

**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 de 7 à 10, 14, 19, 21, 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 DE** Mme Roberta Hashemi;

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

**ENTRE :**

**MME ROBERTA HASHEMI**

Requérante

- et -

**LE SURINTENDANT DES SERVICES FINANCIERS**

Intimé

**DEVANT :**

M. Martin Brown  
Membre du Tribunal et président du comité

**ONT COMPARU :**

Mme Roberta Hashemi, se représentant elle-même à titre de requérante

M. Stephen Scharbach, avocat,  
pour l’intimé,  
le surintendant des services financiers

**DATE DE L’AUDIENCE :**

Le 29 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.

Mme Roberta Hashemi, requérante dans la présente instance, a déposé une demande de permis de maison de courtage d'hypothèques en vertu de la *Loi*, permis dont elle serait elle-même titulaire à titre de propriétaire unique d'une maison de courtage d'hypothèques proposée. La demande était datée du 20 mai 2008, mais il semble que la demande n'ait été déposée que le 17 juin 2008. Le formulaire de demande contenait une section 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.

Dans la section de la demande remplie et signée au nom de Mme Hashemi (la « Demande ») consacrée à l'assurance erreurs et omissions, la deuxième case était cochée, indiquant ainsi que Mme Hashemi aurait en vigueur d'ici le 1<sup>er</sup> juillet 2008 l'assurance erreurs et omissions exigée.

La Demande désigne Mme Hashemi comme courtière principale proposée pour la maison de courtage. En réponse à la Demande, Mme Hashemi s'est vu accorder le 2 juillet 2008 un permis de maison de courtage d'hypothèques prenant effet le 1<sup>er</sup> juillet 2008.

Les maisons de courtage d'hypothèques doivent en vertu de l'article 42 du Règlement de l'Ontario 188/08 *Maisons de courtage : Normes d'exercice* souscrire une assurance

erreurs et omissions 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. Ce Règlement est entré en vigueur en même temps que la *Loi*, le 1<sup>er</sup> juillet 2008. 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*.

Le 26 novembre 2008, la CSFO a envoyé un courriel urgent à Mme Hashemi à l'adresse électronique indiquée dans la Demande. Ce courriel :

- indiquait que la courtière principale 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 établie dans le règlement pris en application de la *Loi* concernant la souscription d'une assurance erreurs et omissions et indiquait que le fait de ne pas souscrire 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;
- 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 vigueur et 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.

Ce courriel comprenait également une série de questions et réponses supplémentaires, dont la première était formulée comme suit :

**[TRADUCTION] Q. : Je ne me suis livré à aucune activité en vertu de la *Loi* sur les maisons de courtage d'hypothèques, les prêteurs hypothécaires et les administrateurs d'hypothèques ou je n'ai obtenu mon permis que pour le cas où je voudrais exercer ce genre d'activités à l'avenir. Suis-je quand même tenu d'obtenir une assurance et suis-je en infraction avec cette loi tant que je n'aurai pas d'assurance?**

R. : Oui, vous devez souscrire une assurance et êtes présentement en infraction avec la *Loi*.

Le 9 décembre 2008, Mme Hashemi a répondu par courriel à ce message en indiquant qu'elle avait été en voyage et n'avait pas eu l'occasion de consulter son compte de messagerie. Elle indiquait par ailleurs qu'elle ne possédait pas d'assurance erreurs et omissions et qu'elle ne s'était livrée à aucune activité et n'avait pas l'intention de le faire pendant quelques mois du fait qu'elle devait prendre soin de sa grand-mère malade au Portugal. Elle demandait s'il était possible de suspendre sa demande de permis pendant cette période.

Le 16 janvier 2009, la CSFO a envoyé à Mme Hashemi une lettre l'informant qu'elle pouvait remettre son permis de maison de courtage d'hypothèques, et à laquelle était joint le formulaire de déclaration prévu à cet effet. La CSFO indiquait que cette Déclaration devait lui être renvoyée au plus tard le 30 janvier 2009 faute de quoi elle considérerait que la maison de courtage ne satisfait pas à l'exigence liée à l'assurance erreurs et omissions et pourrait entreprendre des mesures d'application à l'encontre de sa maison de courtage.

Le 30 janvier 2009, Mme Hashemi a informé par courriel la CSFO qu'elle s'efforçait d'obtenir l'assurance erreurs et omissions et, expliquant qu'elle avait séjourné à l'étranger jusqu'au 29 janvier 2009, elle demandait un report de l'échéance du 2 février 2009.

Le 17 février 2009, le surintendant a envoyé à Mme Hashemi par courriel, par courrier recommandé et par courrier ordinaire un avis d'intention de révoquer son permis de maison de courtage d'hypothèques, un avis d'intention de lui imposer une pénalité administrative d'un montant de 1 000 \$ et une ordonnance provisoire suspendant son permis pendant la période de 15 jours durant laquelle Mme Hashemi avait droit, en vertu de la *Loi*, de présenter une demande d'audience devant ce Tribunal concernant la proposition de révoquer son permis et la proposition d'imposer une pénalité administrative. Le 27 février 2009, Mme Hashemi a déposé une demande d'audience devant le Tribunal concernant l'avis d'intention d'imposer une pénalité administrative émis par le surintendant.

Le 20 février 2009, Mme Hashemi a envoyé par courriel à la CSFO une copie d'un certificat d'assurance-responsabilité civile professionnelle indiquant que la police d'assurance erreurs et omissions exigée était en vigueur pour sa maison de courtage d'hypothèques du 20 février 2009 au 1<sup>er</sup> avril 2009.

Le 27 avril 2009, Mme Hashemi a envoyé par télécopieur à la CSFO une demande de remise de son permis de maison de courtage d'hypothèques. La Déclaration exigée était en fait datée du 10 avril 2009, et Mme Hashemi a fait savoir qu'elle l'avait envoyée à la CSFO par télécopieur à cette date, mais, pour des raisons inexplicables, la CSFO ne l'a pas reçue jusqu'à ce que Mme Hashemi l'envoie de nouveau le 27 avril 2009.

Au début de l'audience devant le Tribunal, les parties ont fait savoir que, compte tenu de la remise par Mme Hashemi de son permis de maison de courtage d'hypothèques, l'avis

d'intention de révoquer son permis avait été réglé par procès-verbal de transaction entre Mme Hashemi et le surintendant.

Cependant, Mme Hashemi n'avait pas eu en vigueur l'assurance erreurs et omissions exigée pendant plusieurs mois, du 1<sup>er</sup> juillet 2008, date de prise d'effet de son permis de maison de courtage d'hypothèques, au 20 février 2009, lorsqu'elle a obtenu la police d'assurance exigée.

## **B. Questions**

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

1. L'imposition d'une pénalité administrative à l'encontre de Mme Hashemi 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**

Mme Hashemi a fait les déclarations suivantes devant le Tribunal :

- Elle savait qu'elle devait souscrire l'assurance erreurs et omissions, mais avait négligé de le faire du fait de ses déplacements au Portugal pour prendre soin de sa grand-mère et d'autres occupations.
- Elle a indiqué qu'elle avait essayé de faire suspendre sa demande de permis, mais que la CSFO l'avait informé que cela n'était pas autorisé, et elle a donc décidé de faire une demande d'assurance erreurs et omissions.
- Toutefois, elle n'avait jamais exercé d'activités de maison de courtage d'hypothèques et n'avait pas eu l'intention de le faire, et a en conséquence décidé en avril 2009 de ne pas donner suite à ses efforts et de remettre son permis, car elle ne pouvait pas payer l'assurance erreurs et omissions souscrite si elle n'exerçait pas d'activités.
- Mme Hashemi a aussi indiqué que les activités de la maison de courtage d'hypothèques ne représentaient pas pour elle une priorité à cette époque et qu'elle n'avait donc pas agi de manière opportune. Elle a reconnu qu'elle savait que l'assurance erreurs et omissions devait être en vigueur au 1<sup>er</sup> juillet 2008, conformément à sa Demande de permis, mais elle n'avait pas agi à cet égard en raison de priorités plus pressantes, à savoir les soins dont sa grand-mère avait besoin. Elle a déclaré avoir fait quelques demandes de renseignements concernant l'assurance, mais sans être allée plus loin.

- Mme Hashemi a reconnu que même après avoir reçu le courriel daté du 26 novembre 2008 de la CSFO exigeant une réponse urgente, elle n'avait pas pris de mesures immédiatement, en raison notamment de son voyage au Portugal. Elle a néanmoins convenu qu'elle avait été présente au Canada pendant des périodes d'une ou deux semaines entre des séjours d'une durée de trois à quatre semaines au Portugal et qu'elle avait finalement répondu de Toronto au courriel de la CSFO le 9 décembre 2008. Elle a indiqué au Tribunal qu'elle avait décidé à cette époque de conserver son permis de maison de courtage d'hypothèques. Toutefois, elle a parlé à un employé de la CSFO qui lui avait fait savoir qu'elle ne pouvait pas faire suspendre le permis. Ainsi, lorsque la CSFO a informé Mme Hashemi qu'elle devrait remettre son permis, elle a décidé de souscrire l'assurance erreurs et omissions pour pouvoir le conserver. Elle a de nouveau reconnu qu'elle comprenait clairement la nécessité d'avoir l'assurance erreurs et omissions en vigueur pendant la période de validité de son permis.
- Mme Hashemi a indiqué que lorsque l'assurance erreurs et omissions a pris effet le 20 février 2009, elle ignorait tout de l'ordonnance provisoire suspendant son permis ainsi que des avis d'intention de révoquer son permis et de lui imposer une pénalité administrative, qui avaient été envoyés par la CSFO le 17 février 2009. Elle a reconnu avoir reçu ces documents, mais sans les avoir vus avant le 20 février 2009, date à laquelle elle a souscrit la police d'assurance.

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 et d'enjoindre au surintendant d'y donner suite.

Le Tribunal est convaincu que Mme Hashemi a omis d'observer l'exigence établie en application de la *Loi* de souscrire une assurance erreurs et omissions. Cette omission s'est prolongée du 1<sup>er</sup> juillet 2008 au 20 février 2009, date à laquelle Mme Hashemi a souscrit la police d'assurance. Le Tribunal a donc le pouvoir discrétionnaire d'imposer une pénalité administrative à Mme Hashemi en raison de son omission de souscrire une assurance erreurs et omissions.

Mme Hashemi a reconnu qu'elle comprenait clairement la nécessité d'avoir l'assurance erreurs et omissions en vigueur pendant la période de validité de son permis. Je suis sensible à son argument selon lequel elle avait dû faire de longs séjours à l'étranger pendant la période considérée pour prendre soin d'une personne malade dans sa famille. Toutefois, à mon avis, Mme Hashemi avait eu beaucoup de temps au Canada pour tenir compte de la nécessité de souscrire une assurance à partir de la date de prise d'effet de son permis et, en fait, à partir de la date de sa demande initiale. En conséquence, je ne suis pas convaincu que le Tribunal doive renoncer à exercer son pouvoir discrétionnaire d'imposer une pénalité administrative.

J'estime donc que, dans les circonstances, l'imposition d'une pénalité administrative à Mme Hashemi se justifie du fait qu'elle n'a pas souscrit d'assurance erreurs et omissions alors même qu'elle était titulaire d'un permis de maison de courtage d'hypothèques en vertu de la *Loi*.

Le paragraphe 38(1) de la *Loi* prévoit qu'une pénalité administrative peut être imposée pour une de deux fins, voire les deux, 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*. J'ai conclu que l'imposition d'une pénalité administrative à Mme Hashemi servirait à ces deux fins (le Tribunal a tiré des conclusions similaires dans les arrêts *Millennium Mortgage Corporation c. surintendant des services financiers* [décision du TSF n° M0365-2009-1], *Mortgage Magician Inc. c. surintendant des services financiers* [décision du TSF no M0396-2009-1], *Chen c. surintendant des services financiers* [décision du TSF no M0359-2009-1] et dans d'autres décisions de ce Tribunal). Une telle pénalité encouragerait l'observation par d'autres personnes des exigences établies en application de la *Loi*, en particulier l'exigence relative à l'assurance erreurs et omissions. Elle éviterait également que Mme Hashemi ne tire 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 1<sup>er</sup> juillet 2008 au 20 février 2009 (date à laquelle elle a obtenu l'assurance erreurs et omissions). À l'évidence, elle n'a pas exploité cet avantage, car elle ne s'est livrée à aucune activité de maison de courtage d'hypothèques.

Pour déterminer le montant approprié de la pénalité, je dois tenir compte exclusivement des critères établis à l'article 3 du règlement intitulé *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*. Il me semble que Mme Hashemi a fait preuve de négligence du fait que, même si elle comprenait clairement l'exigence d'obtenir une assurance, elle avait complètement négligé d'agir en raison de ses autres priorités de l'époque et avait ainsi simplement dérogé à son obligation de souscrire une assurance, ce qu'elle a reconnu.

Le deuxième critère est le préjudice ou le préjudice potentiel causé à des tiers par l'inobservation. Il n'y a eu à mon avis aucun préjudice réel du fait de l'omission par Mme Hashemi de souscrire une assurance erreurs et omissions, car elle n'a jamais exercé d'activités de maison de courtage d'hypothèques, ce qui aurait pu entraîner des risques pour les clients en l'absence d'une assurance erreurs et omissions. Même s'il existait la possibilité d'un préjudice causé à des tiers, celle-ci était très minime étant donné que Mme Hashemi n'exerçait aucune activité.

Le troisième critère est la mesure dans laquelle la personne a tenté d'atténuer les pertes ou de prendre d'autres mesures correctives. À mon avis, Mme Hashemi n'a déployé

aucun effort réel pour obtenir l'assurance erreurs et omissions pendant plusieurs mois à partir de la date de sa Demande, le 20 mai 2008 (reçue par la CSFO le 17 juin 2008). Elle n'a pris aucune mesure sérieuse et opportune pour régler le problème jusqu'au 20 février 2009, date à laquelle elle a obtenu l'assurance erreurs et omissions. Le surintendant avait alors déjà rendu, le 17 février 2009, son ordonnance provisoire suspendant le permis de Mme Hashemi, son avis d'intention de révoquer le permis et son avis d'intention d'imposer une pénalité administrative. Mme Hashemi indique qu'elle n'était pas informée de ces mesures lorsqu'elle a fait le nécessaire pour obtenir l'assurance. Elle a néanmoins convenu qu'elle était au courant de l'exigence relative à l'assurance, mais qu'elle n'avait pas pris les mesures voulues à cet égard.

Le quatrième critère est la mesure dans laquelle la personne a tiré ou s'attendait raisonnablement à tirer des avantages économiques de l'inobservation d'une exigence établie en vertu de la *Loi*. Comme je l'ai déjà conclu, Mme Hashemi a tiré un avantage économique limité du fait de son omission d'obtenir l'assurance erreurs et omissions.

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.

J'ai également tenu compte de la preuve présentée au Tribunal par la voie de l'affidavit de 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. M. Swanson a dans cet affidavit 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 \$.

En me fondant sur l'application aux circonstances en l'espèce des cinq critères pour l'établissement du montant d'une pénalité administrative, je suis d'avis que l'imposition à Mme Hashemi d'une pénalité administrative de 1 000 \$, tel que cela a été proposé par le surintendant, serait appropriée. Une telle pénalité va dans le même sens que celles imposées par ce Tribunal dans d'autres affaires du même genre (voir par exemple les arrêts *Millennium Mortgage Corporation c. surintendant des services financiers* [décision du TSF n° M0365-2009-1], *Mortgage Magician Inc. c. surintendant des services financiers* [décision du TSF n° M0396-2009-1] et *Chen c. surintendant des services financiers* [décision du TSF n° M0359-2009-1]).

#### **D. Ordonnance**

Pour les motifs qui précèdent, j'ordonne par la présente ordonnance au surintendant de donner suite à son intention d'imposer à Mme Hashemi une pénalité administrative d'un montant de 1 000 \$.

**FAIT** dans la ville de Toronto, le 13 août 2009.

« Martin Brown »  
Martin Brown, membre du Tribunal  
et président du comité