

**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 7, 18, 19, 21, 29, 38 et 39, et des règlements suivants pris en application de la *Loi* : le Règlement de l’Ontario 188/08 *Maisons de courtage : Normes d’exercice*, en particulier l’article 42, et le Règlement de l’Ontario 192/08, *Pénalités administratives*, en particulier l’article 3;

**ET DANS L’AFFAIRE D’**Abe Gitalis Real Estate Limited;

**ET DANS L’AFFAIRE D’**une demande d’audience conformément au paragraphe 39(5) de la *Loi*.

**ENTRE :**

**ABE GITALIS REAL ESTATE LIMITED**

Requérant

-et-

**LE SURINTENDANT DES SERVICES FINANCIERS**

Intimé

**DEVANT :**

M. Colin McNair  
Membre du Tribunal et président du comité

Mme Heather Gavin  
Membre du Tribunal et du comité

M. David Short  
Membre du Tribunal et du comité

## **ONT COMPARU :**

M. Simon Gitalis, agent immobilier employé  
par le requérant, Abe Gitalis Real Estate Limited,  
et agissant en qualité de représentant du requérant

M. Joe Nemet, avocat,  
pour l'intimé,  
le surintendant des services financiers

## **DATE DE L'AUDIENCE :**

Le 3 juillet 2009

## **MOTIFS DE LA DÉCISION**

### **A. Contexte et faits pertinents**

Le surintendant des services financiers (le « surintendant »), qui est également directeur général de la Commission des services financiers de l'Ontario (la « CSFO »), est autorisé à délivrer des permis de maison de courtage d'hypothèques aux termes 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 »), qui a pris effet le 1<sup>er</sup> juillet 2008.

Abe Gitalis Real Estate Limited (« AGR ») a fait une demande de permis de maison de courtage d'hypothèques en vertu de la *Loi* en remplissant le formulaire prévu à cet effet en date du 12 mai 2008 (la « Demande »). AGR n'a jamais été enregistré comme courtier en hypothèques en vertu de la *Loi sur les courtiers en hypothèques*, L.R.O. 1990, c. M.39, qui a été remplacée par la *Loi* le 1<sup>er</sup> juillet 2008, et n'avait donc réalisé aucune opération de courtage d'hypothèques alors que la *Loi sur les courtiers en hypothèques* était en vigueur.

La Demande a été signée par M. Abe Gitalis (« M. A. Gitalis ») à titre de président d'AGR. Le formulaire de demande avait été rempli par M. Simon Gitalis (« M. S. Gitalis »), le frère de M. A. Gitalis et agent immobilier employé par AGR. M. S. Gitalis avait acquis de l'expérience en tant que courtier en hypothèques avant de rejoindre AGR au poste d'agent immobilier. Le Tribunal a reçu en preuve plusieurs lettres de recommandation, rédigées entre 1992 et 1994, attestant l'excellent service de M. S. Gitalis dans son rôle de courtier en hypothèques.

Selon le témoignage de M. A. Gitalis, en faisant une demande de permis de maison de courtage d'hypothèques, AGR cherchait à profiter de l'expérience de M. S. Gitalis comme courtier en hypothèques, à conserver le droit d'exercer le courtage d'hypothèques

qu'AGR avait avant l'entrée en vigueur de la *Loi* (même si la société n'avait pas exercé ce droit) et à profiter de l'exemption de l'obligation généralement imposée aux courtiers en hypothèques employés par une maison de courtage d'hypothèques de suivre un programme de formation approuvé, cette exemption étant applicable à condition qu'AGR présente une demande de permis de maison de courtage d'hypothèques avant le 1<sup>er</sup> juillet 2008.

La Demande renfermait une section imprimée formulée comme suit :

12. [TRADUCTION] Assurance erreurs et omissions : (cochez la case applicable)

La société par actions, la société en nom collectif ou le propriétaire unique doit être titulaire d'une assurance erreurs et omissions. Remarque : si un contrat d'assurance est déjà en vigueur, il doit être assorti de garanties annexes contre les actes frauduleux.

ou

La société par actions, la société en nom collectif ou le propriétaire unique doit être titulaire du contrat d'assurance erreurs et omissions exigé au 1<sup>er</sup> juillet 2008.

Remarque : Seuls les candidats ayant souscrit l'assurance erreurs et omissions exigée pourront devenir titulaires du permis le 1<sup>er</sup> juillet 2008.

La première case était cochée sur la Demande.

En réponse à cette demande, AGR s'est vu accorder un permis de maison de courtage d'hypothèques prenant effet le 1<sup>er</sup> juillet 2008 ou vers cette date. L'avocat du surintendant nous a indiqué que le permis avait été délivré avant le 1<sup>er</sup> juillet en vue de sa prise d'effet à cette date, mais le document qui énonce les avis d'intention et l'ordonnance provisoire dans cette affaire et auquel nous ferons référence ci-avant dans les présents motifs indique que le permis a été délivré le 11 juillet 2008.

Les maisons de courtage d'hypothèques sont tenues, en vertu de l'article 42 du Règl. de l'Ont. 188/08, *Maisons de courtage : Normes d'exercice prescrit les normes d'exercice*, qui a pris effet le 1<sup>er</sup> juillet 2008, de souscrire une assurance-responsabilité civile professionnelle sous la forme approuvée par le surintendant, laquelle assurance comprend des garanties annexes en cas de sinistre causé par des actes frauduleux ainsi qu'une garantie d'au moins un million de dollars et de 500 000 dollars par événement (l'« assurance erreurs et omissions »). Les maisons de courtage d'hypothèques peuvent aussi satisfaire à cette exigence en obtenant une autre forme d'assurance sous une forme approuvée par le surintendant. L'exigence imposant la souscription d'une assurance erreurs et omissions ou d'une autre forme d'assurance est une norme de pratique obligatoire que les maisons de courtage d'hypothèques titulaires d'un permis doivent observer en vertu du paragraphe 7(4) de la *Loi*.

M. A. Gitalis et M. S. Gitalis ont conservé les inscriptions appropriées en vertu de la *Loi de 2002 sur le courtage commercial et immobilier*, L.O. 2002, c. 30, annexe C, qui leur permettent de réaliser des opérations immobilières. En tant que personnes inscrites en vertu de cette loi, ils sont devenus, au paiement de la prime applicable, assurés en vertu d'une police d'assurance erreurs et omissions collective émise au nom du Conseil ontarien de l'immobilier (CIO). AGR était aussi couverte par cette police relativement à des actes ou omissions à l'origine de demandes d'indemnisation contre les Gitalis et tout autre agent ou courtier immobilier inscrit associé à AGR. Un exemplaire de la police, tel qu'elle était en effet du 1<sup>er</sup> septembre 2007 au 1<sup>er</sup> septembre 2008, a été reçu en preuve à l'audience de la présente affaire. Les limites de la couverture prévue par cette police étaient de 3 millions de dollars par an et de 1 million de dollars par sinistre. Toutefois, la police ne couvrait aucune erreur ou omission de nature frauduleuse ni aucune demande d'indemnisation qui se rapporte de quelque manière que ce soit aux actes d'une personne assurée à titre de courtier en hypothèques ou qui découle de tels actes.

Les deux frères Gitalis ont déclaré qu'ils croyaient que l'assurance erreurs et omissions du CIO satisfierait l'exigence imposée aux maisons de courtage d'hypothèques de souscrire une assurance erreurs et omissions. M. S. Gitalis soutenait que, au moment où la Demande a été remplie, la CSFO n'avait pas bien communiqué les détails sur la façon de satisfaire à cette exigence, en particulier les noms des assureurs approuvés auprès desquels l'assurance devait être souscrite.

Mme Danielle Katic, coordonnatrice principale, Communications stratégiques, de la Direction des politiques générales et des relations publiques de la CSFO, qui a comparu en qualité de témoin du surintendant, a indiqué lors du contre-interrogatoire que la première liste de ces fournisseurs a été affichée sur le site Web de la CSFO dans un document intitulé *Assurance erreurs et omissions* le 1<sup>er</sup> mai 2008, soit 11 jours seulement avant qu'AGR ne présente sa Demande. Cette liste donnait le nom de quatre assureurs approuvés et de leurs courtiers d'assurance (une cinquième compagnie a été ajoutée ultérieurement) et de deux associations du secteur des assurances par l'intermédiaire desquelles on pouvait obtenir une assurance autorisée.

Cette liste n'a pas été envoyée aux maisons de courtage d'hypothèques, même si un *Bulletin d'information électronique des courtiers en hypothèques* (le numéro 6), envoyé par la CSFO le 12 mars 2008 à ceux qui avaient demandé à être inscrits sur la liste d'envoi, indiquait que la CSFO enverrait par courriel une liste des assureurs approuvés aux maisons de courtage d'hypothèques dans les semaines suivantes. Ce bulletin a également été affiché sur le site Web de la CSFO. La liste des assureurs approuvés et de leurs courtiers a finalement été intégrée, avec un ajout à la liste, au courriel de la CSFO du 26 novembre 2008, auquel il est fait référence ci-avant dans les présents motifs.

Un autre des aspects essentiels de l'assurance erreurs et omissions, outre son acquisition auprès d'un assureur approuvé, est le fait qu'elle doit offrir une protection contre les actes frauduleux. Cet élément obligatoire était mentionné dans plusieurs communications antérieures de la CSFO, par exemple dans un document intitulé *Renseignements à l'intention des maisons de courtage d'hypothèques*, affiché sur le site Web de la CSFO

le 20 décembre 2007 et distribué dans le cadre d'une Boîte à outils des courtiers en hypothèques lors de plusieurs séances d'information de la CSFO consacrées à la *Loi*.

M. S. Gitalis a déclaré qu'il avait consulté le site Web de la CSFO deux ou trois mois avant d'avoir rempli la Demande et qu'il avait assisté à la séance d'information organisée par la CSFO le 26 mai 2008, mais qu'il ignorait même après cela les détails de l'exigence liée à l'assurance erreurs et omissions.

La CSFO a envoyé le 29 septembre 2008 un courriel (intitulé *E-blast* en anglais) à chacune des maisons de courtage d'hypothèques titulaires d'un permis pour les informer qu'elle réaliserait une vérification de l'observation par toutes ces maisons de courtage de l'exigence liée à l'assurance erreurs et omissions et qu'elle recueillerait à cette fin des renseignements des assureurs proposant l'assurance erreurs et omissions sous la forme approuvée.

Le 26 novembre 2008, la CSFO a envoyé un message urgent conforme à un modèle préétabli à l'adresse courriel de M. A. Gitalis, à l'attention du courtier principal. Ce courriel :

- indiquait que le courtier principal avait la responsabilité de veiller à ce que la maison de courtage d'hypothèques respecte toutes les exigences découlant de la *Loi*;
- mentionnait que, selon une vérification réalisée, la maison de courtage d'hypothèques n'avait pas contracté d'assurance erreurs et omissions au 15 octobre 2008;
- soulignait l'importance de l'exigence législative concernant la souscription d'une assurance erreurs et omissions et indiquait que le fait de ne pas souscrire à une telle assurance pouvait mener à des mesures d'application, y compris une pénalité administrative et la révocation du permis;
- indiquait que la seule assurance acceptable était une assurance erreurs et omissions particulière aux courtiers en hypothèques souscrite auprès de l'un des cinq assureurs approuvés par la CSFO et énumérés sur la liste connexe;
- informait que la couverture d'une assurance erreurs et omissions obtenue par l'entremise du CIO ne s'appliquait qu'aux opérations assujetties à la *Loi de 2002 sur le courtage commercial et immobilier* et ne couvrait pas les services hypothécaires;
- exigeait l'envoi par courriel, au plus tard le 3 décembre 2008, d'une réponse fournissant une explication détaillée du fait qu'aucune assurance erreurs et omissions n'était en effet ou des documents à l'appui, y compris toute page de déclaration ou police d'assurance, ainsi qu'une déclaration sur le volume d'activités de la maison de courtage depuis le 1<sup>er</sup> juillet 2008.

Le 3 décembre 2008, M. S. Gitalis a envoyé à la CSFO, avec copie à M. A. Gitalis, un courriel :

- faisant savoir que, en remplissant la Demande, AGR avait indiqué être titulaire de l'assurance erreurs et omissions adéquate en tenant pour acquis que la police d'assurance erreurs et omissions du CIO procurait la couverture exigée;
- indiquant que, après avoir reçu le courriel de la CSFO et examiné la question plus avant, il savait désormais qu'une assurance erreurs et omissions applicable tout spécialement aux opérations hypothécaires était nécessaire pour satisfaire aux exigences de la *Loi*;
- informant qu'AGR ne s'était livrée à aucune activité hypothécaire pendant la période où elle n'était pas en conformité avec la *Loi*, et qu'elle avait demandé des formulaires en vue d'obtenir des devis des assureurs approuvés figurant sur la liste de la CSFO;
- indiquant qu'AGR ferait parvenir une confirmation des détails concernant l'assurance dans les prochains jours, dès qu'elle les aurait reçus, et qu'elle s'abstiendrait de réaliser des opérations hypothécaires tant qu'elle ne serait pas en conformité avec la *Loi*.

M. S. Gitalis a déclaré que, même s'il avait demandé à trois des cinq assureurs approuvés, après avoir reçu le courriel de la CSFO du 26 novembre, des devis pour l'assurance erreurs et omissions exigée, le processus d'obtention de ces devis avait pris un certain temps. Il était également entré en contact avec les deux associations du secteur par lesquelles il était possible d'obtenir une assurance approuvée (tel que l'indiquait le document *Assurance erreurs et omissions*).

Le 16 janvier 2009, la CSFO a envoyé à M. A. Gitalis un courriel :

- expliquant que la CSFO avait déjà envoyé un message concernant l'assurance erreurs et omissions et qu'AGR avait indiqué dans sa réponse du 3 décembre 2008 qu'elle n'était pas titulaire d'une assurance erreurs et omissions, mais qu'elle s'employait à obtenir une telle assurance de l'un des assureurs approuvés par la CSFO;
- faisant remarquer qu'elle n'avait reçu aucune preuve qu'une assurance erreurs et omissions avait été obtenue;
- demandant que la page de déclaration de la police d'assurance erreurs et omissions d'AGR soit envoyée à la CSFO au plus tard le 30 janvier 2009.

M. A. Gitalis a déclaré qu'il était à l'étranger, sans accès à sa messagerie électronique, pendant une grande partie de décembre 2008 et tout le mois de janvier 2009, et qu'il était

revenu vers le 1<sup>er</sup> février 2009. Son adjoint lui avait transféré les courriels importants, mais le courriel du 16 janvier de la CSFO n'en faisait pas partie. M. S. Gitalis a déclaré qu'il était lui aussi à l'étranger la majeure partie du temps où son frère était en voyage. Le courriel de la CSFO du 16 janvier n'a donc été porté à l'attention des Gitalis qu'au début de février 2009.

Le 17 février 2009, le surintendant a émis un avis d'intention de révoquer le permis de maison de courtage d'hypothèques d'AGR, un avis d'intention d'imposer à AGR une pénalité administrative d'un montant de 1 000 \$ et une ordonnance provisoire suspendant le permis d'AGR pendant la période de 15 jours durant laquelle AGR avait droit, en vertu de la *Loi*, de présenter une demande d'audience devant ce Tribunal concernant la proposition de révoquer son permis.

Le 25 février 2009, AGR a déposé devant le Tribunal une demande d'audience en la limitant à la pénalité administrative proposée. AGR a ensuite présenté à la CSFO une déclaration demandant la remise de son permis de maison de courtage d'hypothèques, déclaration qui portait la même date, mais que la CSFO n'a pas reçue avant le 25 mars 2009.

La déclaration mentionnait entre autres choses que la demande de remise de permis était motivée par les coûts trop élevés liés au maintien du permis de maison de courtage. M. A. Gitalis a déclaré que lorsque M. S. Gitalis s'était renseigné sur le coût de l'assurance erreurs et omissions, quelque temps après avoir reçu le courriel de la CSFO du 26 novembre 2008, il a appris que la prime dépassait les 1 000 \$ et que, dans certains cas, l'adhésion à une association professionnelle était exigée, ce qui supposait des coûts supplémentaires (les frais d'adhésion). Selon M. A. Gitalis, si de tels coûts avaient été évidents dès le départ, AGR n'aurait pas fait de demande de permis de maison de courtage en hypothèques.

La déclaration demandant la remise du permis indiquait également qu'AGR n'avait réalisé aucune opération hypothécaire. M. A. Gitalis a témoigné devant le Tribunal qu'AGR n'avait jamais publicisé le fait qu'elle pouvait offrir des services de maison de courtage d'hypothèques.

La demande de remise du permis a été acceptée par le surintendant dans une lettre datée du 3 avril 2009.

## **B. Questions**

Les questions à trancher en l'espèce sont les suivantes :

1. L'imposition d'une pénalité administrative à l'encontre d'AGR se justifie-t-elle compte tenu des circonstances de l'affaire?
2. Si tel est le cas, quel devrait être le montant de la pénalité dans ces circonstances?

## C. Analyse

### 1. *L'imposition d'une pénalité administrative se justifie-t-elle?*

Le paragraphe 39(1) de la *Loi* stipule que le surintendant peut, par ordonnance, imposer une pénalité administrative à une personne s'il est convaincu qu'elle n'a pas observé une exigence établie en application de la *Loi*. Si une audience est demandée concernant une proposition du surintendant de rendre une ordonnance dans ce sens, le Tribunal doit être convaincu de l'existence d'une telle inobservation avant de confirmer la proposition, avec ou sans modifications, et d'enjoindre au surintendant d'y donner suite.

Nous sommes convaincus qu'AGR a omis d'observer l'exigence établie en application de la *Loi* de souscrire une assurance erreurs et omissions. Cette inobservation a duré du 1<sup>er</sup> juillet 2008 – ou du 11 juillet 2008, si le permis a été délivré à cette date – au 3 avril 2009, date à laquelle le surintendant a accepté la remise du permis d'AGR. La seule exception possible à cette inobservation a été la période de 15 jours pendant laquelle le permis d'AGR a été suspendu en vertu d'une ordonnance du surintendant qui empêchait AGR d'utiliser le permis sur le plan juridique. Dans ces circonstances, nous avons manifestement le pouvoir discrétionnaire d'ordonner au surintendant d'imposer une pénalité administrative à AGR du fait que cette dernière n'a pas souscrit d'assurance erreurs et omissions.

Les Gitalis nous ont demandé de renoncer à exercer ce pouvoir discrétionnaire en se fondant sur les arguments suivants :

- ils estimaient que leur assurance du CIO satisfierait l'exigence d'une assurance erreurs et omissions établie en vertu de la *Loi*;
- ils n'avaient pas été informés de tous les détails liés à cette exigence jusqu'à la réception par M. A. Gitalis du courriel de la CSFO du 26 novembre 2008;
- en raison de leur séjour à l'étranger, ils n'ont pas pu lire le courriel du 16 janvier 2009 de la CSFO avant le début de février 2009.

Nous ne sommes pas persuadés que nous devrions nous abstenir d'ordonner au surintendant d'imposer une pénalité administrative pour ces motifs.

Nous sommes convaincus que l'imposition d'une pénalité administrative à AGR servirait une des deux fins, voire les deux, pour lesquelles une pénalité peut être imposée en vertu du paragraphe 38(1) de la *Loi*, à savoir encourager la conformité avec une exigence établie en application de la *Loi* et empêcher qu'une personne tire des avantages économiques de l'inobservation d'une exigence établie en application de la *Loi*. La situation en l'espèce ressemble à celle de l'affaire *Chen c. surintendant des services financiers* (dossier du TSF n<sup>o</sup> M0359-2009-1) et d'autres décisions antérieures où le

Tribunal a conclu que l'imposition d'une pénalité administrative servirait aux deux fins prévues d'une telle pénalité.

## 2. *Le montant approprié de la pénalité*

Pour déterminer le montant approprié de la pénalité administrative, nous devons tenir compte exclusivement des critères établis à l'article 3 du Règl. de l'Ont. 192/08, *Pénalités administratives*, tout comme le surintendant devait le faire en premier lieu.

Le premier critère est le degré d'intention, d'insouciance ou de négligence que manifeste l'inobservation d'une exigence de la *Loi*. Nous avons conclu qu'AGR, agissant par l'intermédiaire des Gitalis, a fait preuve de négligence en omettant d'obtenir l'assurance erreurs et omissions exigée avant le 17 février 2009, date à laquelle le surintendant a émis ses avis d'intention et l'ordonnance provisoire concernant la suspension du permis, ou, autre possibilité, en ne déposant pas auprès de la CSFO de déclaration demandant la remise de son permis de maison de courtage d'hypothèques avant cette date. Cependant, des facteurs atténuants devraient être pris en compte en l'espèce pour évaluer le degré de négligence que manifeste l'inobservation par AGR de l'exigence liée à l'assurance erreurs et omissions. Tout d'abord, à notre avis, les Gitalis croyaient honnêtement, et sans que cela soit tout à fait déraisonnable, que leur assurance du CIO satisferait l'exigence liée à l'assurance erreurs et omissions établie en application de la *Loi*. Deuxièmement, compte tenu de leur séjour à l'étranger pendant la majeure partie de décembre 2008 et en janvier 2009, ils avaient eu relativement peu de temps après la réception du courriel de la CSFO du 26 novembre 2008 pour satisfaire à l'exigence liée à l'assurance erreurs et omissions ou pour estimer le coût réel s'y rattachant et, dans le cas où cela s'avérerait trop coûteux, pour remettre le permis d'AGR. En troisième lieu, les Gitalis se sont réellement efforcés, à partir du 26 novembre 2008, de déterminer la possibilité de souscrire une assurance erreurs et omissions et son coût. Ces facteurs n'existaient pas dans l'affaire antérieure *Chen c. surintendant des services financiers*, dans laquelle ce Tribunal a ordonné au surintendant de donner suite à sa proposition d'imposer une pénalité administrative de 1 000 \$ à une maison de courtage d'hypothèques qui avait omis de souscrire une assurance erreurs et omissions.

Le deuxième critère est le préjudice ou le préjudice potentiel causé à des tiers par l'inobservation. Il n'y a eu à notre avis aucun préjudice réel du fait de l'omission par AGR de souscrire une assurance erreurs et omissions, car la société ne s'est jamais lancée dans des activités de maison de courtage d'hypothèques, ce qui aurait pu entraîner des risques pour les clients en l'absence d'une telle assurance. Même s'il existait la possibilité d'un préjudice, celle-ci était très minime étant donné qu'AGR ne s'est livrée à aucune activité de courtage d'hypothèques et n'a pas publicisé l'offre de ce genre d'activités.

Le troisième critère est la mesure dans laquelle la personne a tenté d'atténuer les pertes ou de prendre d'autres mesures correctives. Comme nous l'avons déjà relevé dans les présents motifs, les Gitalis, qui agissaient au nom d'AGR, se sont réellement efforcés de déterminer la possibilité de souscrire une assurance erreurs et omissions et son coût, à

partir du 26 novembre 2008, lorsqu'ils se sont rendu compte que l'assurance erreurs et omissions obtenue par AGR du CIO ne satisfaisait pas à l'exigence.

Le quatrième critère est la mesure dans laquelle la personne a tiré ou s'attendait raisonnablement à tirer des avantages économiques de l'inobservation de la *Loi*. AGR a tiré un avantage économique limité dont elle n'aurait pas bénéficié sans cette inobservation, si cet avantage n'était pas contrebalancé par une pénalité administrative, et qui découlait de la détention d'un permis de maison de courtage d'hypothèques pendant la période allant du début de juillet 2008 à la remise de son permis et à l'acceptation de cette remise par le surintendant le 3 avril 2009.

Le cinquième critère est toute autre contravention à une exigence établie en application de la *Loi* ou à une autre loi de l'Ontario ou d'une autre autorité législative portant sur les services financiers, ou inobservation de cette exigence ou autre loi, au cours des cinq années précédentes. Rien ne permet de conclure à l'existence d'une telle contravention ou inobservation en l'espèce.

M. Grant Swanson, directeur administratif de la Division de la délivrance des permis et de la surveillance des pratiques de l'industrie de la CSFO, a dans son témoignage donné les raisons suivantes incitant le surintendant à proposer des pénalités administratives de 1 000 \$ du fait que le requérant n'avait pas souscrit d'assurance erreurs et omissions : cette somme était considérée comme le montant minimum pour faire comprendre que l'inobservation des règles serait prise au sérieux, et le montant correspondait plus ou moins aux économies qu'une maison de courtage d'hypothèques réaliserait sur une année si elle ne payait pas de prime d'assurance erreurs et omissions, laquelle coûte généralement de 800 à 1200 \$. À notre avis, il existe toutefois des cas où, une fois tous les faits exposés au cours de l'audience (qui n'a pas lieu avant que le surintendant ne propose d'imposer une pénalité administrative), il devient clair qu'une pénalité d'un montant inférieur ou supérieur à 1 000 \$ est appropriée. *Wong c. surintendant des services financiers* (décision du TSF n° M0375-2009-1) était une affaire de ce genre, et le Tribunal a dans cet arrêt enjoint au surintendant d'imposer une pénalité administrative de 250 \$.

Dans la présente affaire, en nous fondant sur l'application aux circonstances en l'espèce des critères pertinents pour l'établissement du montant d'une pénalité administrative, nous sommes d'avis que l'imposition à AGR d'une pénalité administrative de 500 \$ serait appropriée.

#### **D. Ordonnance**

Pour les motifs qui précèdent, nous ordonnons par la présente ordonnance au surintendant de donner suite à son intention d'imposer une pénalité administrative à AGR, tout en modifiant le montant proposé de la pénalité pour l'abaisser de 1 000 \$ à 500 \$.

**FAIT** dans la ville de Toronto, le 21 juillet 2009.

« Colin McNairn »

Colin McNairn, membre du Tribunal  
et président du comité

« Heather Gavin »

Heather Gavin, membre du Tribunal  
et du comité

« David Short »

David Short, membre du Tribunal  
et du comité