



POLITIQUE ET RÈGLEMENTS DU SERVICE DE DIFFUSION DES DONNÉES (SDD^{MC})

Mise à jour : Octobre 2019

Politique :

Aperçu du Service de diffusion des données (SDD^{MC})

L'ACI a créé un Service de diffusion des données (SDD^{MC}) pour permettre à ses membres de diffuser aisément le contenu des inscriptions MLS® sur de multiples sites Web. Ainsi, l'organisation veut s'assurer que le contenu des inscriptions MLS® publié sur ces sites est exact et à jour, et que les marques de commerce de l'ACI y sont correctement utilisées.

Le SDD^{MC} est fondé sur des autorisations et compte plusieurs voies de diffusion des inscriptions : le Bassin national de données, le Bassin national des franchiseurs, les sites des membres, les sites Web d'annonces immobilières, les sites Web des produits de partenaires et le Fil de données direct au franchiseur. Les agences immobilières et les courtiers et agents immobiliers participants ont accès à un tableau de bord sur le Lien IMMOBILIER^{MC} qui leur permet de choisir la destination et le contenu des inscriptions qu'ils veulent diffuser.

Structure du Service de diffusion des données (SDD^{MC})

1. Description des voies de diffusion des inscriptions :
 - a. Bassin national de données : Permet à un participant de verser ses inscriptions dans un bassin de données national et de recevoir de ce bassin un fil du contenu des inscriptions de tous les autres participants qu'il peut afficher sur son site Web.
 - b. Bassin national des franchiseurs : Permet à un participant de verser ses inscriptions dans un bassin national qui est affiché sur un certain nombre de sites de franchiseurs.
 - c. Fil réservé au site du membre : Permet à un participant de recevoir un fil du contenu de ses propres inscriptions ou de toutes les inscriptions de son agence immobilière afin de l'afficher sur son propre site Web et de créer du matériel promotionnel.
 - d. Sites Web d'annonces immobilières : Permet à un participant d'envoyer le contenu d'inscriptions à un certain nombre de sites Web d'annonces immobilières.
 - e. Sites Web des produits de partenaires : Permet à un participant de donner aux partenaires de l'ACI accès au contenu de ses inscriptions qui pourra ensuite être affiché sur le site ou l'outil du partenaire.
 - f. Fil de données direct au franchiseur : Permet à un franchisé participant d'envoyer le contenu d'inscriptions à son franchiseur.

Participation

2. Chambres ou associations immobilières

- a) Toutes les chambres ou associations sont tenues de participer aux voies de diffusion suivantes : le Bassin national de données, le Bassin national des franchiseurs, les sites Web des produits de partenaires et le Fil de données direct au franchiseur. Les chambres ou associations doivent :
 - i) fournir ou autoriser la transmission à l'ACI des inscriptions de leurs membres qui participent au SDD^{MC};
 - ii) adopter et faire respecter les règlements du SDD^{MC} établis par l'ACI.
- b) Les chambres ou associations sont tenues de participer aux voies de diffusion Fil réservé au site du membre et Sites Web d'annonces immobilières, à moins d'offrir déjà à leurs membres un service que l'ACI juge comparable.
 - i) En général, un service comparable à la voie Fil réservé au site du membre est un service qui permet à un membre de récupérer ses propres inscriptions.
 - ii) En général, un service comparable aux Sites Web d'annonces immobilières est un service qui permet à un membre de diffuser le contenu de ses inscriptions à des sites Web d'annonces immobilières.

3. Agences immobilières

- a) Une agence immobilière a le choix de participer ou non à une quelconque voie de diffusion des inscriptions du SDD^{MC}.
- b) Une agence immobilière qui a choisi de verser ses inscriptions dans une quelconque voie de diffusion des inscriptions pourra aussi définir des autorisations pour ses courtiers ou agents.

4. Courtiers ou agents immobiliers

- a) Un courtier ou agent immobilier a le choix de participer ou non au SDD^{MC}, indépendamment de son agence immobilière, dans l'un des deux contextes suivants :
 - i) son agence immobilière participe au SDD^{MC} et lui permet d'y participer;
 - ii) son agence immobilière ne participe pas au SDD^{MC}, mais a accepté de s'y joindre dans le but d'autoriser ses courtiers ou agents immobiliers à y participer.

Contenu des inscriptions inclus dans le SDD^{MC}

- 5. Le contenu des inscriptions inclus dans le SDD^{MC} proviendra exclusivement des champs fournis par les chambres ou associations aux fins d'affichage sur REALTOR.ca ou un sous-ensemble de ces champs, tel que déterminé par l'ACI.

6. Les géocodes seront inclus dans le contenu des inscriptions du SDD^{MC} seulement si les chambres ou associations ont le droit d'accorder à l'ACI une sous-licence pour l'utilisation de leurs géocodes, et si elles choisissent de fournir les géocodes à cette fin par l'entremise du tableau de bord du SDD^{MC}.

Mise en application

7. Les chambres ou associations qui exploitent des systèmes MLS[®] sont tenues d'adopter et de faire respecter les règlements relatifs au SDD^{MC} établis par l'ACI.
8. Une chambre ou association, ou l'ACI, peut suspendre ou résilier l'accès d'un participant au SDD^{MC} ou désactiver les fonctions et options du SDD^{MC} de ce participant si on a établi qu'il a enfreint les règles, règlements ou politiques de la chambre ou de l'association, ou ceux de l'ACI.

RÈGLEMENTS DU SERVICE DE DIFFUSION DES DONNÉES (SDD^{MC})

Toutes les chambres ou associations seront tenues d'adopter et de faire respecter les règlements ci-dessous. Toute modification apportée aux règlements doit être approuvée par l'ACI.

1. Définitions

- a) SDD^{MC} : Un service de diffusion des données, fondé sur des autorisations et mis en place par l'ACI, qui facilite la diffusion du contenu des inscriptions de ses membres participants sur plusieurs voies de diffusion des inscriptions, soit le Bassin national de données, le Bassin national des franchiseurs, le Fil de données direct au franchiseur, le Fil réservé au site du membre, les Sites Web d'annonces immobilières, et les sites Web des produits de partenaires.
- b) Tableau de bord du SDD^{MC} : Une application fournie par l'ACI qui permet de s'inscrire au SDD^{MC} et de définir les différentes destinations des inscriptions d'un participant.
- c) Franchiseur : Une entreprise qui détient globalement les droits et marques de commerce de l'entreprise et qui conclut des contrats de franchise avec une autre entité (un franchisé) afin de permettre à cette dernière d'utiliser ces droits et marques de commerce pour mener des opérations commerciales.
- d) Fil de données direct au franchiseur : Un fil de contenu des inscriptions de franchisés que le franchiseur peut utiliser à des fins d'affichage sur son site Web.
- e) Site Web d'un franchiseur : Un site Web exploité par un franchiseur qui a signé un contrat avec l'ACI afin de recevoir un fil de données du SDD^{MC}.
- f) Contenu d'inscriptions : L'information concernant les inscriptions au système MLS®, notamment les photographies et images, qu'un participant choisit d'envoyer à une ou plusieurs des voies de distribution des inscriptions, en fonction des modèles de données contenant un certain nombre de champs définis par l'ACI.
- g) Fil réservé au site du membre : Un site Web contrôlé par un participant qui affiche uniquement ses inscriptions, ou un fil de données de toutes les inscriptions de son agence immobilière participante et dont le contenu est alimenté par la voie Fil réservé au site du membre.
- h) Bassin national des franchiseurs : Un bassin de contenu d'inscriptions que tous les franchiseurs participants peuvent afficher sur leur site Web.
- i) Site Web alimenté par le Bassin national de données : Un site Web contrôlé par un participant qui affiche les inscriptions d'autres participants, et qui tire un fil de données du Bassin national de données. Ce fil de données peut être filtré en fonction de critères définis ou objectifs.
- j) Participants : Toutes les agences immobilières et tous les courtiers ou agents immobiliers participants.
- k) Agence immobilière participante : Une agence immobilière membre qui contribue activement à fournir des services de courtage immobilier aux propriétaires-vendeurs

ou aux acheteurs lors de transactions immobilières, et qui consent à afficher ses inscriptions sur des sites Web par l'entremise du SDD^{MC}.

- l) Courtier ou agent immobilier participant : Un courtier ou agent immobilier membre de l'ACI qui travaille au sein d'une agence immobilière participante et qui a également choisi de participer au SDD^{MC} avec l'autorisation de son agence immobilière.
- m) Partenaire : Une entreprise non membre qui affiche du contenu des inscriptions du SDD^{MC} sur ses sites Web ou ses outils et qui a conclu une entente avec l'ACI à cet effet.
- n) Site Web d'annonces immobilières : Un site Web dédié aux annonces immobilières et qui a conclu une entente avec l'ACI pour recevoir un fil du contenu des inscriptions des participants alimenté par la voie Sites Web d'annonces immobilières.
- o) Moteur de recherche reconnu : Un moteur de recherche qui figure sur la liste des moteurs de recherche reconnus tenue par l'ACI.
- p) Grattage/pillage de données : L'utilisation d'un logiciel ou d'un autre moyen pour extraire le contenu d'une inscription, p. ex., des photographies ou du texte, affiché sur un site Web.
- q) Fournisseur de technologie : Une entreprise qui signe un contrat d'accès aux données établi par l'ACI en vue d'exploiter un site Web alimenté par le Bassin national de données ou le Fil réservé au site du membre pour le compte d'un participant.
- r) Site Web : Tout affichage électronique du contenu ou tout accès au contenu d'une manière quelconque, y compris au moyen d'applications mobiles.

2. Mise en application générale des règlements

Tous les participants doivent se conformer aux règlements suivants, à tous les autres règlements relatifs aux systèmes MLS®, aux directives et politiques que la chambre, l'association ou l'ACI, peuvent adopter de temps à autre en rapport au SDD^{MC}, et à l'ensemble des lois et règlements provinciaux et fédéraux en vigueur.

3. Modification ou ajout de données

- a) Les participants ne doivent ni modifier ni manipuler l'information relative aux inscriptions des autres participants.
- b) Les participants peuvent enrichir le contenu de leurs propres inscriptions sur leur site alimenté par le Bassin national de données ou le Fil réservé au site du membre en y ajoutant des données additionnelles qu'il n'est pas autrement interdit d'afficher, mais ils ne doivent pas ajouter des données au contenu des inscriptions des autres participants.
- c) Les participants peuvent mettre en commun des inscriptions exclusives et le contenu des inscriptions qu'ils reçoivent par l'entremise du SDD^{MC} sur des sites Web alimentés par le Bassin national de données et le Fil réservé au site du membre.

4. Autorisation

- a) Consentement des agences immobilières participantes

- i) Les agences immobilières participantes consentent à l'utilisation du contenu de leurs inscriptions sur une voie de diffusion quelconque lorsqu'elles confirment leur participation à ces voies à partir du tableau de bord du SDD^{MC}.
 - ii) Une agence immobilière participante qui a accepté de participer à l'une ou à l'ensemble des voies peut autoriser ses courtiers ou agents immobiliers à participer également à l'une ou à l'ensemble de ces voies à partir du tableau de bord du SDD^{MC}.
 - iii) Si une agence immobilière choisit de ne pas participer au SDD^{MC} (même dans le simple but de permettre à ses courtiers ou agents immobiliers d'y participer), ses courtiers ou agents immobiliers ne pourront alors pas participer au SDD^{MC}.
 - iv) Les agences immobilières participantes qui acceptent de participer à l'une des voies de diffusion accordent par la présente à l'ACI un droit perpétuel et franc de redevances d'utiliser, de reproduire, de transmettre, de distribuer et d'afficher le contenu de leurs inscriptions aux fins du SDD^{MC}.
- b) Consentement des courtiers ou agents immobiliers participants
- i) Les courtiers ou agents immobiliers participants qui ont l'autorisation de leur agence immobilière participante peuvent choisir de participer au Bassin national de données ou au Fil réservé au site du membre, ce qui leur permettra de recevoir un fil de données aux fins d'affichage sur leur site Web alimenté par le Bassin national de données ou le Fil réservé au site du membre.
 - ii) Les courtiers ou agents immobiliers participants qui ont l'autorisation de leur agence immobilière participante peuvent consentir à participer aux Sites Web d'annonces immobilières ou aux sites Web des produits de partenaires, ce qui leur permettra d'envoyer le contenu d'inscriptions à des sites Web d'annonces immobilières ou à des produits de partenaires de l'ACI.
 - iii) Le courtier ou agent immobilier participant donne son consentement en confirmant sa participation à partir du tableau de bord du SDD^{MC}.
- c) Consentement à l'affichage des inscriptions
- i) Les participants sont tenus de consentir à ajouter toutes leurs inscriptions MLS[®] au Bassin national de données à moins d'avoir reçu des directives d'un propriétaire-vendeur de ne pas inclure une inscription particulière dans le SDD^{MC}.
 - ii) Lorsqu'une propriété est inscrite par plus d'une agence immobilière ou d'un courtier ou agent immobilier, et que l'une de ces agences immobilières ou l'un de ces courtiers ou agents immobiliers participe à une voie de diffusion quelconque du SDD^{MC}, cette propriété sera incluse dans les fils de données pertinents.

5. Utilisation des fils de données du SDD^{MC}

- a) Il est interdit d'utiliser du contenu des inscriptions avant d'avoir obtenu l'autorisation de procéder.
 - i) Les participants ne pourront pas obtenir du contenu des inscriptions destiné à un site Web alimenté par le Bassin national de données tant qu'ils n'auront pas accepté de participer au Bassin national de données à partir du tableau de bord du SDD^{MC}.

- ii) Les participants ne pourront pas obtenir du contenu des inscriptions destiné à un Fil réservé au site du membre avant d'avoir souscrit au Fil réservé au site du membre à partir du tableau de bord du SDD^{MC}.
- b) Les participants qui exploitent des sites Web alimentés par le Bassin national de données et le Fil réservé au site du membre doivent rafraîchir leurs sites Web au moins toutes les 24 heures, mais pas plus d'une fois l'heure. Le contenu de toutes les inscriptions qui ne sont plus en vigueur après un rafraîchissement doit être retiré du site Web alimenté par le Bassin national de données ou le Fil réservé au site du membre.
- c) API de surveillance du trafic
 - i) Les participants doivent intégrer l'API de surveillance du trafic Web de l'ACI pour l'enregistrement des activités liées aux inscriptions sur tous les sites Web alimentés par le Bassin national de données, ce qui doit permettre à l'ACI de recueillir ces renseignements.
 - ii) Les participants peuvent intégrer l'API de surveillance du trafic Web de l'ACI pour l'enregistrement des activités liées aux inscriptions sur les sites alimentés par le Fil réservé au site du membre.
- d) Les participants doivent utiliser le contenu des inscriptions qu'ils reçoivent à partir du SDD^{MC}, aux seules fins suivantes :
 - i) l'affichage sur leurs sites alimentés par le Bassin national de données ou le Fil réservé au site du membre;
 - ii) la création d'une application mobile, dont le seul but serait de publiciser le contenu des inscriptions qu'ils reçoivent à partir du SDD^{MC} conformément aux présents règlements;
 - iii) la création de matériel promotionnel pour le contenu de leurs inscriptions seulement.

Ces stipulations n'imposent pas aux participants de bloquer l'indexation du contenu des inscriptions par les moteurs de recherche reconnus.

- e) Les participants ne peuvent pas exploiter plus de cinq sites Web qui utilisent le contenu des inscriptions qu'ils reçoivent à partir du SDD^{MC}.
- f) Les participants ne doivent pas utiliser le contenu des inscriptions qu'ils reçoivent du SDD^{MC} dans le cadre de l'exploitation d'un site Web par l'entremise duquel un membre fournit aux consommateurs des services de courtage immobilier en ligne.
- g) Il est interdit aux participants de permettre aux consommateurs d'écrire des commentaires ou des évaluations concernant une inscription particulière ainsi que d'afficher un lien à de tels commentaires ou évaluations à propos d'une inscription particulière sur leurs sites Web alimentés par le Bassin national de données.
- h) Le contenu des inscriptions que les participants reçoivent, ou toute portion du contenu, ne peut être affiché ailleurs que sur un site alimenté par le Bassin national de données ou le Fil réservé au site du membre.
- i) Il est interdit aux participants de permettre qu'une partie du contenu des inscriptions qu'ils reçoivent soit utilisée par d'autres personnes ou sociétés, ou fournie à ces

dernières, à des fins autres que celles qui sont expressément prévues dans les présents règlements.

- j) Utilisation d'un fournisseur de technologie
 - i) Les participants peuvent fournir le contenu des inscriptions à un fournisseur de technologie qui exploite un site alimenté par le Bassin national de données ou le Fil réservé au site du membre en leur nom; toutefois, les participants sont responsables de la conduite de tout fournisseur de technologie auquel ils ont recours.
 - ii) Avant de recourir à un fournisseur de technologie, les participants doivent accepter de participer au Bassin national de données ou au Fil réservé au site du membre à partir du tableau de bord du SDD^{MC}.
- k) Les participants peuvent fournir le contenu des inscriptions à des sociétés autres que des fournisseurs de technologie qui conçoivent leurs sites Web ou leur matériel promotionnel à condition qu'ils signent avec la société un contrat la contraignant aux restrictions énoncées dans les présents règlements et qu'ils assument la responsabilité de la conduite de la société retenue.
- l) Les participants doivent prendre toutes les mesures raisonnables pour empêcher le grattage de leurs sites Web alimentés par le Bassin national de données ou le Fil réservé au site du membre, et pour prévenir l'affichage du contenu de leurs inscriptions sur tout site Web autre qu'un site alimenté par le Bassin national de données ou le Fil réservé au site du membre. Les mesures raisonnables doivent inclure, sans s'y limiter :
 - i) la vérification périodique de leur site Web pour détecter tout signe de grattage de données;
 - ii) l'adoption de mesures nécessaires pour contrer le grattage des données, comme le blocage de l'accès.
- m) Les participants doivent immédiatement aviser l'ACI ou leur chambre ou association s'ils soupçonnent un grattage de données.
- n) Rien dans ce document n'interdit aux participants de fournir à des sites appartenant à des tiers ou d'afficher sur d'autres sites de l'information concernant leurs propres inscriptions créées ou reçues autrement que par l'entremise du SDD^{MC}.

6. Exigences concernant l'affichage

- a) Tout le contenu des inscriptions affiché sur un site alimenté par le Bassin national de données ou le Fil réservé au site du membre doit :
 - i) afficher les logos MLS[®] et REALTOR[®];
 - ii) afficher le logo Alimenté par REALTOR.ca et l'énoncé « Le contenu de cette inscription de REALTOR.ca est détenu et autorisé par les détenteurs du titre REALTOR[®] de L'Association canadienne de l'immeuble », là où les mentions REALTOR.ca et ACI sont affichées comme hyperliens menant aux sites Web REALTOR.ca et CREA.ca;

- iii) afficher le nom de l'agence immobilière inscriptrice et tous les renseignements additionnels exigés par les lois et règlements provinciaux, qui doivent être affichés de façon bien visible en texte de taille suffisante pour que le consommateur puisse facilement les lire, et doivent apparaître dans le contenu des inscriptions (sans exiger que le consommateur clique sur un hyperlien, etc.);
 - iv) afficher les filigranes numériques fournis par l'ACI sur les photographies.
- b) Le contenu des inscriptions ne doit afficher :
 - i) aucune publicité ni association de marques sur un site alimenté par le Bassin national de données;
 - ii) aucun renseignement confidentiel, y compris les prix de vente précédents, les commissions ou frais reçus par suite d'une collaboration, etc., sur un site alimenté par le Bassin national de données ou le Fil réservé au site du membre.
- c) Toutes les pages de tous les sites alimentés par le Bassin national de données ou le Fil réservé au site du membre doivent afficher :
 - i) un énoncé relatif aux marques de commerce MLS® et REALTOR®, tel que ceux stipulés dans la politique sur les marques de commerce de l'ACI;
 - ii) le nom de l'agence immobilière participante ou du courtier ou de l'agent participant qui gère le site Web, le logo de l'agence immobilière participante, et tous les renseignements additionnels exigés par les lois et règlements provinciaux, qui doivent être affichés de façon bien visible pour que le consommateur comprenne qu'un participant est responsable du site Web.
- d) Tous les sites alimentés par le Bassin national de données doivent exiger des consommateurs qu'ils acceptent les modalités d'utilisation avant d'accéder au contenu des inscriptions au moyen d'un contrat au clic qui contient, au moins :
 - i) un énoncé qui indique que les marques de commerce REALTOR® et MLS® sont la propriété de l'ACI : « REALTOR®, REALTORS® et le logo REALTOR® sont des marques de certification dont REALTOR® Canada Inc. est propriétaire et qui font l'objet d'une licence exclusive accordée à L'Association canadienne de l'immeuble (ACI). Ces marques de certification désignent les experts de l'immobilier qui sont membres de l'ACI et qui doivent se conformer aux Règlement intérieur et Règlements de l'ACI de même qu'au Code REALTOR®. La marque de commerce MLS® et le logo MLS® sont la propriété de l'ACI et désignent la qualité des services offerts par les experts de l'immobilier qui sont membres de l'ACI. »
 - ii) un énoncé qui décline toute responsabilité de l'ACI résultant de la distribution du fil de données : « L'information contenue sur ce site Web est fondée en tout ou en partie sur l'information fournie par les membres de L'Association canadienne de l'immeuble (ACI), qui sont responsables de son exactitude. L'ACI reproduit et distribue cette information à titre de service à ses membres et n'assume aucune responsabilité quant à son exactitude. »
 - iii) un énoncé qui indique que le site Web est exploité par une agence immobilière ou un courtier ou agent immobilier membre de L'Association canadienne de l'immeuble;

- iv) un énoncé de propriété du droit d'auteur : « Le contenu des inscriptions présentées sur ce site Web est protégé par la *Loi sur le droit d'auteur* et d'autres lois, et est uniquement destiné à l'usage privé et non commercial des particuliers. Toute autre reproduction, distribution ou utilisation du contenu des inscriptions, en tout ou en partie, est expressément interdite. Les utilisations interdites comprennent l'utilisation commerciale, le "grattage-écran", le "grattage de bases de données" et toute autre activité visant à recueillir, emmagasiner, réorganiser ou manipuler les données présentées sur les pages produites ou affichées sur ce site Web. »

7. Filtrage

- a) Les participants peuvent filtrer les inscriptions qu'ils choisissent d'afficher sur les sites Web alimentés par le Bassin national de données en fonction de critères objectifs seulement.
- b) Conformément aux lois et règlements en vigueur, les seuls critères de filtrage permis sont :
 - i) La région ou le lieu géographique;
 - ii) Le prix demandé;
 - iii) Les locations;
 - iv) Le genre de propriété (p. ex., copropriété, coopérative, unifamiliale, multifamiliale);
 - v) Les caractéristiques de la propriété (p. ex., bord de l'eau).
- c) La décision du type de filtrage à appliquer aux sites Web alimentés par le Bassin national de données doit être prise de façon indépendante par chaque participant.

8. Application

- a) Les participants sont tenus de donner aux chambres ou associations ainsi qu'à l'ACI un accès direct à leurs sites Web alimentés par le Bassin national de données ou le Fil réservé au site du membre à des fins de surveillance et de vérification de la conformité aux règlements et politiques en vigueur.
- b) Dans un délai de trois jours ouvrables suivant la demande de la chambre ou de l'association, ou celle de l'ACI, un participant doit apporter les changements nécessaires à son site Web alimenté par le Bassin national de données ou le Fil réservé au site du membre selon les exigences de la chambre, l'association ou de l'ACI, afin de remédier à toute infraction aux règles, règlements ou politiques, période durant laquelle la chambre, l'association ou l'ACI pourrait suspendre l'accès du participant au SDD^{MC}.
- c) Indépendamment du paragraphe b, si un participant enfreint une règle, un règlement ou une politique de la chambre, de l'association ou de l'ACI, en rapport à l'exploitation de tout site Web alimenté par le Bassin national de données ou le Fil réservé au site du membre, la chambre, l'association ou l'ACI pourrait immédiatement, en plus de toutes les autres mesures existantes, couper ou suspendre l'accès du participant au SDD^{MC} ou désactiver les fonctions et options du SDD^{MC} de ce participant, ou donner des directives

- à l'ACI visant la résiliation ou la suspension immédiate de l'accès du participant au SDD^{MC}, ou la désactivation des fonctions et options du SDD^{MC} de ce participant.
- d) Si un participant cesse de participer au SDD^{MC} ou que sa chambre, son association ou l'ACI résilie ou suspend son accès, il ne pourra pas verser le contenu de ses inscriptions au SDD^{MC} ni recevoir de fil d'inscriptions aux fins d'affichage sur son site Web. Le participant ne pourra pas afficher le contenu des inscriptions du SDD^{MC} et devra détruire toutes les copies hors ligne du contenu des inscriptions.