

Tribunal de la Concurrence



Competition Tribunal

Référence : *Commissaire de la concurrence c Toronto Real Estate Board*, 2016 Trib conc 8
N° de dossier : CT-2011-003
N° de document du greffe : 426

AFFAIRE CONCERNANT une demande présentée par le commissaire de la concurrence aux termes de l'article 79 de la *Loi sur la concurrence*;

ENTRE :

Le commissaire de la concurrence
(demandeur)

et

Le Toronto Real Estate Board
(défendeur)

et

**L'Association canadienne de
l'immeuble**
(intervenante)



Dates de l'audience : Du 10 au 14 septembre 2012, du 18 au 19 septembre 2012, du 24 au 25 septembre 2012, du 27 au 28 septembre 2012, du 2 au 2 octobre 2012, du 9 au 10 octobre 2012, et du 17 au 18 octobre 2012 (audience initiale); du 21 au 24 septembre 2015, du 5 au 7 octobre 2015, et le 2 novembre 2015 (nouvelle audience); le 2 juin 2016 (audience relative aux mesures de réparation)

Devant : Monsieur le juge en chef P. Crampton, Monsieur le juge D. Gascon (président) et Monsieur W. Askanas

Date de l'ordonnance : Le 3 juin 2016

ORDONNANCE FAISANT SUITE AUX MOTIFS PUBLIÉS LE 27 AVRIL 2016

[1] **À LA SUITE DE** la demande présentée par le commissaire de la concurrence (le « **commissaire** ») aux termes de l'article 79 de la *Loi sur la concurrence*, LRC 1985, c C-34, dans sa version modifiée (la « **Loi** »), en vue d'obtenir une ordonnance interdisant au Toronto Real Estate Board de se livrer à certains agissements anticoncurrentiels en lien avec la prestation de services de courtage immobilier résidentiel dans la région du Grand Toronto;

[2] **ET À LA SUITE** des motifs publiés par le Tribunal le 27 avril 2016, en vertu desquels le Tribunal a décidé d'accueillir en partie la demande du commissaire;

[3] **ET À LA SUITE DE** l'audience relative aux mesures de réparation, tenue le 2 juin 2016, pour entendre les observations des parties au sujet des modalités précises de l'ordonnance que le Tribunal devra rendre;

PAR CONSÉQUENT, LE TRIBUNAL ORDONNE CE QUI SUIT :

a. Dans la présente ordonnance :

- i. « **PABV** » désigne partenaire affilié aux BV;
- ii. « **Données en litige** » s'entend des données contenues dans la base de données du SIA®, y compris les données archivées relatives aux propriétés vendues, aux propriétés dont la vente n'est pas conclue, aux inscriptions expirées, suspendues ou fermées, et aux commissions offertes aux courtiers qui représentent l'acheteur ayant réussi à acheter une propriété. Il est entendu que les « données en litige » ne comprennent pas le prix convenu d'une inscription de propriété vendue sous conditions tant que ces conditions ne sont pas réunies ou annulées, mais comprennent les modifications aux inscriptions. Sur demande spéciale, le TREB devra mettre les « données en litige » à la disposition de ses membres et des PABV des membres. Il n'est pas nécessaire d'inclure ces données dans chaque mise à jour du flux de données des BV lui-même.
- iii. « **Renseignements** » s'entend : (i) des données en litige et (ii) des données et catégories de données disponibles dans le flux de données des BV à la date de la présente ordonnance et relatives à toutes les inscriptions actives qui se trouvent de temps à autre dans la base de données du SIA®;
- iv. « **Membres** » s'entend des membres courtiers et agents immobiliers du TREB;
- v. « **Base de données du SIA®** » s'entend de la base de données du SIA® du TREB qui comporte des inscriptions actives ainsi que des inscriptions inactives archivées des propriétés inscrites sur le SIA®;

- vi. « **Propriété dont la vente n'est pas conclue** » s'entend d'une propriété vendue dont la vente n'est pas encore finalisée, mais qui est « ferme » en ce qu'elle n'est pas ou n'est plus assortie de conditions;
 - vii. « **Inscription de propriété vendue sous conditions** » s'entend d'une vente où l'acheteur et le vendeur ont conclu une promesse d'achat assortie de conditions préalables à la fermeture;
 - viii. « **TREB** » s'entend du Toronto Real Estate Board;
 - ix. « **BV** » s'entend d'une partie protégée par mot de passe du site Web d'un courtier où les consommateurs peuvent accéder à une base de données comportant des renseignements et y faire des recherches;
 - x. « **Flux de données des BV** » s'entend du flux de données des BV que le TREB rend accessible à ses membres;
 - xi. « **La politique et les règles sur les BV** » s'entend des règles et des politiques du SIA établies par le TREB à l'égard des BV.
- b. Le TREB ne peut exclure les données en litige du flux de données des BV.
 - c. Le TREB ne peut interdire ni restreindre l'utilisation par ses membres, des renseignements qui font partie du flux de données des BV, sur un dispositif (y compris, mais sans s'y limiter, les ordinateurs, les tablettes ou les téléphones intelligents), mais le TREB peut limiter l'utilisation de ces renseignements par ses membres, de manière à ce qu'elle soit directement liée à la prestation de services de courtage immobilier résidentiel.
 - d. Le TREB ne peut interdire ni restreindre l'affichage par ses membres, des renseignements sur leurs BV, sur un dispositif (y compris, mais sans s'y limiter, les ordinateurs, les tablettes ou les téléphones intelligents), que ceux-ci proviennent du flux de données des BV ou d'une autre source, mais le TREB peut interdire l'affichage sur un BV de l'inscription ou de l'adresse de la propriété d'un vendeur qui a expressément indiqué au courtier inscripteur de ne pas afficher l'inscription ou l'adresse de la propriété d'un vendeur sur Internet. Il est entendu que le présent paragraphe n'a aucune incidence sur la capacité du TREB à exiger aux membres d'identifier les renseignements provenant de sources autres que la base de données du SIA® et la sienne.
 - e. Il est entendu que, sauf indication contraire du vendeur, le TREB peut interdire l'affichage sur un BV du nom du vendeur et des remarques ou des instructions destinées aux membres uniquement, y compris les renseignements sur la sécurité, les instructions relatives à l'accès, la date à laquelle la propriété sera libérée ou occupée, les renseignements relatifs à l'hypothèque du vendeur et les renseignements personnels sur le vendeur et les habitants de la propriété.
 - f. Le TREB devra continuer de mettre à la disposition des membres et des PABV des membres le flux de données des BV comportant les renseignements, selon des modalités

qui ne sont, en aucun cas, pas plus astreignantes ou restrictives que celles qui s'appliquent ou sont en vigueur à la date de la présente ordonnance.

- g. Le TREB devra rendre disponibles les renseignements contenus dans le flux de données des BV, en même temps qu'il les rend disponibles au moyen de stratus (ou tout autre moyen utilisé pour fournir des renseignements aux membres, à l'exception de GeoWarehouse).
- h. Le TREB devra mettre en oeuvre les alinéas *b)* à *g)* de la présente ordonnance dans un délai de soixante (60) jours à compter de la date de la présente ordonnance.
- i. Le TREB devra remettre au commissaire un avis écrit de soixante (60) jours énonçant toute modification proposée à sa politique et ses règles sur les BV, ses ententes ou ses pratiques relatives aux BV.
- j. Si le TREB décide de répercuter les coûts engagés sur ses membres, afin de se conformer aux modalités de la présente ordonnance, ces coûts seront partagés à parts égales par tous les membres du TREB.
- k. Dans les trente (30) jours à compter de la date de la présente ordonnance, le TREB paiera au commissaire 215 000 \$ pour les dépens déterminés selon le tarif B, 113 000 \$ de débours autres que ceux engagés au titre des témoins experts, et 1 500 000 \$ de débours engagés au titre des témoins experts.

FAIT à Ottawa, ce 3^e jour de juin 2016.

SIGNÉ au nom du Tribunal par les membres de la formation.

(s) Le juge en chef Paul Crampton
(s) Le juge Denis Gascon (président)
(s) M. Wiktor Askanas

Comparutions

Pour le demandeur :

Le commissaire de la concurrence,
John F. Rook, c.r.
Emrys Davis
Andrew D. Little
Tara DiBenedetto

Pour le défendeur :

Toronto Real Estate Board
Donald S. Affleck, c.r.,
David N. Vaillancourt
Fiona Campbell

Pour l'intervenante :

Association canadienne de l'immeuble,
Sandra A. Forbes
Michael Finley
James Dinning