

Cour fédérale



Federal Court

**Date : 20210712**

**Dossier : T-898-20**

**Référence : 2021 CF 735**

[TRADUCTION FRANÇAISE]

**Ottawa (Ontario), le 30 juin 2021**

**En présence de monsieur le juge Manson**

**ENTRE :**

**LA TORONTO REGIONAL REAL ESTATE  
BOARD**

**demanderesse**

**et**

**R E STATS INC.,  
faisant affaire sous le nom de REDATUM  
KENNETH DECENA  
GABRIEL STEFANESCU**

**défendeurs**

**ORDONNANCE ET MOTIFS**

**I. Introduction**

[1] La Cour est saisie d'une requête *ex parte* déposée par la demanderesse, la Toronto Regional Real Estate Board [TRREB], en vue d'obtenir :

- A. Une ordonnance prononçant un jugement par défaut pour violation du droit d'auteur à l'encontre de la société défenderesse, R E Stats Inc., faisant affaire sous le nom de ReDatum, pour une somme de 250 000 \$;
- B. Une injonction permanente à l'encontre de chacun des défendeurs, R E Stats Inc., faisant affaire sous le nom de ReDatum, Gabriel Stefanescu et Kenneth Decena, interdisant à chacun d'eux, ainsi qu'à leurs dirigeants, administrateurs, employés, mandataires, ayants droit, préposés ou toute personne agissant sous leur direction, ou toute personne ayant connaissance de l'injonction :
- i. de consulter, de copier, de racler, d'extraire, de télécharger, d'afficher, de distribuer, de consulter à des fins de distribution et de diffuser en continu pour présentation publique toute information tirée de quelque manière du SERVICE INTERAGENCES D'INSCRIPTIONS IMMOBILIÈRES [MLS®] de la TRREB et de n'importe lequel des systèmes et services qu'exploite la demanderesse en lien avec son système MLS® [le système MLS® de la TRREB], ainsi que mettre en œuvre tout moyen d'éviter, de court-circuiter, de retirer, de désactiver, d'altérer ou de contourner n'importe quelle mesure technique de protection [MTP] mise en place pour protéger ou restreindre l'accès au système MLS® de la TRREB;
  - ii. d'exploiter ou de diriger n'importe quel moyen d'accéder au système MLS® de la TRREB, ou de contribuer à un tel moyen, ou de fournir ou

d'offrir un tel moyen, ou d'aider à recueillir, afficher et diffuser toute information obtenue du système MLS® de la TRREB;

- iii. d'entretenir, d'exploiter, de mettre en œuvre ou de commercialiser n'importe quelle entité, ou d'y contribuer dans le but de fournir ou d'offrir un moyen d'accéder au système MLS® de la TRREB par n'importe quel moyen ou n'importe quelle méthode, y compris n'importe quelle technologie basée sur Internet, sans l'autorisation écrite expresse de la TRREB.

- C. Une ordonnance de faire obliger chacun des défendeurs à divulguer, dans les cinq (5) jours suivant la date à laquelle l'ordonnance leur est signifiée, toutes les méthodes et tous les moyens que les défendeurs, ou les entités agissant sous leur direction, utilisent pour accéder au système MLS® de la TRREB ou obtenir du contenu de celui-ci;
- D. Une ordonnance de faire obliger chacun des défendeurs à détruire de manière permanente ou de remettre à la demanderesse, dans les cinq (5) jours suivant la date à laquelle l'ordonnance leur est signifiée, la totalité du contenu du système MLS® de la TRREB qui est en leur pouvoir, en leur possession ou sous leur contrôle;
- E. Les dépens de la présente requête sur la base procureur-client;
- F. Toute autre réparation que la Cour jugera appropriée.

II. Le contexte

[2] La demanderesse est la plus importante chambre immobilière au Canada, et elle sert ses membres – plus de 56 000 vendeurs et courtiers immobiliers autorisés. Il s’agit d’une entité sans but lucratif, constituée sous le régime des lois de l’Ontario et exploitée à titre d’association commerciale.

[3] La demanderesse élabore et exploite le système MLS® de la TRREB, lequel :

- A. permet aux membres professionnels du secteur immobilier ainsi qu’aux chambres immobilières partenaires d’avoir un accès exclusif à un système en ligne qu’elle organise et prépare;
- B. permet aux membres d’avoir accès aux renseignements de plusieurs partenaires, conformément à des ententes de licence exclusives;
- C. offre à ses membres plus de 100 services en ligne au moyen de divers liens exclusifs, dont un accès à des listes de ventes de biens immobiliers en cours, des descriptions de biens immobiliers uniques et détaillées, des renseignements d’archives, des photographies uniques, des descriptions détaillées de quartiers présentant les écoles et les caractéristiques communautaires, de même que d’autres informations préparées et organisées qui ont trait au secteur immobilier – dont les prix d’achat de biens immobiliers situés dans la région du Grand Toronto et dans d’autres secteurs de l’Ontario.

[4] La société défenderesse, R E STATS Inc., exploite ses activités sous le nom de ReDatum. Il s'agit d'une entreprise située à Toronto, en Ontario, qui fournit des services à des parties œuvrant dans le secteur immobilier. Elle exerce ses activités au moyen d'un portail en ligne, dont l'URL est [www.redatum.com](http://www.redatum.com), et qui existe et est actif depuis au moins 2007. Ce sont Gabriel Stefanescu et Kenneth Decena qui dirigeraient les activités de ReDatum.

[5] Le système MLS® de la TRREB est une œuvre susceptible d'être protégée par le droit d'auteur dont la demanderesse est la titulaire. Cette dernière a enregistré son droit d'auteur sur le système MLS® auprès de l'Office de la propriété intellectuelle du Canada, et ce, pour chaque année successive depuis 2015.

[6] Dans l'arrêt *Toronto Real Estate Board c Commissaire de la concurrence*, 2017 CAF 236 aux para 183-196 [*TREB c Commissaire de la concurrence*], la Cour d'appel fédérale a examiné la question de savoir s'il existait un droit d'auteur à l'égard de la base de données MLS®, et ce, dans le contexte d'un appel interjeté à l'encontre de deux décisions du Tribunal de la concurrence. La Cour d'appel a conclu que, dans le contexte de ces instances, il n'avait pas été satisfait au critère de l'originalité.

[7] Dans la présente action, la déclaration de la demanderesse a été produite le 11 août 2020. Les avocats des défendeurs, R E STATS Inc., faisant affaire sous le nom de ReDatum, et Gabriel Stefanescu, ont confirmé avoir accepté la signification le 28 octobre 2020. Ils ont également confirmé qu'ils consentaient à la signification de documents par voie électronique le 16 novembre 2020.

[8] Le défendeur, Kenneth Decena, s'est vu signifier la déclaration le 16 novembre 2020.

[9] Les demandeurs ont ensuite sollicité une injonction interlocutoire à l'encontre des défendeurs, demande qui a été rejetée dans l'ordonnance et les motifs connexes du juge Southcott, qui sont datés du 8 janvier 2021. La demanderesse souhaitait empêcher les défendeurs, R E STATS Inc., faisant affaire sous le nom de ReDatum, et Gabriel Stefanescu, d'exercer certaines activités, parce qu'ils violaient prétendument le droit d'auteur de la demanderesse. Kenneth Decena n'a pas comparu et n'était pas représenté par un avocat.

[10] Le juge Southcott a tenu compte du fait que les défendeurs se fondaient sur l'arrêt *TREB c Commissaire de la concurrence*, mais il a néanmoins conclu que le seuil pour satisfaire au premier élément du critère applicable pour une injonction interlocutoire avait été atteint.

[11] Les avocats des parties ont par la suite échangé d'autres communications en vue de s'entendre sur le montant et le paiement des dépens liés à la requête.

[12] Les défendeurs n'ont produit aucune défense ni indiqué une intention de le faire, pas plus qu'ils n'ont demandé une prorogation du délai prévu pour déposer une défense. Il s'est écoulé plus de sept mois depuis le délai dans lequel les défenses auraient dû être déposées.

[13] En me fondant sur la preuve déposée auprès de la Cour, je suis convaincu que la demanderesse a, à première vue, établi l'existence d'un droit d'auteur à l'égard de son système

MLS® ainsi que la propriété de ce droit. Elle a obtenu des enregistrements de droit d'auteur pour ce système MLS® pour chacune des années 2015 à 2021.

[14] Étant donné qu'aucune défense n'ayant été déposée, malgré le fait qu'il s'est écoulé plus de six mois depuis le dépôt et la signification de la déclaration, et compte tenu des instances antérieures ayant opposé les parties devant notre Cour, je suis également convaincu que la demanderesse a droit à une ordonnance de jugement par défaut. Cependant, la réparation demandée est d'une portée excessive et l'ordonnance rendue sera plus restreinte que celle que la demanderesse souhaite obtenir.

[15] Comme la Cour l'a indiqué aux avocats de la demanderesse, vu l'historique de la présente action, il aurait été plus avisé d'informer les procureurs des défendeurs de la requête en jugement par défaut. Néanmoins, la demanderesse était en droit de procéder *ex parte*.

[16] Cela dit, il incombe à la demanderesse d'établir la réparation demandée, et celle-ci n'est pas parvenue à établir un fondement pour les dommages-intérêts demandés, d'une somme de 250 000 \$. Ainsi, je conclus que, dans les circonstances, il convient de limiter les dommages-intérêts à 50 000 \$.

**ORDONNANCE dans le dossier T-898-20**

**LA COUR ORDONNE :**

1. Un jugement par défaut est par la présente rendu à l'encontre de chacun des défendeurs.
2. Une injonction permanente est par la présente accordée à l'encontre de chacun des défendeurs afin d'empêcher chacun d'eux, ainsi que leurs dirigeants, administrateurs, employés, mandataires, ayants droit, préposés ou toute personne agissant sous leur direction, ou toute personne ayant connaissance de l'injonction :
  - (i) de consulter, de copier, de racler, d'extraire, de télécharger, d'afficher, de distribuer, de consulter à des fins de distribution et de diffuser en continu pour présentation publique toute information tirée de quelque manière du système MLS® de la TRREB ainsi que mettre en œuvre tout moyen d'éviter, de court-circuiter, de retirer, de désactiver, d'altérer ou de contourner n'importe quelle MTP, au sens de la *Loi sur le droit d'auteur*, LRC, 1985, c C-42, [la Loi], mise en place pour protéger ou restreindre l'accès au système MLS® de la TRREB;
  - (ii) d'exploiter ou de diriger n'importe quel moyen d'accéder au système MLS® de la TRREB, ou de contribuer à un tel moyen, ou de fournir ou d'offrir un tel moyen, ou d'aider à recueillir, afficher et diffuser toute information obtenue du système MLS® de la TRREB;
  - (iii) d'entretenir, d'exploiter, de mettre en œuvre ou de commercialiser n'importe quelle entité, ou d'y contribuer dans le but de fournir ou d'offrir un moyen d'accéder au système MLS® de la TRREB par n'importe quel



moyen ou n'importe quelle méthode, y compris n'importe quelle technologie basée sur Internet, sans l'autorisation écrite expresse de la TRREB.

3. Chacun des défendeurs est tenu de divulguer, dans les quinze (15) jours suivant la date à laquelle l'ordonnance leur est signifiée, toutes les méthodes et tous les moyens qu'ils, ou les entités agissant sous leur direction, utilisent pour accéder au système MLS® de la TRREB ou obtenir du contenu de celui-ci.
4. Chacun des défendeurs est tenu de détruire de manière permanente ou de remettre à la demanderesse, dans les quinze (15) jours suivant la date à laquelle l'ordonnance leur est signifiée, la totalité du contenu du système MLS® de la TRREB qui est en leur pouvoir, en leur possession ou sous leur contrôle. Dans le cas d'une destruction, les défendeurs en fourniront une preuve dans le délai prescrit.
5. La société défenderesse, R E STATS Inc., faisant affaire sous le nom de ReDatum, devra payer à la TRREB des dommages-intérêts d'une somme de 50 000 \$ pour violation du droit d'auteur et manquement à la Loi, ce qui inclut le contournement des MTP de la TRREB.

6. Les défendeurs devront payer à la demanderesse des dépens fixés à 20 677,59 \$, ce qui représente environ 37,5 % des honoraires réellement engagés, de pair avec les débours.

« Michael D. Manson »

---

Juge

Traduction certifiée conforme  
C. Laroche, traducteur

**COUR FÉDÉRALE**

**AVOCATS INSCRITS AU DOSSIER**

**DOSSIER :** T-898-20

**INTITULÉ :** LA TORONTO REGIONAL REAL ESTATE BOARD c  
R E STATS INC., FAISANT AFFAIRE SOUS LE NOM  
DE REDATUM, KENNETH DECENA et  
GABRIEL STEFANESCU

**LIEU DE L'AUDIENCE :** TENUE PAR VIDÉOCONFÉRENCE

**DATE DE L'AUDIENCE :** LE 29 JUIN 2021

**ORDONNANCE ET MOTIFS :** LE JUGE MANSON

**DATE DE  
L'ORDONNANCE  
ET DES MOTIFS :** LE 12 JUILLET 2021

**COMPARUTIONS :**

Kevin Fisher  
James Beesley

POUR LA DEMANDERESSE

**AVOCATS INSCRITS AU DOSSIER :**

Gardiner Roberts LLP  
Avocats  
Toronto (Ontario)

POUR LA DEMANDERESSE

Shift Law Professional  
Corporation  
Avocats  
Toronto (Ontario)

POUR LES DÉFENDEURS