



Décision de télécom CRTC 2022-148

Version PDF

Ottawa, le 8 juin 2022

Dossier public : 8622-R28-202105304

Rogers Communications Canada Inc. – Demande d'accès non discriminatoire et en temps opportun, selon des modalités raisonnables, à l'immeuble à logements multiples situé au 70, avenue Yorkville à Toronto (Ontario)

Le Conseil conclut que Rogers Communications Canada Inc. (RCCI) s'est vue refuser l'accès selon des modalités raisonnables, au 70, avenue Yorkville à Toronto (Ontario) [70, avenue Yorkville], un immeuble à logements multiples (ILM) appartenant à Lixio Investments Limited.

Le Conseil **approuve, en partie**, la demande de RCCI d'obtenir l'accès en temps opportun et selon des modalités raisonnables au 70, avenue Yorkville, aux fins de la mise en place, de l'exploitation, de la réparation, de l'entretien et du remplacement des installations de transmission et de l'équipement de télécommunication auxiliaire. Conformément aux pouvoirs que lui confère l'article 24 de la *Loi sur les télécommunications*, le Conseil fait respecter la condition d'accès aux ILM, telle qu'elle est énoncée dans la décision de télécom 2003-45. Des mesures réglementaires de plus en plus strictes entreront en vigueur **30 jours** et **45 jours** suivant la date de publication de la présente décision, à moins que RCCI ne signale qu'elle ait obtenu l'accès, en temps opportun et selon des modalités raisonnables.

Le Conseil **ordonne** à toutes les entreprises de services locaux et toutes les entreprises fournissant des services Internet desservant les occupants du 70, avenue Yorkville, y compris Bell Canada et Distributel Communications Limited, de fournir à leurs clients de l'immeuble une copie de la présente décision par la poste dans les **cinq jours** suivant la publication de la présente décision afin de faire en sorte que les occupants soient au courant de toute répercussion potentielle sur leurs services de télécommunication.

Contexte

1. Dans la décision de télécom 2003-45, le Conseil a établi le cadre d'accès aux immeubles à logements multiples (ILM), dans lequel il a souligné l'importance de faciliter la concurrence et précisé que les utilisateurs finals devraient avoir le droit d'accéder au fournisseur de services de télécommunication (FST) de leur choix, quel que soit le type de logement. Le Conseil a également établi des lignes directrices afin d'aider les propriétaires d'immeubles et les entreprises de services locaux (ESL) à négocier des conditions d'accès justes et rapides aux ILM.
2. Au paragraphe 141 de cette décision, le Conseil a établi la condition d'accès aux ILM, qui énonce ce qui suit :

Par conséquent, conformément aux pouvoirs que lui confère l'article 24 de la *Loi [sur les télécommunications]*, le Conseil exige que la fourniture d'un service de télécommunication par une ESL dans un ILM soit assujettie à la condition voulant que les ESL qui souhaitent desservir des utilisateurs finals dans cet ILM puissent y avoir accès rapidement au moyen d'une revente, d'installations louées ou de leurs propres installations, selon leur choix, et selon des modalités et des conditions raisonnables (condition d'accès aux ILM).

3. Dans la politique réglementaire de télécom 2021-239, le Conseil a étendu la condition d'accès aux ILM et les obligations associées à toutes les entreprises fournissant des services Internet (entreprises FSI) qui fournissent des services aux utilisateurs finals dans les ILM.
4. Dans les décisions de télécom 2003-45 et 2021-239, le Conseil a indiqué qu'il prendrait les mesures supplémentaires, le cas échéant, de manière à faire en sorte que toutes les ESL puissent fournir des services de télécommunication dans un ILM. En particulier, le Conseil a précisé qu'il serait disposé, dans des circonstances appropriées, à publier une ordonnance en vertu de l'article 42 de la *Loi sur les télécommunications (Loi)*, et d'assortir celle-ci de telles modalités, comme une indemnisation ou autre, que le Conseil estime justes et indiquées.

70, avenue Yorkville

5. Rogers Communications Canada Inc. (RCCI) a indiqué dans sa demande en vertu de la Partie 1 qu'elle a mis en place des installations et commencé à fournir des services de télécommunication en 1984 à un ILM situé au 70, avenue Yorkville, à Toronto (Ontario) [70, avenue Yorkville].
6. RCCI a déclaré que Lixio Investments Limited (Lixio) est le propriétaire enregistré du 70, avenue Yorkville depuis avant que RCCI ne mette en place des installations de télécommunication sur les lieux. Lixio a signalé qu'elle n'a pas connaissance des installations existantes de RCCI dans l'immeuble ni des occupants de l'immeuble qui sont desservis par ces installations.
7. Lixio et RCCI ont toutes deux confirmé qu'il n'y a pas d'entente d'accès à l'immeuble, et RCCI a fait valoir que Lixio refuse l'accès au 70, avenue Yorkville à RCCI depuis plusieurs années.
8. Selon RCCI, c'est en octobre 2020 qu'elle a pris connaissance pour la première fois de problèmes de bruit qu'elle soupçonnait provenir de ses installations de télécommunication mises en place au 70, avenue Yorkville. RCCI a indiqué qu'elle a confirmé que les problèmes de bruit provenaient de ses installations dans l'immeuble après une enquête menée en décembre 2020. RCCI a ajouté qu'elle a commencé à demander l'accès au 70, avenue Yorkville. Toutefois, le gestionnaire immobilier de Lixio a refusé à plusieurs reprises les demandes de RCCI en vue d'accéder à l'immeuble.

9. RCCI a indiqué qu'elle souhaitait avoir accès au 70, avenue Yorkville afin d'effectuer des travaux de mise en place, d'entretien et de réparation de ses installations de transmission existantes dans l'immeuble. RCCI a ajouté que l'impossibilité d'accéder au 70, avenue Yorkville avait des répercussions négatives sur la qualité des services fournis à 10 clients de RCCI dans l'immeuble.
10. RCCI a indiqué qu'en décembre 2020, une solution de contournement technique temporaire a été mise en œuvre afin de maintenir une certaine qualité de service aux clients qui sont desservis par les installations. RCCI a ajouté que la conséquence de cette solution de contournement a été une augmentation de la congestion avec des services qui fonctionnent actuellement de manière intermittente et détériorée. Selon RCCI, ces problèmes pourraient être réglés rapidement si on lui accordait l'accès au 70, avenue Yorkville.
11. RCCI a souligné qu'en juin 2021, un représentant de Lixio lui a dit qu'elle ne serait pas autorisée à entrer au 70, avenue Yorkville sans une entente d'accès écrite et signée. RCCI a ajouté qu'elle a communiqué sa volonté de conclure une telle entente avec Lixio. Le 23 juin 2021, RCCI a envoyé un courriel au représentant pour l'informer de la condition d'accès aux ILM et lui a fourni une ébauche d'une entente d'accès à l'immeuble pour examen.
12. Selon RCCI, le représentant de Lixio a envoyé une réponse par courriel le 30 juin 2021, affirmant que tout accès préalable à l'immeuble par RCCI devait être fondé sur des prétextes et ne résultait pas de l'autorisation ni de l'indemnisation des propriétaires de l'immeuble. RCCI a fait valoir que le représentant de Lixio a encouragé RCCI à chercher des recours juridiques et a conclu en disant que Lixio communiquerait avec le Conseil afin de lui demander un avis écrit sur la question. Selon RCCI, le représentant de Lixio a refusé de poursuivre le dialogue avec RCCI.
13. RCCI a déclaré que le 13 juillet 2021, ses représentants légaux ont envoyé à Lixio une lettre de mise en demeure, dans laquelle elle a réitéré sa demande d'accès immédiat au 70, avenue Yorkville et a ajouté qu'un refus d'accès constituerait une violation du cadre d'accès aux ILM.
14. Les représentants légaux de RCCI ont également informé Lixio, dans la mise en demeure du 13 juillet, qu'au cours du mois précédent, la détérioration des services qu'elle fournit au moyen des installations de télécommunication situées au 70, avenue Yorkville s'était poursuivie et avait désormais des répercussions sur les clients de RCCI à l'extérieur de l'immeuble.
15. RCCI a indiqué que ses clients qui résident au 70, avenue Yorkville et les clients que RCCI dessert dans les propriétés voisines sont alimentés par le même nœud de service, qui est situé à l'extérieur de l'immeuble. Les problèmes de bruit provenant des installations du RCCI situées à l'intérieur du 70, avenue Yorkville avaient des répercussions sur le nœud de service. RCCI a mentionné dans la lettre de mise en demeure, qu'au cours des derniers jours, la détérioration avait maintenant des répercussions sur les services non seulement des 10 clients de RCCI au

70, avenue Yorkville, mais aussi de plus de 300 clients de RCCI dans les ILM et propriétés unifamiliales environnantes.

16. RCCI a fait valoir que le représentant de Lixo a répondu le 14 juillet 2021, demandant à RCCI de cesser et de s'abstenir de toute tentative d'accès pour quelque raison que ce soit au 70, avenue Yorkville. RCCI a ajouté qu'elle n'avait pas reçu de réponse supplémentaire de la part de Lixo.
17. RCCI a indiqué qu'elle ne connaissait pas l'identité des autres FST qui pourraient actuellement desservir le 70, avenue Yorkville. Le personnel du Conseil a envoyé une demande de renseignements le 8 avril 2022 afin de recueillir des renseignements supplémentaires sur les services de FST fournis aux occupants du 70, avenue Yorkville. Bell Canada et Distributel Communications Limited (Distributel) ont toutes deux confirmé qu'elles fournissent des services aux occupants du 70, avenue Yorkville.

Demande

18. Le 5 août 2021, RCCI a déposé une demande de décision accélérée. Elle a demandé au Conseil de publier :
 - une déclaration indiquant que Lixo refuse l'accès en temps opportun au 70, avenue Yorkville, selon des modalités raisonnables, contrairement au cadre d'accès aux ILM du Conseil;
 - une ordonnance selon laquelle RCCI doit se voir accorder un accès non discriminatoire en temps opportun et selon des modalités raisonnables, au 70, avenue Yorkville afin de mettre en place, d'exploiter, d'entretenir et de remplacer des installations de transmission et de l'équipement de télécommunication auxiliaire;
 - une ordonnance pour que les autres entreprises cessent immédiatement de fournir des services au 70, avenue Yorkville, à moins que RCCI n'ait également accès en temps opportun, selon des modalités raisonnables;
 - toute autre mesure de redressement que le Conseil peut estimer comme juste et raisonnable dans les circonstances.
19. Le personnel du Conseil a envoyé une lettre à Lixo et à RCCI le 11 août 2021, fixant des délais de dépôt accélérés en réponse à la demande de RCCI pour que le Conseil se prononce sur sa demande de manière accélérée.
20. Le 20 août 2021, Lixo a déposé une réponse à la demande de RCCI dans laquelle elle a demandé au Conseil de rejeter la demande de RCCI ou d'exiger que RCCI fournisse des détails qui permettraient à Lixo de mieux comprendre et de répondre aux allégations faites dans la demande.
21. Le Conseil a reçu une intervention de Bell Canada.

Questions

22. Le Conseil a déterminé qu'il devait examiner les questions suivantes dans la présente décision :

- RCCI se voit-elle refuser l'accès au 70, avenue Yorkville, selon des modalités raisonnables?
- Si tel est le cas, quelle forme d'accès au 70, avenue Yorkville, constituerait pour RCCI un accès selon des modalités raisonnables et en temps opportun?
- Quelles mesures, le cas échéant, le Conseil devrait-il prendre pour faire en sorte que RCCI obtienne l'accès au 70, avenue Yorkville, selon des modalités raisonnables et en temps opportun?

RCCI se voit-elle refuser l'accès au 70, avenue Yorkville, selon des modalités raisonnables?

Positions des parties

RCCI

23. Dans sa demande, RCCI a indiqué que, dans la décision de télécom 2003-45, le Conseil a affirmé, dans le cadre d'accès aux ILM, que, comme condition de fourniture de services, chaque ESL est tenue de faire en sorte que toutes les ESL qui souhaitent desservir les utilisateurs finals dans un ILM puissent avoir accès aux utilisateurs finals en temps opportun, selon des modalités raisonnables. De plus, RCCI a indiqué que l'accès à un ILM doit être accordé aux ESL non seulement pour mettre en place leurs installations, mais aussi pour les réparer et les entretenir afin qu'elles puissent fournir un service fiable et de haute qualité à leurs clients qui résident dans un ILM. RCCI a ajouté que le Conseil a souligné que l'un des principes directeurs est que les utilisateurs finals dans les ILM devraient avoir un accès direct au FST de leur choix.
24. RCCI a argué que le refus d'accès au 70, avenue Yorkville par Lixò enfreint la condition d'accès aux ILM du Conseil. RCCI a fait remarquer que ces circonstances sont particulièrement flagrantes parce que Lixò sait que RCCI dessert des occupants existants et que RCCI est prête à négocier une entente d'accès à des modalités qu'elle estime justes et raisonnables pour les deux parties.
25. RCCI a indiqué qu'au cours des dernières années, sa pratique a consisté à ne mettre en place des installations dans une ILM que lorsqu'elle avait conclu une entente d'accès avec le propriétaire ou le promoteur de l'immeuble. Toutefois, en ce qui concerne le 70, avenue Yorkville, RCCI a indiqué que la mise en place de ses installations a eu lieu il y a de nombreuses années, lorsque les ententes d'accès officielles n'étaient pas la norme. Par conséquent, RCCI n'a pas actuellement d'entente d'accès écrite en place avec Lixò, bien que des installations de

télécommunication soient mises en place et que des clients soient présents au 70, avenue Yorkville depuis 1984.

26. RCCI a fait valoir que l'intervention du Conseil dans ce cas est justifiée et que le redressement demandé par RCCI est conforme aux Instructions de 2006¹ et de 2019² (collectivement les Instructions) et qu'il favoriserait l'atteinte des objectifs de la politique énoncés à l'article 7 de la *Loi*, plus précisément en :

- offrant aux utilisateurs finals des ILM la possibilité de choisir leur FST préféré, ce qui favorise la concurrence dans ces ILM;
- de faire en sorte que les abonnés actuels du 70, avenue Yorkville bénéficient de la meilleure qualité possible de services de télécommunication, sans problèmes inutiles de réseau ou de qualité dus à un refus d'accès.

Réponse de Lixò

27. Lixò a indiqué qu'elle n'a pas connaissance ou n'a pas de trace d'une entente ou d'un arrangement avec RCCI concernant les installations existantes de RCCI et a demandé que RCCI fournisse les détails et les documents relatifs aux installations existantes. Lixò a ajouté qu'elle ne sait pas si les installations de RCCI ont été mises en place pour desservir les clients qui étaient des occupants du 70, avenue Yorkville ou pour desservir des clients situés à d'autres endroits.

28. Lixò n'était pas d'accord avec le fait qu'elle avait refusé à RCCI l'accès au 70, avenue Yorkville pendant un certain nombre d'années. Lixò a fait valoir qu'avant la pandémie, les portes du 70, avenue Yorkville n'étaient pas verrouillées. De plus, Lixò a avancé que si RCCI a des installations au 70, avenue Yorkville, elle avait accédé à l'immeuble sans permission.

29. Lixò a indiqué qu'elle avait besoin de plus de détails sur le cadre d'accès aux ILM et a nié que RCCI ait droit au redressement demandé dans sa demande, étant donné que RCCI n'a pas fourni :

- l'entente ou l'arrangement par lequel RCCI a mis en place les installations au 70, avenue Yorkville, en 1984;
- l'emplacement des installations au 70, avenue Yorkville;
- le type, la configuration, les capacités et le but de ces installations;

¹ Décret donnant au CRTC des instructions relativement à la mise en œuvre de la politique canadienne de télécommunication, DORS/2006-355, 14 décembre 2006

² Décret donnant au CRTC des instructions relativement à la mise en œuvre de la politique canadienne de télécommunication pour promouvoir la concurrence, l'abordabilité, les intérêts des consommateurs et l'innovation, DORS/2019-227, 17 juin 2019

- la liste des occupants que RCCI dessert au 70, avenue Yorkville, et les types de services fournis dans ces installations;
- les éléments de preuve qui démontrent que l'installation ne dessert pas de clients à l'extérieur du 70, avenue Yorkville.

30. Lixo a indiqué qu'elle n'est pas en mesure de répondre de manière substantielle aux allégations contenues dans la demande du RCCI tant qu'elle n'aura pas reçu ces détails. Lixo a demandé au Conseil de rejeter la demande ou de demander à RCCI de fournir ces renseignements.

Bell Canada

31. Dans son intervention, Bell Canada a indiqué qu'elle dessert une poignée de clients sur des lignes de cuivre au 70, avenue Yorkville.

32. Bell Canada a confirmé qu'elle n'a pas de licence d'accès à l'immeuble en place ni aucune autre entente avec Lixo qui empêche de quelque façon que ce soit le propriétaire du 70, avenue Yorkville, de conclure des ententes d'accès à l'immeuble avec d'autres FST.

Réplique de RCCI

33. RCCI a indiqué que les demandes de renseignements supplémentaires formulées par Lixo dans sa réponse ne justifient pas le refus de Lixo d'accorder l'accès à RCCI pour mettre en place, réparer et maintenir des installations au 70, avenue Yorkville. Pour répondre à la demande de renseignements supplémentaires de Lixo, RCCI a déposé, dans le cadre de sa réponse, une liste indiquant le nombre de clients actuels de RCCI au 70, avenue Yorkville et les services qu'elle leur fournit³.

34. RCCI a précisé que contrairement à l'affirmation de Lixo, les installations existantes de RCCI au 70, avenue Yorkville, ne desservent pas les clients résidant de cet immeuble. Les problèmes de bruit provenant des installations de RCCI au 70, avenue Yorkville ont également des répercussions sur les clients des propriétés voisines; toutefois, les installations du 70, avenue Yorkville sont utilisées uniquement pour fournir des services aux occupants du 70, avenue Yorkville.

35. RCCI a fait valoir que, bien qu'elle ait continuellement fourni des services au 70, avenue Yorkville depuis 1984, au cours des dernières années, RCCI n'a pas eu besoin d'entrer dans la salle d'équipement ou dans les aires publiques du 70, avenue Yorkville parce qu'elle a pu activer les services des clients à distance.

36. RCCI a également signalé qu'étant donné ses efforts pour communiquer avec les représentants de Lixo au cours des derniers mois, l'affirmation de Lixo qu'elle n'est pas au courant de la présence des installations et des clients de RCCI au

³ La liste confidentielle contient les noms et adresses de 10 clients et les services qu'ils reçoivent de RCCI. La version abrégée a été versée au dossier public et envoyée à Lixo dans le cadre de la réplique de RCCI.

70, avenue Yorkville, l'affirmation que Lixo a besoin de renseignements supplémentaires, et la demande que Lixo a besoin d'une description du cadre d'accès aux ILM avant de répondre à la demande d'accès et à la demande de RCCI sont inacceptables. RCCI a ajouté que les affirmations de Lixo selon lesquelles elle n'était pas au courant des installations de RCCI sont une tactique afin de gagner du temps et sont contredites par les éléments de preuve que RCCI a versés au dossier de la présente instance.

Résultats de l'analyse du Conseil

37. Le Conseil fait remarquer que RCCI n'a pas d'entente d'accès à l'immeuble, que les représentants de Lixo et de RCCI n'ont pas été en mesure d'en négocier une et qu'ils n'ont pas eu de discussions de fond sur l'octroi de l'accès au 70, avenue Yorkville, depuis juin 2021. RCCI a indiqué que Lixo a demandé à RCCI de cesser et de s'abstenir de toute tentative d'accès pour quelque raison que ce soit au 70, avenue Yorkville. En outre, RCCI a déclaré avoir déposé sa demande parce que Lixo ne répondait pas à sa demande de négocier une entente d'accès.
38. Lixo nie avoir connaissance des installations de télécommunication existantes de RCCI, de l'emplacement des installations au 70, avenue Yorkville, et des services actuellement fournis par RCCI aux occupants. Lixo a fait valoir que RCCI n'a pas le droit d'accéder à l'immeuble étant donné qu'elle n'a pas fourni ces renseignements à Lixo. Le Conseil conclut que le fait que RCCI n'ait pas fourni tous les renseignements demandés par Lixo n'est pas en soi suffisant pour justifier le refus d'accès au 70, avenue Yorkville.
39. Le Conseil fait remarquer que le dossier comprend une liste des clients de RCCI au 70, avenue Yorkville, le type de services offerts à chaque client et la date à laquelle RCCI a commencé à offrir ces services. Le Conseil estime également que RCCI a clarifié pour Lixo que les installations mises en place à l'intérieur du 70, avenue Yorkville fournissent des services uniquement aux occupants de l'immeuble. Par conséquent, le Conseil estime que RCCI a suffisamment répondu dans le cadre de cette requête à la demande de renseignements supplémentaires de Lixo, et a démontré qu'elle a des clients au 70, avenue Yorkville, mais qu'elle ne peut pas accéder à l'immeuble pour mettre en place, réparer ou entretenir ses installations utilisées pour desservir ces clients.
40. Le Conseil a affirmé dans la décision de télécom 2003-45 que les ESL doivent avoir la possibilité d'accéder aux ILM et d'y entrer afin de raccorder ou de mettre en place leurs installations, ainsi que de les réparer et de les entretenir, et de faire tout ce qui peut être nécessaire pour fournir un service fiable et de haute qualité aux utilisateurs finals dans les ILM. Le Conseil estime qu'en ne permettant pas à RCCI d'entrer au 70, avenue Yorkville, pour y effectuer des réparations, Lixo refuse l'accès au 70, avenue Yorkville.

41. Compte tenu de ce qui précède, le Conseil conclut que RCCI se voit refuser l'accès au 70, avenue Yorkville, selon des modalités raisonnables, contrairement aux exigences du cadre d'accès aux ILM.

Si tel est le cas, quelle forme d'accès au 70, avenue Yorkville, constituerait pour RCCI un accès selon des modalités raisonnables et en temps opportun?

Positions des parties

RCCI

42. RCCI a indiqué que les problèmes de bruit proviendraient d'installations situées à l'intérieur du 70, avenue Yorkville. Bien qu'une solution de contournement technique temporaire ait été mise en œuvre en décembre 2020, cette solution de contournement a augmenté la congestion. Les clients de RCCI dans les propriétés environnantes doivent aussi composer avec la détérioration des services. RCCI a ajouté que cette congestion fait que les services des clients fonctionnent maintenant de manière intermittente et détériorée, avec des répercussions négatives potentielles sur la fiabilité et la vitesse de connexion. Ces clients peuvent également ne pas être en mesure de choisir parmi une gamme complète de services de RCCI en raison de la congestion. RCCI a indiqué que son équipe sur le terrain estime que ces problèmes pourraient être résolus rapidement si RCCI avait accès au 70, avenue Yorkville.

43. RCCI a indiqué qu'elle reste ouverte à la négociation de conditions d'accès commercialement raisonnables avec Lixo. Cependant, en raison du refus des représentants de Lixo de reconnaître l'ébauche d'entente d'accès que RCCI a envoyée à un des représentants de Lixo, RCCI ne sait pas quelles seraient les modalités attendues par Lixo pour accéder à l'immeuble.

44. RCCI a indiqué qu'étant donné qu'elle possède déjà des installations au 70, avenue Yorkville, et qu'on lui refuse maintenant l'accès à cet immeuble, elle croit que des modalités justes et raisonnables doivent aussi comprendre, au minimum, l'accès aux zones où se trouvaient les installations existantes de RCCI avant le refus d'accès. RCCI a avancé que le Conseil doit donner un exemple immédiat et rapide dans les cas de refus injustifié d'accès par les propriétaires d'ILM, en particulier lorsque les FST disposent d'installations de télécommunication existantes et desservent déjà des clients.

Résultats de l'analyse du Conseil

45. RCCI a indiqué dans sa demande que les clients résidant au 70, avenue Yorkville doivent actuellement composer avec des services détériorés en raison du mauvais fonctionnement de ses installations de télécommunication mises en place à l'intérieur du 70, avenue Yorkville. Ces installations à l'intérieur de l'immeuble ont également des répercussions négatives sur un nœud situé à l'extérieur de ce bâtiment, qui dessert des centaines de clients dans les propriétés environnantes. RCCI a ajouté qu'elle doit obtenir l'accès au 70, avenue Yorkville, afin d'effectuer les travaux d'entretien et de réparation nécessaires afin de faire en sorte d'être en mesure de fournir le service à

ses clients au 70, avenue Yorkville. Cela permettrait également de résoudre la détérioration des services fournis aux propriétés environnantes relative au nœud situé à l'extérieur de la propriété.

46. Compte tenu de ce qui précède et des objectifs du cadre d'accès aux ILM, le Conseil est d'avis qu'il est nécessaire d'accorder à RCCI tout l'accès dont elle a besoin pour entretenir et réparer ses installations de télécommunication afin de faire en sorte que les consommateurs aient accès à des services de télécommunication de qualité et fonctionnant correctement. En outre, le fait d'accorder cet accès à RCCI permet de faire en sorte qu'elle ait la possibilité d'offrir des services concurrentiels à ceux des autres FST.
47. Lixco n'a pas fourni de proposition quant aux modalités appropriées pour que RCCI puisse accéder à l'immeuble, mais a continué à maintenir sa position selon laquelle elle n'avait pas besoin d'autoriser l'accès. Le Conseil estime que le refus de Lixco de fournir l'accès à RCCI nuit à l'atteinte de tous les avantages de la concurrence, ce qui est contraire à la décision de télécom 2003-45, et a une incidence sur la capacité des FST à offrir des services fiables et de haute qualité aux consommateurs canadiens, y compris aux utilisateurs finals résidant dans les ILM. À cet effet, RCCI a indiqué que la congestion de son réseau limite la différenciation des produits et le choix des services qu'elle peut offrir aux utilisateurs finals.
48. L'octroi de l'accès immédiat à RCCI répondra aux objectifs stratégiques du cadre d'accès aux ILM. Ceci inclut notamment de faire en sorte que les utilisateurs finals d'un ILM aient le droit d'accéder au FST de leur choix, quel que soit le type de logement, et que toutes les ESL souhaitant desservir les utilisateurs finals d'un ILM soient en mesure d'accéder aux unités des utilisateurs finals en temps opportun, au moyen de la revente, d'installations louées ou de leurs propres installations, selon leur choix.
49. Compte tenu de ce qui précède, le Conseil estime que RCCI doit se voir accorder l'accès au 70, avenue Yorkville, dès que possible. Le Conseil estime également que le refus de Lixco d'accorder à RCCI l'accès au 70, avenue Yorkville, selon des modalités raisonnables et son refus d'entamer des discussions en vue de la négociation d'une entente d'accès à l'immeuble avec RCCI sont contraires aux objectifs stratégiques du cadre d'accès aux ILM en matière de concurrence et de choix de l'utilisateur final.
50. Dans le cas présent, l'accès en temps opportun selon des modalités raisonnables, de façon à ce que le cadre d'accès à l'ILM soit respecté, consiste, au minimum, en un accès immédiat par RCCI au 70, avenue Yorkville, dans le but de mettre en place, d'exploiter, de réparer, d'entretenir et de remplacer des installations de transmission et de l'équipement de télécommunication auxiliaire. Ceci inclut l'accès aux zones où les installations de télécommunication de RCCI sont mises en place et toutes zones pour lesquelles l'accès est nécessaire pour réaliser la mise en place, l'exploitation, la réparation, l'entretien et le remplacement, selon le cas.

Quelles mesures, le cas échéant, le Conseil devrait-il prendre pour faire en sorte que RCCI obtienne l'accès au 70, avenue Yorkville, selon des modalités raisonnables et en temps opportun?

Positions des parties

RCCI

51. RCCI a indiqué qu'une intervention réglementaire est nécessaire afin de faire en sorte qu'elle puisse continuer à desservir correctement ses clients du 70, avenue Yorkville et ceux des propriétés avoisinantes.
52. RCCI a ajouté que la décision de télécom 2003-45 énonce que les ESL ont le droit de demander une ordonnance en vertu de l'article 42 de la *Loi* afin de faire en sorte qu'elles puissent fournir des services de télécommunication dans un ILM pour lesquels les négociations sur l'accès n'ont pu être conclues en temps opportun et lorsque le Conseil détermine que l'accès à un ILM n'a pas été, ou ne sera probablement pas, fourni sur une base raisonnable.
53. Compte tenu des répercussions négatives sur la qualité des services reçus par les clients de RCCI au 70, avenue Yorkville, et par les clients des propriétés voisines, RCCI a demandé au Conseil d'imposer une ordonnance d'accès immédiat, comme il l'a fait dans les décisions de télécom 2014-42 et 2015-148, plutôt que l'approche par étapes utilisée dans la décision de télécom 2016-324, lorsqu'il déterminera le redressement approprié dans la présente instance. De plus, RCCI a demandé au Conseil d'imposer une ordonnance selon laquelle les autres entreprises doivent cesser immédiatement de fournir des services au 70, avenue Yorkville, à moins que RCCI n'obtienne également un accès en temps opportun et selon des modalités raisonnables.

Réplique de Lixò

54. Lixò a indiqué, sans offrir de justification pour appuyer son observation, que le Conseil n'a pas la compétence afin de rendre une ordonnance obligeant Lixò à accorder à RCCI l'accès au 70, avenue Yorkville, dans la mesure où RCCI le demande.

Résultats de l'analyse du Conseil

55. Le cadre d'accès aux ILM vise à faciliter la concurrence et faire en sorte que les utilisateurs finals puissent avoir accès aux FST de leur choix, quel que soit le type de logement. Tel que mentionné précédemment, le Conseil a indiqué, dans la décision de télécom 2003-45, les mesures qu'il pourrait prendre dans les cas où les négociations sur l'accès ne pouvaient pas être conclues en temps opportun, ou lorsque le Conseil détermine que l'accès à un ILM n'a pas été, ou n'est pas susceptible d'être, fourni sur une base raisonnable. L'objectif d'une telle mesure est de faire en sorte que toutes les ESL soient en mesure de fournir des services de télécommunication dans un ILM.

56. Pour appliquer le cadre d'accès aux ILM, les mesures précédentes prises par le Conseil incluaient l'approche d'accès progressif et l'approche d'accès immédiat. Une approche progressive a été adoptée pour les propriétés occupées de l'ILM afin d'encourager les négociations promptes entre un FST et le propriétaire de l'immeuble, tout en limitant l'incidence sur les occupants qui étaient desservis par d'autres FST qui avaient déjà accès à l'immeuble. Par exemple, dans la décision de télécom 2022-5, le Conseil a établi des conditions avec des restrictions progressives à 15, 30 et 45 jours après la publication de sa décision, à moins que le propriétaire ait donné accès à l'ILM. Avec cette approche progressive, le Conseil a tenté d'atténuer l'incidence sur les occupants en introduisant des restrictions progressives aux types de services offerts aux occupants de l'immeuble au fil du temps.
57. Dans le cas présent, RCCI a demandé que le Conseil impose une ordonnance d'accès immédiat en vertu de l'article 42 de la *Loi*, et qu'il adopte une approche d'accès immédiat comme il l'a fait dans les décisions de télécom 2014-42 et 2015-148 plutôt que d'adopter une approche progressive. Dans ces décisions, au lieu d'appliquer des restrictions progressives par phases, le Conseil a ordonné que le demandeur reçoive l'accès à une certaine date, ou les autres FST devraient cesser de desservir les occupants de ces ILM.
58. L'approche proposée par RCCI n'est pas appropriée dans les circonstances, puisque le Conseil n'est pas convaincu que les parties ont épuisé toutes les voies raisonnables afin de parvenir à un règlement négocié concernant l'accès à l'ILM. Une approche d'accès immédiat pourrait avoir une incidence importante sur les occupants en causant une perte de services de télécommunication avant que les parties aient épuisé tout effort pour négocier une entente d'accès.
59. Le Conseil estime qu'une modification aux approches précédentes d'accès progressif et immédiat peut favoriser une incitation accrue pour les parties de négocier l'accès et que cette modification est nécessaire dans le contexte présent, étant donné que le 70, avenue Yorkville est occupé depuis plus de 35 ans. L'incidence de restreindre les entreprises de desservir les nouveaux occupants ou les occupants actuels qui ne sont pas encore clients serait probablement minimale et ne fournirait pas une incitation efficace pour les parties de négocier l'accès.
60. Le Conseil estime qu'en raison du nombre de clients de RCCI touchés par le nœud défaillant, combiner les restrictions suivantes serait plus efficace pour inciter une résolution accélérée que les approches précédentes d'accès progressif et d'accès immédiat adoptées par le Conseil, soit i) d'empêcher les FST de conquérir de nouveaux clients et d'interdire aux FST de changer ou de mettre à niveau les services de leurs clients existants; et ii) de réduire la période de temps pendant laquelle les restrictions croissantes entrent en vigueur. Dans l'approche progressive, la première restriction entrerait normalement en vigueur 15 jours après la date de publication de la présente décision, et la deuxième restriction 30 jours plus tard. Toutefois, dans le cas présent, elles entreraient en vigueur en même temps.

61. Compte tenu de ce qui précède, le Conseil **approuve, en partie**, la demande de RCCI d'obtenir l'accès en temps opportun et selon des modalités raisonnables au 70, avenue Yorkville, aux fins de mise en place, de l'exploitation, de la réparation, de l'entretien et du remplacement des installations de transmission et de l'équipement de télécommunication auxiliaire. Plutôt que d'approuver la demande d'ordonnance immédiate présentée par RCCI en vertu de l'article 42 de la *Loi*, le Conseil appliquera la condition d'accès aux ILM conformément à l'article 24 de la *Loi* en imposant des conditions aux ESL et aux entreprises FSI desservant actuellement le 70, avenue Yorkville. Le Conseil estime qu'il n'est pas nécessaire de traiter l'observation de Lixo en ce qui concerne la compétence du Conseil sous cette disposition législative, puisque le Conseil n'émet pas d'ordonnance en vertu de l'article 42 de la *Loi* à l'heure actuelle.
62. Conformément à l'alinéa 37(1)b), le Conseil **ordonne** à RCCI de déposer un rapport auprès du Conseil dans les **24 heures** après avoir obtenu l'accès selon des modalités raisonnables au 70, avenue Yorkville. RCCI doit, au même moment, signifier le rapport à toutes les parties de la présente instance, y compris Bell Canada, Distributel, et toutes autres ESL et entreprises FSI qui fournissent des services au 70, avenue Yorkville.
63. À moins que RCCI ne signale qu'elle ait obtenu l'accès au 70, avenue Yorkville selon des modalités raisonnables, le Conseil estimera qu'elle n'a pas obtenu l'accès. En vertu de l'article 24 de la *Loi*, dans les **30 jours** suivant la date de publication de la présente décision, toutes ESL et entreprises FSI, y compris Bell Canada et Distributel, qui fournissent déjà des services aux occupants résidentiels, de détail et commerciaux du 70, avenue Yorkville, au moyen de fils de cuivre et de fibre, ne sont pas autorisées à :
- fournir des services à tout nouvel occupant;
 - fournir des services à tout occupant actuel qui n'est pas un client existant du fournisseur de services;
 - modifier ou mettre à niveau les services fournis aux occupants (à l'exception des demandes des occupants en vue d'annuler les services fournis par l'ESL ou l'entreprise FSI).
64. Ces conditions cumulatives resteront en vigueur, et les parties devraient les comprendre comme étant en vigueur, jusqu'à ce que le Conseil reçoive le rapport de RCCI indiquant que l'accès lui a été accordé selon des modalités raisonnables. Dès que le Conseil aura reçu ce rapport de RCCI, ces conditions seront considérées comme étant levées.
65. Si, dans les **45 jours** suivant la date de publication de la présente décision, RCCI n'a pas signalé qu'elle a reçu l'accès selon des modalités raisonnables, le Conseil envisagera toutes les options réglementaires à sa disposition, comme l'imposition d'exigences en vertu des articles 24 et 42 de la *Loi*, y compris une ordonnance

interdisant aux ESL et aux entreprises FSI d'être autorisées à fournir des services de télécommunication aux occupants du 70, avenue Yorkville.

66. En plus du rapport de RCCI indiquant que l'accès lui a été accordé, le Conseil **ordonne** à RCCI d'informer le Conseil de l'état de ses négociations, les rapports devant être déposés **30 jours** et **45 jours** suivant la date de publication de la présente décision.
67. Le Conseil **ordonne** également à toutes les ESL et toutes les entreprises FSI desservant les occupants du 70, avenue Yorkville, y compris Bell Canada et Distributel, de fournir à leurs clients dans l'immeuble une copie de la présente décision par la poste dans les **cinq jours** suivant la date de publication de la présente décision.
68. On rappelle aux parties que si elles croient que les négociations sur l'accès aux immeubles ne débouchent pas sur des modalités raisonnables entre les parties, elles peuvent déposer auprès du Conseil une demande de règlement des différends assistée par le personnel.

Conclusion

69. Le Conseil conclut que RCCI se voit refuser l'accès au 70, avenue Yorkville, selon des modalités raisonnables, contrairement aux exigences du cadre d'accès aux ILM.
70. Dans le cas présent, l'accès en temps opportun selon des modalités raisonnables, de façon à ce que le cadre d'accès à l'ILM soit respecté, consiste, au minimum, en un accès immédiat par RCCI au 70, avenue Yorkville, aux fins de mettre en place, d'exploiter, de réparer, d'entretenir et remplacer des installations de transmission et de l'équipement de télécommunication auxiliaire. Ceci inclut accès aux zones où les installations de télécommunication de RCCI sont mises en place et toutes zones pour lesquelles l'accès est nécessaire pour réaliser la mise en place, l'exploitation, la réparation, l'entretien et le remplacement, selon le cas.
71. Le Conseil **approuve, en partie**, la demande de RCCI d'obtenir l'accès en temps opportun et selon des modalités raisonnables au 70, avenue Yorkville, aux fins de la mise en place, de l'exploitation, de la réparation, de l'entretien et du remplacement des installations de transmission et de l'équipement de télécommunication auxiliaire.
72. Conformément à l'alinéa 37(1)b), le Conseil **ordonne** à RCCI de déposer un rapport auprès du Conseil dans les **24 heures** après avoir obtenu l'accès, selon des modalités raisonnables, au 70, avenue Yorkville. RCCI doit, au même moment, signifier le rapport à toutes les parties de la présente instance, y compris Bell Canada, Distributel, et toutes autres ESL et entreprises FSI qui fournissent des services au 70, avenue Yorkville.
73. À moins que RCCI ne signale qu'elle ait obtenu l'accès au 70, avenue Yorkville, selon des modalités raisonnables, le Conseil estimera qu'elle n'a pas obtenu l'accès. En vertu de l'article 24 de la *Loi*, dans les **30 jours** suivant la date de publication de la

présente décision, toutes ESL et entreprises FSI, y compris Bell Canada et Distributel, qui fournissent déjà des services aux occupants résidentiels, de détail et commerciaux du 70, avenue Yorkville, au moyen de fils de cuivre et de fibre, ne sont pas autorisées à :

- fournir des services à tout nouvel occupant;
- fournir des services à tout occupant actuel qui n'est pas un client existant du fournisseur de services;
- modifier ou mettre à niveau les services fournis aux occupants (à l'exception des demandes des occupants en vue d'annuler les services fournis par l'ESL ou l'entreprise FSI).

74. Ces conditions cumulatives resteront en vigueur, et les parties devraient les comprendre comme étant en vigueur, jusqu'à ce que le Conseil reçoive le rapport de RCCI indiquant que l'accès lui a été accordé selon des modalités raisonnables. Dès que le Conseil aura reçu ce rapport de RCCI, ces conditions seront considérées comme étant levées.

75. Si, dans les **45 jours** suivant la date de publication de la présente décision, RCCI n'a pas signalé qu'elle a reçu l'accès selon des modalités raisonnables, le Conseil envisagera toutes les options réglementaires à sa disposition, comme l'imposition d'exigences en vertu des articles 24 et 42 de la *Loi*, y compris une ordonnance interdisant aux ESL et aux entreprises FSI d'être autorisées à fournir des services de télécommunication aux occupants du 70, avenue Yorkville.

76. En plus du rapport de RCCI indiquant que l'accès lui a été accordé, le Conseil **ordonne** à RCCI d'informer le Conseil de l'état de ses négociations, les rapports devant être déposés à **30 jours** et **45 jours** suivant la date de publication de la présente décision.

77. Le Conseil **ordonne** également à toutes les ESL et toutes les entreprises FSI desservant les occupants du 70, avenue Yorkville, y compris Bell Canada et Distributel, de fournir à leurs clients dans l'immeuble une copie de la présente décision par la poste dans les **cinq jours** suivant sa date de publication.

Instructions

78. Le Conseil est tenu, dans l'exercice de ses pouvoirs et fonctions en vertu de la *Loi*, de mettre en œuvre les objectifs de la politique énoncés à l'article 7 de la *Loi*, conformément aux Instructions. Le Conseil estime que ses conclusions énoncées dans la présente décision sont conformes aux Instructions pour les raisons mentionnées ci-dessous.

79. Le Conseil estime que les conclusions qu'il a tirées dans la présente décision favorisent l'atteinte des objectifs de la politique énoncés aux alinéas 7b), 7c), 7f) et

7h) de la *Loi*⁴. Selon le Conseil, ses conclusions permettront aux utilisateurs finals des ILM d'avoir un choix de FST et favoriseront une plus grande concurrence dans l'offre de services de télécommunication dans les ILM. Ses conclusions permettront également de remettre en état les services actuels détériorés.

80. Pour tirer ces conclusions, le Conseil a également tenu compte des principes directeurs de la décision de télécom 2003-45, qui prévoient notamment de maximiser le choix de FST pour les utilisateurs finals dans les ILM.
81. Le Conseil estime en outre que si RCCI continue de se voir refuser l'accès en temps opportun et selon des modalités raisonnables au 70, avenue Yorkville, il devra exercer des pouvoirs additionnels, afin de permettre aux utilisateurs finals de s'abonner aux services offerts par RCCI.
82. Le Conseil estime donc que, conformément aux sous-alinéas 1a)(ii) et 1b)(iv) des Instructions de 2006 et aux sous-alinéas 1a)(i), 1a)(iv) et 1a)(v) des Instructions de 2019, ses conclusions dans la présente décision i) sont efficaces et proportionnées à leur objet et interfèrent avec les forces concurrentielles du marché dans la mesure minimale nécessaire pour atteindre les objectifs stratégiques susmentionnés; ii) assurent la neutralité technologique et concurrentielle; iii) encouragent toutes formes de concurrence; et iv) améliorent et protègent les droits des consommateurs dans leurs relations avec les FST.

Secrétaire général

Documents connexes

- *Rogers Communications Canada Inc. – Demande d'accès non discriminatoire et en temps opportun au projet d'immeuble à logements multiples connu sous le nom de Telegraph Square et aux futurs projets immobiliers d'IronGate Developments Inc.*, Décision de télécom CRTC 2022-5, 14 janvier 2022
- *Accès au câblage d'immeuble dans les immeubles à logements multiples*, Politique réglementaire de télécom CRTC 2021-239, 27 juillet 2021
- *Beanfield Technologies Inc. – Demande d'accès en temps opportun selon des modalités raisonnables à des immeubles à logements multiples situés à Toronto (Ontario)*, Décision de télécom CRTC 2016-324, 15 août 2016

⁴ Les objectifs cités de la politique sont les suivants : 7b) permettre l'accès aux Canadiens dans toutes les régions – rurales ou urbaines – du Canada à des services de télécommunication sûrs, abordables et de qualité; 7c) accroître l'efficacité et la compétitivité, sur les plans national et international, des télécommunications canadiennes; 7f) favoriser le libre jeu du marché en ce qui concerne la fourniture de services de télécommunication et assurer l'efficacité de la réglementation, dans le cas où celle-ci est nécessaire; 7h) satisfaire les exigences économiques et sociales des utilisateurs des services de télécommunication.

- *Bell Canada - Demande sollicitant un accès en temps opportun selon des conditions raisonnables à l'immeuble à logements multiples Chaz Yorkville d'Edenshaw Homes Limited, Décision de télécom CRTC 2015-148, 16 avril 2015*
- *Bell Canada – Demande d'accès au projet de construction d'immeuble à logements multiples du York Harbour Club de Plaza Corporation, Décision de télécom CRTC 2014-42, 5 février 2014*
- *Fourniture de services de télécommunication aux clients d'immeubles à logements multiples, Décision de télécom CRTC 2003-45, 30 juin 2003*