

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 le règlement intitulé *Mortgage Brokers and Agents: Licensing*, DORS 409/07 (le « *Règlement* »), en particulier l’article 10;

DANS L’AFFAIRE DE l’avis d’intention du surintendant de refuser de délivrer un permis d’agent en hypothèques à M. Robert Kostrubiec, en date du 25 août 2008;

ET DANS L’AFFAIRE DE la demande d’audience déposée par M. Kostrubiec devant le Tribunal des services financiers (le « *Tribunal* ») en vertu du paragraphe 21(3) de la *Loi*.

ENTRE :

ROBERT KOSTRUBIEC

Requérant

- et -

LE SURINTENDANT DES SERVICES FINANCIERS

Intimé

DEVANT :

M. Denis Boivin
Membre du Tribunal et président du comité

M. John Solursh
Président du Tribunal et membre du comité

M. Shiraz Bharmal
Membre du Tribunal et membre du comité

ONT COMPARU :

M. Robert Kostrubiec, le requérant, en personne
M. Robert Conway, pour le surintendant des services financiers

DATE DE L’AUDIENCE :

Le 10 novembre 2008

MOTIFS DE LA DÉCISION

A. CONTEXTE

Robert Kostrubiec (le « requérant ») est employé en qualité d'agent en hypothèques par la société Money Business Inc. faisant affaire sous le nom de The Mortgage Store (« MB/MS ») depuis l'été 2005. Le courtier en hypothèques sous l'autorité duquel le requérant a effectué des opérations hypothécaires depuis 2005 est M. Jonathan Askew.

Avant le 1^{er} juillet 2008, date de l'entrée en vigueur 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 »), les agents en hypothèques n'étaient pas tenus d'être titulaires d'un permis pour faire le courtage d'hypothèques en Ontario contre rémunération. Néanmoins, en vertu du règlement adopté en application de l'ancienne *Loi sur les courtiers en hypothèques*, L.R.O. 1990, c. M.39, les courtiers en hypothèques comme M. Askew devaient transmettre au surintendant des services financiers (le « surintendant ») le nom de chaque personne employée ou autorisée à établir des hypothèques ou à faire le courtage d'hypothèques au nom du courtier en hypothèques – R.R.O. 1990, Règl. 798, paragraphe 3(9). En conséquence, le 25 juillet 2005, il a été envoyé au surintendant une formule de notification identifiant le requérant comme nouvel agent autorisé pour M. Askew. Dans ce formulaire, il était demandé au requérant s'il avait été déclaré coupable d'une infraction à la loi. Il a répondu par la négative.

Le 25 juin 2008, le requérant a présenté en vertu de la nouvelle *Loi* au surintendant, par voie électronique, une demande de permis d'agent en hypothèques en vue de travailler pour la maison de courtage MB/MS. L'une des questions posées à l'étape V de la demande était la suivante : « Avez-vous déjà plaidé coupable ou été déclaré coupable d'une infraction en vertu de n'importe quelle loi de n'importe quel pays, état, province ou territoire, ou faites-vous l'objet de poursuites présentement? » [TRADUCTION LIBRE]. Une fois encore, le requérant a répondu à la question par la négative.

Le 9 juillet 2008, une représentante de la Commission des services financiers de l'Ontario (la « Commission ») a envoyé une lettre au requérant. Dans cette lettre, la représentante indiquait que, lors de l'étude de la demande de permis, la Commission avait été informée que le requérant avait dans le passé été reconnu coupable de quatre infractions criminelles, dont deux déclarations de culpabilité pour possession de biens obtenus par des moyens criminels le 21 janvier 2005. Le représentant a demandé au requérant si ces déclarations de culpabilité le concernaient bien, en le priant dans l'affirmative de fournir une explication sur ces condamnations et sur la déclaration faite dans la demande selon laquelle il n'avait pas déclaré coupable d'aucune infraction par le passé.

Le 21 juillet 2008, le requérant a envoyé une lettre d'explication à la Commission. Dans cette lettre, il reconnaissait les quatre infractions dont il avait été déclaré coupable et fournissait des circonstances factuelles à ce sujet. Le requérant présentait également ses excuses pour « l'erreur involontaire » commise dans sa demande électronique, en indiquant que son avocat au pénal l'avait assuré en 2005 que les déclarations de culpabilité le concernant seraient supprimées de son casier judiciaire.

Insatisfait de ces explications, le surintendant a émis le 25 août 2008 un avis de son intention de rejeter la demande de permis du requérant. Le 9 septembre 2008, le requérant a demandé une audience devant le Tribunal des services financiers (le « Tribunal ») en vertu du paragraphe 21(3) de la *Loi* – une demande qui a dû être présentée de nouveau le 30 septembre 2008 au moyen du formulaire du Tribunal prévu à cette fin.

B. CADRE LÉGISLATIF

Le paragraphe 2(3) de la *Loi* interdit à un particulier de faire le courtage d'hypothèques en Ontario contre rémunération à moins d'être titulaire d'un permis de courtier ou d'agent en hypothèques et d'agir pour le compte d'une maison de courtage d'hypothèques. Certains particuliers sont exemptés de cette obligation, mais le requérant ne s'est prévalu d'aucune des exemptions indiquées à l'article 6 de la *Loi* ou dans le Règl. de l'Ont. 407/07, *Exemptions from the Requirements to be Licensed*.

L'article 9 de la *Loi* stipule que tout particulier peut présenter une demande de permis d'agent en hypothèques et qu'un tel permis « est assorti des conditions qu'impose le surintendant ou le Tribunal ». Lorsqu'une demande est présentée, le paragraphe 14(1) assigne le rôle suivant au surintendant :

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.

Dans la présente cause, le surintendant n'a pas allégué que le requérant avait omis de satisfaire aux « exigences prescrites à l'égard du permis ». Les motifs joints à l'avis d'intention révèlent plutôt que le surintendant avait des motifs de croire que le requérant n'est pas apte à être titulaire d'un permis compte tenu des circonstances prescrites par le Règl. de l'Ont. 409/07, *Exemptions from the Requirements to be Licensed* (le « Règlement ». L'article 10 du Règlement est formulé comme suit :

10. Pour déterminer si un particulier n'est pas apte à être titulaire d'un permis de courtier ou d'agent en hypothèques, le surintendant est tenu en vertu des paragraphes 14(1) et 16(4) de la *Loi* à tenir compte des circonstances prescrites suivantes :

1. la conduite antérieure du particulier offre des motifs suffisants de croire qu'il n'effectuera pas les opérations hypothécaires et ne fera pas le courtage d'hypothèques conformément à la loi et de façon intègre et honnête;
2. le particulier exerce des activités qui enfreignent ou enfreindront la *Loi* ou la réglementation s'il est titulaire d'un permis;
3. le particulier a fait une fausse déclaration ou a communiqué de faux renseignements au surintendant relativement à la demande de permis. [TRADUCTION LIBRE]

Comme l'expliquent les motifs joints à l'avis d'intention, la conviction du surintendant selon laquelle le requérant ne serait pas apte à être titulaire d'un permis se fonde sur les circonstances prescrites par les paragraphes 10.1 et 10.3 du Règlement, à savoir : 1) la déclaration de culpabilité du requérant pour quatre infractions criminelles (une le

15 avril 1992, une autre le 24 mars 2003 et deux le 21 janvier 2005) et 2) la déclaration faite par le requérant dans sa demande de permis du 25 juin 2008, selon laquelle il n'avait été déclaré coupable d'aucune infraction dans le passé.

Le paragraphe 21(4) de la *Loi* prévoit que si l'auteur de la demande sollicite une audience devant le Tribunal pour contester une proposition de rejeter sa demande de permis, le Tribunal « peut ordonner au surintendant de donner suite à son intention, avec ou sans modification, ou substituer son opinion à la sienne » et « peut imposer les conditions qu'il estime appropriées dans les circonstances ».

C. QUESTIONS

Les parties ont participé à une téléconférence préparatoire le 6 octobre 2008. Au cours de cette téléconférence, deux questions ont été établies pour les besoins de l'audience :

- a. 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, qui soient liés :
 - i. à sa conduite passée, à savoir les déclarations de culpabilité le concernant pour quatre infractions criminelles;
 - ii. à la fausse déclaration faite dans sa demande datée du 25 juin 2008 concernant ces déclarations de culpabilité.
- b. Si le Tribunal estime le requérant apte à être titulaire d'un permis d'agent en hypothèques, déterminer si son permis devrait être assorti de conditions.

Pour les raisons qui suivent, le Tribunal conclut que la conduite passée du requérant, à laquelle s'ajoute la fausse déclaration faite dans sa demande de permis électronique, fournit des motifs raisonnables de croire que cette personne n'est pas apte à être titulaire d'un permis d'agent en hypothèques à ce moment précis.

D. PREUVE

Au début de l'audience, les parties ont déposé un recueil conjoint de documents (RCD) contenant 10 pièces. Au cours de la téléconférence préparatoire d'octobre, le requérant a reconnu la véracité des faits mentionnés dans l'avis d'intention et les motifs connexes (à savoir sa « conduite passée » et sa « fausse déclaration »). Compte tenu de cette admission, l'avocat du surintendant n'a appelé aucun témoin à l'audience. Il a préféré se fonder sur la preuve documentaire figurant dans le recueil conjoint de documents et sur son contre-interrogatoire du requérant, qui a lui-même témoigné, et du témoin appelé par le requérant, M. Askew, le courtier en hypothèques sous l'autorité duquel le requérant travaille depuis 2005. Pendant l'audience, le requérant a confirmé qu'il ne niait aucun des faits mentionnés dans l'avis d'intention et les motifs connexes.

La preuve documentaire et les témoignages oraux présentés devant le Tribunal peuvent se résumer sous trois sous-titres : 1) la preuve se rattachant à la conduite passée du requérant; 2) la preuve se rapportant à la fausse déclaration faite sur sa demande de

permis d'agent en hypothèques; 3) la preuve concernant sa bonne réputation et sa compétence.

a. Conduite passée

Le 15 avril 1992, le requérant a été déclaré coupable de voies de fait et s'est vu infliger une condamnation avec sursis et probation pendant douze mois. Comme cela est expliqué dans son témoignage et dans sa lettre datée du 21 juillet 2008 (RCD – onglet 4), cette déclaration de culpabilité se rapporte à un acte de violence conjugale à l'encontre de son ancienne épouse. Il existe peu de preuves concernant cet épisode et, tel qu'indiqué ci-après, l'avocat du surintendant ne se fonde pas sur cette déclaration de culpabilité pour justifier le refus du permis demandé par le requérant en vertu du paragraphe 10.1 du Règlement, mais plutôt pour mettre en doute la crédibilité de son explication concernant la fausse déclaration selon laquelle il n'avait jusque-là fait l'objet d'aucune déclaration de culpabilité. En conséquence, pour ce qui a trait à cette déclaration de culpabilité, il suffit de remarquer qu'elle a de fait été établie par la preuve présentée.

Les trois autres déclarations de culpabilité découlent essentiellement de la même série d'événements. Nous présentons ici un résumé de la preuve qui décrit ces événements en s'inspirant de la lettre datée du 21 juillet 2008 ainsi que du témoignage et du contre-témoignage du requérant. En septembre 2001, à l'époque où le requérant exploitait un petit garage de réparation automobile dont il était propriétaire, un homme a pris contact avec lui dans le but déclaré d'entreposer son véhicule pour l'hiver. Le requérant avait déjà rencontré cet homme, connu sous les noms de « Rocky » et « Mike », au cours d'une vente aux enchères d'automobiles. Le véhicule en question était une Corvette décapotable, dont le coffre renfermait un moteur et une boîte de vitesses ne provenant pas de la Corvette. Aucun document n'a été signé et Rocky a convenu de payer le requérant 50 \$ par mois pendant six mois pour l'entreposage du véhicule et des pièces. C'était le seul véhicule que le requérant avait accepté de garder à cette époque, son garage étant de taille relativement réduite.

Quelques semaines plus tard, le requérant a reçu la visite de policiers de la région. Ils lui ont annoncé que la Corvette et les pièces avaient été volées – ils avaient retrouvé le véhicule grâce à un dispositif de repérage « Boomerang » installé par le propriétaire. Le requérant a nié être au courant de ce fait, mais a néanmoins été accusé de la possession de biens obtenus par des moyens criminels (pour ce qui a trait aux pièces) et de possession de biens de plus de 5 000 \$ obtenus par des moyens criminels (relativement au véhicule). Le requérant a été libéré sur engagement et sous la condition qu'il s'abstienne d'entrer en contact avec un autre homme nommé JC, que la police soupçonnait d'avoir participé aux actes criminels. Étant donné que cet homme avait une entreprise à proximité du garage du requérant, celui-ci a réinstallé son garage à un autre endroit en octobre 2001 ou vers cette période. Toutefois, en mars 2003, JC s'est rendu à ce nouveau lieu d'exploitation, suivi de policiers en civil. Ainsi, le 24 mars 2003, le requérant a été déclaré coupable d'avoir manqué à son engagement et s'est vu imposer une amende de 100 \$.

Malgré de nombreux efforts infructueux pour trouver Rocky, le requérant a choisi, en janvier 2005, de plaider coupable aux deux accusations de possession afin de pouvoir

reprendre le cours de sa vie. La situation l'avait épuisé et plongé dans l'embarras, tout en imposant beaucoup de stress à sa famille et lui-même. Sur une note positive, il affirme que cet épisode l'a incité à abandonner ses activités de garagiste et à rechercher un autre genre d'emploi, ce qui l'a en fin de compte mené à l'industrie des prêts hypothécaires.

Au cours de l'audience, dans le contexte du contre-interrogatoire du requérant, le Tribunal a également entendu des éléments de preuve concernant la conduite passée qui n'étaient pas précisément mentionnés dans l'avis d'intention ni dans les motifs connexes, à savoir une conduite qui ne se rattachait pas directement aux quatre déclarations de culpabilité inscrites au casier judiciaire du requérant. Le Tribunal traitera du poids à attacher à cette preuve dans son analyse ci-dessous. À ce stade, il suffit de présenter brièvement cette preuve supplémentaire.

Même si les déclarations de culpabilité dont le requérant a fait l'objet en 2003 et 2005 concernaient des activités auxquelles il s'était livré dans le cadre de l'exploitation de son garage de réparation, le requérant a occupé d'autres emplois dans l'industrie automobile. Il a commencé en 1998 par la vente de voitures pour une concession de London nommée Valca Sales – un concessionnaire inscrit en vertu de la *Loi sur les commerçants de véhicules automobiles*, L.R.O. 1990, c. M.42. Le requérant a témoigné avoir été inscrit comme vendeur pour Valca en vertu de cette loi, bien qu'il ne se rappelle pas à quel moment il avait présenté une demande pour cette inscription. Il a quitté ce concessionnaire en 1999 ou en 2000, et a ouvert son propre atelier de réparation. Le requérant a reconnu que même s'il n'était plus employé par un concessionnaire inscrit et n'était pas lui-même inscrit comme commerçant de véhicules automobiles, il avait pourtant réalisé de cinq à dix ventes privées d'automobiles après son départ de Valca. Il achetait ces voitures à des ventes aux enchères et par la publication *AutoTrader*. Certains de ces véhicules étaient importés des États-Unis. Il n'a pas contesté pas l'allégation de l'avocat du surintendant selon laquelle il avait vendu des voitures illégalement (« à la sauvette »), mais a insisté sur le fait qu'il essayait simplement de gagner sa vie et que ces ventes étaient occasionnelles et ne faisaient que compléter les activités de son garage de réparation. Le requérant a également reconnu que, après le dépôt d'accusations criminelles à son encontre à l'automne 2001, il avait décidé de ne pas présenter de demande d'inscription à titre de commerçant de véhicules automobiles auprès du Conseil ontarien du commerce des véhicules automobiles (l'organisme responsable de l'application de la *Loi sur les commerçants de véhicules automobiles*), car il savait qu'il avait peu de chances d'obtenir l'inscription.

Enfin, en ce qui concerne son travail de mécanicien dans son garage de réparation, le requérant a reconnu qu'il avait reçu peu de formation officielle et qu'il n'était pas mécanicien breveté. Il employait cependant à temps partiel un mécanicien breveté. Selon les propres mots du requérant, cet employé à temps partiel révisait les travaux de réparation effectués par le requérant, inspectait les véhicules et signait les documents appropriés avant que les voitures ne soient remises à leurs propriétaires.

b. Fausse déclaration

Le 25 juin 2008, environ trois ans et demi après les deux dernières déclarations de culpabilité dont il avait fait l'objet, le requérant a présenté par voie électronique au surintendant une demande de permis d'agent en hypothèques en vertu de la *Loi* (RCD – onglet 2). L'une des questions posées à l'étape V de la demande était la suivante : « Avez-vous déjà plaidé coupable ou été déclaré coupable d'une infraction en vertu de n'importe quelle loi de n'importe quel pays, état, province ou territoire, ou faites-vous l'objet de poursuites présentement? » [TRADUCTION LIBRE]. Le requérant a répondu à la question par la négative. À l'étape VII du processus de demande électronique, il était demandé au requérant de confirmer les renseignements fournis dans toute la demande, y compris les réponses fournies à l'étape V. Les sept questions de l'étape V y étaient répétées dans leur intégralité, accompagnées des réponses négatives fournies par le requérant. À la fin de l'étape VII figurait un bouton de confirmation sur lequel le requérant devait cliquer pour transmettre sa demande. Juste au-dessus de ce bouton, un énoncé en caractères gras avertissait les requérants que le fait de fournir des renseignements faux ou trompeurs pouvait constituer une raison suffisante pour rejeter leur demande et mener même à des poursuites. Les requérants étaient également avertis que, en cliquant sur le bouton de confirmation, ils déclaraient sous serment avoir répondu véridiquement à toutes les questions posées dans le formulaire.

Le 9 juillet 2008, une représentante de la Commission (Jeannette Arles Oyco) a envoyé une lettre de deux pages au requérant (RCD – onglet 3). Cette lettre commençait comme suit : « Votre demande de permis d'agent en hypothèques est à l'étude, et il a été porté à notre attention que vous pourriez avoir été accusé ou reconnu coupable d'une ou plusieurs des infractions criminelles décrites ci-dessous ». Mme Oyco exposait les quatre infractions en question et demandait au requérant de confirmer s'il avait fait l'objet de ces déclarations de culpabilité. Elle demandait également une « explication complète » concernant lesdites infractions et le fait qu'il ait nié avoir commis de telles infractions dans la demande. À la fin de sa lettre, Mme Oyco informait le requérant que le surintendant était légalement tenu d'enquêter sur la conduite passée du requérant, et que la communication de renseignements faux ou trompeurs constituait une infraction.

Le requérant a répondu à la demande de renseignements de la Commission le 21 juillet 2008 (RCD – onglet 4). Comme cela est exposé dans la section précédente des présents motifs, le requérant, dans sa page de trois lettres, reconnaissait les infractions et donnait des explications sur les circonstances factuelles connexes. En ce qui concerne la fausse déclaration faite sur sa demande électronique, le requérant a fourni l'explication suivante (p. 2) :

En conclusion, je tiens à présenter mes excuses au surintendant des services financiers pour ma réponse incorrecte à l'une des questions posées dans la demande. Lors de ma conversation précédente avec mon avocat (Jack Hardy) en 2005, celui-ci m'avait assuré que toutes ces infractions seraient effacées de mon casier judiciaire (il m'avait promis qu'il s'en chargerait en me disant de ne pas m'inquiéter à ce sujet). Sans aucun doute, c'était une erreur de ma part. Avant d'envoyer la demande, j'aurais dû vérifier moi-même si ces infractions étaient toujours inscrites à mon casier judiciaire. Franchement, je suis très gêné et regrette ma naïveté et ma stupidité dans cette situation. Si j'avais su que ces

infractions figuraient toujours dans mon casier judiciaire, je vous aurais donné une explication complète par écrit en vous présentant la demande.

Je suis profondément désolé de cette erreur involontaire et espère que le surintendant des services financiers me donnera une chance de travailler comme conseiller en hypothèques.

Le requérant a également donné une explication écrite de sa fausse déclaration dans la *Demande d'audience* (Formule 1) déposée devant la greffière du Tribunal le 30 septembre 2008 (RCD – onglet 9). Dans la pièce jointe B, sous le titre « Motifs de la mesure demandée », le requérant a fait les déclarations suivantes (extraits) :

J'ai expliqué pourquoi j'avais omis de divulguer les déclarations de culpabilité. [...] Aucune de ces explications n'a changé. J'aurais dû être franc relativement à cette information, mais j'étais extrêmement embarrassé, et j'essaie de me bâtir une nouvelle vie et désire simplement tourner la page. Cela a été une période très difficile de ma vie, et j'ai eu l'impression d'avoir tourné la page au cours des trois dernières années. [...]

La formule de demande électronique transmise le 25 juin 2008 n'a pas été la seule fois où le requérant a répondu incorrectement, dans un document présenté à la Commission, à une question concernant les déclarations de culpabilité dont il avait fait l'objet. Comme nous le faisons remarquer au début des présents motifs, les courtiers en hypothèques comme M. Askew devaient en vertu du régime législatif précédent transmettre au surintendant le nom de chaque personne employée ou autorisée à établir des hypothèques ou à en faire le courtage au nom du courtier en hypothèques. Le 25 juillet 2005, environ cinq mois après les deux dernières déclarations de culpabilité visant le requérant, il a été envoyé au surintendant une formule de notification identifiant le requérant comme nouvel agent autorisé pour M. Askew (RCD – onglet 1). Dans ce formulaire, signé par le requérant et M. Askew, il était demandé précisément au requérant s'il avait été déclaré coupable d'une infraction à la loi dans le passé. Il a répondu par la négative, et cette réponse a été fournie à la Commission, mais aussi à son superviseur M. Askew, signataire du formulaire en question. À la fin du formulaire, le requérant a également signé une section intitulée « Consentement et notification », dans laquelle il consentait à ce que la Commission obtienne suivant les besoins des renseignements supplémentaires le concernant auprès de sources diverses, y compris des « forces de police », et où il reconnaissait que la Commission pouvait utiliser ces renseignements pour déterminer s'il était apte à être titulaire d'un permis.

Dans sa déposition orale, le requérant a fourni le témoignage suivant concernant la fausse déclaration faite dans sa demande électronique de 2008 et celle faite dans sa notification écrite de 2005. Il a déclaré avoir supposé que les déclarations de culpabilité en question ne figuraient plus sur son casier judiciaire, en 2005 comme en 2008, en raison des conversations qu'il avait eues avec son avocat en janvier 2005. Selon sa déclaration, il savait que la période était probablement trop courte en juillet 2005, mais « il ne s'est pas laissé aller à penser » que les déclarations de culpabilité étaient inscrites à son casier judiciaire en raison de son sentiment d'embarras. En ce qui concerne la notification de 2005, il a également ajouté qu'il y avait « 50 p. 100 de chances » que la Commission découvre ses antécédents judiciaires si elle effectuait une vérification.

Lors du contre-interrogatoire, le requérant a reconnu qu'il était « mal pris » au moment de remplir la formule de notification en 2005. Il a aussi reconnu que son avocat avait seulement discuté de ce point avec lui en janvier 2005, sans lui donner de délai précis pour la suppression supposée des déclarations de culpabilité de son casier judiciaire. De plus, il ne savait pas bien si son avocat lui avait parlé du processus de réhabilitation en tant que tel, même s'il connaissait maintenant ce processus. Lorsque l'avocat du surintendant lui a demandé s'il était juste de dire que le requérant pensait pouvoir « peut-être s'en tirer de nouveau à bon compte » en 2008 du fait qu'il « s'en était tiré » en 2005, le requérant a exprimé son accord sans autre commentaire.

c. Réputation et compétence

Jonathan Askew est le courtier en hypothèques sous l'autorité duquel le requérant a effectué des opérations hypothécaires depuis 2005. M. Askew a écrit deux lettres pour soutenir le requérant et a également témoigné pour son compte à l'audience. Dans sa première lettre datée du 28 juillet 2008 (RCD – onglet 5), M. Askew a reconnu que le requérant l'avait informé des quatre déclarations de culpabilité dont il avait fait l'objet et de la demande de renseignements envoyée par la Commission le 9 juillet 2008. Il a indiqué que, après avoir discuté de la question et évalué son expérience avec le requérant, il s'est senti « tout à fait convaincu de pouvoir poursuivre » sa relation avec le requérant. Il a ajouté que son expérience avec le requérant avait été très positive et qu'il n'avait jamais eu aucune raison d'enquêter sur ses activités. À son avis, le requérant s'était conduit de manière très professionnelle et avait observé toutes les politiques et procédures en vigueur au sein de MB/MS. M. Askew a également indiqué que, après avoir découvert cette affaire, il avait parlé au requérant de l'importance de la divulgation d'une telle information et des conséquences que cela pouvait avoir sur toutes les personnes concernées. En conclusion, M. Askew a mentionné que tout le monde avait le droit à une deuxième chance et que, à son avis, le requérant avait fait un effort concerté de changer le cours de sa vie depuis 2005.

Dans sa seconde lettre, en date du 5 septembre 2008 (RCD – onglet 10), M. Askew a répondu à l'avis d'intention émis par le surintendant en prenant fermement la défense du requérant. M. Askew a souligné que la société MB/MS lui appartenait, qu'il travaillait dans l'industrie des prêts hypothécaires depuis 1991, qu'il était satisfait du nouveau cadre réglementaire mis en place à l'occasion de la promulgation de la *Loi* et du *Règlement*, et qu'il ne mettrait jamais sa propre réputation en jeu. M. Askew a exprimé l'avis que les courtiers en hypothèques doivent veiller à ce que leurs agents se comportent de manière irréprochable sur le plan de l'intégrité et de l'honnêteté. Il a également indiqué qu'il n'hésiterait aucunement à mettre fin à sa relation avec le requérant s'il craignait ou soupçonnait d'une manière ou d'une autre que le requérant exerçait son métier d'une façon néfaste pour ses clients, ses prêteurs ou la maison de courtage. À cet égard, M. Askew a souligné que, pendant les trois années où le requérant avait travaillé pour MB/MS, ce dernier ne s'était jamais comporté de la sorte. Même s'il convenait que le requérant n'aurait pas dû « mentir » dans sa demande, M. Askew a répété que, à son avis, tout le monde avait le droit à une chance de se racheter.

Lors de son témoignage devant le Tribunal, M. Askew a réitéré les renseignements, avis et sentiments qu'il avait déjà présentés dans ses deux lettres. En ce qui concerne les activités de MB/MS, il a ajouté que le requérant ne travaillait pas actuellement dans le même bureau que lui : M. Askew travaille dans le bureau principal situé à London, alors le requérant travaille dans un bureau satellite situé à Mississauga. En ce qui concerne sa conversation avec le requérant sur les questions en cause, M. Askew a ajouté que le requérant l'avait informé des déclarations de culpabilité dont il avait fait l'objet en juillet 2008, soit seulement après que le requérant eut reçu la demande de renseignements envoyée par Mme Oyco. Aux dires de M. Askew, il avait initialement réagi négativement : il était préoccupé et irrité et voulait « se débarrasser de lui », comme il l'avait fait dans le passé relativement à d'autres agents et employés qui s'étaient livrés à des activités professionnelles douteuses. Toutefois, selon son témoignage, après avoir entendu l'explication du requérant concernant sa fausse déclaration (à savoir, les assurances données par son avocat) et après avoir pris le temps de digérer la nouvelle, de parler à son épouse et d'étudier les dossiers concernant le requérant, il a décidé de donner une deuxième chance au requérant. Sans condamner les actes du requérant, M. Askew a déclaré qu'il craignait que le requérant ne soit pas capable de subvenir à ses besoins et à ceux de sa femme et de sa petite fille sans permis d'agent en hypothèques. Lorsqu'on lui a demandé d'évaluer le professionnalisme du requérant, M. Askew a indiqué qu'il attribuerait la note de 9,5 sur 10 au requérant. Cependant, lorsque l'avocat du surintendant l'a prié d'attribuer une note au requérant sur le plan de l'honnêteté et de l'intégrité, M. Askew n'a pas pu fournir de réponse précise.

Outre les deux lettres de M. Askew, le requérant a présenté sept lettres de recommandation générales (RCD – onglet 10). Quatre de ces lettres sont écrites au nom de clubs de soccer locaux, qui remercient le requérant de son soutien au soccer juvénile à London et Mississauga au cours des trois dernières années. Les trois autres lettres sont rédigées par des professionnels avec lesquels le requérant avait fait affaire dans le passé – un agent en hypothèques qui avait travaillé avec le requérant pendant un an environ et deux avocats spécialisés dans les prêts hypothécaires qui étaient intervenus dans des opérations hypothécaires financées par l'entremise du requérant. Globalement, ces trois lettres attestent le professionnalisme, la ponctualité, la diligence, l'intégrité et la fiabilité du requérant ainsi que le fait que ses clients semblaient très satisfaits de ses services. Concernant à ce dernier point, le requérant a également présenté une liste de 213 clients auxquels il avait fourni des services hypothécaires au cours des trois années passées.

Pendant l'audience, le requérant a déclaré qu'il n'avait pas révélé aux auteurs des lettres de recommandation la véritable raison pour laquelle il avait demandé des lettres du fait que la vérité l'embarrassait. Pour le paraphraser, il a préféré dire à ces personnes qu'il mettait à jour son portefeuille professionnel et qu'il avait besoin pour cela de lettres de recommandation générales. De plus, en ce qui concerne les clients qu'il avait à la date limite du 1^{er} juillet pour l'obtention du permis, il a déclaré avoir dû « mentir » pour dissimuler sa gêne et confier leurs dossiers à d'autres agents titulaires d'un permis.

Le requérant a également témoigné qu'il était un bon agent en hypothèques, qu'il était honnête avec ses clients, qu'il aimait beaucoup son travail et l'industrie des prêts hypothécaires et qu'il voulait continuer d'y travailler, qu'il subvenait aux besoins de son

épouse et de sa petite fille, et qu'il était prêt à travailler dans les conditions que le Tribunal estimerait indiquées en l'espèce, quelles qu'elles soient. En conclusion, le requérant a imploré le Tribunal de l'autoriser à continuer à travailler comme agent en hypothèques pour MB/MS.

E. ANALYSE

a. Observations préliminaires

À ce jour, le Tribunal a publié les motifs dans six affaires tranchées en vertu du paragraphe 21(3) de la *Loi* : *Ian Douglas Henderson c. Le surintendant des services financiers* (décision du TSF n° M0319-2008-1) (*Henderson*); *Jason William Reid c. Le surintendant des services financiers* (décision du TSF n° M0321-2008-1) (*Reid*); *Alexandre Jose Alves c. Le surintendant des services financiers* (décision du TSF n° M0315-2008-1) (*Alves*); *Ram Anandappa c. Le surintendant des services financiers* (décision du TSF n° M0320-2008-1) (*Anandappa*); *Joel Richard Glaude c. Le surintendant des services financiers* (décision du TSF n° M0325-2008-1) (*Glaude*); *Patrice De-Ann Gooding c. Le surintendant des services financiers* (décision du TSF n° M0326-2008-1) (*Gooding*).

Dans ces décisions, le Tribunal a établi plusieurs principes directeurs concernant les audiences tenues en vertu du paragraphe 21(3) de la *Loi*, dont les exigences relatives à l'obtention d'un permis ne sont entrées en vigueur que le 1^{er} juillet 2008. Parmi ces principes, les quatre suivants s'appliquent tout particulièrement en l'espèce :

1. Les audiences tenues en vertu du paragraphe 21(3) de la *Loi* sont des audiences *de novo*. Le Tribunal n'a pas à faire preuve de réserve à l'endroit de l'opinion du surintendant sur l'aptitude du requérant à être titulaire d'un permis d'agent ou de courtier en hypothèques. Le Tribunal doit plutôt évaluer lui-même cette aptitude en fonction des circonstances prescrites invoquées par le surintendant et des preuves produites pendant l'audience.
2. Pour déterminer s'il y a des motifs raisonnables de conclure que le requérant n'est pas apte à être titulaire d'un permis, au sens du paragraphe 14(1) de la *Loi*, le Tribunal doit garder à l'esprit deux considérations suprêmes : 1) la *Loi* et le règlement 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 en vertu de la *Loi* peut entraîner de graves conséquences financières pour le requérant.
3. Pour établir le poids à accorder aux circonstances prescrites indiquées aux paragraphes 10.1 (conduite passée) et 10.3 (fausse déclaration) du Règlement, dans le contexte de l'évaluation de l'aptitude du requérant à être titulaire d'un permis, le Tribunal devrait adopter une approche contextuelle. Dans l'affaire *Henderson*, le Tribunal a établi une série de neuf facteurs pertinents relativement au paragraphe 10.1 (p. 9). Dans la décision *Alves*, le Tribunal a énoncé une série de quatre facteurs pertinents pour ce qui a trait au paragraphe 10.3 (p. 15). Ni l'une ni l'autre de ces

listes ne se voulait ni exhaustive ni représentative d'une hiérarchie de facteurs devant être pris en compte dans absolument toutes les causes.

4. Les circonstances prescrites énoncées aux paragraphes 10.1 (conduite passée) et 10.3 (fausse déclaration) du Règlement peuvent être considérées conjointement pour déterminer s'il y a des motifs raisonnables de conclure que le requérant n'est pas apte à être titulaire d'un permis.

Dans les sous-sections suivantes, le Tribunal appliquera ces quatre principes directeurs pour interpréter la preuve produite au cours de l'audience.

b. Conduite passée

Pendant l'audience, l'avocat du surintendant a fait remarquer qu'il ne se fondait pas sur la déclaration de culpabilité dont le requérant avait fait l'objet en 1992 comme motif du rejet de sa demande de permis, au sens du paragraphe 10.1 du Règlement, mais plutôt comme preuve à l'appui de l'allégation selon laquelle la déclaration faite dans la demande électronique de juin 2008 était fausse au sens du paragraphe 10.3. En conséquence, le Tribunal n'a donné aucun poids à cette déclaration de culpabilité pour déterminer si la conduite passée du requérant constituait un motif raisonnable de croire « qu'il n'effectuera pas les opérations hypothécaires et ne fera pas le courtage d'hypothèques conformément à la loi et de façon intègre et honnête » au sens du paragraphe 10.1 du Règlement.

Cela dit, le Tribunal constate que la preuve relative à la conduite passée du requérant ne se limite pas à ses condamnations au criminel en 2003 et 2005. En fait, le Tribunal a entendu le témoignage du requérant concernant diverses activités commerciales dont on pourrait dire qu'elles contrevenaient à la loi avant son entrée dans l'industrie des prêts hypothécaires, y compris la preuve selon laquelle le requérant avait vendu plusieurs véhicules sans être inscrit comme commerçant de véhicules ou comme vendeur employé par un commerçant de véhicules inscrit conformément à la *Loi sur les commerçants de véhicules automobiles*. Même si ces activités ne sont pas mentionnées dans l'avis d'intention émis par le surintendant ni dans les motifs connexes, et si elles n'ont vraisemblablement pas été prises en compte par le surintendant lorsqu'il a proposé de rejeter la demande de permis du requérant, le Tribunal ne peut pas exclure complètement cette preuve en prenant sa décision *de novo* relativement à l'aptitude du requérant. De même, le Tribunal a entendu la preuve indiquant que le requérant avait fait une fausse déclaration à la Commission et son superviseur le 25 juillet 2005, dans le contexte du régime législatif précédent applicable aux courtiers en hypothèques. Même si cette déclaration n'était pas mentionnée dans l'avis d'intention et n'a vraisemblablement pas servi de fondement au rejet proposé par le surintendant, cette déclaration est elle aussi une preuve pertinente, devant le Tribunal, de la conduite passée du requérant au sens du paragraphe 10.1 du Règlement.

Relativement aux facteurs indiqués dans la décision *Henderson* (p. 9), le Tribunal fait les observations et tire les conclusions suivantes :

1. *Le temps qui s'est écoulé depuis que la faute a été commise* : Les condamnations de mars 2003 et de janvier 2005 découlent d'une série de faits qui se sont produits à l'automne 2001. Il y a peu d'éléments de preuve expliquant la très longue durée de la procédure relative à cette affaire criminelle. Toutefois, à l'exception du contact avec JC en mars 2003, la conduite à l'origine de ces déclarations de culpabilité remonte à sept ans environ. En ce qui concerne la date des activités de « revendeur à la sauvette » du requérant, il existe peu d'éléments de preuve si ce n'est le fait qu'il s'était livré à ces activités à un moment ou à un autre entre son départ de Valca en 1999 ou 2000 et son intégration à MB/MS pendant l'été 2005. Quant à la fausse déclaration faite à son superviseur et à la Commission, elle date d'environ trois ans avant le dépôt par le requérant d'une demande de permis d'agent en hypothèques.
2. *La nature prolongée et répétitive de la faute* : Relativement parlant, la condamnation de mars 2003 découle d'un événement isolé, à savoir le contact entre le requérant et une personne qu'il s'était engagé à ne pas voir. Par comparaison, les condamnations de janvier 2005 découlent de la possession de biens volés pendant une période prolongée – une conduite qui pourrait avoir duré six mois si la police n'avait pas repéré le véhicule volé quelques semaines après sa prise de possession par le requérant. De même, le requérant a déclaré avoir vendu sous une forme privée de cinq à dix véhicules au cours des années qui ont suivi son départ de Valca. En ce qui concerne la fausse déclaration faite à M. Askew et à la Commission le 25 juillet 2005, le Tribunal constate simplement que le requérant a répété ce mensonge trois ans plus tard dans sa demande de permis de juin 2008.
3. *La nature consciente ou inconsciente de la faute* : Pour ce qui est de ce facteur, le Tribunal doit tenir compte du fait que le requérant avait reconnu sa culpabilité pour les trois infractions criminelles en question. De plus, même s'il a déclaré ne pas savoir que le véhicule et les pièces entreposés dans son garage avaient été volés, la preuve objective laisse penser qu'il avait pour le moins fermé délibérément les yeux à cet égard. En ce qui concerne ses activités de « vendeur à la sauvette », le requérant a dans son témoignage indiqué qu'il savait que la vente de véhicules sans inscription officielle en vertu de la *Loi sur les commerçants de véhicules automobiles* était illégale – en fait, il avait délibérément décidé de ne pas s'inscrire en vertu de la *Loi*, après avoir fait l'objet d'accusations criminelles à l'automne 2001, car il savait que ses chances de réussite étaient faibles. La seule excuse présentée par le requérant concernant la vente de ces voitures était la nécessité de gagner sa vie. Pour ce qui a trait à la fausse déclaration faite à son superviseur et à la Commission en juillet 2005, le requérant a déclaré s'être fié aux assurances reçues de son avocat, qui lui aurait dit que son casier judiciaire serait blanchi. Le Tribunal n'a pas jugé crédible cette explication d'inadvertance, étant donné que cinq mois seulement s'étaient écoulés depuis les déclarations de culpabilité et qu'il avait reconnu connaître l'incidence de ces infractions sur la demande d'inscription en vertu de la *Loi sur les commerçants de véhicules automobiles*.
4. *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* : Prises ensemble, les déclarations de culpabilité du requérant de mars 2003 et de

janvier 2005, ses activités de vente privée illégale d'automobiles et sa fausse déclaration à M. Askew et à la Commission en juillet 2005 présentent l'image d'une personne ayant des antécédents d'actes et d'omissions qui jettent le doute sur sa droiture morale. Comme nous le remarquons ci-dessous, au cours des trois dernières années, le requérant a prouvé qu'il pouvait être une personne respectueuse des lois. Toutefois, malgré le type de comportement repentant ainsi constaté, le Tribunal estime que la conduite passée du requérant demeure un indicateur fiable de doutes importants concernant son intégrité et son honnêteté, ce point de vue étant appuyé par la fausse déclaration faite par le requérant dans sa demande électronique de juin 2008.

5. *La proximité du contexte dans lequel la faute a été commise et du contexte dans lequel la personne mènerait ses activités de courtier ou d'agent en hypothèques* : On pourrait soutenir que le lien rationnel entre les déclarations de culpabilité de mars 2003 et de janvier 2005 et les activités professionnelles habituelles des agents en hypothèques est faible, du fait que les infractions en question ont été commises dans des industries différentes. Toutefois, l'aspect financier de la conduite n'est pas négligeable : les infractions dont le requérant a été déclaré coupable, de même que ses activités de « vendeur à la sauvette » et sa fausse déclaration à M. Askew et la Commission en juillet 2005, découlaient toutes d'un désir exprimé de retirer un avantage financier et de gagner sa vie. Dans cette perspective, il existe un lien étroit entre la conduite passée du requérant et son emploi d'agent en hypothèques.
6. *L'équité du processus suivi au cours de l'instance disciplinaire* : En ce qui concerne les déclarations de culpabilité de 2003 et 2005, le requérant était représenté par un avocat au pénal et rien ne laisse croire que ses plaidoyers de culpabilité pourraient être dus à des vices de procédure. Pour ce qui a trait à la preuve touchant d'autres aspects de sa conduite passée produite au cours de l'audience, le Tribunal constate que le requérant s'était représenté lui-même et que ni l'avis d'intention ni les motifs qui y étaient joints ne contenaient aucune mention d'allégations visant ces aspects de sa conduite. Sans aller jusqu'à suggérer que l'avocat du surintendant a agi irrégulièrement en produisant cette preuve – laquelle est à l'évidence pertinente pour la décision *de novo* du Tribunal concernant l'aptitude –, le Tribunal saisit cette occasion pour recommander au surintendant de transmettre à chaque fois que cela est possible aux requérants qui demandent une audience en vertu du paragraphe 21(3) de la *Loi* les précisions applicables dès qu'elles deviennent disponibles afin d'atténuer tout effet de surprise.
7. *Le sérieux avec lequel l'organisme disciplinaire a traité la faute par rapport à la sévérité de la sanction imposée* : Le requérant s'est vu imposer une amende de 100 \$ pour avoir omis de s'acquitter de son engagement ainsi qu'une peine de six mois avec sursis pour chacun des deux chefs de possession de biens volés. Il n'y a aucune preuve relative à la sévérité relative de ces peines par comparaison à d'autres affaires, mais le Tribunal peut tenir compte du fait que les peines avec sursis ne sont pas des sanctions anodines. De plus, en ce qui concerne l'autre conduite passée, il convient de noter que le requérant n'a encore subi aucune conséquence de la vente de voitures sans l'inscription officielle prévue par la *Loi sur les commerçants de véhicules*

automobiles et de la présentation d'une fausse déclaration à son superviseur et à la Commission en juillet 2005.

8. *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* : En ce qui concerne la conduite à l'origine des déclarations de culpabilité de 2003 et 2005, les seules pressions indiquées par le requérant dans sa lettre datée du 21 juillet 2008 et dans son témoignage à l'audience avaient un caractère financier. De même, pour ce qui a trait à ses activités de « vente à la sauvette », le requérant a admis sans détour qu'il s'était livré à ces activités afin de gagner sa vie. Concernant la fausse déclaration faite à M. Askew et à la Commission en juillet 2005, la seule explication fournie par le requérant est le fait qu'il se soit fié aux observations de son avocat, une explication qui a plus tard été complétée par une reconnaissance de son sentiment d'embarras. Toutefois, compte tenu du désir légitime du requérant de débiter dans une nouvelle profession au printemps 2005, et de son admission que ces condamnations passées constituaient un obstacle connu à l'inscription comme commerçant en vertu de la *Loi sur les commerçants de véhicules automobiles*, une autre explication peut être raisonnablement déduite de la preuve, à savoir le désir du requérant de gagner sa vie en qualité d'agent en hypothèques sans être entravé par son passé.
9. *Tout cycle prolongé et régulier de comportement rangé ou repentant de la personne depuis que la faute a été commise*. À l'exception de la fausse déclaration faite dans sa demande de permis électronique en juin 2008, une circonstance qui sera étudiée séparément ci-après, il n'y a pas de preuve que le requérant ait eu depuis l'été 2005 une conduite qui jette le doute sur sa capacité à effectuer des opérations hypothécaires ou à faire le courtage d'hypothèques en conformité avec la loi et de façon intègre et honnête. Au contraire, la preuve de bonne réputation et de compétence décrite ci-avant laisse croire que le requérant a, au cours des trois dernières années, démontré un type de comportement conforme aux responsabilités professionnelles des agents en hypothèques. Le but déclaré du requérant en quittant le secteur de l'automobile pendant l'été 2005 était de refaire sa vie en oubliant le passé. La preuve incite le Tribunal à conclure qu'il est dans une large mesure parvenu à ce but.

c. Fausse déclaration

Au cours de l'audience, l'avocat du surintendant a fait remarqué qu'il ne se fondait pas sur la fausse déclaration faite à la Commission et à M. Askew dans la notification de juillet 2005 pour justifier à elle seule le rejet de la demande de permis du requérant en vertu du paragraphe 10.3 du Règlement, mais plutôt pour mettre en doute la crédibilité de son explication concernant la fausse déclaration faite dans sa demande de juin 2008. Comme l'indique la sous-section précédente, le Tribunal a aussi considéré cette fausse déclaration comme une preuve de la conduite passée du requérant au sens du paragraphe 10.1 du Règlement.

En ce qui concerne les facteurs indiqués dans la décision *Alves* (p. 15), le Tribunal fait les observations et tire les conclusions suivantes :

1. *La nature de la fausse déclaration* : La fausse déclaration faite par le requérant dans sa demande de permis électronique a trait à une question se rapportant directement à son aptitude à détenir un permis en vertu de la *Loi*. La réponse fournie par le requérant aurait pu avoir un effet conséquent sur la décision concernant la délivrance du permis si les représentants de la Commission n'avaient pas découvert la vérité.
2. *La nature consciente ou inconsciente de ces fausses informations* : Même si le requérant prétend avoir fait une erreur involontaire dans sa demande du 25 juin 2008, le Tribunal n'a pas trouvé de preuve crédible à ce sujet. Comme cela est expliqué ci-dessous, les explications fournies par le requérant ne soutiennent qu'une seule conclusion raisonnable : il a sciemment faussé la vérité au moment de présenter sa demande de permis.
3. *Les explications données par la personne sur ces fausses informations* : Les deux explications avancées par le requérant dans sa correspondance sont contradictoires. Dans sa lettre datée du 21 juillet 2008 (RCD – onglet 4), le requérant explique sa fausse déclaration en blâmant son avocat au pénal : il explique s'être fondé sur les observations faites par son avocat selon lesquelles son casier judiciaire serait blanchi. Toutefois, dans sa demande d'audience datée du 30 septembre 2008 (RCD – onglet 9), le requérant s'incrimine sans détour, en indiquant qu'il était dans l'embarras à cette occasion et qu'il voulait oublier son passé. Manifestement, la deuxième explication correspond davantage au témoignage du requérant pendant l'audience. Cette explication est également plus conforme avec le fait que, en juillet 2005, le requérant a fait exactement la même fausse déclaration à son superviseur et dans son avis à la Commission, alors que seulement cinq mois s'étaient écoulés depuis les dernières déclarations de culpabilité contre lui. Ainsi, pour ce qui a trait à la fausse déclaration faite par le requérant sur sa demande de permis électronique, le Tribunal conclut que l'explication avancée dans la lettre datée du 21 juillet 2008 était trompeuse. Cette explication ne donne pas la véritable raison qui a poussé le requérant à indiquer faussement qu'il n'avait jamais été reconnu coupable d'une infraction criminelle. Le témoignage fourni par le requérant, les explications contradictoires relevées dans sa correspondance avec la Commission et le Tribunal, et la fausse déclaration faite à son superviseur et à la Commission en juillet 2005 mènent inéluctablement le Tribunal à conclure que l'explication réelle de la fausse déclaration faite sur la demande de permis réside en l'embarras ressenti par le requérant et par son désir de refaire sa vie sans être entravé par ses actes du passé.
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* : Le requérant n'a présenté aucune preuve de pressions inhabituelles et graves subies pendant l'été 2008.

d. Conclusion

Dans le contexte de cette audience, le Tribunal n'a pas à décider de façon concluante si la conduite passée ou la fausse déclaration du requérant, considérées séparément, constituent des motifs raisonnables de croire en son inaptitude à détenir un permis

d'agent en hypothèques. En réalité, lorsque ces deux circonstances sont examinées ensemble, elles fournissent des motifs largement suffisamment appuyant cette conclusion. Après avoir tiré la conclusion que le requérant n'est pas apte à détenir un permis d'agent en hypothèques, le Tribunal doit se pencher sur la deuxième question formulée au cours de la téléconférence préparatoire, à savoir la délivrance d'un permis assorti de conditions.

En tirant cette conclusion, le Tribunal est conscient du fait que sa décision aura des conséquences financières graves pour le requérant. En particulier, conformément au paragraphe 8(1) du Règlement 409/07, une personne dont la demande de permis d'agent en hypothèques a été rejetée ne peut présenter de nouvelle demande que lorsque douze mois se sont écoulés depuis le rejet et que la personne convainc le surintendant qu'il dispose d'« une preuve nouvelle ou autre » ou que « des circonstances importantes ont changé ». Le Tribunal est également conscient des efforts déployés par M. Askew et sa maison de courtage pour donner une seconde chance au requérant. Cependant, le nouveau régime de délivrance de permis adopté par l'Assemblée législative de l'Ontario à l'été 2008 est essentiellement conçu pour protéger l'intérêt du public et renforcer la confiance du public dans l'industrie des prêts hypothécaires. Compte tenu des circonstances liées à la conduite passée et à la fausse déclaration du requérant, le Tribunal est d'avis qu'il y a des motifs raisonnables de justifier un refus de la demande de permis.

F. ORDONNANCE

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

FAIT dans la ville de Toronto, le 8 décembre 2008.

« Denis Boivin »

Denis Boivin, membre du Tribunal
et président du comité

« John Solursh »

John Solursh, président du Tribunal
et membre du comité

« Shiraz Bharmal »

Shiraz Bharmal, membre du Tribunal
et membre du comité