

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 9, 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. Ram Anandappa

ET DANS L’AFFAIRE D’une demande d’audience conformément au paragraphe 21 (3) de la Loi.

ENTRE :

RAM ANANDAPPA

le requérant

-et-

LE SURINTENDANT DES SERVICES FINANCIERS

l’intimé

DEVANT :

M. Colin McNairn
Membre du Tribunal et président du comité d’audition

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

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

ONT COMPARU :

Me Gary Anandasangaree
pour le requérant

Me Joe Nemet
pour le surintendant des services financiers

AUDIENCE :

Le 30 septembre 2008

MOTIFS DE LA DÉCISION

A. Contexte

Le 28 mai 2008, le requérant, M. Ram Anandappa, a présenté une demande au surintendant des services financiers (le « surintendant »), conformément à la *Loi de 2006 sur les maisons de courtage d'hypothèques, les prêteurs hypothécaires et les administrateurs d'hypothèques* (la « Loi »), en vue d'obtenir un permis d'agent en hypothèques. La Mortgage Alliance Company of Canada Inc. (la « MACC ») était mentionnée, dans la demande, comme la maison de courtage d'hypothèques pour laquelle le requérant prévoyait de travailler. En fait, le requérant travaille pour la MACC depuis septembre ou octobre 2005. Il avait auparavant travaillé pour Property Mortgage Canada Inc. (« PMCI »), depuis la fin septembre 2004. Toutefois, il n'était pas tenu de s'inscrire individuellement ou d'obtenir un permis pour exécuter ses activités de courtage d'hypothèques avant l'entrée en vigueur de la Loi, le 1^{er} juillet 2008, qui exigeait que les agents en hypothèques obtiennent un permis pour la première fois.

Cette affaire fait suite à un avis d'intention du surintendant, daté du 11 juillet 2008, qui proposait de refuser la demande de permis d'agent en hypothèques du requérant. Après avoir reçu l'avis, le requérant a déposé une requête au Tribunal, comme la Loi le lui autorise, en vue d'obtenir une audience sur la question de la délivrance du permis d'agent en hypothèques. À l'audience, le requérant a plaidé que si le Tribunal décidait de ne pas lui octroyer le permis, il devrait ordonner au surintendant de lui délivrer le permis demandé assorti de conditions. Le Tribunal a le pouvoir, en vertu du paragraphe 21 (4) de la Loi, d'ordonner au surintendant de mettre à exécution une certaine intention, avec ou sans modification, ou de substituer son opinion à la sienne et il peut imposer les conditions qu'il estime appropriées dans les circonstances.

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

- 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 dans sa demande de permis.

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. La Loi prévoit l'obtention du permis d'agent en hypothèques aux conditions suivantes :

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 les circonstances dans lesquelles le permis doit être délivré ou refusé, 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 peut tenir compte le surintendant pour déterminer que le requérant n'est pas apte à être titulaire du permis d'agent en hypothèques, sont prescrites en ces termes par le 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 ») :

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 prescrites 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]

Il ressort clairement de l'avis d'intention du surintendant que son intention de refuser de délivrer le permis d'agent en hypothèques au requérant découle de sa conviction que le requérant n'est pas apte à être titulaire du permis au vu des circonstances énoncées aux paragraphes 1 et 3 de l'article 10 du Règlement.

Les faits sur lesquels se fonde le surintendant pour forger son opinion sont décrits dans des motifs qui ont été publiés par le surintendant avec l'avis d'intention. Le surintendant se fonde sur les circonstances suivantes :

- a) la conduite passée du requérant qui a abouti à sa condamnation, le 9 septembre 2005, pour fraude de plus de 5 000 \$;
- b) l'omission par le requérant de divulguer cette condamnation, dans sa demande de permis d'agent en hypothèques.

L'infraction de fraude visant un objet d'une valeur de plus de 5 000 \$ est prévue à l'alinéa 380 (1) a) du *Code criminel*, L.R. 1985, c. C-46, en ces termes :

380. (1) Quiconque, par supercherie, mensonge ou autre moyen dolosif, constituant ou non un faux semblant au sens de la présente loi, frustre le public ou toute personne, déterminée ou non, de quelque bien, service, argent ou valeur :

- a) est coupable d'un acte criminel et passible d'un emprisonnement maximal de quatorze ans, si l'objet de l'infraction est un titre testamentaire ou si la valeur de l'objet de l'infraction dépasse cinq mille dollars.

B. Les faits

1. Conduite passée du requérant

La condamnation pour fraude de plus de 5 000 \$ se rapporte à sa participation à un retrait d'argent, sans y avoir droit, d'un guichet automatique, le soir du 17 septembre 2004. Le témoignage du requérant à l'audience au sujet de ces faits et les événements qui l'ont précédé et suivi peuvent être résumés comme suit :

Le requérant se trouvait à une fête avec deux amis ce soir-là. Il s'est enivré à la fête et comptait sur ses amis pour le ramener chez lui. Un de ses amis, SS, l'a persuadé de l'aider à retirer de l'argent de plusieurs guichets automatiques en utilisant de fausses cartes de débit qui lui avaient été données par une connaissance à lui lors de la fête. Le requérant a commencé par refuser de participer à cette activité, mais il a finalement « suivi le reste du groupe ». Le requérant a été averti que l'argent qu'ils retireraient devait être remis à la connaissance de SS, mais que lui et ses amis recevraient une commission pour les remercier de leurs efforts. Le requérant et deux de ses amis ont quitté la fête, en emportant avec eux environ 100 cartes. Ils se sont ensuite rendus en voiture jusqu'à une banque où ses amis ont utilisé une partie des cartes pour retirer de l'argent des guichets automatiques. Ils ont ensuite conduit jusqu'à une succursale de la banque CIBC. SS avait eu le temps d'expliquer au requérant comment savoir quelle était la limite de retrait du compte auquel on pouvait accéder en utilisant une certaine carte, dans l'idée d'obtenir « le maximum ». Pour avoir accès au compte, il fallait saisir un numéro d'identification personnel se trouvant au dos de la carte. Le requérant et ses amis ont pénétré dans la succursale de la CIBC, le requérant détenant trois ou quatre cartes dans sa poche. Le requérant a utilisé trois cartes pour retirer de l'argent d'un guichet automatique. Il a amené cet argent vers la voiture de l'un de ses amis qui conduisait et l'a placé dans un sac avec les autres montants retirés d'autres guichets automatiques ce soir-là. Peu de temps après que les trois ont quitté la succursale de la CIBC, ils ont été arrêtés par la police. Les cartes et le sac plein d'argent ont été saisis et diverses accusations ont ensuite été portées contre les trois, dont celle de fraude pour un objet d'une valeur supérieure à 5 000 \$ contre le requérant.

Le requérant a décrit ses antécédents personnels jusqu'aux événements de la soirée du 17 septembre 2004. Il a expliqué qu'il avait immigré au Canada avec sa famille, en 1995, alors qu'il avait 14 ans. Sa famille s'était installée à Flemingdon Park, à Toronto, un quartier affligé de nombreux gangs et problèmes de drogues. Après avoir terminé l'école secondaire, il a fréquenté un collège communautaire, d'où il a obtenu un diplôme de technologie, en février 2004. Lors des événements du 17 septembre 2004, il avait 23 ans et cherchait du travail. Il n'a jamais été aux prises avec la justice avant cette soirée et avait toujours veillé à ne pas avoir des ennuis.

Le requérant a obtenu son premier emploi dans le secteur hypothécaire, chez PMCI, vers la fin septembre 2004. À cette époque, ou vers cette époque, pour son travail chez PMCI,

le requérant avait dû remplir un questionnaire qui devait être déposé à la Commission des services financiers de l'Ontario (la « CSFO »). Ce questionnaire demandait s'il avait été condamné pour une infraction ou s'il y avait des procédures en instance contre lui. Il a répondu « non » à cette question en dépit des accusations qui étaient en instance contre lui à cette époque. Il a expliqué sa réponse, dans son témoignage devant le Tribunal, en disant qu'il n'avait pas compris la deuxième partie de la question concernant les procédures en instance. Il avait rempli le formulaire avant d'avoir retenu les services d'un avocat pour le défendre contre les accusations criminelles portées contre lui. Il a avoué que son avocat lui avait confié plus tard qu'un dossier pénal réduirait ses chances de trouver un emploi.

Le requérant a comparu plusieurs fois dans le cadre des procédures pénales contre lui. Lorsque son avocat l'a informé que les procédures contre lui pourraient durer deux ou trois ans ou plus, il a fini par décider qu'il voulait aller de l'avant et que le mieux était de plaider coupable à l'accusation de fraude de plus de 5 000 \$. C'est ce qu'il a fait le 9 septembre 2005. Après ce plaidoyer, quatre autres accusations portées contre lui ont été retirées. Le même jour, le tribunal l'a reconnu coupable et lui a imposé une peine privative de liberté avec sursis de six mois, ordonnant que la peine soit purgée en milieu communautaire à condition que le requérant soit assujéti à un certain nombre de conditions. Ces conditions incluaient une détention à domicile avec surveillance et la conformité à une ordonnance de restitution d'un montant de 3 000 \$. Le tribunal a parallèlement rendu une ordonnance de probation à la fin de sa peine et lui a ordonné d'effectuer 75 heures de service communautaire. Les deux amis du requérant, qui étaient ses co-accusés, ont aussi plaidé coupables à une accusation de fraude de plus de 5 000 \$. Ils ont chacun reçu la même peine que le requérant. Les peines imposées ne reflètent pas le faible niveau de participation du requérant aux événements de la nuit du 17 septembre 2004, en dépit de ses efforts, dans son témoignage, pour minimiser son rôle. Nous n'avons pas reçu une transcription de l'audience sur la peine du requérant et de ses coaccusés.

Lorsque le requérant a postulé pour un emploi au MACC en septembre ou octobre 2005, il a dû remplir un autre questionnaire demandant s'il n'avait jamais été condamné pour une infraction criminelle. Cette fois-ci encore, il a répondu « non », bien qu'il ait déjà été condamné pour l'infraction de fraude de plus de 5 000 \$. La seule explication que le requérant a fournie au Tribunal pour sa réponse était qu'il voulait cet emploi à la MACC et qu'il avait peur de le perdre s'il répondait par l'affirmative.

Au cours de l'année 2006, le requérant a déposé une demande d'inscription comme vendeur d'immeubles auprès du Real Estate Council of Ontario. Le formulaire de demande posait aussi la question des condamnations antérieures et là encore, le requérant a répondu par la négative. Il a été inscrit à l'époque, mais il ne l'est plus. Le requérant a déclaré dans son témoignage qu'au cours de l'année, son avocat avait informé le Real Estate Council des renseignements inexacts concernant les condamnations que le requérant avait fournis au Council. L'intervention de l'avocat a eu lieu après qu'un membre du personnel de la CSFO a demandé au requérant d'expliquer pourquoi il avait

omis de divulguer sa condamnation pour fraude de plus de 5 000 \$ dans sa demande de permis d'agent en hypothèques (voir ci-dessous).

Le requérant a réussi à obtenir d'importants résultats financiers pour la MACC (et, probablement pour lui-même), tout en établissant une large base de clientèle. Ses clients sont satisfaits de ses services et la société n'a reçu aucune plainte de clients ou de prêteurs hypothécaires au sujet des services qu'il leur fournit. Le requérant et M. John Gabriel, le courtier attiré de la MACC, ont tous deux confirmé ces bons résultats professionnels dans leur témoignage. M. Gabriel a fait part de la volonté de la MACC de coopérer à la mise en œuvre des conditions qui pourraient être imposées à la délivrance d'un permis d'agent en hypothèques au requérant et de désigner un agent ou un courtier en hypothèques chevronné pour surveiller les activités du requérant.

2. Omission de divulguer

Le formulaire de demande de permis d'agent en hypothèques que le requérant a rempli, par voie électronique, le 28 mai 2008, demandait si le requérant n'avait 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. Le requérant a répondu par la négative. Le formulaire contenait un avertissement que le fait de fournir des renseignements faux, trompeurs ou incomplets dans la demande constituait une infraction en vertu de la Loi et que cette infraction serait un motif raisonnable de rejet de la demande. Le formulaire contenait l'autorisation du requérant et son consentement à ce que la CSFO effectue une vérification du casier judiciaire du requérant.

Le 18 juin 2008, un représentant de la CSFO, dont le surintendant est le directeur général, a envoyé une lettre au requérant lui demandant d'expliquer les circonstances de sa condamnation du 7 septembre 2005 pour fraude de plus de 5 000 \$, qui avait été portée à l'attention de la CSFO au cours de son examen de la demande de permis d'agent en hypothèques remplie par le requérant. Le requérant a répondu, par le biais de son avocat, par une lettre datée du 23 juin 2008. Cette lettre reconnaissait la condamnation, expliquait l'omission du requérant de divulguer la condamnation à plusieurs reprises par la tentative d'éviter tout embarras et de mettre la condamnation derrière lui, et mettait en valeur la réussite du requérant dans le secteur du courtage d'hypothèques.

3. Impact potentiel d'une demande rejetée

Le requérant a affirmé dans son témoignage qu'il avait perdu entre 20 et 25 contrats depuis le 1^{er} juillet 2008, date à laquelle il a dû cesser ses activités d'agent en hypothèques parce qu'il ne détient plus son permis en vertu de la loi, et qu'il n'avait pas d'autre source de revenu que ces activités. Il avait également de la peine à respecter ses propres paiements hypothécaires et sa mère devait l'aider à payer. Il espérait se marier grâce à son revenu d'agent en hypothèques mais il en était maintenant réduit à vivre de ses économies. Il a soutenu qu'il subirait des difficultés graves s'il n'obtenait pas un permis d'agent en hypothèques.

C. La question en litige

La question à trancher en l'espèce, telle qu'énoncée par les parties, est de savoir s'il y a 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, à la lumière des circonstances suivantes :

- a) la conduite passée du requérant, en particulier sa condamnation en vertu du *Code criminel* du 7 septembre 2005;
- b) une fausse déclaration ou de faux renseignements fournis au surintendant dans sa demande de permis d'agent en hypothèques, en particulier une déclaration portant qu'il n'avait pas fait l'objet d'une condamnation criminelle à la date de sa demande.

Pour les motifs qui suivent, le Tribunal a conclu que la conduite passée du requérant, conjuguée aux fausses déclarations qu'il a faites dans sa demande de permis d'agent en hypothèques, fournissait des motifs raisonnables de croire qu'il n'était pas apte à être titulaire d'un permis d'agent en hypothèques.

D. Analyse

Nous adoptons la même approche en l'espèce que celle que le Tribunal a suivie récemment dans la décision *Henderson c. le surintendant des services financiers* (Dossier TSF n° M0319-2008, décision n° M0319-2008-1). Cette décision faisait aussi suite à une demande d'audience concernant l'intention de refuser la délivrance du permis d'agent en hypothèques en vertu de la Loi. En particulier, comme dans cette décision, nous avons adopté la démarche suivante :

- nous avons examiné l'affaire portée devant nous en toute objectivité, sans tenir compte de l'opinion du surintendant au sujet de l'aptitude du requérant à être titulaire du permis d'agent en hypothèques qu'il a exprimée dans son avis d'intention et dans les motifs à l'appui;
- nous gardons à l'esprit le fait que l'objectif de la Loi est de protéger l'intérêt public et que le refus de délivrer un permis en vertu de la Loi risque d'avoir des conséquences graves pour le requérant en l'empêchant de gagner sa vie dans un secteur d'activités choisi.

L'article 10 du Règlement stipule que pour déterminer si un particulier est apte ou non à être titulaire du permis d'agent en hypothèques, le surintendant doit tenir compte des circonstances prescrites par cet article. Ces circonstances sont les suivantes :

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

Toutefois, l'existence des motifs raisonnables ou de ces faux renseignements ne signifie pas que le surintendant devrait nécessairement refuser de délivrer le permis. En effet, le critère légal régissant le refus de délivrer un permis, énoncé au paragraphe 14 (1) de la Loi, est de savoir si le surintendant a des motifs raisonnables de croire que le requérant n'est pas apte à être titulaire d'un permis. Pour décider si ces motifs raisonnables existent, le surintendant doit simplement tenir compte des circonstances prescrites. Par exemple, si l'auteur de la demande de permis d'agent en hypothèques a fait une fausse déclaration dans le formulaire de demande, cela ne le disqualifie pas automatiquement. Le surintendant doit encore décider s'il y a des motifs raisonnables de croire que le requérant n'est pas apte à être titulaire d'un permis à la lumière de cette fausse déclaration.

1. Conduite passée du requérant

Dans la décision *Henderson*, le Tribunal a dressé une liste non exhaustive des facteurs à prendre en considération pour déterminer si la conduite passée de l'auteur d'une demande de permis d'agent en hypothèques constitue des motifs raisonnables de croire que le particulier « n'effectuera pas ses opérations hypothécaires en conformité avec la loi et avec intégrité et honnêteté », au sens du paragraphe 10 (1) du Règlement. Bien que la conduite passée du requérant visée en l'espèce n'ait pas été de nature criminelle, mais plutôt une inconduite professionnelle condamnée par un comité disciplinaire, les facteurs énoncés dans la décision *Henderson* peuvent être appliqués en l'espèce, en y apportant de légères modifications. Voici ces facteurs modifiés.

(i) La nature prolongée ou répétitive de la conduite.

La conduite du requérant qui a donné lieu à sa condamnation pénale s'est déroulée pendant une nuit, alors qu'il avait bu. À cet égard, la conduite n'était ni prolongée ni répétitive. Toutefois, le comité a été troublé par la conduite du requérant en ce qui concerne trois formulaires de demande antérieurs à la demande la plus récente faite à la CSFO en mai 2008. Il a rempli ces trois formulaires antérieurs (en 2004, 2005 et 2006) en déclarant faussement qu'il n'avait jamais été reconnu coupable d'une infraction et qu'il n'y avait aucune procédure judiciaire en instance contre lui. En fait, il n'a pas assumé la responsabilité de son acte criminel en divulguant sa condamnation à un employeur ou à une autorité de réglementation, avant qu'il n'y soit contraint par la lettre de la CSFO du 18 juin 2008 qui l'informait que la Commission avait eu connaissance de sa condamnation en étudiant sa demande de permis d'agent en hypothèques. Nous sommes donc d'avis qu'il y a eu une inconduite répétitive de la part du requérant qui devrait être prise en considération pour évaluer son intégrité et son honnêteté.

(ii) Le temps qui s'est écoulé depuis la conduite.

Une période relativement brève (quatre ans) s'est écoulée depuis la conduite criminelle du requérant, le soir du 17 septembre 2004, qui a donné lieu à sa condamnation pour une infraction de fraude de plus de 5 000 \$. De plus, cela ne fait que deux ans environ que le requérant a nié avoir été condamné pour une infraction dans un formulaire de demande d'un employeur ou d'une autorité de réglementation, sans compter les réponses négatives du requérant dans son dernier formulaire de demande de permis d'agent en hypothèques, de mai 2008.

(iii) La nature consciente ou inconsciente de la conduite.

Même si le requérant a affirmé qu'il était saoul et qu'il a participé à contrecœur aux événements de la nuit du 17 septembre 2004, il n'a pas laissé entendre qu'il ne savait pas ce qu'il faisait. En conséquence, sa conduite de cette nuit devrait être considérée comme consciente, en particulier à la lumière de sa condamnation subséquente pour fraude en raison de sa participation à ces événements. À trois reprises, depuis la fin septembre 2004 et jusqu'à un certain point en 2006, le requérant a répondu par écrit à une question en affirmant qu'il n'avait pas fait l'objet de condamnations ou qu'il n'y avait pas de procédures judiciaires en instance contre lui. La seule occasion pour laquelle le témoignage du requérant suggère que sa réponse incorrecte était inconsciente était la première, où il n'avait pas encore été condamné pour fraude. À ce moment-là, le requérant n'avait peut-être pas compris que le terme « procédures judiciaires en instance » signifiait aussi des poursuites pénales pour des accusations qui n'avaient pas encore été entendues.

(iv) 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.

La nature de la conduite du requérant, la nuit du 17 septembre 2004, suscite des doutes profonds quant à son intégrité et son honnêteté et son respect de la loi. Il s'est conduit de la sorte à des fins de profit personnel, sous la forme de commissions récompensant ses efforts. Il a fini par être accusé de fraude et a été reconnu coupable de fraude criminelle (une infraction qui implique une conduite sans intégrité et honnêteté). Les réponses inexactes du requérant, à plusieurs reprises, à des questions concernant ses condamnations antérieures et des procédures criminelles en instance contre lui, remettent aussi en question son intégrité et son honnêteté.

(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.

L'avocat du surintendant a plaidé que la conduite du requérant, la nuit du 17 septembre 2004, relevait des opérations financières et du traitement de renseignements personnels, ce qui est le contexte des opérations hypothécaires qu'effectuent des agents en hypothèques. L'avocat du requérant a soutenu que le requérant n'était qu'un acteur secondaire dans les actes frauduleux qui ont été commis contre la banque en l'espèce (il a

joué un rôle mécanique mais risqué, comme celui d'une « mule » dans le trafic de drogue), qu'il n'avait pas volé de renseignements personnels ni n'avait eu accès à des renseignements personnels et qu'il ne connaissait pas vraiment les rouages de la fraude financière sophistiquée à laquelle les acteurs principaux participaient. Même si le requérant a joué un petit rôle dans la manœuvre frauduleuse globale perpétrée contre les banques, la nature financière de l'infraction et le fait qu'elle impliquait le vol direct d'argent nous incitent à conclure qu'il y a un lien entre la conduite criminelle et les devoirs d'un agent en hypothèques. De même, l'omission répétée du requérant de reconnaître sa condamnation criminelle dans les divers questionnaires pour un employeur ou une autorité de réglementation (en 2004, 2005 et 2006) est pertinente pour ses activités en qualité d'agent en hypothèques. Nous concluons donc que même si le lien n'est pas aussi proche que dans l'affaire visée par la décision *Henderson*, le lien est suffisamment étroit pour susciter notre inquiétude.

(vi) L'équité du processus suivi dans la procédure criminelle.

Le requérant n'a pas exprimé de doute quant au caractère juste de la procédure criminelle qui a abouti à sa condamnation, bien qu'il ait indiqué qu'il regrettait d'avoir plaidé coupable. Le requérant était représenté par un avocat pendant toute la procédure criminelle. Rien ne laisse entendre que son plaidoyer de culpabilité était involontaire ou inscrit sans conseil juridique.

(vii) Le sérieux avec lequel le tribunal pénal a traité la conduite par rapport à la sévérité de la sanction imposée.

Après son plaidoyer de culpabilité à l'accusation de fraude sur un objet d'une valeur de plus de 5 000 \$, un délit, le tribunal a ordonné que le requérant purge une peine privative de liberté pendant six mois, en précisant que cette peine doit être purgée en milieu communautaire et qu'il doit subir une détention à domicile. Le tribunal a également rendu une ordonnance de restitution d'un montant de 3 000 \$ et ordonné une période de probation de 12 mois de plus, au cours desquels il devrait effectuer 75 heures de service communautaire. À notre avis, ces peines, prises ensemble, représentent une sanction assez sévère.

(viii) 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.

L'avocat du requérant a fait valoir que ce dernier subissait la pression d'être un jeune immigrant d'un quartier difficile qui était au chômage à l'époque des faits visés. Ces circonstances constituent plus de la susceptibilité (à des pressions de pairs néfastes à l'appât du gain rapide et facile) que des pressions. Nous n'accordons pas beaucoup d'importance à ces circonstances étant donné que le requérant n'était pas un immigrant immature au moment des faits. Il avait déjà 23 ans, quatre ans de moins qu'aujourd'hui, et avait terminé ses études secondaires et sa formation postsecondaire.

(ix) Tout cycle prolongé et régulier de comportement rangé ou repentant de la part du particulier depuis que la conduite a eu lieu.

Depuis les faits en question, le requérant a obtenu de bons résultats professionnels en qualité d'agent en hypothèques, au service de la MACC. Il n'a jamais fait l'objet de plaintes d'un acheteur ou d'un client prêteur. Toutefois, ses antécédents de bonne conduite dans le domaine des opérations hypothécaires se trouvent noircis par le fait qu'il a nié avoir fait l'objet de condamnations dans sa récente demande de permis d'agent en hypothèques et qu'il l'a nié à trois reprises précédentes sur des questionnaires qu'il devait remplir. Ce comportement nous montre qu'il y a peu il n'était pas encore prêt à accepter les conséquences de ses actes. C'est pourquoi, on ne peut pas dire qu'il a établi un cycle constant de conduite rangée ou repentante depuis le jour des faits, le 17 septembre 2004.

L'avocat du requérant nous a enjoint de tenir compte d'un autre facteur, à savoir le manque de maturité et de sophistication du requérant au moment des faits en question. Les éléments de preuve ne nous ont pas convaincus que le requérant était spécialement immature ou qu'il manquait de sophistication. Il avait 23 ans et avait terminé ses études à cette époque. Aucun élément de preuve dans le dossier n'indique que le tribunal qui avait condamné le requérant pour l'infraction de fraude de plus de 5 000 \$ avait été persuadé d'imposer une peine moins sévère que celle qu'il aurait normalement donnée, en raison du manque de maturité ou de sophistication de la part du requérant.

2. Omission de divulguer dans la demande

Passons à la question de savoir si la fausse déclaration que le requérant a faite dans sa demande de permis d'agent en hypothèques (à savoir qu'il n'avait jamais été reconnu coupable d'une infraction) nuit à son aptitude à être titulaire d'un permis. Comme nous l'avons indiqué plus haut, les fausses déclarations dans une demande de permis n'ont pas toutes cet effet. Pour qu'une fausse déclaration se répercute sur l'aptitude, elle doit, à notre avis, concerner un aspect qui est clairement pertinent pour évaluer ou déterminer l'aptitude, par exemple la question de savoir si la conduite passée du requérant avait été honnête et conforme à la loi. Si un requérant a mal indiqué son numéro de téléphone dans le formulaire, ce point ne va probablement pas affecter la détermination de son aptitude à être titulaire d'un permis d'agent en hypothèques.

En l'espèce, le requérant a fait une fausse déclaration sur une question qui était clairement pertinente pour déterminer son aptitude à être titulaire d'un permis d'agent en hypothèques, à savoir, son casier judiciaire. S'il avait un casier judiciaire (comme c'est en réalité le cas), ces antécédents pourraient démontrer, selon la nature des condamnations et de la conduite qui a abouti aux condamnations, qu'il y a des motifs raisonnables de croire que le requérant n'effectuerait pas des opérations hypothécaires conformément à la loi et aux principes d'intégrité et d'honnêteté. En fait, le requérant a reconnu ceci lorsqu'il a avoué qu'il avait dissimulé des informations pour ne pas nuire à sa carrière. Il n'y avait aucune circonstance atténuante. Le requérant n'a pas été trompé par une question ambiguë ou peu claire sur le formulaire. Il n'y a aucune preuve qu'il a fait la fausse déclaration innocemment, il n'a pas pu prétendre qu'il ne comprenait pas la

gravité de faire une fausse déclaration dans le formulaire étant donné l'avertissement qui figure sur le formulaire, et il n'a pas pris de mesures immédiates pour corriger la fausse déclaration. Il ne l'a fait que lorsque la CSFO l'a confronté à sa découverte d'un dossier public sur sa condamnation pour fraude de plus de 5 000 \$.

E. Conclusion et ordonnance

Nous concluons que des éléments de preuve clairs et convaincants ont été produits devant nous, qui établissent que le requérant n'est pas apte à être titulaire du permis d'agent en hypothèques si nous tenons compte de deux circonstances prescrites, à savoir :

- la conduite passée du requérant qui fournit des motifs raisonnables de croire qu'il n'effectuera pas ses opérations hypothécaires en conformité avec la loi et avec intégrité et honnêteté,
- le fait qu'il a fait une fausse déclaration ou fournit de faux renseignements au surintendant dans la demande de permis.

Pour décider quelle ordonnance il convenait de rendre, nous avons tenu compte de l'impact profond que le refus de délivrer le permis aurait sur le requérant et de l'option de limiter les risques potentiels pour le public, si un permis lui était délivré, en l'assortissant de conditions restrictives. Nous sommes d'avis que les risques sont suffisamment sérieux en l'espèce pour justifier le refus de délivrer un permis. Nous notons aussi qu'en vertu du paragraphe 8 (1) du Règlement, le requérant peut soumettre une nouvelle demande de permis douze mois après le refus de sa demande s'il parvient à convaincre le surintendant que des preuves nouvelles ou d'autres preuves existent et que des circonstances importantes ont changé. Nous ordonnons donc que le surintendant mette à exécution son avis d'intention de refuser de délivrer le permis d'agent en hypothèques au requérant.

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

“Colin McNairn”

Colin McNairn, membre du Tribunal
et président du comité d'audition

“Shiraz Bharmal”

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

“Lily Harmer”

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