

Compétition Tribunal



Tribunal de la concurrence

Référence : *Commissaire de la concurrence c Toronto Real Estate Board*, 2014 Trib conc 20
N° de dossier : CT-2011-003
N° de document du greffe : 427

AFFAIRE CONCERNANT la *Loi sur la concurrence*, LRC 1985, c C-34, dans sa version modifiée;

ET AFFAIRE CONCERNANT une demande présentée par le commissaire en vertu de l'article 79 de la *Loi sur la concurrence*;

ET AFFAIRE CONCERNANT certaines règles, politiques et ententes relatives au service interagences du Toronto Real Estate Board.

ENTRE :

Le commissaire de la concurrence
(demandeur)

et

Le Toronto Real Estate Board
(défendeur)

et

L'Association canadienne de l'immeuble
(intervenante)



Décision rendue sur le fondement du dossier.
Devant le membre judiciaire : Monsieur le juge Rennie (président)
Date de l'ordonnance : Le 12 novembre 2014

**ORDONNANCE SUR CONSENTEMENT CONCERNANT LA PRODUCTION DE
DONNÉES MLS**

[1] **À LA SUITE DE** la demande d'ordonnance au titre de l'article 79 de la *Loi sur la concurrence*, LRC 1985, c C-34, dans sa version modifiée (la « *Loi* »), déposée par le commissaire de la concurrence (le « **commissaire** ») à l'égard du défendeur, le Toronto Real Estate Board (« **TREB** »);

[2] **ET À LA SUITE DE** la demande du commissaire exigeant que le TREB produise une mise à jour des données contenues dans le système du service interagences (multiple listing service, « **MLS** ») du TREB ainsi que des données sur l'adhésion dans un format électronique aux fins de la présente procédure;

[3] **ET APRÈS LECTURE DE** l'ordonnance sur consentement datée du 20 mars 2012 (l'« **ordonnance sur les données MLS** ») concernant la remise des données MLS et des données sur l'adhésion au commissaire (comme le prévoit la présente ordonnance), pour la période allant du 1^{er} janvier 2007 au 1^{er} février 2012;

[4] **ET APRÈS LECTURE DE** l'ordonnance de confidentialité datée du 30 août 2012 (l'« **ordonnance de confidentialité** »);

[5] **ET APRÈS LECTURE DU** paragraphe 7(3) de la *Loi sur la protection des renseignements personnels et les documents électroniques*, LC 2000, c 5;

LE TRIBUNAL ORDONNE CE QUI SUIT :

[6] Aux fins de la présente ordonnance, les termes « **expert indépendant** », « **parties** », « **partie** », « **procédure** » et « **Tribunal** » ont la signification qui leur est donnée dans l'ordonnance sur les données MLS.

[7] Dans les deux jours ouvrables suivant le prononcé de la présente ordonnance, le TREB doit fournir au commissaire une version électronique, conformément au paragraphe 8 ci-dessous, de ce qui suit :

- a) les renseignements contenus dans le système MLS du TREB et figurant dans les champs énumérés à l'annexe A de la présente ordonnance, pour la période allant du 1^{er} février 2012 au 1^{er} octobre 2014 (les « **données MLS** »);
- b) les données sur l'adhésion contenues dans les dossiers électroniques du TREB, à savoir les noms des membres, la date du permis original ou de l'adhésion, et le nom et l'adresse de la maison de courtage qui emploie (lorsque l'adresse existe dans la base de données pour le membre en question), pour la période allant du 1^{er} février 2012 au 1^{er} octobre 2014 (les « **données sur l'adhésion** »).

[8] Les données MLS et les données sur l'adhésion doivent comprendre les outils, les légendes, les instructions et les autres renseignements supplémentaires pouvant être requis, et

doivent être remises sous forme électronique (les avocats et leurs conseillers techniques devront se mettre d'accord à cet égard avant la production, assez tôt pour s'assurer que les données sont produites conformément à la présente ordonnance), afin que les données MLS et les données sur l'adhésion puissent être consultées, utilisées et recoupées par le commissaire et par un ou plusieurs experts indépendants engagés dans le cadre de la présente procédure.

[9] Le TREB ne doit pas fournir de données supplémentaires provenant du système MLS à son expert indépendant, à moins que, dans les deux jours ouvrables suivant la remise des données à son expert indépendant, le TREB fournisse également ces mêmes données à l'expert indépendant du commissaire.

[10] Avant la remise des données MLS et des données sur l'adhésion au commissaire, le TREB peut identifier un ou des champs précis de données MLS comme confidentiels en vertu de l'ordonnance de confidentialité, et ce, en remettant à l'avocat du commissaire un avis écrit indiquant le ou les champs précis identifiés par la mention « Confidentiel – Niveau A » ou « Confidentiel – Niveau B » et en expliquant pourquoi chaque champ a été identifié comme tel.

[11] Après la production des données MLS et des données sur l'adhésion, le commissaire et le TREB devront faire de leur mieux pour s'entendre sur la question de savoir si les renseignements figurant dans les champs identifiés par le TREB (ou une partie de ces renseignements) doivent être traités comme confidentiels de niveau A ou confidentiels de niveau B et sur la façon de traiter cette marque de confidentialité face aux préoccupations des intervenants et du public, au cours des prochaines étapes de la présente procédure et jusqu'à la décision finale.

[12] En dépit de l'ordonnance de confidentialité, les renseignements figurant dans les champs identifiés par le TREB comme confidentiels de niveau A en vertu de la présente ordonnance peuvent uniquement être fournis (i) à l'avocat du commissaire et à celui du TREB ainsi qu'à leurs employés respectifs; (ii) aux experts indépendants et à leurs employés respectifs engagés par l'une des parties et qui ont signé un engagement de non-divulgaration par l'entremise du formulaire ci-joint, l'annexe B, au titre de l'ordonnance sur les données MLS, de l'ordonnance de confidentialité ou de la présente ordonnance; (iii) au commissaire et aux employés du commissaire; et (iv) au Tribunal.

[13] Si une partie ayant reçu les données MLS ou les données sur l'adhésion est tenue par la loi de divulguer ou de fournir une partie ou la totalité des données MLS ou des données sur l'adhésion à une personne qui n'est pas visée par la présente ordonnance, ou si une partie reçoit un avis écrit d'une personne ayant signé un engagement de non-divulgaration au titre de la présente ordonnance lui indiquant qu'elle est tenue par la loi ou qu'elle peut être contrainte de divulguer ou de fournir une partie ou la totalité des données MLS ou des données sur l'adhésion à une personne qui n'est pas visée par la présente ordonnance, cette personne ou cette partie doit en aviser rapidement par écrit le TREB afin que ce dernier puisse solliciter une ordonnance préventive ou tout autre recours approprié avant que ces données MLS ou ces données sur l'adhésion ne soient divulguées ou fournies.

[14] Les experts indépendants ne doivent pas, de manière directe ou indirecte, discuter des données MLS ou des données sur l'adhésion avec d'autres personnes ni divulguer, fournir ou révéler ces données à d'autres personnes, sauf :

- a) aux personnes autorisées à recevoir ces données MLS ou ces données sur l'adhésion au titre de la présente ordonnance ou de toute nouvelle ordonnance du Tribunal;
- b) dans un rapport d'expert déposé aux fins de la présente procédure, dans lequel les renseignements portant la mention « Confidentiel – Niveau A » sont regroupés ou caviardés, selon les modalités de la présente ordonnance ou de toute nouvelle ordonnance du Tribunal, ou dans un témoignage entendu dans le cours de la présente procédure;
- c) dans la mesure permise par toute nouvelle ordonnance ou toute autre décision du Tribunal.

[15] Rien dans la présente ordonnance n'empêche le dépôt des demandes suivantes auprès du Tribunal :

- a) Toute demande d'une ordonnance de confidentialité visant à protéger les données MLS ou les données sur l'adhésion portant la mention « Confidentiel – Niveau A » en vertu de la présente ordonnance;
- b) Toute demande d'une ordonnance visant à revoir un ou plusieurs champs identifiés par le TREB comme confidentiels de niveau A en vertu de la présente ordonnance, ou à retirer une mention ou une nouvelle mention;
- c) Toute demande d'une ordonnance, d'un jugement ou de toute autre décision voulant qu'une partie ou la totalité d'un rapport d'expert ou que d'autres éléments de preuve porte la mention « Confidentiel – Niveau A »;
- d) Toute demande d'une ordonnance, d'un jugement ou d'une autre décision concernant la procédure à adopter quant à la signification et au dépôt des rapports d'experts ou des autres éléments de preuve qui comportent des renseignements portant la mention « Confidentiel – Niveau A », y compris en ce qui concerne les droits des intervenants de recevoir ces rapports d'experts ou ces autres éléments de preuve dans leur version non expurgée;

et les modalités de la présente ordonnance ne doivent pas nuire aux arguments présentés concernant ces demandes et entendus dans le cours de la présente procédure.

[16] L'identification d'un champ de données MLS comme « Confidentiel – Niveau A » en vertu de la présente ordonnance ne doit pas en elle-même avoir pour effet d'identifier une inscription, la totalité d'un rapport d'expert ou d'un témoignage d'expert pouvant être produite ou déposée dans le cours de la présente procédure sous la forme d'un document identifié comme « Confidentiel – Niveau A ».

[17] Les documents, rapports d'experts ou précis déposés auprès du Tribunal qui comportent des données MLS ou des données sur l'adhésion portant la mention « Confidentiel – Niveau A » doivent être accompagnés des versions expurgées pouvant être distribuées au public. Avant de remettre des éléments de preuve à une personne autre qu'une partie, ou de déposer publiquement ces éléments de preuve auprès du Tribunal, le commissaire et le TREB doivent prendre des mesures afin de caviarder les parties des documents comportant des renseignements identifiés en vertu de la présente ordonnance, ou afin de regrouper ces renseignements, dans le but de pouvoir revenir sur les raisons de l'identification faite par le TREB en vertu du paragraphe 10 ci-dessus, de manière à ce que les éléments de preuve puissent être déposés publiquement auprès du Tribunal.

[18] À la fin de ces délibérations ou une fois la décision finale rendue et après toute procédure d'appel :

- a) toutes les données MLS et toutes les données sur l'adhésion dans leur format original, telles qu'elles ont été fournies au commissaire en vertu de la présente ordonnance, à l'exception des données MLS et des données sur l'adhésion dont disposent le commissaire et ses employés, doivent être détruites ou retournées au TREB, à moins que le TREB n'ait indiqué par écrit qu'elles pouvaient être éliminées d'une autre façon;
- b) tous les ensembles de données et les documents comportant des données brutes ventilées tirées du système MLS et des données sur l'adhésion produites en vertu de la présente ordonnance, à l'exception des renseignements dont disposent le commissaire, son équipe ou son avocat, doivent être détruits;
- c) les versions non publiques des rapports, des analyses ou de tout autre document écrit comportant des données MLS ou des données sur l'adhésion portant la mention « Confidentiel – Niveau A » en vertu de la présente ordonnance doivent continuer d'être traitées comme confidentielles de niveau A conformément à la présente ordonnance, sous réserve d'une nouvelle ordonnance du Tribunal ou de la cour.

[19] La présente ordonnance est assujettie aux autres directives du Tribunal et peut être modifiée sur ordonnance du Tribunal.

FAIT à Ottawa ce 12^e jour de novembre 2014.

(s) Donald Rennie

ANNEXE A

1. Numéro MLS
2. Prix vendu/loué
3. Dernier statut
4. Écart (%) entre le prix de vente (de location) et le prix demandé
5. Jours sur le marché
6. Total de salles de bain
7. Date de vente/de location
8. Date de clôture
9. Date de la dernière mise à jour
10. Prix initial
11. Courtier collaborateur
12. Vendeur collaborateur 1
13. Vendeur collaborateur 2
14. Signaler les clauses échappatoires (O/N)
15. Clause échappatoire (heures)
16. Vente/location conditionnelle (Conditions – zone de texte)
17. Date d'expiration de la vente/location conditionnelle
18. Durée du bail (zone de texte)
19. NIP
20. Région
21. Municipalité
22. Communauté
23. En dehors de la municipalité de secteur
24. Numéro de la rue
25. Nom de la rue
26. Nom de la rue abrégé
27. Direction de la rue (Est, Nord, Sud, Ouest)
28. App.
29. Code postal
30. Orientation (N, S, E, O)
31. Description officielle
32. Avant du terrain
33. Profondeur du terrain
34. Code de la taille du terrain
35. Aspérités du terrain
36. Superficie en acres
37. Zonage
38. Indications géographiques/intersection
39. Page de la carte
40. Colonne de la carte
41. Ligne de la carte
42. Province
43. Prix demandé
44. Impôts
45. Année d'imposition
46. Évaluation
47. Année d'évaluation
48. Date de signature du contrat
49. Date d'expiration
50. Date de prise de possession
51. Délai d'occupation
52. Type
53. Style
54. Extérieur
55. Frais mensuels supplémentaires
56. Type de garage
57. Places de garage
58. Allée
59. Places de stationnements
60. Piscine
61. Eau
62. Système d'égouts
63. Maison de retraite
64. Adapté aux personnes ayant un handicap physique
65. Mention spéciale
66. Année approximative de construction
67. Superficie approximative en pieds carrés
68. Caractéristiques de la propriété
69. Autres ouvrages
70. Approvisionnement en eau
71. Ferme/terrain agricole
72. Plan d'eau
73. Services publics – câble
74. Services publics – électricité
75. Services publics – système d'égouts
76. Services publics – gaz
77. Services publics – eau de la ville
78. Services publics – téléphone
79. Pièces

- 80. Pièces supplémentaires (au-dessous du sol)
- 81. Chambres
- 82. Chambres supplémentaires (au-dessous du sol)
- 83. Cuisines
- 84. Cuisines supplémentaires (au-dessous du sol)
- 85. Nbre de salles de bain 1
- 86. Nbre de pièces – salle de bain 1
- 87. Niveau – salle de bain 1
- 88. Nbre de salles de bain 2
- 89. Nbre de pièces – salle de bain 2
- 90. Niveau – salle de bain 2
- 91. Nbre de salles de bain 3
- 92. Nbre de pièces – salle de bain 3
- 93. Niveau – salle de bain 3
- 94. Nbre de salles de bain 4
- 95. Nbre de pièces – salle de bain 4
- 96. Niveau – salle de bain 4
- 97. Nbre de salles de bain 5
- 98. Nbre de pièces – salle de bain 5
- 99. Niveau – salle de bain 5
- 100. Salle familiale
- 101. Sous-sol
- 102. Foyer/poêle
- 103. Source de chaleur
- 104. Mode de chauffage
- 105. Climatisation
- 106. MIUF
- 107. Aspirateur central
- 108. Niveau de la buanderie
- 109. Ascenseur
- 110. Remarques aux clients
- 111. Suppléments
- 112. Nom du courtier inscripteur
- 113. Téléphone du courtier inscripteur
- 114. Télécopieur du courtier inscripteur
- 115. Vendeur 1
- 116. Téléphone du vendeur 1
- 117. Vendeur 2
- 118. Téléphone du vendeur 2
- 119. Commission du courtier collaborateur
- 120. Déclaration du vendeur sur la propriété
- 121. Certification énergétique
- 122. Cote énergétique
- 123. Renseignements sur les propriétés écoénergétiques
- 124. Permission de publier
- 125. Distribuer sur les portails en ligne
- 126. Afficher l'adresse sur Internet
- 127. Prise de contact après l'expiration

ANNEXE B

Engagement de non-divulgence

COMPTE TENU DU FAIT QUE j'ai reçu des documents en lien avec la demande dans le cadre de l'affaire *Commissaire de la concurrence c Toronto Real Estate Board*, dossier du Tribunal de la concurrence n° CT-2011-003, (les « renseignements confidentiels »), je soussigné(e) _____, de la ville de _____, dans _____ de _____, m'engage, par les présentes, de préserver la confidentialité des renseignements confidentiels.

Je m'engage à ne pas copier ou divulguer les renseignements confidentiels ainsi obtenus à une autre personne, sauf, selon le cas, a) aux membres de mon personnel directement impliqués dans la présente affaire et ayant signé une entente pratiquement identique à celle-ci; b) à l'avocat de la partie pour le compte de laquelle mes services ont été retenus, aux membres du cabinet d'avocats qui sont directement concernés par la présente demande et, dans le cas du commissaire, aux membres du personnel du commissaire directement concernés par la demande; et d) aux personnes autorisées par une ordonnance du Tribunal de la concurrence. Par ailleurs, je m'engage à ne pas utiliser les renseignements confidentiels ainsi obtenus à des fins autres que dans le cadre de la présente demande et de toute procédure connexe.

Je conviens qu'à l'issue de la présente demande et des procédures connexes, les renseignements confidentiels, et toutes les copies de ceux-ci, devront être traités conformément aux instructions de l'avocat de la partie qui a retenu mes services ou tel que prescrit par l'ordonnance du Tribunal de la concurrence. Je reconnais et conviens que l'issue de la présente demande et de toute procédure connexe ne me dispensera pas de l'obligation de préserver la confidentialité des renseignements confidentiels, conformément aux dispositions de la présente entente, sous réserve de toute autre ordonnance du Tribunal.

Je reconnais avoir été mis(e) au courant de l'ordonnance de confidentialité accordée par le Tribunal de la concurrence le _____ 2014 à cet égard, dont une copie est jointe au présent engagement, et j'accepte d'être lié(e) par lui. En outre, je reconnais et conviens que toute partie aura droit à une réparation par voie d'injonction afin d'empêcher les violations de la présente entente et d'en appliquer les modalités et les dispositions spécifiques, en plus de tout autre recours dont elle peut disposer en droit ou selon l'équité.

Dans l'éventualité où je serais tenu(e) par la loi de divulguer une partie des renseignements confidentiels, j'aviserai rapidement par écrit l'avocat de la partie pour le compte de laquelle mes services ont été retenus, afin que la partie qui a revendiqué la confidentialité des renseignements confidentiels puisse demander une ordonnance conservatoire ou un autre recours approprié. Quoi qu'il en soit, je fournirai uniquement la partie des renseignements confidentiels qui est exigée par la loi et je ferai de mon mieux pour m'assurer qu'elle sera traitée en toute confidentialité.

À la demande de la personne qui fournit les renseignements confidentiels, je l'informerai, sans tarder, du lieu où sont conservés ces documents. Une fois mes obligations remplies, je m'engage, à la demande et sur instruction de la personne qui a fourni les renseignements confidentiels, à détruire, retourner ou autrement aliéner tous les renseignements confidentiels que j'ai reçus ou produits, ayant été dûment autorisé(e) et invité(e) à le faire.

Par la présente, je m'en remets à compétence de la Cour fédérale du Canada et le Tribunal de la concurrence pour régler les différends qui découleraient du présent engagement.

FAIT le _____ jour de _____ 2014.

SIGNÉ, SCELLÉ ET DÉLIVRÉ

En présence de :
Témoin

AVOCATS

Pour le demandeur :

Le commissaire de la concurrence
John Rook
Emrys Davis

Pour le défendeur :

Le Toronto Real Estate Board
Donald Affleck, c.r.

Pour l'intervenante :

L'Association canadienne de l'immeuble
Sandra A. Forbes