



TRADUCTION OFFICIELLE

Référence : *Le commissaire de la concurrence c Association canadienne de l'immeuble*,
2015 Trib. conc. 3

N° de dossier : CT-2010-002

N° de document du greffe : 109

DANS L’AFFAIRE de la *Loi sur la concurrence*, LRC 1985, c C-34, dans sa version modifiée;

ET DANS L’AFFAIRE d’une demande présentée par le commissaire de la concurrence aux termes de l’article 79 de la *Loi sur la concurrence*;

ET DANS L’AFFAIRE du dépôt et de l’enregistrement d’un consentement conclu conformément à l’article 105 de la *Loi sur la concurrence*;

ET DANS L’AFFAIRE d’une requête de l’Association canadienne de l’immeuble visant à obtenir des directives concernant un consentement;

ET DANS L’AFFAIRE d’une requête présentée par le commissaire de la concurrence au sujet de l’interprétation et l’exécution de certaines dispositions du consentement;

ENTRE :

Le commissaire de la concurrence
(demandeur)

et

L’Association canadienne de l’immeuble
(défenderesse)



Date de l’audience : le 18 novembre 2014

Juge président : M. le juge Rennie (président)

Date des motifs et de l’ordonnance : le 30 avril 2015

**MOTIFS DE L’ORDONNANCE ET ORDONNANCE CONCERNANT
L’INTERPRÉTATION DU CONSENTEMENT**

[1] Les parties sont en désaccord sur l'interprétation d'un consentement qu'elles ont négocié et enregistré auprès du Tribunal de la concurrence. L'Association canadienne de l'immeuble (l'ACI) soutient que ce consentement l'autorise à adopter des politiques qui interdisent l'affichage des coordonnées d'un vendeur ou de données relatives à une vente privée sur une page Web reliée directement du site de l'ACI au site d'un agent immobilier. Le commissaire de la concurrence avance quant à lui que de telles politiques sont contraires au consentement conclu avec l'ACI en octobre 2010.

I. LE CONTEXTE

A. *Les parties*

[2] L'ACI est une association commerciale qui représente plus de 100 000 courtiers et agents immobiliers répartis entre diverses chambres et associations immobilières canadiennes. L'adhésion à l'ACI est offerte aux chambres et aux associations immobilières, ainsi qu'à leurs membres, mais à condition de s'engager à respecter, notamment, son règlement intérieur, ses règles et ses politiques.

[3] Les chambres et associations immobilières locales (les chambres immobilières) exploitent des systèmes de vente collaborative appelés « systèmes MLS » en liaison avec des marques de commerce appartenant à l'ACI, telles que les marques Multiple Listing Service (MLS). Ces systèmes fournissent un répertoire permanent d'immeubles à vendre ou à louer, et les agents immobiliers peuvent les consulter du fait de leur appartenance à la chambre immobilière. Le public n'a pas accès à ces systèmes, lesquels sont selon l'ACI réservés aux membres, qui permettent aux agents immobiliers d'interagir entre eux aux fins de l'achat et de la vente d'immeubles.

[4] Les chambres immobilières téléchargent une partie des données de chaque inscription affichée dans un système MLS vers le site Web public « realtor.ca », que l'ACI possède et

exploite dans le but d'annoncer les inscriptions de ses membres. Ce site est très populaire, et sa pointe mensuelle de fréquentation atteint les six millions de visiteurs.

B. Le consentement

[5] Le 25 octobre 2010, les parties ont déposé auprès du Tribunal un consentement qui mettait concrètement fin à une instance engagée par le commissaire contre l'ACI sur le fondement de l'article 79 de la *Loi sur la concurrence* (le consentement). Dans cette instance, le commissaire faisait valoir que l'ACI, lorsqu'elle concédait des licences d'utilisation de certaines de ses marques de commerce à ses chambres immobilières, fixait plusieurs restrictions à effet d'exclusion, notamment des exigences minimales liées à la prestation de services. Par exemple, l'ACI définissait comme contraire à ses règles le simple affichage de données sur un immeuble dans un système MLS : l'agent immobilier inscripteur devait continuer d'être l'agent du vendeur pendant toute la durée du contrat de courtage, de manière à remplir aussi d'autres tâches pour le compte du vendeur.

[6] Le consentement est divisé en sept parties. Les termes applicables sont définis à la partie I, et les obligations de l'ACI sont énoncées à la partie III. Ces obligations se rapportent principalement au « simple affichage », une notion définie comme suit à la partie I du consentement :

« **simple affichage** » une inscription incluse dans le système MLS® d'une chambre immobilière pour laquelle le membre a choisi ou convenu de ne pas fournir de services au vendeur, autre que l'affichage de l'inscription au système MLS® d'une chambre immobilière; (*Mere Posting*).
[sic pour l'ensemble de la citation]

[7] Cette définition comprend divers termes, eux aussi définis à la partie I :

« **chambre immobilière** » une chambre ou association immobilière locale, ou une association immobilière provinciale ou territoriale, située au Canada qui est membre de l'ACI; (*Member Board*)

[...]

« **membre** » un détenteur de permis immobilier qui est membre de L'ACI et d'une chambre immobilière; (*Member*)

[...]

« **Système MLS®** » un système de vente en collaboration pour l'immobilier résidentiel exploité par une ou plusieurs chambres immobilières, ou au nom de ces dernières, conformément aux marques MLS®; (*MLS® System*)

[...]

« **vendeur** » personne intéressée à vendre un bien immobilier résidentiel. (*Seller*).

[sic pour l'ensemble de la citation]

[8] Comme il sera expliqué plus loin, les parties ne s'entendent pas sur l'interprétation à donner à l'article 3 (partie III) du consentement, dont voici le texte :

L'ACI n'adoptera, ne maintiendra ni n'exécutera aucune règle qui empêche les membres de fournir de simples affichages aux vendeurs, ou qui est discriminatoire envers eux parce qu'ils fournissent, ou désirent fournir, de simples affichages aux vendeurs, y compris notamment toute règle qui :

- a) empêche les membres d'offrir un simple affichage;
- b) empêche l'inscription de simples affichages dans le système MLS® d'une chambre immobilière;
- c) défavorise le simple affichage, pourvu que la seule identification d'un simple affichage dans le système MLS® d'une chambre immobilière ne soit pas discriminatoire;
- d) [...]
- e) empêche les membres :
 - (i) d'inscrire au système MLS® les coordonnées d'un vendeur dans la section des commentaires réservée les coordonnées aux AGENTS IMMOBILIERS [courtiers ou agents immobiliers membres de l'ACI] et d'y ajouter des directives qui invitent les membres intéressés à communiquer directement avec le vendeur en question;

- (ii) d'ajouter, dans la section de la description générale prévue sur un site Web approuvé, une mention invitant à consulter le site Web de L'AGENT IMMOBILIER ou le site Web de leur bureau de courtage (selon le site mentionné dans les coordonnées de l'AGENT IMMOBILIER, qui sert de lien depuis le site Web approuvé) afin d'obtenir de plus amples renseignements sur l'inscription (sans préciser la nature de ces renseignements supplémentaires), ou
- (iii) d'afficher les coordonnées du vendeur sur un site Web autre qu'un site Web approuvé.

[Non souligné dans l'original.] [*sic* pour l'ensemble de la citation]

[9] Selon la définition qu'en donne le consentement, le terme « règle » s'entend de tout règlement, règle, code, politique, norme ou pratique. Détail important, l'expression « site Web approuvé » signifie, selon le consentement, « REALTOR.ca [...] ou tout autre site Web exploité par [l]'ACI ou une chambre immobilière provenant d'un service exploité conformément à un système MLS® ». L'expression « site Web » n'est pas définie dans le consentement. L'annexe A de la présente décision constitue le texte intégral du consentement.

C. *Les politiques et les documents de l'ACI*

[10] L'ACI a adopté des politiques et des règles qui, selon le commissaire, contreviennent à l'article 3 du consentement. Essentiellement, ces politiques empêchent les membres de l'ACI d'afficher les coordonnées d'un vendeur ou des données relatives à une vente privée sur une page Web reliée directement du site realtor.ca à un autre site, comme celui d'un agent immobilier ou d'un bureau de courtage immobilier. Ces politiques et ces règles, ci-après appelées collectivement les « règles », sont exposées plus loin de manière plus détaillée.

1) La politique du CMT de l'ACI

[11] En 2008, la publicité de tiers sur toutes les pages Web accessibles directement au moyen d'un lien multimédia fourni sur realtor.ca par était interdite par la politique de l'ACI concernant l'utilisation de ces liens. En janvier et en avril 2011, diverses modifications ont été apportées à cette politique, et cette interdiction générale a été remplacée par une mesure plus précise interdisant d'annoncer des ventes privées et d'inscrire les coordonnées des vendeurs sur la première page d'un site Web accessible au moyen d'un lien fourni sur realtor.ca (la politique du CMT).

[12] Le guide des politiques du Conseil du MLS et de la technologie (l'organe de l'ACI appelé « CMT ») intègre le contenu de cette politique sous des rubriques intitulées respectivement [TRADUCTION] « Les autres fiches techniques », « L'utilisation des liens multimédias » et « Les coordonnées des vendeurs ». Les passages pertinents de ce guide sont les suivants :

[TRADUCTION]

Les coordonnées des vendeurs

La présente politique se rapporte à l'article 17.2.4 des règles de l'ACI, selon lequel lorsque le vendeur donne au courtier ou à l'agent immobilier membre inscripteur des directives à cet égard, celui-ci peut afficher les coordonnées du vendeur dans la section des commentaires réservée aux courtiers ou agents immobiliers membres (non accessible au public) de l'inscription affichée au système MLS® d'une chambre ou association immobilière. Les coordonnées du vendeur ne doivent ni apparaître sur REALTOR.ca ni dans la section des commentaires généraux (accessible au public) de l'inscription affichée au système MLS® d'une chambre ou association immobilière. Le courtier ou agent immobilier membre inscripteur peut ajouter, dans la section intitulée Description générale de REALTOR.ca, ou sur les sites Web exploités par l'ACI ou une chambre ou association immobilière, une invitation à consulter le site Web du

courtier ou de l'agent immobilier membre afin d'obtenir des renseignements supplémentaires sur l'inscription (sans toutefois préciser la nature de ces renseignements supplémentaires).

Date d'entrée en vigueur : avril 2011

Politique :

1. Il est permis d'afficher les coordonnées du vendeur sur le site Web du courtier ou de l'agent immobilier membre ou du bureau de courtage inscripteur, sous réserve du paragraphe 2 qui suit.
2. Le site Web du courtier ou de l'agent immobilier membre ou du bureau de courtage inscripteur peut être relié à REALTOR.ca par le lien « site Web du courtier ou de l'agent immobilier membre » qui apparaît sur les fiches techniques de REALTOR.ca, mais cette page particulière du site Web du courtier ou de l'agent immobilier membre ou du bureau de courtage ne doit pas afficher les coordonnées du vendeur (pour plus de détails, voir la politique intitulée L'utilisation des liens multimédias).
3. Les coordonnées du vendeur ne doivent pas être affichées sur les autres fiches techniques.
4. Les coordonnées du vendeur ne doivent pas être affichées sur les pages Web accessibles directement au moyen d'un lien multimédia fourni sur REALTOR.ca.

Les autres fiches techniques

La présente politique s'applique aux possibilités d'établissement de liens pour les membres/courtiers, relativement à l'affichage des fiches techniques provenant de leurs propres sites Web.

[...]

Politique :

Il est possible d'établir des liens vers des fiches techniques autres que celles fournies par REALTOR.ca ou ICX.ca, sous réserve des conditions suivantes :

1. La fiche technique provenant du site du membre/courtier ouvre une nouvelle fenêtre plus petite que la fenêtre de REALTOR.ca.

[...]

5. Les coordonnées du vendeur ne doivent pas apparaître sur ces autres fiches techniques (voir la politique intitulée Les coordonnées des vendeurs).

[Non souligné dans l'original.]

[13] La politique de l'ACI concernant l'utilisation des liens multimédias prévoit ce qui suit :

[TRADUCTION]

L'utilisation des liens multimédias

REALTOR.ca est un site élaboré et financé par ses membres, dont l'objet est d'élargir le bassin de chambres immobilières membres des systèmes MLS®. La présente politique veille à ce que cet aspect, à savoir le fait que ces systèmes soient réservés à leurs membres, soit respecté sur REALTOR.ca et sur les sites accessibles au moyen des liens multimédias directs fournis sur ce site, afin de favoriser une participation continue sur le site. [...] Il n'est pas non plus opportun d'annoncer des ventes privées sur des pages Web directement accessibles par des liens multimédias. Pour l'application de la présente politique, « annoncer une vente privée » signifie attirer l'attention du public sur le fait qu'une inscription est une vente privée. Voici quelques exemples des manières dont on peut annoncer une vente privée :

- Le fait de mentionner qu'il s'agit d'une « vente privée ».
- Les mentions concernant la possibilité de traiter directement avec le vendeur, par exemple pour les visites, les offres, etc.
- Les documents publicitaires portant la marque d'une entreprise For Sale By Owner [FSBO, ou vente d'immeuble sans agent], par exemple un prospectus sur lequel sont mentionnés le logo ou la dénomination d'une telle entreprise, ou arborant le logo ou la dénomination d'une telle entreprise.
- Les indications ou les liens vers une entreprise FSBO ou son site Web, ou d'autres mentions d'une telle entreprise.

Les coordonnées du vendeur sont en soi une forme d'annonce de vente privée et ne doivent pas apparaître sur les pages Web directement accessibles par des liens multimédias. L'annonce de ventes privées, y compris l'affichage des coordonnées des vendeurs, est permise sur le propre site Web du courtier ou de l'agent immobilier membre ou sur le site de son bureau de courtage (sous réserve de la politique relative aux coordonnées des vendeurs, exposée plus haut).

[Non souligné dans l'original.]

2) La circulaire du 27 avril 2011 de l'ACI sur les pratiques fondées sur la conformité législative

[14] L'ACI a transmis au printemps de 2011 à ses chambres et associations immobilières une circulaire sur les pratiques fondées sur la conformité législative. Cette circulaire visait à expliquer les modifications de la politique du CMT qui avaient été approuvées par le conseil d'administration le 19 janvier 2011, ainsi que les modifications supplémentaires ratifiées le 1^{er} avril de la même année. Le passage pertinent de cette circulaire était rédigé comme suit :

[TRADUCTION]

La politique révisée du CMT

La politique du CMT comprend désormais les éléments suivants :

- Les coordonnées des vendeurs ne doivent pas apparaître directement sur REALTOR.ca, et les pages Web directement accessibles à partir de REALTOR.ca par des liens multimédias ou des liens du site Web du courtier ou de l'agent immobilier membre ne doivent contenir aucune information permettant de contacter les vendeurs. Les coordonnées des vendeurs peuvent être affichées dans toute autre partie du site Web du courtier ou de l'agent immobilier membre non directement accessible à partir de REALTOR.ca.
- L'interdiction générale qui frappait la publicité de tiers sur les liens multimédias est maintenant supprimée, et remplacée par une interdiction plus restreinte visant les annonces de ventes privées.
- Les pages Web directement accessibles par des liens multimédias doivent être utilisées aux fins prévues et limiter leur contenu aux renseignements concernant les immeubles comme tels; elles ne doivent pas réorienter automatiquement les utilisateurs vers le site d'un tiers, ni contenir d'annonces de ventes privées sous quelque forme que ce soit (par exemple, un prospectus mentionnant une entreprise de vente d'immeuble sans agent), ni indiquer aux visiteurs où ils pourraient d'une autre manière trouver des renseignements relatifs à des ventes privées.

[Non souligné dans l'original.]

[15] Environ deux mois après ces changements, l’avocat du commissaire a écrit à l’avocat de l’ACI pour l’aviser que, d’après le commissaire, ces règles contrevenaient à l’article 3 du consentement. D’autres lettres ont suivi entre les avocats, qui ont prévu des réunions en vue de discuter des préoccupations du commissaire et de les dissiper, mais ils ne sont pas arrivés à une entente.

II. LES REQUÊTES

[16] L’ACI a déposé en avril 2014 une requête visant à obtenir du Tribunal des directives concernant la bonne interprétation de l’article 3 du consentement. Le commissaire a déposé une requête en réponse, dans laquelle il demandait au Tribunal de rendre une ordonnance déclarant que le consentement ne permettait pas à l’ACI d’adopter, de maintenir ou d’appliquer les règles en question.

[17] Le commissaire soutient que les règles de l’ACI contreviennent au sous-alinéa 3e)(iii) du consentement parce qu’elles empêchent l’affichage des coordonnées des vendeurs sur la page cible d’un site Web autre qu’un site approuvé. Selon lui, le libellé de cette disposition est clair et ne comporte aucun terme restrictif ni ne prévoit aucune exception qui permettraient à l’ACI de déterminer restrictivement où les coordonnées du vendeur peuvent être affichées sur un site Web, que ce soit sur la page d’accueil ou sur la page cible du site Web d’un membre accessible directement au moyen d’un lien fourni sur realtor.ca, ou n’importe où ailleurs sur ce site. Il ajoute que cette interprétation permet au membre en question ou au bureau de courtage de contrôler le contenu de son propre site Web et d’y inscrire de simples affichages, sans ingérence.

[18] À titre subsidiaire, le commissaire soutient que les règles de l’ACI contreviennent au texte liminaire de l’article 3 et à l’alinéa 3c), qui interdisent à l’ACI d’adopter des règles qui discriminent les membres qui offrent de simples affichages. Il fait valoir que ces règles ne touchent que les simples affichages et les membres de l’ACI qui offrent de tels services novateurs à bas prix. Il explique que ces membres se voient ainsi obligés d’ajouter une étape supplémentaire ou de créer une page tampon pour pouvoir afficher les coordonnées du vendeur.

[19] L'ACI répond au commissaire que les règles n'« empêchent » pas ses membres, au sens d'une interdiction absolue, d'afficher les coordonnées du vendeur sur un site Web autre qu'un site Web approuvé. La politique du CMT énonce plutôt que ces coordonnées ne peuvent être affichées sur la page de renvoi ou d'accueil d'un site Web autre qu'un site Web approuvé. L'ACI affirme que l'interprétation proposée par le commissaire obligerait le Tribunal à ajouter au texte du sous-alinéa 3e)(iii) des mots qui n'y figurent pas (par ex. : [TRADUCTION] « n'importe où » sur un site Web).

[20] L'ACI fait en outre valoir que l'interprétation du commissaire ne tient pas compte du sens différent des expressions « site Web » et « page Web ». Elle affirme que ces expressions ne désignent pas la même chose, et que le consentement n'empêche pas l'ACI d'interdire l'affichage des coordonnées du vendeur sur une *page Web* déterminée, par opposition à un *site Web*.

III. ANALYSE

A. *Les principes d'interprétation*

[21] Une fois enregistré, le consentement « a la même valeur et produit les mêmes effets qu'une ordonnance du Tribunal, notamment quant à l'engagement des procédures » (voir l'article 105 de la *Loi sur la concurrence*). Le consentement enregistré conformément à l'article 105 doit aussi porter sur le contenu de toute ordonnance que le Tribunal pourrait éventuellement rendre contre un défendeur. De ce fait, les consentements doivent être interprétés d'une manière conforme aux principes qui s'appliquent à l'interprétation des ordonnances du Tribunal.

[22] Dans l'arrêt *Sattva Capital Corp. c. Creston Moly Corp.*, 2014 CSC 53, la Cour suprême du Canada a formulé les observations suivantes au sujet de l'interprétation des contrats :

[47] [...] La question prédominante consiste à discerner « l'intention des parties et la portée de l'entente » [...] Pour ce faire, le décideur doit interpréter le contrat dans son ensemble, en donnant aux mots y figurant le sens ordinaire et grammatical qui s'harmonise avec les circonstances dont

les parties avaient connaissance au moment de la conclusion du contrat. Par l'examen des circonstances, on reconnaît qu'il peut être difficile de déterminer l'intention contractuelle à partir des seuls mots, car les mots en soi n'ont pas un sens immuable ou absolu :

[TRADUCTION] Aucun contrat n'est conclu dans l'abstrait : les contrats s'inscrivent toujours dans un contexte. [...] Lorsqu'un contrat commercial est en cause, le tribunal devrait certes connaître son objet sur le plan commercial, ce qui présuppose d'autre part une connaissance de l'origine de l'opération, de l'historique, du contexte, du marché dans lequel les parties exercent leurs activités.

(*Reardon Smith Line*, p. 574, le lord Wilberforce)

[48] Le sens des mots est souvent déterminé par un certain nombre de facteurs contextuels, y compris l'objet de l'entente et la nature des rapports créés par celle-ci (voir *Moore Realty Inc c. Manitoba Motor League*, 2003 MBCA 71, 173 Man. R. (2d) 300, par. 15, la juge Hamilton; voir aussi Hall, p. 22; McCamus, p. 749-750). Pour reprendre les propos du lord Hoffmann dans *Investors Compensation Scheme Ltd. c. West Bromwich Building Society*, [1998] 1 All E.R. 98 (H.L.) :

[TRADUCTION] Le sens d'un document (ou toute autre déclaration) qui est transmis à la personne raisonnable n'équivaut pas au sens des mots qui le composent. Le sens des mots fait intervenir les dictionnaires et les grammaires; le sens du document représente ce qu'il est raisonnable de croire que les parties, en employant ces mots compte tenu du contexte pertinent, ont voulu exprimer. [p. 115]

[23] Ces principes, à deux réserves près, s'appliquent à l'interprétation du consentement dont il est question en l'espèce.

[24] Le principe directeur régissant les consentements est évident. Le consentement enregistré conformément à l'article 105 de la *Loi sur la concurrence* a la même valeur et produit les mêmes effets qu'une ordonnance du Tribunal. Or une ordonnance doit être claire; elle doit être susceptible d'exécution; et, comme le défaut de s'y conformer pourrait être assimilé à un outrage au tribunal, toute ambiguïté qui l'entacherait doit être dissipée en faveur de l'auteur présumé de l'outrage.

[25] En outre, le commissaire agit dans l'intérêt public lorsqu'il applique la *Loi sur la concurrence*. Un consentement n'est pas un arrangement commercial, mais plutôt une convention

qui indique de quelle manière le défendeur peut exercer ses activités sans entraîner, selon le commissaire, l'application de cette loi. Le consentement peut aussi jouer un rôle réparateur et résoudre les effets anticoncurrentiels d'un empêchement ou d'une diminution sensible de la concurrence. Certains facteurs, afférents à la fonction que remplit le commissaire dans le cadre de l'application exécution de la *Loi sur la concurrence*, limitent aussi l'application des principes du droit commercial à l'interprétation d'une ordonnance.

[26] Il est vrai que le consentement a été négocié avec le concours d'avocats chevronnés, mais cette convention entre le commissaire et l'ACI n'est pas un contrat. Le consentement doit s'interpréter conformément au sens ordinaire de ses termes, à la lumière de l'objet et des objectifs de la *Loi sur la concurrence*. En l'espèce, les termes précis du consentement ne comportent aucune ambiguïté; le litige découle plutôt de la volonté des parties relativement à la portée de son application.

1) Observations générales sur le consentement

[27] L'ACI soutient que le consentement ne peut s'interpréter de manière à compromettre la caractéristique fondamentale des systèmes MLS — le fait d'être réservés à leurs membres — sous-jacente à realtor.ca. On ne saurait exiger que les services, financés par les membres, permettent la promotion de ventes privées, car cette situation serait contraire au modèle d'entreprise de l'ACI, lequel est d'être réservé aux membres. Selon l'ACI, rien dans le texte du consentement ne dénature cette caractéristique fondamentale de realtor.ca.

[28] Je souscris à l'interprétation de l'ACI. Celle du commissaire a pour effet de placer le propriétaire-vendeur sans agent et un acheteur éventuel à proximité l'un de l'autre en tant que membres.

[29] Le commissaire cherche à ajouter dans la disposition les termes « n'importe où », de sorte que l'ACI ne pourrait fixer aucune limite ou restriction quant au lieu d'affichage des renseignements. Le consentement ne prescrit pas que les coordonnées du vendeur doivent figurer sur la page de renvoi. Je ne suis pas d'accord pour dire que les termes « n'importe où » figurent de manière implicite dans les sous-alinéas 3e)(ii) ou (iii). Le libellé du consentement n'étaye pas

cette interprétation. L'interprétation du commissaire aurait pour effet d'établir entre les propriétaires-vendeurs sans agent et les acheteurs éventuels un lien immédiat et direct par l'entremise de realtor.ca. Comme nous le verrons, le consentement n'envisageait pas cette possibilité, laquelle est aussi incompatible avec d'autres dispositions expresses.

[30] Il ressort clairement du consentement que les parties ont réfléchi précisément à la question de savoir où les coordonnées des vendeurs pouvaient être affichées. Les sous-alinéas 3e)(ii) et (iii) reconnaissent implicitement que l'ACI *peut* adopter des règles qui empêchent ses membres d'afficher les coordonnées de vendeurs sur, par exemple, le site Web realtor.ca que le public peut consulter. Cependant, l'ACI *ne peut pas* adopter de règles qui empêcheraient ses membres d'afficher ces renseignements dans la section des commentaires, à laquelle le public n'a pas accès, d'une inscription MLS d'une chambre immobilière. En résumé, si l'on interprète conjointement les sous-alinéas 3e)(ii) et (iii), le consentement montre que les parties se sont entendues pour établir une distinction entre les sites Web qui sont accessibles au public et ceux qui ne le sont pas.

[31] Il est révélateur que le consentement permette explicitement d'afficher les coordonnées du vendeur dans la section de l'inscription qui est réservée aux membres. Cette disposition ne serait pas nécessaire si les parties avaient envisagé que le public ait directement accès aux coordonnées du propriétaire-vendeur sans agent à partir du site realtor.ca. En somme, l'interprétation du commissaire obligerait le Tribunal à ne pas tenir compte de cette disposition du consentement ou, plus exactement, la rendrait superflue. Pour dire les choses plus simplement, si les parties avaient envisagé la possibilité d'établir un lien direct entre realtor.ca et le propriétaire-vendeur sans agent, le sous-alinéa 3e)(i) aurait été inutile. L'acheteur éventuel n'aurait qu'à cliquer sur la maison qui l'intéresse pour accéder à la page de l'agent, où apparaîtraient le simple affichage et les coordonnées du vendeur. Or les rédacteurs du consentement ont pris soin d'éviter cette possibilité.

2) L'interprétation du terme « empêcher »

[32] Selon l'ACI, le sens ordinaire du terme « *prevent* » [empêcher] dénote l'interdiction absolue d'une activité donnée (voir le *Canadian Oxford Dictionary*, 2^e éd., à l'entrée *prevent*). Or, les règles de l'ACI n'empêchent pas, à son avis, d'afficher les coordonnées du propriétaire-vendeur sans agent : elles en excluent seulement l'affichage sur la page d'accueil ou de renvoi qui apparaît une fois que l'on quitte le site *realtor.ca*. Autrement dit, la politique de l'ACI n'« empêche » pas l'affichage sur le site Web d'un courtier; elle peut limiter ou restreindre l'endroit où les coordonnées du vendeur peuvent figurer, mais elle ne va à l'encontre ni de l'esprit du consentement ni du sens ordinaire de ses termes. Les coordonnées du vendeur se trouvent sur le site Web, mais non sur sa page d'accueil.

[33] Le terme « empêcher » doit s'interpréter en fonction de la *Loi sur la concurrence* et des circonstances propres au consentement. Tout comme la concurrence doit être « sensiblement » diminuée d'après l'article 79 de la *Loi sur la concurrence*, le terme « empêcher », tel qu'employé dans le consentement, doit avoir, vu son sens, un effet ou une conséquence démontrables. S'il est vrai que le *Canadian Oxford Dictionary* attribue au terme *prevent* [empêcher] le sens d'interdire de manière absolue une activité donnée, il inclut aussi le verbe *hinder* [gêner, entraver, faire obstacle à].

[34] Je ne souscris pas à cette interprétation. Le terme « *prevent* » [empêcher], considéré dans le contexte de la *Loi sur la concurrence* et de ses objectifs, doit s'interpréter de manière plus large, dans le sens de « *hindering* » [gêner, entraver ou faire obstacle à]. Le terme « empêcher » englobe aussi, dans le contexte de l'issue d'une instance relative à un abus de position dominante visé par l'article 79 de la *Loi sur la concurrence*, des mesures dont l'application ou la mise en œuvre iraient effectivement à l'encontre de l'objet du consentement en restreignant l'accès, par un acheteur éventuel, aux coordonnées du propriétaire-vendeur sans agent.

[35] Il faut donc analyser la preuve pour répondre à la question de savoir si les règles de l'ACI empêchent effectivement l'accès au propriétaire-vendeur sans agent ou si elles vont, dans les faits, à l'encontre de cette possibilité.

3) La preuve concernant l'empêchement

[36] J'estime que les règles de l'ACI n'empêchent ni n'entravent l'affichage par ses membres des coordonnées des vendeurs sur un site Web autre qu'un site Web approuvé, en ce sens que leur application n'interdit, ni ne bloque, ni ne gêne l'inscription de ces coordonnées visée par le consentement. Les membres ont toute liberté de publier ces renseignements sur leurs sites Web. Cependant, le sous-alinéa 3e)(iii) du consentement n'interdit pas à l'ACI d'exiger d'un membre qui établit un lien depuis une page de son site Web vers un site Web approuvé qu'il crée une page tampon, de telle sorte que les coordonnées du vendeur ne figurent pas sur cette page tampon ou de renvoi.

[37] La preuve démontre que la règle de l'ACI n'empêche pas véritablement les simples affichages ou ne leur fait pas obstacle, pas plus qu'elle n'empêche dans les faits l'affichage des coordonnées du vendeur sur un site Web ni ne lui fait obstacle. La création de cette étape supplémentaire n'a pas pour résultat d'empêcher l'affichage des coordonnées du vendeur sur le site Web du membre. Quatre exemples de recherches d'immeubles qui n'étaient que de simples affichages ont été produits en preuve. Leur degré de complexité variait en fonction des paramètres de recherche choisis par l'acheteur éventuel : la portée géographique de la recherche, les opérations de filtrage des résultats par type d'habitation, nombre de pièces, prix, etc. Dans ces exemples, il a été facile de trouver les coordonnées du propriétaire-vendeur sans agent, et l'opération supplémentaire qui était nécessaire pour se connecter au vendeur ne présentait non plus aucune difficulté. Ces éléments de preuve n'étaient pas la conclusion selon laquelle la règle en question empêcherait l'acheteur éventuel de trouver les coordonnées du propriétaire-vendeur sans agent ou entraverait ses efforts en ce sens.

[38] Curieusement, le témoignage de M. Herr, appelé à la barre par la Commission, corrobore les éléments de preuve de l'ACI. Monsieur Herr est le propriétaire et le courtier accrédité de deux bureaux de courtage immobilier résidentiel : The For Sale By Owner Depot et FF4M Property Postings Inc. Depuis avril 2011, il a publié plus de 1 000 annonces de vente immobilière en simple affichage. Le site Web de FSBO Depot, exploité par M. Herr, décrit comme suit le lien menant aux coordonnées du propriétaire-vendeur sans agent :

[TRADUCTION]

La formule que nous utilisons sur le site Web REALTOR.ca – « Pour de plus amples renseignements, veuillez consulter le site Web du courtier ou de l'agent immobilier membre » – est vite devenue pour un large public le signe d'une inscription FSBO [sans agent]. Lorsqu'il clique sur le lien texte du site Web du courtier ou de l'agent immobilier membre, l'acheteur éventuel a immédiatement accès aux coordonnées du vendeur, lesquelles sont affichées sur le côté droit de la page Web du site REALTOR.ca, et se trouve orienté directement vers une page déterminée de nos serveurs où apparaissent les coordonnées de chaque vendeur et un lien vers sa page Web FSBO particulière.

[39] En outre, on trouve dans la FAQ du site Web de FSBO Depot la réponse suivante à la question de savoir si l'on peut afficher les coordonnées dans l'inscription :

[TRADUCTION]

Non. Les coordonnées du vendeur ne peuvent figurer nulle part dans l'affichage de REALTOR.ca. Nous pouvons fournir sur l'interface frontale un lien direct depuis l'affichage de REALTOR.ca vers votre affichage d'origine sur le site FlatFee4me.ca, où vous pouvez à votre gré publier les coordonnées, des photos, l'adresse du site Web privé et tous autres renseignements relatifs à la vente privée, y compris toute incitation destinée aux agents des acheteurs.

Notre système d'hyperliens unique en son genre peut aussi faire passer l'acheteur de REALTOR.ca à votre propre site Web FSBO, si vous en avez un.

[40] Rien dans l'explication publique de la marche à suivre ne donne à penser qu'il serait difficile de trouver les coordonnées du vendeur; au contraire, cette marche à suivre y est présentée comme fluide et connue d'un large public.

[41] Enfin, je tiens à faire remarquer qu'il existe des données — lesquelles n'ont pas été produites en l'espèce — qui auraient permis de savoir combien de visites reçoit le site Web FSBO et quelles pages Web sont consultées. S'ils avaient été produits, ces éléments de preuve auraient permis d'établir si les consommateurs étaient bloqués à la dernière étape de leur recherche. Le défaut de produire ces éléments permet d'inférer qu'ils ne vont pas dans le sens de la thèse de la Commission.

[42] Il faut donc conclure que la règle existante, appliquée dans le contexte de realtor.ca, n'« empêche » pas les membres de l'ACI d'afficher les coordonnées des vendeurs. Le Tribunal arrive à cette conclusion non pas parce qu'il souscrit à l'interprétation du terme « empêcher » proposée par l'ACI, mais plutôt parce que l'application pratique de ce terme aux éléments de preuve produits devant le Tribunal n'empêche pas l'affichage des coordonnées des propriétaires-vendeurs sans agent. Selon les changements que l'ACI pourrait apporter plus tard à ses règles, il est possible que le Tribunal arrive à une conclusion différente si l'on proposait à son examen un ensemble différent de faits.

4) La discrimination

[43] Le commissaire affirme à titre subsidiaire que les règles de l'ACI défavorisent le simple affichage et discriminent les membres qui l'offrent, ce qui contrevient au texte liminaire de l'article 3 et à l'alinéa 3c) du consentement, rédigés comme suit :

L'ACI n'adoptera, ne maintiendra ni n'exécutera aucune règle qui empêche les membres de fournir de simples affichages aux vendeurs ou qui est discriminatoire envers eux parce qu'ils fournissent, ou désirent fournir, de simples affichages aux vendeurs, y compris notamment toute règle qui :

[...]

c) défavorise le simple affichage, pourvu que la seule identification d'un simple affichage dans le système MLS® d'une chambre immobilière ne soit pas discriminatoire.

[sic pour l'ensemble de la citation]

[44] La manière dont le commissaire interprète le consentement aurait pour effet de définir comme discriminatoire toute distinction, si minime soit-elle, entre les membres de l'ACI et les propriétaires-vendeurs sans agent. Cependant, si les parties avaient convenu de mettre réellement les propriétaires-vendeurs sans agent sur le même pied que les agents à l'égard de realtor.ca, les alinéas 3c) et e) auraient été inutiles.

[45] Le commissaire soutient que les règles de l'ACI donnent lieu à une différence de traitement qui défavorise le simple affichage et qui est défavorable envers les membres qui l'offrent. Il affirme que ces règles n'ont d'effet que sur les simples affichages et ne touchent que les membres qui en offrent, et qu'elles ciblent l'affichage des coordonnées des vendeurs. Selon lui, elles sont conçues pour que le consommateur ait plus de difficulté à déterminer où il pourrait trouver les coordonnées du vendeur. Au lieu d'obtenir les coordonnées directement après avoir quitté le site realtor.ca, l'acheteur éventuel doit cliquer sur un lien qui mène à une deuxième page, où figurent les coordonnées en question. Le commissaire ajoute que les règles ont un effet défavorable sur l'activité de simple affichage des membres, qu'elles imposent un fardeau et créent des obligations pour les agents immobiliers pratiquant ce type d'affichage et qu'elles accroissent leurs frais d'exploitation. Il s'appuie à cet égard sur les témoignages de MM. Logue et Herr.

[46] Monsieur Logue est le propriétaire et courtier accrédité d'un bureau de courtage immobilier connu sous la dénomination de « rhinorealty ». Il explique, dans l'affidavit qu'il a souscrit le 8 août 2014, que rhinorealty offre parmi ses services un forfait « By Owner Plan » [sans agent], qui consiste en un affichage dans un MLS local, ainsi que d'autres prestations, telles qu'une analyse comparative du marché, un examen du titre de propriété et l'installation de pancartes. Pour ce qui concerne les coûts de ce forfait, il déclare ce qui suit dans son affidavit :

[TRADUCTION]

74. Troisièmement, les règles de l'ACI font en sorte que nous recevons de nombreux appels téléphoniques et courriels d'agents immobiliers et/ou d'acheteurs éventuels, auxquels nous devons donner suite, au sujet d'habitations à vendre inscrites dans notre forfait « By Owner Plan » (simples affichages). L'obligation de prendre ces appels fait augmenter les coûts afférents à l'offre d'un service de simple affichage. Il nous a donc fallu augmenter le prix de ce service, qui est passé de 795 \$ à 995 \$ peu après son lancement, parce que nous avons nettement sous-évalué le temps nécessaire pour répondre à ces demandes de renseignements, qui auraient dû être adressées aux vendeurs.

[47] Monsieur Logue a aussi précisé que les règles de l'ACI ont des conséquences néfastes pour les consommateurs et influent défavorablement sur ses rapports avec ceux de ses clients qui ont choisi le forfait « By Owner ». Il explique que [TRADUCTION] « le vendeur est habituellement désorienté, ou pire : il pense que nous essayons de le tromper et de réduire ses chances de vendre

son habitation aux meilleures conditions, afin de lui vendre un autre forfait, c'est-à-dire de l'inciter à choisir un niveau de service supérieur (et plus cher) ».

[48] Comme nous l'avons vu plus tôt, M. Herr est le propriétaire et courtier accrédité de deux bureaux de courtage immobilier résidentiel : The For Sale By Owner Depot et FF4M Property Postings Inc. Depuis avril 2011, il a publié plus de 1 000 annonces de vente immobilière en simple affichage, et il déclare ce qui suit dans l'affidavit qu'il a souscrit le 12 août 2014 :

[TRADUCTION]

55. Les vendeurs n'aiment vraiment pas les pages tampons que les règles de l'ACI nous obligent à ajouter – mais alors pas du tout. Je le sais en partie parce que, lorsqu'ils s'aperçoivent de cette contrainte, ils deviennent très contrariés et demandent des explications. Ils me disent souvent que la page tampon et le fait de ne pas afficher directement leurs coordonnées réduisent leurs chances de vente [...]

[...]

57. La page tampon est un problème : au moins une vingtaine d'acheteurs éventuels me l'ont fait remarquer.

58. Dans certains cas, j'ai perdu ou failli perdre d'éventuels clients à cause de cette obligation. Une vendeuse a d'abord refusé de signer un contrat avec mon bureau de courtage parce qu'elle ne voulait pas voir ses coordonnées figurer derrière une page tampon. Un autre vendeur a tout simplement refusé de s'inscrire à ce service parce qu'il estimait que le public ne pourrait pas composer avec le processus à deux pages Web.

[49] Monsieur Herr explique aussi que chaque inscription en simple affichage exige un travail supplémentaire, qui consiste à ajouter une page tampon et à faire fonctionner les liens. Ce travail représente environ dix minutes de son temps. Comme il a déclaré avoir publié plus de 1 000 annonces de vente immobilière en simple affichage, il s'ensuit, selon le calcul du commissaire, qu'il a ainsi dû effectuer ces dernières années 160 heures de travail supplémentaire.

[50] Les distinctions ne sont pas toutes discriminatoires. Dans certains cas, la discrimination est flagrante, tandis que dans d'autres, il faut pour l'établir fournir des éléments de preuve quant

aux effets et aux conséquences de la distinction. En l'espèce, la preuve n'étaye pas la conclusion selon laquelle les règles défavoriseraient le simple affichage.

[51] Les entreprises de M. Herr ont inscrit en simple affichage, depuis avril 2011, plus de 1 000 habitations à vendre dans le système MLS. Monsieur Herr admet dans son affidavit ne pouvoir citer qu'un seul cas où un client éventuel aurait refusé ses services en raison de la nécessité de créer une page tampon. Ce client éventuel n'a pas témoigné ni n'a été nommément désigné. Vu la durée et le nombre de transactions en cause, la perte d'un seul client éventuel en raison de l'obligation de créer une page tampon peut être qualifiée de négligeable.

[52] En outre, M. Herr précise qu'il lui faut environ dix minutes pour créer une page tampon. Premièrement, la page tampon n'est que l'une des manières possibles de diriger l'acheteur éventuel du courtier vers le propriétaire-vendeur sans agent. Deuxièmement, les éléments de preuve produits devant le Tribunal qui permettent de suivre le cheminement de l'acheteur éventuel depuis un exemple d'annonce immobilière qui l'intéresse jusqu'au vendeur-annonceur, en passant par les sites des courtiers, établissent que ce cheminement n'est pas compliqué et n'exige pas un temps excessif.

[53] Enfin, le fait que la création d'une page tampon puisse prendre dix minutes, considéré isolément, ne nous apprend pas grand-chose sur la question de savoir si la règle en question a un effet discriminatoire. Il ressort de la preuve que les membres de l'ACI appliquent des modèles d'entreprise divers, et chacun de ceux-ci offre au vendeur certains choix qui lui permettent de déterminer la nature et l'étendue des services immobiliers qu'il retiendra. Il est possible que chacun de ces modèles entraîne certains coûts qui lui soient propres. Pour être utile, la preuve relative aux coûts doit permettre de les comparer.

[54] J'examinerai ensuite le témoignage de M. Logue, auquel je n'attribue guère de valeur probante. L'avocat de l'ACI a souligné que rhinorealty n'avait jamais affiché sur son site Web les coordonnées du vendeur pour une inscription quelconque relevant du forfait « By Owner Plan ». Selon le modèle d'entreprise pour lequel M. Logue a opté, rhinorealty est plutôt le premier point de contact pour toutes les demandes de renseignements de la part d'acheteurs

éventuels. Autrement dit, les acheteurs éventuels sont invités à contacter rhinorealty et ne trouveront pas les coordonnées des vendeurs sur le site Web de cette entreprise. Monsieur Logue a opté pour ce modèle parce qu'il trouvait compliquées les règles de l'ACI et qu'il pensait que les intéressés auraient du mal à trouver les renseignements voulus et que la création d'une page tampon entraînerait des frais supplémentaires.

[55] Il appert de ce qui précède que l'accroissement du nombre d'appels d'acheteurs éventuels reçus par le bureau de courtage de M. Logue ainsi que la hausse du prix des services de son forfait « By Owner Plan » ne sont pas directement dus aux règles de l'ACI, mais sont plutôt à mettre au compte du modèle d'entreprise qu'il a retenu.

[56] Messieurs Herr et Logue font aussi diverses déclarations au sujet de ce qu'ils ont entendu dire et ils expriment diverses opinions à cet égard. Ces éléments constituent plutôt une preuve anecdotique. Je nourris des doutes sur l'admissibilité de ces éléments de preuve et, s'ils sont admissibles, sur leur utilité pour interpréter un consentement très important, qui produit les mêmes effets qu'une ordonnance du Tribunal et qui entraîne de sérieuses conséquences d'intérêt public et privé.

[57] En conclusion, le Tribunal n'est pas convaincu, selon la prépondérance des probabilités, que les règles discriminent les membres de l'ACI qui offrent un service de simple affichage. Les éléments de preuve de l'ACI démontrent le contraire, soit que même un utilisateur novice du site realtor.ca n'aurait guère de mal à trouver les renseignements voulus en raison des règles existantes et de la conception de ce site.

5) L'esprit et la volonté

[58] Le commissaire fait essentiellement valoir que l'interprétation de l'ACI porte atteinte à l'esprit du consentement et à la volonté des parties. L'objet du consentement, explique-t-il, était d'accroître la concurrence sur le marché de l'immobilier, en permettant notamment aux agents d'offrir une gamme de services allant du service complet traditionnel avec commission de collaboration jusqu'au simple affichage, à un prix forfaitaire, de l'inscription d'un propriétaire-

vendeur sans agent. Bien que je sois sensible à cet argument, certains facteurs contextuels opposés indiquent que les parties n'entendaient pas faire complètement tomber la barrière entre realtor.ca et les propriétaires-vendeurs sans agent.

[59] Le consentement ne va pas jusqu'à exiger l'établissement d'une interface directe entre realtor.ca et les coordonnées des propriétaires-vendeurs sans agent. La structure du consentement, ainsi que les sous-alinéas 3e)(i), (ii) et (iii) considérés ensemble, comme ils doivent l'être, témoignent de cette volonté de séparation. Le consentement n'oblige pas l'ACI à établir un lien direct entre realtor.ca et une vente privée; autrement dit, il respecte la caractéristique fondamentale d'un système MLS, qui est d'être réservé à ses membres. C'est pourquoi, par exemple, le consentement autorise explicitement les membres à afficher les coordonnées des propriétaires-vendeurs sans agent dans la section des commentaires du système MLS qui est réservée aux membres.

[60] Interpréter le sous-alinéa 3e)(iii) comme exigeant l'établissement de liens directs entre realtor.ca et le propriétaire-vendeur sans agent rendrait superflue le sous-alinéa 3e)(ii), ce qui serait contraire au principe voulant qu'une clause contractuelle ne doive pas être considérée isolément, mais interprétée de manière à ce qu'elle s'harmonise avec les autres et forme par son sens un tout cohérent avec celles-ci : *Tercon Contractors Ltd. c. Colombie-Britannique (Transports et Voirie)*, 2010 CSC 4, [2010] 1 RCS 69, au paragraphe 64.

[61] Deuxièmement, il est possible qu'un lien direct entre le propriétaire-vendeur sans agent et l'acheteur éventuel mène ce dernier vers des photographies et une visite virtuelle proposées par ce vendeur, ce qui entraîne le risque de faire croire à l'acheteur qu'il consulte en fait un prolongement de realtor.ca.

[62] Troisièmement, il n'est pas rare qu'un site Web fasse comprendre au visiteur, soit explicitement, soit par d'autres moyens tels une page tampon, qu'il quitte un site Web exclusif. La règle vise à déterminer quels renseignements le membre peut lier directement au site Web de l'ACI, et non à limiter ce qu'on peut y afficher. Quoi qu'il en soit, selon la preuve produite devant

le Tribunal, l'acheteur éventuel raisonnablement informé peut, ou devrait pouvoir, trouver les coordonnées du vendeur en faisant deux ou trois clics.

IV. CONCLUSION

[63] Je conclus que, selon les éléments de preuve présentés au Tribunal en l'espèce, le commissaire n'a pas établi que les règles de l'ACI empêchent le simple affichage ou qu'elles discriminent les membres qui l'offrent.

POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL ORDONNE CE QUI SUIT :

[64] La requête du commissaire est rejetée.

[65] Les règles de l'ACI, d'après la preuve produite devant le Tribunal, ne contreviennent pas à l'article 3 du consentement.

[66] Les dépens afférents aux deux requêtes sont adjugés à l'ACI.

FAIT à Ottawa, ce 30^e jour d'avril 2015.

SIGNÉ au nom du Tribunal par le président.

(s) Donald J. Rennie

Traduction certifiée conforme
Linda Brisebois, LL.B.

ANNEXE A

CT — 2010 -- 002

**LE TRIBUNAL DE LA
CONCURRENCE**

DANS L’AFFAIRE DE la *Loi sur la concurrence*, L.R.C. (1985), ch. C-34, et des *Règles du Tribunal de la concurrence*, DORS/94-290;

ET DANS L’AFFAIRE D’une demande présentée conformément à l’article 79 de la *Loi sur la concurrence*, relativement à certaines pratiques de L’Association canadienne de l’immeuble dans le secteur immobilier résidentiel au Canada;

ET DANS L’AFFAIRE DU dépôt et de l’enregistrement d’un consentement effectués conformément à l’article 105 de la *Loi sur la concurrence*.

ENTRE :

**LA COMMISSAIRE DE LA
CONCURRENCE**

COMPETITION TRIBUNAL TRIBUNAL DE LA CONCURRENCE Enregistré / Registered FILED / PRODUIT CT-2010-02 Le 4 novembre 2010 Jos LaRose fir / pour REGISTRAR / REGISTRAIRE	
OTTAWA, ONT	# 77

Demanderesse

ET

L’ASSOCIATION CANADIENNE DE L’IMMEUBLE

Défenderesse

CONSENTEMENT

ATTENDU QUE, le 8 février 2010, la commissaire a déposé une demande auprès du Tribunal de la concurrence, en vertu de l’article 79 de la Loi, par laquelle elle conteste les règles imposées par l’ACI, qui, selon elle, limitent le choix des consommateurs et empêchent l’innovation dans le

marché des services de courtage immobilier résidentiel destinés aux propriétaires-vendeurs au Canada;

ET ATTENDU QUE la commissaire et L'ACI (les « Parties ») ont conclu une entente visant à répondre aux préoccupations de la commissaire relativement à certaines pratiques de L'ACI conformément à l'article 79 de la Loi;

ET ATTENDU QU'IL EST CONVENU ET ENTENDU QUE L'ACI n'accepte pas les allégations de la commissaire et qu'aucune disposition du présent consentement ne pourra être interprétée comme l'admission ou l'acceptation par la commissaire ou L'ACI de tout fait, responsabilité, action fautive, observation, argument juridique ou conclusion pour toute autre fin.

EN CONSÉQUENCE, les Parties conviennent de ce qui suit :

I. Définitions

1. Aux termes du présent consentement, on entend par :
 - a) « **chambre immobilière** » une chambre ou association immobilière locale, ou une association immobilière provinciale ou territoriale, située au Canada qui est membre de L'ACI; (*Member Board*)
 - b) « **commissaire** » la commissaire de la concurrence nommée en vertu de l'article 7 de la Loi, ou toute personne désignée par la commissaire pour agir en son nom; (*Commissioner*)
 - c) « **consentement** » le présent consentement conclu entre L'ACI et la commissaire en vertu de l'article 105 de la Loi; (*Agreement*)
 - d) « **L'ACI** » ou la « **Défenderesse** » L'Association canadienne de l'immeuble, une association commerciale incorporée sous le régime de la partie II de la *Loi sur les corporations canadiennes*, L.R.C. (1970), ch. C-32; (*CREA or the Respondent*)
 - e) « **Loi** » la *Loi sur la concurrence*, L.R.C. (1985), ch. C-34, modifiée; (*Act*)
 - f) « **marques MLS®** » les marques de commerce et les marques de certification dont L'ACI détient la propriété et la licence sous les numéros d'enregistrement suivants : TMA155124, TMA221815, TMA221816, TMA118344; (*MLS® Marks*)
 - g) « **membre** » un détenteur de permis immobilier qui est membre de L'ACI et d'une chambre immobilière; (*Member*)
 - h) « **Parties** » L'ACI et la commissaire; (*Parties*)

- i) « **règle** » tout règlement, règle, code, politique, norme, pratique, entente ou texte semblable, ou tout autre texte désigné dans le présent consentement, y compris toute interprétation de celui-ci; (*Rule*)
- j) « **simple affichage** » une inscription incluse dans le système MLS® d'une chambre immobilière pour laquelle le membre a choisi ou convenu de ne pas fournir de services au vendeur, autre que l'affichage de l'inscription au système MLS® d'une chambre immobilière; (*Mere Posting*)
- k) « **site Web approuvé** » REALTOR.ca (anciennement mls.ca) ou tout autre site Web exploité par L'ACI ou une chambre immobilière provenant d'un service exploité conformément à un système MLS®; (*Approved Website*)
- l) « **Système MLS®** » un système de vente en collaboration pour l'immobilier résidentiel exploité par une ou plusieurs chambres immobilières, ou au nom de ces dernières, conformément aux marques MLS®; (*MLS® System*)
- m) « **Tribunal** » le Tribunal de la concurrence constitué par la *Loi sur le Tribunal de la concurrence*, L.R.C. (1985), ch. 19 (2° suppl.), modifiée; (*Tribunal*)
- n) « **vendeur** » personne intéressée à vendre un bien immobilier résidentiel. (*Seller*)

II. Champ d'application

2. Les dispositions du présent consentement s'appliquent aux Parties suivantes :

- a) L'ACI;
- b) la commissaire.

III. Obligations de L'ACI

3. L'ACI n'adoptera, ne maintiendra ni n'exécutera aucune règle qui empêche les membres de fournir de simples affichages aux vendeurs ou qui est discriminatoire envers eux parce qu'ils fournissent, ou désirent fournir, de simples affichages aux vendeurs, y compris notamment toute règle qui :

- a) empêche les membres d'offrir un simple affichage;
- b) empêche l'inscription d'un simple affichage dans le système MLS® d'une chambre immobilière;

- c) défavorise le simple affichage, pourvu que la seule identification d'un simple affichage dans le système MLS® d'une chambre immobilière ne soit pas discriminatoire;
 - d) empêche les membres de collaborer avec des membres qui offrent le simple affichage;
 - e) empêche les membres :
 - (i) d'inscrire au système MLS® les coordonnées du vendeur dans la section des commentaires réservée aux AGENTS IMMOBILIERS et d'y ajouter des directives qui invitent les membres intéressés à communiquer directement avec le vendeur en question;
 - (ii) d'ajouter, dans la section de la description générale prévue sur un site Web approuvé, une mention invitant à consulter le site Web de L'AGENT IMMOBILIER ou le site Web de leur bureau de courtage (selon le site mentionné dans les coordonnées de l'AGENT IMMOBILIER, qui sert de lien depuis le site Web approuvé) afin d'obtenir de plus amples renseignements sur l'inscription (sans préciser la nature de ces renseignements supplémentaires), ou
 - (iii) d'afficher les coordonnées du vendeur sur un site Web autre qu'un site Web approuvé;
 - f) empêche les membres de négocier et signer un contrat avec le vendeur, relativement aux modalités de paiement de la rémunération versée aux membres qui collaborent à la vente de la propriété, à condition que la rémunération offerte ne soit pas nulle; ou
 - g) impose à un membre ou membre éventuel qui n'offre pas le simple affichage, des restrictions quant à l'utilisation des marques MLS® ou à l'accès à ces marques ou au système MLS® d'une chambre immobilière.
4. Dès l'enregistrement du présent consentement, L'ACI modifiera ses règles afin de supprimer du Règlement 17.1.1.2 le point relatif au mandat, en lui substituant le règlement qui suit :

Un AGENT IMMOBILIER/bureau de courtage inscripteur doit agir à titre d'agent pour le compte du vendeur dans le but d'afficher, de modifier ou de supprimer une inscription incluse au système MLS® d'une chambre immobilière. La nature des services supplémentaires que l'AGENT IMMOBILIER/le bureau de courtage inscripteur fournira au vendeur sera déterminée par l'entente conclue entre l'AGENT IMMOBILIER/le bureau de courtage inscripteur et le vendeur.

IV. Exécution et conformité

5. Dès l'enregistrement du présent consentement, L'ACI modifiera ses règles afin de se conformer aux dispositions du présent consentement.
6. L'ACI transmettra un avis écrit à ses chambres immobilières les enjoignant de modifier leurs règles, suivant la procédure prévue dans ces règles, afin de se conformer aux dispositions du présent consentement. Plus précisément, dans un délai de dix (10) jours suivant l'enregistrement du présent consentement, L'ACI transmettra une copie du présent consentement à chacune de ses chambres immobilières et les informera précisément des conséquences, telles qu'elles sont décrites dans le présent consentement, si une chambre immobilière néglige de modifier ses règles conformément au présent consentement.
7. L'ACI n'adoptera aucune règle qui aurait pour effet de contrevenir aux modalités du présent consentement.
8. L'ACI n'accordera ni ne continuera à accorder l'autorisation d'utiliser sous licence les marques MLS® à toute chambre immobilière qui n'a pas modifié ses règles MLS® en vue de respecter la modification par L'ACI de ses règles conformément au présent consentement.
9. L'ACI n'accordera ni ne continuera à accorder l'autorisation d'utiliser sous licence les marques MLS® à toute chambre immobilière qui adopte et/ou met à exécution toute règle qui n'est pas conforme aux modalités du présent consentement.
10. L'ACI fournira aux chambres immobilières le modèle de rédaction requis aux fins de la mise en œuvre des modifications apportées aux règles par suite du présent consentement. L'ACI soumettra ce modèle de rédaction à l'examen de la commissaire avant de le transmettre aux chambres immobilières.

V. Durée

11. Sauf convention contraire entre les Parties, la durée du présent consentement débutera à la date d'enregistrement du présent consentement et prendra fin dix (10) ans après la date d'enregistrement du présent consentement.

VI. Dispositions générales

12. Le présent consentement sera enregistré auprès du Tribunal immédiatement après sa ratification par les membres de L'ACI.
13. Le présent consentement pourra être signé en deux exemplaires ou plus, dont chacun aura valeur d'original, et tous ne constitueront qu'un seul et même consentement.

14. Le présent consentement est régi par les lois de l'Ontario et les lois du Canada qui s'appliquent dans cette province et doit être interprété conformément à ces lois.
15. Le calcul des délais visés par le présent consentement doit être conforme à la *Loi d'interprétation*, L.R.C. (1985), ch. I-21. Aux fins du présent consentement, la définition de « jour férié » donnée dans la *Loi d'interprétation* est réputée inclure le samedi.
16. Rien dans le présent consentement n'empêche L'ACI ou la commissaire de présenter une demande en vertu de l'article 106 de la Loi (ou toute disposition équivalente ou disposition qui la remplacera en vertu de la Loi) dans le but d'annuler ou modifier le présent consentement.
17. Il est entendu que le Tribunal conserve sa compétence relative à toute demande présentée par la commissaire ou L'ACI visant à annuler ou à modifier toute disposition du présent consentement en vertu de l'article 106 de la Loi.
18. Le présent consentement renferme tous les éléments de l'accord intervenu entre les Parties et remplace la totalité des ententes, protocoles d'entente, négociations et discussions, verbaux ou écrits, ayant le même objet.
19. Les titres, dans le présent consentement, servent uniquement à des fins pratiques et n'ont aucune incidence sur son interprétation.
20. En cas de différend à l'égard de l'interprétation ou de l'application du présent consentement, la commissaire ou L'ACI peut demander au Tribunal de rendre une ordonnance interprétant toute disposition du consentement. En cas d'incompatibilité entre les versions française et anglaise du consentement, la version anglaise aura préséance.

VII. Avis

21. Les communications requises ou autorisées en vertu du présent consentement sont transmises par écrit à toutes les Parties à l'adresse et au numéro de télécopieur ci-dessous :

a) La commissaire

Melanie L. Aitken
Commissaire de la concurrence
Bureau de la concurrence
Place du Portage, Phase 1, 50, rue Victoria
Gatineau (QC) K1A 0C9

N° de téléphone : 819-997-3301

N° de télécopieur : 819-953-5013

Des copies seront acheminées au destinataire suivant :

John F. Rook, c.r.
Bennett Jones LLP
3400 One First Canadian Place
C.P. 130, 100, rue King Ouest
Toronto (ON) M5X 1A4

N° de téléphone : 416-777-4885
N° de télécopieur : 416-863-1716

b) L'Association canadienne de l'immeuble

Pierre Beauchamp
Chef de la direction
L'Association canadienne de l'immeuble
200, rue Catherine, 6^e étage
Ottawa (ON) K2P 2K9

N° de téléphone : 613-237-7111
N° de télécopieur : 613-234-2567

Des copies seront acheminées à la destinataire suivante :

Katherine L. Kay
Stikeman Elliot LLP
5300 Commerce Court Ouest
199, rue Bay
Toronto (ON) M5L 1B9

N° de téléphone : 416-869-5507
N° de télécopieur : 416-947-0866

L'une ou l'autre partie au présent consentement peut en tout temps changer l'adresse ou le numéro de télécopieur fournis aux fins de transmettre un avis ou une communication, en informant l'autre partie, conformément aux dispositions du présent paragraphe 21.

FAIT en ce 30^{ième} jour de septembre 2010

Original signé par Melanie L. Aitken
Melanie L. Aitken

Commissaire de la concurrence

L'Association canadienne de l'immeuble

Original signé par Pierre Beauchamp

Nom : Pierre Beauchamp

Titre : Chef de la direction de L'ACI

[*sic* pour l'ensemble de l'annexe A]

COMPARUTIONS

Pour le demandeur :

Le commissaire de la concurrence

Andrew D. Little
Tara DiBenedetto

Pour la défenderesse :

L'Association canadienne de l'immeuble

Sandra Forbes
Andrea Burke