

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, 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 2123513 Ontario Inc. s/n Way2save Financial Services;

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

ENTRE :

2123513 ONTARIO INC. O/A WAY2SAVE FINANCIAL SERVICES

Requérant

- et -

LE SURINTENDANT DES SERVICES FINANCIERS

Intimé

DEVANT :

M. John M. Solursh
Président du Tribunal et président du comité

ONT COMPARU :

M. Jack Nasarzewski, courtier principal de 2123513 Ontario Inc. s/n Way2save Financial Services,
représentant le requérant

M. Robert Conway,
représentant l’intimé

DATE DE L’AUDIENCE :

Le 10 août 2009

MOTIFS DE LA DÉCISION

A. Contexte

La présente décision est rendue à la suite d'une audience tenue à la demande du requérant conformément aux paragraphes 21(3) et 39(5) de la *Loi de 2006 sur les maisons de courtage d'hypothèques, les prêteurs hypothécaires et les administrateurs d'hypothèques* (la « Loi »). Initialement, le requérant demandait au Tribunal d'examiner les avis d'intention délivrés par le surintendant des services financiers (le « surintendant ») qui proposaient de révoquer un permis de maison de courtage d'hypothèques ainsi qu'une ordonnance provisoire en date du 17 février 2009, établie en vertu du paragraphe 19(3) de la *Loi* et visant à suspendre immédiatement ledit permis de maison de courtage d'hypothèques. Le surintendant a pris ces mesures en raison des circonstances entourant l'omission par le requérant de souscrire et maintenir une assurance-responsabilité civile professionnelle, comme l'exige l'article 42 du Règlement de l'Ontario 188/08, pris en application de la *Loi*. Le 4 juin 2009, le requérant a déposé une demande de remise du permis de maison de courtage d'hypothèques en question, qui a été acceptée par le surintendant. En conséquence, l'audience s'est déroulée uniquement sur la question de la pénalité administrative monétaire de 1 000 \$ proposée par le surintendant.

B. Retrait d'une demande d'audience

Le vendredi 7 août, en fin d'après-midi, M. Nasarzewski a envoyé au nom du requérant un courriel à l'intention du surintendant donnant la confirmation suivante : « Je ne prévois contester aucun des éléments de preuve produits par la CSFO ». Le courriel fournissait par ailleurs les précisions suivantes : « j'estime que ma présence à l'audience n'en changera pas l'issue. Veuillez informer le président de ma décision. Si, malgré cela, ma présence est exigée [je] peux me rendre disponible pour l'audience. » M. Conway a transmis une copie de ce courriel après 16 h le 7 août 2009 dans un courriel adressé à la greffière où il déclarait comprendre que M. Nasarzewski confirmait ne plus s'opposer à l'avis d'intention d'imposer une pénalité administrative monétaire.

À juste titre, la greffière n'était pas convaincue que le courriel adressé par M. Nasarzewski à M. Conway constituait un retrait de la demande d'audience, ni que le courriel indiquait de manière suffisamment claire que M. Nasarzewski était disposé à accepter l'imposition de la pénalité administrative monétaire sans que soit exigé du surintendant qu'il produise une preuve convaincante à l'appui de sa position et sans examen subséquent par le Tribunal. En conséquence, l'audience a suivi son cours.

M. Conway a demandé à contribuer aux présents motifs relativement à la procédure qui devrait être suivie à l'avenir dans les cas où d'autres requérants ayant demandé la tenue d'une audience pour s'opposer à un avis d'intention visant l'imposition d'une pénalité administrative monétaire

en vertu de la *Loi* désiraient retirer leur demande et accepter le montant de la pénalité administrative monétaire indiqué dans l'avis d'intention du surintendant. J'ai expliqué à M. Conway que la procédure qu'il conviendrait de suivre à l'avenir serait que la demande du requérant soit envoyée directement par le requérant au Tribunal ou soit transmise par le surintendant au Tribunal à la demande du requérant. Quoiqu'il en soit, dans un cas comme dans l'autre, la demande devrait exposer clairement que le requérant retire la demande d'audience visant à s'opposer à l'avis d'intention du surintendant et qu'il est disposé à accepter la pénalité administrative monétaire proposée.

C. L'assurance du CIO ne suffit pas

M. Nasarzewski a confirmé à l'audience que le requérant acceptait les « déclarations anticipées » des témoins proposés du surintendant telles qu'elles ont été déposées devant le Tribunal. Il a également confirmé que le requérant acceptait la pénalité administrative monétaire de 1 000 \$ et qu'il était disposé à retirer la demande d'audience. En conséquence, les présents motifs sont publiés essentiellement pour confirmer l'ordonnance rendue par le Tribunal sur consentement des parties et pour orienter les demandes qui seront présentées à l'avenir au Tribunal relativement à des faits similaires.

L'avis d'intention indiquait que M. Nasarzewski était employé par le requérant, où il agissait à titre de courtier ou d'agent immobilier. L'avis mentionnait également que la demande de permis de maison de courtage d'hypothèques avait été présentée par le requérant et désignait M. Nasarzewski comme courtier principal dans le contexte de ce permis. Le requérant a coché la case de la demande indiquant qu'il avait compris son obligation, en application de la *Loi*, d'avoir une assurance erreurs et omissions (« assurance erreurs et omissions ») en place au 1^{er} juillet 2008. Un permis de maison de courtage d'hypothèques a ultérieurement été délivré au requérant. C'est ce permis qui était visé par la procédure de révocation et par l'ordonnance provisoire suspendant le permis, qui devaient initialement être examinées en vertu de la demande d'audience par le Tribunal.

Le requérant n'a jamais souscrit l'assurance exigée. En conséquence, le surintendant a publié les avis d'intention et l'ordonnance provisoire susmentionnés.

M. Nasarzewski a reconnu à l'audience que la seule assurance erreurs et omissions avait eu après le 1^{er} juillet 2008 était l'assurance se rapportant à ses activités de courtage immobilier obtenue par l'entremise du Conseil ontarien de l'immobilier (« CIO »). Il a également reconnu avoir étudié les décisions rendues par le Tribunal en 2009 et incluses au recueil des textes faisant autorité qui lui avait été remis par le surintendant et déposé devant le Tribunal. Il a confirmé que, après avoir examiné ces décisions, il comprenait que, comme l'indiquaient des communications émises antérieurement par le surintendant, l'assurance erreurs et omissions souscrite par l'entremise du CIO ne s'appliquait à l'évidence qu'aux opérations assujetties à la *Loi de 2002 sur le courtage commercial et immobilier* et, plus précisément, ne couvrait pas les services

hypothécaires. Le requérant n'avait donc pas en place l'assurance erreurs et omissions applicable aux activités de courtage immobilier exigée par la *Loi* (et la réglementation s'y rattachant). Au vu des décisions rendues dans ces affaires, M. Nasarzewski a décidé au nom du requérant d'accepter en la considérant appropriée l'imposition par le surintendant de la pénalité administrative monétaire proposée de 1 000 \$ relativement à l'omission d'obtenir l'assurance erreurs et omissions exigée.

Le site Web du Tribunal donne accès aux décisions du Tribunal concernant le montant de la pénalité administrative monétaire dans les cas où une maison de courtage d'hypothèques était seulement protégée par une assurance relevant de la police du CIO au lieu d'avoir l'assurance erreurs et omissions exigée en vertu de la *Loi*. Comme cela est remarqué dans ces décisions, dans tous les cas de non-conformité initiale avec l'exigence liée à l'assurance erreurs et omissions applicable aux titulaires d'un permis en vertu de la *Loi*, le surintendant proposait d'imposer une pénalité administrative monétaire de 1 000 \$. Ces décisions indiquent également que le montant approprié de la pénalité dépend des circonstances de chaque affaire. Comme le fait remarquer l'arrêt rendu par le Tribunal dans l'affaire *Douglas Wong c. Le surintendant des services financiers* (décision du TSF n° M0375-2009-1) :

Les arguments en faveur d'une pénalité uniforme pour toutes les transgressions sont peut-être pertinents lorsqu'ils s'appliquent à des pénalités imposées par le surintendant en première instance. Toutefois, le Tribunal n'agit pas dans le cadre des mêmes contraintes pratiques et il n'est donc pas, et ne devrait pas être, lié par les mêmes facteurs lorsqu'il est appelé à examiner une pénalité uniforme imposée par le surintendant. Le Tribunal a la possibilité de tenir une audience orale, de faire procéder à un contre-interrogatoire et d'entendre des plaidoiries à un niveau qui n'est pas possible, pour des raisons pratiques, lorsque la pénalité est évaluée à l'origine. Une personne ou une entité qui demande que le Tribunal examine une pénalité administrative monétaire exigée permet que tous les aspects de la propriété de la pénalité soient examinés et doit accepter le risque que la pénalité soit augmentée, tout en gardant l'espoir qu'elle soit réduite ou annulée : voir la décision *Millenium Mortgage Corporations c. Le surintendant des services financiers*, Décision du TSF n° M0365-2009-1, 11 mai 2009. Soulignons en passant que nous ne voyons aucune raison pour laquelle le surintendant ne pourrait pas considérer comme acceptable, après les témoignages à l'audience, de plaider pour obtenir une augmentation de la pénalité imposée à l'origine, ou de consentir à sa réduction.

Cet arrêt du Tribunal relève également que, pour déterminer le montant d'une pénalité administrative monétaire, le Tribunal doit, comme le surintendant, se fonder sur les critères établis dans le Règl. de l'Ont. 192/08, *Pénalités administratives*, pris en application de la *Loi*. L'article 3 de ce règlement est formulé comme suit :

3. Lorsqu'il fixe le montant d'une pénalité administrative à imposer en vertu de l'article 39 de la *Loi* à une fin prévue à l'article 38 de la *Loi*, le surintendant ne tient compte que des critères suivants :

1. Le degré d'intention, d'insouciance ou de négligence que manifeste la contravention ou l'inobservation.
2. L'étendue du préjudice ou du préjudice potentiel causé à des tiers par la contravention ou l'inobservation.
3. La mesure dans laquelle la personne ou l'entité a tenté d'atténuer les pertes ou de prendre d'autres mesures correctives.
4. La mesure dans laquelle la personne ou l'entité a tiré ou s'attendait raisonnablement à tirer, directement ou indirectement, des avantages économiques de la contravention ou de l'inobservation.
5. 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, de la part de la personne ou de l'entité au cours des cinq années précédentes.

D. Ordonnance

J'enjoins par la présente ordonnance au surintendant de donner suite à son intention d'imposer au requérant une pénalité administrative monétaire d'un montant de 1 000 \$.

FAIT dans la ville de Toronto, le 17 août 2009.

« John M. Solursh »

John M. Solursh
Président du Tribunal et président du comité