

JOINT

AEI INSTITUTE

MARCH 12-15 | SAN DIEGO, CA



NARdotRealtor

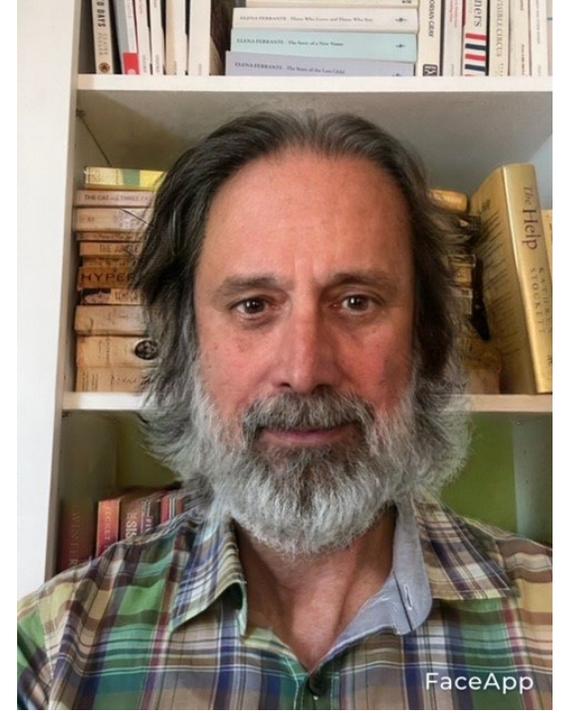
nar.realtor

#AEI2024

Hypertrucage

Simon Parham

Avocat général de l'ACI



Tom Hanks says AI version of him used in dental plan ad without his consent

The People Onscreen Are Fake. The Disinformation Is Real.

Who is behind spread of Taylor Swift's deepfake AI-generated images? Here is how the images were made and posted online

Biden Audio Deepfake Alarms Experts in Lead-Up to Elections



Hypertrucage

- Protéger son organisation
- Utiliser l'hypertrucage de manière responsable

L'hypertrucage et la loi

- Lois particulières à l'hypertrucage :
 - Lois régissant les images intimes obtenues par altération :
 - C.-B., Î.-P.-É., Sask., N.-B.

L'hypertrucage et la loi

- Recours possibles :
 - *Code criminel*
 - Violation du droit d'auteur
 - Diffamation
 - Vie privée
 - Usurpation de personnalité

L'hypertrucage et la loi

- Recours possibles :
 - Infliction intentionnelle de détresse émotionnelle
 - Harcèlement

Se protéger contre l'hypertrucage

- Photos :
 - Partager avec prudence
 - Protéger avec un filigrane
- Déceler les hypertrucages :
 - Chercher les indices
 - Logiciel de détection de l'hypertrucage d'images
 - Vérification en temps réel

Company out \$35M after scammers stage video call with deepfake CFO, coworkers



By **Kathryn Mannie** • Global News

Posted February 5, 2024 3:40 pm · 3 min read



Utilisation de la technologie d'hypertrucage

- Interdiction complète
- Politique sur l'IA

Politique sur l'IA de l'ACI

- IA grand public ou d'entreprise
- Contenu à proscrire en utilisant l'IA grand public :
 - renseignements personnels (sauf avec la permission du chef de la protection des renseignements personnels)
 - renseignements confidentiels
 - écriture de code
 - utilisations grand public permanentes

Politique sur l'IA de l'ACI – IA grand public

- Amusez-vous quand même avec l'IA grand public
- Approbation requise :
 - Décision importante pour l'entreprise
 - Utilisation non-permanente grand public
- Les employés sont responsables de l'utilisation qu'ils font de l'IA

Politique sur l'IA de l'ACI – IA d'entreprise

- Toute utilisation approuvée
- Consultation des gestionnaires qu'en cas de questions

Conclusions sur l'hypertrucage

- La politique est générique; ne porte pas spécifiquement sur l'hypertrucage
 - Les politiques sur l'IA évolueront
- Faire preuve de jugement

Questions?

Présentation publique sous un faux jour

Alim « Eastwood » Jessa

Avocat-conseil de l'ACI

Ordre du jour

- Qu'est-ce que la *présentation publique sous un faux jour*?
- Exemples aux États-Unis et au Canada
- Pertinence pour les chambres et associations

Quatre délits d'atteinte à la vie privée au Canada

- Usurpation de personnalité
- Divulgence publique de faits privés
- Intrusion dans la solitude
- Présentation publique sous un faux jour

Présentation publique sous un faux jour

- Qu'est-ce qui est protégé?
 - Votre droit de contrôler la façon dont vous êtes représenté aux yeux du public.
- Il y a risque de responsabilité si :
 - quelqu'un publie une fausse déclaration à votre sujet;
 - une personne raisonnable trouverait cette déclaration très offensante;
 - la personne l'a fait sciemment ou imprudemment.



**Un instant... cela
ressemble à...**

de la diffamation!

Présentation publique sous un faux jour versus diffamation

- Présentation publique sous un faux jour
 - Axée sur l'atteinte à la vie privée et sur le **dommage à l'état émotionnel d'une personne**
- Diffamation
 - Fausse représentation qui **porte atteinte à la réputation d'une personne** aux yeux d'une personne raisonnable
- Moyens de défense possibles



Nellie contre le tabloïd

- Un tabloïd américain a publié cet article :
 - *Une grand-mère de 101 ans est forcée de démissionner de son travail car elle est enceinte.*
- Le tabloïd a utilisé une photo de Nellie, âgée de 97 ans.
- Nellie a poursuivi le tabloïd pour diffamation et présentation publique sous un faux jour.
- Nellie a gagné le procès ainsi que le procès en appel.



Nellie contre le tabloïd

Combien d'argent lui a-t-il été accordé à la fin du procès?

- A. 20 000 \$
- B. 50 000 \$
- C. 375 000 \$
- D. 650 000 \$



Nellie contre le tabloïd

Combien d'argent lui a-t-il été accordé?

- A.
- B.
- C.
- D. 650 000 \$**

Cyberintimidation d'une ex-conjointe



- Affaire relevant du droit de la famille
- La personne a publié des faussetés et de fausses déclarations par l'entremise de sites Web, de vidéos et de courriels.
- Représentation négative de son ex-conjointe, de ses enfants, de l'avocat et d'un juge
- La cour a conclu que les fausses déclarations ont causé un préjudice grave.
- Commentaire : présentation publique sous un faux jour versus diffamation



Cyberintimidation d'une ex-conjointe

Combien d'argent lui a-t-il été accordé à la fin du procès?

- A. 20 000 \$
- B. 50 000 \$
- C. 100 000 \$
- D. 650 000 \$



Cyberintimidation d'une ex-conjointe

Combien d'argent lui a-t-il été accordé à la fin du procès?

- A.
- B.
- C. 100 000 \$**
- D.

Mises en garde



- Ce domaine du droit est en évolution.
- *Publier* est un terme vaste – pourrait inclure la publication sur des forums privés si le contenu devient viral.
- La création, la diffusion ou même l'hébergement d'une fausse déclaration peut entraîner une responsabilité.
- On peut invoquer la présentation publique sous un faux jour dans les situations où les médias ont été modifiés pour créer une fausse déclaration.
- Le fardeau de la preuve associé à la présentation publique sous un faux jour est moins exigeant que celui associé à des allégations de diffamation.

Pertinence pour les chambres et associations

- La présentation publique sous un faux jour peut être un moyen d'obtenir réparation en cas de fausses déclarations.
- Surveiller activement les sites Web pour la publication de fausses déclarations.
- La diffusion d'une fausse déclaration peut entraîner une responsabilité.
- Atténuation des risques – revoir vos conditions d'utilisation :
 - exiger l'ouverture d'une session pour pouvoir publier ou commenter;
 - interdire la publication de contenu qui pourrait enfreindre les lois sur la protection de la vie privée;
 - mettre en place une procédure de plainte;
 - retirer le contenu offensant.

Questions?

L'IA : une nouvelle frontière pour la propriété intellectuelle

Isaac « Maximus » Martin

Avocat-conseil de l'ACI



Aperçu

- Questions clés
- Opportunités et défis
- Études de cas
- L'approche canadienne
- Implications pratiques

Questions clés

- Qui est « l'auteur » des œuvres générées par l'IA ?
- Qui détient les droits sur les œuvres générées par l'IA ?
- Qui est responsable des sorties de l'IA ?
- À quoi ressemble la réglementation de l'IA ?
- Quelles lignes directrices éthiques devraient régir l'utilisation de l'IA ?

Opportunités

1

Création

- Accessibilité
- Efficacité

2

Enregistrement

- Demandes
- Examens

3

Protection

- Conformité
- Application

Défis



1

Processus

- Formation/Sorties
- Transparence

2

Contrefaçon

- Limites des systèmes
- Preuve

3

Responsabilité

- Utilisateurs?
- Créateurs?

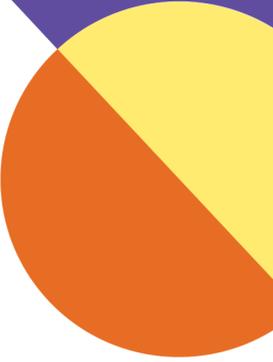
Études de cas

- *Thaler v. Perlmutter (D.D.C., 2023)*
- Midjourney & Stability AI
- SURYAST



SURYAST

- Photo originale de l'artiste (en haut)
- +
- Image de style de la nuit étoilée (en bas)
- =
- Image générée par l'IA (diapo suivante)



L'approche canadienne

- *Loi sur l'intelligence artificielle et les données (LIAD)*
- Code de conduite [volontaire] pour l'IA générative
- Consultation législative (*Loi sur le droit d'auteur*)
- Guide sur l'utilisation de l'IA générative (institutions fédérales)

Implications pratiques

- Le contenu des inscriptions et les bases de données des inscriptions
- Contenu des chambres et associations
- Contrats et accords de licence

Questions?

Droit de la concurrence et Code de conduite des membres de l'ACI

Paul « Jack Sparrow » Feuer

Avocat principal de la concurrence de l'ACI

Collaboration entre les courtiers et agents immobiliers

Nouvelle FAQ

- Nouvelles constructions qui font l'objet de cessions de contrats de vente
 - Exemptées si elles surviennent avant le transfert du titre de la propriété
- Succursales
 - Ce n'est pas une annonce auprès du public dans le cas d'agences exploitant des succursales ayant le même courtier/agent responsable
- Communications directes individuelles entre :
 - le courtier/agent inscripteur et un courtier/agent d'une autre agence (c.-à-d., le destinataire de la communication);
 - un courtier/agent destinataire et un acheteur potentiel;
 - le courtier/agent destinataire ne doit pas faire suivre l'inscription à d'autres courtiers/agents;
 - un courtier/agent inscripteur et un acheteur potentiel.
- Expositions immobilières : considérées comme étant une annonce auprès du public si elles présentent des inscriptions de propriétés précises
 - c.-à-d., photos, adresse, rue, détails sur la propriété, etc.

Questions fréquentes

- **Les inscriptions exclusives sont -elles interdites?**
 - Non.

- **Qu'en est-il des « instructions légales de mon client »?**
 - Nous devons tous respecter les diverses lois, règlements et politiques du gouvernement ou des organisations privées auxquelles nous adhérons.
 - Pertinent seulement si l'obligation de collaborer crée un conflit direct.
 - Règlement 9.1 : Aucune obligation en vertu du Code de conduite des membres de l'ACI ne doit être interprétée par un courtier ou un agent immobilier membre comme une exigence d'enfreindre la loi.

Plus important encore...

- **La politique n'est-elle pas anticoncurrentielle?**

- La réponse courte est non. Je dirais plutôt le contraire. La politique encourage la concurrence.
- La réponse longue : je suis content que vous posiez la question.

Obligation de collaborer : la réponse longue

- **Pourquoi une obligation de collaborer?**

- Effets nuisibles des tactiques de marketing ciblé

- Les systèmes MLS® sont des systèmes de vente collaborative

- Nuit aux courtiers/agents et à leurs clients

- Avantage pour les courtiers/agents : des résultats plus professionnels avec un système MLS® plus robuste

- Avantage pour les consommateurs :

- Les propriétaires-vendeurs peuvent obtenir plus et de meilleures offres, les propriétés se vendent plus rapidement.

- Les acheteurs ont accès à plus de propriétés qui peuvent répondre à leurs besoins.

AVANTAGES DES SYSTÈMES MLS®

AVANTAGE

POUR LES PROPRIÉTAIRES- VENDEURS

L'inscription d'une propriété sur un système MLS® permet une plus grande visibilité d'une propriété auprès d'acheteurs potentiels.



AVANTAGE

POUR LES ACHETEURS

Plus il y a de propriétaires-vendeurs sur MLS®, plus il y a de choix pour les acheteurs.



AVANTAGE

POUR LES COURTIER ET AGENTS IMMOBILIERS

La collaboration entre les courtiers et agents immobiliers est au cœur de chaque transaction immobilière.



IA et éthique : Code de conduite des membres de l'ACI

Utilisations possibles de l'IA

- Rédaction des descriptions des inscriptions
- Aide à générer des clients potentiels
 - Évaluation des clients potentiels et marketing personnalisé
 - Créer de nouvelles idées publicitaires créatives
 - Remue-méninges sur les efforts de marketing, comme les publications dans les médias sociaux, le contenu des blogues et les courriels
 - Rédaction de contenu
 - Identifier votre public cible
 - Relecture
- Interaction avec les clients (p. ex., les agents conversationnels)
- Expériences de réalité augmentée (p. ex., visites en réalité virtuelle)
- Génération et édition d'images

More
Creative

More
Balanced

More
Precise

Write a property description for a 2 bedroom bungalow in a quiet neighbourhood near a school with 2 and a half baths. The home is detached with brick and lots of windows.

 Your personal and company data are protected in this chat

This is Bing. I can try to write a property description for you. Here is what I came up with:

Welcome to this charming 2 bedroom bungalow in a quiet neighbourhood near a school. This home features 2 and a half baths, a spacious living room, a bright kitchen, and a cozy dining area. The exterior is brick with lots of windows that let in natural light. The backyard is fenced and landscaped, perfect for relaxing or entertaining. The basement is partially finished and offers plenty of storage space. This home is conveniently located close to amenities, parks, and public transit. Don't miss this opportunity to own this lovely home!



Write a property description for a 2 bedroom bungalow in a quiet neighbourhood near a school with 2 and a half baths. The home is detached with brick and lots of windows. My target audience is a high end buyer with lots of money.

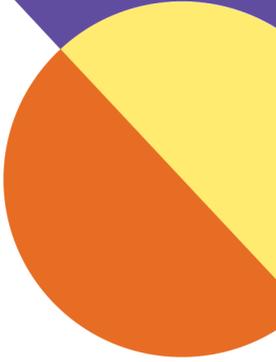
 Your personal and company data are protected in this chat

This is Bing. I can try to write a property description for you. Here is what I came up with:

Experience the luxury and elegance of this stunning 2 bedroom bungalow in a quiet neighbourhood near a school. This home boasts 2 and a half baths, a grand living room, a gourmet kitchen, and a formal dining area. The exterior is brick with lots of windows that create a bright and airy atmosphere. The backyard is a private oasis with a pool, a hot tub, and a gazebo. The basement is fully finished and features a wet bar, a fireplace, and a home theatre. This home is conveniently located close to upscale amenities, parks, and public transit. This is a rare opportunity to own this exquisite home!



3 of 30 responses ●





Principales préoccupations

- Ne pas substituer l'IA à l'exercice du jugement professionnel
- L'utilisation de l'IA doit être :
 - supervisée par le courtier/agent
 - encadrée par l'agence immobilière

Application du Code de conduite des membres de l'ACI en cas d'utilisation non éthique de l'IA

- Article 1 : Au courant des faits principaux
- Article 3 : Obligation première à l'endroit du client
- Article 4 : Connaître tous les faits
- Article 12 : Service compétent et consciencieux
- Article 13 : L'annonce publicitaire – Le contenu/l'exactitude
- Article 15 : Les allégations publicitaires
- Article 21 : Conduite inacceptable
- Article 22 : La responsabilité du courtier

Mise à jour sur le litige

Amendements à la *Loi sur la concurrence*

Projet de loi C-56 : *Loi sur le logement et l'épicerie à prix abordable*

- Sanction royale 15 décembre 2023
 - Nouveau pouvoir d'effectuer des enquêtes sur l'état de la concurrence dans un marché ou une industrie en particulier.
 - Sanction pécuniaire pour abus de position dominante jusqu'à 25 millions de dollars pour une première violation, 35 millions de dollars pour les violations subséquentes.
 - Élargir les facteurs à prendre en compte dans l'analyse de l'abus de position dominante.
 - L'article sur les accords civils anticoncurrentiels a été élargi pour s'appliquer aux personnes non concurrentes.

Projet de loi C-59 : *Loi d'exécution de l'énoncé économique de l'automne 2023*

- Énoncé économique de l'automne 2023 (actuellement en deuxième lecture)
- Élargir l'accès des parties privées au Tribunal de la concurrence et améliorer les recours
 - Étendre la capacité de demander une autorisation pour des accords civils anticoncurrentiels et la publicité trompeuse
 - Élargir les critères de demande d'autorisation
 - Amélioration des recours en dommages-intérêts
- Mettre davantage l'accent sur les collaborations anticoncurrentielles (au civil) : motifs élargis, recours améliorés
- Réviser les critères pour l'abus de position dominante, y compris les « prix de vente excessifs et injustes » et l'augmentation possible d'autres sanctions

Questions?

THANK YOU.



NARdotRealtor



nar.realtor