

**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’**Azfar Mohammad Tahir;

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

**ENTRE :**

**AZFAR MOHAMMAD TAHIR**

Requérant

- et -

**LE SURINTENDANT DES SERVICES FINANCIERS**

Intimé

**DEVANT :**

M. Colin McNairn  
membre du Tribunal et président du comité

**ONT COMPARU :**

M. Azfar Mohammad Tahir,  
le requérant, se représentant lui-même

M. Joe Nemet, avocat,  
représentant l’intimé, le surintendant des services financiers

**DATE DE L’AUDIENCE :**

Le 18 novembre 2009

## MOTIFS DE LA DÉCISION

Cette affaire découle d'une demande d'audience devant ce Tribunal présentée par le requérant, M. Azfar Mohammad Tahir (« M. Tahir »), relativement à une proposition du surintendant des services financiers (le « surintendant ») de lui imposer une pénalité administrative de 1 000 \$. Le motif invoqué pour cette proposition était le fait que M. Tahir avait omis de souscrire une assurance erreurs et omissions pour sa maison de courtage d'hypothèques, titulaire d'un permis à cet effet, tel que l'exige 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 »).

J'ai décidé, après la tenue d'une audience orale portant sur la proposition du surintendant, de confirmer cette proposition et d'ordonner au surintendant d'y donner suite.

### A. Contexte législatif

La *Loi* a pris effet le 1<sup>er</sup> juillet 2008. Elle prévoit que nul ne peut faire le courtage d'hypothèques ou effectuer des opérations hypothécaires en Ontario à moins d'être titulaire d'un permis de maison de courtage d'hypothèques (paragr. 2(2) et 3(2)). Elle interdit par ailleurs à un particulier de faire le courtage d'hypothèques ou d'effectuer des opérations hypothécaires en Ontario à moins d'agir pour le compte d'une maison de courtage d'hypothèques titulaire d'un permis à cet effet et d'être titulaire d'un permis de courtier en hypothèques ou d'agent en hypothèques (paragr. 2(3) et 3(3)). Il existe des exemptions limitées relatives à ces interdictions, mais aucune ne s'applique à la présente affaire.

Les permis de maison de courtage d'hypothèques, les permis de courtier en hypothèques et les permis d'agent en hypothèques sont délivrés par le surintendant, qui est également directeur général de la Commission des services financiers de l'Ontario (la « CSFO »), en vertu de la *Loi* (articles 13 et 14). Un permis de courtier en hypothèques et un permis d'agent en hypothèques autorisent le titulaire à faire le courtage d'hypothèques ou à effectuer des opérations hypothécaires en Ontario au nom d'une maison de courtage unique désignée (paragr. 8(2) et 9(2) de la *Loi*).

La *Loi* exige que chaque maison de courtage d'hypothèques titulaire d'un permis désigne un courtier principal (paragr. 7(6)). Le règlement *Courtiers principaux : désignation, pouvoirs et fonctions*, Règl. de l'Ont. 410/07, stipule qu'un particulier peut être désigné courtier principal d'une maison de courtage d'hypothèques s'il est titulaire d'un permis de courtier en hypothèques, s'il est autorisé à faire le courtage d'hypothèques ou à effectuer des opérations hypothécaires pour le compte de la maison de courtage et s'il est propriétaire unique de cette dernière, dans le cas où celle-ci est une entreprise à propriétaire unique (article 1).

Le Règlement de l'Ontario 188/08 *Maisons de courtage : Normes d'exercice* prescrit que chaque maison de courtage d'hypothèques titulaire d'un permis doit souscrire une assurance erreurs et omissions procurant des niveaux de couverture minimaux et sous la

forme approuvée par le surintendant (art. 42). Cette exigence est une norme de pratique obligatoire que les maisons de courtage d'hypothèques titulaires d'un permis doivent observer en vertu de la *Loi* (paragr. 7(4)).

La *Loi* stipule que le surintendant peut, par ordonnance, imposer une pénalité administrative à une personne s'il est convaincu qu'elle a contrevenu à une exigence établie en application de la *Loi* ou qu'elle ne l'a pas observée (art. 39(1)). Si une audience est demandée concernant une proposition du surintendant de rendre une telle ordonnance, le Tribunal peut, après la tenue de l'audience, ordonner au surintendant de donner suite à son intention, avec ou sans modification, ou substituer son opinion à celle du surintendant (paragr. 39(6)).

La *Loi* autorise l'imposition d'une pénalité administrative pour une de deux fins, voire les deux, à savoir encourager la conformité avec les exigences établies en application de la *Loi* et empêcher qu'une personne tire des avantages économiques de la contravention à une exigence établie en application de la *Loi* ou de son inobservation (paragr. 38(1)). En vertu du règlement *Pénalités administratives*, Règl. de l'Ont. 192/08, le surintendant doit se fonder uniquement sur les critères suivants pour déterminer le montant d'une pénalité administrative imposée pour une de ces deux fins :

- le degré d'intention, d'insouciance ou de négligence que manifeste la contravention ou l'inobservation;
- l'étendue du préjudice ou du préjudice potentiel causé à des tiers par la contravention ou l'inobservation;
- la mesure dans laquelle la personne a tenté d'atténuer les pertes ou de prendre d'autres mesures correctives;
- la mesure dans laquelle la personne a tiré ou s'attendait raisonnablement à tirer des avantages économiques de la contravention ou de l'inobservation;
- toute autre contravention à une exigence établie en application de la *Loi* ou à une autre loi portant sur les services financiers, ou inobservation de cette exigence ou autre loi, de la part de la personne au cours des cinq années précédentes. (art. 3).

## **B. Faits pertinents**

M. Tahir était inscrit en tant que courtier immobilier en vertu de la *Loi de 2002 sur le courtage commercial et immobilier*, L.O. 2002, c. 30, annexe C. Il a décidé qu'il serait bon pour cette activité de la compléter en demandant l'autorisation d'exercer également la profession de courtier en hypothèques. Selon son témoignage devant le Tribunal, il ne connaissait pas en détail le processus d'obtention d'un tel permis en vertu de la *Loi*, mais avait décidé de présenter une demande de permis de maison de courtage d'hypothèques en son nom propre en qualité de propriétaire unique, alors qu'il aurait préféré travailler

comme courtier en hypothèques pour une autre personne. Il a indiqué ne pas avoir eu l'occasion d'étudier soigneusement toutes les options qui s'offraient à lui du fait que la date d'entrée en vigueur de la *Loi* le 1<sup>er</sup> juillet 2008 était très proche.

M. Tahir a présenté une demande de permis de maison de courtage d'hypothèques datée du 20 juin 2008, que la Division de la délivrance des permis et de la surveillance des pratiques de l'industrie de la CSFO a reçue le 2 juillet 2008. La demande était signée par M. Tahir à titre de propriétaire unique de la maison de courtage d'hypothèques. Le 8 juillet 2008, à la demande de la CSFO, il a remédié à certaines lacunes relevées dans la demande, et un permis prenant effet le 1<sup>er</sup> juillet 2008 lui a été délivré le 10 juillet 2008.

La demande de permis remplie donnait entre autres les renseignements suivants :

- le courtier principal proposé pour la maison de courtage d'hypothèques était M. Tahir;
- l'assurance erreurs et omissions exigée serait en place d'ici le 1<sup>er</sup> juillet 2008;
- M. Tahir connaissait les lois de l'Ontario relatives à la délivrance des permis de maisons de courtage d'hypothèques et promettait de respecter ces lois et règlements, tel que l'établissait l'attestation imprimée incluse à la demande.

Selon le témoignage de M. Tahir, au moment de remplir la demande de permis, il pensait que l'assurance erreurs et omissions qu'il avait souscrite en tant que courtier immobilier par l'entremise du Conseil ontarien de l'immobilier (le « COI ») couvrirait les activités de sa maison de courtage d'hypothèques. Toutefois, cela est en contradiction avec le fait que, en remplissant la demande, il avait coché une case indiquant qu'il aurait l'assurance erreurs et omissions exigée en effet au plus tard le 1<sup>er</sup> juillet 2008, et non l'autre case, qui aurait indiqué qu'il avait déjà l'assurance erreurs et omissions exigée. Lors de son contre-interrogatoire, M. Tahir a reconnu ne pas avoir vérifié auprès du COI si sa police d'assurance couvrait les activités de sa maison de courtage d'hypothèques. M. Tahir a également suggéré en preuve que, après avoir obtenu son permis de maison de courtage d'hypothèques, il ne pensait pas devoir souscrire d'assurance erreurs et omissions étant donné qu'aucune activité de courtage d'hypothèques n'était exercée.

L'étape suivante dans le processus global de délivrance de permis prévu par la *Loi*, après la délivrance d'un permis de maison de courtage d'hypothèques à M. Tahir, serait que la maison de courtage fasse une demande en ligne, sur le site Web de la CSFO, en vue d'obtenir un permis de courtier en hypothèques pour M. Tahir à titre individuel, en utilisant un code d'utilisateur et un mot de passe envoyés par courriel à la maison de courtage par la CSFO. Un tel permis permettrait à M. Tahir de remplir une condition d'admissibilité incontournable s'il voulait agir en qualité de courtier principal pour la maison de courtage d'hypothèques titulaire d'un permis. M. Tahir a témoigné qu'il ne se souvenait pas avoir reçu de numéro de compte et de code d'utilisateur de la CSFO, tout en reconnaissant qu'il devait les avoir reçus. Quoi qu'il en soit, il semble que M. Tahir ait

bel et bien obtenu un permis l'autorisant à travailler comme courtier en hypothèques pour sa propre maison de courtage d'hypothèques.

Le 26 novembre 2008, la CSFO a envoyé à M. Tahir un courriel urgent conforme au modèle préétabli utilisé pour communiquer avec toutes les maisons de courtage d'hypothèques titulaires d'un permis qui, selon une vérification réalisée le 15 octobre 2008, n'avaient pas contracté d'assurance erreurs et omissions. Ce courriel expliquait le fondement réglementaire de l'exigence selon laquelle les maisons de courtage d'hypothèques devaient être couvertes par une assurance erreurs et omissions et mentionnait entre autres les points suivants :

- 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, dont la liste était fournie;
- la couverture d'une assurance erreurs et omissions obtenue par l'entremise du COI ne couvrait pas les services hypothécaires;
- une assurance erreurs et omissions demeurait obligatoire même si aucune activité de courtage d'hypothèques n'était exercée;
- le message exigeait l'envoi par courriel, au plus tard le 3 décembre 2008, d'une réponse donnant une explication détaillée du fait qu'aucune assurance erreurs et omissions n'était en place, accompagnée des documents à l'appui, y compris toute page de déclaration ou police d'assurance et une déclaration sur le volume d'activités de la maison de courtage depuis le 1<sup>er</sup> juillet 2008.

M. Tahir a reconnu avoir lu le courriel du 26 novembre 2008, auquel il a en fait répondu par un courriel daté du 3 décembre 2008 où il indiquait qu'il s'était absenté du pays, qu'il ne s'était livré à aucune activité de courtage d'hypothèques et qu'il prendrait « contact avec l'une des compagnies » pour obtenir une assurance erreurs et omissions. Dans un courriel ultérieur daté du 16 janvier 2009 envoyé à M. Tahir, la CSFO faisait référence à cette réponse et indiquait n'avoir reçu aucune preuve de l'obtention de l'assurance erreurs et omissions exigée. Il a été demandé à M. Tahir de fournir au plus tard le 30 janvier 2009 une page de déclaration relative à sa police d'assurance erreurs et omissions. Toutefois, M. Tahir n'a pas répondu à ce deuxième courriel de la CSFO. Apparemment, il n'a pris contact avec aucun assureur, que ce soit avant ou après la réception du courriel du 16 janvier 2009.

Selon le témoignage de M. Tahir, il ne désirait pas réellement exploiter sa propre maison de courtage d'hypothèques et agir à titre de courtier principal et avait de ce fait pris contact en décembre 2008 avec le courtier principal d'une autre maison de courtage d'hypothèques titulaire d'un permis, Centum Future Mortgage Group Inc. (« Centum ») concernant la possibilité de devenir courtier en hypothèques au sein de cette maison de courtage, et il se serait en fait joint à Centum en qualité de courtier en hypothèques en janvier 2009. Cela est en contradiction avec la preuve documentaire produite par le

surintendant, qui indiquait que, selon les dossiers de la CSFO, M. Tahir était devenu titulaire d'un permis en qualité de courtier en hypothèques de Centum le 28 août 2008. Que M. Tahir ait obtenu un permis en tant que courtier en hypothèques auprès de Centum à la fin du mois d'août 2008 ou en janvier 2009, il était déjà probablement titulaire à ce moment-là d'un permis de courtier en hypothèques de sa propre maison de courtage d'hypothèques. Même si un courtier en hypothèques titulaire d'un permis ne peut être associé à plus d'une maison de courtage, la CSFO n'avait en place aucun système permettant de détecter une situation où une maison de courtage d'hypothèques présentait une demande de permis pour une personne appelée à travailler pour elle comme courtier en hypothèques alors que cette personne était déjà titulaire d'un permis de courtier en hypothèques pour une autre maison de courtage d'hypothèques.

M. Tahir a déclaré qu'il avait payé et obtenu une assurance erreurs et omissions dans le cadre de la police d'assurance de Centum et qu'il comptait sur Centum pour régulariser la situation auprès de la CSFO, y compris pour le libérer de ses obligations en tant que courtier principal. Il a affirmé que le courtier principal de Centum l'avait assuré que tout avait été réglé, ou le serait. Il n'a pas informé directement la CSFO qu'il s'associait à Centum et qu'il voulait renoncer au permis se rattachant à sa propre maison de courtage d'hypothèques.

Mme Danielle Katic, coordonnatrice principale, Communications stratégiques, de l'unité des politiques générales et des relations publiques de la CSFO, a témoigné que la CSFO avait entrepris un vaste programme de communication, avant et après la mise en œuvre de la *Loi* le 1<sup>er</sup> juillet 2008, dans le cadre de conférences, d'événements d'associations et de séances d'information de la CSFO, et par l'envoi de courriels génériques (intitulés *E-blasts*), des bulletins et l'affichage d'information sur son site Web, tout cela afin d'informer les personnes concernées des exigences découlant de la *Loi*. M. Tahir n'a pas mentionné s'il avait profité de l'une de ses sources d'information, mais il a reconnu qu'il n'avait pas consulté le site Web de la CSFO avant de remplir sa demande de permis de maison de courtage d'hypothèques. La plupart des renseignements qu'il avait obtenus sur le processus de délivrance de permis semblaient provenir de collègues et de connaissances. M. Tahir a déclaré avoir laissé plusieurs messages vocaux et envoyé des télécopies à la CSFO concernant sa situation, sans obtenir aucune réponse. Je n'ai pas bien compris si ces tentatives pour obtenir des instructions de la CSFO avaient eu lieu avant ou après la publication des avis d'intention.

Le 17 février 2009, le surintendant a émis un avis d'intention de révoquer le permis de maison de courtage d'hypothèques de M. Tahir, un avis d'intention d'imposer à M. Tahir une pénalité administrative d'un montant de 1 000 \$ et une ordonnance provisoire suspendant le permis de M. Tahir pendant la période de 15 jours durant laquelle ce dernier avait droit, en vertu de la *Loi*, de présenter une demande d'audience devant ce Tribunal concernant la proposition de révoquer son permis. Le 20 février 2009, M. Tahir a déposé une demande d'audience devant le Tribunal. Par une autre ordonnance rendue le 5 mars 2009, le surintendant a prorogé l'ordonnance provisoire de suspension du permis jusqu'à la prise d'une décision définitive par le Tribunal sur l'avis d'intention de révoquer le permis de maison de courtage d'hypothèques de M. Tahir.

Quelque temps après avoir reçu les avis d'intention et l'ordonnance provisoire du 17 février 2009, M. Tahir a pris contact avec un membre du personnel de la CSFO. Ce dernier lui a fait savoir qu'il détenait deux permis – l'un au nom d'une maison de courtage d'hypothèques et l'autre comme courtier en hypothèques – et l'a informé de la voie à suivre pour remettre son permis de maison de courtage d'hypothèques. Le 17 avril 2009, M. Tahir a présenté une déclaration de remise du permis de sa maison de courtage d'hypothèques à la CSFO. Dans sa lettre du 22 avril 2009, la CSFO informait M. Tahir de l'acceptation par le surintendant de la remise de ce permis et du fait que, compte tenu de la remise, le surintendant avait abrogé l'ordonnance provisoire suspendant son permis. M. Tahir et le surintendant ont alors pu régler la question de la révocation proposée du permis de maison de courtage d'hypothèques de M. Tahir, laissant au Tribunal la seule responsabilité de prendre une décision concernant l'imposition d'une pénalité administrative.

### **C. Questions**

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

1. L'imposition d'une pénalité administrative à l'encontre de M. Tahir 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?

### **D. Analyse**

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

Pour confirmer une proposition du surintendant d'imposer une pénalité administrative en vertu de la *Loi* et enjoindre au surintendant de donner suite à la proposition, je dois d'abord être convaincu qu'il y a eu contravention à une exigence établie en application de la *Loi* ou inobservation d'une telle exigence. Dans la présente affaire, je suis convaincu que M. Tahir a omis de se conformer à l'exigence établie en vertu de la *Loi* de souscrire une assurance erreurs et omissions relativement à sa maison de courtage d'hypothèques, omission qui a duré du 10 juillet 2008, date de la délivrance du permis de maison de courtage d'hypothèques, au 17 février 2009 (voire plus tard), lorsque le surintendant a publié ses avis d'intention et rendu une ordonnance suspendant le permis. J'ai donc le pouvoir discrétionnaire d'ordonner l'imposition d'une pénalité administrative à M. Tahir. En conséquence, la question consiste à déterminer s'il existe un motif justifiant que je renonce à exercer ce pouvoir discrétionnaire dans cette affaire.

Rien dans les circonstances de la présente affaire ne m'incite à conclure qu'une pénalité administrative ne devrait pas être imposée à M. Tahir. Au contraire, plusieurs circonstances, considérées ensemble, semblent ici confirmer la pertinence de l'imposition d'une pénalité. M. Tahir n'a fait aucune tentative réelle pour déterminer auprès des

sources fiables auxquelles il avait accès la nature précise de l'exigence relative à l'assurance erreurs et omissions qui était imposée aux maisons de courtage d'hypothèques titulaires d'un permis. Après avoir reçu le courriel de la CSFO du 26 novembre 2008, rien ne justifiait qu'il continue de croire, s'il le croyait avant cela, que l'assurance erreurs et omissions qu'il détenait en vertu de la police d'assurance du COI satisfierait l'exigence en matière d'assurance découlant de la *Loi* ou qu'il n'avait pas besoin d'être couvert par une assurance erreurs et omissions tant que sa maison de courtage demeurait inactive.

La CSFO n'a en aucune façon induit M. Tahir en erreur concernant l'exigence de souscrire une assurance erreurs et omissions, et elle ne lui a pas suggéré qu'elle était disposée à assouplir cette exigence dans sa situation. Selon son propre témoignage, M. Tahir n'a jamais cherché à obtenir l'assurance exigée, et ce, bien qu'il ait informé la CSFO de son intention de le faire dans son courriel du 3 décembre 2008. Au lieu de cela, il a pris des mesures pour s'associer à une autre maison de courtage d'hypothèques en qualité de courtier en hypothèques. En suivant cette voie, il n'a pas recherché de manière opportune d'information fiable pour déterminer s'il devait remettre son permis de maison de courtage d'hypothèques et, le cas échéant, comment il devait s'y prendre pour le faire.

M. Tahir ne semblait pas comprendre, à ce stade, qu'il était titulaire, en plus de son permis de courtier en hypothèques, d'un permis pour sa maison de courtage d'hypothèques à propriétaire unique. Apparemment, il ne comprenait donc pas que, même s'il obtenait une assurance erreurs et omissions en qualité de courtier en hypothèques de Centum dans le cadre de la police d'assurance de cette compagnie, cela ne le dégageait pas de son obligation, à titre de propriétaire unique de sa propre maison de courtage d'hypothèques, d'être protégé par une assurance erreurs et omissions pendant toute la durée de validité du permis de la maison de courtage. Le mécanisme de délivrance de permis prévu par la *Loi* et les règlements s'y rattachant est certes compliqué, mais j'estime qu'un courtier immobilier comme M. Tahir devrait être capable d'en saisir les rouages en faisant preuve de diligence raisonnable, compte tenu de l'ampleur et de la disponibilité de sources d'information fiable.

Même si je considérais de tels malentendus de la part de M. Tahir comme une excuse expliquant qu'il n'avait pas pris en temps voulu de mesures pour remettre son permis de maison de courtage d'hypothèques, il n'en demeure pas moins que M. Tahir a omis de maintenir une assurance erreurs et omissions depuis le 10 juillet 2008, date de la délivrance du permis de sa maison de courtage d'hypothèques, jusqu'au moment où il s'est joint à Centum en tant que courtier en hypothèques, que ce soit à la fin du mois d'août 2008 ou, comme le soutient M. Tahir, en janvier 2009. En conséquence, M. Tahir n'a pas observé une exigence établie en vertu de la *Loi* pendant toute cette période, et je ne trouve aucune excuse raisonnable pour cette omission.

Je suis convaincu que l'imposition à M. Tahir d'une pénalité administrative servirait une des deux fins, voire les deux, pour lesquelles une telle pénalité peut être imposée en vertu de la *Loi* (paragr. 38(1)), à savoir encourager la conformité avec une exigence établie en application de la *Loi* et empêcher qu'une personne tire des avantages économiques de la

contravention à une exigence établie en application de la *Loi* ou de l'inobservation d'une telle exigence. La situation en l'espèce ressemble à celle de l'affaire Chen c. surintendant des services financiers (dossier du TSF n° 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, je dois tenir compte exclusivement des critères que le surintendant est tenu d'appliquer en proposant une pénalité (ces critères et leur source sont indiqués à la fin de la section A des présents motifs).

Le premier critère est le degré d'intention, d'insouciance ou de négligence que manifeste la contravention à une exigence établie en application de la *Loi* ou l'inobservation d'une telle exigence. J'estime que l'inobservation par M. Tahir de l'exigence de souscrire une assurance erreurs et omissions pour sa maison de courtage d'hypothèques était le fruit de sa négligence, voire de son insouciance, car il n'a rien fait de concret pour s'informer des exigences liées à la délivrance du permis applicables aux maisons de courtage d'hypothèques en vertu de la *Loi* ou pour prendre des mesures appropriées en fonction de l'information à sa disposition. Il a aussi fait preuve de négligence, voire d'insouciance, après s'être associé à une autre maison de courtage d'hypothèques, car il n'a pris aucune mesure raisonnable et opportune pour se renseigner sur ce qu'il devait faire, le cas échéant, pour se dégager des obligations se rattachant à sa maison de courtage d'hypothèques titulaire d'un permis, et notamment de l'obligation de souscrire une assurance erreurs et omissions. Le fait qu'il n'ait rien entrepris pour obtenir l'assurance erreurs et omissions exigée et la remise tardive de son permis de maison de courtage d'hypothèques de manière à supprimer le besoin d'une telle assurance étaient donc des manifestations de sa négligence, voire de son insouciance.

Le deuxième critère est le préjudice ou le préjudice potentiel causé à des tiers par la contravention ou l'inobservation. Il n'y a eu à mon avis aucun préjudice réel du fait de l'omission par M. Tahir de souscrire une assurance erreurs et omissions, car il ne s'est jamais lancé 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. Cependant, la possibilité limitée d'un préjudice existait du fait que M. Tahir pouvait en vertu de son permis se présenter comme effectuant des activités et des opérations de maison de courtage d'hypothèques, même s'il n'a jamais fait ni l'un ni l'autre au nom de sa maison de courtage d'hypothèques.

Le troisième critère est la mesure dans laquelle la personne a tenté d'atténuer les pertes ou de prendre d'autres mesures correctives. M. Tahir n'a jamais pris aucune mesure pour obtenir une assurance erreurs et omissions pour sa maison de courtage d'hypothèques. Même s'il a finalement remis le permis de sa maison de courtage d'hypothèques, ce qui supprimait à partir de la date de remise du permis le besoin d'une assurance erreurs et omissions, il ne l'a fait qu'en avril 2009, après y avoir été poussé par la publication des avis d'intention du surintendant. Cela était trop tard pour remédier à son omission de

souscrire une assurance erreurs et omissions pour sa maison de courtage d'hypothèques avant le 17 février 2009, et c'est sur cette omission qu'est fondée la proposition du surintendant d'imposer une pénalité administrative de 1 000 \$.

Le quatrième critère est la mesure dans laquelle la personne a tiré ou s'attendait raisonnablement à tirer des avantages économiques de la contravention ou de l'inobservation. M. Tahir a tiré un avantage économique limité dont il n'aurait pas bénéficié sans cela, 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 (même s'il n'a pas réellement exercé d'activités en vertu de ce permis) tout en évitant parallèlement de payer une prime d'assurance erreurs et omission pour la maison de courtage pendant cette période.

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

Je suis d'avis, en me fondant sur l'application aux circonstances en l'espèce des critères pertinents pour l'établissement du montant d'une pénalité administrative, que l'imposition à M. Tahir d'une pénalité administrative de 1 000 \$ serait appropriée.

#### **E. Ordonnance**

Pour les motifs qui précèdent, j'enjoins par la présente ordonnance au surintendant de donner suite à son intention d'imposer une pénalité administrative de 1 000 \$ à M. Tahir.

**FAIT** dans la ville de Toronto, le 4 décembre 2009.

« Colin McNairn »

---

Colin McNairn, membre du Tribunal  
et président du comité