



Aperçu du programme d'octroi de permis de l'OORGC

Copyright OORGC 2022



Condominium Management
Regulatory Authority of Ontario

www.cmrao.ca | info@cmrao.ca

Table des matières

Informations concernant les permis individuels.....	1
<i>Permis restreint</i>	1
<i>Permis général</i>	2
Permis de fournisseur de services de gestion de condominiums.....	3
Dispenses d'agrément.....	4
Pratique sans permis.....	4
Annexe A – Exigences législatives.....	5
Vous trouverez ci-dessous des extraits des articles pertinents de la législation qui se rapportent aux permis de l'OORGC.....	5
<i>Règlement de l'Ontario 123/17 – Règlement général</i>	5
<i>Règlement de l'Ontario 4/18</i>	8
<i>Loi de 2015 sur les services de gestion de condominiums</i>	8

L'Office ontarien de réglementation de la gestion des condominiums (OORGC) est l'organisme de réglementation chargé d'établir des normes et de mettre en application l'octroi de permis obligatoires aux gestionnaires de condominiums et aux entreprises de gestion de condominiums. Le respect de ces normes contribue à renforcer l'intégrité du secteur, à élever la profession et à donner confiance aux propriétaires de condominiums quant à ceux qui gèrent leur important investissement.



Informations concernant les permis individuels

Lorsque la Loi de 2015 sur les services de gestion des condominiums (« LSGC ») est entrée en vigueur le 1er novembre 2017, les particuliers et les entreprises fournisseurs de services de gestion de condominiums qui offraient et/ou fournissaient des services de gestion de condominiums devaient obtenir un permis auprès de l'OORGC. Toute personne ayant fourni des services de gestion de condominiums dans l'année précédant le 1er novembre 2017 était réputée détenir un permis (permis assimilé).



La LSGC définit les services de gestion de condominiums comme l'un des services suivants, fournis à une association condominiale ou en son nom :

- Collecte ou retenue des contributions aux dépenses communes ou d'autres montants perçus par l'association ou lui étant dus.
- Exercice de pouvoirs et de fonctions délégués de l'association condominiale ou de son conseil d'administration, dont :
 1. Paiements à des tiers au nom de l'association;
 2. Négociation ou conclusion d'accords au nom de l'association;
 3. Supervision d'employés ou d'entrepreneurs embauchés par l'association.

L'OORGC propose les types de permis suivants :

- **Permis restreint**
- **Permis général**
- **Permis de fournisseur de services de gestion de condominiums**

La période d'admissibilité pour présenter une demande de permis général transitoire allait du 1er novembre 2017 au 30 mars 2018. À défaut de présenter sa demande de permis avant l'échéance du 30 mars 2018, la personne voyait son « permis assimilé » expirer. Le permis général transitoire n'est plus disponible, car il s'agissait d'une disposition temporaire pour les personnes ayant fourni des services de gestion de condominiums pendant plus de deux ans, au cours des cinq années précédant le 1er novembre 2017. Bien que le registrateur de l'OORGC puisse encore examiner les demandes de permis général transitoire, il convient de noter que tous les permis généraux transitoires expireront le 30 juin 2022.

Pour accéder au permis général, le demandeur doit d'abord obtenir un permis restreint, puis satisfaire à toutes les exigences législatives en matière de formation et d'expérience professionnelle.

Permis restreint

Le permis restreint est en quelque sorte un permis d'entrée. Aucune expérience de travail n'est requise pour ce type de permis. Depuis le 1er novembre 2021, il est une exigence, pour les demandeurs de permis restreint, de réussir le cours « Excellence en gestion de condominiums ».

Le permis restreint est assorti de certaines conditions, dont celle de travailler aux côtés d'un ou plusieurs titulaires de permis chargés de la supervision, déjà titulaires d'un permis général ou d'un permis général transitoire. Les conditions suivantes sont prescrites à l'égard du permis restreint :

- Vous devez travailler aux côtés d'un ou plusieurs titulaires de permis chargés de la supervision;
- Vous ne pouvez conclure, prolonger, renouveler ou résilier aucun contrat ou accord sans l'approbation préalable d'un titulaire de permis chargé de la supervision;
- Vous ne pouvez gérer, contrôler ou dépenser plus de 500 \$ en fonds généraux sans l'approbation préalable d'un titulaire de permis chargé de la supervision;
- Vous ne pouvez gérer, contrôler ou dépenser des fonds de réserve;
- Vous ne pouvez signer aucun certificat d'information;
- Vous ne pouvez donner quoi que ce soit à un propriétaire ou à un créancier hypothécaire que le client (soit l'association condominiale) est tenu de lui donner sans l'approbation préalable d'un titulaire de permis chargé de la supervision.

En outre, le titulaire de permis ne peut pas être employé par plus d'une entreprise de services de gestion de condominiums, à moins d'avoir obtenu le consentement, sous une forme ou d'une manière approuvée par le registrateur, de tous les fournisseurs qui l'emploient. Le titulaire d'un permis restreint ne peut être employé directement par une association condominiale.

Permis général

Les titulaires d'un permis restreint actif peuvent présenter une demande de permis général une fois les exigences d'expérience remplies et le programme de formation achevé.

Le demandeur de permis général doit satisfaire aux exigences énoncées dans la LSGC, qui comprennent la satisfaction aux exigences en matière de formation, le cumul d'une expérience de travail d'au moins deux ans (équivalent de 2 920 heures) dans la prestation de services de gestion de condominiums selon les conditions d'un permis restreint et la réalisation des tâches spécifiées aux côtés d'un ou plusieurs titulaires de permis chargés de la supervision.

Les tâches suivantes sont celles que le demandeur doit exécuter et accomplir aux côtés d'un ou plusieurs titulaires de permis chargés de la supervision :

1. Planification et participation aux réunions du conseil d'administration d'un client;
2. Participation aux réunions de propriétaires, dont au moins une assemblée générale annuelle au sens de la Loi de 1998 sur les condominiums;
3. Participation à l'élaboration d'un budget pour une association condominiale, et présentation au conseil d'administration d'un client;
4. Interprétation d'états financiers préparés en vertu de l'article 66 de la Loi de 1998 sur les condominiums pour un client, et présentation au conseil d'administration du client;
5. Préparation et présentation de rapports au conseil d'administration d'un client;
6. Supervision de l'entretien ou de la réparation d'unités et de parties communes au sens de la Loi de 1998 sur les condominiums, ou de biens du client, le cas échéant.

Les exigences en matière de formation et d'expérience pour un permis général doivent être remplies dans les cinq années précédant la présentation d'une demande de permis général.

Le titulaire d'un permis général ne peut pas être employé par plus d'un fournisseur de services de gestion de condominiums, à moins d'avoir obtenu le consentement, sous une forme ou d'une manière approuvée par le registrateur, de tous les fournisseurs qui l'emploient. En outre, le titulaire d'un permis général peut travailler directement pour un maximum de trois associations condominiales. Il n'y a pas de limite au nombre d'associations condominiales auxquelles un titulaire de permis général peut fournir des services par l'intermédiaire d'une entreprise de gestion de condominiums agréée.

Permis de fournisseur de services de gestion de condominiums

Toute entreprise (par exemple, société, société de personnes, propriétaire unique, association ou autre organisation ou entité) qui offre et/ou fournit des services de gestion de condominiums doit, pour le faire, obtenir un permis de fournisseur de services de gestion de condominiums. Toute entreprise qui fournissait des services de gestion de condominiums dans l'année précédant le 1er novembre 2017 était réputée détenir un permis (permis assimilé). À défaut de présenter sa demande de permis avant l'échéance du 30 mars 2018, l'entreprise voyait son « permis assimilé » expirer.

Les exigences applicables à l'obtention d'un permis de fournisseur de services de gestion de condominiums consistent en partie à avoir un gestionnaire principal de condominiums désigné. Pour être nommée gestionnaire principal de condominiums, la personne doit être titulaire d'un permis général ou d'un permis général transitoire. Sans gestionnaire principal de condominiums, l'entreprise fournisseur de services de gestion ne peut pas fournir ses services.



L'entreprise de gestion de condominiums doit également souscrire et maintenir les assurances suivantes, quelle que soit la taille de l'entreprise :

1. **Assurance responsabilité civile professionnelle** prévoyant une couverture pour chaque gestionnaire de condominiums employé;
2. **Assurance détournement**, y compris contre les pertes subies par les clients et qui résultent de la malhonnêteté de gestionnaires de condominiums ou d'autres employés, administrateurs ou dirigeants de l'entreprise.

Dispenses d'agrément

Les particuliers peuvent être dispensés de l'obligation d'agrément auprès de l'OORGC s'ils répondent aux critères énoncés dans le Règlement général pris en application de la LSGC (Règlement de l'Ontario 123/17). L'une de ces dispenses concerne les associations condominiales en autogestion. Une association condominiale en autogestion est une association qui, plutôt que d'embaucher un gestionnaire de condominiums, est gérée par son conseil d'administration ou par un administrateur ou un dirigeant particulier de l'association.

Si l'association en autogestion ne rémunère pas ses administrateurs ou ses dirigeants pour la gestion de l'association condominiale (autrement dit, si elle est gérée de façon bénévole par les administrateurs ou les dirigeants), il n'est pas nécessaire que ces personnes soient titulaires d'un permis de l'OORGC.

Si l'association en autogestion rémunère ses administrateurs ou ses dirigeants pour la gestion de l'association, ces derniers devront obtenir un permis auprès de l'OORGC. Pour gérer directement une association condominiale, il faut obtenir un permis général transitoire ou un permis général. Les titulaires d'un permis restreint ne peuvent être employés directement par une association condominiale. Tout titulaire d'un permis restreint doit être employé par une entreprise agréée de services de gestion de condominiums pour pouvoir fournir de tels services.

Si une personne autre qu'un administrateur ou un dirigeant fournit des services de gestion de condominiums dans un immeuble en copropriété de façon bénévole, elle doit obtenir un permis et se conformer aux règles de la LSGC, à moins d'avoir droit à une autre dispense. Par exemple, les avocats, les architectes, les ingénieurs et les comptables n'ont pas besoin d'un permis pour fournir des services à un immeuble en copropriété dans le cadre de leur profession.

Pratique sans permis

Les particuliers et les entreprises doivent être titulaires d'un permis délivré par l'OORGC pour fournir des services de gestion de condominiums tels que définis par la LSGC en Ontario, à moins de répondre à l'un des critères énoncés à l'article 2 du Règlement général. Les personnes qui offrent des services de gestion de condominiums en Ontario sans être titulaires d'un permis actif et qui ne répondent à aucune des exceptions énoncées dans le règlement agissent en contravention de la LSGC. Le non-respect de la LSGC constitue une infraction passible d'une amende allant jusqu'à 50 000 \$ pour un particulier, ou d'une peine d'emprisonnement allant jusqu'à deux ans ou d'une amende allant jusqu'à 250 000 \$, s'il ne s'agit pas d'un particulier.

Annexe A – Exigences législatives

Vous trouverez ci-dessous des extraits des articles pertinents de la législation qui se rapportent aux permis de l'OORGC.

Règlement de l'Ontario 123/17 – Règlement général

Article 2 – Dispenses d'agrément

La liste complète des dispenses figure à l'article 2 du règlement général 123/17 de la LSGC. Les alinéas 14 et 15 du paragraphe 2 (1) traitent des dispenses d'agrément concernant les associations condominiales en autogestion. Veuillez consulter les extraits concernant les dispenses ci-dessous :

Dispenses d'agrément

2. (1) Pour l'application de l'article 35 de la Loi, les personnes suivantes ne sont pas tenues d'être titulaires d'un permis dans les circonstances suivantes :

1. Une personne autorisée en vertu de la Loi sur le Barreau à pratiquer le droit ou à fournir des services juridiques et qui agit conformément à cette autorisation pour fournir des services juridiques à une association condominiale.

2. Une personne autorisée en vertu de la Loi sur les architectes à se livrer à l'exercice de la profession d'architecte et qui agit dans les limites de cette autorisation pour fournir des services à une association condominiale.

[...]

14. Une personne élue ou nommée administrateur d'une association condominiale en vertu de la Loi de 1998 sur les condominiums, notamment un directeur qui reçoit une rémunération conformément à un règlement administratif adopté en vertu de l'alinéa 56 (1) a) de cette loi, à moins que cette personne ne fournisse des services de gestion de condominiums soit contre rémunération ou moyennant un avantage, soit dans l'attente de l'un ou de l'autre.

15. Une personne élue ou nommée dirigeant d'une association condominiale en vertu de la Loi de 1998 sur les condominiums, notamment un dirigeant qui reçoit une rémunération conformément à un règlement administratif adopté en vertu de l'alinéa 56 (1) d) de cette loi, à moins que cette personne ne fournisse des services de gestion de condominiums soit contre rémunération ou moyennant un avantage, soit dans l'attente de l'un ou de l'autre.

Pour la liste complète des dispenses, veuillez consulter [l'article 2 du règlement général](#).

Article 7 – Exigences relatives aux demandes de permis restreint

Exigences : demande de permis

7. (1) Le demandeur d'un permis restreint doit, à titre d'exigence prescrite pour l'application des paragraphes 37 (1) et 40 (1) de la Loi, avoir satisfait aux exigences éventuelles en matière de formation et d'examen applicables au permis qui sont précisées en vertu de l'article 5 du présent règlement, sous réserve du paragraphe (2) du présent article.

(2) Pour l'application de la disposition 2 du paragraphe (1), le registrateur peut reconnaître l'un ou l'autre des acquis suivants comme équivalant au fait d'avoir satisfait à certaines ou à la totalité des exigences précisées en vertu de l'article 5 :

1. La réussite antérieure par le demandeur de programmes d'études, de formation ou d'apprentissage, de stages, de cours, de séminaires, de conférences ou de méthodes d'enseignement individuel.
2. La réussite antérieure d'examens et de tests par le demandeur.
3. L'expérience de travail antérieure du demandeur.

(3) Pour l'application du paragraphe 39 (1) de la Loi, les exigences suivantes sont prescrites à l'égard des demandeurs de permis restreint :

1. La réussite antérieure par le demandeur de programmes d'études, de formation ou d'apprentissage, de stages, de cours, de séminaires, de conférences ou de méthodes d'enseignement individuel.
2. La réussite antérieure d'examens et de tests par le demandeur.
3. L'expérience de travail antérieure du demandeur.

(4) Le demandeur du renouvellement d'un permis restreint doit, à titre d'exigence prescrite pour l'application des paragraphes 37 (1) et 40 (1) de la Loi, avoir satisfait aux exigences éventuelles en matière de formation continue et d'examen applicables au permis qui sont précisées en vertu de l'article 5 du présent règlement.

(5) Pour l'application du paragraphe 39 (1) de la Loi, les exigences suivantes sont prescrites à l'égard du demandeur du renouvellement d'un permis restreint :

1. La demande doit satisfaire aux exigences énoncées aux alinéas 4 (2) a) et b) du présent règlement.
2. Le demandeur doit avoir acquitté les droits visés à l'alinéa 4 (2) c) du présent règlement.

Article 8 – Conditions applicables au permis restreint

Conditions applicables aux permis

8. (1) Pour l'application du paragraphe 38 (1) de la Loi, les conditions suivantes sont prescrites à l'égard d'un permis restreint :

1. Le titulaire de permis ne peut fournir de services de gestion de condominiums que sous la supervision d'un titulaire de permis chargé de la supervision.
2. Sous réserve du paragraphe (2), le titulaire de permis ne doit pas conclure, proroger, renouveler ou résilier un contrat ou un autre accord pour le compte d'un client sans l'approbation préalable du titulaire de permis chargé de la supervision mentionné à la disposition 1.
3. Sous réserve du paragraphe (2), le titulaire de permis ne doit pas engager des dépenses supérieures à 500 \$ sur les fonds du client, à l'exclusion du fonds de réserve, sans l'approbation préalable du titulaire de permis chargé de la supervision mentionné à la disposition 1.
4. Le titulaire de permis ne doit pas, pour le compte d'un client, donner quoi que ce soit à un propriétaire ou à un créancier hypothécaire que le client est tenu de lui donner en application de la Loi de 1998 sur les condominiums sans l'approbation préalable du titulaire de permis chargé de la supervision mentionné à la disposition 1.

5. Le titulaire de permis ne doit pas signer de certificats d'information en application de la Loi de 1998 sur les condominiums pour le compte d'un client.
6. Le titulaire de permis ne doit pas engager des dépenses sur le fonds de réserve d'un client, ni l'investir, ni en disposer d'une autre façon.

Article 11 – Exigences relatives aux demandes de permis général

Exigences : demande de permis

11. (1) Pour l'application des paragraphes 37 (1) et 40 (1) de la Loi, les exigences suivantes sont prescrites à l'égard du demandeur d'un permis général, sous réserve des paragraphes (2) à (5) du présent article :

- 1. Le demandeur doit être titulaire d'un permis restreint.**
2. Le demandeur doit avoir satisfait aux exigences éventuelles en matière de formation et d'examen applicables au permis qui sont précisées en vertu de l'article 5 du présent règlement dans les cinq ans qui précèdent la présentation de sa demande, sous réserve du paragraphe (3) du présent article.
3. Le demandeur doit avoir acquis au moins deux années d'expérience de travail satisfaisant aux exigences du paragraphe (4) sous la supervision d'un ou plusieurs titulaires de permis chargés de la supervision dans les cinq ans qui précèdent la présentation de sa demande.
4. La demande doit contenir une déclaration dans laquelle le demandeur et ses superviseurs certifient, selon le formulaire que le registrateur approuve, que le demandeur a acquis l'expérience de travail indiquée à la disposition 3.
5. Si le demandeur envisage d'exercer ses activités à partir d'un logement, il doit avoir pris des dispositions que le registrateur juge satisfaisantes pour que ce dernier ait accès à ses documents commerciaux une fois le permis accordé.

Article 20 – Exigences relatives aux demandes de permis de fournisseur de services de gestion de condominiums

Exigences : demande de permis

20. (1) S'il envisage d'exercer ses activités à partir d'un logement, le demandeur d'un permis de fournisseur de services de gestion de condominiums ou du renouvellement d'un permis doit, à titre d'exigence prescrite pour l'application des paragraphes 37 (1) et 40 (1) de la Loi, avoir pris des dispositions que le registrateur juge satisfaisantes pour que ce dernier ait accès à ses documents commerciaux une fois le permis accordé au demandeur ou son permis renouvelé, selon le cas.

(2) Pour l'application du paragraphe 39 (1) de la Loi, les exigences suivantes sont prescrites à l'égard du demandeur d'un permis de fournisseur de services de gestion de condominiums :

1. La demande doit satisfaire aux exigences énoncées aux alinéas 4 (1) a), b), c) et d) du présent règlement.
2. Le demandeur doit avoir acquitté les droits visés à l'alinéa 4 (1) e) du présent règlement.
3. Le demandeur doit avoir désigné un gestionnaire principal conformément à l'article 49 de la Loi.

Article 31 – Obligation de désigner un gestionnaire principal de condominiums dans les entreprises fournisseurs agréées

Désignation d'un gestionnaire principal de condominiums

31. (1) Pour l'application des alinéas 49 (2) a) et 49 (3) b) de la Loi, les exigences suivantes sont prescrites pour la désignation d'un particulier en tant que gestionnaire principal :

1. Le particulier doit être titulaire d'un permis général, d'un permis assimilé à un permis général transitoire ou d'un permis général transitoire de gestionnaire de condominiums.

2. Le particulier doit avoir satisfait aux exigences éventuelles en matière de formation et d'examen applicables à l'égard du gestionnaire principal qui sont précisées en vertu de l'article 5 du présent règlement.

Règlement de l'Ontario 4/18

Article 4 – Exigences en matière d'assurance pour les permis de fournisseur de services de gestion de condominiums

Assurance

4. (1) Le fournisseur de services de gestion de condominiums agréé souscrit une **assurance-responsabilité civile professionnelle** prévoyant une couverture pour chaque gestionnaire de condominiums qu'il emploie.

(2) Le fournisseur de services de gestion de condominiums agréé souscrit une **assurance contre les détournements**, y compris contre les pertes subies par ses clients et qui résultent de la malhonnêteté de gestionnaires de condominiums qu'il emploie ou de celle de ses autres employés, administrateurs ou dirigeants.

(3) Sur demande du registrateur, le fournisseur de services de gestion de condominiums agréé lui fournit des renseignements sur sa couverture d'assurance qu'exigent les paragraphes (1) et (2).

Loi de 2015 sur les services de gestion de condominiums

Article 34 – Obligation d'agrément pour fournir des services de gestion de condominiums

Interdiction : services de gestion de condominiums

34 (1) Nul ne doit fournir des services de gestion de condominiums à moins d'être agréé comme fournisseur de services de gestion de condominiums ou gestionnaire de condominiums.

Personnes non agréées

(2) Nul ne doit, sans être agréé comme fournisseur de services de gestion de condominiums ou gestionnaire de condominiums :

a) directement ou indirectement, se faire passer respectivement pour un fournisseur de services de gestion de condominiums ou un gestionnaire de condominiums;

b) exercer les fonctions d'un fournisseur de services de gestion de condominiums ou d'un gestionnaire de condominiums.

L'article 36 de la LSGC précise ce qui suit :

36. Sous réserve de l'article 42, nul fournisseur de services de gestion de condominiums ou gestionnaire de condominiums ne doit fournir des services de gestion de condominiums avant d'avoir reçu un avis écrit de son agrément du registrateur.

Article 49 – Exigences applicables à un gestionnaire principal de condominiums

Gestionnaire principal de condominiums

49 (1) Le fournisseur de services de gestion de condominiums agréé :

- a) désigne, conformément au présent article, un de ses gestionnaires de condominiums agréés comme gestionnaire principal et avise le registrateur de son identité;
- b) avise le registrateur, dans les cinq jours, d'un changement de gestionnaire principal.

Article 68 – Infractions et peines

Infraction

68 (1) Est coupable d'une infraction la personne ou l'entité, à l'exclusion de l'organisme d'application, qui, selon le cas :

- a) fournit de faux renseignements, soit dans une demande ou une requête présentée en vertu de la présente loi, soit dans une déclaration ou un rapport qu'exige la présente loi;
- b) n'observe pas une ordonnance prise ou rendue, une directive donnée ou une autre exigence imposée en vertu de la présente loi, à l'exclusion d'une ordonnance prise en vertu de l'article 58;
- c) contrevient à un article de la présente loi ou des règlements, à l'exclusion d'un code de déontologie établi en vertu de l'article 77, ou ne l'observe pas.

[...]

Peines

(3) La personne ou l'entité qui est déclarée coupable d'une infraction prévue par la présente loi est passible :

- a) d'une amende maximale de 50 000 \$ et d'un emprisonnement maximal de deux ans moins un jour, ou d'une seule de ces peines, s'il s'agit d'un particulier;
- b) d'une amende maximale de 250 000 \$, s'il ne s'agit pas d'un particulier.

Prescription

(4) Est irrecevable l'instance introduite en vertu du présent article plus de deux ans après que les faits sur lesquels elle se fonde sont venus à la connaissance du directeur.

CONDOMINIUM MANAGEMENT LICENCE
PERMIS DE GESTION DE CONDOMINIUMS

Designation / Désignation :

Number:
Numéro :

Name / Nom :

Class of Licence / Classe de permis :

Issue date / Date de délivrance :

Expiry date / Date d'expiration :



Condominium Management Regulatory Authority of Ontario