



Décision de télécom CRTC 2024-42

Version PDF

Référence : Demande de la Partie 1 affichée le 27 février 2023

Ottawa, le 28 février 2024

Dossier public : 8622-E25-202300979

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.

Sommaire

Execulink Telecom Inc. (Execulink) a déposé une demande dans laquelle elle affirme qu'elle s'est vue refuser l'accès en temps opportun et selon des modalités raisonnables à trois immeubles à logements multiples (ILM) appartenant à JLC Homes Ltd. (JLC). Execulink souhaite accéder à ces ILM afin de pouvoir offrir des services de télécommunication, y compris l'accès à Internet, aux résidents. Elle demande au Conseil d'appliquer sa condition d'accès aux ILM, établie dans la décision de télécom 2003-45.

La condition d'accès aux ILM prescrit que tous les fournisseurs de services téléphoniques locaux et les fournisseurs de services Internet qui souhaitent desservir les utilisateurs finals dans un ILM doivent être en mesure de le faire en temps opportun et selon des modalités raisonnables. La condition d'accès aux ILM vise à favoriser la concurrence et le choix des consommateurs, en veillant à ce que la population canadienne puisse choisir son fournisseur de services préféré, quel que soit le type d'immeuble où elle vit.

Le Conseil conclut que JLC a refusé à Execulink l'accès en temps opportun aux trois ILM selon des modalités raisonnables. Le refus d'accès de JLC a une incidence sur la capacité des résidents à choisir leur fournisseur de services préféré et sur la capacité d'Execulink à faire concurrence. Par conséquent, le Conseil **approuve** la demande d'Execulink d'accéder en temps opportun aux trois ILM, pour installer ses installations et fournir des services aux résidents.

La présente décision établit les étapes d'accès progressif par lesquelles le Conseil entend faire respecter la condition d'accès aux ILM dans ce cas. Plus précisément, si l'accès en temps opportun selon des modalités raisonnables n'est pas fourni, des mesures réglementaires de plus en plus strictes seront appliquées **30, 45 et 60** jours après la date de publication de la présente décision. L'objectif de cette approche est de motiver les parties à négocier rapidement l'accès aux trois ILM, tout en réduisant au minimum l'incidence sur les résidents. Execulink et JLC sont tenues de fournir des mises à jour

périodiques concernant l'état d'avancement de leurs négociations jusqu'à ce qu'Execulink obtienne l'accès aux ILM.

Introduction

Cadre et conditions d'accès à l'ILM

1. Dans la décision de télécom 2003-45, le Conseil a établi son cadre d'accès aux immeubles à logements multiples (ILM). Ce faisant, le Conseil a souligné l'importance de faciliter la concurrence et le choix des utilisateurs finals. Plus précisément, le Conseil a indiqué que tous les utilisateurs finals devraient avoir le droit de sélectionner le fournisseur de services de télécommunication (FST) de leur choix, quel que soit le type de logement dans lequel ils résident. Dans cette décision, le Conseil a également établi la condition d'accès aux ILM, comme indiqué ci-dessous :

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 [entreprise de services locaux] 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 raisonnables¹.

2. Le Conseil a indiqué qu'il prendrait les mesures supplémentaires nécessaires, selon les circonstances de chaque cas, pour s'assurer que toutes les ESL sont en mesure de fournir des services de télécommunication dans un ILM, conformément à la condition d'accès aux ILM. En particulier, le Conseil a indiqué qu'il serait prêt à publier une ordonnance en vertu de l'article 42 de la *Loi sur les télécommunications (Loi)*, assujetties à de telles conditions, comme une indemnisation ou autre, que le Conseil détermine étant justes et indiquées.

Demande d'Execulink

3. Le 22 février 2023, Execulink Telecom Inc. (Execulink) a déposé une demande, indiquant qu'on lui avait refusé l'accès en temps opportun à trois ILM appartenant à JLC Homes Ltd. (JLC), situés au 136, rue Concession Est, 62, 1st Street, et au 98, rue King, à Tillsonburg (Ontario)², en violation de la condition d'accès aux ILM. Execulink est un FST basé en Ontario, qui souhaite accéder aux ILM de JLC afin

¹ 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 (FSI) qui fournissent des services aux utilisateurs finals dans les ILM.

² La ville de Tillsonburg est située dans le territoire de service d'Execulink dans le sud-ouest de l'Ontario.

d'installer ses propres installations par fibre et de fournir des services de télécommunication aux résidents.

4. Selon Execulink, la conséquence du non-respect présumé par JLC de la condition d'accès aux ILM est que les résidents des ILM se voient actuellement refuser le droit de sélectionner le FST de leur choix. En outre, ils se voient refuser les avantages concurrentiels que la condition d'accès à l'ILM est censée favoriser. Execulink a demandé au Conseil d'appliquer 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 décision du Conseil, toutes ESL et les entreprises FSI déjà présentes dans les ILM ne seront pas autorisées à fournir des services à tout nouveau résident des ILM 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 décision du Conseil, toutes ESL et entreprises FSI présentes dans l'ILM ne seront pas autorisées à modifier ou à améliorer les services offerts à un résident actuel;
 - dans les **45 jours** suivant la date de publication 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 l'émission 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.

Questions

5. Le Conseil a déterminé qu'il devait examiner les questions suivantes dans la présente décision :
 - Execulink se voit-elle refuser l'accès en temps opportun aux ILM, selon des modalités raisonnables, contrairement à la condition d'accès aux ILM imposée par le Conseil?
 - Si Execulink se voit refuser l'accès en temps opportun aux ILM, quelle mesure devrait prendre le Conseil pour faire en sorte qu'Execulink obtienne un accès aux ILM non discriminatoire et en temps opportun selon des modalités raisonnables?

Execulink se voit-elle refuser l'accès en temps opportun aux ILM, selon des modalités raisonnables, contrairement à la condition d'accès aux ILM imposée par le Conseil?

Positions des parties

Execulink

6. Execulink a indiqué qu'elle avait demandé pour la première fois l'accès aux ILM en novembre 2022. Toutefois, JLC a répondu qu'elle était partie à des ententes d'accès exclusif avec d'autres entreprises. JLC a donc refusé de négocier des modalités d'accès raisonnables. Execulink a fait un suivi auprès de JLC en janvier 2023, expliquant que les ententes d'accès exclusif sont strictement interdites par le Conseil conformément à la décision de télécom 2003-45. En outre, elle a demandé à JLC de confirmer, avant le 1er février 2023, qu'elle lui accorderait l'accès après la négociation accélérée de modalités d'accès raisonnables. Selon Execulink, JLC ne s'est toujours pas engagée à négocier des modalités d'accès.

JLC

7. Dans sa réponse, JLC a nié avoir une quelconque participation dans les actifs des ILM.

Execulink – Observations en réplique

8. Dans sa réplique, Execulink a fait valoir que Jonathan Leahy, la personne qui a répondu à la demande d'accès d'Execulink, tente d'utiliser la structure organisationnelle pour se soustraire aux obligations de JLC en vertu de la condition d'accès à l'ILM. Execulink a ajouté que l'apparence d'une relation d'agence entre JLC et les sociétés détentrices des ILM est renforcée par les documents publics de proposition de site. Execulink a également indiqué que Jonathan Leahy n'a contesté aucun des faits exposés dans sa demande. En outre, Execulink a argué que même s'il n'existe pas de relation d'agence entre JLC et les propriétaires des ILM, sa demande a été signifiée à Jonathan Leahy, qui, selon Execulink, est l'autorité compétente pour toutes les questions relatives à l'accès aux ILM.

Analyse du Conseil

9. Les éléments de preuve figurant au dossier de la présente instance indiquent que Jonathan Leahy est le président et le seul administrateur de JLC; d'Escalade Property Corp. (Escalade), qui est le propriétaire enregistré de deux des ILM; et de 1822094 Ontario Inc. (1822094), qui est le propriétaire enregistré de l'autre ILM faisant l'objet

du présent litige. De ce fait, il est l'autorité principale et dirigeante en ce qui concerne l'octroi ou le refus de l'accès des FST aux ILM³.

10. Le dossier de l'instance indique également qu'aucune discussion de fond concernant l'octroi d'un accès aux ILM à Execulink n'a eu lieu entre Execulink et JLC. Selon le Conseil, en refusant de négocier avec Execulink, JLC lui refuse 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.
11. Bien qu'Execulink ait indiqué avoir été informée par JLC en novembre 2022 que cette dernière était partie à des ententes d'accès exclusif avec d'autres entreprises, aucun élément de preuve dans le dossier de la présente instance n'indique que Bell Canada, Rogers Communications Canada Inc. (RCCI) ou tout autre FST a conclu une entente avec JLC, Escalade ou 1822094 accordant un accès exclusif à l'un des ILM. Même si une telle entente existait, elle ne serait pas considérée comme une raison valable pour ne pas accorder l'accès à Execulink ou à tout autre fournisseur de services. Dans la décision de télécom 2003-45, le Conseil a déterminé que toute entente entre une ESL et une autre partie, qu'elle soit écrite ou non, qui a pour effet d'empêcher une autre ESL d'accéder aux utilisateurs finals d'un ILM et de les desservir, est injustement discriminatoire et contraire à la condition d'accès à l'ILM.
12. Compte tenu de ce qui précède, et compte tenu des éléments de preuve versés au dossier de la présente instance, le Conseil estime que Jonathan Leahy, en sa qualité de président et d'unique administrateur de JLC, d'Escalade et de 1822094, refuse l'accès en temps opportun aux ILM à Execulink selon des modalités raisonnables.

Si Execulink se voit refuser l'accès en temps opportun aux ILM, quelle mesure devrait prendre le Conseil pour faire en sorte qu'Execulink obtienne un accès aux ILM non discriminatoire et en temps opportun selon des modalités raisonnables?

13. Dans un certain nombre de décisions antérieures portant sur l'accès aux ILM, plus récemment dans la décision de télécom 2022-5 et l2022-148, le Conseil a appliqué la condition d'accès aux ILM en adoptant deux approches différentes, désignées dans la présente décision comme l'approche progressive et l'approche immédiate.
14. Une approche progressive a été adoptée dans les ILM déjà occupées 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 la décision de télécom 2022-148, le Conseil a établi des conditions avec des restrictions progressives à 30 et 45 jours

³ Plus précisément, les profils d'entreprise de JLC; d'Escalade; et de 1822094 du registre du ministère des Services au public et aux entreprises de l'Ontario (dont Execulink a joint des copies à ses observations en réplique), désignent Jonathan Leahy comme le seul directeur, président, secrétaire et trésorier de ces entreprises.

après la publication de sa décision, à moins que le propriétaire ait donné l'accès à l'ILM au FST.

15. Le Conseil a adopté une approche immédiate dans les cas où l'ILM au centre du litige était en construction et où l'on s'attendait à ce que l'ILM ne soit pas occupé au moment où le Conseil a rendu sa décision. Par exemple, dans la décision de télécom 2015-148, dans laquelle Bell Canada a demandé un accès en temps opportun au projet d'ILM Chaz Yorkville d'Edenshaw Homes Limited plutôt que d'imposer des restrictions de service progressives, le Conseil a ordonné que si le demandeur n'obtenait pas l'accès avant une date précise (c.-à-d. la date la plus rapprochée à laquelle les résidents pourraient commencer à occuper leurs unités), les autres ESL ne seraient pas autorisées à fournir des services de télécommunication à l'ILM jusqu'à ce que le demandeur obtienne l'accès. Cette approche peut avoir l'avantage de favoriser une résolution plus rapide que l'approche progressive.
16. Dans le cas présent, Execulink a demandé au Conseil d'adopter la même approche progressive, avec des délais et des directives semblables, que celle utilisée par le Conseil dans la décision de télécom 2022-148, à savoir des restrictions progressives à 15, 30 et 45 jours après que le Conseil a rendu sa décision.
17. Les renseignements obtenus auprès de la ville de Tillsonburg indiquent que des permis d'occupation ont été délivrés pour les ILM situés au 136, rue Concession Est, et au 98, rue King. Cependant, en date du 5 janvier 2024, l'ILM situé au 62, 1st Street, n'avait pas reçu de permis d'occupation. On peut donc raisonnablement s'attendre à ce que cet ILM ne soit pas occupé à l'heure actuelle.
18. Sur la base de ces renseignements, le Conseil adopte l'approche progressive qu'il a utilisée dans décision de télécom 2022-5 et 2022-148 pour les ILM situés au 136, rue Concession Est, et au 98, rue King, et l'approche immédiate pour l'ILM situé au 62, 1st Street.

Conclusion

19. Compte tenu de tout ce qui précède, le Conseil **approuve** la demande d'accès d'Execulink aux 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 d'Execulink. À moins qu'Execulink ne soit autorisée à accéder à l'ILM selon des modalités raisonnables, le Conseil appliquera la condition d'accès aux ILM conformément à l'article 24 de la *Loi*, comme suit :

(a) Pour les ILM situés au 136, rue Concession Est, et au 98, rue King :

- **Dans les 30 jours** suivant la date de la présente décision, ni Bell Canada, ni RCCI, ni aucune autre ESL ou entreprise FSI ne seront autorisées à offrir des services à un nouveau client, qu'il s'agisse d'un résident nouveau ou actuel.

- **Dans les 45 jours** suivant la date de la présente décision, ni Bell Canada, ni RCCI, ni aucune autre ESL ou entreprise FSI ne seront autorisées à modifier ou à améliorer les services offerts à un résident actuel.

(b) Pour l'ILM situé au 62, 1st Street :

- **À compter de la date de la présente décision**, les restrictions décrites au point (a) s'appliqueront également à cet ILM s'il y a des résidents dans l'ILM en date de la présente décision. S'il n'y a pas de résident dans l'ILM en date de la présente décision, ni Bell Canada, ni RCCI, ni aucune autre ESL ou entreprise FSI ne seront autorisées à offrir des services à un futur résident.

(c) Pour les trois ILM, **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 offrir des services aux résidents.

20. En outre, Le Conseil **ordonne** à Execulink et à JLC 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 qu'Execulink ait obtenu l'accès aux trois ILM.
21. Bien que dans le cas présent, la condition d'accès aux ILM soit appliquée à l'encontre de Bell Canada, RCCI et de toute autre entreprise qui est présente dans les ILM, 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 de favoriser le choix des consommateurs.

Instructions

22. Le Conseil estime que les mesures énoncées dans la présente décision favorisent l'atteinte des objectifs stratégiques énoncés aux alinéas 7b), 7c), 7f) et 7h) de la *Loi*⁴. Le Conseil estime que les recommandations permettraient aux utilisateurs finals dans

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; et 7h) satisfaire les exigences économiques et sociales des usagers des services de télécommunication.

les ILM de choisir leur FST préféré et favoriseraient une plus grande concurrence dans l'offre de services de télécommunication dans les ILM. Le Conseil estime en outre que, s'il n'exerce pas les pouvoirs qui lui sont conférés par l'article 24 de la *Loi*, Execulink ne pourra pas accéder en temps opportun aux ILM selon des modalités raisonnables.

23. Le Conseil estime également que ces mesures, conformément aux Instructions de 2023⁵, favoriseraient la concurrence, l'abordabilité et les intérêts des consommateurs. En particulier, elles permettraient d'atteindre les objectifs principaux suivants :
- 2a) encourager toutes les formes de concurrence et d'investissement;
 - 2b) favoriser l'abordabilité et des prix plus bas, notamment lorsque les fournisseurs de services de télécommunication exercent un pouvoir de marché; et
 - 2e) réduire les obstacles à l'entrée sur le marché et à la concurrence pour les fournisseurs de services de télécommunication, qu'ils soient nouveaux, régionaux, ou plus petits que les fournisseurs de services titulaires nationaux.

Secrétaire général

Documents connexes

- *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
- *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
- *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
- *Fourniture de services de télécommunication aux clients d'immeubles à logements multiples*, Décision de télécom CRTC 2003-45, 30 juin 2003

⁵ Décret donnant au CRTC des instructions sur une approche renouvelée de la politique de télécommunication, DORS/2023-23, 10 février 2023