



Décision de télécom CRTC 2022-5

Version PDF

Ottawa, le 14 janvier 2022

Dossier public : 8622-R28-202102862

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.

Le Conseil conclut que Rogers Communications Canada Inc. (RCCI) s'est vue refuser l'accès en temps opportun et selon des modalités raisonnables, à Telegraph Square, un immeuble à logements multiples (ILM) construit par IronGate Developments Inc. (IronGate).

Le Conseil **approuve** la demande de RCCI d'accès en temps opportun et selon des modalités raisonnables à Telegraph Square aux fins de la mise en place, de l'exploitation, de l'entretien et du remplacement des installations de transmission et de l'équipement auxiliaire de télécommunication. Le Conseil fait respecter la condition d'accès aux ILM et détermine que si l'accès selon des modalités raisonnables n'est pas autorisé, des mesures réglementaires de plus en plus strictes seront appliquées pour faciliter la concurrence et maximiser le choix des consommateurs. Le Conseil détermine que de telles modalités raisonnables doivent minimalement permettre l'accès immédiat par RCCI à la pièce de terminal principale (PTP) et aux colonnes montantes connectant la PTP à chaque unité d'un utilisateur final dans le but de mettre en place, d'exploiter, d'entretenir et de remplacer l'équipement de télécommunication de RCCI, tel que décrit dans la demande de l'entreprise, et permettre l'accès par RCCI à chaque unité tel que requis afin de mettre en place sa fibre.

Le Conseil **ordonne** à RCCI et à IronGate de l'informer de l'état de leurs négociations, les trois premiers rapports devant être déposés **15, 30 et 45 jours** suivant la date de publication de la présente décision. Tous les autres rapports ultérieurs doivent être déposés sur une base mensuelle jusqu'à ce que RCCI ait obtenu l'accès à Telegraph Square.

Le Conseil **refuse** la demande de RCCI en vue d'obtenir une ordonnance lui accordant l'accès en temps opportun, selon des modalités raisonnables, aux futurs projets immobiliers d'IronGate aux fins de la mise en place, de l'exploitation, de l'entretien et du remplacement des installations de transmission et de l'équipement de télécommunication auxiliaire. Le Conseil **refuse** également la demande de RCCI en vue d'obtenir une ordonnance selon laquelle aucune entreprise ne sera autorisée à fournir des services à ces futurs projets immobiliers à moins que RCCI n'ait également obtenu l'accès en temps opportun selon des modalités raisonnables. Toutefois, le Conseil est préparé à évaluer

toutes les options disponibles si IronGate refusait l'accès en temps opportun à ses futurs projets immobiliers selon des modalités raisonnables, telle qu'une ordonnance en vertu de l'article 42 de la *Loi sur les télécommunications* et l'imposition d'une sanction administrative pécuniaire pour promouvoir la conformité dans le cas où une telle ordonnance ne serait pas respectée.

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 le choix des utilisateurs finals de même que le fait que les utilisateurs finals devraient avoir le droit d'accéder au fournisseur de services de télécommunication¹ (FST) de leur choix, quel que soit le type de logement.
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 [entreprises de services locaux] 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)².

3. Dans cette même décision, le Conseil a établi des lignes directrices pour aider les propriétaires d'immeubles et les ESL à négocier des modalités d'accès justes et rapides aux ILM. Ces lignes directrices énoncent, entre autres, que les ESL devraient pouvoir accéder aux ILM pendant la phase de construction.
4. Selon Rogers Communications Canada Inc. (RCCI), Stephen Brittain est le président d'IronGate Developments Inc. (IronGate) et le promoteur immobilier qui possédait et exploitait à la fois Village View LP (Village View) et IronGate. RCCI a fait valoir

¹ Les services de télécommunication comprennent tout service impliquant l'utilisation de télécommunication comme un tout ou en partie et qui est fourni par une personne, une organisation, une unité ou une entité juridique à toute autre personne privée, organisation, unité ou entité juridique.

² Dans la politique réglementaire de télécom 2021-239, le Conseil a tiré un certain nombre de conclusions concernant l'accès au câblage d'immeuble de l'ILM. En particulier, le Conseil a déterminé que le choix d'un concurrent d'accéder aux utilisateurs finals par la revente ou la location du câblage d'immeuble par fibre ne sera pas obligatoire, mais plutôt soumis à une entente commerciale conclue avec le propriétaire du câblage d'immeuble par fibre, et sans qu'un tarif soit requis. Dans le cadre de cette modification, les concurrents ont toujours le droit d'accéder à l'ILM afin de mettre en place leur propre câblage d'immeuble par fibre dans un ILM en vertu de la condition d'accès aux ILM. Le Conseil a également étendu la condition d'accès modifiée des ILM et les obligations associées à toutes les entreprises fournissant des services Internet (FSI). En d'autres termes, toutes les entreprises FSI doivent avoir accès au câblage d'immeuble en cuivre sur la même base que les entreprises de services locaux (ESL).

que, depuis 2012, elle a demandé l'accès à plusieurs projets d'ILM d'IronGate et de Village View. RCCI a accédé à quatre de ces projets d'ILM et cherche à accéder au cinquième projet d'ILM, Telegraph Square.

5. Village View a construit quatre immeubles sur l'avenue Noel à Saint John (Nouveau-Brunswick). IronGate développe actuellement Telegraph Square, situé au 29, rue Canterbury, à Saint John (Nouveau-Brunswick).

Demande

6. Le 6 mai 2021, RCCI a déposé une requête demandant au Conseil d'émettre :
 - une déclaration indiquant qu'IronGate refuse l'accès à Telegraph Square selon des modalités raisonnables, contrairement au cadre d'accès aux ILM du Conseil;
 - une ordonnance selon laquelle RCCI doit se voir accorder en temps opportun et selon des modalités raisonnables, à Telegraph Square et aux futurs projets immobiliers d'IronGate 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 interdisant à d'autres entreprises de fournir des services à Telegraph Square ou aux futurs projets immobiliers d'IronGate, à moins que RCCI n'ait également obtenu le droit d'y accéder en temps opportun et selon des modalités raisonnables;
 - toute autre mesure que le Conseil peut estimer comme juste et raisonnable dans les circonstances.
7. Dans sa demande, RCCI a fait valoir que la mise en place du câblage et d'autres installations à Telegraph Square avait déjà eu lieu ou aurait lieu au début du mois de juin. Par conséquent, RCCI a demandé au Conseil de rendre une décision de manière accélérée.
8. Le 11 mai 2021, le personnel du Conseil a publié une lettre procédurale donnant dix jours à IronGate et aux intéressés pour commenter la demande de RCCI³. RCCI disposait d'un délai de cinq jours après la période initiale de dépôt d'observations pour déposer sa réplique. Aucune intervention n'a été reçue et IronGate n'a pas répondu à la réplique de RCCI.

³ IronGate a reçu la demande, la lettre procédurale et la demande de renseignements à l'adresse postale fournie par RCCI. Il n'y avait pas d'adresse électronique dans le dossier, et le personnel du Conseil n'a pas pu obtenir d'adresse électronique. De plus, les tentatives répétées de joindre Stephen Brittain au numéro fourni par le personnel d'IronGate ont été infructueuses.

9. RCCI a indiqué que Bell Canada était le seul fournisseur de services à Telegraph Square. Le 11 juin 2021, le personnel du Conseil a envoyé une demande de renseignements à Bell Canada pour lui demander ses observations sur la présente instance. IronGate et RCCI avaient jusqu'au 30 juin 2021 pour répliquer à la réponse de la demande de renseignements de Bell Canada.
10. Le 25 juin 2021, IronGate a communiqué avec le personnel du Conseil. Lors d'une discussion téléphonique ultérieure avec le personnel, Stephen Brittain a déclaré qu'IronGate n'était pas au courant de l'instance jusqu'à ce que Bell Canada lui envoie par courriel une copie de sa réponse à la demande de renseignements.
11. Le 8 juillet 2021, IronGate a reçu une lettre du Conseil et une copie de l'ensemble du dossier. Le Conseil a fixé de nouvelles dates limites pour qu'IronGate réponde à la demande de RCCI et à la réponse de Bell Canada à la demande de renseignements. RCCI a obtenu un délai supplémentaire pour déposer une réplique à la réponse d'IronGate.
12. Le 20 juillet 2021, RCCI a confirmé qu'IronGate n'avait pas communiqué avec elle et qu'elle n'avait pas répondu à la demande de RCCI comme le personnel du Conseil l'avait autorisée dans la lettre publiée le 8 juillet 2021. Il n'y a aucune observation ni réplique d'IronGate dans le dossier de la présente instance.

Questions

13. Le Conseil a déterminé qu'il devait examiner les questions suivantes dans la présente décision :
 - RCCI se voit-elle refuser l'accès à Telegraph Square selon des modalités raisonnables?
 - Si tel est le cas, quelle forme d'accès à Telegraph Square pour RCCI constituerait un accès selon des modalités raisonnables et en temps opportun?
 - Quelles mesures, le cas échéant, le Conseil devrait-il prendre pour garantir que RCCI obtienne l'accès à Telegraph Square selon des modalités raisonnables et en temps opportun?
 - Quelles autres mesures le Conseil devrait-il prendre, le cas échéant, pour veiller à ce qu'IronGate fournisse à tous les FST un accès aux futurs projets immobiliers selon des modalités raisonnables et en temps opportun?

RCCI se voit-elle refuser l'accès à Telegraph Square selon des modalités raisonnables?

Positions des parties

RCCI

14. RCCI a fait valoir que l'accès à Telegraph Square lui est refusé selon des modalités raisonnables. RCCI a argué qu'après avoir conclu des ententes pour l'accès aux deux premiers immeubles développés par Village View, Stephen Brittain lui a refusé l'accès à trois propriétés construites ultérieurement, dont Telegraph Square.
15. RCCI a déclaré qu'elle a commencé à demander l'accès au troisième ILM de Village View à l'été 2017, pendant la phase de construction. RCCI a ajouté qu'il lui a été demandé de payer 50 000 \$ pour avoir accès à l'immeuble. RCCI a affirmé qu'elle refusait de payer le montant demandé et a informé Stephen Brittain que, dans la décision de télécom 2003-45, le Conseil a déterminé qu'il était inacceptable que les promoteurs exigent le paiement de frais d'accès.
16. RCCI a indiqué qu'en juin 2018, elle a communiqué avec Stephen Brittain pour avoir accès au quatrième ILM de Village View. Selon RCCI, Stephen Brittain a indiqué qu'il ne voulait plus travailler avec RCCI et qu'il préférerait utiliser Bell Canada comme seul fournisseur de services. RCCI a ajouté qu'elle avait informé Stephen Brittain des règles du Conseil exigeant que les propriétaires d'immeubles donnent à tous les fournisseurs de services intéressés l'accès à leurs ILM.
17. RCCI a fait valoir que les immeubles un à quatre ont été vendus après la fin de la construction et qu'à l'automne 2020, IronGate a commencé la construction de Telegraph Square.
18. RCCI a déclaré qu'entre octobre 2020 et mars 2021, pendant la phase de construction, elle a demandé à plusieurs reprises l'accès à Telegraph Square, ce qui lui a été refusé. RCCI a ajouté qu'elle a initialement approché IronGate en octobre 2020, pour se renseigner sur la mise en place du câblage, en indiquant qu'elle couvrirait tous les coûts de mise en place. Selon RCCI, IronGate a refusé de lui donner accès à Telegraph Square à moins que RCCI ne paie des frais d'accès de 100 000 \$.
19. RCCI a fait valoir que, le 24 mars 2021, elle a envoyé à IronGate une lettre décrivant les règles et les décisions connexes du Conseil, ainsi que le cadre d'accès aux ILM établi dans la décision de télécom 2003-45. RCCI a ajouté que dans chaque décision ultérieure du Conseil mentionnée dans la lettre, le Conseil exigeait aux promoteurs immobiliers de fournir un accès à leurs propriétés selon des modalités raisonnables. Dans la lettre, RCCI a déclaré que dans le passé, si le promoteur ne respectait pas cette exigence, le Conseil ordonnait aux fournisseurs de services existants sur la propriété de cesser de fournir des services de télécommunication aux résidents de l'ILM jusqu'à ce que les modalités du cadre d'accès aux ILM soient respectées.

20. RCCI a fait valoir qu'elle a eu de multiples échanges avec IronGate après son premier contact au sujet de Telegraph Square en octobre 2020. Cependant, lorsque RCCI a demandé une réponse à la lettre du 24 mars 2021, IronGate a cessé de répondre. RCCI a tenté de communiquer avec IronGate à trois reprises après l'envoi de la lettre. En raison de l'absence de réponse de la part d'IronGate, RCCI a déposé sa demande de redressement visant l'incapacité d'avoir accès en temps opportun à Telegraph Square.
21. RCCI a argué que, en contradiction avec le cadre d'accès aux ILM, IronGate a ignoré ses demandes répétées pour accéder à Telegraph Square selon des modalités raisonnables. En outre, RCCI a ajouté qu'il lui a été demandé de payer des frais d'accès injustifiés.
22. RCCI a fait valoir que si Telegraph Square devait être achevé avant que RCCI puisse conclure une entente d'accès avec IronGate, RCCI devrait chercher à conclure une entente avec la corporation de copropriétaires de l'ILM. Par conséquent, RCCI ne serait en mesure de mettre en place ses installations que plusieurs mois, sinon plus, après que Bell Canada aura eu l'occasion d'achever ses installations et de commercialiser ses services aux résidents au moment où ils emménageaient dans l'immeuble. RCCI a déclaré que le fait d'exiger d'une entreprise qu'elle engage des coûts supplémentaires pour mettre en place ses installations et qu'elle retarde ses efforts de marketing auprès des occupants d'un ILM a une incidence négative directe sur la concurrence efficace. RCCI a ajouté que cela aurait une incidence sur le coût final des services et sur le droit des résidents à choisir entre différents fournisseurs de services à la date d'occupation.
23. RCCI a argué que la mise en place de réseaux de télécommunication après la construction peut être plus coûteuse pour le fournisseur de services, ce qui rend moins rentable pour une entreprise d'offrir des services dans l'immeuble. RCCI a ajouté que pour que les entreprises concurrentes et les propriétaires d'immeubles puissent achever la mise en place d'installations et d'équipement dans un ILM de manière efficace et rentable pour les deux parties, il est impératif que les parties se rencontrent en temps opportun avant la construction pour évaluer, planifier et coordonner les types d'installations à mettre en place et pour mettre en place les ententes, plans, consentements municipaux et permis nécessaires.
24. RCCI a indiqué qu'elle reste ouverte à la négociation avec IronGate de modalités d'accès à Telegraph Square qui sont raisonnables sur le plan commercial. Toutefois, elle a ajouté qu'en raison du refus répété d'IronGate de répondre aux demandes de RCCI en vue d'une négociation sérieuse, une intervention réglementaire est désormais nécessaire dans ce cas.

25. RCCI a fait valoir que l'intervention du Conseil est justifiée dans ce cas et que le redressement demandé par RCCI est conforme aux Instructions de 2006⁴ et qu'il favoriserait les objectifs stratégiques énoncés à l'article 7 de la *Loi*, plus précisément :

- permettre à RCCI et à d'autres entreprises concurrentes d'avoir accès aux projets d'ILM d'IronGate pendant la phase de construction, améliorant ainsi la capacité des entreprises à fournir efficacement des services de télécommunication novateurs et différenciés;
- offrir aux utilisateurs finals des projets d'ILM d'IronGate la possibilité de choisir leur FST préféré, ce qui favorise la concurrence dans ces ILM.

Réponse de Bell Canada à la demande de renseignements

26. Bell Canada a fait valoir qu'elle n'était pas au courant des négociations sur l'accès aux immeubles entre RCCI et IronGate en ce qui concerne Telegraph Square. Bell Canada a fait valoir que l'autorisation relative à l'accès aux immeubles qu'elle a conclue avec IronGate relativement à Telegraph Square est non exclusive et qu'elle est conforme au cadre réglementaire du Conseil. Selon Bell Canada, l'autorisation n'interdit ni n'empêche d'aucune façon les autres fournisseurs de services, y compris RCCI, d'accéder à la propriété selon des modalités raisonnables et en temps opportun pour fournir leurs services de télécommunication concurrents aux résidents.

Résultats de l'analyse du Conseil

27. RCCI n'a pas accès à Telegraph Square et le dossier indique que les représentants d'IronGate et de RCCI n'ont eu aucune discussion de fond sur l'octroi d'un accès à RCCI depuis mars 2021. En juillet 2021, IronGate a communiqué avec le personnel du Conseil, indiquant qu'elle était disposée à négocier avec RCCI et qu'elle prendrait contact avec RCCI pour discuter d'une résolution de la présente instance. Cependant, à la date du 20 juillet 2021, RCCI n'avait reçu aucune communication de la part d'IronGate.
28. En refusant de négocier ou de communiquer avec RCCI, IronGate refuse à RCCI l'accès aux ILM, ce qui est contraire aux principes fondamentaux du cadre d'accès aux ILM, à savoir la concurrence et le choix de l'utilisateur final.
29. Selon RCCI, IronGate exigeait de RCCI qu'elle paie des frais avant de lui accorder l'accès à Telegraph Square. Dans la décision de télécom 2003-45, le Conseil a déclaré que les frais d'accès pour le droit d'entrer dans les ILM qui sont de la nature d'un droit d'admission ou d'entrée (par opposition à d'autres frais, approuvés, comme pour l'utilisation du câblage d'immeuble sous le contrôle des propriétaires d'immeubles ou pour l'utilisation de l'espace occupé par des installations de télécommunication) ne

⁴ *Décret donnant au CRTC des instructions relativement à la mise en œuvre de la politique canadienne de télécommunication*, DORS/2006-355, 14 décembre 2006

sont pas appropriés. Ainsi, dans la mesure où IronGate exigeait que RCCI paie des frais d'accès, ce comportement serait également contraire au cadre d'accès aux ILM.

30. Le Conseil conclut donc que RCCI se voit refuser l'accès à Telegraph Square selon des modalités raisonnables.

Quelle forme d'accès à Telegraph Square pour RCCI constituerait un accès selon des modalités raisonnables et en temps opportun?

Positions des parties

Réponse de Bell Canada à la demande de renseignements

31. Bell Canada a fait valoir que si le Conseil acceptait la demande de RCCI de limiter l'accès de Bell Canada à Telegraph Square, il serait prudent d'adopter une approche progressive afin d'atténuer l'incidence sur les résidents de l'ILM.

RCCI

32. RCCI a fait valoir que, dans la décision de télécom 2016-324, une société de condominiums a refusé au fournisseur de services, Beanfield Technologies Inc. (Beanfield), l'accès à plusieurs ILM qui avaient déjà été construits. À l'inverse, dans la situation actuelle, IronGate refuse à RCCI l'accès à une propriété qui est encore en construction. RCCI a indiqué qu'elle demandait au Conseil une ordonnance accélérée exigeant qu'IronGate lui accorde l'accès à Telegraph Square pendant la phase de construction et qu'elle offre un plus grand choix aux résidents dès l'occupation.

33. RCCI a fait valoir que, dans la décision de télécom 2015-148, le Conseil a déterminé que l'accès en temps opportun implique l'accès physique à l'ILM en temps opportun pendant la phase de construction, et non simplement la possibilité de négocier les modalités d'accès à un moment approprié de la phase de construction. Dans cette décision, le Conseil a accordé à Bell Canada un accès immédiat à l'ILM afin qu'elle puisse étendre son réseau de la rue à la pièce de terminal principale (PTP)⁵ et aux unités individuelles sur demande. La décision a été publiée avant les dates d'occupation de l'ILM. Par conséquent, les autres fournisseurs de services n'étaient pas autorisés à fournir des services de télécommunication dans l'ILM, à moins que le promoteur immobilier n'accorde l'accès à Bell Canada. Dans la situation actuelle, étant donné que Telegraph Square était encore en construction lorsque RCCI a déposé sa demande et que l'occupation n'était pas prévue avant l'automne 2021, RCCI a argué qu'une ordonnance d'accès immédiat est nécessaire pour atteindre les objectifs stratégiques du Conseil en matière de concurrence et de choix de l'utilisateur final dans les ILM.

⁵ La PTP est l'endroit où les fils des FST entrent dans un immeuble depuis l'extérieur, par exemple depuis la rue.

34. RCCI a également fait référence à la décision de télécom 2014-42, en soulignant que dans cette décision, le Conseil a accordé à Bell Canada un accès immédiat à la PTP de l'ILM, et à chaque unité après la date d'occupation. Le Conseil a publié cette décision avant la date d'occupation du premier ILM. Par conséquent, l'autre fournisseur de services, RCCI, n'était pas autorisé à fournir des services de télécommunication dans l'ILM, à moins que le promoteur immobilier n'accorde l'accès à Bell Canada. RCCI a fait valoir que, de la même manière, dans la situation actuelle, IronGate a ignoré ses tentatives répétées de négocier une entente d'accès selon des modalités raisonnables et a refusé de lui accorder l'accès à Telegraph Square, ce qui est contraire au cadre du Conseil en matière d'accès aux ILM. RCCI a argué qu'une ordonnance d'accès immédiat est le redressement approprié dans cette situation.
35. RCCI a fait valoir que puisque Telegraph Square était en construction et qu'aucun résident n'y avait emménagé, la préoccupation de Bell Canada concernant l'incidence sur les résidents de l'ILM déjà desservis par d'autres FST n'était pas pertinente. Aucun utilisateur final ne serait touché par l'octroi d'une ordonnance d'accès immédiat à RCCI, car aucun résident n'occuperait encore la propriété.

Résultats de l'analyse du Conseil

36. Compte tenu de l'échéance prévue pour l'occupation de Telegraph Square, à savoir l'automne 2021, le Conseil estime que les occupants résideront probablement dans l'immeuble au moment où la présente décision sera publiée. Dans la décision de télécom 2007-69, le Conseil a déclaré qu'en ne permettant pas l'accès à certains FST pendant la construction, les résidents se voyaient refuser le choix de ces FST pour leurs services de télécommunication au moment où ils emménageaient dans l'immeuble.
37. En refusant de négocier ou de communiquer avec RCCI, IronGate prive les résidents du choix du FST qu'ils retiendront pour leurs services de télécommunication au moment où ils prendront possession de leur logement, ce qui est contraire aux principes fondamentaux relatifs à la concurrence et au choix de l'utilisateur final contenus dans le cadre d'accès aux ILM.
38. Au cours d'une discussion avec le personnel du Conseil, IronGate a indiqué sa volonté de participer à la présente instance. Cependant, le manque de participation ultérieur d'IronGate, en plus de son manque d'engagement dans les négociations avec RCCI, a retardé la présente instance et peut avoir eu pour conséquence que RCCI a manqué l'occasion d'accéder à Telegraph Square pendant la phase de construction. Ce retard dans l'accès peut augmenter le coût, le temps et l'incidence pour RCCI de mettre en place le câblage dans une propriété de l'ILM achevée et occupée, dégradant ainsi davantage la concurrence effective entre les FST à Telegraph Square.
39. Le Conseil estime que RCCI devrait être autorisée à accéder à Telegraph Square dès que possible, pour les raisons suivantes :

- Le refus d'IronGate de fournir un accès à RCCI porte atteinte au droit des résidents de choisir parmi différents fournisseurs de services à la date d'occupation et par la suite, et de profiter pleinement des avantages de la concurrence.
- RCCI a fait valoir dans sa demande qu'il faut souvent plusieurs semaines aux parties pour négocier les modalités d'accès au site en temps opportun et pour finaliser les documents, ainsi qu'aux FST pour obtenir les consentements municipaux et les permis avant de mettre en place leurs installations et leur équipement dans un ILM.
- RCCI mettra en place ses installations plusieurs mois après que Bell Canada aura eu l'occasion d'achever les siennes et après que Bell Canada aura déjà commercialisé ses services auprès des résidents, dont certains ou plusieurs auront probablement déjà emménagé à Telegraph Square.

40. De plus, d'après les renseignements contenus dans la demande de RCCI, le modèle d'affaires d'IronGate a toujours consisté à vendre l'ILM après la construction. Pour éviter tout retard supplémentaire dans la capacité de RCCI à accéder à Telegraph Square, il est préférable d'exiger l'accès avant qu'IronGate ait la possibilité de vendre la propriété.

41. Dans le cas de Telegraph Square, l'accès en temps opportun selon des modalités raisonnables devrait consister à permettre immédiatement à RCCI d'entrer sur la propriété afin de mettre en place ses installations de réseau de communication de la manière décrite dans sa demande. Plus précisément, RCCI a fait valoir que l'installation nécessiterait qu'elle tire la fibre de la rue vers la PTP et qu'elle place l'équipement dans celle-ci. RCCI fera ensuite passer la fibre de la PTP par des colonnes montantes directement jusqu'aux unités individuelles des utilisateurs finals, avec une terminaison de la fibre dans des boîtes de jonction dans chaque unité d'utilisateur final.

42. Le fait d'accorder à RCCI l'accès à toutes les unités individuelles de l'ILM répondra à plusieurs des objectifs stratégiques du cadre des ILM, notamment celui de garantir que les utilisateurs finals d'un nouvel ILM ont le droit d'accéder au FST de leur choix, quel que soit le type de logement.

43. La condition d'accès aux ILM donne aux ESL et aux entreprises FSI le choix de la manière de desservir les utilisateurs finals par l'intermédiaire de la revente, de la

location d'installations ou de leurs propres installations⁶. L'approche d'installation de RCCI est couramment utilisée par les FST pour mettre en place la fibre dans les ILM de la taille de Telegraph Square. Le Conseil estime qu'il s'agit d'un moyen raisonnable et approprié pour accéder aux utilisateurs finals de Telegraph Square. Le Conseil estime également que les perturbations potentielles pour les résidents seraient minimales, étant donné que la mise en place de la fibre depuis la PTP directement jusqu'aux logements nécessite que la majorité des travaux aient lieu en dehors des logements des résidents. La perturbation serait principalement limitée à la mise en place d'une boîte de jonction dans chaque unité.

44. Compte tenu de ce qui précède, le Conseil est d'avis que le refus d'IronGate d'accorder à RCCI l'accès à l'ILM selon des modalités raisonnables pendant la construction, et son refus de négocier avec RCCI ou de participer à la présente instance, sont contraires aux principes fondamentaux du cadre d'accès aux ILM que sont la concurrence et le choix de l'utilisateur final.
45. Le Conseil conclut que l'accès selon des modalités raisonnables et en temps opportun, de sorte que le cadre d'accès aux ILM soit respecté, consiste, au minimum, à :
- permettre l'accès immédiat à RCCI à la PTP et aux colonnes montantes reliant la PTP à l'unité de chaque utilisateur final aux fins de la mise en place, de l'exploitation, de l'entretien et du remplacement des installations de télécommunication de RCCI, tel qu'il est décrit dans la demande de l'entreprise;
 - permettre à RCCI d'accéder à chaque unité, selon les besoins, afin de mettre en place sa fibre.

Quelles mesures, le cas échéant, le Conseil devrait-il prendre pour garantir que RCCI obtienne l'accès à Telegraph Square selon des modalités raisonnables et en temps opportun?

Positions des parties

RCCI

46. RCCI a fait valoir que si l'accès à Telegraph Square ne lui est pas accordé selon des modalités raisonnables, le Conseil devrait ordonner qu'aucune autre entreprise ne soit

⁶ Tel que mentionné précédemment, la condition d'accès aux ILM a été modifiée dans la politique réglementaire de télécom 2021-239, dans laquelle le Conseil a déterminé que le choix d'un concurrent d'accéder aux utilisateurs finals par la vente ou la location de câblage d'immeuble par fibre ne serait pas imposé, mais plutôt soumis à une entente commerciale conclue avec le propriétaire du câblage d'immeuble par fibre, et sans qu'un tarif soit requis. Dans le cadre de cette modification, les concurrents ont toujours le droit d'accéder à l'ILM afin de mettre en place leur propre câblage d'immeuble par fibre dans un ILM en vertu de la condition d'accès aux ILM.

autorisée à fournir des services à l'immeuble Telegraph Square, à moins que RCCI n'ait également obtenu l'accès en temps opportun selon des modalités raisonnables.

Réponse de Bell Canada à la demande de renseignements

47. Bell Canada a suggéré une approche semblable à celle énoncée dans la décision de télécom 2016-324, dans laquelle l'interdiction de services à la propriété s'intensifiait à 60, 90 et 120 jours, limitant l'incidence sur les résidents à moins ou jusqu'à ce que toutes les autres tentatives pour résoudre le différend aient été essayées.

Réplique de RCCI à la réponse de la demande de renseignements de Bell Canada

48. RCCI a fait valoir que la suggestion de Bell Canada concernant une série de jalons d'accès progressifs à respecter par IronGate, semblable à l'ordonnance d'accès rendue dans la décision de télécom 2016-324, ne serait pas une solution appropriée dans cette situation.

49. RCCI a fait valoir que puisque Telegraph Square est toujours en construction, la situation actuelle n'est pas analogue à celle de la décision de télécom 2016-324, mais ressemble davantage à celle des décisions de télécom 2014-42 et 2015-148, dans lesquelles le Conseil a accordé au FST un accès immédiat à l'ILM pendant la construction. RCCI a fait valoir que dans ces instances, comme dans la présente, un modèle de non-conformité au cadre d'accès aux ILM et des violations de ses règles justifiaient des ordonnances d'accès immédiat.

50. RCCI a fait valoir que le redressement immédiat accordé dans les décisions de télécom 2014-42 et 2015-148 est approprié et nécessaire dans la situation actuelle, plutôt que l'approche progressive suggérée par Bell Canada et établie dans la décision de télécom 2016-324.

Résultats de l'analyse du Conseil

51. Dans la décision de télécom 2003-45, le Conseil a déclaré qu'il prendrait les mesures supplémentaires appropriées, selon les circonstances de chaque cas, pour veiller à ce que toutes les ESL soient en mesure de fournir des services de télécommunication dans un ILM, conformément au cadre d'accès aux ILM.

52. Dans un certain nombre de décisions antérieures portant sur l'accès aux ILM⁷, le Conseil s'est appuyé sur la condition d'accès aux ILM et a conclu que les ESL déjà présentes dans les ILM ne seraient pas autorisées à fournir des services de télécommunication dans ces ILM à moins que les ESL demandant l'accès n'obtiennent cet accès en temps opportun et selon des modalités raisonnables avant une date précise. Le Conseil a également fait remarquer que, si cela s'avérait

⁷ Voir, par exemple, les décisions de télécom 2014-42, 2015-148 et 2016-324.

nécessaire, il avait également le pouvoir de publier une ordonnance en vertu de l'article 42 de la *Loi*.

53. Dans la présente instance, la solution appropriée dans l'éventualité où l'accès continuerait à être refusé devrait tenir compte du fait que Telegraph Square est libre d'occupants d'ILM au moment où le Conseil publie la présente décision. Dans l'ensemble, le Conseil estime que l'approche prudente consiste à supposer que la construction sera terminée et que certains occupants résideront probablement à Telegraph Square au moment où la présente décision sera publiée.
54. Le Conseil a déjà adopté une approche progressive en ce qui concerne les différends relatifs à l'accès pour les propriétés occupées de l'ILM afin de limiter l'incidence sur les résidents de l'ILM qui sont déjà desservis par d'autres fournisseurs de services. Par exemple, dans la décision de télécom 2016-324, le Conseil a établi des interdictions progressives à 60, 90 et 120 jours après sa décision si les exigences d'accès n'avaient pas été respectées par le propriétaire. Cette approche tient compte du fait que les résidents de l'ILM sont probablement desservis par d'autres fournisseurs de services et a pour but de limiter l'incidence sur les services qu'ils reçoivent à moins que et jusqu'à ce que toutes les autres tentatives de résolution du différend concernant l'accès aient été essayées.
55. Selon le Conseil, des délais plus courts sont nécessaires dans le cas présent en raison i) de l'affirmation de RCCI selon laquelle elle a tenté à plusieurs reprises de négocier l'accès à trois ILM; ii) des retards procéduraux au cours de l'instance qui augmentent la probabilité que l'immeuble soit occupé au moment où la présente décision est publiée; et iii) de l'importance d'offrir aux résidents de Telegraph Square un choix de fournisseurs de services, de préférence au moment de l'occupation.
56. Par conséquent, le Conseil **approuve** la demande de RCCI d'accéder à Telegraph Square selon des modalités raisonnables et en temps opportun pour mettre en place, exploiter, entretenir et remplacer des installations de transmission et de l'équipement de télécommunication auxiliaire. Ainsi, à moins que RCCI ne soit autorisée à accéder à Telegraph Square selon des modalités raisonnables, telles que définies ci-dessus, le Conseil appliquera la condition d'accès aux ILM conformément à l'article 24 de la *Loi*, comme suit :
 - Dans les **15 jours** suivant la date de publication de la présente décision, Bell Canada et toute autre ESL ou entreprise FSI déjà présente dans Telegraph Square ne seront pas autorisées à fournir des services à tout nouveau résident de Telegraph Square, et ne seront pas autorisées à fournir des services à un résident actuel qui n'est pas un client existant du fournisseur de services applicable.
 - Dans les **30 jours** suivant la date de publication de la présente décision, tout FST ou entreprise FSI présent dans Telegraph Square ne sera pas autorisé à modifier ou à améliorer les services fournis à un résident actuel.

- Dans les **45 jours** suivant la date de publication de la présente décision, le Conseil explorera toutes les options réglementaires à sa disposition, y compris l'émission d'une ordonnance en vertu de l'article 42 de la *Loi* et l'émission d'une décision qui pourrait faire en sorte que toutes les ESL et entreprises FSI présentes dans Telegraph Square ne soient pas autorisées à fournir des services aux résidents.

57. Le Conseil **ordonne** à RCCI et à IronGate de l'informer de l'état de leurs négociations, les trois premiers rapports devant être déposés **15, 30, et 45 jours** suivant la date de publication de la présente décision. Tous les autres rapports ultérieurs doivent être déposés sur une base mensuelle jusqu'à ce que RCCI obtienne l'accès à Telegraph Square.
58. Bien que, dans le cas présent, la condition d'accès aux ILM soit appliquée à l'encontre de Bell Canada et de toute autre entreprise assujettie à la condition d'accès aux ILM qui est présente à Telegraph Square, le Conseil rappelle aux propriétaires d'immeubles qu'ils doivent coopérer avec les entreprises pour leur permettre d'accéder aux utilisateurs finals dans leurs ILM conformément à la condition d'accès aux ILM. Cette attente s'applique quel que soit le propriétaire de l'immeuble, y compris les propriétaires ultérieurs en cas de vente. Le Conseil rappelle également aux propriétaires d'immeubles que les frais d'accès pour le droit d'entrer dans les ILM qui sont de la nature d'un droit d'admission ou d'entrée (par opposition à d'autres frais approuvés, tels que pour l'utilisation du câblage intérieur sous le contrôle des propriétaires d'immeubles ou pour l'utilisation de l'espace occupé par des installations de télécommunication, ou certains coûts associés à la mise en place ou à la mise à niveau du câblage intérieur) ne sont pas appropriés.
59. Le Conseil rappelle également aux parties, conformément aux décisions antérieures de cette nature, qu'il peut publier une ordonnance en vertu de l'article 42 de la *Loi*, si nécessaire à l'avenir.

Quelles autres mesures le Conseil devrait-il prendre, le cas échéant, pour veiller à ce qu'IronGate fournisse à tous les FST un accès aux futurs projets immobiliers selon des modalités raisonnables et en temps opportun?

Positions des parties

RCCI

60. RCCI a demandé une ordonnance lui accordant l'accès aux futurs projets immobiliers d'IronGate, selon des modalités raisonnables et en temps opportun, aux fins de la mise en place, de l'exploitation, de l'entretien et du remplacement des installations de transmission et de l'équipement de télécommunication auxiliaire. RCCI a également demandé une ordonnance énonçant qu'aucune entreprise ne sera autorisée à fournir des services à ces futurs projets immobiliers à moins que RCCI n'ait également obtenu un accès selon des modalités raisonnables et en temps opportun.

Réponse de Bell Canada à la demande de renseignements

61. Dans sa réponse à la demande de renseignements, Bell Canada a indiqué qu'elle n'était au courant d'aucun différend relatif à l'accès aux immeubles dans lequel le Conseil a rendu une ordonnance concernant l'accès à des ILM qui n'existent pas actuellement ou qui ne sont pas encore en construction, et pour lequel un accès raisonnable et opportun n'avait pas encore été refusé. Bell Canada a ajouté qu'il serait incompatible avec les pratiques du Conseil de rendre une ordonnance d'accès applicable à un différend théorique. Selon Bell Canada, l'ordonnance du Conseil devrait s'appliquer uniquement à Telegraph Square et exclure la prise en compte de tout futur projet d'ILM d'IronGate.

Réplique de RCCI à la réponse de la demande de renseignements de Bell Canada

62. RCCI n'était pas d'accord avec les observations de Bell Canada concernant les propriétés futures. RCCI a fait valoir que le comportement de Stephen Brittain justifie une ordonnance d'accès qui s'appliquerait non seulement à Telegraph Square, mais aussi aux futurs projets immobiliers d'IronGate. Selon RCCI, sur la base des actions actuelles et passées, il est raisonnable de s'attendre à ce que ce comportement se poursuive, à moins que le Conseil ne prenne une décision claire indiquant qu'IronGate doit respecter les modalités du cadre d'accès aux ILM pour les projets immobiliers actuels et futurs. Par conséquent, RCCI a argué qu'une ordonnance d'accès est nécessaire, non seulement pour Telegraph Square, mais aussi pour les futurs projets immobiliers d'IronGate, afin d'obliger la conformité avec le cadre d'accès aux ILM.

63. RCCI a fait valoir qu'il est impératif pour Stephen Brittain d'entamer des négociations avec RCCI bien avant la construction de futurs immeubles, afin que les parties puissent s'entendre sur des modalités raisonnables sur le plan commercial. RCCI a demandé que, si le Conseil décide de ne pas prolonger l'ordonnance d'accès au-delà de Telegraph Square, la décision du Conseil doit indiquer clairement à Stephen Brittain et à toutes les entreprises qui pourraient conclure des ententes d'accès avec IronGate au cours de futurs projets immobiliers, ou avec tout autre ILM développé par une entreprise contrôlée par Stephen Brittain, qu'elles ne pourront pas servir les clients dans ces ILM si RCCI n'est pas autorisée à y accéder pendant la phase de construction conformément au cadre d'accès aux ILM.

Résultats de l'analyse du Conseil

64. Le Conseil traite les différends relatifs à l'accès aux ILM au cas par cas. Il ne serait pas approprié pour le Conseil de publier une ordonnance pour une future violation potentielle du cadre d'accès aux ILM, même dans les cas où il a été démontré qu'une partie a démontré une tendance à ne pas respecter le cadre d'accès aux ILM.

65. Par conséquent, le Conseil **refuse** la demande de RCCI d'émettre une ordonnance lui accordant l'accès aux futurs projets immobiliers d'IronGate selon des modalités raisonnables et en temps opportun. Toutefois, étant donné qu'IronGate a toujours refusé d'autoriser l'accès à ses projets d'ILM pendant la phase de construction, et

pour répondre aux préoccupations de RCCI concernant l'accès aux propriétés futures, le Conseil est prêt à envisager toutes les options disponibles si IronGate refusait d'autoriser l'accès à ses futurs projets immobiliers selon des modalités raisonnables et en temps opportun, comme une ordonnance en vertu de l'article 42 de la *Loi* et l'imposition d'une sanction administrative pécuniaire pour encourager la conformité future au cas où une telle ordonnance ne serait pas respectée.

66. Le Conseil **refuse** également la demande de RCCI en vue d'émettre une ordonnance énonçant qu'aucune entreprise ne sera autorisée à fournir des services à ces futurs projets immobiliers à moins que RCCI n'ait également obtenu l'accès en temps opportun selon des modalités raisonnables.

Conclusion

67. Le Conseil conclut que RCCI se voit refuser l'accès à Telegraph Square selon des modalités raisonnables et en temps opportun.

68. Dans ce cas, l'accès selon des modalités raisonnables et en temps opportun, de sorte que le cadre d'accès aux ILM soit respecté, consiste au minimum, à :

- permettre l'accès immédiat à RCCI à la PTP et aux colonnes montantes reliant la PTP à l'unité de chaque utilisateur final aux fins de la mise en place, de l'exploitation, de l'entretien et du remplacement des installations de télécommunication de RCCI, tel qu'il est décrit dans la demande de l'entreprise;
- permettre à RCCI d'accéder à chaque unité, selon les besoins, afin de mettre en place sa fibre.

69. Le Conseil **approuve** la demande de RCCI d'accéder à Telegraph Square selon des modalités raisonnables et en temps opportun pour mettre en place, exploiter, entretenir et remplacer des installations de transmission et de l'équipement de télécommunication auxiliaire. Le Conseil applique la condition d'accès aux ILM conformément à l'article 24 de la *Loi*, et détermine que si l'accès selon des modalités raisonnables n'est pas fourni, des mesures réglementaires de plus en plus strictes seront appliquées **15, 30 et 45 jours** suivant la date de publication de la présente décision pour faciliter la concurrence et maximiser le choix des consommateurs.

70. Le Conseil **ordonne** à RCCI et à IronGate de l'informer de l'état de leurs négociations, les trois premiers rapports devant être déposés **15, 30 et 45 jours** suivant la date de publication de la présente décision. Tous les autres rapports ultérieurs doivent être déposés sur une base mensuelle jusqu'à ce que RCCI obtienne l'accès à Telegraph Square.

71. Le Conseil **refuse** la demande de RCCI d'émettre une ordonnance lui accordant l'accès aux futurs projets immobiliers d'IronGate, selon des modalités raisonnables et en temps opportun, aux fins de la mise en place, de l'exploitation, de l'entretien et du remplacement des installations de transmission et de l'équipement de télécommunication auxiliaire. Il **refuse** également la demande de RCCI en vue

d'émettre une ordonnance énonçant qu'aucune entreprise ne sera autorisée à fournir des services à ces futurs projets immobiliers à moins que RCCI n'ait également obtenu l'accès en temps opportun et selon des modalités raisonnables.

Instructions

72. Le Conseil est tenu, dans l'exercice de ses pouvoirs et fonctions aux termes de la *Loi*, de mettre en œuvre les objectifs stratégiques établis à l'article 7 de la *Loi*, conformément aux Instructions de 2006 et de 2019⁸ (collectivement les Instructions). Le Conseil estime que ses conclusions énoncées dans la présente décision sont conformes aux Instructions pour les raisons mentionnées ci-dessous.
73. Le Conseil estime que les recommandations qu'il a faites dans la présente décision favorisent l'atteinte des objectifs stratégiques énoncés aux alinéas 7b), 7c), 7f) et 7h) de la *Loi*⁹. Le Conseil est d'avis que ses conclusions permettront aux utilisateurs finals de Telegraph Square d'avoir un choix de FST et favoriseront une plus grande concurrence dans l'offre de services de télécommunication dans les ILM.
74. 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.
75. Le Conseil estime en outre que si RCCI continue de se voir refuser l'accès en temps opportun et selon des modalités raisonnables à Telegraph Square, il devra exercer le pouvoir que lui confère l'article 24 de la *Loi*, afin de permettre aux utilisateurs finals de choisir le fournisseur de services de leur choix.
76. 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) garantissent la neutralité technologique et concurrentielle; iii) encouragent toutes formes de concurrence; iv) améliorent et protègent les droits des consommateurs dans leurs relations avec les fournisseurs de services de télécommunication; et v) réduisent les obstacles à l'entrée sur le marché et à la concurrence pour les fournisseurs de

⁸ 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

⁹ 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.

services de télécommunication qui sont nouveaux, régionaux ou plus petits que les fournisseurs de services nationaux titulaires.

Secrétaire général

Documents connexes

- *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
- *Bell Canada – Demande sollicitant un accès en temps opportune 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
- *Shaw Communications Inc. – Demande visant à obtenir un accès équitable aux immeubles à logements multiples construits par Concord Pacific Group Inc. et à faire observer, par Novus Entertainment Inc., ses obligations en matière de préférence induite et de câblage intérieur*, Décision de télécom CRTC 2007-69, 10 août 2007
- *Fourniture de services de télécommunication aux clients d'immeubles à logements multiples*, Décision de télécom CRTC 2003-45, 30 juin 2003