

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 faite 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 en vertu de l’article 105 de la *Loi sur la concurrence*.

ENTRE :

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

LA COMMISSAIRE DE LA CONCURRENCE

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^e 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 inscrit 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 inscrit fournira au vendeur sera déterminée par l'entente conclue entre l'AGENT IMMOBILIER/le bureau de courtage inscrit 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 (Québec) 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 (Ontario) 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 (Ontario) 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 (Ontario) 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 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

par Nom : **Pierre Beauchamp**

Titre : **Chef de la direction de L'ACI**