

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 Courtiers et agents en hypothèques : octroi des permis, Règlement de l’Ontario 409/07, dans sa version modifiée (le « Règlement »), en particulier l’article 10;

ET DANS L’AFFAIRE DE Madame Maria De Masi:

ET DANS L’AFFAIRE D’une demande d’audience en vertu du paragraphe 21 (3) de la Loi.

ENTRE :

MARIA DE MASI

requérante

--et--

LE SURINTENDANT DES SERVICES FINANCIERS

intimé

DEVANT :

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

Mme Florence Holden
Vice-présidente du Tribunal et membre du comité d’audition

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

ONT COMPARU :

Me Michael Figol pour la requérante, Mme Maria De Masi

Me Larissa Easson pour
le surintendant des services financiers

AUDIENCE :

Le 28 avril 2009

MOTIFS DE LA DÉCISION

A. Contexte

Le surintendant des services financiers (le « surintendant ») est autorisé à délivrer des permis d'agent en hypothèques en vertu 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 »). Le 13 juin 2008, la requérante, Mme Maria De Masi (« Mme De Masi ») a demandé au surintendant un permis d'agent d'hypothèques. Elle a présenté sa demande par voie électronique, le seul moyen de présenter une demande de ce genre. Le nom de la requérante a été inscrit sur la demande comme Maria De Masi et sa date de naissance indiquait le 25 juillet, suivi de l'année de sa naissance. À la rubrique réservée à cet effet, Mme De Masi a indiqué qu'elle n'avait jamais plaidé coupable ou été reconnue coupable d'une infraction.

Pendant le processus de demande, les points suivants sont clairement portés à l'attention de l'auteur de la demande :

- Le fait de fournir de faux renseignements, des renseignements trompeurs ou incomplets, est une infraction qui pourrait aboutir au rejet de la demande;
- Les infractions criminelles, y compris celles qui relèvent du *Code criminel*, doivent être divulguées;
- En remplissant le formulaire, l'auteur de la demande consent à ce qu'une vérification de son casier judiciaire soit menée;
- La vérification du casier judiciaire est une étape obligatoire du processus d'examen ordinaire d'une demande de permis.

À l'étape VI du processus de demande, la requérante devait déclarer, entre autres, que les déclarations et réponses aux questions du formulaire étaient véridiques, correctes et complètes et qu'elle comprenait que tout permis délivré pouvait être révoqué, si elle fournissait de faux renseignements ou des renseignements trompeurs dans le formulaire de demande. À l'étape VII, la dernière étape du processus de demande, la requérante

devait confirmer, ou corriger et confirmer, les réponses données aux diverses questions posées précédemment, y compris la question demandant si l'auteur de la demande avait jamais plaidé coupable ou été reconnu coupable d'une infraction. La demande n'est complète que si l'auteur de la demande clique sur les cases appropriées de façon à fournir ces déclarations et cette confirmation.

Dans sa demande de permis, Mme De Masi a précisé qu'elle avait l'intention de travailler pour Zidner Real Estate Limited (« ZRE »), qui exerce des activités de courtage immobilier et de courtage d'hypothèques. En fait, elle travaillait déjà pour ZRE en tant qu'agente en hypothèques au moment de la présentation de sa demande. Elle a commencé à travailler pour ZRE en 2004. Au début, elle remplissait des fonctions administratives dans le pôle courtage immobilier de l'entreprise. ZRE a indiqué qu'elle avait encore un poste vacant pour Mme De Masi comme agente en hypothèques si cette dernière recevait le permis d'agent en hypothèques.

Il n'était pas nécessaire de détenir un permis pour exercer des activités d'agent en hypothèques en Ontario avant le 1^{er} juillet 2008, date d'entrée en vigueur de la Loi. Toutefois, conformément à une ancienne loi, un formulaire prescrit avait été rempli, en date du 8 janvier 2007, et déposé à la Commission des services financiers de l'Ontario (« FSCO »), dont le directeur général est le surintendant, avisant la CSFO du fait que ZRE gardait Mme De Masi comme nouvelle agente en hypothèques (le « formulaire de notification »). Le formulaire de notification dûment rempli citait le nom de la nouvelle agente comme Mary De Masi, dont la date de naissance indiquée était le 24 juillet, suivi de l'année de sa naissance. Une réponse négative a été donnée à la question portant sur les condamnations passées de la nouvelle agente. Le formulaire de notification était signé, comme exigé, par Mme De Masi et un représentant de ZRE.

La CSFO a entrepris d'examiner la demande de permis d'agent en hypothèques de Mme De Masi, datée du 13 juin 2008, et à cette fin, elle a effectué une vérification de son casier judiciaire, qui a révélé qu'elle avait été reconnue coupable, le 12 avril 1999, de trois infractions en vertu du *Code criminel*, de possession de biens criminellement obtenus d'une valeur de plus de 5000 \$, et qu'elle avait été condamnée à 12 jours de détention préventive (déjà purgés) et une année de sursis, les peines pour les trois chefs d'accusation devant être purgées concurremment.

Un représentant de la CSFO a écrit à Mme De Masi, le 10 juillet 2008, pour attirer son attention sur la différence entre les résultats de la vérification de son casier judiciaire menée par la CSFO et la réponse qu'elle avait donnée dans sa demande de permis au sujet des infractions passées. La lettre demandait à Mme De Masi la raison pour laquelle elle n'avait pas divulgué ses condamnations criminelles dans la demande de permis. Mme De Masi a répondu par courriel, le 28 juillet 2008, en donnant, entre autres, les explications suivantes :

- Elle a répondu comme elle l'a fait à la question concernant les infractions, parce qu'elle croyait, lorsqu'elle a rempli le formulaire, qu'elle avait obtenu une absolution pour sa condamnation et qu'elle n'avait donc pas à la divulguer;

- La même réponse à la même question ou à une question semblable avait été donnée dans le formulaire de notification déposé précédemment à la CSFO et « rien n'est revenu prouvant le contraire »;
- Elle n'a été reconnue coupable que d'une infraction, pas trois;
- Elle ne pouvait pas se permettre un représentant juridique lorsqu'elle a plaidé coupable à l'accusation contre elle;
- Quelque temps après la condamnation, elle a demandé à un avocat d'obtenir une absolution pour elle et, à plusieurs occasions, par la suite, il lui a affirmé qu'il s'occupait de tout et qu'elle n'avait pas à s'inquiéter;
- Après quelques recherches, elle a découvert, après avoir reçu la lettre de la CSFO, que cet avocat était décédé.

Mme De Masi a ensuite écrit au Barreau du Haut-Canada pour lui demander de l'aider à retrouver le statut de sa demande d'absolution, mais elle a appris que tous les dossiers de l'avocat décédé avaient été détruits. Dans l'instance devant le Tribunal, il n'y a eu aucune preuve que la demande d'absolution ait été jamais présentée aux autorités pertinentes ou que l'absolution ait été accordée ou rejetée.

Par un avis d'intention daté du 27 novembre 2008, le surintendant a indiqué à Mme De Masi qu'il avait l'intention de lui refuser sa demande de permis, au motif qu'elle avait fait une fausse déclaration ou qu'elle avait fourni de faux renseignements au surintendant dans sa demande de permis d'agent en hypothèques. Les motifs de l'intention qui accompagnaient l'avis précisaient des détails. Ces motifs et les arguments énoncés par l'avocate du surintendant pendant l'audience devant le Tribunal dans cette affaire démontrent que le surintendant s'est fondé sur les circonstances suivantes pour juger que Mme De Masi n'était pas apte à être titulaire d'un permis d'agent en hypothèques en raison des fausses déclarations fournies ou des faux renseignements donnés dans la demande de permis :

- Mme De Masi avait indiqué dans le formulaire de demande qu'elle n'avait pas été reconnue coupable d'une infraction, ce qui n'est pas vrai, comme l'ont révélé les résultats de la vérification de son casier judiciaire menée par la CSFO, parce qu'elle avait été reconnue coupable de trois infractions criminelles de possession de biens criminellement obtenus d'une valeur de plus de 5000 \$;
- Lorsqu'on lui a demandé d'expliquer les circonstances entourant les infractions découvertes par la vérification de son casier judiciaire et d'expliquer pourquoi elle ne les avait pas divulguées, Mme De Masi a répondu qu'elle n'avait été reconnue coupable que d'une seule infraction, et non pas de trois, ce qui n'est pas vrai, comme l'ont révélé les copies des dossiers judiciaires qui ont été déposés en preuve à l'audience devant le Tribunal;
- Lorsqu'elle a rempli sa demande de permis d'agent en hypothèques, Mme De Masi avait écrit son nom comme étant Maria De Masi et indiqué sa date de naissance, le 25 juillet, ce qui ne correspond pas aux données figurant dans les dossiers judiciaires et dans le formulaire de notification susmentionné, déposé auprès de la CSFO; le formulaire de notification épelait son nom Mary De Masi,

et les dossiers judiciaires et le formulaire de notification indiquait le 24 juillet comme date de naissance.

Le 8 décembre 2008, ou vers cette date, Mme De Masi a présenté une demande au Tribunal, conformément à la Loi, en vue d'obtenir une audience sur l'intention du surintendant de refuser sa demande de permis d'agent en hypothèques. Dans sa demande, Mme De Masi demandait au Tribunal de lui délivrer le permis.

B. Dispositions législatives et règlements pertinents

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 traite la question des permis d'agents en hypothèques de la façon suivante :

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 ordonne au surintendant quand délivrer des permis et quand les refuser, de la façon suivante :

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 le surintendant peut tenir compte pour déterminer que l'auteur d'une demande de permis n'est pas apte à être titulaire du permis d'agent en hypothèques, sont énoncées comme suit dans le règlement Courtiers et agents en hypothèques : octroi des permis, Règl. de l'Ontario 409/07 (le « Règlement ») :

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

1. La conduite passée du particulier offre des motifs raisonnables de croire qu'il ne fera pas le courtage d'hypothèques ou n'effectuera pas des opérations hypothécaires conformément à la loi ni avec intégrité et honnêteté.
2. Le particulier exerce des activités qui contreviennent ou contreviendront à la Loi ou aux règlements s'il est titulaire d'un permis.
3. Le particulier a fait une fausse déclaration ou fourni de faux renseignements au surintendant à l'égard d'une demande de permis.

C. Question en litige

La question à trancher en l'espèce est la suivante :

Y a-t-il des motifs raisonnables de croire que Mme De Masi n'est pas apte à être titulaire du permis d'agent en hypothèques au sens de l'article 14 de la Loi et de l'article 10 du Règlement, à cause de la fausse déclaration ou des faux renseignements fournis au surintendant à l'égard de sa demande de permis d'agent en hypothèques, en particulier le fait qu'elle a déclaré ne pas avoir fait l'objet de condamnations criminelles au moment de la préparation de sa demande?

D. Éléments de preuve de Mme De Masi

Mme De Masi a expliqué, dans son témoignage, l'utilisation du nom Mary et Maria comme son nom Chrétien ou son prénom. Sur son certificat de naissance, dont une copie a été déposée en preuve, son nom est Maria. Elle a expliqué que son nom était celui d'une sainte italienne. Toutefois, ce n'est pas le nom qu'elle utilise habituellement. Elle préfère utiliser Mary, l'équivalent anglais de Maria, comme prénom. C'est le nom qui figure sur son permis de conduire.

Mme De Masi a précisé dans son témoignage qu'il y avait quelque confusion au sujet de sa date réelle de naissance. La date qui figure sur son certificat de naissance, dont une copie a été déposée en preuve, est le 25 juillet, suivie de l'année, le chiffre 25 recouvrant un autre chiffre qui n'est pas lisible. Mme De Masi croit, d'après ce que lui a dit sa mère, qu'elle est réellement née le 24 juillet. Elle essaie maintenant d'obtenir une confirmation de ce fait des dossiers de l'hôpital où elle est née. Elle cite normalement le 24 juillet comme date de sa naissance, par exemple sur son permis de conduire.

Quant à ses condamnations, Mme De Masi explique que c'est avec une profonde réticence qu'elle a plaidé coupable aux accusations portées contre elle, au tribunal, le 12 avril 1999. Elle soutient que son avocat lui a dit que si elle plaidait coupable à l'une des accusations elle obtiendrait une peine de probation (ou, comme elle le comprend maintenant, une peine avec sursis), et que si elle ne le faisait pas, elle devrait aller en prison. Elle pensait qu'elle allait être reconnue coupable d'une infraction seulement, lorsqu'elle a inscrit un plaidoyer de culpabilité. Elle ajoute qu'elle n'avait pas un avocat indépendant et qu'elle était représentée par l'avocat d'un autre accusé, contre lequel des accusations semblables avaient été portées. Elle n'avait pas discuté avec cet avocat de l'éventualité d'obtenir une absolution pour sa condamnation.

Dans son témoignage au sujet de sa demande d'absolution, Mme De Masi a affirmé que vers la fin 2003 elle s'est rendue au cabinet d'un avocat qu'elle avait engagé pour déposer une demande d'absolution à l'égard de sa condamnation du 12 avril 1999, en le payant 500 \$ pour ses services. L'avocat lui a déclaré que la procédure d'absolution était simple, qu'il avait déjà présenté de nombreuses demandes d'absolution et qu'elle devait compter entre six et douze mois pour obtenir l'absolution. La demande d'absolution a été dûment remplie avec l'aide de l'avocat, signée et datée. Mme De Masi a quitté le cabinet de l'avocat en emportant une copie de la demande, mais elle n'a pas réussi à la retrouver, malgré ses efforts de recherche. Par la suite, elle a appelé l'avocat à plusieurs reprises pour s'enquérir du statut de sa demande, mais elle a cessé de l'appeler après la période de six mois qu'il lui avait décrite comme étant la période minimale pour l'obtention de l'absolution. Elle n'a jamais reçu de document faisant état de l'octroi d'une absolution (et n'a jamais pensé obtenir un document de ce genre) ni toute autre confirmation de l'octroi d'une absolution. Mme De Masi a expliqué qu'elle avait récemment rempli une autre demande d'absolution et que cette demande avait été soumise.

Mme De Masi a décrit les circonstances dans lesquelles sa demande de permis d'agent en hypothèques avait été remplie, en ces termes :

Elle s'est assise avec Mme Gillian Zidner de ZRE, la maison de courtage pour laquelle elle travaillait et pour laquelle elle a l'intention de continuer à travailler, devant un ordinateur dans les bureaux de ZRE, pendant que Mme Zidner saisissait les données et les réponses pertinentes dans le formulaire de demande électronique. Mme Zidner montrait à Mme De Masi les écrans au fur et à mesure et lui posait les questions auxquelles elle devait répondre. Lorsqu'elles sont arrivées à la case réservée à la date de naissance de l'auteur de la demande, Mme De Masi a expliqué à Mme Zidner que la date figurant sur son certificat de naissance était erronée. Mme Zidner lui a conseillé d'inscrire la date qui figure sur son enregistrement de naissance et c'est la raison pour laquelle la date du 25 juillet apparaît comme date de naissance de Mme De Masi et le nom Maria De Masi comme le nom de l'auteur de la demande. Mme De Masi a affirmé au Tribunal qu'elle n'avait nullement l'intention de tromper en remplissant la demande comme elle l'a fait.

La condamnation de Mme De Masi et l'absolution, qu'elle croyait avoir reçue, étaient déjà connues de Mme Zidner à ce moment-là. Mme De Masi avait ouvertement évoqué sa condamnation à l'attention de Mme Zidner et du mari et associé professionnel de cette dernière, M. Tuffy Zidner, au début de son emploi chez ZRE. M. Zidner avait eu un entretien avec Mme De Masi au sujet de l'effet de sa condamnation, lorsqu'il avait rempli le formulaire de notification, pendant que Mme De Masi lui fournissait les renseignements pertinents et les réponses. À ce moment-là, M. Zidner lui avait affirmé qu'elle pouvait sans problème répondre par la négative à la question relative aux condamnations si elle avait obtenu une absolution. C'est la raison pour laquelle, aux dires de Mme De Masi, elle n'a même pas réfléchi à ce qu'elle devrait répondre à la question semblable qui figurait dans le formulaire de demande de permis d'agent en hypothèques.

M. Renato Fellin, qui était aussi un agent en hypothèques chez ZRE, a comparu en qualité de témoin pour Mme De Masi. Il a confirmé l'entretien, duquel il était au courant, qui s'est déroulé dans le bureau pendant que la demande de permis de Mme De Masi était remplie, en particulier la discussion sur la date de naissance à indiquer dans la demande.

Mme De Masi et M. Fellin ont témoigné qu'il n'y avait eu aucune plainte au sujet du travail de Mme De Masi en qualité d'agente en hypothèques.

Nous estimons que les témoignages de Mme De Masi et de M. Fellin sont crédibles.

E. Analyse

Dans notre analyse de cette affaire, nous avons été guidés par plusieurs principes qui ont été reconnus dans des décisions antérieures du Tribunal après des demandes d'audience, en vertu de la Loi, à l'égard d'intentions de refuser la délivrance d'un permis.

- (1) Le Tribunal doit prendre ses propres décisions à l'égard de l'aptitude de l'auteur de la demande à être titulaire du permis d'agent en hypothèques, à la lumière des critères de délivrance ou de rejet d'un permis énoncés dans la Loi et ses règlements. Le Tribunal ne doit pas faire montre de retenue à l'égard de l'opinion du surintendant sur l'aptitude de l'auteur de la demande, comme indiqué dans son intention de refuser le permis ou dans les motifs à l'appui de cette intention. En d'autres termes, le Tribunal doit examiner la situation au complet, et se faire lui-même sa propre première impression pour atteindre ses propres conclusions, selon les éléments de preuve produits devant lui, sur l'aptitude de l'auteur de la demande à être titulaire d'un permis d'agent en hypothèques.
- (2) Pour appliquer les dispositions sur l'octroi du permis de la Loi et des règlements, le Tribunal doit tenir compte de deux facteurs, à savoir :
 - (i) La justification sous-jacente de la Loi, c'est-à-dire son objectif de protéger l'intérêt public et d'améliorer la confiance du public dans l'industrie hypothécaire;

- (ii) Les conséquences de la décision de révoquer un permis, qui risquent d'être financièrement graves pour le titulaire du permis et l'empêcher de gagner sa vie dans une carrière choisie.

Le tribunal doit établir un équilibre entre ces facteurs.

- (3) Il faut tenir compte d'un certain nombre de facteurs pour déterminer si une fausse déclaration ou de faux renseignements fournis, à l'égard d'une demande de permis d'agent en hypothèques, justifie le refus du permis. Ces facteurs pertinents sont énoncés dans la décision du Tribunal *Alves c. Le surintendant des services financiers* (Décision du TSF n° M0315-2008-1).
- (4) Le fait qu'une fausse déclaration ait été faite ou que de faux renseignements aient été fournis à l'égard d'une demande de permis d'agent en hypothèques ne signifie pas nécessairement que l'auteur de la demande n'est pas apte à être titulaire du permis. Par exemple, une erreur innocente dans le numéro de téléphone de l'auteur de la demande sur une demande ne devrait pas conduire à la conclusion que l'auteur de la demande n'est pas apte à être titulaire du permis.

Nous ne considérons pas que la façon dont Mme De Masi a rempli sa demande de permis, en ce qui concerne l'utilisation de son prénom et de sa date de naissance, constitue la fourniture de faux renseignements au surintendant, même si elle n'utilisait généralement pas ce nom et cette date de naissance, et qu'ils étaient ainsi différents de ceux qui figuraient sur le dossier du tribunal relatif à sa condamnation du 12 avril 1999. Des données de ce genre, qui reflètent avec exactitude ce qui figure sur un certificat de naissance, ne seraient pas considérées comme fausses par une personne moyenne, ce qui est un critère approprié pour déterminer si des renseignements sont réellement faux. Bien entendu, notre interprétation serait différente si le formulaire demandait le nom le plus couramment utilisé de l'auteur de la demande et que ce dernier inscrivait son nom de naissance même s'il ne l'utilisait généralement pas.

Passons maintenant en revue les faits et les éléments de preuve en l'espèce, à la lumière des facteurs énumérés dans la décision *Alves*, que nous estimons être pertinents pour le cas présent. La décision *Alves* décrète que nous devrions tenir compte des facteurs suivants :

- a) la nature de la fausse déclaration ou des faux renseignements,
- b) la nature consciente ou inconsciente des faux renseignements,
- c) toute explication fournie par l'auteur de la demande au sujet des faux renseignements,
- d) les circonstances dans lesquelles la fausse déclaration a été faite ou les faux renseignements fournis, y compris toute pression inhabituelle ou intense que subissait le particulier au moment de la fausse déclaration.

- a) *La nature de la fausse déclaration ou des faux renseignements*

Mme De Masi a fait une déclaration dans sa demande de permis, affirmant qu'elle n'avait jamais été accusée ou reconnue coupable d'infractions, ce qui s'est avéré faux, car elle n'a, semble-t-il, pas obtenu d'absolution pour les trois infractions pour lesquelles elle a été condamnée. La conduite de Mme De Masi, qui a abouti à ces condamnations, aurait pu être importante, aux yeux du surintendant, pour l'aider à décider si elle est apte ou non à être titulaire d'un permis d'agent en hypothèques. Elle aurait pu lui fournir des motifs raisonnables de croire qu'elle ne ferait pas le courtage d'hypothèques ou n'effectuerait pas des opérations hypothécaires conformément à la loi ni avec intégrité et honnêteté, l'une des circonstances dont doit tenir compte le surintendant, en vertu de la Loi (paragraphe 14 (1)) à la lumière du Règlement (article 10, paragraphe 1), pour décider de l'aptitude de l'auteur d'une demande à être titulaire du permis d'agent en hypothèques. Nous ne devons pas décider (et nous ne disposons pas de suffisamment d'éléments de preuve pour décider) si la conduite de Mme De Masi fournit ces motifs, car le surintendant ne s'est pas fondé sur ces facteurs pour refuser le permis. Nous n'attachons pas une importance particulière au fait que le surintendant ne s'est pas fondé sur ces facteurs pour rendre son avis de son intention de refuser le permis à Mme De Masi ou pour plaider sa position devant le Tribunal.

La déclaration de Mme De Masi, selon laquelle elle n'avait été condamnée que pour une seule infraction, qu'elle a faite au surintendant dans sa correspondance avec le représentant de la CSFO qui lui a demandé d'expliquer les résultats de la vérification de son casier judiciaire, s'est aussi avérée fautive parce qu'elle a été reconnue coupable de trois infractions. Nous ne considérons pas cette fautive déclaration comme importante, car elle n'allait probablement pas conduire le surintendant à évaluer incorrectement toute conduite passée de Mme De Masi susceptible de fournir des motifs raisonnables de croire qu'elle n'effectuerait pas des opérations hypothécaires conformément à la loi ni avec intégrité et honnêteté. Au moment où la fautive déclaration a été faite, le surintendant avait déjà une confirmation officielle, sous la forme des résultats de sa vérification du casier judiciaire, que Mme De Masi avait été reconnue coupable de trois infractions.

b) La nature consciente ou inconsciente des fautes renseignements.

Nous croyons Mme De Masi lorsqu'elle a déclaré, dans son témoignage, qu'elle pensait avoir obtenu une absolution pour les infractions pour lesquelles elle avait été condamnée le 12 avril 1999. Si elle avait obtenu l'absolution, la réponse qu'elle a donnée dans sa demande (à savoir qu'elle n'avait jamais été accusée ou reconnue coupable d'une infraction) aurait été vraie; elle aurait eu raison de donner cette réponse dans les circonstances. Les renseignements fournis dans la demande confirment que ce serait le cas. Cependant, sa réponse était fautive. À notre avis, les fautes renseignements ont été donnés de façon inconsciente. Nous avons aussi conclu que la déclaration de Mme De Masi au représentant de la CSFO, selon laquelle elle n'avait été reconnue coupable que d'une infraction, avait été innocemment faite, car elle pensait sincèrement que c'était vrai.

Les circonstances en l'espèce sont semblables à celles de la décision *Edwards c. Le surintendant des services financiers* (Décision TSF n° M332-2008-1), où l'auteur de la demande de permis d'agent en hypothèques avait aussi répondu par la négative à la question des infractions, dans le formulaire de demande. Dans cette affaire, l'auteur de la demande pensait que parce qu'il avait demandé une absolution pour l'infraction criminelle commise (dans cette affaire, l'auteur de la demande avait déposé lui-même la demande d'absolution sans l'aide d'un avocat), il n'avait pas besoin de divulguer l'infraction. En fait, étant donné la date de sa demande d'absolution par rapport à la date de la condamnation, il n'avait pas droit à une absolution lorsqu'il en a fait la demande. Dans la décision *Edwards*, le Tribunal a ordonné au surintendant de délivrer un permis d'agent en hypothèques à l'auteur de la demande.

c) Toute explication fournie par l'auteur de la demande au sujet des faux renseignements

Pour ce facteur, nous devons déterminer si l'explication donnée par Mme De Masi à l'égard des fausses déclarations faites au surintendant à l'égard de sa demande de permis, était plausible. Comme dans la décision *Edwards*, cela signifie surtout déterminer si l'explication donnée pour sa présomption qu'une absolution avait été obtenue pour ses condamnations criminelles, était plausible. Nous pensons que oui. Elle n'avait aucune formation personnelle ou expérience concernant le processus d'absolution. Elle a fait confiance à un avocat censé avoir de l'expérience professionnelle dans ce genre d'affaires. Elle avait quelque preuve pouvant renforcer son impression qu'elle obtiendrait une absolution dans une année ou deux, d'une part parce que son avocat lui avait assuré qu'il s'occupait de tout et qu'elle n'avait rien à craindre et d'autre part, parce qu'elle n'avait reçu aucune réaction négative de la CSFO à l'égard de sa réponse négative à la question des condamnations dans le formulaire de notification déposé à la CSFO en janvier 2007. Aucun élément de preuve ne suggère que Mme De Masi a interprété le silence de la CSFO (après le dépôt du formulaire de notification) comme signifiant que cette dernière n'avait par chance pas eu connaissance de ses condamnations et que Mme De Masi espérait que cela se reproduirait avec sa demande de permis. Elle a plutôt déclaré dans son témoignage qu'elle savait très bien que la CSFO allait procéder à une vérification de son casier judiciaire, dans le cadre de l'examen de sa demande de permis, ce qui démontre qu'elle ne pensait pas tromper à nouveau la CSFO. Nous pensons aussi qu'il était plausible que Mme De Masi, dans les circonstances de sa comparution au tribunal, ait pensé qu'elle n'avait été reconnue coupable que d'une infraction, ce qu'elle a signalé à un représentant de la CSFO qui lui demandait des explications sur les données figurant dans la demande de permis.

L'avocate du surintendant nous a exhortés à adopter le point de vue qu'il n'était pas suffisant que l'auteur d'une demande de permis d'agent en hypothèques croie raisonnablement que sa déclaration au surintendant était vraie ou que ses renseignements fournis étaient vrais. Elle a plaidé que l'auteur d'une demande de permis a l'obligation, conformément à la Loi et à ses règlements, de faire preuve de diligence en vérifiant la véracité de la déclaration ou des renseignements fournis avant de les présenter au surintendant. Elle a affirmé que Mme De Masi n'avait pas fait preuve d'une diligence

suffisante en l'espèce, surtout parce qu'elle a cessé de vérifier activement, auprès de l'avocat qu'elle avait retenu pour présenter sa demande d'absolution, le statut de sa demande, qu'elle ne s'est pas renseignée auprès des autorités fédérales compétentes sur l'issue de sa demande d'absolution ou qu'elle n'a pas demandé à la CSFO comment vérifier si l'absolution avait été accordée. Nous ne pensons pas que ce degré de diligence était exigé de Mme De Masi dans les circonstances de l'espèce, étant donné qu'elle s'était fiée à un avocat. Nous croyons cependant que Mme De Masi aurait dû vérifier plus soigneusement les faits lorsqu'elle a rempli sa demande de permis. Toutefois, son omission de vérifier l'issue de sa demande d'absolution n'atteint pas, à notre avis, le niveau d'insouciance ou d'aveuglement volontaire qui exigerait que nous doutions de la plausibilité de l'explication donnée au sujet de la fausse déclaration concernant les infractions pour lesquelles elle a été reconnue coupable.

d) Les circonstances dans lesquelles la fausse déclaration a été faite ou les faux renseignements fournis, y compris toute pression inhabituelle ou intense que subissait le particulier au moment de la fausse déclaration

Il n'y avait rien de vraiment spécial dans les circonstances dans lesquelles Mme De Masi a fait sa fausse déclaration au surintendant à l'égard de sa demande de permis. D'autres personnes, notamment Mme Gillian Zidner, l'ont aidée à remplir sa demande et, à ce moment-là, elle ne faisait pas l'objet de distractions ou de pressions inhabituelles dont nous aurions eu connaissance.

Après avoir examiné ces facteurs et leur importance, nous avons conclu que les fausses déclarations faites par Mme De Masi à l'égard de sa demande de permis ne fournissent pas des motifs raisonnables de croire qu'elle n'était pas apte à être titulaire d'un permis d'agent en hypothèques. En conséquence, il ne faudrait pas lui refuser, pour ce motif, le permis d'agent en hypothèques.

F. Ordonnance

Au vu des motifs énoncés ci-dessus, nous ordonnons au surintendant de délivrer un permis d'agent en hypothèques à Mme De Masi sans condition.

FAIT dans la ville de Toronto, ce 11^e jour de mai 2009.

“Colin McNairn”

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

“Florence Holden”

Florence Holden, vice-présidente du Tribunal
et membre du comité d’audition

“Shiraz Bharmal”

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