

**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, chap. 29 (la « Loi »), en particulier l’art. 21, et du Règl. de l’Ont. 409/07 dans sa version modifiée;

**ET DANS L’AFFAIRE** de M<sup>me</sup> Sonia Williams;

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

**ENTRE :**

**SONIA WILLIAMS**

Requérante

et

**LE SURINTENDANT DES SERVICES FINANCIERS**

Intimé

**DEVANT :**

M. Ralph Scane  
Membre du Tribunal et président du comité

M. Paul Litner  
Membre du Tribunal et membre du comité

M. Jeffrey Richardson  
Membre du Tribunal et membre du comité

**ONT COMPARU :**

M<sup>me</sup> Sonia Williams, requérante  
M. Joe Nemet, pour le surintendant des services financiers (le « surintendant »)

**DATE DE L’AUDIENCE :** Le 26 juin 2009

## MOTIFS DE LA DÉCISION

Le 20 juin 2008, le surintendant a reçu en application de la Loi une demande de permis visant à autoriser M<sup>me</sup> Sonia Williams à travailler comme agente en hypothèques chez Mortgage Alliance Company of Canada Inc. (« Mortgage Alliance »). La demande a été préparée et présentée électroniquement. Un permis a été délivré à M<sup>me</sup> Williams le 17 juillet 2008 conformément à la demande.

Les permis d'agent en hypothèques sont délivrés conformément au paragraphe 14 (1) de la Loi. Ce paragraphe est libellé comme suit :

14. (1) Le surintendant délivre un permis à l'auteur de la demande qui satisfait aux exigences prescrites à l'égard du permis, à moins qu'il n'ait des motifs raisonnables de croire que l'auteur n'est pas apte à en être titulaire compte tenu des circonstances prescrites et des autres questions qu'il estime appropriées.

Les « exigences prescrites » figurent au Règl. de l'Ont. 409/07, dans sa version modifiée par le Règl. de l'Ont. 23/08 (ces deux règlements pris en application de la Loi sont appelés collectivement « Règlement » ci-après). Le Règlement porte sur la délivrance des permis de courtier en hypothèques et d'agent en hypothèques. Une des exigences applicables aux agents en hypothèques est énoncée comme suit au paragraphe 5 (1) du Règlement :

5. (1) Un permis d'agent en hypothèques peut être délivré en vertu du paragraphe 14 (1) de la Loi au particulier qui satisfait aux exigences suivantes :

.....

5. Le particulier a terminé avec succès un programme approuvé de formation d'agent en hypothèques dans les deux ans qui précèdent sa demande de permis.

Incontestablement, la requérante n'avait pas satisfait à cette exigence de formation au moment de sa demande et ne s'y est pas conformée depuis. Toutefois, au moment de la demande, le Règlement prévoyait des exemptions transitoires de cette exigence qui visaient certaines personnes ayant travaillé comme agents en hypothèques avant l'entrée en vigueur de la Loi le 1<sup>er</sup> juillet 2008. L'exemption qui fait principalement l'objet du litige dans la présente affaire figurait au paragraphe 15 (1) du Règlement tel qu'il existait à l'époque (en anglais seulement) :

15. (1) An individual who applies for a mortgage agent's licence before July 1, 2008 is exempted from the prescribed education requirements for an agent's licence,

(a) if, for a total of at least 24 of the 36 months before he or she applies for the licence, the individual was employed or authorized to deal in mortgages on behalf of a person who was registered under the *Mortgage Brokers Act*; and

- (b) if throughout the 24 months, the Superintendent had notice under that Act that the individual was so employed or authorized.

Dans la section de la formule de demande électronique que doit remplir l'agent qui demande le permis, la requérante a invoqué cette exemption en cliquant sur un bouton en regard de la déclaration suivante :

[Traduction non officielle] « Pendant au moins 24 des 36 mois qui précèdent la date d'aujourd'hui, j'étais employé(e) par une personne inscrite sous le régime de la *Loi sur les courtiers en hypothèques* ou j'étais autorisé(e) à faire le courtage d'hypothèques pour le compte de cette personne, et le surintendant avait connaissance de ce fait en vertu de cette loi. »

Par la suite, le surintendant a jugé que cette déclaration était fausse et que, par conséquent, la requérante ne devait pas être exemptée de l'exigence de formation. Or, il faut satisfaire à cette exigence pour obtenir un permis. Le 21 novembre 2008, le surintendant a envoyé à la requérante un avis d'intention concernant la révocation proposée du permis d'agent en hypothèques qui lui avait été délivré le 17 juillet 2008. Les motifs précisés étaient que la requérante n'avait pas la formation exigée, qu'elle avait fait une fausse déclaration ou fourni de faux renseignements dans sa demande et que le surintendant avait des motifs raisonnables de croire qu'elle ne ferait pas le courtage d'hypothèques ou n'effectuerait pas des opérations hypothécaires conformément à la loi ni avec intégrité et honnêteté.

La requérante a déclaré au Tribunal que lorsqu'elle avait envoyé la demande, elle croyait être admissible à l'exemption en question pour les raisons qui suivent.

À compter d'avril 2006 environ, elle a en quelque sorte collaboré avec M, qui était agent d'un courtier inscrit. Elle renvoyait à M des personnes qui cherchaient un prêt hypothécaire et M lui remettait une partie de sa commission liée à ces prêts. Elle se considérait comme une adjointe de M, car elle obtenait des formules de demande signées de ses « clients », les lui remettait pour qu'il les présente à des prêteurs éventuels et, au besoin, communiquait la décision aux clients qu'elle lui renvoyait. Par la suite, M a travaillé chez Mortgage Alliance et la requérante a maintenu sa relation de travail avec lui à cette maison de courtage. Cette relation s'est détériorée en raison de problèmes financiers. En septembre 2007, suivant une suggestion d'un dirigeant de Mortgage Alliance, elle a décidé de demander l'autorisation d'être elle-même agente de cette compagnie. Une formule d'avis prévue par l'ancienne *Loi sur les courtiers en hypothèques* a été préparée en septembre 2007, mais n'a été datée et finalisée qu'en novembre 2007, lorsque la requérante a pu payer les droits exigés. Le surintendant a reçu l'avis le 20 novembre 2007. Un témoin du bureau du surintendant a témoigné qu'il avait fait une recherche dans les dossiers du surintendant et que cet avis de novembre 2007 était le seul document en possession du surintendant mentionnant que la requérante était employée par une personne inscrite sous le régime de la *Loi sur les courtiers en hypothèques* ou était autorisée à faire le courtage d'hypothèques pour le compte d'une telle personne. Le Tribunal considère comme un fait établi que c'est le cas. La requérante a déclaré qu'elle croyait que M ou la maison de courtage qui employait

celui-ci au début de leur relation de travail avait présenté un tel avis en son nom en 2006, mais aucun avis de ce genre n'a été donné en réalité.

Le surintendant a soutenu devant le Tribunal que ni la nature, ni la qualité des activités exercées par la requérante dans le domaine hypothécaire à titre « d'adjointe » de M, avant qu'elle travaille elle-même comme agente à compter de novembre 2007, ne la rendaient admissible à être exemptée de l'exigence de formation visant les agents en hypothèques aux termes du paragraphe 15 (1) du Règlement et que ces activités ne pouvaient pas être considérées comme faisant partie du minimum de 24 mois d'expérience prévu à ce paragraphe. Le Tribunal juge qu'il est inutile de traiter cette question.

Le paragraphe 15 (1) du Règlement, en plus d'exiger une expérience d'une durée et d'un niveau prescrits, prévoit que le surintendant doit être avisé de l'existence de l'autorisation ou de l'emploi visés à ce paragraphe dès que l'auteur de la demande commence à accumuler l'expérience requise. Or, le Tribunal constate que le surintendant n'a reçu un tel avis que le 20 novembre 2007, soit environ sept mois avant la demande. Cette exigence prévue par la loi est obligatoire et soit on y satisfait, soit on n'y satisfait pas. Dans la présente affaire, la requérante ne satisfait pas à l'exigence et le Règlement ne confère à personne le pouvoir de l'abandonner. Par conséquent, peu importe le résultat d'une éventuelle analyse de la qualité de l'expérience accumulée par la requérante dans le domaine hypothécaire depuis avril 2006, le paragraphe 15 (1) ne pouvait pas être respecté et la requérante n'avait pas droit à l'exemption de l'exigence normale de formation. Puisque la requérante ne satisfaisait pas à l'exigence de formation énoncée dans le Règlement, le surintendant avait le droit de suspendre ou de révoquer son permis en vertu des articles 18 et 19 de la Loi.

Le procès-verbal daté du 27 janvier 2009 relatif à la conférence préparatoire tenue le 14 janvier 2009 dans le cadre de la présente affaire pose également au Tribunal la question de savoir si la requérante répondait aux critères de l'exemption de l'exigence de formation énoncée au paragraphe 15 (3) du Règlement et, dans l'affirmative, si elle avait droit à cette exemption sans l'avoir demandée avant le 1<sup>er</sup> juillet 2008. Au moment de la demande de permis en cause, ce paragraphe prévoyait ce qui suit (en anglais seulement) :

- (3) An individual who applies for an agent's licence before July 1, 2008 is exempted from the prescribed education requirements for an agent's licence,
  - (a) if, on the date he or she applies for the licence, the individual is employed or authorized to deal in mortgages on behalf of a person who is registered under the *Mortgage Brokers Act*;
  - (b) if, before the individual applies for the licence, the Superintendent has been notified under that Act that the individual is so employed or authorized; and
  - (c) if the individual undertakes, as a condition of his or her licence, to successfully complete an approved education program for mortgage agents before July 1, 2009.

Les conditions des alinéas a) et b) de ce paragraphe sont remplies, mais pas celle de l'alinéa c). La requérante n'a pas demandé cette exemption et n'a pas pris l'engagement exigé. Selon le Tribunal, le paragraphe exige que l'engagement soit pris dans la demande et qu'il soit intégré au permis délivré comme condition du permis. Ni l'une ni l'autre de ces conditions n'ont été remplies. Le Tribunal maintient que le Règlement ne l'autorise pas à créer rétroactivement l'engagement et la condition exigés et à ordonner l'ajout rétroactif de cette condition au permis original afin de rendre admissible à un permis l'auteur d'une demande qui n'y serait pas admissible par ailleurs. Par conséquent, la requérante ne peut pas invoquer le paragraphe 15 (3) pour se soustraire à l'exigence de formation.

Toutefois, le Tribunal estime que la requérante était un témoin sincère et crédible. Son argument voulant que sa relation de travail avec M à compter d'avril 2006 satisfasse l'exigence d'expérience du paragraphe 15 (1) du Règlement est loin d'être convainquant, mais il n'est pas non plus absurde. En outre, le Tribunal estime qu'elle croyait que la déclaration de la demande à cet effet était véridique. La requérante s'était aussi fait dire par un autre agent de la maison de courtage en question, lorsqu'elle avait demandé conseil, qu'elle avait droit à l'exemption. Sa croyance, même si elle était de bonne foi, ne change pas le fait que la requérante ne satisfaisait pas à l'exigence de formation et n'en était pas exemptée, mais elle est pertinente pour ce qui est de déterminer la peine appropriée. Nous l'avons déjà mentionné : dans l'avis d'intention, ainsi que dans les motifs qui l'accompagnaient, le surintendant s'est fondé sur la fausse déclaration ou les faux renseignements de la demande concernant la formation et l'expérience de la requérante pour déterminer que celle-ci ne ferait pas le courtage d'hypothèques ou n'effectuerait pas des opérations hypothécaires conformément à la loi ni avec intégrité et honnêteté. Le Tribunal a mis en balance cette conclusion, qui est erronée, du moins en ce qui concerne l'information sur l'emploi antérieur communiquée au surintendant, et les critères énoncés à la page 14 de la décision *Alves* (M0315-2008-1) du Tribunal. Dans cette décision, le Tribunal a appliqué ces critères pour déterminer si, comme l'exigeait le paragraphe 14 (1) de la Loi, le surintendant avait des motifs raisonnables de croire que l'auteur de la demande n'était pas apte à être titulaire d'un permis. Dans la présente affaire, le Tribunal juge ces critères utiles pour déterminer la peine appropriée, puisqu'il constate l'existence de tels motifs raisonnables.

Le Tribunal juge que les éléments de preuve qui lui ont été présentés ne permettent pas de conclure que la requérante n'effectuerait vraisemblablement pas des opérations hypothécaires avec intégrité et honnêteté. La peine de la révocation proposée par le surintendant est sévère, non seulement en raison de la perte immédiate du droit d'exercer un certain métier, mais aussi parce que, conformément au paragraphe 8 (1) a) du Règlement, le particulier visé ne peut présenter une demande de permis d'agent en hypothèques que si 12 mois se sont écoulés depuis la révocation. Dans la présente affaire, une telle peine est inutilement sévère. En se fondant sur les faits de l'affaire, le Tribunal juge que la peine initiale appropriée est la suspension jusqu'à ce que la requérante ait la possibilité de satisfaire à l'exigence de formation. Toutefois, cette possibilité ne peut être totalement inconditionnelle. La requérante a déjà suivi et échoué un cours approuvé et, si elle a l'intention de satisfaire à l'exigence, elle doit le faire dans un certain délai ou subir la peine plus sévère de la révocation.

## Ordonnance

1. Le surintendant suspend l'exécution de l'ordonnance proposée dans l'avis d'intention daté du 21 novembre 2008 jusqu'au premier en date des jours suivants :

- a) le jour où la requérante lui présente la preuve qu'elle a terminé avec succès un programme approuvé de formation d'agent en hypothèques;
- b) soit le 120<sup>e</sup> jour qui suit la date de la présente ordonnance, soit le jour plus éloigné qu'il peut choisir de fixer.

2. Pendant la suspension de l'exécution de l'ordonnance proposée dans l'avis d'intention, le permis d'agent en hypothèques de la requérante est suspendu.

3. Si la requérante présente la preuve qu'elle a terminé avec succès un programme approuvé de formation d'ici 120 jours ou d'ici le jour plus éloigné que le surintendant peut choisir de fixer, l'avis d'intention n'est pas exécuté et la suspension du permis est levée.

4. Si la requérante ne présente pas une telle preuve d'ici 120 jours ou d'ici le jour plus éloigné que le surintendant peut choisir de fixer, la suspension de l'ordonnance proposée dans l'avis d'intention est levée et cette ordonnance révoquant le permis d'agent en hypothèques de la requérante est exécutée.

Fait à Toronto le 9 juillet 2009.

“Ralph Scane”

---

Ralph Scane  
Membre du Tribunal et président du comité

“Paul Litner”

---

Paul Litner  
Membre du Tribunal et membre du comité

“Jeffrey Richardson”

---

Jeffrey Richardson  
Membre du Tribunal et membre du comité