

TRIBUNAL DES SERVICES FINANCIERS

DANS L’AFFAIRE DE la *Loi de 2006 sur les maisons de courtage d’hypothèques, les prêteurs hypothécaires et les administrateurs d’hypothèques*, L.O. 2006, c. 29 (la « Loi »), en particulier les articles 8, 14 et 21, et du règlement de l’Ontario relatif à la délivrance des permis de courtier en hypothèques et d’agent (Mortgage Brokers and Agents Licensing Regulation, SOR 409/07) (le « Règlement »), en particulier l’article 10;

ET DANS L’AFFAIRE DE M. Alexandre Jose Alves;

ET DANS L’AFFAIRE D’une demande d’audience devant le Tribunal des services financiers (le « Tribunal ») conformément au paragraphe 21 (3) de la Loi.

ENTRE :

ALEXANDRE JOSE ALVES

le requérant

- et -

LE SURINTENDANT DES SERVICES FINANCIERS

l’intimé

DEVANT :

M. Denis Boivin
Membre du Tribunal et président du comité d’audition

Mme Lily Harmer
Membre du Tribunal et du comité d’audition

M. Shiraz Bharmal
Membre du Tribunal et du comité d’audition

ONT COMPARU :

Me Arun Maini, pour le demandeur
Me Larissa Easson, pour le surintendant des services financiers

AUDIENCE :

Le 17 septembre 2008

MOTIFS DE LA DÉCISION

A. Contexte

Le 26 juillet 2007, le requérant, M. Alexandre Jose Alves, a été arrêté à son lieu de travail et accusé de sept infractions en vertu du *Code criminel*, L.R.C. 1985, c. C-46 (le « Code »). Ces accusations découlaient d'événements qui se sont produits le 14 avril 2007 et le 25 juillet 2007. Les accusations portées contre le requérant étaient les suivantes : voies de fait causant des lésions corporelles, voies de fait, séquestration, fraude visant un objet d'une valeur de moins de 5 000 \$, deux chefs de méfait en rapport avec des biens d'une valeur inférieure à 5 000 \$ et harcèlement criminel.

Le 26 mars 2008, le requérant a présenté au surintendant des services financiers (le « surintendant »), par voie électronique, conformément à la *Loi de 2006 sur les maisons de courtage d'hypothèques, les prêteurs hypothécaires et les administrateurs d'hypothèques* (la « Loi »), une demande de permis d'agent en hypothèques, pour pouvoir travailler comme courtier principal de la maison de courtage 2102602 Ontario Corp. Une des questions de la section V de la demande était la suivante : « Avez-vous jamais plaidé coupable ou été reconnu coupable d'une infraction en vertu d'une loi d'une province, d'un territoire, d'un état ou d'un pays, ou faites-vous actuellement l'objet d'accusations? » Le requérant a répondu « non » à cette question.

Le 14 avril 2008, un représentant de la Commission des services financiers de l'Ontario (la « Commission ») a envoyé une lettre au requérant lui demandant des explications au sujet des accusations de juillet 2007 et de son omission à les divulguer dans sa demande de permis en vertu de la *Loi de 2006 sur les maisons de courtage d'hypothèques, les prêteurs hypothécaires et les administrateurs d'hypothèques*.

Le requérant a envoyé une brève réponse le 8 mai 2008, mais sans fournir les renseignements demandés. Cinq jours plus tard, le 13 mai 2008, le requérant a plaidé coupable et a été reconnu coupable de trois infractions : voies de fait, harcèlement criminel et méfait. À la suite d'observations conjointes de la Couronne et de l'avocat de la défense du requérant, Me Maini, le juge président a imposé une peine qui prévoyait une peine privative de liberté de deux mois à résidence (« détention à domicile ») et une période de probation de 22 mois. Le 19 juin 2008, le requérant a envoyé une deuxième lettre à la Commission dans laquelle il donnait d'autres détails en réponse à la lettre de la Commission du 14 avril 2008.

Le 24 juin 2008, le surintendant a émis un avis d'intention (l'« avis d'intention »), conformément au paragraphe 14 (2) et à l'article 21 de la Loi, proposant de refuser la demande de permis d'agent en hypothèques du demandeur. Les motifs de l'avis d'intention (les « motifs ») joints à l'avis mentionnent deux motifs qui expliquent

pourquoi le surintendant croit que le requérant n'est pas apte à être titulaire d'un permis en vertu de la Loi :

- a) sa conduite passée inspire des motifs raisonnables de croire qu'il n'effectuera pas ses opérations hypothécaires en conformité avec la loi et avec intégrité et honnêteté;
- b) Il a fait une fausse déclaration ou a fourni de faux renseignements au surintendant dans sa demande de permis.

Ces motifs correspondent aux « circonstances prescrites » 1 et 3, respectivement, énumérées à l'article 10 du règlement de l'Ontario relatif à la délivrance des permis de courtier en hypothèques et d'agent (Mortgage Brokers and Agents Licensing Regulation, SOR 409/07) (le « Règlement »). Selon cette disposition, le surintendant « doit » tenir compte de ces circonstances pour déterminer si une personne n'est « pas apte à être titulaire d'un permis » d'agent ou de courtier en hypothèques.

Le 4 juillet 2008, le requérant a demandé une audience devant le Tribunal conformément au paragraphe 21 (3) de la Loi. Dans son formulaire de « demande d'audience », la mesure de redressement demandée par le requérant était double : 1) une ordonnance exigeant du surintendant qu'il ne mette pas à exécution son avis d'intention; et 2) une ordonnance lui octroyant le permis d'agent en hypothèques, en particulier en tant qu'agent principal de la société indiquée dans sa demande de mars 2008.

Pendant l'audience, tenue le 17 septembre 2008, l'avocat du requérant a demandé une forme subsidiaire de mesure de redressement, à savoir la « suspension » du permis pendant la période que le Tribunal estimera appropriée eu égard aux circonstances. Toutefois, le Tribunal ne peut pas suspendre le permis du requérant, car ce dernier ne détient pas de permis depuis le 1^{er} juillet 2008. Qualifiée correctement, la mesure de redressement subsidiaire demandée par l'avocat du requérant est en fait une ordonnance octroyant le permis au requérant à une date future établie par le Tribunal.

B. Questions en litige

Les parties ont participé à une téléconférence préparatoire à l'audience, le 25 juillet 2008 (la « téléconférence »). Au cours de la téléconférence, deux problèmes généraux ont été cernés :

- a) Y a-t-il des motifs raisonnables de croire que le requérant n'est pas apte à être titulaire d'un permis d'agent en hypothèques au sens de l'article 14 de la Loi et de l'article 10 du Règlement, eu égard aux circonstances suivantes :
 - i. La conduite passée du requérant, en particulier sa condamnation pour trois infractions en vertu du *Code criminel*, le 13 mai 2008;
 - ii. Une fausse déclaration ou des faux renseignements fournis au surintendant dans la demande de permis d'agent en hypothèques, en

particulier une déclaration affirmant qu'il ne faisait pas l'objet d'accusations criminelles au moment du dépôt de la demande.

- b) Si le requérant est apte à détenir un permis, le Tribunal devrait-il assortir le permis de conditions?

Pour les motifs qui suivent, le Tribunal conclut que la conduite passée du requérant, conjuguée à la fausse déclaration faite dans sa demande, fournit des motifs raisonnables de croire qu'il n'est pas apte à être titulaire du permis d'agent en hypothèques pour l'instant.

C. Éléments de preuve

Au début de l'audience, les parties ont présenté un exposé conjoint des faits de trois pages et un recueil conjoint de documents contenant 34 documents. L'avocate du surintendant a appelé un témoin, le détective Latter du service de police de Toronto. Me Maini a appelé un témoin, le requérant.

Les preuves documentaires et les témoignages de vive voix devant le Tribunal entraînent dans trois catégories, à savoir : des preuves concernant la conduite passée du requérant, des preuves concernant la fausse déclaration faite sur la demande de permis d'agent en hypothèques et des preuves concernant la bonne moralité et les compétences du requérant.

1. Conduite passée

Les circonstances entourant les infractions pour lesquelles le requérant a été accusé le 26 juillet 2007, et reconnu coupable le 13 mai 2008, sont décrites comme suit dans l'exposé conjoint des faits :

M. Alves et sa petite amie de l'époque, LR, ont commencé à se fréquenter pendant l'été de 2006. Leur relation était très mouvementée. Le 14 avril 2007, M. Alves et LR ont assisté à un mariage. Pendant la soirée, M. Alves est devenu jaloux lorsque sa petite amie a commencé à parler à d'autres hommes. Le couple a quitté le mariage. M. Alves et LR ont commencé à se disputer dans la voiture. M. Alves a poussé la tête de LR contre la portière. LR a frappé M. Alves. Ce dernier a maintenu la tête de son amie en direction de ses pieds en lui enjoignant d'arrêter. Elle l'a frappé à nouveau et il a cogné sa tête contre le tableau de bord, ce qui lui a causé une hémorragie grave du nez. Ils ont continué à se disputer et à se battre jusqu'à ce que l'accusé attrape LR par la nuque et lui cogne ta tête à plusieurs reprises contre la fenêtre de la portière du passager avec suffisamment de force pour que la victime craigne que le verre ne se brise. Il a ensuite arrêté la voiture et l'a poussée dehors. Il a jeté le sac à main de LR dehors et a continué sa route. Elle a souffert de douleurs à la nuque et de quelques hématomes sur le nez qui ont duré une semaine.

Le 25 juillet 2007, M. Alves et LR se sont rencontrés pour discuter. M. Alves est passé chercher LR et ils ont recommencé à argumenter lorsque LR a informé M. Alves qu'elle partait quand même en voyage en Espagne le lendemain. (Après leur réconciliation deux mois auparavant, elle avait accepté d'annuler le voyage qu'elle avait réservé pendant leur séparation.) M. Alves, qui commençait à s'énervé, s'est mis à conduire en direction de sa propre maison alors que LR était dans la voiture. Il a menacé de la kidnapper et de

l'enfermer chez lui pour qu'elle ne puisse pas attraper son avion. En entendant ces menaces, LR a rigolé parce qu'elle ne l'a pas pris au sérieux. Toutefois, lorsque le couple est arrivé à l'appartement de l'accusé, LR a pris peur et a essayé de partir; M. Alves lui a attrapé le bras et l'a empêchée de partir. Il l'a insultée et lui a enjoint de rentrer à l'intérieur. Une fois à l'intérieur, la plaignante s'est assise sur le canapé pendant que M. Alves continuait à l'insulter. Il a sorti le téléphone cellulaire de LR de son sac à main et l'a jeté contre le mur jusqu'à ce qu'il se brise. Il a ensuite retiré les cartes de crédit de LR de son sac à main et les a découpées en morceaux. Il lui a ensuite crié de partir. Elle s'est enfuie et a pris un taxi. Pendant qu'elle était dans le taxi, elle a vu M. Alves dans sa voiture à côté du taxi, qui klaxonnait et insultait le chauffeur de taxi pendant quelques instants.

Par la suite, LR a appris que M. Alves avait envoyé des messages vulgaires à son sujet à au moins deux personnes dont les numéros de téléphone étaient stockés dans son téléphone cellulaire, parce qu'il avait en sa possession la carte SIM de LR. L'une de ces personnes était son patron. Ce dernier a appelé la police par souci pour la sécurité de LR.

Le détective Latter a témoigné malgré l'objection de l'avocat du requérant. Il a déclaré que le 26 juillet 2007, il a téléphoné à deux reprises au requérant pour lui demander s'il allait se rendre de plein gré ou si la police devait l'arrêter. La décision de porter des accusations contre le requérant avait été prise avant ces coups de téléphone. La personne qui a soulevé le récepteur a raccroché les deux fois. En conséquence, le détective Latter a enjoint aux agents de police de se rendre au lieu de travail du requérant pour l'arrêter. Le détective Latter a affirmé qu'en règle générale il recommande la détention d'un accusé dans des cas de violence conjugale. Le détective Latter a aussi expliqué qu'en l'espèce il avait tenu compte de la gravité des accusations et du temps qui s'était écoulé entre les deux incidents pour formuler sa recommandation. Comme indiqué dans l'exposé conjoint des faits, le requérant a été placé sous garde jusqu'au lendemain et remis en liberté sous caution à certaines conditions, dont l'obligation de résider chez ses parents, de sortir uniquement en compagnie de l'un de ses parents et de respecter un couvre-feu.

Pendant le mois de décembre 2007, le requérant a été examiné par le Dr Rauf Sirman, un psychiatre retenu par Me Maini dans le cadre des procédures criminelles contre son client. Dans son rapport écrit daté du 14 janvier 2008 (ABD – T6), le Dr Sirman passe en revue le sommaire de la Couronne qui lui a été remis ainsi que les réponses fournies par le requérant durant leurs entrevues préliminaires et de suivi. À son avis, le requérant souffre d'« anxiété chronique et d'un trouble panique », une affectation qui a commencé déjà en mai 2004 et pour laquelle le requérant s'était vu prescrire le médicament Paxil. Le Dr Sirman souligne qu'il n'est pas rare que des personnes souffrant d'anxiété soient « très sensibles à des fluctuations dans des relations interpersonnelles qu'elles peuvent vivre comme toxiques » [traduction] (p. 6). D'après ceci, le Dr Sirman exprime son opinion clinique que la « colère et l'agression [du requérant] se sont manifestées dans le contexte d'une relation hostile et codépendante, ambivalente et très imprévisible avec la plaignante » [traduction] (p. 6). La colère qu'a exprimée le requérant était, selon le Dr Sirman, un « cas isolé et caractéristique de cette relation particulière » [traduction] (p. 6). Pour terminer, le Dr Sirman formule son opinion clinique que le requérant ne pose pas de danger pour la plaignante ou pour la société à ce stade. Il recommande un traitement continu avec le médicament Paxil à une dose journalière de 20 mg.

Le 13 mai 2008, le requérant a plaidé coupable et a été reconnu coupable de trois infractions : voies de fait, harcèlement criminel et méfait (recueil conjoint de documents – onglets 12 et 14). Les quatre autres accusations ont été retirées par la Couronne en échange du plaidoyer de culpabilité. Après des observations conjointes du procureur et de l’avocat du requérant, le juge président a imposé la peine suivante pour chacune des accusations, à purger concurremment : 1) une peine privative de liberté de deux mois à purger dans sa résidence (c’est-à-dire détention à domicile); 2) une ordonnance lui imposant de ne pas s’associer ou communiquer directement ou indirectement avec la plaignante ou son fils; et de ne pas s’approcher à moins d’un rayon de 100 mètres de certaines adresses, dont celle de la résidence de la plaignante et de son lieu de travail; 3) une ordonnance de probation d’une période de 22 mois, qui doit commencer après la peine privative de liberté et à certaines conditions, dont la participation à un programme agréé d’intervention auprès des auteurs de violence conjugale; 4) une ordonnance en vertu de l’article 487.051 du Code lui enjoignant de fournir des échantillons génétiques; 5) une ordonnance en vertu de l’article 109 du Code lui enjoignant de s’abstenir de posséder des armes à feu ou des armes pendant dix ans; et 6) une ordonnance lui imposant d’effectuer 50 heures de service communautaire.

Pendant le prononcé de la peine, le juge président a fait observer que le requérant avait présenté des excuses à la victime, que ses excuses étaient sincères et qu’il semblait comprendre la gravité de ses actes. De même, durant son témoignage devant le Tribunal, le requérant a exprimé ses remords pour sa conduite passée et a affirmé qu’il assumait les conséquences de ses actes.

La détention à domicile du requérant a pris fin le 13 juillet 2008. Sa période de probation expirera en mai 2010. Il n’y a aucune preuve que le requérant a enfreint une condition de sa peine.

2. *Fausse déclaration*

Le 26 mars 2008, huit mois après que les accusations ont été portées contre le requérant et environ six semaines avant d’inscrire son plaidoyer de culpabilité, le requérant a présenté au surintendant, par voie électronique, une demande de permis d’agent en hypothèques en vertu de la Loi (recueil conjoint de documents – onglet 7). Pendant l’audience, il a déclaré que sa vie était « chamboulée » pendant cette période. Une des questions posées à l’étape V du processus de demande était la suivante :

Avez-vous jamais plaidé coupable ou été reconnu coupable d’une infraction en vertu d’une loi d’une province, d’un territoire, d’un pays ou d’un état, ou faites-vous actuellement l’objet d’accusations?

Le requérant a répondu « non » à cette question. À l’étape VII du processus de demande électronique, le requérant devait confirmer les renseignements fournis dans le formulaire, y compris les réponses données à l’étape V. Les sept questions de l’étape V sont reproduites à nouveau, intégralement, ainsi que les réponses « non » du requérant. À la fin de l’étape VII, un bouton de confirmation apparaît, sur lequel le requérant a cliqué

pour soumettre la demande. Au-dessus de ce bouton, l'avertissement suivant apparaîtrait en caractères gras :

Le fait de fournir de faux renseignements, des renseignements trompeurs ou incomplets, dans la présente demande et dans toute annexe demandée constitue des raisons suffisantes pour rejeter la demande et révoquer un permis, ou tenter des poursuites.

En cliquant sur le bouton « Confirmer » ('confirmed') ci-dessous, vous jurez que vous avez donné des réponses véridiques à toutes les questions contenues dans la demande électronique.

Le 14 avril 2008, un représentant de la Commission (Peter Burston) a envoyé une lettre de deux pages au requérant (recueil conjoint de documents – onglet 8). Cette lettre commence comme ceci : « Votre demande de permis d'agent en hypothèques est en cours d'examen et nous avons appris que vous aviez peut-être été accusé ou reconnu coupable d'une ou de plusieurs infractions, tel que décrit ci-dessous. » Cette phrase d'introduction ne mentionne pas expressément la demande électronique du requérant du 26 mars. Néanmoins, le troisième paragraphe est plus explicite à cet égard :

*Votre demande de délivrance d'un permis en vertu de la Loi de 2006 sur les maisons de courtage d'hypothèques, les prêteurs hypothécaires et les administrateurs d'hypothèques (la « Loi »), et toute demande de renouvellement d'un permis en vertu de la Loi sur les courtiers en hypothèques exigent que vous divulguiez si vous faites l'objet d'accusations ou si vous avez été reconnu coupable d'infractions. **Votre demande de délivrance d'un permis en vertu de la Loi contenait une réponse négative à la question suivante ...*** [caractères gras ajoutés] [TRADUCTION]

Après ce paragraphe, M. Burston demande une « explication complète » en ce qui concerne les infractions, « y compris des détails précis sur les circonstances entourant l'infraction, le lieu et la date des conclusions, le corps de police qui est intervenu et la décision judiciaire rendue le cas échéant » [TRADUCTION]. Le requérant devait aussi expliquer pourquoi il avait omis de divulguer les infractions « dans [sa] demande ». Dans les derniers paragraphes de sa lettre, M. Burston informe le requérant que le surintendant doit « en vertu de la Loi de 2006 sur les maisons de courtage d'hypothèques, les prêteurs hypothécaires et les administrateurs d'hypothèques » faire enquête sur la conduite passée du requérant et que le fait de donner des faux renseignements ou des renseignements trompeurs « constitue une infraction en vertu de l'article 48 de la Loi de 2006 sur les maisons de courtage d'hypothèques, les prêteurs hypothécaires et les administrateurs d'hypothèques ».

Le 8 mai 2008, le requérant a envoyé une réponse à la demande de renseignements de la Commission. Dans une lettre brève, le requérant renvoie, à trois reprises, à une « demande de renouvellement de son permis de courtier en hypothèques » qu'il avait déposée en juin 2007, mais il ne parle pas de sa demande présentée le 26 mars 2008, en vertu de la Loi. Le requérant reconnaît les accusations qui ont été énumérées dans la lettre de M. Burston du mois d'avril, mais affirme que sa réponse négative dans la demande de renouvellement était vraie au moment où il a rempli la demande (21 juin 2007), parce que les accusations n'ont été portées contre lui que le 26 juillet 2007.

Pendant l'audience, le requérant a déclaré dans son témoignage qu'il avait lu rapidement la lettre du 14 avril avant d'y répondre et qu'il ne pensait pas à la nouvelle Loi, mais plutôt à sa demande de renouvellement de permis de 2007 en vertu de l'ancienne loi. Selon son témoignage, son esprit était concentré sur les procédures criminelles de cette époque. Pendant le contre-interrogatoire, il a reconnu qu'aucune demande de permis n'était en fait pendante en mars 2008, autre que sa demande par voie électronique pour un permis d'agent en hypothèques.

Le requérant a aussi soutenu qu'il avait tenté à plusieurs reprises de téléphoner à la Commission au cours des semaines qui ont suivi sa première lettre. Il a laissé des messages à M. Burston le 16 mai (trois jours après sa condamnation), le 22 mai et le 26 mai. Il s'est entretenu avec M. Burston le 30 mai, qui l'a informé que c'était Shonna Neil qui avait repris son dossier. Il a appelé à nouveau la Commission le 11 juin, mais il n'y a aucun élément de preuve au sujet du contenu de cette conversation. En fait, il y a très peu de preuves devant le Tribunal en ce qui concerne l'objet des appels téléphoniques du requérant, autre que son témoignage au cours duquel il a affirmé qu'il voulait savoir où en était sa demande. Pendant son contre-interrogatoire, le requérant a reconnu qu'au cours de sa conversation avec M. Burston, le 30 mai, il n'avait pas parlé de l'erreur qu'il avait commise dans sa demande.

Le 19 juin 2008, le requérant a envoyé une deuxième lettre à la Commission (recueil conjoint de documents – onglet 13). La lettre, adressée à Shonna Neil, commence comme suit : « Après avoir relu ma demande de permis d'agent en hypothèques présentée à la CSFO le 26 mars 2008, en ligne, j'ai été choqué de remarquer que je n'avais pas répondu correctement à la question de l'étape V », celle qui concerne les condamnations et accusations antérieures. Pour expliquer cette erreur, le requérant se contente de dire qu'il « a dû rester concentré sur la première moitié de la question seulement », qui traitait des condamnations passées et que, le jour où il a rempli la demande de mars 2008, « la réponse à cette question, comme je l'ai mal lue, était négative ». Il reconnaît sa faute et concède qu'il a agi à la légère, mais il ne mentionne pas le plaidoyer de culpabilité inscrit le 13 mai 2008, ni la peine qui lui a été imposée à cet égard. Le requérant explique sa réponse du 8 mai dans la deuxième lettre. Il affirme qu'il ne savait pas que le représentant de la Commission lui demandait des renseignements au sujet de sa demande électronique de mars 2008. Pour terminer, le requérant déclare qu'il n'avait pas l'intention de tromper la Commission et qu'il a « toujours agi avec honnêteté et professionnalisme dans ses activités de courtier en hypothèques et d'agent d'immeubles ». Il insiste aussi sur l'urgence de la situation, étant donné la date limite du 1^{er} juillet prochain.

Durant l'audience, le requérant n'a pas contesté le fait que la déclaration faite dans sa demande électronique était incorrecte. Toutefois, il a soutenu que cette fausse déclaration avait été faite inconsciemment; que c'était une erreur causée par le stress qu'il subissait à cette époque.

3. *Bonne moralité et compétences*

Le requérant, qui est âgé de 31 ans, a travaillé dans les secteurs des services bancaires, immobiliers et des hypothèques, pendant plus de dix ans. Dans le secteur des services bancaires, il a travaillé pour la CIBC à divers postes, dont ceux de caissier, de caissier-chef, de préposé aux services bancaires personnels et de chef adjoint. Il a suivi des cours à l'université en partie grâce à une subvention de la CIBC et obtenu, en 2001, un diplôme de commerce de l'Université Ryerson. Au fil des années, il a obtenu des certificats pour avoir participé à des cours spécialisés sur les fonds de placement, les valeurs mobilières et la planification financière. Il détient un permis d'agent d'immeubles et remplit les fonctions de courtier attitré pour la société immobilière de son oncle. Dans le secteur des hypothèques, le requérant a travaillé comme conseiller hypothécaire à la CIBC/Home Loans Canada (depuis 2001), puis au Première Mortgage Centre (depuis 2007). Il a récemment créé sa propre société, CGMC Financial Services – la maison de courtage figurant dans sa demande électronique sous le nom de 2102602 Ontario Corp.

Durant l'audience, le requérant a déclaré qu'il n'avait jamais reçu de plainte de clients et qu'il n'avait jamais fait l'objet d'une enquête en ce qui concerne ses opérations hypothécaires ou immobilières. Il a également témoigné que ses clients du secteur hypothécaire représentent environ 75 % de son revenu annuel et que ses activités immobilières ne sont que secondaires en comparaison.

Le recueil conjoint de documents contient de nombreuses lettres de recommandation écrites pour le compte du requérant. Comme l'a précisé Me Maini, ces lettres entrent dans trois catégories. La première : lettres générales louant la compétence du requérant, sa moralité, sa loyauté et son honnêteté, émanant d'amis, de membres de la famille, de clients et de collègues (T15, T18, T21, T22, T29, T30, T32). La deuxième : lettres de sa petite amie courante (T16) et d'anciennes petites amies (T19, T20 et T24) décrivant sa nature attentionnée, aimante et pacifique. La troisième : lettres décrivant le travail du requérant en qualité de courtier en hypothèques et louant sa sincérité, son intégrité et son professionnalisme (T17, T23, T25, T26, T27, T28, T31, T33 et T34).

D. Analyse

1. Observations préliminaires

Le paragraphe 2 (3) de la Loi stipule que nul particulier ne doit faire le courtage d'hypothèques en Ontario à moins d'être titulaire d'un permis de courtier ou d'agent en hypothèques. Certaines personnes sont exemptées de cette exigence, mais le requérant n'a pas fait valoir qu'il entrait dans l'une des catégories d'exemption prévues à l'article 6 de la Loi ou dans le Règlement de l'Ontario 407/07. L'article 8 de la Loi prévoit que tout particulier peut présenter une demande de permis de courtier en hypothèques et que ce permis est « assorti des conditions qu'impose le surintendant ou le Tribunal ». Lorsqu'une demande est soumise, le paragraphe 14 (1) ordonne au surintendant ce qui suit :

14. (1) Le surintendant délivre un permis à l'auteur de la demande qui satisfait aux exigences prescrites à l'égard du permis, à moins qu'il n'ait des motifs raisonnables de

croire que l'auteur n'est pas apte à en être titulaire compte tenu des circonstances prescrites et des autres questions qu'il estime appropriées.

En l'espèce, le surintendant n'a pas plaidé que le requérant avait omis de remplir les « exigences prescrites à l'égard du permis ». Le surintendant a plutôt été d'avis que le requérant n'était pas apte à être titulaire d'un permis eu égard aux circonstances prescrites par le Règlement 409/07, qui stipule ce qui suit :

10. Pour déterminer si un particulier est ou non apte à être titulaire du permis d'agent en hypothèques, le surintendant doit, en vertu du paragraphe 14 (1) ... de la Loi, tenir compte des circonstances suivantes :

1. Sa conduite passée inspire des motifs raisonnables de croire qu'il n'effectuera pas ses opérations hypothécaires en conformité avec la loi et avec intégrité et honnêteté;
2. Le particulier exerce des activités qui sont en contravention ou seront en contravention avec la Loi ou le règlement s'il est titulaire d'un permis;
3. Le particulier a fait une fausse déclaration ou a fourni de faux renseignements au surintendant dans sa demande de permis. [TRADUCTION]

Comme indiqué dans les motifs joints à l'avis d'intention, l'opinion du surintendant sur l'inaptitude du requérant à être titulaire d'un permis se fonde sur les circonstances 1 et 3. Toutefois, pour que l'opinion du surintendant se fonde sur des motifs raisonnables, au sens du paragraphe 14 (1) de la Loi, il n'est pas nécessaire d'examiner chaque circonstance prescrite de façon isolée. Si on interprète simplement le paragraphe 14 (1) de la Loi et l'article 10 du Règlement, les motifs invoqués par le surintendant peuvent être **combinés** pour former une opinion raisonnable de l'aptitude du requérant à être titulaire d'un permis de courtier en hypothèques. En conséquence, en réponse à la première question en litige énoncée plus haut, quatre réponses distinctes sont possibles dans un cas comme celui qui nous est soumis :

- a) La conduite passée du requérant, en soi, fournit des motifs raisonnables de croire qu'il n'est pas apte à être titulaire d'un permis d'agent en hypothèques.
- b) La fausse déclaration du requérant, en soi, fournit des motifs raisonnables de croire qu'il n'est pas apte à être titulaire d'un permis d'agent en hypothèques.
- c) La conduite passée du requérant et sa fausse déclaration, ensemble, fournissent des motifs raisonnables de croire qu'il n'est pas apte à être titulaire d'un permis d'agent en hypothèques.
- d) La conduite passée du requérant et sa fausse déclaration, ensemble, ne fournissent pas des motifs raisonnables de croire qu'il n'est pas apte à être titulaire d'un permis d'agent en hypothèques.

Le 26 septembre 2008, le Tribunal a publié ses motifs pour la décision *Ian Douglas Henderson c. Le surintendant des services financiers* (Dossier TSF n° M0319-2008,

décision n° M0319-2008-1) (*Henderson*). C'était la première décision du Tribunal portant sur les articles 14 et 21 de la nouvelle Loi, et l'article 10 du Règlement. Le 29 septembre 2008, l'avocat du requérant et l'avocate du surintendant ont reçu des copies de cette décision. Ils ont également eu la possibilité de faire des observations écrites en ce qui concerne l'application de la décision au cas présent. Le 3 octobre 2008, les deux parties ont présenté des observations par voie électronique au greffier. Ces observations sont analysées ci-dessous, dans le paragraphe consacré à la conduite passée du requérant. En réalité, la décision *Henderson* n'a pas analysé les fausses déclarations présumées qu'a faites M. Henderson, parce que le Tribunal avait conclu que sa conduite passée, en soi, fournissait des motifs raisonnables de croire qu'il n'était pas apte à être titulaire du permis d'agent en hypothèques.

Dans la décision *Henderson*, le Tribunal a conclu que, dans le contexte d'une audience tenue en vertu du paragraphe 21 (3) de la Loi, il n'a pas à faire preuve de réserve à l'endroit de l'opinion du surintendant sur l'aptitude du requérant, telle qu'elle est indiquée dans son intention de rejeter la demande de permis de ce dernier : (p. 8)

Il doit plutôt jeter un regard nouveau, comme s'il s'agissait d'une première impression, sur la question visant à déterminer s'il existe des motifs raisonnables de croire que le requérant n'est pas apte à être titulaire d'un permis d'agent en hypothèques compte tenu de l'évaluation de sa conduite passée et de l'exactitude des renseignements qu'il a fournis dans sa demande de permis.

Comme indiqué dans la décision *Henderson*, au moment de déterminer le caractère raisonnable des motifs sur lesquels se fonde le surintendant, il y a lieu de garder à l'esprit deux considérations suprêmes : 1) la Loi et les règlements servent à protéger l'intérêt public et à rehausser la confiance du public à l'égard du secteur des hypothèques; 2) le refus de délivrer un permis ou la révocation ou la suspension de celui-ci en vertu de la Loi peut entraîner de graves conséquences financières pour le requérant ou le titulaire du permis. Naturellement, le poids accordé à chacune de ces considérations dépendra des circonstances. Par exemple, en ce qui concerne les conséquences financières pour le requérant, il convient de souligner que conformément aux paragraphes 4 (1) et 8 (1) du Règlement 409/07, une personne, dont le permis d'agent ou de courtier en hypothèques a été révoqué, ou dont la demande de permis ou de renouvellement d'un permis a été refusée, ne peut pas demander un nouveau permis à moins que douze mois ne se soient écoulés depuis la révocation ou le refus, et que la personne convainque le surintendant que des nouvelles preuves ou d'autres preuves existent ou que des circonstances importantes ont changé.

Les parties étaient en grande partie d'accord sur les éléments de preuve en l'espèce. Ce sont les conclusions à tirer de ces éléments de preuve qui sont en litige. La question finale est de savoir si ces preuves fournissent des motifs raisonnables de croire que le requérant n'est pas apte à être titulaire du permis, étant donné l'intérêt public et les graves conséquences financières qui découleraient d'une telle décision.

2. Conduite passée

La première série de circonstances invoquées par le surintendant concerne la conduite passée du requérant, à savoir, sa condamnation pour trois infractions criminelles, le 13 mai 2008. Conformément à l'article 10 du Règlement, paragraphe 1, la question à résoudre est de savoir si cette conduite fournit des motifs raisonnables de croire que le requérant « n'effectuera pas ses opérations hypothécaires en conformité avec la loi et avec intégrité et honnêteté ».

Dans la décision *Henderson*, le Tribunal a estimé qu'un certain nombre de circonstances devaient être prises en considération pour déterminer si la conduite passée d'un requérant remplissait les critères établis par le paragraphe 10 (1) du Règlement. Une liste non exhaustive, et sans aucun ordre particulier, de neuf circonstances a été dressée par le Tribunal :

- 1) Le temps qui s'est écoulé depuis la conduite;
- 2) La nature prolongée ou répétitive de la conduite;
- 3) La nature consciente ou inconsciente de la conduite;
- 4) La mesure dans laquelle la conduite peut être invoquée pour remettre en question l'intégrité, l'honnêteté ou la nature respectueuse des lois du particulier;
- 5) La proximité du contexte dans lequel la faute a été commise et du contexte dans lequel la personne mènerait ses activités d'agent en hypothèques;
- 6) L'équité du processus suivi dans la procédure criminelle;
- 7) Le sérieux avec lequel le tribunal pénal a traité la conduite par rapport à la sévérité de la sanction imposée;
- 8) Toute pression inhabituelle ou intense que subissait le particulier au moment de la conduite, qui expliquerait la conduite mais qui est peu susceptible de se reproduire;
- 9) Tout cycle prolongé et régulier de comportement rangé ou repentant de la part du particulier depuis que la faute a été commise.

Dans ses observations orales et écrites au nom du requérant, Me Maini a mis principalement l'accent sur les circonstances 2, 5 et 8. Il a souligné que la conduite de son client ne concernait qu'une seule relation sur une période de quelques mois, qu'il n'y avait aucun lien rationnel entre les infractions dont est accusé son client et pour lesquelles il a été condamné, et le secteur des hypothèques, et que les infractions s'étaient produites dans le cadre d'une « relation toxique » qui a poussé son client à perdre son sang-froid à deux occasions isolées. Me Maini a fait une distinction entre ces circonstances et celles visées par la décision *Henderson*, où le requérant a été reconnu coupable par le comité disciplinaire du Barreau du Haut-Canada d'avoir « sciemment soutenu une conduite frauduleuse et malhonnête visant à obtenir du financement hypothécaire sous de faux prétextes » et d'avoir « omis d'être honnête et franc au moment de conseiller ses clients prêteurs relativement aux opérations » (p. 10 de la décision *Henderson*). En revanche, comme l'a souligné Me Maini, il n'y a pas de preuve que le requérant en l'espèce n'ait

jamais fait l'objet d'une plainte ou d'un reproche en ce qui concerne ses activités dans le secteur des hypothèques.

Dans ses observations orales et écrites au nom du surintendant, Me Easson a mis l'accent principalement sur les circonstances 1, 2, 4, 7 et 9. Elle souligne que 15 mois seulement se sont écoulés depuis l'incident du 25 juillet 2007, qu'il y avait deux incidents distincts de violence impliquant le requérant, que la nature de ces infractions remet en question sa capacité à se conformer au code de conduite le plus fondamental qui est imposé aux citoyens (à savoir, le *Code criminel*), que la peine imposée au requérant reflète la gravité de sa conduite et que peu de temps s'est écoulé depuis ces faits. En outre, l'avocate du surintendant a établi une distinction entre le cas en l'espèce et le cas *Henderson*, en faisant observer que ce dernier concerne une instance disciplinaire antérieure contre le requérant, au lieu d'une procédure pénale. Dans le contexte pénal, l'avocate du surintendant a proposé qu'un facteur additionnel soit pris en compte pour rendre une décision en vertu du paragraphe 10 (1) du Règlement : le temps qui s'est écoulé « depuis que les condamnations ont eu lieu et que la dette du requérant envers la société a été payée ». Elle souligne que la peine privative de liberté (détention à domicile) imposée au requérant a pris fin le 13 juillet 2008 et que la période de probation expirera en avril 2010 seulement.

Pour évaluer les circonstances énoncées dans la décision *Henderson*, il est important de garder à l'esprit la formulation exacte du paragraphe 10 (1) du Règlement : « Sa conduite passée inspire des motifs raisonnables de croire **qu'il n'effectuera pas ses opérations hypothécaires** en conformité avec la loi et avec intégrité et honnêteté » [caractères gras ajoutés]. Dans un cas comme celui-ci, le mandat du surintendant en vertu de la Loi n'est pas de reproduire ou compléter la punition déjà imposée dans le cadre des procédures pénales intentées contre le requérant. Pour décider si une personne est apte ou non à être titulaire d'un permis en vertu de la Loi, le surintendant doit se conformer à son mandat qui est de protéger l'intérêt public et de rehausser la confiance du public à l'égard du secteur des hypothèques. Dans ce contexte, la circonstance qui pèse le plus en faveur du requérant est le fait que la conduite passée sur laquelle se fonde le surintendant n'est pas directement liée à ses opérations hypothécaires, car elle ne fait appel à aucun élément financier ni avantage financier à retirer, et ne concerne pas non plus un problème de tenue de dossiers, entre autres. Néanmoins, comme l'a soutenu l'avocate du surintendant, les infractions pour lesquelles il a été condamné étaient graves et ont été perpétrées contre une victime bien réelle. Ce n'était pas un crime sans victime.

La conduite passée du requérant soulève de nombreux aspects troublants, dont sa nature violente, et le fait qu'elle s'est manifestée, non pas une seule fois, comme ce serait le cas d'un incident isolé, mais deux fois, à deux mois d'intervalle. Nous sommes également troublés par les appels téléphoniques vulgaires que le requérant a faits aux contacts de sa victime, par le fait qu'il l'a suivie en voiture et qu'il n'a pas répondu à l'appel du détective Latter, le lendemain du deuxième incident. La conduite représentait plus qu'une perte de sang-froid temporaire. C'était plutôt une manifestation d'un niveau de violence, de colère et de manque de respect pour autrui très perturbant, étant donné que les activités

professionnelles du requérant peuvent l'amener à nouer des relations étroites avec ses clients.

Le portrait que ces faits dressent du requérant est très différent que celui qui ressort des nombreuses lettres de recommandation et de soutien qui ont été déposées pour son compte. Comme l'a indiqué le Dr Sirman, les problèmes de gestion de la colère qui ont surgi après les incidents de 2007 et qui ont conduit à la condamnation pénale semblent avoir été causés par une relation particulière. Nous convenons que c'est au système de justice criminelle de veiller à ce que le requérant assume les conséquences de ses actions criminelles en l'obligeant, comme l'a dit le surintendant, à rembourser sa dette envers la société. Cependant, nous sommes d'accord avec l'observation du surintendant que l'octroi d'un permis d'agent ou de courtier en hypothèques est un privilège, assorti d'obligations concomitantes d'agir dans le respect de la loi et avec intégrité. Le fait que le requérant ne se soit pas conduit de cette façon avec la victime, en l'espèce, doit être pris en compte pour déterminer son aptitude à être titulaire d'un permis d'agent en hypothèques.

La circonstance qui pèse le plus contre le requérant est le temps. Le requérant a été reconnu coupable de trois délits graves le 13 mai 2008, moins de deux mois avant l'entrée en vigueur des exigences en matière de permis imposées par la nouvelle Loi. Sa peine privative de liberté a pris fin après la date limite du 1^{er} juillet, et il sera encore en probation jusqu'en mai 2010. Pour exercer son mandat de rehausser la confiance du public envers le secteur des hypothèques, le surintendant ne peut pas ignorer le fait qu'un permis constitue l'aval du gouvernement, par rapport au public, de la bonne moralité et de la compétence du titulaire. Au vu de la très brève période qui s'est écoulée entre la conduite passée et la demande de permis, et de la nature contemporaine de la peine criminelle imposée au requérant, le caractère raisonnable du renvoi à sa conduite passée pour refuser la demande de permis est considérablement amélioré.

Aux fins de l'audience en l'espèce, le Tribunal ne doit pas décider définitivement si la conduite passée du requérant, en soi, fournit des motifs raisonnables de croire en son inaptitude actuelle. Il y a une autre circonstance importante en l'espèce, à savoir la fausse déclaration faite par le requérant. Lorsque ces deux circonstances sont combinées, elles fournissent des motifs raisonnables d'appuyer ce point de vue.

3. Fausse déclaration

Pour exécuter son mandat de protection de l'intérêt public et de renforcement de la confiance du public envers le secteur des hypothèques, le surintendant doit se fonder sur la véracité des déclarations et des renseignements fournis par les auteurs des demandes et les titulaires de permis. En fait, sans une divulgation exacte de la part des auteurs des demandes et des titulaires de permis, le surintendant ne pourrait pas remplir correctement ses fonctions de gardien et de surveillant inhérentes au processus de délivrance des permis établi par les articles 13 à 22 de la Loi. L'importance de la divulgation est confirmée par un certain nombre de dispositions légales. Par exemple, le fait de faire une fausse déclaration ou de fournir de faux renseignements n'est pas seulement une

circonstance prescrite pour refuser une demande en vertu de l'article 14 de la Loi. C'est aussi une circonstance pertinente pour refuser de renouveler un permis (art. 16), pour suspendre un permis (art. 18) et pour révoquer un permis (art. 20). En outre, selon la loi, nulle personne ou entité ne doit communiquer des renseignements faux ou trompeurs au surintendant (art. 45), quiconque contrevient à cette interdiction est coupable d'une infraction (art. 48) et si elle est condamnée, elle est passible d'une amende maximale de 100 000 \$ et/ou d'une peine d'emprisonnement maximal de plus d'un an (art. 49).

Selon le paragraphe 10 (3) du Règlement, faire une fausse déclaration ou fournir de faux renseignements sur une demande de permis constitue une circonstance que le surintendant peut prendre en considération pour décider de délivrer ou non un permis. Ni le Règlement ni la Loi ne décrivent le poids qui doit être accordé à cette circonstance par le surintendant. Il est évident que cet impact dépendra d'un certain nombre de facteurs. Conformément au paragraphe 14 (1) de la Loi, le critère suprême est de savoir si une fausse déclaration ou de faux renseignements fournissent ou non des motifs raisonnables de croire que le requérant n'est pas apte à être titulaire d'un permis.

Si l'on suit l'approche contextuelle suivie par le Tribunal dans la décision *Henderson* en ce qui concerne la conduite passée, il y a un certain nombre de points dont il faut tenir compte pour établir si une fausse déclaration ou des faux renseignements remplissent les critères seuils établis par le paragraphe 14 (1) de la Loi, dont :

- 1) la nature de la fausse déclaration ou du faux renseignement;
- 2) la nature consciente ou inconsciente de ces fausses informations;
- 3) les explications données par la personne sur ces fausses déclarations;
- 4) les circonstances dans lesquelles la fausse déclaration est faite, y compris toute pression inhabituelle et grave qui pesait sur la personne à l'époque où la fausse déclaration a été faite ou les faux renseignements donnés.

En examinant les preuves produites durant l'audience à la lumière de cette analyse, le Tribunal parvient aux conclusions suivantes. Premièrement, la fausse déclaration faite par le requérant concerne l'une des sept questions posées à l'étape 5 de la demande électronique. Il est bien évident que ces questions sont toutes directement pertinentes pour déterminer l'aptitude du requérant à être titulaire d'un permis en vertu de la Loi. En d'autres termes, il y a peu de doute que la réponse négative fournie par le requérant aurait joué un rôle important dans la délivrance de son permis, si la vérité n'avait pas été découverte par les représentants de la Commission.

Deuxièmement, même si le requérant prétend avoir fait une erreur de bonne foi dans sa demande du 26 mars, le Tribunal n'a pas trouvé que son témoignage était crédible à cet égard. Au pire, les explications fournies par le requérant (telles qu'indiquées ci-dessous), conjuguées aux protections prévues à l'étape VII du processus de demande, appuient l'opinion que le requérant a sciemment faussé la vérité lorsqu'il a soumis sa demande. Au mieux, cette preuve soutient la conclusion qu'il a fait preuve d'un manque de respect flagrant pour la vérité. Si le requérant avait été honnête dans ses explications, la nature présumée inconsciente de cette erreur aurait été plus crédible. Toutefois, dans le cadre de

ses communications avec la Commission, il a tenté de rationaliser sa réponse initiale par des raisons qui nous semblent très faibles.

Troisièmement, bien que théoriquement possibles, les explications fournies par le requérant sont douteuses et non étayées par des preuves objectives. Dans sa première lettre du 8 mai 2008, le requérant n'explique pas la réponse qu'il a donnée dans sa demande de mars 2008, mais une réponse qu'il aurait donnée dans une demande de renouvellement déposée en juin 2007. Par la suite, il a expliqué cette lettre en affirmant qu'il avait mal lu la demande de renseignements de la Commission et qu'il avait compris qu'elle portait sur sa demande de renouvellement en vertu de l'ancienne loi. Toutefois, la lettre de la Commission contient cinq renvois distincts à la nouvelle Loi et demande une « explication complète » des infractions, « y compris des détails précis sur les circonstances entourant les infractions, le lieu et la date des conclusions, le corps de police qui est intervenu et la décision judiciaire rendue le cas échéant ». La lettre du 8 mai ne tente pas du tout de répondre à cette demande de renseignements, même en présumant que le requérant a mal compris le contexte auquel renvoyait la demande de renseignements. De plus, comme l'a avoué le requérant pendant son contre-interrogatoire, la seule demande qui était en réalité pendante en mars 2008 était sa demande de permis d'agent en hypothèques en vertu de la nouvelle Loi. Le requérant a appelé la Commission à plusieurs reprises, entre le 16 mai et le 11 juin, mais il n'a pas fourni d'explications additionnelles au sujet de sa fausse déclaration. En fait, ce n'est que le 19 juin 2008, que le requérant a fourni quelques-uns des renseignements que demandait la Commission deux mois plus tôt, à savoir une explication de la réponse donnée sur la demande de mars 2008. Dans sa deuxième lettre, le requérant soutient qu'il n'avait porté attention qu'à la première partie de la question, qui traitait de ses condamnations, et que sa réponse était véridique à ce moment-là. Bien que techniquement possible, cette interprétation littérale ne convient pas pour une personne qui a travaillé pendant plus de dix ans dans les secteurs des services bancaires, immobiliers et des hypothèques, et qui a démontré un niveau élevé de compétence et d'attention au détail dans son travail. De plus, cette explication ne parle pas du fait que le requérant a confirmé sa réponse à l'étape VII du processus de demande lorsqu'il a dû relire ses réponses et confirmer qu'il savait que toute réponse fautive ou trompeuse pourrait faire l'objet de poursuites.

Quatrièmement, le requérant était manifestement dans une situation de stress et sous pression lorsqu'il a soumis la demande électronique, étant donné les accusations criminelles en instance contre lui. S'il avait été franc dans ses explications à la Commission, le Tribunal aurait accordé plus de poids à cette circonstance. Toutefois, ses explications répétées diminuent l'importance relative de cette circonstance. Par ailleurs, il y a lieu de noter qu'aucune des lettres écrites par le requérant ne mentionne le stress et les pressions comme des facteurs entrant en jeu dans l'omission de divulguer les accusations pendantes contre lui en mars 2008.

4. *Conclusion*

Le Tribunal conclut que la conduite passée du requérant et sa fausse déclaration fournissent ensemble des motifs raisonnables de croire qu'il n'est pas apte à être titulaire d'un permis d'agent en hypothèques à ce stade.

Pour atteindre cette conclusion difficile, le Tribunal tient compte du fait que conformément à l'article 4 du Règlement, le requérant ne peut pas demander un permis en vertu de la Loi avant que douze mois ne se soient écoulés depuis la date du refus du surintendant. Renvoyant à l'article 4, Me Maini a tenté de décrire les conséquences du refus de délivrer un permis à son client comme une suspension de douze mois du secteur des opérations hypothécaires, l'une des « pires peines » prévues par la Loi. Toutefois, les libellés du paragraphe 14 (1) de la Loi et de l'article 10 du Règlement sont clairs, et si le Tribunal avaient accepté les observations de Me Maini, cela signifierait que le surintendant ne peut refuser de délivrer un permis qu'au « pire délinquant ». Si le législateur avait voulu limiter les pouvoirs du surintendant de cette façon, il aurait certainement choisi un autre libellé.

Cela ne signifie pas que les conséquences financières pour le requérant n'ont pas d'importance pour déterminer son aptitude à être titulaire d'un permis. Dans cette situation particulière, toutefois, étant donné les circonstances entourant la conduite passée du requérant et sa fausse déclaration, ainsi que le mandat du surintendant de protéger l'intérêt public et de rehausser la confiance du public envers le secteur des opérations hypothécaires, le Tribunal est d'avis qu'il y a des motifs raisonnables de justifier un refus de la demande.

E. Ordonnance

Le Tribunal ordonne au surintendant de mettre à exécution son avis d'intention de refuser de délivrer un permis de courtier en hypothèques au requérant.

FAIT dans la ville de Toronto, le 10 octobre 2008.

“Denis Boivin”

Denis Boivin, membre du Tribunal
et président du comité d'audition

“Lily Harmer”

Lily Harmer, membre du Tribunal
et du comité d'audition

“Shiraz Bharmal”

Shiraz Bharmal, membre du Tribunal
et du comité d'audition