

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 19 et 21, et du Règlement de l’Ontario DORS 409/07, *Mortgage Brokers and Agents: Licensing* (Courtiers et agents en hypothèques : délivrance de permis), en particulier l’article 10;

DANS L’AFFAIRE DE l’avis d’intention du surintendant, en date du 23 mars 2010, qui proposait de révoquer le permis de courtier en hypothèques délivré à M. Hamid Azizi et le permis de maison de courtage d’hypothèques délivré à Centum Arianna Financial Services Inc.;

ET DANS L’AFFAIRE DE la demande d’audience déposée par M. Azizi et Centum Arianna Financial Services Inc. devant le Tribunal des services financiers (le « Tribunal ») en vertu du paragraphe 21(3) de la *Loi*.

ENTRE :

HAMID AZIZI et CENTUM ARIANNA FINANCIAL SERVICES INC.

requérants

- et -

LE SURINTENDANT DES SERVICES FINANCIERS

intimé

DEVANT :

John Solursh
Président du Tribunal et président du comité

Heather Gavin
Membre du Tribunal et membre du comité

Patrick Longhurst
Membre du Tribunal et membre du comité

ONT COMPARU :

Hamid Azizi, se représentant soi-même et représentant Centum Arianna Financial Services Inc.
Robert Conway, représentant le surintendant des services financiers

DATE DE L’AUDIENCE :

Le 16 juillet 2010

MOTIFS DE LA DÉCISION

A. CONTEXTE ET PREUVE

Le 23 mars 2010, le surintendant des services financiers (le « surintendant ») a émis un avis d'intention proposant de révoquer le permis de courtier en hypothèques de Hamid Azizi et le permis de maison de courtage d'hypothèques de sa société, Centum Arianna Financial Services Inc., au motif que leur conduite passée offrait de l'avis du surintendant un motif raisonnable de croire qu'ils ne feraient pas le courtage d'hypothèques ou n'effectueraient pas leurs opérations hypothécaires en conformité avec la loi et avec intégrité et honnêteté. Les motifs de cette proposition, énoncés dans une pièce jointe à l'avis d'intention, mentionnent de manière résumée la conduite passée alléguée de M. Azizi à l'origine de la violation par sa maison de courtage immobilier de ses obligations fiduciaires en vertu de la *Loi de 2002 sur le courtage commercial et immobilier* (« LCCI »)¹ qui a mené à la révocation de l'inscription de M. Azizi en qualité de courtier immobilier en vertu de la LCCI le 14 juillet 2009 et à sa condamnation pour des infractions en violation de la LCCI le 14 septembre 2009. Les motifs joints à l'avis d'intention indiquent que les violations des obligations fiduciaires ont mené à la révocation de la maison de courtage immobilier de sa société contrôlée Homelife Arianna Realty Inc., et à la condamnation de M. Azizi et de la maison de courtage immobilier Homelife Arianna Realty Inc. pour des infractions commises en violation de la LCCI.

Les parties ont présenté lors de l'audience relative à la présente affaire un exposé conjoint des faits retraçant les faits suivants :

1. Centum Arianna Financial Services Inc. (« Centum Arianna ») est actuellement titulaire d'un permis de maison de courtage d'hypothèques (n° de permis 11333) en vertu de la *Loi*. Ses activités ont pour siège la résidence de son courtier principal, Hamid Azizi (« M. Azizi »), située à Ajax, en Ontario.
2. M. Azizi est actuellement titulaire d'un permis de courtier en hypothèques (n° de permis M08006879) en vertu de la *Loi*. Il est courtier principal de Centum Arianna depuis le 27 février 2009. Il a été inscrit comme dirigeant actif de Centum Arianna du 13 avril 2006 au 30 juin 2008.
3. M. Azizi a été inscrit en qualité d'agent immobilier en vertu de la LCCI en 1999. Sa maison de courtage immobilier constituée en personne morale, Homelife Arianna Realty Inc. (« Homelife Arianna ») a été inscrite en vertu de la LCCI en 2005. M. Azizi a par la même occasion été inscrit comme courtier responsable de cette société.
4. L'inscription de Homelife Arianna en tant que maison de courtage immobilier en 2005 et l'inscription parallèle de M. Azizi comme courtier responsable de cette société faisaient suite à des demandes datées du 8 juin 2005.

¹ La version précédente de la *Loi de 2002 sur le courtage commercial et immobilier*, L.O. 2002, chapitre 30, annexe C, a été remplacée en 2002.

5. Chacune de ces demandes contenait une question visant à déterminer s'il y avait des jugements existants contre M. Azizi. Ce dernier a répondu dans chaque demande qu'il n'y avait aucun jugement existant contre lui.
6. Il y avait en fait un jugement par défaut existant contre M. Azizi au montant de 50 000 \$ pour arriérés de loyers relativement à ses locaux commerciaux. Le jugement par défaut était daté du 24 janvier 2005, soit quatre mois et demi avant que M. Azizi ne déclare dans les demandes du 8 juin 2005 qu'il n'y avait aucun jugement par défaut existant contre lui.
7. Lorsque M. Azizi a signé les demandes datées du 8 juin 2005, il savait que le demandeur avait le droit d'obtenir un jugement par défaut à tout moment après le 12 juillet 2004, du fait que M. Azizi avait omis de payer le premier versement de 5 000 \$ dû en vertu de l'entente de règlement entre le demandeur et lui-même. M. Azizi n'a pourtant pris aucune mesure pour déterminer si le demandeur avait obtenu un jugement.
8. Le 18 juin 2007, M. Azizi a présenté des demandes de renouvellement de son permis individuel de courtier immobilier et du permis de sa maison de courtage immobilier constituée en personne morale.
9. À cette époque, M. Azizi était informé du jugement et de l'exécution à son encontre. Malgré cela, il a indiqué dans la demande de renouvellement qu'il n'y avait aucun jugement existant contre lui.
10. Le Conseil ontarien de l'immobilier (« COI ») a plus tard découvert le jugement et l'exécution contre M. Azizi. Le personnel du COI a interrogé M. Azizi à ce sujet à la lumière de ses deux déclarations précédentes selon lesquelles il n'y avait pas de jugement existant contre lui.
11. M. Azizi a répondu dans une lettre datée du 5 février 2009 que c'est à l'occasion de la question posée par le personnel du COI qu'il avait entendu parler pour la première fois de l'exécution. Cette déclaration était un mensonge délibéré. M. Azizi a admis que cette déclaration était un mensonge délibéré au cours du contre-interrogatoire ayant eu lieu dans l'instance visant à révoquer ses inscriptions auprès du COI.
12. Dans sa demande de 2007 visant le renouvellement de son permis individuel de courtier, M. Azizi a aussi fait une fausse déclaration sur un autre point. En réponse à une question visant à déterminer s'il était engagé ou employé dans toute autre activité, occupation ou profession, M. Azizi a répondu par la négative. En fait, il était inscrit comme dirigeant actif de Centum Arianna Financial Services Inc., une maison de courtage d'hypothèques inscrite du 13 avril 2006 au 30 juin 2008. Son omission délibérée de divulguer cette information entache de fausseté sa réponse à la question.
13. Pendant la période où il était inscrit en tant que courtier immobilier, de 2005 à 2009, M. Azizi a notablement omis de satisfaire aux exigences de la LCCI concernant la protection des biens des clients. Plus précisément :
 - a) il a permis à Homelife Arianna de publiciser et de réaliser des activités (notamment, la conclusion avec des vendeurs de conventions d'inscription de

leurs biens, des activités de fiduciaire pour la détention d'acomptes, la conclusion de contrats pour la détention de commissions en fiducie avec ses employés et d'autres maisons de courtage) pendant une longue période, alors même qu'il savait que Homelife Arianna n'était pas en mesure de s'acquitter de ses obligations financières ou fiduciaires à l'égard des consommateurs, de ses employés, des maisons de courtage coopérantes et du propriétaire de ses locaux;

- b) il a omis de conserver le compte de fiducie immobilière de Homelife Arianna et de traiter l'argent reçu par Homelife Arianna en fiducie au nom d'autres personnes relativement aux activités de Homelife Arianna conformément aux exigences de la LCCI, ce qui a créé un déficit;
 - c) il a omis de déposer des fonds sur le compte de fiducie immobilière de Homelife Arianna afin d'éliminer le déficit, à l'encontre des exigences de la LCCI;
 - d) il a omis de conserver en bonne et due forme les livres et registres de Homelife Arianna conformément aux exigences de la LCCI;
 - e) il a omis de conserver en bonne et due forme le compte fiduciaire des commissions de Homelife Arianna, ce qui a fait que Homelife Arianna n'a pas pu satisfaire à ses obligations contractuelles prévoyant le versement de commissions à certains des employés de Homelife Arianna et à d'autres maisons de courtage;
 - f) il a délibérément fourni au COI, le 19 janvier 2009, de faux renseignements concernant ses obligations fiduciaires. Il a indiqué au COI que ses obligations fiduciaires s'élevaient à environ 10 000 \$ alors qu'elles étaient de quelque 50 000 \$. Le mois suivant, il a avoué au COI avoir fourni de faux renseignements, et a ensuite fourni l'information correcte.
14. Eu égard à la preuve qui précède, M. Azizi a plaidé coupable à trois accusations pour abus de confiance en vertu de la LCCI. Pour les deux premières accusations, M. Azizi a été condamné à une peine avec sursis, à restituer une somme de 18 478,75 \$ et à une période probatoire de deux ans. Pour la troisième accusation, M. Azizi a été condamné à une amende de 2 000 \$ ainsi qu'à une suramende compensatoire de 500 \$, la pénalité monétaire totale s'élevant ainsi à 2 500 \$.
15. Homelife Arianna a aussi plaidé coupable à trois accusations d'abus de confiance en vertu de la LCCI. Elle a été condamnée à payer une amende de 10 000 \$ et une suramende compensatoire de 2 500 \$ pour chaque condamnation, la pénalité monétaire totale s'élevant ainsi à 37 500 \$.
16. Compte tenu de la preuve précitée, le Tribunal d'appel en matière de permis de l'Ontario a ordonné au registrateur des courtiers en commerce et en immeubles de donner suite à sa proposition de révoquer les permis de Homelife Arianna et de M. Azizi le 14 juillet 2009.

Les parties ont convenu à l'audience que la date des plaidoyers de culpabilité susmentionnés de M. Azizi et de Homelife Arianna était le 14 septembre 2009.

Une copie de la décision du Tribunal d'appel en matière de permis rendue publique le 14 juillet 2009 a été présentée en preuve avec le consentement mutuel des parties. La décision du Tribunal d'appel en matière de permis sur la question de savoir si la conduite de M. Azizi constituait un motif raisonnable de croire qu'il ne fera pas affaire en vertu de la LCCI en conformité avec la loi et avec intégrité et honnêteté contient le passage suivant :

[TRADUCTION] « M. Azizi reconnaît avoir fait mené ses affaires au mépris de la *Loi*. Lorsqu'on l'a interrogé directement sur l'exécution en vigueur à son encontre en février 2009, M. Azizi a affirmé faussement qu'il ignorait son existence. Son insistance à nier la vérité concernant cette dette soulève clairement des doutes quant à son honnêteté. Il a également présenté des documents financiers trompeurs au COI au moment où il désirait mettre fin aux activités de sa société.

M. Azizi connaissait la situation réelle et savait que le COI se fonderait sur l'information fournie et que celle-ci était erronée. Le fait qu'il a plus tard fourni l'information correcte n'efface pas sa conduite antérieure.

Le Tribunal conclut que les violations reconnues de la *Loi* énoncées aux pages 3 et 4 de la présente décision, considérées conjointement aux autres cas de conduite peu honnête de la part de M. Azizi, offrent un motif raisonnable de croire que M. Azizi ne fera pas affaire en conformité avec la loi et avec intégrité et honnêteté. »

M. Azizi a témoigné au nom des requérants. Il a été soumis à un contre-interrogatoire mené par l'avocat du surintendant. Les faits pertinents découlant de ce témoignage et du contre-interrogatoire sont les suivants :

- a) M. Azizi souscrit à la preuve présentée dans l'exposé conjoint des faits. Il reconnaît être conscient de ce qu'il a fait et le déplore.
- b) Il sait qu'il doit changer de comportement et se racheter complètement de ce qu'il a fait.
- c) Il a pris des cours à l'Université Trent ainsi que d'autres cours non universitaires, notamment des cours sur la déontologie et la modification du comportement relatifs à la « maîtrise de sa vie » et à la « théorie des choix », conformément à sa volonté de changer de comportement et d'apprendre à être honnête. M. Azizi a indiqué lors du contre-interrogatoire que, selon lui, « l'honnêteté s'apprend ». Il a reconnu que, par le passé, il n'avait pas fait preuve d'honnêteté ni d'intégrité dans ses activités commerciales.
- d) M. Azizi a répondu de manière vague et évasive aux questions posées par l'avocat du surintendant lors du contre-interrogatoire pour déterminer s'il comprenait ce que signifiait être honnête.
- e) Il a déclaré qu'aucune plainte n'avait été déposée par des clients auprès du surintendant ou relativement à l'affaire précédente en vertu de la LCCI concernant sa conduite en tant qu'agent immobilier.

- f) M. Azizi a un enfant aux besoins spéciaux qui nécessite de l'aide et des soins spéciaux. Il n'a pas suggéré que les besoins spéciaux de son enfant expliquaient sa conduite passée. Il voulait plutôt faire part de cette situation pour que le Tribunal comprenne, d'un point de vue humanitaire, les conséquences financières qu'entraînerait la révocation de son permis de courtier immobilier.
- g) La moitié des revenus actuels de M. Azizi proviennent de son emploi dans une concession automobile. L'autre moitié de ses revenus provient de sa maison de courtage. M. Azizi a initialement déclaré qu'il travaillait comme vendeur chez un concessionnaire, mais a ensuite indiqué lors du contre-interrogatoire qu'il était essentiellement payé pour nettoyer des voitures. La concession automobile appartient à un membre de sa famille.
- h) Au cours du contre-interrogatoire, M. Azizi a reconnu que, même s'il prenait des cours pour améliorer sa conduite et pour remédier à ses problèmes passés liés au manque d'honnêteté et d'intégrité, « le travail n'est pas encore terminé ». Il a aussi reconnu que son ambition l'avait emporté sur toute autre considération.
- i) M. Azizi a présenté en preuve plusieurs lettres de recommandation témoignant de sa bonne moralité dans son travail en tant qu'agent immobilier et de ses contributions à la collectivité. Toutes ces lettres de recommandation ont été rédigées dans une période se terminant en juin 2009 et avant la décision du Tribunal d'appel en matière de permis en vertu de la LCCI. M. Azizi a reconnu lors du contre-interrogatoire qu'il ne présentait aucune lettre de recommandation de ce genre pour la période suivant la décision du Tribunal d'appel en matière de permis qui pourrait être pertinente à l'appui de son témoignage selon lequel il avait commencé à améliorer sa conduite du point de vue de l'honnêteté et de l'intégrité.

B. CADRE LÉGISLATIF

En vertu du paragraphe 19(1) de la *Loi*, le surintendant peut révoquer le permis d'un courtier en hypothèques ou d'une maison de courtage d'hypothèques dans les circonstances où le paragraphe 18(1) l'autorise à le suspendre. Dans l'affaire qui nous occupe, le motif pertinent est exposé à l'alinéa 18(1)b), libellé comme suit : « s'il [le surintendant] a des motifs raisonnables de croire que son titulaire n'est plus apte à l'être [titulaire d'un permis] compte tenu des circonstances éventuelles prescrites pour l'application du paragraphe 14 (1) ou 16 (4), selon le cas, et des autres questions qu'il estime appropriées ». Les articles 14 et 16 de la *Loi* sont consacrés à la délivrance et au renouvellement d'un permis. En conséquence, en vertu de la *Loi*, une proposition de révoquer ou de suspendre un permis en raison de l'inaptitude du titulaire doit prendre en compte les mêmes facteurs applicables à une proposition de refus de délivrance ou de renouvellement d'un permis liée à l'inaptitude du candidat.

Les facteurs ou les « circonstances prescrites » que le surintendant doit prendre en compte pour déterminer l'aptitude d'une personne à travailler ou à continuer de travailler en tant que titulaire d'un permis dans le secteur hypothécaire sont présentés à l'article 10 du Règl. de l'Ont. 409/07, intitulé *Mortgage Brokers and Agents Licensing* (le « Règlement »). L'article 10 du Règlement est formulé comme suit : [TRADUCTION] :

10. 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) et 16(4) de la *Loi* de tenir compte des circonstances prescrites suivantes :

1. la conduite antérieure du particulier offre des motifs suffisants de croire qu'il n'effectuera pas les opérations hypothécaires et ne fera pas le courtage d'hypothèques conformément à la loi et de façon intègre et honnête;
2. le particulier exerce des activités qui enfreignent ou enfreindront la *Loi* ou la réglementation s'il est titulaire d'un permis;
3. le particulier a fait une fausse déclaration ou a fourni de faux renseignements au surintendant relativement à sa demande de permis.

En l'espèce, comme cela est expliqué dans les motifs joints à l'avis d'intention, la conviction du surintendant quant à l'inaptitude de M. Azizi et de Centum Arianna reposait sur les circonstances prescrites au paragraphe 10.1 du Règlement.

Selon le paragraphe 21(4) de la *Loi*, si le titulaire d'un permis sollicite une audience devant le Tribunal pour contester une proposition de révoquer son permis, le Tribunal « peut ordonner au surintendant de donner suite à son intention, avec ou sans modification, ou substituer son opinion à la sienne » et « peut imposer les conditions qu'il estime appropriées dans les circonstances ».

C. QUESTION

La question à trancher par le Tribunal consiste à savoir si M. Azizi et Centum Arianna ne sont « plus aptes » à être titulaires d'un permis de courtier en hypothèques et d'un permis de maison de courtage d'hypothèques respectivement au sens de l'alinéa 18(1)b) de la *Loi*. Pour les raisons qui suivent, le Tribunal répond affirmativement à cette question, et nous sommes d'accord pour dire qu'ils ne sont plus aptes à être titulaires d'un permis.

D. ANALYSE

a. *Observations préliminaires*

Le Tribunal a publié ses motifs dans plusieurs affaires tranchées en vertu du paragraphe 21(3) de la *Loi*. La plupart de ces affaires concernaient l'aptitude d'une personne à être titulaire d'un permis de courtier ou d'agent en hypothèques en vertu du nouveau régime législatif. La seule exception était la décision de ce Tribunal dans l'affaire *Linda Todorovic c. le surintendant des services financiers* (décision du TSF n° M0338-2008-1), qui avait trait à l'aptitude de Mme Todorovic à demeurer titulaire d'un permis d'agent en hypothèques. Dans chaque affaire, à l'exception de la décision concernant Mme Todorovic, le surintendant proposait le rejet d'une demande de permis en raison de la conduite passée du candidat, des faux renseignements fournis dans la demande de ce dernier ou de ces deux motifs pris conjointement. Toutefois, comme cela a été relevé dans la décision concernant Mme Todorovic, l'avant-dernière question demeure de

savoir si une personne est apte à demeurer titulaire d'un permis de courtier en hypothèques, de maison de courtage d'hypothèques ou d'agent en hypothèques.

Dans une décision récente, le Tribunal a résumé quatre principes qui ont été appliqués régulièrement dans le contexte des audiences liées à l'aptitude tenues en vertu du paragraphe 21(3) de la *Loi* :

1. Les audiences tenues en vertu du paragraphe 21(3) de la *Loi* sont des audiences de novo. Le Tribunal n'a pas à faire preuve de réserve à l'endroit de l'opinion du surintendant sur l'aptitude du requérant à être titulaire d'un permis d'agent ou de courtier en hypothèques. Le Tribunal doit plutôt évaluer lui-même cette aptitude [à être titulaire d'un permis de courtier ou d'agent en hypothèques] en fonction des circonstances prescrites invoquées par le surintendant et des preuves produites pendant l'audience.
2. Pour déterminer s'il y a des motifs raisonnables de conclure que le requérant n'est pas apte à être titulaire d'un permis, au sens du paragraphe 14(1) de la *Loi*, le Tribunal doit garder à l'esprit deux considérations suprêmes : 1) la *Loi* et le règlement servent à protéger l'intérêt public et à rehausser la confiance du public à l'égard du secteur des hypothèques; 2) le refus de délivrer un permis en vertu de la *Loi* peut entraîner de graves conséquences financières pour le requérant.
3. Pour établir le poids à accorder aux circonstances prescrites indiquées aux paragraphes 10.1 (conduite passée) et 10.3 (fausse déclaration) du Règlement, dans le contexte de l'évaluation de l'aptitude du requérant à être titulaire d'un permis, le Tribunal devrait adopter une approche contextuelle. Dans l'affaire *Henderson*, le Tribunal a établi une série de neuf facteurs pertinents relativement au paragraphe 10.1 (p. 9). Dans la décision *Alves*, le Tribunal a énoncé une série de quatre facteurs pertinents pour ce qui a trait au paragraphe 10.3 (p. 15). Ni l'une ni l'autre de ces listes ne se voulait ni exhaustive ni représentative d'une hiérarchie de facteurs devant être pris en compte dans absolument toutes les causes.
4. Les circonstances prescrites énoncées aux paragraphes 10.1 (conduite passée) et 10.3 (fausse déclaration) du Règlement peuvent être considérées conjointement pour déterminer s'il y a des motifs raisonnables de conclure que le requérant n'est pas apte à être titulaire d'un permis.

Robert Kostrubiec c. surintendant des services financiers (Décision du TSF n° M0327-2008-1) aux p. 11 et 12 (*Kostrubiec*)

Dans les sous-sections suivantes, le Tribunal appliquera ces quatre principes directeurs pour interpréter la preuve produite au cours de l'audience.

b. Conduite passée

Pour déterminer si la conduite passée de M. Azizi et de Centum Arianna constitue un motif raisonnable de croire qu'ils n'effectueront pas les opérations hypothécaires et ne feront pas le courtage d'hypothèques conformément à la loi et de façon intègre et honnête au sens du paragraphe 10.1 du Règlement, le Tribunal doit tenir compte d'un certain nombre de facteurs : *Ian Douglas Henderson c. surintendant des services financiers* (Décision du TSF n° M0319-2008-1) à la p. 9 (*Henderson*). Relativement aux facteurs indiqués dans la décision *Henderson*, le Tribunal fait les observations et tire les conclusions suivantes :

- (i) *le temps qui s'est écoulé depuis que la faute a été commise* : La décision du Tribunal d'appel en matière de permis a été rendue publique le 14 juillet 2009. Elle fait mention d'un mensonge délibéré récent (proféré le 5 février 2009) de M. Azizi, qu'il a lui-même reconnu dans l'exposé conjoint des faits et au cours du contre-interrogatoire, dans l'instance visant à révoquer ses inscriptions au COI. Comme il l'a également reconnu dans l'exposé conjoint des faits, M. Azizi a délibérément fourni de faux renseignements au COI le 19 janvier 2009 concernant ses obligations fiduciaires. Nous constatons donc qu'une période relativement courte s'est écoulée depuis la fin de la conduite à l'origine de l'instance devant le Tribunal d'appel en matière de permis et de l'avis d'intention du surintendant de révoquer les permis des requérants. M. Azizi a reconnu dans son témoignage et dans ses réponses aux questions posées lors du contre-interrogatoire qu'il commençait à peine à apprendre à changer de conduite et à reconnaître le besoin de faire affaire en faisant preuve d'une norme d'honnêteté et d'intégrité suffisante. Il a confirmé qu'il ne s'était pas encore racheté et qu'il continuait d'apprendre à être honnête.
- (ii) *la nature prolongée et répétitive de la faute* : Comme cela est indiqué dans l'exposé conjoint des faits, la conduite de M. Azizi ne découlait pas d'un fait isolé, mais de plusieurs faits s'étalant sur une période allant de 2005 à 2009.
- (iii) *la nature consciente ou inconsciente de la faute* : Pour ce qui est de ce facteur, le Tribunal ne peut pas négliger le fait que M. Azizi et Homelife Arianna (sa société contrôlée) ont reconnu leur culpabilité pour trois chefs d'accusation en vertu de la LCCI. De plus, le Tribunal doit tenir compte de la nature précise de ces infractions. En inscrivant un plaidoyer de culpabilité et dans l'exposé conjoint des faits, M. Azizi a expressément reconnu plusieurs fausses déclarations qui comprenaient des mensonges intentionnels et délibérés et qui constituaient des omissions intentionnelles de satisfaire aux exigences de la LCCI relatives à la protection de l'actif des clients.
- (iv) *la mesure dans laquelle la faute peut être invoquée pour remettre en question l'intégrité, l'honnêteté ou la nature respectueuse des lois de la personne* : Il n'y a aucun doute à l'égard de ce facteur compte tenu des condamnations prononcées en vertu de la LCCI et de la reconnaissance par M. Azizi de la malhonnêteté dont il avait fait preuve et de la nécessité d'un repentir à venir.
- (v) *la proximité du contexte dans lequel la faute a été commise et du contexte dans lequel la personne mènerait ses activités de courtier ou d'agent en hypothèques* : Il existe un lien rationnel étroit entre les activités immobilières auxquelles participaient M. Azizi et Homelife Arianna et qui ont mené à leurs condamnations en vertu de la LCII en 2009 et les activités professionnelles habituelles des courtiers en hypothèques et d'une maison de

courtage d'hypothèques, sous la seule réserve de la déclaration faite par M. Azizi selon laquelle il ne détient actuellement aucuns fonds en fiducie et n'a aucun client à titre de courtier en hypothèques et qu'une entente est en place pour que de tels fonds soient versés à une société indépendante qui a accordé la franchise pour les activités de maison de courtage d'hypothèques de Centum Arianna. Dans le secteur hypothécaire, les prêteurs se fient de l'honnêteté, de l'intégrité et de la confiance des agents et des courtiers lorsqu'ils avancent des fonds aux emprunteurs. Ils doivent compter sur les intermédiaires des maisons de courtage pour garantir un taux de rendement correspondant à leurs intérêts, mais aussi pour préserver le capital avancé.

- (vi) *l'équité du processus suivi au cours de l'instance disciplinaire* : Les requérants acceptent les conclusions du Tribunal d'appel en matière de permis. M. Azizi et sa société contrôlée étaient représentés par un avocat devant ce Tribunal.
- (vii) *le sérieux avec lequel l'organisme disciplinaire a traité la faute par rapport à la sévérité de la sanction imposée* : Le 14 juillet 2009, le Tribunal d'appel en matière de permis a ordonné au registrateur des courtiers en commerce et en immeubles de donner suite à sa proposition de révoquer les permis de Homelife Arianna et de M. Azizi. De plus, M. Azizi a plaidé coupable à trois accusations pour abus de confiance en vertu de la LCCI. Pour les deux premières accusations, M. Azizi a été condamné à une peine avec sursis, à restituer une somme de plus de 18 000 \$ et à une période probatoire de deux ans. Pour la troisième accusation, M. Azizi a été condamné à une amende de 2 000 \$ ainsi qu'à une suramende compensatoire de 500 \$, la pénalité monétaire totale s'élevant ainsi à 2 500 \$. Sa société contrôlée Homelife Arianna a plaidé coupable à trois accusations d'abus de confiance en vertu de la LCCI. Elle a été condamnée à payer une amende de 10 000 \$ et une suramende compensatoire de 2 500 \$ pour chaque condamnation, la pénalité monétaire totale s'élevant ainsi à 37 500 \$. Ces pénalités et ces peines n'étaient pas légères.
- (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* : Aucune preuve n'indique que M. Azizi subissait une pression inhabituelle ou intense au moment de la conduite, qui expliquerait la faute, mais qui est peu susceptible de se reproduire. M. Azizi a reconnu que le problème était le fait qu'il comprenait mal le besoin d'honnêteté et d'intégrité et qu'il devait apprendre l'importance de faire preuve de ces deux qualités dans ses activités professionnelles, en se conformant à la loi. Le Tribunal compatit avec M. Azizi pour ce qui a trait aux besoins spéciaux de son enfant et comprend l'effet de cette décision pour lui et sa famille. Toutefois, c'est la conduite délibérée de M. Azizi qui a mené à ce résultat. De plus, M. Azizi ne soutenait pas que le fait d'avoir un enfant aux besoins spéciaux expliquait sa conduite; il l'a plutôt présenté ce fait comme un motif d'ordre humanitaire qui, selon sa suggestion, pourrait inciter le Tribunal à décider de ne pas ordonner au surintendant de révoquer son permis.
- (ix) *tout cycle prolongé et régulier de comportement rangé ou repentant de la personne depuis que la faute a été commise* : M. Azizi a déclaré qu'il modifie actuellement, et de manière continue, son comportement et apprend l'importance de l'honnêteté et de l'intégrité. Il a reconnu avoir beaucoup de chemin à faire. Fait intéressant, il n'a pas

présenté de nouvelle preuve ni de témoignages de tiers sur sa moralité ultérieurement à la décision du Tribunal d'appel en matière de permis. Au mieux, ses efforts pour se racheter sont en cours.

d. Conclusion

Le Tribunal conclut que M. Azizi et Centum Arianna ne sont pas aptes, respectivement, à être titulaires d'un permis de courtier en hypothèques ou de maison de courtage d'hypothèques, compte tenu de la conduite passée de M. Azizi. Après avoir atteint cette conclusion, le Tribunal n'a pas à décider si leurs permis devraient être assortis de conditions. Nous concluons qu'il y a une preuve claire, convaincante et non contestée que la conduite passée de M. Azizi, telle qu'elle est décrite dans l'exposé conjoint des faits, offre des motifs raisonnables de croire que les requérants ne feront pas le courtage d'hypothèques ou n'effectueront pas d'opérations hypothécaires conformément à la loi ni avec intégrité et honnêteté. Le surintendant a réussi à prouver, selon la prépondérance des probabilités, que les requérants ne sont pas aptes, au sens de la *Loi* et du Règlement, à être titulaires d'un permis de courtier en hypothèques ou de maison de courtage d'hypothèques, compte tenu de ces faits, y compris la décision du Tribunal d'appel en matière de permis.

E. ORDONNANCE

Aucune preuve suffisante présentée ne permet d'indiquer que l'intérêt public serait protégé adéquatement si un permis de courtier en hypothèques ou de maison de courtage d'hypothèques assorti de conditions était délivré aux requérants. Par conséquent, nous ordonnons au surintendant de donner suite à son avis d'intention de révoquer le permis de courtier en hypothèques de M. Azizi et le permis maison de courtage d'hypothèques de Centum Arianna.

FAIT dans la ville de Toronto, en Ontario, le 16 août 2010

« John Solursh »

John Solursh
Président du Tribunal et président du comité

« Heather Gavin »

Heather Gavin
Membre du Tribunal et membre du comité

« Patrick Longhurst »

Patrick Longhurst
Membre du Tribunal et membre du comité