



Décision de télécom CRTC 2026-184

Version PDF

Référence : Demande en vertu de la Partie 1 affichée le 22 février 2023

Gatineau, le 24 juillet 2026

Dossier public : 8622-C143-202300739

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 2793

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), une entreprise de services locaux de type III, 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 2793 (LMS 2793). CIK souhaite accéder à ces 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, chacune visant à obtenir l'accès à un ILM ou plus, 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, le 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.

En se fondant sur le dossier de l'instance, le Conseil estime que LMS 2793 a refusé d'accorder à CIK l'accès en temps opportun aux ILM. Le Conseil ordonne donc à LMS 2793 et à CIK d'entamer des

négociations de bonne foi en vue d'un accès en temps opportun aux ILM selon des modalités raisonnables.

Le Conseil ordonne aussi à LMS 2793 et à CIK de négocier une entente autorisant l'accès aux ILM et ordonne aux deux parties de signer cette entente au plus tard **30 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 2793 et à CIK de l'informer de l'état de leurs négociations dans les **30 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 d'accès aux ILM justes et appropriées, 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 février 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 en utilisant son propre réseau de fibre aux résidents de quatre ILM gérés par Citybase Management Ltd. (Citybase) et administrés par LMS 2793 (LMS 2793) : 8171 et 8191, Saba Road, ainsi que 6191 et 6211, Buswell Street, à Richmond

(Colombie-Britannique) [collectivement les ILM]¹. CIK a indiqué qu'on lui refusait l'accès aux ILM en temps opportun et selon des modalités raisonnables, puisque LMS 2793 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 23 mars 2023, le Conseil a reçu une réponse de LMS 2793 concernant les allégations et le redressement sollicité dans la demande de CIK.

Demandes de renseignements

7. Le 18 juillet 2023, le personnel du Conseil a envoyé une [demande de renseignements](#) afin de déterminer quels FST avaient accès aux ILM. Dans leur réponse respective, Novus Entertainment Inc. (Novus), Rogers Communications Canada Inc. (Rogers) et TELUS Communications Inc. (TELUS) ont confirmé qu'elles desservait des clients résidant dans les ILM.
8. Le 23 janvier 2026, le personnel du Conseil a envoyé une [demande de renseignements](#) demandant à CIK et à LMS 2793 de faire le point sur l'état d'avancement de leurs négociations. Dans sa réponse, CIK a indiqué avoir joint LMS 2793 pour lui proposer une entente d'accès révisée, et n'avoir reçu aucune réponse de la part de Citybase, ni de LMS 2793. Le 6 février 2026, Citybase a mis en copie le personnel du Conseil dans un courriel adressé à l'avocat de CIK. Dans ce courriel, Citybase a indiqué que les propriétaires des ILM avaient rejeté la demande d'accès formulée par CIK lors d'un vote qui s'était tenu le 23 mai 2023.

Questions

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

¹ Dans sa réponse à une demande de renseignements du Conseil, CIK a précisé que le plan de copropriété de LMS 2793 comprend quatre ILM et non les deux initialement mentionnés dans sa demande.

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

Positions des parties

CIK

10. CIK a fait valoir qu'elle avait demandé pour la première fois l'accès aux ILM en avril 2022, demande à laquelle LMS 2793 n'avait pas répondu. CIK a ajouté qu'elle avait assuré un suivi régulier de sa demande initiale entre avril et août 2022. Bien qu'il y ait eu quelques échanges entre les parties par la suite, ceux-ci n'ont pas permis de réaliser de progrès significatifs en vue de l'obtention par CIK de l'accès aux ILM.
11. CIK a indiqué que, bien qu'elle ait l'intention de poursuivre les négociations avec LMS 2793 en vue de convenir de conditions d'accès raisonnables, elle estimait qu'une intervention réglementaire était nécessaire en raison du manque de communication de la part de LMS 2793.

Réponse de LMS 2793

12. LMS 2793 a indiqué qu'elle était disposée à autoriser CIK à installer son équipement, sous réserve des conditions suivantes :
 - avant que l'accès ne soit accordé, CIK doit fournir à LMS 2793 le projet d'entente de droit d'accès, précisant les détails spécifiques du processus d'installation, notamment le calendrier, le lieu de l'installation et toute conséquence potentielle pour les résidents des ILM;
 - dès que LMS 2793 aura reçu le projet d'entente de droit d'accès présenté par CIK, elle donnera aux copropriétaires la possibilité de se prononcer par vote sur cette question. Jusqu'à ce que le vote ait lieu et que les copropriétaires aient donné leur accord, LMS 2793 devra suspendre temporairement l'installation de l'équipement de CIK.

Réplique de CIK

13. CIK a fait valoir que le fait que LMS 2793 ait reporté l'examen de sa demande jusqu'à la tenue d'un nouveau vote n'était pas conforme aux exigences de la condition d'accès aux ILM. CIK a ajouté qu'il n'existait aucune base juridique permettant que sa demande soit approuvée par un vote des copropriétaires, et que les questions relatives à l'accès aux ILM pouvaient être tranchées par un conseil de copropriété ou un conseil d'administration de copropriété, ou déléguées à une société de gestion immobilière. De plus, CIK a fait valoir que, même si LMS 2793 était tenue de soumettre cette question au vote, elle pourrait le faire dans les plus brefs délais en convoquant une assemblée générale extraordinaire en vertu de l'article 42 de la [Strata Property Act](#) (en anglais seulement).
14. CIK a indiqué qu'après avoir reçu la réponse de LMS 2793 concernant l'entente de droit d'accès, elle avait immédiatement transmis tous les renseignements demandés par LMS 2793. CIK a

ajouté que la réponse de LMS 2793 faisait état de retards non précisés concernant l'accès, ce qui est contraire à la condition d'accès aux ILM.

Analyse du Conseil

15. CIK s'est vu refuser à plusieurs reprises l'accès par LMS 2793 au motif que les copropriétaires devaient d'abord approuver cette demande. Conformément à la condition d'accès aux ILM, CIK doit se voir accorder un accès en temps opportun aux ILM. Comme l'a établi le Conseil dans la décision de télécom 2025-185, il incombe au propriétaire, à l'organe exécutif ou au représentant légal d'un ILM de prendre les mesures procédurales nécessaires pour garantir un accès non discriminatoire et en temps opportun à un FST souhaitant accéder à un ILM afin de desservir les utilisateurs finals, quelle que soit la structure juridique de l'ILM². Par conséquent, le Conseil estime que le refus de LMS 2793 d'accorder à CIK l'accès aux ILM tant que la question n'aura pas été soumise au vote et approuvée par les copropriétaires a retardé inutilement l'accès de CIK à ces ILM. Ce retard porte atteinte au droit des résidents de choisir parmi différents fournisseurs de services et de bénéficier des avantages de la concurrence.
16. Compte tenu de tout ce qui précède, le Conseil conclut que LMS 2793 refuse à CIK l'accès en temps opportun aux ILM selon des modalités raisonnables.

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

Positions des parties

CIK

17. CIK a demandé au Conseil d'imposer le cadre d'accès aux ILM, 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 FSI déjà présente dans les ILM ne serait pas autorisée à fournir des services à tout nouveau résident des ILM ou à un résident existant qui n'est pas un client existant du fournisseur de services applicable;

² Conformément au cadre réglementaire du Conseil relatif à l'accès aux services de télécommunication dans les ILM, le choix des utilisateurs finals s'applique au niveau de chaque abonné. Cela signifie que ce sont les abonnés pris individuellement, et non le conseil d'administration de copropriété ou le conseil de copropriété, qui sont considérés comme les utilisateurs finals dans ce cadre. En revanche, conformément au cadre réglementaire du Conseil en matière de radiodiffusion applicable aux ILM, le choix des utilisateurs finals pour les immeubles en copropriété s'exerce au niveau du conseil d'administration de copropriété ou du conseil de copropriété (voir l'avis public de radiodiffusion 2003-18 et la décision de radiodiffusion 2003-275).

- dans les 30 jours suivant la date de la décision du Conseil, toute ESL ou entreprise FSI déjà présente dans les ILM ne sera pas autorisée à modifier ou à améliorer les services fournis à un résident existant;
- 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 les ILM de fournir des services aux résidents.

FST

18. Dans la demande de renseignements du 23 janvier 2026, le personnel du Conseil a demandé aux FST desservant actuellement les ILM de se prononcer sur l'éventuelle mise en œuvre des mesures supplémentaires demandées par CIK.
19. Rogers a fait valoir que les mesures supplémentaires à l'encontre des entreprises constituent une importante mesure de protection pour favoriser la concurrence et optimiser le choix des consommateurs. Rogers a toutefois ajouté que le Conseil devrait assurer l'accès aux lieux avant le début de la construction afin d'éviter que les clients existants ne soient exposés à un risque d'interruption de service.
20. TELUS a indiqué que le Conseil devrait recourir à ses pouvoirs d'application existants pour garantir que les utilisateurs finals puissent accéder aux services du FST de leur choix, faute de quoi le marché des services offerts dans les ILM perdrait son caractère concurrentiel. TELUS a toutefois ajouté que les mesures d'allègement devraient viser à résoudre les problèmes d'accès sans pénaliser les utilisateurs finals, et que le fait d'interdire à tous les FST de proposer leurs services au sein d'un immeuble aurait des conséquences négatives sur un plus grand nombre de clients et de résidents.

Analyse du Conseil

21. Le Conseil estime que le fait d'empêcher CIK d'accéder aux ILM pour fournir des services aux résidents, au motif d'un vote défavorable des copropriétaires, prive les résidents de ces ILM de leur liberté de choisir un FST. Cela va à l'encontre tant de la condition d'accès aux ILM que de certains objectifs de la politique énoncés dans la *Loi*. Le Conseil estime donc que la condition d'accès aux ILM devrait être appliquée si CIK se voyait refuser l'accès aux ILM par LMS 2793 à la suite d'un vote défavorable.
22. 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 adopté dans le cas d'ILM déjà occupés afin d'encourager des négociations rapides entre un FST et le propriétaire de l'immeuble, tout en limitant les conséquences pour les occupants qui étaient desservis par d'autres FST ayant accès à l'immeuble. Dans les décisions de télécom 2025-221 et 2025-222, 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 aux ILM au FST.

23. D'après le dossier de l'instance, LMS 2793 n'a soulevé aucune préoccupation quant aux conditions d'accès proposées par CIK. Par conséquent, le Conseil estime que les parties n'ont besoin d'aucun délai supplémentaire pour négocier une entente. Il ne reste plus aux parties qu'à signer une entente d'accès.
24. Le Conseil estime donc qu'il convient d'accorder aux parties un délai de 30 jours pour signer une entente, au lieu des délais de 30 et de 60 jours prévus par la décision de télécom 2025-185.

Conclusion

25. Compte tenu de tout ce qui précède, le Conseil approuve la demande d'accès de CIK 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 de CIK.
26. Le Conseil ordonne à CIK Telecom Inc. et à la société de copropriété LMS 2793 de signer une entente autorisant l'accès aux ILM dans les **30 jours** suivant la date de la présente décision.
27. S'il n'est pas informé qu'une entente a été signée et que l'accès a été accordé dans un délai de 30 jours à compter de 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, jusqu'à ce que CIK ait accès aux ILM :
- dans les **30 jours** suivant la date de la présente décision, ni Novus, 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 existant;
 - dans les **45 jours** suivant la date de la présente décision, ni Novus, 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 existant;
 - 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 les ILM ne soient plus autorisées à fournir des services aux résidents.
28. De plus, le Conseil ordonne à CIK Telecom Inc. et à la société de copropriété LMS 2793 de l'informer de l'état de leurs négociations dans les **30 jours** suivant la date de la présente décision.

Le Conseil ordonne ensuite aux parties de déposer des rapports d'avancement toutes les deux semaines jusqu'à ce que CIK ait obtenu l'accès aux ILM.

29. Dès que CIK aura informé le Conseil que les parties ont signé une entente et qu'elle s'est vue accorder l'accès aux ILM afin d'y installer son équipement et de fournir des services aux résidents, les restrictions de service décrites ci-dessus seront immédiatement levées.

Secrétaire général

Documents connexes

- *Continuum Online Services Ltd., exerçant ses activités sous le nom de Netflash Internet Solutions – Demande d'accès non discriminatoire et en temps opportun à des immeubles à logements multiples administrés par Greenwin Corp.*, Décision de télécom CRTC 2025-222, 29 août 2025
- *2332683 Ontario Inc., exerçant ses activités sous le nom de Coextro – Demande d'accès non discriminatoire et en temps opportun, selon des modalités raisonnables, à l'immeuble à logements multiples administré par Toronto Standard Condominium Corporation 1782 Ltd.*, Décision de télécom CRTC 2025-221, 29 août 2025
- *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
- *Accès au câblage d'immeuble dans les immeubles à logements multiples*, Politique réglementaire de télécom CRTC 2021-239, 27 juillet 2021
- *Plainte de Novus Entertainment Inc. contre Bell ExpressVu Limited Partnership, concernant l'accès à un immeuble à logements multiples en condominium*, Décision de radiodiffusion CRTC 2003-275, 18 juillet 2003
- *Fourniture de services de télécommunication aux clients d'immeubles à logements multiples*, Décision de télécom CRTC 2003-45, 30 juin 2003
- *Application du concept du choix par l'utilisateur final dans les condominiums à logements multiples*, Avis public de radiodiffusion CRTC 2003-18, 11 avril 2003