

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 les articles 7 à 10, 14, 19, 21, 38 et 39;

ET DANS L’AFFAIRE DE Vijay Mariampillai;

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

ENTRE :

VIJAY MARIAMPILLAI

requérant

-et-

LE SURINTENDANT DES SERVICES FINANCIERS

intimé

DEVANT :

Mme Florence Holden
Présidente du comité d'audition et vice-présidente du Tribunal

M. Jeffrey Richardson
Membre du comité d'audition et du Tribunal

M. David Short
Membre du comité d'audition et du Tribunal

COMPARUTIONS :

M. Speros Kanellos, représentant le requérant
M. Robert Conway, représentant le surintendant des services financiers

DATE DE L’AUDIENCE :

Le 1^{er} décembre 2011

MOTIFS DE LA DÉCISION

A. Contexte

Avec le consentement des deux parties, le Tribunal a accepté et examiné un exposé conjoint des faits et une transcription du plaidoyer de culpabilité du requérant, le 24 mai 2011, à la Cour de justice de l'Ontario. Il a également tenu compte du témoignage de M. Vijay Mariampillai, le requérant. Nous arrivons aux conclusions suivantes :

1. M. Mariampillai détient actuellement un permis d'agent en hypothèques. Il travaille à temps plein dans le secteur des hypothèques depuis au moins neuf ans. Il a de l'expérience et selon lui, il est un agent en hypothèques financièrement prospère.
2. Le requérant a divulgué une accusation pour tentative de fraude criminelle de plus de 5 000 \$ dans sa demande de renouvellement de permis qu'il a présentée par voie électronique et qui était datée du 8 février 2010.
3. L'accusation de fraude concernait quelques refinancements d'hypothèques que le requérant avait tenté de négocier avec la Banque de Nouvelle-Écosse en septembre 2007 pour ses clients, un couple qu'il connaissait depuis cinq ans (ci-après M. et Mme B.) M. Mariampillai entretenait une relation de travail régulière avec la Banque de Nouvelle-Écosse.
4. M. B était employé, mais sa femme, Mme B, ne l'était pas. Le requérant a cru que la demande d'hypothèque aurait plus de chances d'être acceptée si Mme B gagnait un revenu. Il a préparé une fausse lettre d'emploi pour Mme B, indiquant que cette dernière travaillait pour lui en tant qu'adjointe de bureau depuis 2006 et que son salaire s'élevait à 30 000 \$ par an. Cette lettre était frauduleuse, car Mme B n'a jamais travaillé pour le requérant.
5. La demande de prêt hypothécaire et la fausse lettre d'emploi ont été remises à la Banque de Nouvelle-Écosse le 14 décembre 2007.
6. La Banque de Nouvelle-Écosse a eu des doutes à l'égard de la lettre d'emploi pour Mme B. La banque a découvert que la lettre était fausse et a refusé la demande de prêt. Le requérant a indiqué que cette première demande a été retirée, mais il n'y avait aucune preuve à l'appui, et cette déclaration ne faisait pas partie de l'exposé conjoint des faits. En conséquence, le Tribunal ne fait aucune conclusion à l'égard du retrait de la demande déposée à la Banque de Nouvelle-Écosse.
7. Il est convenu que la Banque de Nouvelle-Écosse n'a subi aucune perte financière.
8. Le requérant a présenté une deuxième demande à la Banque Canadienne Impériale de Commerce (« CIBC ») et cette dernière a accordé le prêt hypothécaire à M. et Mme B sans demander la preuve que Mme B avait un revenu.

9. M. Mariampillai n'a pas donné au Tribunal de motif pour la fraude, mais son avocat a déclaré que le gain financier n'avait pas joué un rôle. Le Tribunal n'a accordé aucun poids au témoignage non corroboré de M. Mariampillai selon lequel un tarificateur de la Banque de Nouvelle-Écosse avait laissé entendre que le revenu de M. B ne suffirait pas à lui seul pour obtenir le financement demandé.
10. Après le dépôt de la demande de renouvellement du permis du requérant, un spécialiste de la délivrance des permis et de l'enregistrement de la Commission des services financiers de l'Ontario (la « CSFO ») a envoyé un courriel au requérant, le 12 mars 2010, pour lui demander une explication au sujet des accusations de fraude criminelle.
11. Le requérant a répondu par l'intermédiaire d'un courriel de son avocat, le 16 mars 2010, qu'il avait fait l'objet de deux accusations : tentative de fraude de plus de 5 000 \$ et emploi d'un document contrefait. Le courriel précisait que le requérant avait l'intention de plaider non coupable et qu'il allait se défendre contre les accusations.
12. Dans une conférence préparatoire à l'audience subséquente dans cette instance, le 7 janvier 2011, le requérant a accepté de fournir des renseignements à la CSFO et s'est conformé à une ordonnance de le faire le 31 janvier 2011.
13. Il a inscrit un plaidoyer de culpabilité à l'égard de l'accusation d'emploi d'un document contrefait, le 24 mai 2011, et a bénéficié d'une absolution sous condition avec une période de probation d'un an et demi et 100 heures de service communautaire. La Couronne avait demandé une condamnation avec sursis, deux ans de probation et d'autres conditions de probation.
14. Lors du prononcé de la peine, le requérant a informé le tribunal qu'il pensait que la CSFO allait lui imposer une sanction de suspension de son permis. Le tribunal a déclaré que des mesures disciplinaires futures par la CSFO avaient joué un rôle dans le prononcé de la peine. Le juge Lacavera a déclaré ce qui suit :

« On m'a demandé d'envisager une condition qui le limiterait à n'exercer sa profession que sous la supervision d'un courtier en hypothèques. Je conviens avec Mme Christie que l'organisme qui régit le requérant, la Commission des services financiers de l'Ontario, est la mieux placée pour le superviser et traiter son cas, selon ce que je comprends, et je confie à cet organisme le soin de veiller à ce que les institutions et la population de l'Ontario soient protégées. »

Après avoir tenu compte des observations des deux parties, le tribunal a accordé l'absolution sous condition « avec réticence » conformément à l'exposé conjoint des faits.

15. Le tribunal a également tenu compte du fait que « M. Mariampillai occupait un poste de confiance et qu'il avait abusé de sa position pour tenter d'escroquer la banque ...L'infraction est grave. »

B. La question à trancher

La question que le Tribunal doit trancher en l'espèce est de savoir si, au vu de la conduite passée du requérant, il faudrait suspendre le permis d'agent en hypothèques de M. Vijay Mariampillai, lui imposer une autre pénalité administrative ou ne lui imposer aucune pénalité. L'avis d'intention original qui est à la base de la demande d'audience proposait la révocation du permis d'agent en hypothèques du requérant. En l'espèce, les mesures disciplinaires proposées dans l'avis d'intention ne sont plus demandées. L'avocat du surintendant a plaidé différemment à l'audience. Il a fait valoir qu'une suspension de six mois serait appropriée. L'avocat du requérant a proposé la suspension du permis pendant quatre à six semaines. Pour les motifs qui suivent, le Tribunal conclut qu'il faudrait suspendre le permis d'agent en hypothèques du requérant pendant six mois.

C. Analyse

Le processus de délivrance d'un permis d'agent en hypothèques, prévu par l'article 9 de la Loi, sert deux objectifs. Premièrement, l'exigence selon laquelle chaque agent en hypothèques exerçant des activités en Ontario doit s'inscrire permet au surintendant de remplir des fonctions de gardien dans l'intérêt public. Cette exigence assure que seules certaines personnes sont autorisées à effectuer des opérations hypothécaires avec le public; à savoir les personnes aptes à effectuer des opérations hypothécaires conformément à la loi, avec intégrité et honnêteté. Deuxièmement, la nature continue du processus d'inscription permet au surintendant de jouer un rôle de superviseur dans l'intérêt public. Lorsqu'une personne inscrite auprès du surintendant ne respecte pas les exigences de l'inscription, le surintendant dispose du pouvoir discrétionnaire de suspendre ou de révoquer son permis, de refuser de lui renouveler son permis, ou d'assortir son permis de conditions. Comme le Tribunal l'a précédemment affirmé, l'aptitude d'effectuer des opérations hypothécaires en Ontario est un privilège, et non un droit inhérent. Ce privilège est assujéti à certaines exigences qui doivent être respectées continuellement.

Le paragraphe 15 (1) de la Loi stipule que le surintendant peut toujours modifier un permis. Le paragraphe 18 (1) de la Loi affirme ce qui suit :

Le surintendant peut, par ordonnance, suspendre un permis :

...

b) soit s'il a des motifs raisonnables de croire que son titulaire n'est plus apte à l'être 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;

...»

L'article 10 du Règlement de l'Ontario 409/07, Courtier et agents en hypothèques : Octroi des permis, (le « Règlement ») prescrit certaines circonstances aux fins du paragraphe 14 (1) de la Loi, comme suit :

« Lorsqu'il détermine si un particulier n'est pas apte à être titulaire d'un permis de courtier ou d'agent en hypothèques, le surintendant est tenu par les paragraphes 14 (1) et 16 (4) de la Loi de tenir compte des circonstances prescrites suivantes :

1. La conduite passée du particulier offre des motifs raisonnables de croire qu'il ne fera pas le courtage d'hypothèques ou n'effectuera pas des opérations hypothécaires conformément à la loi ni avec intégrité et honnêteté. ...»

En vertu du paragraphe 21 (4) de la Loi, le Tribunal peut rendre une ordonnance, après avoir tenu une audience, en vue d'ordonner au surintendant de « donner suite à son intention, avec ou sans modification, ou substituer son opinion à la sienne et il peut imposer les conditions qu'il estime appropriées dans les circonstances ». Aux termes de cette disposition, le Tribunal est autorisé à ordonner au surintendant de prendre n'importe quelle décision dans l'affaire devant lui que le surintendant aurait pu prendre, au départ, par voie d'un avis d'intention, sous le régime de la Loi.

Le Tribunal a clairement indiqué, dans de nombreuses décisions, que l'audience qui se tient devant lui au sujet d'une proposition du surintendant concernant un permis, formulée conformément à la Loi, est une audience *de novo*. En conséquence, le Tribunal doit rendre une décision indépendante en se fondant sur les preuves devant lui, qui détermine si des sanctions légales devraient être imposées au titulaire de permis ou à l'auteur d'une demande de permis, et quelles devraient être ces sanctions, le cas échéant. Pour prendre sa décision, le Tribunal n'est pas tenu de faire preuve de retenue à l'égard du surintendant.

Toute suspension en l'espèce ne peut qu'être fondée sur la conviction raisonnable que M. Mariampillai n'est plus apte personnellement à être titulaire d'un permis d'agent en hypothèques, en tenant compte des facteurs pertinents aux termes de la Loi et des règlements. L'inaptitude à être titulaire d'un permis qui doit être examinée en l'espèce est la même que l'inaptitude qui justifie le refus de délivrer un permis, le refus de renouveler un permis et la révocation d'un permis.

Dans la décision *Henderson c. Le surintendant des services financiers* (Décision du TSF n° M0319-2008-1), le Tribunal a précisé qu'« au moment d'appliquer les dispositions de la Loi concernant la délivrance de permis, que le Règlement vient compléter, il faut se rappeler que la Loi sert à protéger l'intérêt public » (voir la page 8). Cela ne signifie toutefois pas que l'intérêt public, aux fins de dissuasion générale ou du maintien de l'intégrité du processus de réglementation, peut constituer la base du refus de délivrer un permis, comme dans l'arrêt *Henderson*, ou de suspendre un permis, comme en l'espèce, l'emportant sur le besoin d'évaluer l'aptitude de la personne à détenir un permis qu'exige la Loi et le règlement.

La décision du Tribunal dans l'arrêt *Henderson* est une ligne directrice utile aux fins de l'évaluation de l'aptitude à être titulaire d'un permis. Elle énonce une liste non exhaustive de critères à prendre en considération pour décider si la conduite passée justifie la disqualification du titulaire de permis (voir la page 9). Nous avons donc examiné ces circonstances à la lumière des faits en l'espèce.

(i) Le temps qui s'est écoulé depuis que la conduite a eu lieu.

La conduite passée de M. Mariampillai qui pourrait avoir des répercussions sur son aptitude à être titulaire d'un permis a eu lieu en septembre 2007, il y a environ quatre ans.

(ii) La nature prolongée et répétitive de la conduite.

La conduite passée de M. Mariampillai concerne une seule opération – la fraude présumée et l'aveu d'une infraction sommaire moins grave d'emploi d'un document contrefait. Il s'agit à notre avis d'une infraction grave.

(iii) La nature consciente ou inconsciente de la conduite.

Il n'y a pas de doute que la conduite de M. Mariampillai était consciente.

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

La conduite de M. Mariampillai remet bien en question son honnêteté et sa nature respectueuse de la loi. Le requérant n'a fourni aucune explication pour ses actions. Son plaidoyer de culpabilité a été inscrit à une étape avancée de la procédure. Toutefois, cette conduite était un cas isolé et elle ne semble pas indiquer une tendance à la malhonnêteté et au non-respect de la loi. Ces circonstances spéciales sont également visées par la disposition (viii) ci-dessous.

(v) La proximité du contexte dans lequel la conduite a été exercée et du contexte dans lequel la personne mènerait ses activités d'agent en hypothèques.

La conduite de M. Mariampillai portait sur une opération immobilière et les activités d'un agent en hypothèques visent l'obtention d'un financement et de prêts en garantie d'un bien immobilier. Le contexte est la raison pour laquelle il est engagé comme agent en hypothèques.

(vi) L'équité du processus suivi pour rendre la personne responsable de ses actes.

M. Mariampillai n'a pas contesté l'équité de la procédure pénale qui a abouti à sa condamnation devant le Tribunal, selon la procédure sommaire, et à son absolution sous condition pour les accusations concernant sa conduite. Il était représenté par un avocat dans cette instance.

(vii) Le sérieux avec lequel le tribunal ou l'organisme jugeant la personne a traité la conduite par rapport à la sévérité de la sanction imposée

Le tribunal a imposé des sanctions à M. Mariampillai, à savoir : une absolution sous condition, une période de probation de dix-huit mois, certaines conditions de probation et 100 heures de service communautaire. Le tribunal a précisé clairement que l'infraction devrait être dénoncée comme il se doit. La transcription de l'instance du 24 mai 2011, déposée comme pièce dans l'affaire, révèle que M. Mariampillai avait affirmé devant le tribunal qu'il comprenait que la CSFO allait lui imposer des sanctions.

(viii) Toute pression inhabituelle ou intense que subissait la personne au moment où elle a exercé la conduite, qui expliquerait la conduite, mais qui est peu susceptible de se reproduire.

Il n'y a aucune preuve que le requérant subissait des pressions inhabituelles et intenses qui expliqueraient la conduite pertinente en l'espèce. En conséquence, et en l'absence d'une explication formulée par le requérant pour sa conduite, il est difficile de déterminer si la conduite est susceptible ou non de se reproduire.

(ix) Tout cycle prolongé et régulier de comportement rangé ou repentant de la personne depuis que la conduite a été exercée.

Nous tenons compte du fait que la durée de la peine de M. Mariampillai n'est pas terminée, mais nous notons qu'aucune preuve n'a été présentée au sujet de la conduite professionnelle du requérant depuis 2007.

Après avoir tenu compte de toutes ces circonstances, énumérées dans l'arrêt *Henderson*, nous parvenons à la conclusion que la conduite passée de Vijay Mariampillai le rend inapte à être titulaire d'un permis d'agent en hypothèques. En conséquence, nous ordonnons que le permis de M. Mariampillai soit suspendu pendant six mois à compter de la date de la présente ordonnance.

FAIT dans la ville de Toronto, ce 21^e jour de décembre 2011.

“Florence Holden”

Florence Holden

Présidente du comité d'audition et vice-présidente du Tribunal

“Jeffrey Richardson”

Jeffrey Richardson

Membre du comité d'audition et membre du Tribunal

“David Short”

David Short

Membre du comité d'audition et membre du Tribunal