

Competition Tribunal



Tribunal de la concurrence

Référence : *Commissaire de la concurrence c Toronto Real Estate Board*, 2012 Trib conc 12

N° de dossier : CT-2011-003

N° de document du greffe : 431

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

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

ET AFFAIRE CONCERNANT certaines règles, politiques et ententes relatives à la prestation des services de courtage immobilier résidentiel du système interagences du Toronto Real Estate Board.

ENTRE :

La commissaire de la concurrence
(demanderesse)

et

Le Toronto Real Estate Board
(défendeur)

et

**L'Association canadienne de l'immeuble et
Realtysellers Real Estate Inc**
(intervenantes)



Décision rendue sur le fondement du dossier
Devant le membre judiciaire : Monsieur le juge Phelan
Date de l'ordonnance : Le 20 mars 2012
Ordonnance signée par : Monsieur le juge Michael Phelan

ORDONNANCE SUR CONSENTEMENT

[1] VU la demande déposée par la commissaire de la concurrence (la « **commissaire** ») contre le défendeur, le Toronto Real Estate Board (« **TREB** »), en vue d'obtenir une ordonnance aux termes de l'article 79 de la *Loi sur la concurrence*, LRC 1985, c C- 34, dans sa version modifiée (la « **Loi** ») ;

[2] ET VU la demande de la commissaire visant l'obtention des données électroniques du système de service interagences (« **SIA** ») du TREB pour usage dans la présente instance ;

[3] 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 :

[4] Aux fins de la présente ordonnance,

a) « **expert indépendant** » s'entend d'un expert retenu par une partie qui (i) n'est pas un employé du TREB ou d'un de ses membres, (ii) n'était pas un employé du TREB ou d'un de ses membres au courant des 5 années précédant la date de la présente ordonnance, et (iii) n'est pas actuellement ni n'était un membre du TREB au courant des 5 années précédant la date de la présente ordonnance ;

b) « **instance** » s'entend de la demande aux termes de l'article 79 déposée par la commissaire à l'endroit du TREB, ainsi que toutes les requêtes et les demandes liées à celle-ci ;

c) « **parties** » désigne la commissaire et le TREB, et « **partie** » a un sens correspondant ;

d) « **tribunal** » désigne le Tribunal de la concurrence.

[5] En vertu du paragraphe 6 ci-dessous, le TREB doit remettre à la commissaire une copie électronique des données suivantes, au plus tard le 19 mars 2012 (et si elle est disponible plus tôt, la date à laquelle le TREB a remis ces données à son propre expert indépendant) :

a) les renseignements que renferme le système de SIA du TREB pour les champs énumérés dans l'annexe « A » de la présente ordonnance, pour la période s'étalant du 1^{er} janvier 2007 au 1^{er} février 2012 (les « **données du SIA** ») ;

b) les données relatives aux adhésions enregistrées dans les dossiers électroniques du TREB, soit le nom des membres, le permis initial ou la date d'adhésion des membres et le nom du courtier employé et de l'adresse de ce dernier (lorsque cette adresse est inscrite dans la base de données pour chaque membre en particulier), pour la période s'étalant du 1^{er} janvier 2007 au 1^{er} février 2012 (les « **données relatives à l'adhésion** »).

[6] Les données du SIA et les données relatives aux adhésions devront comprendre tout instrument, légende, instruction ou autre renseignement qui sera demandé et seront remises dans un format électronique (les avocats et les conseillers techniques discuteront ensemble avant la production des données pour convenir d'un format électronique précis,

suffisamment tôt pour assurer que la remise des données se produise conformément à la présente ordonnance), afin que les données du SIA et les données relatives aux membres puissent être lues, utilisées et mises en corrélation par la commissaire ou un ou plusieurs experts indépendants engagés dans la présente instance.

[7] Le TREB ne fournira aucune donnée additionnelle du système de SIA à l'expert indépendant qu'il a retenu, à moins de fournir ces mêmes données additionnelles à l'expert indépendant de la commissaire dans les deux jours ouvrables qui suivent la remise de ces données à son expert indépendant.

[8] Avant de remettre les données du SIA et les données relatives aux membres à la commissaire, le TREB peut désigner des champs particuliers des données du SIA comme étant confidentiels en vertu de la présente ordonnance, sur une base provisoire, en fournissant à l'avocat de la commissaire un avis écrit spécifiant les champs considérés comme étant « confidentiel-niveau A » et expliquant les motifs de cette désignation pour chacun d'entre eux.

[9] Après la remise des données du SIA et des données relatives aux membres, la commissaire et le TREB déploieront tous les efforts pour s'entendre sur la question de si les renseignements des champs désignés par le TREB (ou des parties de ceux-ci) devraient effectivement être traités comme étant « confidentiels-niveau A », ainsi que sur comment aborder ces champs confidentiels en tenant compte des intervenants et du public, au cours des étapes ultérieures de la présente instance et une fois que cette dernière sera terminée.

[10] Sous réserve d'une nouvelle ordonnance du Tribunal, du consentement entre les parties ou d'une exigence de la loi, les renseignements des champs désignés par le TREB en vertu de cette ordonnance seront traités comme étant « confidentiels-niveau A », et ne pourront être consultés que par (i) les avocats de la commissaire, du TREB et leurs personnels respectifs ; (ii) les experts indépendants et leurs employés respectifs qui ont été retenus par une ou l'autre des parties et qui ont signé l'engagement de confidentialité joint à la présente dans l'annexe « B » ; la commissaire et son personnel ; et (iv) le Tribunal.

[11] Si une partie ayant obtenu les données du SIA ou les données relatives aux membres se retrouve dans l'obligation légale de divulguer ou de transmettre les données du SIA ou les données relatives aux membres, en partie ou en totalité, à une personne qui n'est pas visée par la présente ordonnance, ou si une partie reçoit un avis écrit d'une personne qui a signé un engagement de confidentialité conforme à la présente ordonnance selon lequel elle est légalement tenue ou pourrait être contrainte de divulguer ou transmettre une partie ou la totalité des données du SIA et des données relatives aux membres à une personne qui n'est pas visée par la présente ordonnance, la partie ou la personne concernée devra alors en aviser le TREB sans délai afin qu'il puisse solliciter une ordonnance conservatoire ou une autre solution appropriée afin d'éviter que soient divulguées ou transmises les données du SIA ou les données relatives aux membres concernées.

[12] Les experts indépendants ne peuvent pas discuter des données du SIA ou des données relatives aux membres et ne peuvent pas les divulguer, les transmettre ou autrement en révéler le contenu à quiconque, directement ou indirectement, sauf

- a) aux personnes ayant l'autorisation de recevoir les données du SIA et les données relatives aux membres en vertu de la présente ordonnance, ou de toute autre ordonnance ultérieure du Tribunal ;

b) dans le cadre d'un rapport expert déposé à la présente instance, dans lequel les renseignements «confidentiels-niveau A» ont été agrégés ou expurgés conformément au contenu de la présente ordonnance ou d'une ordonnance ultérieure du Tribunal, ou encore dans le cadre d'un témoignage à l'audience de la présente instance ;

c) en vertu d'une ordonnance ou une décision ultérieure du Tribunal.

[13] Rien dans la présente ordonnance n'empêchera que les demandes suivantes puissent être présentées au Tribunal :

a) toute demande qu'une ordonnance de confidentialité soit délivrée pour protéger les données du SIA ou les données relatives aux membres désignées comme étant «confidentielles-niveau A» en vertu de la présente ordonnance ;

b) toute demande d'ordonnance visant à changer la désignation des champs que le TREB a désignés comme étant «confidentiels-niveau A» en vertu de la présente ordonnance, y compris le retrait d'une telle désignation ;

c) toute demande qu'une ordonnance soit délivrée ou qu'une décision soit rendue afin de désigner un rapport d'expert ou un autre élément de preuve comme étant «confidentiel-niveau A», en partie ou en totalité ;

d) toute demande qu'une ordonnance soit délivrée ou qu'une décision soit rendue concernant le processus à adopter en ce qui a trait à la signification et au dépôt des rapports d'expert et des autres éléments de preuve renfermant des renseignements désignés comme étant «confidentiels-niveau A», y compris les demandes qui se rapportent aux droits des intervenants de consulter les versions non expurgées de ces rapports et de ces éléments de preuve ;

et le contenu de cette ordonnance ne comportera aucun préjudice envers les arguments qui seront présentés dans de telles demandes ou dans le cadre de l'audience de la présente instance.

[14] Le fait de désigner un champ des données du SIA comme étant «confidentiel-niveau A» en vertu de la présente ordonnance n'a pas pour autant effet de désigner l'entièreté d'un rapport d'expert, d'un témoignage d'expert ou d'un mandat de vente ayant été présenté ou déposé à la présente instance comme étant «confidentiel-niveau A».

[15] Tout dépôt au Tribunal de documents, de rapports d'expert ou de recueils renfermant des données du SIA ou des données relatives aux membres désignées comme étant «confidentiel-niveau A» doit être accompagné d'une version expurgée qui pourra être distribuée au public. Avant de remettre un tel élément de preuve à une personne autre qu'une partie ou avant de le rendre public en le déposant auprès du Tribunal, la commissaire et le TREB doivent prendre les mesures nécessaires pour expurger des documents toutes les parties renfermant des renseignements qui ont été désignés comme confidentiels dans le cadre de la présente ordonnance, ou alors les agréger, afin de respecter les motifs fournis par le TREB au paragraphe 5 ci-dessus justifiant la désignation, de sorte que les éléments de preuve puissent être déposés publiquement auprès du Tribunal.

[16] Une fois l'instance et tous les appels terminés :

a) toutes les données du SIA et toutes les données relatives aux membres, dans leurs versions originales telles que remises à la commissaire en vertu de la présente ordonnance, devront, à l'exception des données possédées par la commissaire et son personnel, être détruites ou retournées au TREB, à moins que le TREB ne déclare, par écrit, qu'il est possible d'en disposer autrement ;

b) tous les jeux de données et tous les documents renfermant des données brutes en forme désagrégée extraite des données du SIA ou des données relatives aux membres produites dans le cadre de la présente ordonnance doivent être détruits, à l'exception des renseignements bruts en la possession de la commissaire, de son personnel ou de son avocat ;

c) les versions non publiques des rapports, des analyses ou tout autre renseignement écrit renfermant des données relatives aux membres ou des données du SIA désignées comme étant de « niveau confidentiel A » dans le cadre de la présente ordonnance continueront d'être traité comme tel en vertu de la présente ordonnance, sous réserve d'une ordonnance ultérieure du Tribunal ou de la cour.

[17] La présente ordonnance est assujettie aux futures directives du Tribunal et pourrait être modifiée par une ordonnance du Tribunal.

FAIT à Ottawa, ce 20^e jour de mars 2012.
SIGNÉ au nom du Tribunal par le juge Phelan.

(s) Michael L. Phelan

ANNEXE A

1. Numéro du SIA
2. Prix de vente/de location
3. Dernier sommaire
4. p. 100 du prix vendu (ou loué) par rapport au prix sur le marché
5. Jours sur le marché
6. Total des salles de bain
7. Date de la vente/location
8. Date de clôture
9. Date de la dernière mise à jour
10. Prix original
11. Courtage en collaboration
12. Vendeur collaborateur 1
13. Vendeur collaborateur 2
14. Case (O/N) de la clause d'exemption
15. Clause d'exemption (heures)
16. Boîte de dialogue sur l'état vendu/loué
sous conditions
17. Date d'échéance des conditions de la vente/location
18. Conditions de la location (boîte de dialogue)
19. N° du NIP
20. Secteur
21. Municipalité
22. Communauté
23. Municipalité à l'extérieur de la région
24. Numéro de rue
25. Nom de la rue
26. Abréviations pour le type de rue
27. Direction de la rue (Est, Nord, Sud, Ouest)
28. Appartement/local
29. Code postal
30. En bordure de (NSEO)
31. Description légale
32. Façade du terrain
33. Profondeur du terrain
34. Code de taille du terrain
35. Irrégularités du terrain
36. Superficie en acres
37. Zonage
38. Voie/rues transversales
39. Page de la carte
40. Colonne de la carte
41. Rangée de la carte
42. Province

43. Prix courant
44. Impôts
45. Année d'imposition
46. Évaluation
47. Année de l'évaluation
48. Date du contrat
49. Date d'échéance
50. Date de possession
51. Période d'occupation des lieux sans bail
52. Type
53. Modèle
54. Extérieur
55. Frais mensuels supplémentaires
56. Type de garage
57. Espaces garage
58. Entrée
59. Espaces de stationnement
60. Piscine
61. Eau
62. Aqueducs
63. Retraite
64. Équipée pour les handicaps physiques
65. Désignation spéciale
66. Âge approximatif
67. Superficie en pieds carrés approximative
68. Caractéristiques de la propriété
69. Autres structures
70. Types de sources d'eau
71. Ferme/agriculture
72. Bord de l'eau
73. Services — câble
74. Services — hydro
75. Services — aqueducs
76. Services — gaz
77. Services — eau municipale
78. Services — téléphone
79. Chambres
80. Chambres + (celles sous le niveau du sol)
81. Chambres à coucher
82. Chambres à coucher + (celles sous le niveau du sol)
83. Cuisines
84. Cuisines + (celles sous le niveau du sol)
85. Toilette n° 1
86. Nombre de morceaux des toilettes 1
87. Étage des toilettes 1
88. Toilette n° 2

89. Nombre de morceaux des toilettes 2
90. Étage des toilettes 2
91. Toilette n° 3
92. Nombre de morceaux des toilettes 3
93. Étage des toilettes 3
94. Toilettes n° 4
95. Nombre de morceaux des toilettes 4
96. Étage des toilettes 4
97. Toilette n° 5
98. Nombre de morceaux des toilettes 5
99. Étage des toilettes 3
100. Salle de séjour
101. Sous-sol
102. Foyer/poêle à bois
103. Sources de chaleur
104. Type de chaleur
105. Climatisation
106. MIUF
107. Aspirateur central
108. Étage de la salle de lavage
109. Ascenseur/plate-forme élévatrice
110. Remarques aux clients
111. Extras
112. Liste des noms des courtiers
113. Liste des n° de téléphone des courtiers
114. Liste des n° de télécopieur des courtiers
115. Vendeur 1
116. Téléphone du vendeur 1
117. Vendeur 2
118. Téléphone du vendeur 2
119. Commission du courtage en collaboration
120. Déclaration de renseignements sur la propriété du vendeur
121. Certification énergétique
122. Niveau de certification
123. Déclaration de renseignements sur l'aspect écologique de la propriété
124. Autorisation de faire l'annonce
125. Distribution sur les portails en ligne
126. Afficher l'adresse sur internet
127. Contacter après échéance

ANNEXE « B »

Entente de confidentialité

COMPTE TENU de la réception de documents en rapport avec la demande faite dans le cadre de l'affaire *Commissaire de la concurrence c Toronto Real Estate Board*, n° de dossier du Tribunal CT-2011-003, avant qu'une ordonnance de confidentialité ne soit délivrée par le Tribunal ou qu'une entente ne soit conclue entre les parties à l'égard de cette instance en ce qui a trait à la confidentialité (les « **renseignements confidentiels** »), Je, _____, de ou d' [ville] _____, du (de la ou de l') [province/état] _____ du (ou des) [pays] _____, m'engage, par les présentes, à préserver la confidentialité de tout renseignement confidentiel que j'obtiens jusqu'à ce qu'une ordonnance de confidentialité soit délivrée ou qu'une entente ultérieure entre les parties soit conclue et vienne remplacer ou modifier le présent engagement.

Je m'engage à ne reproduire aucun renseignement confidentiel que j'ai obtenu et à ne les communiquer à quiconque, à l'exception a) des membres de mon personnel qui participent directement à la présente affaire et qui ont signé un engagement sensiblement semblable à celui-ci ; b) de l'avocat de la partie au nom de laquelle j'ai été retenu, aux membres du cabinet de celui-ci qui participent activement à la présente demande et, en ce qui concerne la commissaire, aux membres de son personnel qui participent directement à cette demande ; c) des autres experts qui ont été retenus au nom de la même partie pour laquelle j'ai été retenu et qui ont signé un engagement de confidentialité semblable ; et d) aux personnes autorisées en vertu d'une ordonnance du Tribunal de la concurrence. Je n'utiliserai pas non plus les renseignements confidentiels ainsi obtenus à des fins qui ne relèvent pas de la présente demande ou d'une instance connexe.

À l'issue de la présente demande et de toute instance connexe, j'accepte que tous les renseignements confidentiels et toutes les copies de ceux-ci soient traités conformément aux instructions de l'avocat de la partie qui a retenu mes services ou tel que prescrit par ordonnance du Tribunal de la concurrence. Je reconnais et accepte que la fin de la présente demande et de toutes les instances connexes ne me libère pas de mon obligation de préserver la confidentialité des renseignements confidentiels, conformément aux dispositions du présent engagement, sous réserve d'une ordonnance ultérieure du Tribunal.

Je reconnais que j'ai pris connaissance de l'ordonnance prononcée par le Tribunal de la concurrence le 20 mars 2012 à cet égard, une copie de laquelle est jointe au présent engagement, en vertu duquel j'accepte d'être lié. Je reconnais et accepte également que toutes les parties ont le droit de recourir à l'injonction afin d'éviter la violation du présent engagement et particulièrement afin d'en appliquer les modalités et les dispositions, en plus de tout autre recours auquel elles ont droit en vertu de la loi ou en équité.

Si je suis tenu, par la loi, de communiquer un renseignement confidentiel, j'enverrai sans délai un avis écrit à l'avocat de la partie au nom de laquelle mes services ont été retenus, afin que la partie ayant revendiqué la confidentialité du renseignement confidentiel puisse solliciter une ordonnance conservatoire ou une autre solution appropriée. En tout état de cause, je ne divulguerai que la portion des renseignements confidentiels requise par la loi et je ferai tous les efforts raisonnables pour obtenir une assurance fiable que les renseignements divulgués seront traités comme renseignements confidentiels.

À la demande de la personne qui m'a fourni les renseignements confidentiels, je lui indiquerai dans les plus brefs délais l'endroit où je les conserve. Une fois que mes services ne seront plus nécessaires, à la demande et selon les instructions de la personne qui m'a fourni les renseignements confidentiels, je m'engage à détruire, renvoyer ou autrement disposer des renseignements confidentiels que j'ai obtenus ou que j'ai créés après en avoir reçu la demande et l'autorisation.

Par la présente, je m'en remets à la compétence de la Cour fédérale et du Tribunal de la concurrence pour régler tout différend découlant du présent engagement.

FAIT le _____ jour de _____, 2012.

SIGNÉ, SCELLÉ ET DÉLIVRÉ

En présence de :

Témoin

AVOCATS :

Pour la demanderesse :

La commissaire de la concurrence :

John F. Rook
Andrew D. Little
Roger Nassrallah

Pour le défendeur :

Le Toronto Real Estate Board

Donald S. Affleck
Renai E. Williams