

**Dossier du TSF n° M0407-2009**  
**Décision n° M0407-2009-2**

**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 15, 18 et 23, et du règlement intitulé *Mortgage Brokers and Agents Licensing Regulation*, DORS 409/07 (le « *Règlement* »), en particulier l’article 10;

**ET DANS L’AFFAIRE DE** Mme Janet Pereira;

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

**ENTRE :**

**JANET PEREIRA**

Requérante

- et -

**LE SURINTENDANT DES SERVICES FINANCIERS**

Intimé

**DEVANT :**

M. Colin McNairn  
Président du comité et membre du Tribunal

M. Paul Litner  
Membre du Tribunal et du comité

M. David Short  
Membre du Tribunal et du comité

## **ONT COMPARU :**

Mme Paula Seymour, avocate de la requérante,  
Mme Janet Pereira

M. Robert Conway, avocat de l'intimé,  
le surintendant des services financiers

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

Phase orale de l'audience tenue le 14 août 2009, suivie  
de la phase écrite qui s'est conclue le 24 septembre 2009

## **MOTIFS DE LA DÉCISION**

### **A. Contexte**

Le 25 juin 2008, la requérante, Mme Janet Pereira (« Mme Pereira »), a présenté une demande au surintendant des services financiers (le « surintendant »), conformément à la *Loi de 2006 sur les maisons de courtage d'hypothèques, les prêteurs hypothécaires et les administrateurs d'hypothèques* (la « Loi »), en vue d'obtenir un permis d'agente en hypothèques. Avant le 1<sup>er</sup> juillet 2008, date d'entrée en vigueur de la *Loi*, les agents en hypothèques n'étaient pas tenus de détenir un permis en Ontario, mais ils pouvaient présenter une demande de permis avant cette date.

En réponse à une question posée dans la demande de permis, à savoir si l'auteur de la demande avait jamais plaidé coupable ou été reconnu coupable d'une infraction, Mme Pereira a répondu avoir plaidé coupable à une accusation de fraude envers son ancien conjoint de fait.

Mme Pereira a indiqué dans la demande vouloir travailler pour la société Mortgage Alliance Company of Canada Inc. (« MACC »). M. John Gabriel était et demeure le courtier principal de cette maison de courtage d'hypothèques. En fait, Mme Pereira travaillait pour MACC en qualité d'agente en hypothèques depuis 2007. Avant cela, elle avait travaillé comme agente en hypothèques pour d'autres employeurs depuis 1988.

Le 28 juin 2008, un représentant de l'Unité de la conformité en matière de permis de la Commission des services financiers de l'Ontario (« CSFO »), l'organisme gouvernemental dirigé par le surintendant, a demandé par courriel à Mme Pereira de fournir des renseignements complémentaires sur les accusations auxquelles elle avait plaidé coupable. Elle a transmis l'information demandée le jour même de la demande, en indiquant notamment que le prononcé de sa peine avait été repoussé au 18 août [en fait, le prononcé de la peine a été reporté une nouvelle fois et a finalement eu lieu

le 18 septembre 2008]. Elle demandait par ailleurs à être avertie si la CSFO nécessitait d'autres détails, mais elle n'a reçu aucune demande dans ce sens.

Un permis d'agente en hypothèques portant la date d'expiration du 31 mars 2010 a été délivré à Mme Pereira, sans aucune restriction, le 9 juillet 2008. Mme Shonna Neil, chef de la délivrance des permis à la CSFO a déclaré que même si la demande avait été sélectionnée pour un examen complémentaire, un permis avait été délivré du fait que Mme Pereira avait déjà travaillé dans le secteur des maisons de courtage d'hypothèques, que son courtier principal soutenait sa demande et que l'on avait jugé pertinent d'attendre le prononcé de la peine relative aux accusations portées à son encontre pour étudier l'aptitude de Mme Pereira à être titulaire d'un permis. Au moment de la délivrance du permis, la CSFO n'a pas informé Mme Pereira que son aptitude à être titulaire d'un permis allait être examinée plus avant.

En fait, la CSFO n'a pas donné suite à cette question, qui, comme l'a reconnu Mme Neil, a échappé à son attention. En décembre 2008, la CSFO a pris connaissance d'un article de journal concernant les accusations portées contre Mme Pereira, mais n'a rien fait à cette époque pour réexaminer son statut de titulaire d'un permis, si ce n'est de prendre note de l'affaire pour examen dans la perspective du renouvellement du permis en mars 2010.

À la lumière d'une plainte déposée devant la CSFO en janvier 2009, le dossier a été rouvert. Le plaignant a fourni à la CSFO deux séries de transcriptions, dont des copies ont été déposées en preuve à l'audience de la présente affaire. Une série de transcription se rapportait à une procédure du 2 octobre 2007 devant le juge D. M. Stone de la Cour de justice de l'Ontario, où Mme Pereira a été déclarée, sur le fondement d'un exposé conjoint des faits et à la suite d'un plaidoyer de culpabilité, coupable de fraude de plus de 5 000 \$ et de production d'un document contrefait, en contravention des alinéas 380(1)a) et 368(1)b) du *Code criminel*, L.R. 1985, c. C-46. La deuxième série de transcriptions concernait une procédure du 18 septembre 2008, présidée par le même juge, à l'issue de laquelle les peines suivantes ont été imposées à Mme Pereira à l'égard des déclarations de culpabilité antérieures : une peine privative de liberté avec sursis de douze mois à purger dans la communauté (couramment appelée peine de « détention à domicile ») suivie d'une période de probation de douze mois et une ordonnance de restitution à part entière d'un montant de 59 904 \$. Ces peines étaient essentiellement conformes aux observations conjointes du procureur de la Couronne et de l'avocat de Mme Pereira.

À la réception de la plainte, la CSFO a examiné les transcriptions et les autres renseignements figurant dans ses dossiers et a en temps voulu désigné un enquêteur qui a rencontré Mme Pereira et fait son rapport. Comme suite à ce dernier, le surintendant a publié un avis d'intention daté du 8 avril 2009 de suspendre et de modifier le permis d'agente en hypothèques de Mme Pereira « afin de protéger l'intérêt public et de préserver la confiance du public en la réglementation applicable aux courtiers et agents en hypothèques ». La suspension proposée devait se terminer le 17 septembre 2009, ce qui aurait correspondu à la période que Mme Pereira devait encore purger de sa

condamnation avec sursis. La modification proposée du permis prévoyait l'imposition à Mme Pereira de conditions d'encadrement dans son rôle d'agente en hypothèques, qui devaient entrer en vigueur au terme de la suspension proposée du permis et être maintenues pendant deux ans. Au cours de la phase écrite de l'audience, le surintendant a modifié les conditions proposées, en soutenant qu'elles devaient demeurer en effet pendant douze mois et être formulées comme suit :

- Mme Pereira achèvera avec succès, dans les six mois suivant l'ajout de ces conditions à son permis, un cours de déontologie sur les opérations immobilières et hypothécaires approuvé par le surintendant;
- Mme Pereira ne travaillera à titre d'agente en hypothèques que dans la mesure où son travail sera revu par un courtier désigné, tel que décrit ci-dessous.
- Le terme « courtier désigné » signifie un courtier en hypothèques titulaire d'un permis et employé par MACC, approuvé par le surintendant pour les besoins de l'encadrement en qualité de courtier en hypothèques du travail de Mme Pereira selon les termes de la présente ordonnance.
- Mme Pereira prendra les dispositions nécessaires pour qu'un courtier désigné transmette au surintendant un engagement signé selon lequel il s'acquittera des tâches suivantes pendant douze mois après l'ajout de ces conditions (la « période d'encadrement ») :
  - (i) passer en revue toutes les demandes d'hypothèques et les pièces justificatives (par exemple, les états des revenus et des dépenses, la vérification des gains) avant que Mme Pereira ne les transmette aux prêteurs ou investisseurs potentiels, pour s'assurer que les demandes et les autres documents sont exacts;
  - (ii) cosigner toutes les demandes d'hypothèques préparées et présentées par Mme Pereira;
  - (iii) Mme Pereira prendra également des dispositions pour qu'un courtier désigné remplaçant transmette au surintendant un engagement signé selon lequel il s'acquittera des tâches du courtier désigné lorsque ce dernier n'est pas disponible en raison de vacances ou de congés de maladie.
- Le courtier principal de Mme Pereira à MACC signera un engagement selon lequel il s'acquittera des tâches suivantes :
  - (i) veiller à ce que le courtier désigné et son remplaçant s'acquittent de leur engagement d'encadrer le travail de Mme Pereira;

- (ii) rendre compte par écrit au surintendant à la fin des tranches de six et douze mois de la période d'encadrement que les activités auxquelles se rattachent les demandes d'hypothèques et les pièces justificatives au cours de ces périodes de six mois étaient conformes à la législation et aux bonnes pratiques d'affaires.
- Mme Pereira fera pendant la période d'encadrement le courtage d'hypothèques ou effectuera des opérations hypothécaires pour MACC exclusivement, et elle ne transférera pas son permis à une autre maison de courtage d'hypothèques sans l'approbation préalable du surintendant.
- Mme Pereira informera immédiatement par écrit le surintendant si elle est accusée ou déclarée coupable d'une quelconque infraction à toute loi fédérale ou provinciale ou à la législation de tout autre pays alors qu'elle est titulaire d'un permis d'agente en hypothèques en Ontario.
- Mme Pereira respectera les conditions de l'ordonnance de probation qui lui ont été imposées par la Cour de justice de l'Ontario en raison de sa déclaration de culpabilité du 2 octobre 2007.

Le paragraphe 15(1) de la *Loi* prévoit que le surintendant peut modifier un permis à tout moment. Le paragraphe 18(1) de la *Loi* prévoit que :

Le surintendant peut, par ordonnance, suspendre un permis :

...

- b) soit s'il a des motifs raisonnables de croire que son titulaire n'est plus apte à [être titulaire d'un permis] compte tenu des circonstances éventuelles prescrites pour l'application du paragraphe 14 (1) ... et des autres questions qu'il estime appropriées;

...

L'article 10 du Règlement de l'Ontario 409/07, *Mortgage Brokers and Agents Licensing Regulation*, (le « Règlement ») prescrit certaines circonstances pour l'application du paragraphe 14(1) de la *Loi* :

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

1. si la conduite passée de la personne offre des motifs raisonnables de croire qu'elle ne fera pas le courtage d'hypothèques conformément à la loi ni avec intégrité et honnêteté.

...

Pour modifier ou suspendre un permis, le surintendant doit d'abord signifier au titulaire du permis un avis d'intention de modifier ou suspendre le permis et informant le titulaire de son droit de demander une audience devant ce tribunal relativement à la proposition. Mme Pereira a exercé ce droit, pour ce qui a trait à l'avis d'intention dans cette affaire, en déposant une demande d'audience datée du 23 avril 2009. À l'audience, l'avocat du surintendant a demandé une suspension de deux à trois mois du permis au lieu de la période se terminant le 17 septembre 2009, cette date étant imminente à la date de l'audience.

La conduite passée de Mme Pereira sur laquelle le surintendant se fonde dans cette affaire pour demander une suspension du permis est la conduite qui a mené à la déclaration de culpabilité de Mme Pereira le 2 octobre 2007 pour des accusations de fraude de plus de 5 000 \$ et de production d'un document contrefait, et à la peine connexe prononcée à son encontre le 18 septembre 2008. Cette conduite est décrite dans la transcription de l'audience du 2 octobre 2007, à laquelle Mme Pereira a été déclarée coupable, et a été commentée plus en détail par Mme Pereira dans son témoignage devant le Tribunal. La conduite en question est résumée ci-dessous.

Mme Pereira et M. Harry Ogieva (« M. Ogieva ») ont commencé à vivre en union de fait vers 1990 ou 1991. En octobre 1994, ils ont acheté ensemble une maison à Pickering, le titre de propriété étant établi aux noms d'Ogieva et, au lieu de Mme Pereira – qui avait une mauvaise cote de crédit –, de Mme Shirley Bailey (« Mme Bailey »), la sœur de Mme Pereira. Mme Pereira et M. Ogieva ont vendu cette maison en mars 1999 et en ont acheté une autre plus grande à Ajax. Le titre de cette deuxième maison a été établi aux noms d'Ogieva, à 30 p. 100, et de Bailey, à 70 p. 100, même si M. Ogieva a plus tard affirmé en être propriétaire à 50 p. 100.

Les relations entre Mme Pereira et M. Ogieva ont été marquées par des conflits conjugaux graves. Mme Pereira a déclaré dans son témoignage que M. Ogieva :

- lui avait menti sur son âge, ses études et sa capacité à gagner sa vie;
- avait accepté de payer une partie de leurs dépenses domestiques, mais ne s'était pas exécuté;
- n'avait pas apporter son aide relativement aux enfants nés de son union avec Mme Pereira;
- était violent et avait un comportement ergoteur.

Le couple a fini par se séparer. Mme Pereira a continué de vivre dans la maison d'Ajax avec ses enfants, même si M. Ogieva ne versait aucune pension alimentaire. Quelque temps après cela, en septembre 2003, M. Ogieva a été accusé de voies de fait contre Mme Pereira. Après avoir été déclaré coupable, M. Ogieva a été lié pendant un certain temps par une ordonnance lui interdisant de fréquenter Mme Pereira. Cette dernière a déclaré que, avant l'agression, M. Ogieva savait qu'elle voulait vendre la maison d'Ajax

et avait convenu qu'aucune part du produit de la vente ne lui serait due. Alors que M. Ogieva était sur le point de signer l'acte de vente de la maison d'Ajax, Mme Pereira a fait une offre en vue de l'achat d'une autre maison et a versé à cette occasion un dépôt de 30 000 \$, avec l'intention de payer cette maison à partir du produit de la vente de la maison d'Ajax.

Toutefois, tout accord passé avec M. Ogieva concernant le produit de cette vente a déraillé après l'accusation de voies de fait et la déclaration de culpabilité s'y rattachant. Dans l'impossibilité de joindre M. Ogieva, Mme Pereira a en désespoir de cause décidé de conclure la vente de la maison d'Ajax, le 29 avril 2004 et a demandé à son beau-frère de signer un document de transfert (conjointement à Mme Bailey) en se faisant passer pour M. Ogieva et en imitant la signature de ce dernier sur le document. Le produit net de la vente de la maison d'Ajax a été affecté par Mme Pereira au coût d'achat de l'autre maison pour laquelle elle avait fait une offre. C'est l'acquéreur innocent de la maison d'Ajax qui a ultérieurement, en janvier 2009, déposé devant la CSFO la plainte menant à la réouverture du dossier de délivrance du permis de Mme Pereira et, en temps voulu, à la délivrance de l'avis d'intention en l'espèce.

Pendant la période des Fêtes de 2004, M. Ogieva a découvert que la maison d'Ajax avait été vendue sans son consentement et a informé la police des circonstances de l'affaire. Cela a mené aux accusations de fraude de plus de 5 000 \$ et de production d'un document contrefait contre Mme Pereira. En prononçant la peine relative à ces accusations, la cour a fait les remarques suivantes :

- habituellement, lorsqu'une personne est déclarée coupable de fraude relative à un titre de propriété, la cour lui impose une période de détention – qui n'est généralement pas courte – à purger en prison;
- le principe de dissuasion générale est appliqué pour la détermination de la peine dans presque tous les cas d'auto-redressement, car il est nécessaire de tenter de convaincre les gens de recourir aux moyens légaux à leur disposition;
- l'affaire devant la cour comportait un filet complexe de tromperies auquel étaient mêlées plusieurs parties complices et qui exposait à des risques l'acheteur de la maison d'Ajax ainsi que l'avocat qui s'était chargé de la vente, ce qui renforçait encore la nécessité d'appliquer le principe de dissuasion générale;
- la dissuasion spécifique, où la cour cherche à avoir un effet dissuasif sur la personne qui comparaît devant elle et à faciliter sa réinsertion dans la société, n'était pas vraiment en jeu dans l'affaire que la cour devait trancher, car il était très improbable que Mme Pereira, compte tenu de son âge et de ses antécédents, commette une nouvelle infraction de même nature, et ce, même si elle avait par son poste plus d'occasions que la plupart des gens de commettre une fraude relative à une hypothèque ou à un titre de propriété.

La cour a également relevé que l'ordonnance de restitution à part entière rendue à l'encontre de Mme Pereira en faveur de M. Ogieva était importante aux fins de dissuasion générale. Cette ordonnance, d'un montant de 59 904 \$, soit 30 p. 100 du produit net de la vente de la maison d'Ajax, a été exécutée au-delà des exigences en juillet 2009 par le versement à M. Ogieva de la somme de 63 416 \$ par Mme Pereira, qui a pour ce faire contracté une hypothèque grevant sa nouvelle maison.

Mme Pereira a exprimé à la cour pénale et à ce tribunal des remords à l'égard de sa conduite dans la vente de la maison d'Ajax. Elle a également présenté au Tribunal plusieurs lettres de remerciement de clients et a dans son témoignage devant le Tribunal mis l'accent sur les difficultés financières auxquelles elle serait confrontée si son permis d'agente en hypothèques était suspendu et modifié tel que le proposait le surintendant.

Avec le consentement du surintendant, le Tribunal a reçu une preuve par affidavit de M. John Gabriel, courtier principal de MACC, l'employeur actuel de Mme Pereira, ainsi que des observations écrites complémentaires découlant de cet affidavit et déposées devant le Tribunal après la phase orale de l'audience en l'espèce. M. Gabriel n'était pas disponible pour venir témoigner à la phase orale de l'audience. Dans son affidavit, il a confirmé sous serment la réussite de Mme Pereira à son poste d'agente en hypothèques pour MACC, l'absence de plaintes quelles qu'elles soient concernant le travail de la requérante et sa conviction quant au fait que certaines conditions proposées par le surintendant au maintien du permis seraient difficiles ou impossibles à remplir. En conséquence, le surintendant a présenté des modifications à ces conditions, qui sont prises en compte dans les conditions proposées au maintien du permis décrites ci-avant dans les présents motifs de la décision.

## **B. Question**

La question à trancher par le Tribunal en l'espèce est la suivante : la conduite passée de Mme Pereira qui a mené à sa déclaration de culpabilité et au prononcé de sa peine pour fraude relative à un titre de propriété justifie-t-elle la suspension de son permis d'agente en hypothèques et l'imposition ultérieure de conditions à son permis, tel que le propose le surintendant?

## **C. Analyse**

Le paragraphe 21(4) de la *Loi* stipule que, après une audience sur la proposition du surintendant, comme celle tenue par le Tribunal dans cette affaire :

Le Tribunal peut ordonner au surintendant de donner suite à son intention, avec ou sans modification, ou substituer son opinion à la sienne et il peut imposer les conditions qu'il estime appropriées dans les circonstances.

Cette disposition autorise le Tribunal, dans l'affaire dont il a été saisi, à enjoindre au surintendant de rendre toute décision que le surintendant aurait pu rendre, initialement par avis d'intention, aux termes de la *Loi*.

Le Tribunal a indiqué clairement, dans un grand nombre de ses décisions, que l'audience tenue devant lui, en vertu de la *Loi*, concernant une proposition de délivrance de permis par le surintendant est une audience *de novo*. En conséquence, le Tribunal doit prendre indépendamment sa propre décision, en tenant compte de la preuve dont il dispose, relativement à la pertinence de l'imposition de sanctions réglementaires au titulaire d'un permis ou à l'auteur d'une demande de permis et à la nature de ces sanctions, le cas échéant. En prenant cette décision, le Tribunal n'a pas à faire preuve de réserve à l'endroit de l'opinion du surintendant.

Les deux sanctions réglementaires proposées par le surintendant en l'espèce sont la suspension du permis d'agente en hypothèques de Mme Pereira et l'imposition de conditions à ce permis, qui entreraient en vigueur une fois la suspension parvenue à son terme.

### *1. Suspension du permis*

L'avocat du surintendant a adopté devant le Tribunal la position selon laquelle le permis de Mme Pereira devait être suspendu, pendant deux à trois mois, en se fondant principalement sur le fait que l'imposition d'une telle peine, dans les circonstances, aiderait à préserver l'intégrité du processus réglementaire et aurait un effet dissuasif général, dissuadant d'autres intervenants du secteur des maisons de courtage d'hypothèques de commettre des actes frauduleux.

Toutefois, la suspension d'un permis d'agent en hypothèques doit se fonder sur l'un des motifs justifiant une suspension établis dans la *Loi* et le Règlement. Le seul motif qui pourrait s'appliquer en l'espèce est le fait qu'il y a raison de penser que la titulaire du permis n'est plus apte à l'être, compte tenu de la conduite passée qui offre des motifs raisonnables de croire qu'elle n'exercera pas ses activités conformément à la loi ni avec intégrité et honnêteté, et compte tenu d'autres questions jugées pertinentes (voir l'alinéa 18(1)b) de la *Loi*, interprété en conjonction avec le paragraphe 1 de l'article 10 du Règlement). Le surintendant n'a pas fait valoir qu'il existait « d'autres questions » montrant que Mme Pereira n'était pas apte à être titulaire d'un permis d'agente en hypothèques.

Toute suspension en l'espèce peut uniquement être fondée sur l'existence d'un motif raisonnable de croire que Mme Pereira n'est plus apte à être titulaire d'un permis d'agente en hypothèques, compte tenu des facteurs pertinents pour une telle décision en vertu de la *Loi* et du Règlement. Même si l'effet dissuasif général était une considération importante pour la détermination de la peine à imposer à Mme Pereira après sa condamnation au criminel, la *Loi* et le Règlement ne permettent aucunement d'appliquer ce critère pour décider s'il convient de suspendre un permis. Un tel critère pourrait avoir

de l'importance dans l'établissement de la durée d'une suspension par ailleurs soutenable en vertu de la *Loi* et du Règlement, mais nous n'avons pas à nous pencher sur ce point compte tenu de notre décision en l'espèce.

Le fondement d'inaptitude pouvant justifier la suspension d'un permis que l'on doit étudier en l'espèce est identique au fondement d'inaptitude permettant de justifier le refus de délivrer un permis, le refus de renouveler un permis et la révocation d'un permis (comme le montre une comparaison de l'alinéa 18(1)b) de la *Loi* avec les paragraphes 14(1), 16(4) et 19(1) de la *Loi*).

Le Tribunal a indiqué dans son arrêt *Henderson c. Le surintendant des services financiers* (décision du TSF n° M0319-2008-1) que, au moment d'appliquer les dispositions de la *Loi* concernant la délivrance de permis, que le Règlement vient compléter, il faut se notamment rappeler que la *Loi* sert à protéger l'intérêt public (p. 8). Toutefois, cela ne signifie pas que l'intérêt public dans la dissuasion générale ou le maintien de l'intégrité du processus réglementaire puisse être le fondement du refus de délivrer un permis, comme dans l'affaire *Henderson*, ou d'une suspension de permis, comme dans la présente affaire, annulant le besoin d'une évaluation de l'aptitude d'une personne à être titulaire d'un permis, tel que cela est prévu par la *Loi* et le Règlement.

L'arrêt *Henderson* donne une orientation utile pour évaluer l'aptitude en établissant une liste non exhaustive de points à prendre en compte pour déterminer si la conduite passée justifie le refus d'un permis en raison de l'inaptitude de la personne à en être titulaire (p. 9). Nous avons donc étudié ces circonstances à la lumière des faits en l'espèce.

*i) le temps qui s'est écoulé depuis que la faute a été commise*

La conduite passée de Mme Pereira qui pourrait remettre en question son aptitude à être titulaire d'un permis a eu lieu en avril 2004, soit il y a environ cinq ans et demi.

*ii) la nature prolongée et répétitive de la faute*

La conduite passée de Mme Pereira s'est produite dans le contexte d'une seule opération, la vente de sa maison d'Ajax, et ne s'est pas répétée.

*iii) la nature consciente ou inconsciente de la faute*

Il ne fait pas de doute que la conduite de Mme Pereira était de nature consciente.

*iv) la mesure dans laquelle la conduite peut être invoquée pour remettre en question l'intégrité, l'honnêteté ou la nature respectueuse des lois de la personne*

La conduite de Mme Pereira remet dans une certaine mesure en question son honnêteté et sa nature respectueuse des lois. Toutefois, cette conduite s'est traduite par un acte unique et s'est produite dans des circonstances laissant penser qu'elle ne devrait pas être interprétée comme un défaut de caractère général et dénoter la propension à agir

malhonnêtement ou sans tenir compte du droit. Ces circonstances spéciales sont aussi évoquées à l’alinéa viii) ci-après.

*v) la proximité du contexte dans lequel la faute a été commise et du contexte dans lequel la personne mènerait ses activités d’agent en hypothèques*

La conduite de Mme Pereira concernait une opération immobilière, et les activités d’une agente en hypothèques sont axées sur le financement et l’obtention d’un prêt garantis par un bien immeuble. Toutefois, l’élément dominant du contexte de la conduite de Mme Pereira était un différend conjugal avec son ancien conjoint de fait. Ce contexte n’est pas étroitement lié à celui dans lequel Mme Pereira travaille à titre d’agente en hypothèques.

*vi) l’équité de tout processus suivi pour tenir la personne responsable de sa conduite*

Mme Pereira n’a pas mis en doute l’équité du processus pénal qui a mené à sa condamnation et au prononcé de sa peine pour les accusations découlant de sa conduite. Elle a été représentée par un avocat au cours de ce processus. La transcription de la procédure judiciaire du 2 octobre 2007, déposée en preuve en l’espèce, révèle que Mme Pereira a reconnu devant la cour être consciente que, en plaidant coupable, elle admettait la véracité des accusations portées contre elle, renonçait à son droit à un procès et acceptait que la cour détermine la peine de manière définitive. Elle a également fait savoir à la cour que personne n’exerçait de pression sur elle pour qu’elle inscrive un plaidoyer de culpabilité.

*vii) le sérieux avec lequel la cour ou tout autre tribunal pénal a traité la conduite par rapport à la sévérité de la sanction imposée*

La cour a imposé à Mme Pereira les sanctions suivantes : une peine privative de liberté d’un an avec sursis, suivie d’une année de probation, et une ordonnance de restitution. La cour a clairement expliqué que la sévérité des peines était dans une large mesure motivée par la volonté de dissuader d’autres personnes d’agir de la même manière ou d’avoir recours à l’auto-redressement. Autrement dit, il y avait en jeu un facteur qui ne concernait pas la perception par la cour de la sanction méritée personnellement par Mme Pereira pour sa conduite. Cela signifie que nous pouvons en toute équité négliger la sévérité des sanctions imposées par la cour pour les fins qui nous occupent.

*viii) toute pression inhabituelle ou intense que subissait la personne au moment où elle a commis la faute, qui expliquerait la faute, mais qui est peu susceptible de se reproduire*

Il existe en l’espèce de solides éléments de preuve montrant que Mme Pereira avait subi des pressions inhabituelles et intenses ayant mené à sa conduite et à prendre en compte aux fins de l’affaire à trancher. Elle a déclaré qu’elle venait de sortir d’une relation très tendue avec M. Ogieva, son conjoint de fait, lequel avait fait preuve de cruauté mentale et physique à son égard et avait récemment été déclaré coupable de voies de fait contre elle.

Elle voulait absolument conclure la vente de sa maison d'Ajax du fait qu'elle nécessitait le produit net de la vente pour payer une autre maison qu'elle s'était engagée à acheter en versant un dépôt de 30 000 \$. Il n'y avait apparemment aucun espoir de convaincre M. Ogieva de céder son droit enregistré dans la maison, même en présentant des arguments raisonnables. Les pressions subies par Mme Pereira à cette époque étaient certainement inhabituelles et intenses et d'une nature telle qu'elles sont peu susceptibles de se reproduire.

Fait important, la cour pénale devant laquelle Mme Pereira avait comparu pour la détermination de sa peine avait indiqué qu'il était improbable que Mme Pereira, compte tenu de son âge et de ses antécédents, commette une nouvelle infraction de même nature, et ce, même si elle avait par son poste plus d'occasions que la plupart des gens de commettre une fraude relative à une hypothèque ou à un titre de propriété. Cette observation figure dans la transcription de la procédure d'imposition de la peine du 18 septembre 2008 relativement aux accusations portées contre Mme Pereira, qui a été déposée en preuve en l'espèce.

*ix) tout cycle prolongé et régulier de comportement rangé ou repentant de la personne depuis que la faute a été commise*

En ce qui concerne ses affaires personnelles, Mme Pereira a exécuté l'ordonnance de restitution rendue par la cour à son encontre et, dans sa vie professionnelle, a un dossier sans tache en qualité d'agente en hypothèques, tout cela depuis la conduite en question.

Après avoir étudié toutes ces circonstances, telles qu'elles sont indiquées dans l'arrêt *Henderson*, nous avons conclu que la conduite passée de Mme Pereira ne la rend pas inapte à être titulaire d'un permis d'agente en hypothèques. En conséquence, son permis ne devrait pas être suspendu.

## *2. L'imposition de conditions au permis*

La *Loi* ne précise pas de motifs particuliers pour l'imposition de conditions à un permis. Elle stipule simplement que le surintendant peut toujours modifier un permis (paragraphe 15(1)) et que, s'il le fait sans le consentement du titulaire du permis, il doit l'annoncer par un avis d'intention, en informant le titulaire de son droit à une audience devant le Tribunal (paragraphe 15(2) et article 21). Le titulaire du permis ne doit pas être inapte à détenir un permis sans restriction pour que des conditions soient imposées.

À notre avis, étant donné la conduite passée de Mme Pereira, il existe un risque de préjudice pour le public lié à l'exercice de ses fonctions d'agente en hypothèques, et ce risque peut être correctement réduit en imposant certaines conditions à son permis, sans restreindre indûment sa capacité à exercer ces fonctions. Nous avons donc décidé d'ordonner l'imposition d'une série de conditions à son permis, conformément à la proposition du surintendant dans ses observations complémentaires, avec quelques modifications. Dans l'arrêt *Gooding c. Le surintendant des services financiers* (décision

du TSF n° M0326-2008-1), le présent Tribunal a également ordonné au surintendant d'assortir un permis d'agent en hypothèques de conditions.

Le surintendant soutenait dans ses observations complémentaires que les conditions adjointes au permis devaient demeurer en vigueur pendant douze mois. Mme Pereira demandait dans ses observations complémentaires que l'imposition de conditions, le cas échéant, ne porte pas sur plus de six mois. Nous avons décidé que les conditions imposées au permis demeureraient en effet jusqu'au 17 septembre 2010, date à laquelle prendra fin la période de probation de Mme Pereira dans le cours normal du processus. Nous estimons qu'il s'agit là d'une durée appropriée pour ces conditions – près de douze mois – et que la date précise d'expiration du 17 septembre 2010 s'impose étant donné que l'une des conditions sera liée à l'ordonnance de probation de Mme Pereira, à savoir la condition voulant qu'elle se conforme aux termes de cette ordonnance.

Étant donné que le renouvellement du permis de Mme Pereira est prévu le 31 mars 2010, le surintendant pourra, en cas de renouvellement, supprimer les conditions, les maintenir dans leur libellé actuel jusqu'au 17 septembre 2010 ou en imposer de nouvelles ou d'une durée plus longue (article 16 de la *Loi*). Si le surintendant choisissait la dernière de ces trois options sans le consentement de Mme Pereira, il devrait l'annoncer par un avis d'intention et informer Mme Pereira de son droit à une nouvelle audience devant le Tribunal (paragraphe 16(7) et article 21 de la *Loi*).

#### **D. Ordonnance**

À la lumière des motifs exposés ci-avant, nous enjoignons par ordonnance au surintendant :

1. de ne pas donner suite à son intention de suspendre le permis d'agente en hypothèques de Janet Pereira (« Mme Pereira »);
2. de donner suite à son intention d'imposer des conditions au permis d'agente en hypothèques délivré à Mme Pereira, tout en modifiant les conditions proposées selon le libellé suivant :
  - a) Mme Pereira achèvera avec succès, dans les six mois suivant l'ajout de ces conditions à son permis, un cours de déontologie sur les opérations immobilières et hypothécaires approuvé par le surintendant.
  - b) Mme Pereira ne travaillera à titre d'agente en hypothèques que dans la mesure où son travail sera revu par un courtier désigné, tel que décrit ci-dessous;
  - c) Dans le contexte de ces conditions, le terme « courtier désigné » signifie un courtier en hypothèques titulaire d'un permis et employé par Mortgage Alliance Company of Canada Inc. (« MACC »), approuvé par le surintendant

pour les besoins de l'encadrement, en qualité de courtier en hypothèques, du travail de Mme Pereira comme le stipulent les présentes conditions;

- d) Mme Pereira prendra les dispositions nécessaires pour qu'un courtier désigné transmette au surintendant un engagement signé dans lequel il accepte de passer en revue et de cosigner toutes les demandes d'hypothèques préparées et présentées par Mme Pereira pendant la période allant de l'ajout des présentes conditions au permis de Mme Pereira jusqu'au 17 septembre 2010 (la « période d'encadrement ») :
- e) Mme Pereira prendra également des dispositions pour qu'un courtier désigné remplaçant transmette au surintendant un engagement signé dans lequel il s'engage à s'acquitter des tâches du courtier désigné lorsque ce dernier n'est pas disponible.
- f) Mme Pereira prendra aussi des dispositions pour que le courtier principal de MACC transmette au surintendant un engagement selon lequel il s'acquittera des tâches suivantes :
  - (i) veiller à ce que le courtier désigné et son remplaçant s'acquittent de leur engagement d'encadrer le travail de Mme Pereira;
  - (ii) rendre compte par écrit au surintendant à la fin du premier semestre de la période d'encadrement et à la fin de la période d'encadrement que les demandes d'hypothèques au cours de la période de six mois écoulée étaient conformes à la législation et aux bonnes pratiques d'affaires.
- g) Mme Pereira fera pendant la période d'encadrement le courtage d'hypothèques ou effectuera des opérations hypothécaires pour MACC exclusivement, et elle ne transférera pas son permis à une autre maison de courtage d'hypothèques sans l'approbation préalable du surintendant;
- h) Mme Pereira informera immédiatement par écrit le surintendant si elle est accusée ou déclarée coupable d'une quelconque infraction à toute loi fédérale ou provinciale ou à la législation de tout autre pays alors qu'elle est titulaire d'un permis d'agente en hypothèques en Ontario.
- i) Mme Pereira respectera les conditions de l'ordonnance de probation qui lui ont été imposées par la Cour de justice de l'Ontario en raison de sa déclaration de culpabilité du 2 octobre 2007.

**FAIT dans la ville de Toronto, le 16 octobre 2009.**

« Colin McNairn »

---

Colin McNairn  
Président du comité et membre du Tribunal

« Paul Litner »

---

Paul Litner  
Membre du Tribunal et du comité

« David Short »

---

David Short  
Membre du Tribunal et du comité