



Décision de télécom CRTC 2026-116

Version PDF

Référence : Demande en vertu de la Partie 1 affichée le 21 juin 2023

Gatineau, le 5 juin 2026

Dossier public : 8622-C143-202303725

CIK Telecom Inc. – Demande d'accès non discriminatoire et en temps opportun à l'immeuble à logements multiples administré par la société de copropriété LMS 818

Sommaire

Le Conseil prend des mesures pour veiller à ce que toute la population canadienne ait accès à des services Internet abordables et de grande qualité.

Grâce à la présente décision, le Conseil continue de contribuer à la promotion de la concurrence et d'accroître le choix des consommateurs dans tous les types de logements. Un marché concurrentiel aide à favoriser des services plus novateurs et des prix plus bas pour les services de télécommunication.

CIK Telecom Inc. (CIK) a déposé une demande selon laquelle on lui refuse l'accès en temps opportun et selon des modalités raisonnables à l'immeuble à logements multiples (ILM) administré par la société de copropriété LMS 818 (LMS 818). CIK souhaite accéder à cet ILM afin de pouvoir offrir des services de télécommunication aux résidents.

CIK a demandé au Conseil d'accorder un redressement en appliquant la condition d'accès aux ILM. Cette condition fait en sorte que les propriétaires d'immeubles doivent accorder à tout fournisseur de services de télécommunication l'accès à un ILM où résident des clients qu'il souhaite desservir, et ce, en temps opportun et selon des modalités raisonnables.

CIK a déposé 11 demandes en vertu de la Partie 1 visant à obtenir l'accès à un ILM au cours de la période couverte par la présente décision. Lorsque ces demandes ont été reçues pour la première fois, les parties ont été invitées à reprendre les négociations et à offrir des mises à jour régulières au Conseil. Cette approche a mené à des ententes négociées dans la majorité des cas. Dans le cas de la présente demande, un délai supplémentaire accordé pour les négociations n'a pas permis de parvenir à une entente. Le Conseil rend maintenant une décision fondée sur les mises à jour reçues des parties et sur un dossier public complet.

Selon le dossier de l'instance, le Conseil estime que LMS 818 a refusé d'accorder à CIK l'accès en temps opportun à l'ILM. Le Conseil ordonne donc à LMS 818 et à CIK d'entamer des négociations de bonne foi en vue d'un accès en temps opportun à l'ILM selon des modalités raisonnables.

Le Conseil ordonne aussi à LMS 818 et à CIK de négocier une entente autorisant l'accès à l'ILM dans les **30 jours** suivant la date de la présente décision, et ordonne aux deux parties de signer cette entente au plus tard **60 jours** après la date de la présente décision.

Le Conseil fait respecter la condition d'accès aux ILM conformément à l'article 24 de la *Loi sur les télécommunications* jusqu'à ce que l'accès soit accordé. Le Conseil ordonne aussi à LMS 818 et à CIK de l'informer de l'état de leurs négociations, les trois premiers rapports devant être déposés dans un délai de **30, 45 et 60 jours** suivant la date de la présente décision.

Contexte

1. Dans la décision de télécom 2003-45, le Conseil a établi son cadre d'accès aux immeubles à logements multiples (ILM), comme les immeubles d'habitation et les copropriétés (cadre d'accès aux ILM). Dans cette décision, le Conseil a souligné l'importance de promouvoir la concurrence et le choix des consommateurs, quel que soit le type de logement dans lequel réside l'utilisateur final.
2. Dans la même décision, le Conseil a établi la condition d'accès aux ILM, qui exige que toutes les entreprises de services locaux (ESL) qui veulent desservir les résidents d'un ILM puissent accéder aux utilisateurs finals en temps opportun et selon des modalités raisonnables. Dans la politique réglementaire de télécom 2021-239, le Conseil a étendu la condition d'accès aux ILM et les obligations connexes à toutes les entreprises qui sont fournisseurs de services Internet (entreprises FSI) et qui fournissent des services aux utilisateurs finals dans les ILM.
3. La décision de télécom 2003-45 a également établi des lignes directrices pour aider les propriétaires d'immeubles et les ESL à négocier des modalités justes et appropriées d'accès aux ILM, y compris les modalités relatives aux frais (p. ex. les frais qu'un propriétaire d'immeuble peut raisonnablement exiger de l'ESL pour recouvrer les coûts engagés), à l'installation du câblage et de l'équipement, et à la responsabilité.

Demande

4. Le Conseil a reçu une demande, datée du 13 juin 2023, de CIK Telecom Inc. (CIK), une ESL de Type III. Dans sa demande, CIK a indiqué qu'elle a présenté plusieurs demandes d'accès pour offrir des services de télécommunication aux résidents de l'ILM situé au 8880, chemin Jones, à Richmond (Colombie-Britannique) [ILM]. L'ILM est géré par Dwell Property Management (Dwell) et administré par la société de copropriété LMS 818 (LMS 818). CIK a signifié une copie de sa demande à Dwell. CIK a indiqué qu'on lui refusait l'accès à l'ILM en temps opportun et selon des modalités raisonnables, puisque LMS 818 avait refusé toutes ses demandes d'accès.

CIK a également souligné que cette situation a nui à la capacité des résidents de choisir un autre fournisseur de services de télécommunication (FST).

5. CIK a demandé au Conseil d'imposer le cadre d'accès aux ILM, conformément à l'article 24 de la *Loi sur les télécommunications (Loi)*.
6. Le Conseil n'a pas reçu de réponse de LMS 818 ou de Dwell (au nom de LMS 818) concernant la demande de CIK. Dans une lettre datée du 23 janvier 2026, le Conseil a demandé à CIK et à Dwell de faire le point sur l'état d'avancement de leurs négociations. Dans cette lettre, le Conseil a également demandé à Rogers Communications Canada Inc. (Rogers) et à TELUS Communications Inc. (TELUS), qui desservent actuellement l'ILM, de se prononcer sur la possibilité que le Conseil impose le redressement demandé par CIK. Rogers et TELUS ont répondu à la demande du Conseil, tandis que Dwell ne l'a pas fait. CIK a répondu qu'elle a communiqué avec LMS 818 et proposé une entente d'accès révisée. CIK a ajouté que l'entente révisée reflète les orientations énoncées dans la décision de télécom 2025-185 et suit de près l'entente d'accès qu'elle a conclu avec une société de copropriété (EPS 757) dans cette décision. CIK a déclaré que LMS 818 avait transmis sa correspondance à Dwell, mais qu'elle n'a reçu aucune communication de LMS 818 ou de Dwell au sujet de l'entente révisée.

Questions

7. Le Conseil a déterminé que les questions suivantes devaient être examinées dans la présente décision :
 - CIK se voit-elle refuser l'accès en temps opportun à l'ILM selon des modalités raisonnables?
 - Quelles mesures, le cas échéant, le Conseil devrait-il prendre pour veiller à ce que CIK obtienne l'accès à l'ILM en temps opportun et selon des modalités raisonnables ?

CIK se voit-elle refuser l'accès en temps opportun à l'ILM selon des modalités raisonnables?

Positions des parties

CIK

8. CIK a précisé qu'elle tente d'obtenir l'accès à l'ILM depuis octobre 2022 pour fournir aux résidents des services de télécommunication et de radiodiffusion au moyen de ses propres installations de fibre. CIK a ajouté que ses demandes d'accès expliquent en détail le cadre d'accès aux ILM et fournissent à LMS 818 des références aux décisions et politiques pertinentes qui sous-tendent ce cadre.
9. CIK a précisé qu'en janvier 2023, LMS 818 a répondu, par l'entremise de Dwell, à sa demande d'accès et souligné qu'elle ne souhaitait pas lui accorder l'accès à l'ILM à ce moment-là. CIK a indiqué qu'elle avait tenté de nouveau (en février, mars et avril 2023) de rappeler à LMS 818 que

le refus de sa demande d'accès était contraire aux exigences établies par le Conseil dans le cadre d'accès aux ILM.

10. Selon CIK, LMS 818 ne lui a pas accordé l'accès à l'ILM en date du 6 février 2026, malgré ses tentatives de demander l'accès de bonne foi. CIK estime donc qu'on lui a refusé l'accès à l'ILM en temps opportun selon des modalités raisonnables.
11. Dans sa demande, CIK a souligné son engagement à conclure des ententes d'accès négociées, soulignant qu'elle considère l'escalade des différends en matière d'accès vers le Conseil comme une mesure de dernier recours. CIK estime avoir épuisé ses options pour obtenir accès à l'ILM en temps opportun selon des modalités raisonnables et n'avait donc pas d'autre choix que de présenter une demande de redressement au Conseil.

Analyse du Conseil

12. La condition d'accès aux ILM précise que toutes les ESL qui souhaitent desservir les utilisateurs finals d'un ILM doivent obtenir un accès en temps opportun, selon des modalités raisonnables. La condition d'accès aux ILM garantit que les résidents d'un ILM peuvent choisir entre différents fournisseurs de services et bénéficier de la concurrence du marché.
13. Le Conseil estime que le dossier de la présente instance démontre que CIK n'a pas obtenu l'accès à l'ILM malgré de multiples demandes d'accès et tentatives de rappeler à LMS 818 le droit d'accès de CIK en vertu du cadre d'accès aux ILM.
14. Compte tenu de ce qui précède, et comme il est indiqué dans la demande de CIK, le Conseil conclut que LMS 818 refuse à CIK l'accès en temps opportun à l'ILM selon des modalités raisonnables.

Quelles mesures, le cas échéant, le Conseil devrait-il prendre pour veiller à ce que CIK obtienne l'accès à l'ILM en temps opportun et selon des modalités raisonnables ?

Positions des parties

CIK

15. CIK a demandé au Conseil d'appliquer la condition d'accès aux ILM jusqu'à ce que l'accès soit accordé, conformément à l'article 24 de la *Loi*, comme suit :
 - Dans les 15 jours suivant la date de la décision du Conseil, toute autre ESL ou entreprise fournissant des services Internet (entreprise FSI) déjà présente dans l'ILM ne serait pas autorisée à fournir des services à tout nouveau résident de l'ILM ou à un résident actuel qui n'est pas un client existant du fournisseur de services applicable;

- Dans les 30 jours suivant la date de la décision du Conseil, toute ESL ou entreprise FSI déjà présente dans l'ILM ne sera pas autorisée à modifier ou à améliorer les services fournis à un résident actuel;
- Dans les 45 jours suivant la date de la décision du Conseil, le Conseil explorera toutes les options réglementaires à sa disposition, y compris la publication d'une ordonnance en vertu de l'article 42 de la *Loi* et d'une décision qui interdirait à toutes les ESL et à toutes les entreprises FSI déjà présentes dans l'ILM de fournir des services aux résidents.

Analyse du Conseil

16. Dans des décisions antérieures concernant l'accès aux ILM dans des ILM occupés, le Conseil a généralement utilisé une approche progressive. Ce type d'approche a été adoptée dans des ILM déjà occupés afin d'encourager des négociations rapides entre un FST et le propriétaire de l'immeuble, tout en limitant l'incidence sur les occupants qui étaient desservis par d'autres FST ayant accès à l'immeuble. Par exemple, dans les décisions de télécom 2022-148 et 2024-42, le Conseil a établi des conditions assorties de restrictions croissantes, à 30 et 45 jours après la publication de sa décision, à moins que le propriétaire de l'immeuble ait donné l'accès à l'ILM au FST. De plus, dans leur réponse à la lettre du Conseil datée du 23 janvier 2026, Rogers et TELUS ne se sont pas opposées au recours à l'approche progressive.
17. Dans la décision de télécom 2025-185, qui portait également sur un différend concernant l'accès à un ILM entre CIK et une société de copropriété (EPS 757), les parties ont eu 30 jours pour négocier une entente d'accès et 60 jours pour signer l'entente. Le Conseil est d'avis qu'il devrait utiliser la même approche progressive et le même ensemble de délais pour LMS 818 et CIK afin qu'elles négocient et signent une entente d'accès.
18. Le Conseil fixe donc les mêmes délais à CIK et à LMS 818 pour conclure et signer une entente d'accès que ceux qu'il a imposés à CIK et à une société de copropriété (EPS 757) dans la décision de télécom 2025-185. Le Conseil appliquera également la condition d'accès aux ILM, par des restrictions croissantes de service, comme l'a demandé CIK dans la présente instance.

Conclusion

19. Compte tenu de tout ce qui précède, le Conseil approuve la demande d'accès de CIK à l'ILM en temps opportun selon des modalités raisonnables, dans le but d'installer, d'exploiter, d'entretenir et de remplacer les installations de transmission et l'équipement de télécommunication auxiliaire afin de fournir ses services aux utilisateurs finals qui souhaitent profiter des offres de services de CIK.
20. Le Conseil ordonne à LMS 818 et à CIK d'entamer des négociations de bonne foi et de conclure une entente permettant à CIK d'accéder à l'ILM dans les **30 jours** suivant la date de la présente décision. Le Conseil ordonne également aux deux parties de signer l'entente dans les **60 jours**

suivant la date de la présente décision. Cela donnera à LMS 818 le temps d'organiser et de tenir un vote des propriétaires d'unités une fois qu'une entente aura été conclue.

21. S'il n'est pas informé qu'une entente a été conclue avant la fin de la période de négociation de 30 jours, le Conseil appliquera la condition d'accès aux ILM conformément à l'article 24 de la *Loi*, comme suit, jusqu'à ce que CIK ait accès à l'ILM :
 - **Dans les 30 jours** suivant la date de la présente décision, ni Rogers, ni Telus, ni aucune autre ESL ou entreprise FSI ne seront autorisées à fournir des services à un nouveau client, qu'il s'agisse d'un nouveau résident ou d'un résident actuel.
 - **Dans les 45 jours** suivant la date de la présente décision ni Rogers, ni Telus, ni aucune autre ESL ou entreprise FSI ne seront autorisées à modifier ou à mettre à niveau les services déjà fournis à un résident actuel.
 - Si l'accès n'est pas autorisé **dans les 60 jours** suivant la date de la présente décision, le Conseil explorera toutes les options réglementaires, y compris la publication d'une ordonnance en vertu de l'article 42 de la *Loi* et la publication d'une décision qui pourrait faire en sorte que toutes les ESL et les entreprises FSI présentes dans l'ILM ne soient plus autorisées à fournir des services aux résidents.
22. De plus, le Conseil ordonne à CIK et à LMS 818 de l'informer de l'état de leurs négociations, les trois premiers rapports devant être déposés à **30, 45 et 60 jours** suivant la date de publication de la présente décision. Le Conseil ordonne ensuite aux parties de déposer des rapports toutes les deux semaines jusqu'à ce que CIK ait obtenu l'accès aux ILM.
23. Si une entente d'accès est conclue dans les 30 jours, mais qu'aucune entente signée n'est déposée par les parties dans les 60 jours suivant la date de la présente décision, le Conseil appliquera la condition d'accès aux ILM conformément à l'article 24 de la *Loi*, comme suit :
 - **Dans les 60 jours** suivant la date de la présente décision, ni Rogers, ni Telus, ni aucune autre ESL ou entreprise FSI ne seront autorisées à fournir des services à un nouveau client, qu'il s'agisse d'un nouveau résident ou d'un résident actuel.
 - **Dans les 75 jours** suivant la date de la présente décision ni Rogers, ni Telus, ni aucune autre ESL ou entreprise FSI ne seront autorisées à modifier ou à mettre à niveau les services déjà fournis à un résident actuel.
 - Si l'accès n'est pas autorisé dans les **90 jours** suivant la date de la présente décision, le Conseil explorera toutes les options réglementaires, y compris la publication d'une ordonnance en vertu de l'article 42 de la *Loi* et la publication d'une décision qui pourrait faire en sorte que toutes les ESL et les entreprises FSI présentes dans l'ILM ne soient plus autorisées à fournir des services aux résidents.

24. Les mesures réglementaires décrites ci-dessus seront levées immédiatement lorsqu'une entente signée sera déposée par les deux parties et que CIK aura accès à l'ILM pour installer son équipement et fournir des services aux résidents.

Secrétaire général

Documents connexes

- *CIK Telecom Inc. – Demande pour un accès non discriminatoire et opportun aux immeubles à logements multiples détenus par la société de copropriété EPS 757, Décision de télécom CRTC 2025-185, 24 juillet 2025*
- *Execulink Telecom Inc. – Demande d'accès non discriminatoire et en temps opportun, selon des modalités raisonnables, aux immeubles à logements multiples (ILM) appartenant à JLC Homes Ltd., Décision de télécom CRTC 2024-42, 28 février 2024*
- *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), Décision de télécom CRTC 2022-148, 8 juin 2022*
- *Accès au câblage d'immeuble dans les immeubles à logements multiples, Politique réglementaire de télécom CRTC 2021-239, 27 juillet 2021*
- *Fourniture de services de télécommunication aux clients d'immeubles à logements multiples, Décision de télécom CRTC 2003-45, 30 juin 2003*