
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, dans ses versions successives (la « Loi »), en particulier les articles 38 et 39;

ET DANS L’AFFAIRE D’Elvira Montoya.

AVIS D’INTENTION D’IMPOSER DES PÉNALITÉS ADMINISTRATIVES

DESTINATAIRE : Elvira Montoya

PRENEZ AVIS QUE conformément à l’article 39 de la Loi, et par délégation de pouvoir du directeur général de l’Autorité ontarienne de réglementation des services financiers (le « directeur général »), la directrice, Contentieux et application de la loi (la « directrice ») propose d’imposer une pénalité administrative de 12 000 \$ à Elvira Montoya pour avoir produit ou fourni des documents portant de faux numéros de permis et décrivant les services de sa société comme étant ceux d’une maison de courtage d’hypothèques sans être titulaire d’un permis en vertu de la Loi, contrairement à l’article 11 de la Loi.

Les détails de ces contraventions et les motifs de la présente intention sont indiqués ci-dessous. Le présent avis d’intention comprend des allégations qui peuvent être examinées lors d’une audience.

IF YOU WOULD LIKE TO RECEIVE THIS NOTICE IN ENGLISH, please send your request by email immediately to: contactcentre@fsrao.ca.

VOUS AVEZ DROIT À UNE AUDIENCE DEVANT LE TRIBUNAL DES SERVICES FINANCIERS (LE « TRIBUNAL ») CONFORMÉMENT AUX PARAGRAPHES 39(2) ET 39(5) DE LA LOI. Une

audience devant le Tribunal eu égard au présent avis d’intention peut être demandée en remplissant le formulaire de demande d’audience ci-joint (formulaire 1) et en le déposant auprès du Tribunal dans les quinze (15) jours suivant la réception de l’avis d’intention. La demande d’audience (formulaire 1) doit être envoyée par la poste, par télécopieur ou par courriel à l’adresse suivante :

Adresse : Tribunal des services financiers
25, avenue Sheppard Ouest, bureau 100,
Toronto (Ontario)
M2N 6S6

À l’attention de : Registraire

Télécopieur : 416 226-7750

Courriel : contact@fstontario.ca

PRENEZ AVIS QUE si vous ne remettez pas une demande écrite d'audience au Tribunal dans les quinze (15) jours suivant la communication du présent avis d'intention, une ordonnance sera émise, comme stipulé dans le présent avis d'intention. **ET PRENEZ AVIS QUE** des exigences de paiement prévues à l'article 4 du *Règlement de l'Ontario 192/08*, qui stipule que la personne physique ou morale sanctionnée doit acquitter la pénalité au plus tard trente (30) jours après que ladite personne a reçu avis de l'ordonnance imposant la pénalité, après qu'il est statué sur la question de façon définitive si une audience est demandée ou dans un délai plus long que précise l'ordonnance.

Pour obtenir des exemplaires supplémentaires de la demande d'audience (formulaire 1), visitez le site Web du Tribunal, au www.fstontario.ca.

L'audience devant le Tribunal se déroulera conformément aux *Règles de pratique et de procédure pour les instances devant le Tribunal des services financiers* (« Règles »), établies en vertu de la *Loi sur l'exercice des compétences légales*, L.R.O. 1990, chap. S.22. Les règles sont accessibles sur le site Web du Tribunal : www.fstontario.ca. Il est également possible d'en obtenir une copie en téléphonant au greffier du Tribunal, au 416 590-7294, ou au numéro sans frais, au 1 800 668-0128, poste 7294.

À l'audience, votre réputation, votre conduite ou votre compétence pourraient être mises à l'examen. Il se peut qu'on vous communique de nouvelles précisions, notamment de nouveaux motifs à l'appui de l'intention.

MOTIFS DE L'INTENTION

I. INTRODUCTION

1. Vous trouverez ci-dessous les motifs de l'intention de la directrice d'imposer à Elvira Montoya (« M^{me} Montoya ») une pénalité administrative totalisant 12 000 \$.

II. CONTEXTE

2. M^{me} Montoya n'a jamais été titulaire d'un permis de courtier en hypothèques en vertu de la Loi.
3. Secured Funds inc. (ci-après « Secured Funds ») est une société de l'Ontario constituée en personne morale (numéro 1665519), le 5 juillet 2005. M^{me} Montoya en est la seule administratrice.
4. Secured Funds n'a jamais été titulaire d'un permis de maison de courtage d'hypothèques en vertu de la Loi.
5. Le 15 avril 2011, DW a déposé une plainte auprès de la Commission des services financiers de l'Ontario (la « CSFO »), affirmant que Secured Funds et M^{me} Montoya s'étaient livrés à des activités non autorisées à titre de maison de courtage d'hypothèques et de courtière en hypothèques, respectivement.
6. Le 23 août 2011, la CSFO a envoyé une lettre d'avertissement à M^{me} Montoya (la « lettre d'avertissement ») pour l'avertir, entre autres, de mettre fin à toute action nécessitant un permis en vertu de la Loi, notamment d'organiser des financements hypothécaires et de se présenter comme courtier en hypothèques.
7. Le 8 juin 2019, le directeur général a assumé les responsabilités du surintendant des services financiers et l'Autorité ontarienne de réglementation des services financiers (l'« ARSF ») a assumé les responsabilités de la CSFO, notamment en ce qui concerne la Loi et ses règlements d'application.

III. FAUSSES DÉCLARATIONS SUR LE STATUT DU PERMIS

8. Le 29 avril 2020, la CSFO a reçu une plainte de MC, un avocat exerçant au sein du cabinet Diamond & Diamond LLP (« Diamond & Diamond »). MC a informé l'ARSF qu'il avait reçu, au nom de Secured Funds, des lettres d'instructions de M^{me} Montoya (les « lettres »), qui laissaient faussement entendre que Secured Funds était titulaire d'un permis en vertu de la Loi.
9. Ces lettres ordonnaient à Diamond & Diamond de remettre un paiement à Secured Funds pour ses services dans le cadre de cinq (5) différentes transactions hypothécaires avec Diamond

et les clients de Diamond : YG, SK, AI, DB, RW/JW (les « clients »). M^{me} Montoya a pris les dispositions nécessaires pour faire signer ces lettres par les clients et les remettre à Diamond & Diamond.

10. Les lettres autorisaient Diamond & Diamond à verser plus de 38 000 \$ en commissions à Secured Funds, et le cabinet a obtempéré. Diamond & Diamond s'est appuyé sur ces documents pour classer les fonds comme des « commissions de courtage » lorsqu'il a rémunéré M^{me} Montoya.
11. Dans quatre des transactions des clients, seule Secured Funds a reçu des commissions de courtage. Aucune autre personne n'a reçu de commissions de courtage ou de paiement pour des services de courtage.

Production ou fourniture d'un faux numéro de permis

12. Dans chaque lettre, M^{me} Montoya a inscrit un faux numéro de permis juste au-dessous du nom de Secured Funds, au-dessus de la ligne de signature du client et sous les commissions souhaitées. Deux faux numéros ont été utilisés, selon le client : M16002993 et 13136. Ces numéros suivent le format des permis prévus par la Loi, mais ne sont pas de vrais permis délivrés à M^{me} Montoya ni à Secured Funds.
13. Il n'existe aucune trace d'un permis portant le numéro M16002993 délivré en vertu de la Loi.
14. Le permis numéro 13136 renvoie à un permis associé à une maison de courtage défunte au nom de Secured Capital Funding inc. (« Secured Capital »). Ni M^{me} Montoya ni Secured Funds n'ont un quelconque lien avec Secured Capital. Le permis de Secured Capital avait été retourné à la CSFO, le 19 décembre 2012. Le permis est actuellement inactif.
15. Le 5 juillet 2005 ou aux alentours de cette date, M^{me} Montoya a constitué Secured Funds en société. L'un des secteurs d'activité de la société consistait à offrir un financement aux propriétaires qui cherchaient à réparer leur maison. M^{me} Montoya proposait parfois aux clients de supporter leurs remboursements en contractant ou en refinançant l'hypothèque sur leurs biens immobiliers.

Réponse écrite de M^{me} Montoya

16. Le 7 mai 2020, un membre du personnel de l'ARSF a envoyé à M^{me} Montoya une lettre lui demandant de répondre aux allégations selon lesquelles Secured Funds et M^{me} Montoya exerçaient des activités non autorisées, conformément aux articles 2, 3 et 4 de la Loi.
17. Le même jour, M^{me} Montoya a envoyé une réponse par courriel à l'ARSF, indiquant qu'elle ne mettait en contact que des amis et des membres de sa famille avec des agents en hypothèques et leurs maisons de courtage.

Entretien de M^{me} Montoya

18. Le 1^{er} mars 2022, M^{me} Montoya a participé à un entretien sur Microsoft Teams avec deux enquêteurs de l'ARSF (l'« entretien »). Dans cet entretien, M^{me} Montoya a affirmé avoir délégué la rédaction des lettres à sa sœur (MI).
19. Elle a reconnu que MI avait l'habitude de rédiger des documents erronés, comme les lettres en question. M^{me} Montoya a déclaré ne pas avoir eu le temps d'examiner les documents préparés par MI.
20. Elle a également admis avoir pris des dispositions pour que les clients viennent signer les lettres, comme dans le cas de YG. Ces lettres comprenaient les faux numéros de permis.

IV. CONTRAVENTIONS OU MANQUEMENTS À LA LOI

21. Les paragraphes 7(2) et 8(2) de la Loi décrivent les façons dont un permis délivré en vertu de la Loi autorise une maison de courtage d'hypothèques ou un courtier en hypothèques à exercer l'activité de faire le courtage d'hypothèques en Ontario ou d'effectuer des opérations hypothécaires en Ontario ou à exercer celle de prêteur hypothécaire en Ontario, selon le cas.
22. Le paragraphe 11(1) de la Loi interdit l'utilisation de la désignation « maison de courtage d'hypothèques », d'une variante, d'une abréviation ou d'un équivalent dans une autre langue, à moins que le particulier ou l'entité ne soit titulaire d'un permis délivré en vertu de la Loi.
23. L'article 11(2) de la Loi interdit l'utilisation de descriptions qui pourraient raisonnablement porter à croire que la personne ou l'entité est titulaire d'un permis de maison de courtage d'hypothèques, lorsque cette personne ou entité n'est pas titulaire d'un permis en vertu de la Loi.
24. M^{me} Montoya a fait croire à tort que Secured Funds était une maison de courtage d'hypothèques en lui attribuant faussement des numéros de permis en vertu de la Loi. Ce faisant, M^{me} Montoya a utilisé une variante ou une abréviation pour se faire passer pour une maison de courtage d'hypothèques.
25. En outre, les faux numéros de permis sont des descriptions qui portent raisonnablement à croire que M^{me} Montoya et Secured Funds étaient titulaires de permis en vertu de la Loi, comme le démontre la classification des fonds par Diamond & Diamond en tant que « commissions de courtage ».
26. M^{me} Montoya était la seule administratrice et l'âme dirigeante de Secured Funds. Elle a remis les lettres aux clients, recueilli les signatures de ceux-ci et était la personne-ressource correspondant avec Diamond et Diamond au sujet des lettres.

V. MOTIFS DE L'IMPOSITION DE PÉNALITÉS ADMINISTRATIVES

27. La directrice est convaincue que l'imposition de pénalités administratives à M^{me} Montoya en vertu de l'article 39 de la Loi répondra à l'un ou aux deux objectifs suivants en vertu de l'article 38 de la Loi :
1. Encourager l'observation des exigences établies en vertu de la Loi
 2. Empêcher une personne de tirer, directement ou indirectement, un avantage économique d'une contravention à une exigence établie en vertu de la Loi ou de l'inobservation de cette exigence.
28. La directrice est convaincue qu'une pénalité administrative de 12 000 \$ devrait être imposée à M^{me} Montoya pour avoir enfreint l'article 11 de la Loi.
29. Pour déterminer le montant de la pénalité administrative, la directrice a tenu compte des critères suivants, comme l'exige l'article 3 du *Règlement de l'Ontario 192/08* :
1. Le degré d'intention, d'insouciance ou de négligence que manifeste la contravention ou l'inobservation.
 2. L'étendue du préjudice ou du préjudice potentiel causé à des tiers par la contravention ou l'inobservation.
 3. La mesure dans laquelle la personne ou l'entité a tenté d'atténuer les pertes ou de prendre d'autres mesures correctives.
 4. La mesure dans laquelle la personne ou l'entité a tiré ou s'attendait raisonnablement à tirer, directement ou indirectement, des avantages économiques de la contravention ou de l'inobservation.
 5. Toute autre contravention à une exigence établie en application de la Loi ou à une autre loi de l'Ontario ou d'une autre autorité législative portant sur les services financiers, ou inobservation de cette exigence ou autre loi, de la part de la personne ou de l'entité au cours des cinq années précédentes.
30. Eu égard au **premier critère**, la directrice est convaincue que M^{me} Montoya a, à tout le moins, agi de manière imprudente en confiant la rédaction des lettres à sa sœur MI, dont elle a reconnu avoir l'habitude de commettre des erreurs dans ce type de documents. En outre, M^{me} Montoya était responsable en dernier ressort des lettres et aurait dû les réviser. L'utilisation d'un faux numéro de permis, alors que ni M^{me} Montoya ni Secured Funds ne sont titulaires d'un permis en vertu de la Loi, constitue une fausse déclaration manifeste qui aurait pu facilement être décelée dans le cadre d'un contrôle préalable.
31. Eu égard au **deuxième critère**, la directrice est convaincue que les clients ont

été exposés à un risque de préjudice s'ils ont été induits en erreur par les lettres quant au statut du permis

de M^{me} Montoya ou du Secured Fund. Les titulaires de permis en vertu de la Loi ont des devoirs et des obligations précis sur lesquels les consommateurs comptent, comme la divulgation des conflits d'intérêts ou l'évaluation de la pertinence du prêt hypothécaire. Les fausses déclarations selon lesquelles une personne physique ou morale est titulaire d'un permis en vertu de la Loi minent la confiance du public et la capacité du secteur à se fier à l'intégrité du système de délivrance de permis prévu par la Loi.

32. Eu égard au **troisième critère**, la directrice est convaincue que M^{me} Montoya n'a fait aucun effort pour atténuer ou corriger sa conduite.
33. Eu égard au **quatrième critère**, la directrice est convaincue que la société de M^{me} Montoya, dont elle est l'unique propriétaire et exploitante, a reçu plus de 38 000 \$ en commissions après avoir remis ces lettres, en contravention à la Loi.
34. Eu égard au **cinquième critère**, la directrice reconnaît que M^{me} Montoya n'a fait l'objet d'aucune mesure disciplinaire en vertu de la Loi au cours des cinq dernières années.
35. La directrice est convaincue, après s'être penchée sur toutes les circonstances, que le montant proposé de la pénalité n'est pas de nature punitive et qu'il est conforme à l'un ou aux deux objectifs de l'article 38 de la Loi.
36. Des renseignements supplémentaires ou autres éléments de preuve peuvent être portés à l'attention de la directrice.

FAIT à Toronto (Ontario), le 13 avril 2022

Elissa Sinha
Directrice, Contentieux et application de la loi

En vertu des pouvoirs délégués par le directeur général