

Tribunal de la concurrence



Competition Tribunal

TRADUCTION OFFICIELLE

Référence: *La commissaire de la concurrence c L'Association canadienne de l'immeuble*,
2010 Trib conc 11
N° de dossier : CT-2010-002
N° de document du greffe : 0069

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

Lawrence Mark Dale
(personne demandant l'autorisation d'intervenir)



Date de l'audience : 20100630

Juge présidant 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 REJETANT LA REQUÊTE EN AUTORISATION
D'INTERVENIR PRÉSENTÉE PAR M. DALE**

[1] M. Lawrence Mark Dale 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.

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] M. Dale, la personne sollicitant le statut d'intervenant, est cofondateur de Realtysellers (Ontario) Limited (« Realtysellers ») et faisait partie de la haute direction. Il est également un ancien membre de l'ACI. Bien qu'il soit avocat, il a précisé qu'il sera représenté par un avocat si on l'autorise à intervenir.

[6] La commissaire a mentionné Realtysellers au paragraphe 44 de son avis de demande :

[TRADUCTION]

En raison des restrictions du S.I.A., au moins un courtier a quitté le marché en question. En novembre 2006, Realtysellers de Toronto a suspendu ses activités en prévision de l'imposition des restrictions du S.I.A. Avant cela, Realtysellers offrait

des forfaits de services variés aux consommateurs, y compris un service offrant un [TRADUCTION] « accès unique aux inscriptions sur le S.I.A. ».

[7] M. Dale affirme dans sa requête en autorisation d'intervenir que [TRADUCTION] « l'ACI et ses membres ont déployé des efforts concertés » en vue de ruiner Realtysellers. Si le Tribunal accorde la réparation demandée par la commissaire, M. Dale déclare qu'il a l'intention de revenir en affaires en offrant des services de courtage non traditionnels dans plusieurs domaines qui feront directement concurrence avec des membres de l'ACI.

[8] M. Dale appuie la thèse de la commissaire de façon générale et demande à être autorisé de participer aux procédures de la manière suivante : (i) participer aux procédures en étant présent et en faisant des observations lors des requêtes, des conférences préparatoires et de l'instruction de la demande; (ii) examiner les transcriptions de l'interrogatoire préalable et avoir accès aux documents s'y rapportant; (iii) examiner et faire des copies des documents énumérés dans tout affidavit de documents; (iv) produire sa propre preuve factuelle à l'audience après la commissaire; (v) contre-interroger les témoins après la commissaire; (vi) présenter une argumentation et des observations finales écrites et orales.

[9] La commissaire ne s'oppose pas à la requête en autorisation d'intervenir de M. Dale, mais conteste l'étendue de sa participation proposée. L'ACI conteste la requête. L'ACI allègue que M. Dale n'est pas directement touché par les questions en litige et qu'il n'apporte à cet égard aucune perspective particulière qui pourrait aider le Tribunal.

[10] Subsidiairement, l'ACI affirme que la participation de M. Dale devrait être limitée parce que Realtysellers et M. Dale ont un long historique de poursuites contre l'ACI et le Toronto Real Estate Board, allégation à laquelle souscrit la commissaire. Toutefois, compte tenu de la décision prise par le Tribunal de refuser la demande d'autorisation, il n'est pas nécessaire d'énoncer les restrictions proposées par l'ACI et la commissaire.

II. LA LOI

[11] 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.

[12] 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

[13] Le Tribunal n'est pas convaincu, au vu des documents déposés par M. Dale, que celui-ci présente une perspective particulière qui aidera le Tribunal à trancher la présente affaire. M. Dale dit simplement qu'il a un intérêt différent dans l'affaire et qu'il a une perspective différente à apporter en l'espèce puisqu'il est un homme d'affaires issu du secteur privé et que la commissaire, qui est issue de la fonction publique, a comme objectif de servir l'intérêt public. Cette simple déclaration n'est pas suffisante pour répondre au volet d) du critère ci-dessus. M. Dale reconnaît également qu'il appuie généralement la position de la commissaire et ne fournit aucun exemple de sujets où leur opinion diffère.

[14] Quoiqu'il en soit, le Tribunal pourra bénéficier des éléments de preuve de M. Dale. Durant leurs plaidoiries, l'avocat de M. Dale et l'avocat de la commissaire ont indiqué que la commissaire citera M. Dale à titre de témoin.

[15] Compte tenu de l'ensemble des circonstances, le Tribunal a exercé son pouvoir discrétionnaire de rejeter la requête en autorisation d'intervenir présentée par M. Dale.

POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL ORDONNE CE QUI SUIVIT :

[16] La requête en autorisation d'intervenir présentée par M. Dale est rejetée.

[17] Aucuns dépens ne sont adjugés.

[18] La déclaration de M. Dale à titre de témoin peut inclure des éléments de preuve d'un point de vue commercial portant sur l'efficacité de l'ordonnance proposée par la commissaire.

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

SIGNÉ au nom du Tribunal par la présidente.

(s) Sandra J. Simpson

Traduction certifiée conforme
Mélanie Lefebvre, LL.B.

COMPARUTIONS :

Pour la demanderesse :

La commissaire de la concurrence

Andrew D. Little
Roger Nassrallah

Pour la défenderesse :

L'Association canadienne de l'immeuble

Katherine L. Kay
Mark E. Walli

Pour la personne demandant l'autorisation d'intervenir :

Lawrence Mark Dale

Mark Nicholson
Chris Hersh