite en application du paragraphe 58 (3) de la Loi.

(8) Le paragraphe (6) ne s'applique pas au membre dont la nomination est révoquée pour un motif valable en vertu du paragraphe (7).

Présidence et vice-présidence

21. (1) Le conseil d'administration de l'organisme d'application :

- a) nomme un membre du comité de discipline à la présidence de ce comité;
- b) peut nommer un ou plusieurs membres du comité de discipline à la vice-présidence de ce comité.

(2) Le conseil d'administration de l'organisme d'application :

- a) nomme un membre du comité d'appel à la présidence de ce comité;
- b) peut nommer un ou plusieurs membres du comité d'appel à la vice-présidence de ce comité.

(3) Les paragraphes 20 (4) et (7) s'appliquent, avec les adaptations nécessaires, aux nominations faites conformément au paragraphe (1) ou (2).

(4) Sous réserve du paragraphe (5), le vice-président peut exercer les pouvoirs et les fonctions du président d'un comité si celui-ci le lui demande, s'absente ou a un empêchement.

(5) S'il y a plus d'un vice-président du comité, les personnes suivantes peuvent exercer les pouvoirs et les fonctions du président :

1. Le vice-président du comité que désigne le président.
2. Le vice-président du comité qui possède le plus d'expérience, si le président n'en désigne aucun au titre de la disposition 1.

Serment ou affirmation solennelle d'entrée en fonction

22. Avant d'entrer en fonction, quiconque est nommé membre d'un comité en application du paragraphe 58 (3) de la Loi et quiconque est nommé président ou vice-président d'un comité en application du paragraphe 21 (1) ou (2) du présent règlement prête le serment ou fait l'affirmation solennelle qui suit, en français ou en anglais, et y appose sa signature :

«Je jure (*ou j'affirme*) solennellement que je remplirai avec loyauté et impartialité, selon mes aptitudes et mes connaissances, les fonctions de et que, à moins d'y être autorisé(e) ou tenu(e) de par la loi, je ne divulguerai ni ne donnerai à quiconque un renseignement ou un document dont j'aurai connaissance ou que j'aurai en ma possession dans l'exercice de mes fonctions.

Que Dieu me soit en aide. (*Supprimer cette ligne dans le cas d'une affirmation solennelle.*)

PROCÉDURE DU COMITÉ DE DISCIPLINE

Restriction

23. Le registrateur ne doit pas renvoyer de plainte au comité de discipline en vertu de la disposition 5 du paragraphe 57 (4) de la Loi après le deuxième anniversaire du jour où il a pris connaissance des faits sur lesquels elle se fonde.

Sous-comité

24. (1) Lorsqu'une affaire est renvoyée au comité de discipline, son président constitue, conformément au présent article, un sous-comité chargé de l'entendre et d'en décider en application du paragraphe 58 (1) de la Loi.

(2) Le sous-comité a la compétence et les pouvoirs du comité de discipline à l'égard de l'audition et de la décision relative à l'affaire.

(3) Sous réserve du paragraphe 4.2.1 (1) de la *Loi sur l'exercice des compétences légales*, le sous-comité doit comprendre au moins trois membres du comité de discipline.

(4) Si le sous-comité se compose d'au moins trois membres du comité de discipline :

- a) au moins deux des membres du sous-comité doivent être des titulaires de permis ou des dirigeants ou administrateurs d'un fournisseur de services de gestion de condominiums agréé;
- b) au moins un des membres du sous-comité doit ne jamais avoir été un titulaire de permis ou un actionnaire, un dirigeant, un administrateur ou un employé d'un fournisseur de services de gestion de condominiums agréé ou d'un ancien fournisseur de services de gestion de condominiums agréé;
- c) si un gestionnaire principal fait l'objet de l'instance, au moins un des titulaires de permis doit être un gestionnaire principal;
- d) si un gestionnaire de condominiums fait l'objet de l'instance, au moins un des titulaires de permis doit être un gestionnaire de condominiums;
- e) si un fournisseur de services de gestion de condominiums fait l'objet de l'instance, au moins un des titulaires de permis doit être un fournisseur de services de gestion de condominiums ou un dirigeant ou un administrateur d'un fournisseur de services de gestion de condominiums.

Parties

25. Sont parties à une instance tenue devant le comité de discipline le titulaire de permis qui en fait l'objet, l'organisme d'application et les autres parties qu'ajoute le comité.

Avis d'audience

26. Sous réserve de l'article 6 de la *Loi sur l'exercice des compétences légales*, le comité de discipline donne aux parties à une instance un avis d'au moins 45 jours de la tenue d'une audience devant lui.

Divulgence de la preuve

27. (1) La partie qui prévoit présenter des éléments de preuve à une audience tenue devant le comité de discipline divulgue ce qui suit aux autres parties au plus tard à la date précisée au paragraphe (3) :

1. Une copie de tout élément de preuve écrit ou documentaire.
2. L'identité de tout témoin qui témoignera oralement et une déclaration écrite comprenant la substance du témoignage prévu.
3. L'identité de tout expert qui témoignera oralement et une copie d'un rapport écrit qu'il a signé et qui comprend la substance du témoignage prévu.
4. Une description écrite de tout élément de preuve qui n'est pas oral, écrit ou documentaire.

(2) La partie qui prévoit présenter des éléments de preuve non oraux, notamment des éléments de preuve écrits ou documentaires, à une audience tenue devant le comité de discipline donne aux autres parties une occasion raisonnable d'en examiner les originaux avant l'audience.

(3) La date visée au paragraphe (1) est :

- a) dans le cas d'éléments de preuve présentés par l'organisme d'application, celle qui tombe 30 jours avant le début de l'audience;
- b) dans le cas d'éléments de preuve présentés par une autre partie, celle qui tombe 15 jours avant le début de l'audience.

Divulgence en cas d'audience à huis clos

28. Le comité de discipline peut ordonner que les éléments de preuve et les observations présentés à une audience qu'il tient à huis clos ne soient divulgués à aucun membre du public.

Remise d'un avis de décision au plaignant

29. Si une instance tenue devant le comité de discipline découle d'une plainte déposée par une personne qui n'y est pas partie, le comité lui envoie une copie de sa décision définitive ou de son ordonnance définitive, accompagnée des motifs, le cas échéant, au moment où il se conforme à l'article 18 de la *Loi sur l'exercice des compétences légales*.

Avis du droit d'appel

30. Lorsque le comité de discipline envoie une copie de sa décision définitive ou de son ordonnance définitive à une partie à l'instance, à son avocat ou à son mandataire en application de l'article 18 de la *Loi sur l'exercice des compétences légales*, il envoie également un avis énonçant le droit d'appel de la partie prévu au paragraphe 58 (5) de la Loi et la procédure applicable à l'appel.

APPELS

Interjection d'un appel

31. (1) Une partie peut interjeter appel en vertu du paragraphe 58 (5) de la Loi en remettant ce qui suit au comité d'appel au plus tard 30 jours après que le comité de discipline a envoyé, en application de l'article 18 de la *Loi sur l'exercice des compétences légales*, l'avis de l'ordonnance portée en appel :

1. Un avis d'appel qui réunit les conditions suivantes :
 - i. il nomme l'appelant et les autres parties à l'appel,
 - ii. il précise l'ordonnance portée en appel,
 - iii. il énonce les motifs à l'appel,
 - iv. il énonce le redressement demandé.

2. Les droits à verser pour interjeter appel que fixe l'organisme d'application en vertu de l'alinéa 30 (1) b) de la Loi et qui lui sont payables.

(2) L'appelant remet aux autres parties à l'appel et au comité de discipline une copie de l'avis d'appel visé à la disposition 1 du paragraphe (1) dans le délai de 30 jours prévu à ce paragraphe.

(3) Lorsqu'une partie interjette appel en vertu du paragraphe 58 (5) de la Loi, le comité de discipline remet à la première occasion possible au comité d'appel le dossier établi en application de l'article 20 de la *Loi sur l'exercice des compétences légales*.

Sous-comité

32. (1) Le président du comité d'appel constitue, conformément au présent article, un sous-comité chargé de d'entendre tout appel interjeté devant le comité en vertu du paragraphe 58 (5) de la Loi et d'en décider.

(2) Le sous-comité a la compétence et les pouvoirs du comité d'appel à l'égard de l'audition et de la décision relative à l'affaire.

(3) Sous réserve du paragraphe 4.2.1 (1) de la *Loi sur l'exercice des compétences légales*, le sous-comité doit comprendre au moins trois membres du comité d'appel.

(4) Si le sous-comité se compose d'au moins trois membres du comité d'appel :

- a) au moins deux des membres du sous-comité doivent être des titulaires de permis ou des dirigeants ou administrateurs d'un fournisseur de services de gestion de condominiums agréé;
- b) au moins un des membres du sous-comité doit ne jamais avoir été un titulaire de permis ou un actionnaire, un dirigeant, un administrateur ou un employé d'un fournisseur de services de gestion de condominiums agréé ou d'un ancien fournisseur de services de gestion de condominiums agréé;
- c) si un gestionnaire principal fait l'objet de l'instance, au moins un des titulaires de permis doit être un gestionnaire principal;
- d) si un gestionnaire de condominiums fait l'objet de l'instance, au moins un des titulaires de permis doit être un gestionnaire de condominiums;
- e) si un fournisseur de services de gestion de condominiums fait l'objet de l'instance, au moins un des titulaires de permis doit être un fournisseur de services de gestion de condominiums ou un dirigeant ou un administrateur d'un fournisseur de services de gestion de condominiums.

(5) Les membres du sous-comité du comité de discipline qui a rendu l'ordonnance portée en appel ne doivent pas être affectés au sous-comité du comité d'appel qui décide de l'appel.

Parties

33. Sont parties à une instance tenue devant le comité d'appel l'appelant, les autres personnes qui étaient parties à l'instance tenue devant le comité de discipline et les autres parties qu'ajoute le comité d'appel.

Instances

34. Les articles 26 à 29 s'appliquent, avec les adaptations nécessaires, aux instances tenues devant le comité d'appel.

PARTIE III ENTRÉE EN VIGUEUR

Entrée en vigueur

35. [Entrée en vigueur].