

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, 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’UN avis d’intention d’imposer une pénalité administrative monétaire à John Cabral Silva, daté du 5 mars 2009;

ET DANS L’AFFAIRE DE la demande d’audience déposée par John Cabral Silva devant le Tribunal des services financiers (le « Tribunal ») en vertu du paragraphe 39(5) de la *Loi*.

ENTRE :

JOHN CABRAL SILVA

Requérant

- et -

LE SURINTENDANT DES SERVICES FINANCIERS

Intimé

DEVANT :

M. Denis Boivin
Membre du Tribunal et président du comité

ONT COMPARU :

M. John Silva
Courtier principal pour John Cabral Silva, représentant le requérant

M. Stephen Scharbach
Représentant le surintendant des services financiers

DATE DE L’AUDIENCE :

Le 25 septembre 2009

MOTIFS DE LA DÉCISION

A. CONTEXTE

Le 23 juin 2008, M. John Silva a présenté une demande de permis de maison de courtage d'hypothèques au nom de John Cabral Silva (« JCS »). Dans cette demande, M. Silva était désigné comme le propriétaire unique de JCS. Il y déclarait notamment que sa maison de courtage serait d'ici le 1^{er} juillet 2008 titulaire de l'assurance erreurs et omissions exigée.

Le surintendant des services financiers (le « surintendant ») a délivré à JCS un permis de maison de courtage ayant le 1^{er} juillet 2008 comme date d'entrée en vigueur. Toutefois, selon une vérification réalisée le 15 octobre 2008, cette maison de courtage n'avait pas obtenu l'assurance-responsabilité civile exigée par 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 ») et les règlements s'y rattachant.

Les agents chargés de la conformité auprès de la Commission des services financiers de l'Ontario (la « Commission ») ont informé M. Silva de ce manquement le 26 novembre 2008 par courriel, le 12 décembre 2008 par courrier recommandé et le 22 janvier 2009 par téléphone. Dans chacune de ces communications, il a été demandé à M. Silva de fournir une preuve d'assurance-responsabilité civile au nom de sa maison de courtage JCS.

Dès la conversation téléphonique du 22 janvier, M. Silva a fait connaître à la Commission son intention de remettre le permis de maison de courtage de JCS. Toutefois, ce n'est que le 10 mars 2009 que M. Silva a pris les mesures nécessaires pour effectuer la remise officielle du permis de JCS, soit cinq jours après la publication par le surintendant d'une ordonnance provisoire suspendant le permis de maison de courtage de JCS, d'un avis d'intention visant la révocation du permis et d'un avis d'intention d'imposer une pénalité administrative monétaire de 1 000 \$ à JCS. Comme cela est exposé ci-après, M. Silva a essentiellement expliqué ce retard par le fait qu'il croyait que le transfert de son propre permis de courtier, qui a lieu en février 2009, équivalait à la remise du permis de maison de courtage de JCS et qu'aucune autre mesure n'était nécessaire pour la remise de ce dernier.

Le 12 mars 2009, M. Silva a demandé une audience devant le Tribunal relativement aux deux avis rendus par le surintendant. Au cours d'une conférence préparatoire à l'audience, l'avocat du surintendant a confirmé que l'avis d'intention de révoquer le permis de maison de courtage de JCS avait été retiré et que l'ordonnance provisoire suspendant ce permis n'avait pas été prorogée en raison de la demande d'audience déposée par M. Silva. En conséquence, l'audience tenue dans cette affaire porte uniquement sur l'intention du surintendant d'imposer une pénalité administrative monétaire à JCS.

B. QUESTION

Au cours de l'audience, M. Silva a fait savoir qu'il ne contestait pas la pertinence d'une pénalité monétaire en soi, mais le montant de cette pénalité. La seule question à trancher par le Tribunal consiste donc à déterminer si une pénalité de 1 000 \$ se justifie dans les circonstances de la présente affaire.

C. CADRE LÉGISLATIF

Le paragraphe 2(2) de la *Loi* prévoit que nulle personne ou entité telle JCS ne doit avoir comme activité de faire le courtage d'hypothèques en Ontario à moins d'être titulaire d'un permis de maison de courtage ou d'être dispensée de ce permis. De même, le paragraphe 2(3) de la *Loi* interdit à un particulier comme M. Silva de faire le courtage d'hypothèques en Ontario contre rémunération à moins soit d'être titulaire d'un permis de courtier ou d'agent en hypothèques et d'agir pour le compte d'une maison de courtage d'hypothèques, soit d'être dispensé de ce permis. En l'espèce, rien ne montre que JCS ou M. Silva bénéficiait d'une des exemptions existantes relatives à la possession d'un tel permis.

Les permis de maison de courtage d'hypothèques (comme celui délivré à JCS) sont régis par l'article 7 de la *Loi*, tandis que les permis de courtiers en hypothèques (tel celui délivré à M. Silva) sont assujettis à l'article 8 de la *Loi*. Dans l'affaire qui nous occupe, il suffit de relever deux exigences se rapportant aux permis des maisons de courtage. Tout d'abord, selon le paragraphe 7(4), les maisons de courtage titulaires d'un permis en vertu de la *Loi* doivent observer les normes d'exercice qui peuvent être prescrites à l'égard du permis en question. En second lieu, selon le paragraphe 7(6), les maisons de courtage d'hypothèques titulaires d'un permis en vertu de la *Loi* doivent désigner un « courtier principal » pour l'exercice des fonctions et des pouvoirs prescrits, et cette personne doit exercer ses pouvoirs et ses fonctions conformément aux règlements. Dans la présente affaire, nul ne conteste que M. Silva était le courtier principal pour sa maison de courtage, JCS.

Les normes de pratique applicables aux maisons de courtage d'hypothèques sont prescrites dans le Règlement de l'Ontario 188/08 *Maisons de courtage : Normes d'exercice*. Selon l'article 42 de ce règlement, chaque maison de courtage titulaire d'un permis en vertu de la *Loi* doit souscrire une assurance erreurs et omissions d'au moins 500 000 \$ par événement et d'un million de dollars par période contractuelle sous la forme approuvée par le surintendant, laquelle assurance comprend des garanties annexes en cas de sinistre causé par des actes frauduleux, ou obtenir une autre forme d'assurance sous la forme approuvée par le surintendant. Il est important de noter que l'article 42 ne fait aucune distinction selon que la maison de courtage titulaire du permis exerce réellement ou pas des activités liées aux hypothèques. Au contraire, selon l'article 4 du règlement *Normes d'exercice*, l'exigence visant la souscription d'une assurance-responsabilité civile est une norme de pratique applicable à « chaque permis de maison de courtage délivré en vertu de la *Loi* ». De plus, compte tenu des circonstances de l'affaire, il convient de souligner que l'exigence relative à l'assurance erreurs et

omissions est imposée aux maisons de courtage (comme JCS) et non aux courtiers mêmes (tel M. Silva).

Même s'il n'a pas été soulevé explicitement dans l'argumentation, l'article 20 de la *Loi* semble tout à fait pertinent en l'espèce. Le paragraphe 20(1) stipule que le titulaire d'un permis « peut demander au surintendant l'autorisation de le remettre ». Le paragraphe 20(2) indique que, pour remettre un permis, le titulaire de ce dernier « présente sa demande au surintendant de la manière qu'il exige en lui remettant les renseignements et les documents qu'il exige ». Fait important, le surintendant n'est pas tenu d'accepter une demande présentée en vertu de l'article 20 de la *Loi*. En fait, selon le paragraphe 20(3), le surintendant a le pouvoir de refuser d'autoriser la remise d'un permis s'il estime que cela n'est pas dans l'intérêt public. En ce qui concerne les permis de maison de courtage, tel celui délivré à JCS, les critères que le surintendant doit appliquer pour déterminer si la remise d'un permis nuirait à l'intérêt public sont prescrits à l'article 4.1 du Règlement de l'Ontario 408/07.

Lus ensemble, les articles 38 et 39 de la *Loi* prévoient qu'une pénalité administrative générale peut être imposée à une maison de courtage d'hypothèques comme JCS si les trois conditions suivantes sont remplies :

- 1) La maison de courtage contrevient ou a contrevenu à une exigence établie en application de la *Loi*, à l'exclusion des exigences pour lesquelles une pénalité est prévue à l'article 40 ou des exigences prescrites en vertu de l'alinéa 55(5)a), ou elle ne l'observe pas ou ne l'a pas observée.
- 2) La pénalité vise à encourager la conformité avec les exigences établies en application de la *Loi* ou à empêcher que la maison de courtage tire des avantages économiques de son inobservation des exigences en question.
- 3) Le surintendant a suivi les étapes de la procédure prescrites à l'article 39, en particulier les exigences d'aviser par écrit la maison de courtage de l'intention d'imposer une pénalité monétaire et d'informer la maison de courtage de son droit de demander une audience devant le Tribunal.

En ce qui concerne le montant de la pénalité administrative, l'article 41 de la *Loi* prévoit une pénalité maximale de 25 000 \$ à l'encontre d'une maison de courtage comme JCS, et le Règlement de l'Ontario 192/08, *Pénalités administratives*, prévoit que le surintendant est autorisé à fixer le montant d'une pénalité jusqu'à ce plafond (article 2) en se fondant uniquement sur les cinq critères énumérés à l'article 3 du règlement. Ces critères sont exposés ci-après dans la section « Analyse ».

Enfin, en vertu du paragraphe 39(6) de la *Loi*, après avoir tenu une audience faisant suite à un avis d'intention d'imposer une pénalité administrative, le Tribunal peut enjoindre par ordonnance au surintendant de donner suite à son intention, avec ou sans modification, ou substituer son opinion à la sienne.

D. PREUVE

La preuve présentée au Tribunal au cours de l'audience était explicite et n'a pas été contredite, à une exception près. Les parties ont déposé devant le Tribunal un exposé conjoint des faits (pièce A) établissant la chronologie des faits dans la présente affaire, en particulier pour ce qui a trait aux nombreux échanges écrits et téléphoniques qui ont eu lieu entre M. Silva et la Commission du 23 juin 2008 (date à laquelle M. Silva a présenté une demande de permis de maison de courtage au nom de JCS) et le 3 avril 2009 (date à laquelle sa demande de remise du permis a été approuvée). L'avocat du surintendant a également déposé un recueil de documents (le « Recueil » - pièce B) renfermant des éléments de preuve écrits à l'appui de chacune des déclarations faites dans les 18 paragraphes de l'exposé conjoint des faits. Au cours de l'audience, M. Silva a confirmé avoir lu les documents inclus au recueil de documents et a accepté qu'ils avaient été produits en preuve pour la véracité de leur contenu. L'avocat du surintendant a par ailleurs présenté un affidavit souscrit par Grant Swanson, directeur administratif de la Division de la délivrance des permis et de la surveillance des pratiques de l'industrie, dans lequel ce dernier décrit les motifs qui justifient l'imposition d'une assurance-responsabilité civile et de pénalités administratives monétaires (pièce C). Enfin, M. Silva a présenté au Tribunal une liasse de documents contenant une lettre datée du 23 septembre 2009, une demande d'assurance-responsabilité civile datée du 3 juillet 2008 et la réponse d'un courtier d'assurance datée du 8 juillet 2008 (pièce D).

Les faits pertinents établis dans cette preuve documentaire peuvent se résumer comme suit. M. Silva a présenté une demande de permis de maison de courtage au nom de JCS en juin 2008 (Recueil, O1), sa maison de courtage s'est vu délivrer un permis ayant comme date d'entrée en vigueur le 1^{er} juillet, il s'est adressé à un courtier d'assurance le 3 juillet (pièce D, p. 1 à 4), mais n'a jamais donné suite à la réponse reçue de ce courtier le 8 juillet (pièce D, p. 6 et 7). Environ cinq mois plus tard, la Commission a informé M. Silva à deux reprises – par un courriel envoyé le 26 novembre (Recueil, O2) et par une lettre recommandée envoyée le 12 décembre (Recueil, O3) – que, selon une vérification effectuée, la maison de courtage JCS n'était pas couverte par une assurance, et lui a demandé de fournir sans retard une preuve d'assurance. Aucune preuve documentaire n'indique que M. Silva a répondu à l'une ou l'autre des communications écrites, même s'il a témoigné à l'audience avoir appelé une employée de la Commission (Mme Hrebik) le 12 décembre pour savoir s'il pouvait mettre son permis de maison de courtage « en suspens ». Selon son témoignage, on lui aurait dit qu'il pouvait le faire pendant deux ans au plus. Dans son témoignage à l'audience, Mme Hrebik a nié avoir fait cette déclaration, indiquant qu'elle n'avait aucune note d'une telle conversation et qu'il n'existait aucun fondement légal pour mettre un permis de maison de courtage « en suspens », quel que soit le sens donné à cette expression. De plus, selon le document figurant à l'onglet 3 du Recueil, ce n'est que le 19 décembre que M. Silva a reçu la lettre recommandée. Même s'il est possible qu'il se soit trompé dans son témoignage concernant la date de sa conversation téléphonique alléguée avec Mme Hrebik, le Tribunal est davantage convaincu par la déclaration de Mme Hrebik sur ce point, compte tenu de la nature invraisemblable des déclarations qui lui sont attribuées.

Le premier échange documenté entre M. Silva et la Commission concernant le fait que JCS n'était pas couverte par une assurance remonte au 22 janvier 2009. Ce jour-là, un membre du personnel de la Commission a appelé M. Silva pour faire le suivi de la lettre recommandée envoyée le mois précédent. Au cours de cette conversation, M. Silva a fait part de son intention d'envoyer « quelque chose par écrit pour mettre fin [au] permis » (Recueil, O4). Ainsi, le 5 février 2009, M. Silva a envoyé à la Commission une lettre indiquant que JCS n'avait réalisé aucune activité hypothécaire et qu'il désirait mettre son permis de maison de courtage « en suspens » jusqu'à nouvel ordre (Recueil, O5).

Le 10 février 2009, Mme Low Sin, de la Commission, a appelé M. Silva et lui a fait savoir qu'il ne pouvait pas mettre le permis de maison de courtage « en suspens »; il devait soit remettre le permis de JCS soit obtenir l'assurance-responsabilité civile exigée (Recueil, O5). Mme Low Sin a témoigné à l'audience et a confirmé la teneur de cette conversation, ainsi que la nature de sa conversation téléphonique ultérieure avec M. Silva, le 20 février 2009. Au cours de cette deuxième conversation, M. Silva a fait part de son intention de remettre le permis de maison de courtage et de rejoindre une autre maison de courtage à titre d'agent (Recueil, O5; témoignage de M. Silva). À titre de suivi, ce même jour, Mme Low Sin a envoyé à M. Silva un courriel auquel était joint un formulaire de déclaration de remise de permis de maison de courtage d'hypothèques (Recueil, O6). Comme l'indique le formulaire même, ce document doit être rempli par le titulaire d'un permis qui demande la remise de son permis en vertu de l'article 20 de la *Loi*. Le courriel de Mme Sin Low indiquait que M. Silva devait « remplir et renvoyer » la déclaration de remise du permis « afin de mettre fin au permis de votre maison de courtage d'hypothèques ».

Le 20 février 2009, M. Silva a rempli et signé la déclaration de remise de permis. Toutefois, au lieu d'envoyer le document à la Commission, il l'a télécopié au courtier principal de la maison de courtage qu'il rejoignait en lui demandant de « signer [sa] déclaration », vraisemblablement à titre de témoin, car il avait déjà signé lui-même la déclaration en qualité de courtier principal de JCS (Recueil, O10, p. 3 à 5). Il demandait également au courtier principal de télécopier le document signé à l'attention de Mme Low Sin. Le Tribunal ne dispose d'aucun élément de preuve montrant que le courtier a donné suite à ces demandes de M. Silva.

Le 25 février 2009, M. Silva a rempli en ligne, sur le site Web de la Commission, une demande de transfert de son permis personnel (n° M08008440) de JCS à la maison de courtage 6401473 Canada (aussi appelée Matrix Mortgage) et de modification du statut de ce permis, de permis de courtier à permis d'agent. La Commission a envoyé le même jour à M. Silva deux courriels, dans lesquels elle prenait acte du transfert et de la modification du statut du permis de M. Silva (Recueil, O10, p. 7 à 9). Dans son témoignage et ses observations, M. Silva a beaucoup insisté sur ces courriels. Il soutenait pour l'essentiel que les courriels du 25 février prouvaient que le permis de maison de courtage de JCS avait été annulé par la Commission ou, pour le moins, qu'aucune mesure supplémentaire n'était exigée de lui pour compléter la remise de ce permis.

Dans son témoignage, Mme Low Sin a expliqué la différence entre la modification du statut d'un permis de courtier et la remise d'un permis de maison de courtage. Elle a

déclaré qu'il s'agit de deux permis bien distincts et que les courriels du 25 février se rapportaient au permis de courtier de M. Silva (n° M08008440) et non au permis de maison de courtage de JCS (n° 11357). Elle a indiqué que les courtiers et agents peuvent en leur nom propre aller en ligne et modifier le statut de leur permis, comme l'a fait M. Silva le 20 février. Toutefois, elle a fait savoir que les maisons de courtage (comme JCS) ne pouvaient pas renoncer simplement à leur permis; elles devaient faire une demande de remise de permis, et le surintendant avait l'obligation de décider si une telle demande posait problème d'une manière ou d'une autre à l'égard du public. Mme Low Sin a également déclaré que les courtiers ne pouvaient pas être associés à plus d'une maison de courtage et que, normalement, M. Silva étant courtier principal de JCS, son permis n'aurait pas été transféré à une autre maison de courtage avant la remise du permis de JCS, car cela aurait laissé JCS sans courtier principal. Elle a néanmoins ajouté que le processus de demande en ligne suivi par M. Silva le 20 février n'est pas actuellement conçu pour repérer ou mettre en évidence ce problème éventuel.

Le 10 mars 2009, cinq jours après la publication par le surintendant de l'avis d'intention sur lequel porte l'audience, M. Silva et Mme Low Sin ont eu une troisième conversation téléphonique. À cette occasion, M. Silva a été informé que la Commission n'avait pas reçu la déclaration de remise de permis qu'il avait remplie le 20 février. De ce fait, le jour même, il a envoyé par télécopieur une déclaration de remise du permis de maison de courtage de JCS signée par lui-même et par un témoin (Recueil, O8 et O9). Le 3 avril 2009, le surintendant a approuvé la demande de remise de ce permis en vertu du paragraphe 20(3) de la *Loi* (Recueil, O11).

E. ANALYSE

1. Motif justifiant l'imposition d'une pénalité administrative

M. Silva n'a pas contesté la pertinence de l'imposition à JCS d'une pénalité administrative monétaire en vertu du paragraphe 39(1) de la *Loi*. En fait, compte tenu de la preuve produite au cours de l'audience, il est clair que les deux conditions de fond exposées aux articles 38 et 39 sont réunies dans les circonstances de cette affaire.

- a) *Contravention à une exigence établie en vertu de la Loi* : Pendant environ dix mois (du 1^{er} juillet 2008 au 3 avril 2009), JCS n'a pas respecté l'exigence imposée par le paragraphe 7(4) de la *Loi*, à savoir l'obligation d'observer les normes de pratique prescrites pour les permis des maisons de courtage. L'assurance-responsabilité civile est une norme prescrite par l'article 42 du règlement sur les normes de pratique, et M. Silva avait en qualité de courtier principal de JCS l'obligation statutaire d'exercer ses pouvoirs et fonctions conformément à ce même règlement (paragraphe 7(6) de la *Loi*). Dans son témoignage, M. Silva n'a pas prétendu ignorer que les maisons de courtage titulaires d'un permis en vertu de la nouvelle loi devaient souscrire une assurance erreurs et omissions. Au contraire, il a présenté au Tribunal une demande d'assurance-responsabilité civile faite au nom de JCS le 3 juillet 2008, ainsi qu'une réponse datée du 8 juillet 2008 d'un courtier d'assurance, qui lui proposait une police au prix de 750 \$ par an (pièce D). Compte tenu de cette preuve

documentaire, le Tribunal n'a aucune difficulté à conclure que M. Silva connaissait l'exigence liée à une assurance erreurs et omissions lorsqu'il a présenté la demande de permis au nom de JCS le 23 juin 2008 ou quelques jours plus tard.

b) *Objet d'une pénalité administrative* : L'imposition à JCS d'une pénalité monétaire servirait les deux fins pour lesquelles une pénalité peut être imposée en vertu de la *Loi*. Tout d'abord, même si la maison de courtage JCS a finalement remis son propre permis, l'application d'une pénalité peut dissuader d'autres maisons de courtage de contrevenir à l'exigence relative à l'assurance-responsabilité civile, une norme de pratique essentiellement conçue pour protéger le public des conséquences financières des actes de négligences et de fraude d'une maison de courtage ou de ses courtiers et agents autorisés. Une pénalité pourrait également favoriser l'observation de la *Loi* par M. Silva même, dans l'éventualité où il décide de réinstaurer sa maison de courtage ou devienne courtier principal d'une autre maison de courtage et que les obligations imposées par le paragraphe 7(6) de la *Loi* lui soient ainsi de nouveau conférées. Deuxièmement, l'imposition d'une pénalité éviterait que JCS ne tire des avantages économiques de son omission de satisfaire à l'exigence d'une assurance-responsabilité civile pendant dix mois, du 1^{er} juillet 2008 (date d'entrée en vigueur du permis) au 3 avril 2009 (date de l'approbation de la demande de remise du permis de JCS). Selon le devis d'assurance produit par M. Silva (pièce D), il aurait pu souscrire une assurance erreurs et omissions moyennant paiement d'une prime annuelle de 750 \$. Même si les avantages tirés du non-paiement de cette prime pendant dix mois sont limités, ils demeurent incontestables.

2. *Critères pour l'établissement du montant d'une pénalité*

La question au cœur du litige consiste à déterminer si une pénalité de 1 000 \$ se justifie dans les circonstances de la présente affaire. Pour déterminer le montant de la pénalité administrative à imposer en vertu de l'article 39 de la *Loi* à une fin prévue à l'article 38, le Tribunal doit tenir compte exclusivement des cinq critères établis à l'article 3 du règlement *Pénalités administratives*, tout comme le surintendant devait le faire en premier lieu. Après avoir examiné la preuve et les arguments des deux parties, le Tribunal tire les conclusions suivantes relativement à l'application de ces critères aux circonstances de l'affaire :

a) *Le degré d'intention, d'insouciance ou de négligence que manifeste la contravention par JCS* : Dans une lettre datée du 23 septembre 2009, M. Silva explique à l'avocat du surintendant qu'il « avait bien l'intention d'obtenir l'assurance nécessaire prévue par la *Loi* » et que son omission de souscrire ladite assurance n'était ni volontaire ni une manifestation d'insouciance ou de négligence de sa part (pièce D). M. Silva a réitéré cette déclaration au cours de l'audience, ajoutant que le retard dans la présentation d'une demande de remise du permis de JCS était essentiellement le résultat d'un malentendu entre la Commission et lui-même. Le Tribunal ne peut pas souscrire à cette interprétation des faits. Tout d'abord, la contravention en l'espèce

n'est pas le retard lié à la demande de remise du permis de JCS, mais le fait que M. Silva n'a pas souscrit d'assurance-responsabilité civile pour sa maison de courtage. Sur ce point, même s'il est possible que M. Silva ait initialement voulu satisfaire l'exigence liée à l'assurance obligatoire, comme le montre sa demande d'assurance datée du 3 juillet 2008, il a néanmoins rejeté le devis d'assurance qu'il lui a été communiqué le 8 juillet. Si l'on fait abstraction du fait que JCS était déjà à cette date en contravention avec la *Loi*, la seule conclusion raisonnable que l'on peut tirer de l'omission de M. Silva de donner suite au devis d'assurance qui lui avait été fourni le 8 juillet est qu'il a pris la décision délibérée de ne pas assurer sa maison de courtage. Comme le laissent penser son témoignage et sa lettre à la Commission du 5 février 2009 (Recueil, O5), cette décision ne découle pas d'un quelconque malentendu concernant l'obligation de souscrire une assurance, mais de considérations économiques, à savoir le fait que JCS ne réalisait aucune activité hypothécaire à cette époque. En conséquence, indépendamment des malentendus ou des problèmes de communication qui ont pu se produire en février et mars 2009 relativement aux mesures à prendre pour remettre le permis de maison de courtage de JCS, la décision prise antérieurement, en juillet 2008, de ne pas souscrire d'assurance-responsabilité civile était au pire intentionnelle et au mieux une manifestation de négligence.

- b) *L'étendue du préjudice ou du préjudice potentiel causé à des tiers par la contravention de JCS* : Le Tribunal ne dispose d'aucun élément de preuve indiquant que JCS a proposé ou exercé des activités hypothécaires réglementées du 1^{er} juillet 2008 au 3 avril 2009. En réalité, la déclaration faite par M. Silva dans sa lettre du 5 février 2009 à la Commission (Recueil, O5) n'a été contredite par aucun des éléments de preuve produits au nom du surintendant. En conséquence, rien dans la preuve ne permet au Tribunal de conclure raisonnablement que le préjudice ou le préjudice potentiel découlant de la contravention de JCS était autre que minime.
- c) *La mesure dans laquelle M. Silva a pris des mesures correctives au nom de JCS* : Le Tribunal ne dispose d'aucune preuve indiquant que M. Silva ait pris des mesures correctives au nom de JCS pendant la période allant du 1^{er} juillet 2008 au 22 janvier 2009, date de la conversation téléphonique entre lui-même et un membre du personnel de la Commission, où il a fait part de son intention d'envoyer « quelque chose par écrit pour mettre fin [au] permis » (Recueil, O4). À l'évidence, M. Silva a effectivement rempli une demande d'assurance-responsabilité civile le 3 juillet 2008 et a demandé un devis d'assurance. Toutefois, aux fins de la présente instance, ce geste ne peut être raisonnablement décrit comme une « mesure corrective » au sens du troisième critère prescrit à l'article 3 du règlement *Pénalités administratives*. En qualité de courtier principal de JCS, M. Silva était tenu de veiller à ce que sa maison de courtage observe la *Loi* et la réglementation, et l'envoi de la demande d'assurance du 3 juillet n'était qu'une mesure prise en vue de satisfaire à cette obligation légale. En conséquence, dans la mesure où M. Silva a pris des mesures correctives quelles qu'elles soient pour atténuer l'inobservation par JCS de l'exigence liée à l'assurance-responsabilité civile, la période pertinente en question est celle allant du 22 janvier 2009 (date de son premier échange documenté avec la Commission concernant cette contravention) et le 3 avril 2009 (date de l'approbation

de sa demande de remise du permis de JCS) – une période qui commence près de deux mois après la réception du courriel du 26 novembre l’informant de la contravention en question. Quelles mesures M. Silva a-t-il prises au cours de cette période? Comme le montre la preuve, il a mis environ un mois pour préciser ses intentions concernant l’avenir de JCS : il a d’abord fait part de son souhait de remettre le permis (le 22 janvier), puis a exprimé le désir de mettre le permis « en suspens » (le 5 février), puis a réitéré sa position initiale (le 20 février). Une fois ses intentions établies, il a rempli la déclaration de remise de permis à présenter obligatoirement pour demander la remise du permis de JCS, mais n’a jamais fait parvenir ce document à la Commission comme l’avait demandé Mme Low Sin et comme l’exigeait le paragraphe 20(2) de la *Loi*. Au lieu de cela, il a envoyé la déclaration de remise de permis au courtier principal de la maison de courtage qu’il était sur le point de rejoindre, vraisemblablement du fait qu’il croyait de façon erronée que la remise du permis de maison de courtage de JCS était, d’un point de vue réglementaire, liée au transfert de son propre permis de courtier. En conséquence, la Commission n’a pas reçu de déclaration de remise de permis signée par le requérant et par un témoin avant le 10 mars 2009, soit cinq jours après la publication de l’avis d’intention du surintendant et trois mois et demi après le courriel du 26 novembre. Au vu de cette preuve, il ne fait pas de doute que M. Silva a pris des mesures correctives au nom de JCS pour atténuer le manquement à son obligation de posséder une assurance-responsabilité civile. Toutefois, compte tenu de la nature intentionnelle ou négligente de la décision prise en juillet 2008 de ne pas souscrire d’assurance et du fait qu’il a été informé par la Commission de cette contravention dès le 26 novembre, on peut raisonnablement qualifier de tardive la mesure corrective prise par M. Silva. De plus, même si l’on accepte son explication du retard entre le 20 février (date de la première déclaration de remise de permis) et le 10 mars (date de la deuxième déclaration), il demeure qu’il avait tort quant au lien entre son permis de courtier et le permis de maison de courtage de JCS. En qualité de courtier principal de JCS, M. Silva avait l’obligation statutaire d’exercer ses pouvoirs conformément à la *Loi* et à la réglementation, y compris le devoir de présenter au surintendant même sa demande de remise du permis de JCS (paragraphe 7(6) et 20(2) de la *Loi*) – une obligation clairement stipulée dans le courriel de Mme Low Sin daté du 20 février.

- d) *La mesure dans laquelle JCS a tiré des avantages économiques de la contravention* : La preuve concernant ce facteur est incontestable. M. Silva a présenté une demande d’assurance au nom de JCS le 3 juillet 2008 et a reçu un devis d’assurance de 750 \$ le 8 juillet de la même année. Ce chiffre représente les coûts que JCS aurait dû assumer si M. Silva avait fait en sorte que sa maison de courtage s’acquitte de son obligation de souscrire une assurance erreurs et omissions. De ce fait, ce chiffre représente l’avantage économique tiré par JCS de son omission de souscrire une telle assurance.
- e) *Toute autre contravention de JCS au cours des cinq années précédentes* : Ce critère ne s’applique pas aux circonstances de la présente affaire. Rien n’indique que JCS ou M. Silva ait omis dans le passé d’observer une exigence quelle qu’elle soit établie en vertu de la *Loi* ou de tout autre texte législatif.

À la lumière de ces conclusions, le Tribunal juge qu'une pénalité administrative de 1 000 \$ est appropriée dans les circonstances de la présente affaire. Étant donné que le surintendant n'a pas demandé au Tribunal d'augmenter le montant proposé de la pénalité, il est conclu qu'une pénalité de 1 000 \$ sera imposée dans cette affaire.

F. ORDONNANCE

Le Tribunal ordonne au surintendant de mettre à exécution son avis d'intention d'imposer une pénalité administrative monétaire de 1 000 \$ à JCS.

FAIT dans la ville de Toronto, le 25 novembre 2009.

« Denis Boivin »
Membre du Tribunal et président du comité