

**TRIBUNAL DES SERVICES FINANCIERS**

**EN CE QUI CONCERNE** la *Loi de 2006 sur les maisons de courtage d'hypothèques, les prêteurs hypothécaires et les administrateurs d'hypothèques*, L.O. 2006, chap. 29 (la Loi), plus particulièrement les articles 9, 14 et 21, et le Règlement de l'Ontario 409/07, Mortgage Brokers and Agents: Licensing (Courtiers et agents en hypothèques : délivrance de permis) (le Règlement), plus particulièrement l'article 10;

**ET EN CE QUI CONCERNE** M. Ian Douglas Knoll Henderson :

**ET EN CE QUI CONCERNE** une demande d'audience en vertu du paragraphe 21 (3) de la Loi.

**ENTRE :**

**IAN DOUGLAS KNOLL HENDERSON**

le requérant

- et -

**LE SURINTENDANT DES SERVICES FINANCIERS**

l'intimé

**DEVANT :**

M. Colin McNairn  
Membre du Tribunal et président du comité

M. John Solursh  
Président du Tribunal et membre du comité

M<sup>me</sup> Anne Corbett  
Vice-présidente du Tribunal et membre du comité

**ONT COMPARU :**

M. Ian Henderson, le requérant, en personne

M<sup>me</sup> Larissa Easson, au nom du  
surintendant des services financiers

**DATE DE L'AUDIENCE :**  
15 septembre 2008

## **MOTIFS DE LA DÉCISION**

### **A. Contexte**

Le 21 mai 2008, le requérant, M. Ian Henderson, a présenté une demande de permis d'agent en hypothèques au surintendant des services financiers (le « surintendant »), en vertu de la *Loi de 2006 sur les maisons de courtage d'hypothèques, les prêteurs hypothécaires et les administrateurs d'hypothèques* (la Loi). La société Mortgage Brokers of Canada Inc. (« MBC ») a été désignée, dans la demande, comme la maison de courtage d'hypothèques pour laquelle le requérant proposait de travailler. Le requérant est un ancien avocat de l'Ontario qui avait une vaste expérience du droit immobilier.

Cette affaire fait suite à un avis d'intention, daté du 11 juillet 2008, du surintendant des services financiers (le « surintendant ») de rejeter la demande de permis du requérant. Le 28 juillet 2008, le requérant, comme le lui permettait la Loi, a présenté au Tribunal une demande d'audience concernant cet avis, requérant que le Tribunal, à titre de mesure de redressement, rende une ordonnance relativement à la délivrance d'un permis d'agent en hypothèques à son nom. Le Tribunal a le pouvoir, en vertu du paragraphe 21 (4) de la Loi, d'ordonner au surintendant d'exécuter un avis particulier, avec ou sans modification, ou de substituer son opinion à celle du surintendant et d'imposer les conditions qu'il juge appropriées dans les circonstances. À l'audience, le requérant a demandé au Tribunal d'envisager, plutôt que d'ordonner au surintendant de mettre son intention à exécution, de lui ordonner de délivrer le permis d'agent en hypothèques demandé, assorti de conditions. Il a suggéré que ces conditions exigent que ses activités d'agent en hypothèques soient supervisées par le courtier principal de MBC essentiellement de la façon proposée par MBC dans une lettre datée du 10 septembre 2008, qui a été déposée comme pièce dans le cadre de la présente instance.

Le fondement de l'avis d'intention, tel qu'il est exposé dans ce document, est que le surintendant est d'avis que le requérant n'est pas apte à être titulaire d'un permis pour les raisons suivantes :

- a) sa conduite passée offre des motifs raisonnables de croire qu'il ne fera pas le courtage d'hypothèques conformément à la loi ni avec intégrité et honnêteté;
- b) il a effectué une fausse déclaration ou a fourni de faux renseignements dans sa demande de permis.

Le paragraphe 2 (3) de la Loi interdit à toute personne de faire le courtage d'hypothèques en Ontario sans permis de courtier ou d'agent en hypothèques. La Loi prévoit ce qui suit concernant les permis d'agent en hypothèques :

9. (1) Tout particulier peut présenter une demande de permis d'agent en hypothèques.

(2) Le permis d'agent en hypothèques autorise son titulaire à faire le courtage d'hypothèques en Ontario ou à effectuer des opérations hypothécaires en Ontario pour le compte d'une seule maison de courtage, qui y est précisée, en se livrant aux activités qu'autorise le permis qui lui a été délivré.

(3) Le permis d'agent en hypothèques est assorti des conditions qu'impose le surintendant ou le Tribunal.

(4) Le titulaire du permis observe les normes d'exercice prescrites à l'égard du permis qui lui a été délivré.

(5) Le titulaire d'un permis d'agent en hypothèques ne doit pas faire le courtage d'hypothèques en Ontario ni effectuer des opérations hypothécaires en Ontario si ce n'est sous la supervision d'un courtier en hypothèques.

La Loi indique au surintendant quelles sont les conditions relatives à la délivrance d'un permis et au refus de le délivrer, comme 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.

Les circonstances dont doit tenir compte le surintendant pour conclure qu'un demandeur n'est pas apte à être titulaire d'un permis d'agent en hypothèques sont prescrites comme suit par le Règlement de l'Ontario 409/07, Mortgage Brokers and Agents : Licensing (Courtiers et agents en hypothèques : délivrance de permis) (le « Règlement ») :

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

1. si la conduite passée de la personne offre des motifs raisonnables de croire qu'elle ne fera pas le courtage d'hypothèques conformément à la loi ni avec intégrité et honnêteté;
2. si la personne mène des activités qui contreviennent ou contreviendront à la Loi ou au Règlement si elle est titulaire d'un permis;

3. si la personne a fait une fausse déclaration ou a fourni de faux renseignements dans sa demande de permis.

L'avis du surintendant indique clairement que l'intention de ce dernier de refuser de délivrer un permis d'agent en hypothèques au requérant se fonde sur sa croyance que le requérant n'est pas apte à être titulaire d'un permis compte tenu des circonstances indiquées aux paragraphes 1 et 3 de l'article 10 du Règlement.

Les faits sur lesquels s'appuie le surintendant pour arriver à cette opinion sont présentés dans des motifs séparés que le surintendant a émis parallèlement à l'avis d'intention. Le surintendant s'appuie sur ce qui suit :

- a) la conduite passée du requérant qui a amené le Barreau du Haut-Canada (le « Barreau ») à prendre des mesures disciplinaires à l'endroit du requérant en tant que membre ou détenteur de permis du Barreau;
- b) l'omission par le requérant d'indiquer, dans sa demande de permis d'agent en hypothèques, qu'il a fait l'objet de certaines procédures disciplinaires ayant mené aux mesures imposées et de certaines plaintes concernant sa conduite déposées auprès du Barreau.

## **B. Les faits**

### *1. Conduite passée*

Le Barreau a révoqué le permis d'exercice du droit du requérant le 9 novembre 2007 pour avoir commis des fautes professionnelles en contravention du paragraphe 33 (1) de la *Loi sur le Barreau*, L.R.O. 1990, chap. L.8. Les fautes en question ont été commises dans le cadre de 15 opérations immobilières (les « opérations ») touchant six biens immobiliers, de juillet 1999 à février 2002. La mesure disciplinaire a fait suite à une audience devant un comité du Barreau composé de trois membres, qui s'est déroulée sur quatre jours en juillet 2007. Le Barreau et le requérant étaient représentés par un avocat durant l'audience; le requérant n'a pas assisté en personne à l'audience. Le comité a fourni par écrit des motifs unanimes concernant cette décision, qui ont été reçus en preuve par ce Tribunal avec l'accord des parties à la présente instance (le document 2007 ONLSHP 108 [CanLII] présente les motifs de la décision). Il est évident, d'après ces motifs, qu'un certain nombre de gestes touchant les opérations ont gonflé artificiellement la valeur des biens immobiliers, au détriment des clients prêteurs du requérant, qui ont fourni le financement hypothécaire aux acheteurs de ces biens. Il n'a pas été allégué au cours des instances devant le Barreau ni au cours de la présente instance que le requérant a tiré un avantage indu de ces opérations.

Le comité du Barreau a conclu que le requérant avait commis quatre types de faute professionnelle. Par conséquent, pour chacune de ces fautes, le comité était convaincu que des règles précises du code de déontologie, qui proscrirent divers types de faute

professionnelle, avaient été violées. Les conclusions concernant ces fautes sont présentées ci-dessous.

*a) Soutien d'une conduite frauduleuse ou malhonnête*

Le requérant, qui avait fourni le soutien juridique nécessaire pour conclure les opérations et obtenir le financement hypothécaire, a sciemment soutenu une conduite frauduleuse et malhonnête (dans le sens où il a volontairement fermé les yeux sur un certain nombre d'indicateurs de fraude) visant à obtenir du financement hypothécaire sous de faux prétextes en ce qui a trait à l'achat, à la vente et aux opérations hypothécaires touchant six biens immobiliers.

*b) Omission d'être honnête et franc au moment de conseiller un client*

Le requérant a omis d'être honnête et franc au moment de conseiller ses clients prêteurs relativement aux opérations et, en particulier, a omis de les informer de certains faits importants ou a dénaturé ces faits. Ces faits importants comprennent ce qui suit :

- le requérant a représenté le vendeur et l'acheteur dans plusieurs des opérations;
- les biens immobiliers avaient récemment été vendus ou une entente avait été conclue pour les vendre à un prix considérablement plus bas;
- concernant certaines des opérations, le montant du prêt hypothécaire était excédentaire, une partie de ce montant a été versée à des personnes qui n'y avaient pas droit et les acheteurs n'ont versé aucun apport personnel au moment de l'achat;
- les clients acheteurs du requérant n'avaient pas respecté les conditions assorties à l'hypothèque et le requérant n'avait pas suivi les directives de ses clients prêteurs;
- le requérant a modifié des actes de cession et, dans un cas, une convention d'achat et de vente concernant les biens immobiliers, ou a permis une modification de ces documents;
- relativement à certaines des opérations, il y avait un écart entre le prix réel du bien immobilier et celui indiqué dans la convention d'achat et de vente applicable ou entre le prix indiqué dans l'acte de session et l'affidavit applicable concernant la valeur;
- le prix d'achat réel des biens immobiliers a été réduit par le défaut de paiement des dépôts ou par des crédits relatifs à la renonciation aux commissions de courtage ou à la réaffectation de celles-ci;
- le requérant avait préparé et accepté des états des rajustements qui ne respectaient pas les conventions d'achat et de vente applicables.

*c) Représentation malgré un conflit d'intérêts sans avoir divulgué celui-ci, obtenu un consentement ou proposé un avis juridique indépendant*

Comme l'a admis le requérant et comme en a conclu le comité, le requérant avait représenté de multiples personnes dans le cadre des opérations alors qu'il y avait, ou semblait y avoir un conflit d'intérêts, n'avait pas divulgué tous les faits importants à ses clients prêteurs et avait omis d'obtenir le consentement de ces derniers.

*d) Omission de servir ses clients selon les normes d'un avocat compétent*

Comme l'a admis le requérant et comme en a conclu le comité, le requérant a omis de servir ses clients prêteurs de façon consciencieuse et avec diligence ou selon les normes d'un avocat compétent en omettant, entre autres, de divulguer des faits importants, de confirmer l'identité des clients, de suivre les directives des clients et d'effectuer des enquêtes raisonnables concernant les opérations ou, s'il a fait ces enquêtes, d'en divulguer les résultats et de faire état des risques.

Le comité du Barreau a conclu que les faits convenus, le dossier à l'appui de la procédure disciplinaire et certains rapports présentés par un expert du domaine de la pratique immobilière offraient une preuve convaincante de faute professionnelle, satisfaisant ainsi à la norme claire et convaincante permettant de conclure qu'une faute a été commise.

Quant à la sanction, le comité a fait remarquer que, dans un cas comme celui dont il est saisi, où un avocat titulaire d'un permis d'exercice participe sciemment à une manœuvre frauduleuse – y compris la participation par aveuglement volontaire – la sanction appropriée est généralement la révocation du permis (dans le passé la radiation du Barreau, une sanction désormais remplacée dans la *Loi sur le Barreau* actuellement en vigueur par la révocation du permis). Le comité a également indiqué que la révocation du permis était appropriée dans ce cas afin, entre autres, de protéger le public en dissuadant d'autres personnes d'adopter la même conduite. Le comité a envisagé, puis rejeté la possibilité de permettre au requérant de remettre son permis d'exercice du droit. Enfin, le comité a rendu une ordonnance relative aux dépens contre le requérant.

Le requérant avait également fait l'objet d'une procédure disciplinaire devant le Barreau, où il était représenté par un avocat, qui a mené, le 23 février 1995, à une suspension de deux mois de son permis d'exercice du droit. Cette sanction faisait suite à la conclusion d'un comité de discipline composé de trois membres du Barreau selon laquelle le requérant, qui était l'avocat d'une cotenance dont il était également membre, avait, au cours de la période allant de 1988 à 1990 :

- manqué à ses obligations d'avocat envers les autres membres de la cotenance en omettant de divulguer qu'il avait cédé un important actif personnel;
- fourni de façon irrégulière une garantie personnelle à l'égard d'une hypothèque dans laquelle un des autres membres de la cotenance avait une participation.

Une ordonnance relative aux dépens concernant l'instance a également été rendue contre le requérant.

Cette décision rendue en 1995 par le Barreau a été invoquée par ce dernier dans la décision ultérieure rendue en 2007 qui a entraîné la révocation du permis d'exercice du droit du requérant.

Le 11 décembre 1991, le Barreau a réprimandé le requérant pour avoir exercé le droit alors qu'il était suspendu pour défaut de paiement (par inadvertance) de cotisations. Cette décision a été invoquée par le Barreau dans la décision ultérieure rendue en 2005 qui a entraîné une suspension de deux mois du permis d'exercice du droit.

## *2. Omission de divulguer*

Le formulaire de demande de permis d'agent en hypothèques que le requérant a rempli par voie électronique demandait :

- si le requérant avait déjà été titulaire d'un permis exigé par la loi afin de traiter avec le public, à n'importe quel titre, et avait déjà fait l'objet d'une procédure disciplinaire (p. ex., annulation ou remise du permis, suspension, réprimande, etc.);
- si le requérant avait déjà fait l'objet d'une plainte déposée devant un organisme de réglementation pour fraude, vol, escroquerie, fausses déclarations, fabrication de faux documents, une conduite semblable ou, en tout ou en partie, pour négligence ou faute professionnelle.

Le formulaire contenait un avertissement indiquant que le fait de fournir des renseignements inexacts, trompeurs ou incomplets dans la demande constitue une infraction à la Loi et un motif suffisant pour rejeter la demande.

Le requérant a répondu à la première question, concernant les instances disciplinaires, en indiquant simplement la « révocation du permis par le Barreau du Haut-Canada en novembre 2007 ». Il a répondu « non » à la deuxième question, qui demandait s'il avait fait l'objet de plaintes sur le plan de l'éthique. En fait, le Conseil ontarien de l'immobilier avait écrit au service des enquêtes du Barreau, le 19 juin 2002, indiquant que le requérant avait été identifié, dans des documents qu'il avait découverts au cours d'une enquête sur un courtier immobilier, comme ayant représenté des cessionnaires et des débiteurs hypothécaires dans ce qui semblait être une affaire frauduleuse. CIBC – Prêts hypothécaires avait également écrit au service d'enquête du Barreau, le 6 novembre 2002, afin de demander une enquête concernant une opération hypothécaire précise pour laquelle le requérant avait représenté CIBC – Prêts hypothécaires, mais n'avait pas répondu à ses demandes de renseignements sur l'opération. Les motifs de la décision rendue par le comité du Barreau le 9 novembre 2007, visant à révoquer le permis d'exercice du droit du requérant, font référence au fait que le Barreau avait reçu, du Conseil ontarien de l'immobilier et de CIBC – Prêts hypothécaires, une « plainte écrite » concernant le requérant en 2002.

## C. L'enjeu

L'enjeu de la présente affaire, en gros, est de déterminer si les motifs avancés par le surintendant en ce qui a trait à son intention de rejeter la demande de permis d'agent en hypothèques du requérant suffisent à justifier le refus de cette demande de permis aux termes de la Loi et du Règlement.

## D. Analyse

Au moment de tirer sa conclusion dans cette affaire, le Tribunal 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. 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. Cette démarche relative à la tâche du Tribunal correspond à celle que le Tribunal a adoptée pour rendre sa décision, le 10 août 2007, dans l'affaire *Walter Muroff and Company c. le surintendant des services financiers* (dossier TSF n° M0280-2006, décision n° M0280-2006-1) (voir p. 7). Cette affaire portait sur des mesures disciplinaires proposées à l'endroit d'un courtier en hypothèques enregistré en vertu de la *Loi sur les courtiers en hypothèques*, L.R.O. 1990, chap. M.39, loi ayant précédé la présente Loi, en raison de la conduite passée du courtier, qui, selon le surintendant, offrait des motifs raisonnables de croire que le courtier ne mènerait pas ses activités conformément à la loi ni avec intégrité et honnêteté. Bien que la décision dans l'affaire *Muroff* ait été portée en appel avec succès devant la Cour divisionnaire, celle-ci s'est tout simplement dite en désaccord avec la sanction que le Tribunal avait imposée au courtier en hypothèques (une suspension de neuf mois) et lui a substitué une autre sanction (une suspension de deux mois) (voir la décision de la Cour divisionnaire datée du 14 avril 2008, par voie de visa du dossier, dans *Muroff and Company Limited c. le surintendant des services financiers*).

Au moment d'appliquer les dispositions de la Loi concernant la délivrance de permis, que le Règlement vient compléter, il faut se rappeler que la Loi sert à protéger l'intérêt public. Cet objectif est implicite dans les termes de la Loi, notamment le fait qu'un fonctionnaire, le surintendant, a la responsabilité de superviser le secteur du courtage d'hypothèques. Il est important de souligner que l'objet, en vertu de la loi, de la Commission des services financiers de l'Ontario, dont le surintendant est le directeur général, comprend la prestation de « services de réglementation qui protègent les intérêts de la population et rehaussent la confiance du public dans les secteurs réglementés », y compris le secteur réunissant tous les courtiers et agents en hypothèques et les administrateurs d'hypothèques titulaires de permis en vertu de la Loi (voir l'article 1 et le paragraphe 3 (a) de la *Loi de 1997 sur la Commission des services financiers de l'Ontario*, L.O. 1997, chap. 28).

Parallèlement, il faut garder à l'esprit que 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 pour le requérant ou le titulaire du permis, compte tenu que cela l'empêchera ou limitera sa capacité de gagner ou de continuer à gagner sa vie dans le domaine de travail choisi. Étant donné ces graves conséquences, la qualité de la preuve requise pour appuyer une mesure disciplinaire contre un titulaire de permis est accrue; la preuve devrait être « claire et convaincante » (voir *Barreau du Haut-Canada c. Neinstein*, [2007] J.O. n° 958, pp. 9-10 [Cour div. Ont.]). Les graves conséquences du refus de délivrer un permis d'agent en hypothèques sembleraient laisser entendre que la même qualité de preuve devrait être exigée pour le refus de délivrer un permis que pour suspendre ou révoquer un permis. Toutefois, nous n'avons pas à rendre de décision concernant ce point étant donné que nous concluons ci-après que la preuve dans cette affaire, présentée sous la forme de faits et de documents convenus, répond à la norme relative à la clarté et au caractère convaincant là où cette norme s'applique.

Le requérant n'a pas contesté les conclusions de faits tirées par le comité du Barreau au cours de l'instance disciplinaire qui a entraîné la révocation de son permis d'exercice du droit ni n'a remis en question la nature appropriée de cette sanction. Toutefois, le fait qu'une grave sanction disciplinaire a été imposée précédemment à une personne qui a présenté une demande de permis d'agent en hypothèques ne signifie pas automatiquement qu'il y a des motifs raisonnables de croire que cette personne, si on lui délivre un permis en vertu de la Loi, ne pourrait pas faire le courtage d'hypothèques ou effectuer des opérations hypothécaires conformément à la loi et avec intégrité et honnêteté.

Il faut tenir compte d'un certain nombre de facteurs au moment de déterminer si la faute commise par une personne, établie dans le cadre d'une instance disciplinaire passée à son endroit, offre des motifs raisonnables de croire que cette personne ne fera pas le courtage d'hypothèques ou n'effectuera pas d'opérations hypothécaires conformément à la loi et avec intégrité et honnêteté. Ces facteurs sont les suivants :

- i) le temps qui s'est écoulé depuis que la faute a été commise;
- ii) la nature prolongée et répétitive de la faute;
- iii) la nature consciente ou inconsciente de la faute;
- iv) la mesure dans laquelle la faute peut être invoquée pour remettre en question l'intégrité, l'honnêteté ou la nature respectueuse des lois de la personne;
- v) 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;
- vi) l'équité du processus suivi au cours de l'instance disciplinaire;
- vii) le sérieux avec lequel l'organisme disciplinaire a traité la faute par rapport à la sévérité de la sanction imposée;
- viii) toute pression inhabituelle ou intense que subissait la personne au moment où elle a commis la faute, qui expliquerait la faute, mais qui est peu susceptible de se reproduire;
- ix) tout cycle prolongé et régulier de comportement rangé ou repentant de la personne depuis que la faute a été commise.

Il ne s'agit pas d'une liste de facteurs exhaustive et cela ne laisse pas entendre que l'application de l'ensemble ou d'une partie de ces facteurs doit favoriser la conclusion qu'il faudrait refuser de délivrer un permis d'agent en hypothèques à la personne en raison de sa conduite passée.

Nous nous pencherons maintenant sur la conduite du requérant telle qu'elle est exposée dans les motifs de la décision rendue par le comité du Barreau le 9 novembre 2007, en tenant compte de ces facteurs.

- i) Relativement peu de temps – six ans et demi – s'est écoulé entre la fin de la période de conduite frauduleuse qui a mené à l'instance du Barreau et la publication par le surintendant de l'avis d'intention de refuser la demande de permis d'agent en hypothèques du requérant.
- ii) La conduite frauduleuse s'est étendue sur une période d'au moins deux ans et demi et a porté sur 15 opérations.
- iii) La conclusion du comité du Barreau concernant la première allégation de faute professionnelle par le requérant (voir le paragraphe B1 a) ci-dessus) est que la conduite du requérant était consciente, c'est-à-dire que ce dernier a sciemment contribué à une conduite malhonnête et frauduleuse en vue d'obtenir du financement hypothécaire sous de faux prétextes. Cette aide volontaire est attribuable au fait que le requérant a volontairement fermé les yeux sur un certain nombre d'indicateurs de fraude. Les motifs de la décision du comité du Barreau indiquent (au paragraphe 51) que les tribunaux ont décidé que la « connaissance » englobe la connaissance réelle, l'imprudence et l'aveuglement volontaire.
- iv) La conclusion du Barreau en ce qui a trait à la deuxième allégation de faute professionnelle remet en question l'intégrité et l'honnêteté du requérant, dans le sens où on a découvert que le requérant a omis d'être honnête et franc, à bien des égards, au moment de fournir des renseignements concernant les opérations à ses clients prêteurs (voir paragraphe B1 b) ci-dessus). Les conclusions relatives à la totalité des fautes remettent en question la nature respectueuse des lois du requérant, compte tenu du fait que la conclusion générale du comité du Barreau indiquait que le requérant contrevenait à la *Loi sur le Barreau* en commettant une faute professionnelle. Par conséquent, il a été déclaré que le requérant avait adopté une conduite non conforme à la loi applicable à sa qualité d'avocat.
- v) La conduite du requérant, telle qu'elle est exposée dans la décision du Barreau, s'est produite dans le contexte d'opérations immobilières et du financement hypothécaire de ces opérations. À titre d'agent en hypothèques, le requérant aurait à faire du courtage d'hypothèques et à effectuer des opérations hypothécaires. La pertinence de sa conduite passée relativement à la décision concernant la délivrance d'un permis d'agent en hypothèques est particulièrement élevée.
- vi) L'audience devant les trois membres du comité du Barreau a duré plusieurs jours, le requérant était représenté par un avocat et le comité a rendu une

décision motivée. Par conséquent, il n'y a aucun motif de remettre en question l'équité de l'instance.

- vii) Le Barreau a traité la conduite du requérant comme révélant un sérieux manquement à ses obligations en tant qu'avocat, comme en témoigne le fait que son permis d'exercice du droit a été révoqué et qu'on lui a refusé la possibilité de remettre son permis de pratique volontairement, comme il l'avait demandé.
- viii) Aucune preuve présentée devant le Tribunal ne permet de conclure que le requérant a subi des pressions inhabituelles ou intenses au cours de la période visée par la décision du comité du Barreau. Le comité a indiqué, dans les motifs de sa décision, que le requérant avait déposé un rapport médical sur son état de santé. Il a conclu cependant que l'état de santé du requérant, dans les circonstances, n'avait aucune pertinence en ce qui a trait à la question visant à déterminer si son permis d'exercice devait être révoqué ou si le requérant devait être autorisé à remettre son permis (paragraphe 66).
- ix) Le requérant a indiqué dans sa plaidoirie devant le Tribunal que sa conduite, qui a mené à l'instance intentée par le Barreau, était une aberration. Il a déposé quatre lettres de référence devant le Tribunal soutenant qu'il méritait une chance de travailler comme agent en hypothèques malgré sa conduite passée. Les lettres sont plutôt générales et n'offrent aucun exemple de comportement rangé ou repentant.

Nous concluons à partir de cet examen qu'il y a une preuve claire et convaincante que la conduite passée du requérant, telle qu'elle est exposée dans les motifs de la décision rendue par le Barreau le 9 novembre 2007, offre des motifs raisonnables de croire que le requérant ne fera pas le courtage d'hypothèques ou n'effectuera pas d'opérations hypothécaires conformément à la loi ni avec intégrité et honnêteté. Le surintendant a réussi à prouver, selon la prépondérance des probabilités, que le requérant n'est pas apte, au sens de la Loi et du Règlement, à être titulaire d'un permis d'agent d'hypothèques, compte tenu de la décision du 9 novembre 2007. Par conséquent, il est inutile que nous examinions les circonstances entourant la suspension du droit d'exercice du requérant, prononcée en 1995, ou la réprimande de ce dernier, prononcée en 1991, pour avoir pratiqué alors qu'il était suspendu pour défaut de paiement de cotisations. Nous n'avons pas non plus à déterminer si l'omission de divulguer des renseignements ou la divulgation incomplète de renseignements par le requérant dans sa demande de permis d'agent en hypothèques suffirait à justifier le rejet de cette demande.

## **E. Ordonnance**

Aucune preuve suffisante présentée n'a permis d'indiquer que l'intérêt public serait protégé adéquatement si un permis d'agent en hypothèques assorti de conditions était délivré au requérant. Par conséquent, nous ordonnons au surintendant de donner suite à son avis d'intention de refuser de délivrer un permis d'agent en hypothèques au requérant.

**Fait** à Toronto, le 26 septembre 2008.

« Colin McNairn »

---

Colin McNairn, membre du Tribunal  
et président du comité

« John Solursh »

---

John Solursh, président du Tribunal  
et membre du comité

« Anne Corbett »

---

Anne Corbett, vice-présidente du Tribunal  
et membre du comité