

Tribunal de la concurrence



Competition Tribunal

TRADUCTION OFFICIELLE

Référence: *La commissaire de la concurrence c L'Association canadienne de l'immeuble*,
2010 Trib Conc 12

N° de dossier : CT-2010-002

N° de document du greffe : 0070

DANS L'AFFAIRE de la *Loi sur la concurrence*, L.R.C. 1985, ch. C-34, et ses modifications;

ET DANS L'AFFAIRE d'une demande présentée par la commissaire de la concurrence conformément à l'article 79 de la *Loi sur la concurrence*;

ET DANS L'AFFAIRE concernant certaines règles, certains règlements et certaines politiques de L'Association canadienne de l'immeuble.

ENTRE :

La commissaire de la concurrence
(demanderesse)

et

L'Association canadienne de l'immeuble
(défenderesse)

et

National FSBO Network Inc.
(personne demandant l'autorisation d'intervenir)



Date de l'audience : 20100630

Juge président l'audience : M^{me} la juge Simpson (présidente)

Date des motifs et de l'ordonnance : 8 juillet 2010

Motifs et ordonnance signés par : M^{me} la juge S. J. Simpson

**MOTIFS ET ORDONNANCE ACCUEILLANT LA REQUÊTE EN AUTORISATION
D'INTERVENIR PRÉSENTÉE PAR NATIONAL FSBO NETWORK INC.**

[1] National FSBO Network Inc. (« NFN ») a déposé une requête en autorisation d'intervenir dans le cadre de procédures intentées par la commissaire de la concurrence (la « commissaire ») contre l'Association canadienne de l'immeuble (l'« ACI ») conformément à l'article 79 de la *Loi sur la concurrence*, L.R.C. 1985, ch. C-34 (la « Loi »).

I. CONTEXTE

[2] Dans sa demande déposée le 8 février 2010, la commissaire allègue que l'ACI abuse de sa position dominante sur le marché des services de courtage immobilier commercial et résidentiel. L'ACI détient le Service inter-agences (« S.I.A. ») qui fournit aux membres de l'ACI une liste informatisée et complète des maisons en vente partout au Canada. L'ACI détient également les marques de commerce MLS & Dessin (conjointement « S.I.A. et ses marques de commerce connexes »).

[3] La commissaire soutient également que l'ACI impose des restrictions d'exclusivité aux chambres immobilières membres lorsqu'elle les autorise à utiliser le S.I.A. et ses marques de commerce connexes. Selon la commissaire, ces restrictions diminuent ou empêchent sensiblement la concurrence en excluant la concurrence de la part de courtiers et de tiers souhaitant offrir une gamme de services réduite à leurs clients, y compris de [TRADUCTION] « simples affichages » ou des services offrant un « accès unique aux inscriptions sur le S.I.A. ». La commissaire demande au Tribunal de prononcer une ordonnance interdisant à l'ACI d'imposer directement ou indirectement de telles restrictions.

[4] L'ACI nie les allégations de la commissaire. Elle fait valoir, notamment, que ses règlements permettent d'offrir une série d'options en matière de services de courtage immobilier, y compris la possibilité de conclure des contrats comprenant la prestation de services minimaux, des taux de commission avantageux et des produits rémunérés à l'acte.

[5] NFN, qui sollicite le statut d'intervenant, offre un type de service comme le « S.I.A. » pour les entreprises oeuvrant dans le domaine de la [TRADUCTION] « vente privée » partout au Canada. M. Stephen Skelly, vice-président des opérations de NFN, déclare dans son affidavit que NFN a été constituée en personne morale pour [TRADUCTION] « combler un vide au sein du marché de la “ vente privée ” en créant un réseau d'affichage national pour les entreprises de vente privée, qui équivaldrait au S.I.A. de l'Association canadienne de l'immeuble et le compléterait. »

[6] NFN ne demande l'autorisation d'intervenir que pour déposer l'affidavit de M. Skelly concernant le rôle des entreprises de vente privée au sein du marché canadien de l'immobilier, les services qu'elles fournissent, les honoraires pour la prestation de tels services et les renseignements sur la part de marché de ces entreprises.

[7] La commissaire n'appuie pas la requête en autorisation d'intervenir; elle affirme que NFN n'est pas directement touchée par la présente procédure parce qu'elle ne participe pas au marché de produit pertinent. L'ACI ne conteste pas la requête et affirme que si l'autorisation est accordée, elle devrait avoir le droit d'interroger préalablement NFN et d'obtenir des documents au préalable concernant NFN. De plus, l'ACI fait valoir que si NFN est autorisée à intervenir et à

produire une preuve écrite, le Tribunal doit ordonner que le document produit sous serment soit communiqué au plus tard à la date à laquelle les parties sont tenues d'échanger leurs déclarations de témoins et que l'ACI soit autorisée à interroger M. Skelly à l'audience.

II. LA LOI

[8] Le paragraphe 9(3) de la *Loi sur le Tribunal de la concurrence*, L.R. 1985, ch. 19 (2^e suppl.) est ainsi rédigé :

Toute personne peut, avec l'autorisation du Tribunal, intervenir dans les procédures se déroulant devant celui-ci, sauf celles intentées en vertu de la partie VII.1 de la *Loi sur la concurrence*, afin de présenter toutes observations la concernant à l'égard de ces procédures.

[9] Dans *Commissioner of Competition c. Canadian Waste Services Holdings Inc.*, 2000 Trib. conc. 10, le Tribunal a conclu que pour obtenir le statut d'intervenant, l'ensemble des conditions suivantes doivent être présentes :

[TRADUCTION]

- a) La question censée toucher la personne demandant l'autorisation d'intervenir doit être une question sur laquelle l'examen du Tribunal peut légitimement porter ou être une question suffisamment pertinente relevant du mandat du Tribunal (voir *Director of Investigation and Research c. Air Canada* 1992 CanLII 2035 (C.T.), (1992), 46 C.P.R. (3d) 184, p. 187, [1992], C.C.T.D. No. 24 (QL)).
- b) La personne demandant l'autorisation d'intervenir doit être directement touchée. Le mot « touchée », qui a été interprété dans *Air Canada*, précité, signifie « directement touchée ».
- c) Toutes les observations présentées par une personne demandant l'autorisation d'intervenir doivent être liées à une question soulevée expressément par la commissaire (voir *Tele-Direct*, précité au paragraphe 2).
- d) Enfin, la personne qui demande l'autorisation d'intervenir doit apporter une perspective particulière qui aidera le Tribunal à trancher les questions dont il est saisi (voir *Washington c. Director of Investigation and Research*, [1998] C.C.T.D. No. 4 (QL) (Trib. conc.)).

III. ANALYSE

[10] Au paragraphe 2 de l'avis de demande de la commissaire, il est écrit que [TRADUCTION] « bien qu'il existe d'autres options pour mettre en marché une maison en vente, comme une publicité dans les journaux, elles ne constituent pas des solutions de rechange adéquates à une

inscription au S.I.A. ». De plus, au paragraphe 30, on peut lire que « pour la majorité des vendeurs de maisons, il n'existe pas d'autre solution raisonnable aux services de courtage immobilier ».

[11] Selon le Tribunal, la preuve se rapportant aux activités de NFN pourrait être révélatrice en ce qui concerne la question de savoir si la pratique a eu une incidence sur la concurrence dans un marché en vertu de l'alinéa 79(1)c) de la Loi. En conséquence, les volets a) et c) du critère ci-dessus ont été respectés.

[12] Le Tribunal a également conclu qu'à titre de concurrente de l'ACI, NFN sera directement touchée par toute ordonnance visant l'exploitation du S.I.A. de l'ACI. L'exigence du volet b) est donc respectée.

[13] Enfin, le Tribunal est convaincu que NFN apporte une perspective particulière que la commissaire n'a pas abordée. Compte tenu de cette conclusion, le volet d) du critère est respecté.

POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL ORDONNE CE QUI SUIT :

[14] Au plus tard à la date qui sera fixée dans une ordonnance future, M. Skelly déposera au Tribunal un affidavit et le signifiera à la commissaire et à l'ACI. Cet affidavit pourra décrire les activités de NFN et des entreprises de vente privée et pourra inclure tout commentaire de sa part au sujet de la réparation demandée par la commissaire. M. Skelly pourra joindre tout document pertinent à titre de pièce à son affidavit.

[15] À une date qui sera déterminée dans une ordonnance future, M. Skelly comparaitra devant le Tribunal pour être contre-interrogé sur son affidavit.

[16] Aucuns dépens ne sont adjugés.

FAIT à Ottawa, ce 8^e jour de juillet 2010.

SIGNÉ au nom du Tribunal par la présidente.

(s) Sandra J. Simpson

COMPARUTIONS

Pour la demanderesse :

La commissaire de la concurrence

Andrew D. Little
Roger Nassrallah

Pour la défenderesse :

L'Association canadienne de l'immeuble

Katherine Kay
Mark E. Walli

Pour la personne demandant l'autorisation d'intervenir :

National FSBO Network Inc.

Stephen J. Skelly