

**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 9, 14 et 21, et le règlement intitulé Mortgage Brokers and Agents Licensing, DORS 409/07 (le « Règlement »), en particulier l’article 10;

**ET DANS L’AFFAIRE DE** M. Justin Edwards:

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

**ENTRE :**

**JUSTIN EDWARDS**

le requérant,

-et-

**LE SURINTENDANT DES SERVICES FINANCIERS**

l’intimé

**DEVANT :**

M. Colin McNairn  
Membre du Tribunal et président du comité d’audition

Mme Anne Corbett  
Vice-présidente du Tribunal et membre du comité d’audition

Mme Heather Gavin  
Membre du Tribunal et du comité d’audition

## **ONT COMPARU :**

M. Justin Edwards, le requérant, en personne

Me Robert Conway pour le  
surintendant des services financiers

## **AUDIENCE :**

Le 12 février 2009

## **MOTIFS DE LA DÉCISION**

### **A. Contexte**

Le 20 juin 2008, le requérant, Monsieur Justin Edwards (« M. Edwards ») a présenté au surintendant des services financiers (le « surintendant ») une demande de permis d'agent en hypothèques, par voie électronique. Le permis peut être délivré par le surintendant sous le régime de la *Loi de 2006 sur les maisons de courtage d'hypothèques, les prêteurs hypothécaires et les administrateurs d'hypothèques* (la « Loi »). La demande de permis remplie par M. Edwards précisait qu'il avait l'intention de travailler pour la Mortgage Alliance Company of Canada Inc. (« MACC »). En fait, il travaillait déjà pour MACC en qualité d'agent en hypothèques. Il a commencé ses fonctions à MACC en 2005. Il n'était pas obligatoire de détenir un permis pour exercer des activités d'agent en hypothèques en Ontario, avant le 1<sup>er</sup> juillet 2008, jour d'entrée en vigueur de la Loi. MACC a accepté de maintenir l'emploi de M. Edwards s'il obtenait le permis d'agent en hypothèques, malgré les circonstances pour lesquelles le surintendant se propose de refuser de délivrer le permis.

Par un avis d'intention daté du 25 août 2008, le surintendant a indiqué à M. Edwards qu'il avait l'intention de rejeter sa demande de permis. Le surintendant fondait son refus sur les motifs suivants :

- a) La conduite passée de M. Edwards inspire des motifs raisonnables de croire qu'il n'effectuera pas ses opérations hypothécaires en conformité avec la loi et avec intégrité et honnêteté;
- b) M. Edwards a fourni de faux renseignements au surintendant dans sa demande de permis.

Les motifs de l'intention qui accompagnaient l'avis d'intention donnent des détails sur la conduite passée et les faux renseignements dont le surintendant a tenu compte.

Les documents figurant dans le recueil conjoint de documents, dont les motifs de l'avis d'intention, qui ont été déposés par les parties au Tribunal, révèlent que la conduite passée porte sur un incident qui a eu lieu le 12 décembre 2004. Cet incident a abouti à la condamnation de M. Edwards, le 6 décembre 2005, pour possession d'une substance contrôlée, en l'espèce de la marijuana, aux fins d'en faire le trafic. Il s'agit d'une infraction prévue au paragraphe 5 (2) de la *Loi réglementant certaines drogues et autres substances*. Cette infraction est passible d'une peine d'emprisonnement maximale de cinq ans, si la quantité de marijuana concernée ne dépasse pas trois kilos (autrement, la peine maximale est la détention à perpétuité). M. Edwards a été condamné à une peine avec sursis, appelée communément « assignation à résidence », de cinq mois après son plaidoyer de culpabilité. Le plaidoyer de culpabilité et la peine avaient été convenus dans un plaidoyer négocié entre M. Edwards, par le biais de son avocat, et le poursuivant.

Les documents contenus dans le recueil conjoint de documents indiquent que les faux renseignements fournis par M. Edwards dans sa demande de permis consistaient en sa réponse négative à la question de savoir s'il avait jamais plaidé coupable ou été reconnu coupable d'une infraction en vertu d'une loi.

Le 26 septembre 2008, M. Edwards a déposé une demande au Tribunal, conformément à la Loi, en vue d'obtenir une audience relative à l'intention du surintendant. Dans sa demande, il demandait au Tribunal de rendre une ordonnance exigeant la délivrance de son permis d'agent en hypothèques. La demande d'audience a été déposée après la période de 15 jours impartie. Toutefois, lors d'une conférence préparatoire à l'audience tenue le 17 octobre 2008, ce délai a été prolongé, aux fins de l'affaire, jusqu'au 26 septembre 2008, par une ordonnance du Tribunal. Cette ordonnance, qui a été rendue sur consentement des parties, figure dans le protocole de conférence préparatoire à l'audience daté du 20 octobre 2008.

## **B. Lois et règlements pertinents**

Le paragraphe 2 (3) de la Loi interdit à toute personne de faire le courtage d'hypothèques en Ontario sans un permis de courtier en hypothèques ou d'agent en hypothèques. La Loi exige l'obtention du permis d'agent en hypothèques en ces termes :

9. (1) Tout particulier peut présenter une demande de permis d'agent en hypothèques.

(2) Le permis d'agent en hypothèques autorise son titulaire à faire le courtage d'hypothèques en Ontario ou à effectuer des opérations hypothécaires en Ontario pour le compte d'une seule maison de courtage, qui y est précisée, en se livrant aux activités qu'autorise le permis qui lui a été délivré.

(3) Le permis d'agent en hypothèques est assorti des conditions qu'impose le surintendant ou le Tribunal.

(4) Le titulaire du permis observe les normes d'exercice prescrites à l'égard du permis qui lui a été délivré.

(5) Le titulaire d'un permis d'agent en hypothèques ne doit pas faire le courtage d'hypothèques en Ontario ni effectuer des opérations hypothécaires en Ontario si ce n'est sous la supervision d'un courtier en hypothèques.

La Loi énonce à l'intention du surintendant les circonstances dans lesquelles le permis doit être délivré ou refusé, comme suit :

14. (1) Le surintendant délivre un permis à l'auteur de la demande qui satisfait aux exigences prescrites à l'égard du permis, à moins qu'il n'ait des motifs raisonnables de croire que l'auteur n'est pas apte à en être titulaire compte tenu des circonstances prescrites et des autres questions qu'il estime appropriées.

Les circonstances dont doit tenir le surintendant pour décider qu'un requérant n'est pas apte à être titulaire d'un permis d'agent en hypothèques sont décrites comme ceci dans le Mortgage Brokers and Agents Licensing Regulation, DORS 409/07 (le « Règlement ») :

10. Pour déterminer si un particulier est ou non apte à être titulaire du permis d'agent en hypothèques, le surintendant doit, en vertu du paragraphe 14 (1) ... de la Loi, tenir compte des circonstances prescrites suivantes :

1. Sa conduite passée inspire des motifs raisonnables de croire qu'il n'effectuera pas ses opérations hypothécaires en conformité avec la loi et avec intégrité et honnêteté;
2. Le particulier exerce des activités qui sont en contravention ou seront en contravention avec la Loi ou le règlement s'il est titulaire d'un permis;
3. Le particulier a fait une fausse déclaration ou a fourni de faux renseignements au surintendant dans sa demande de permis.  
[TRADUCTION]

### **C. Question en litige**

La question à trancher en l'espèce est la suivante :

Y a-t-il des motifs raisonnables de croire que M. Edwards n'est pas apte à être titulaire d'un permis d'agent en hypothèques pour les raisons suivantes :

- a) Sa conduite passée, en particulier la conduite qui a abouti à sa condamnation en vertu de la *Loi réglementant certaines drogues et autres substances*, le 6 décembre 2005, pour l'infraction de possession de marijuana aux fins d'en faire le trafic;

- b) Les faux renseignements qu'il a fournis au surintendant dans sa demande de permis d'agent en hypothèques, en particulier le « non » qu'il a indiqué à la question de savoir s'il avait jamais plaidé coupable à une infraction ou été reconnu coupable d'une infraction.

#### **D. Éléments de preuve de M. Edwards**

M. Edwards a décrit dans son témoignage les circonstances qui ont donné lieu à sa condamnation et expliqué pourquoi il avait répondu par la négative à la question de savoir s'il avait jamais plaidé coupable à une infraction ou été reconnu coupable d'une infraction.

M. Edwards a décrit les événements du 12 décembre 2004 qui ont conduit à sa condamnation comme suit :

D, un ami, a demandé à M. Edwards de le conduire quelque part dans sa camionnette. La camionnette appartenait en fait à la mère de M. Edwards. Ce dernier a accepté de conduire D à sa destination. On lui a fait croire que les frais d'essence lui seraient remboursés pour le remercier. À l'époque, D avait 23 ou 24 ans et M. Edwards, 19 ans. Les deux jeunes hommes se connaissaient depuis environ un mois et demi. Ils se sont rencontrés par l'intermédiaire du frère de D qui travaillait avec M. Edwards, à Bell Mobility. M. Edwards estimait que le frère était un « bon gars ». Il savait que D ne travaillait pas. Il n'avait cependant aucune raison de soupçonner que D faisait le trafic de drogues.

M. Edwards est allé chercher D et un ami de D qu'il ne connaissait pas. D ne lui a pas donné d'explication concernant la présence de cet ami. M. Edwards les a conduits à leur destination. D avait avec lui un sac de sport, mais M. Edwards ne savait pas ce qu'il contenait ni ne pouvait soupçonner ce qu'il contenait. Lorsqu'ils sont parvenus à destination, D a demandé à quelques copains de s'approcher de la camionnette. Ils sont montés dans la camionnette à la demande de D et ont demandé à ce dernier s'il avait la marijuana. C'est à ce moment-là que M. Edwards a réalisé ce que contenait le sac. À un moment donné, le sac a été ouvert et M. Edwards a remarqué qu'il était en partie rempli de marijuana.

L'un des copains a brandi un pistolet pour tenter de voler la marijuana. Il a pointé l'arme vers M. Edwards (qui était assis dans le siège du conducteur). M. Edwards a saisi le bras de l'homme qui portait l'arme et les deux hommes ont commencé à se battre à l'extérieur du véhicule. L'arme est tombée par terre et M. Edwards a pu le pousser avec le pied sous la camionnette. Voyant qu'un autre des copains s'approchait, M. Edwards a commencé à courir. Il a ensuite entendu des coups de feu, qui ont apparemment alerté un voisin qui a appelé la police. M. Edwards a aussi appelé la police depuis l'endroit où il se cachait. La police est arrivée dans les 15 minutes. Quand la police est arrivée, M. Edwards est retourné sur les lieux.

La police a demandé si elle pouvait fouiller la camionnette, ce à quoi M. Edwards a consenti, ne sachant pas que le sac de gym, qui, comme il le savait, contenait de la marijuana, se trouvait encore dans le véhicule. La police a aussi demandé les noms des membres des copains, que M. Edwards ne connaissait pas. Ce dernier a communiqué à la police le nom et le numéro de téléphone de D, mais il ne sait toujours pas si des accusations ont été portées contre D, qui n'est plus son ami. M. Edwards a été arrêté par la police sur les lieux. Il a été par la suite accusé de possession de marijuana aux fins d'en faire le trafic.

M. Edwards a expliqué son omission de divulguer la condamnation, dans la demande de permis d'agent en hypothèques, de la façon suivante :

Il avait déposé, sans aide juridique, auprès de la Commission nationale des libérations conditionnelles, une demande de pardon pour sa condamnation pour possession aux fins d'en faire le trafic. Dans sa demande de pardon, il a mentionné une brochure d'information qu'on lui avait envoyée et qui décrivait en détail les différents types d'« options » de pardon et leurs caractéristiques. Il a « choisi » celui qui convenait le mieux aux circonstances. Il ne se souvient pas d'avoir reçu des instructions pour remplir la demande. Il n'a pas reçu de réponse à sa demande et avait l'impression qu'il n'aurait aucune réponse pendant deux ou trois ans. Il n'a pas compris que comme trop peu de temps s'était écoulé depuis sa condamnation, il n'avait pas droit à un pardon [il n'y a pas toujours pas droit à ce jour].

M. Edwards a expliqué que pour remplir la partie de la demande de permis d'agent portant sur les renseignements personnels, qui comprenait la question au sujet des condamnations pénales, il n'a lu que les questions et y a répondu, sans faire attention aux instructions qui s'y rapportaient. Il a pensé que comme il avait déposé une demande de pardon, il pouvait répondre par la négative à la question relative aux condamnations pénales, dans le formulaire de demande de permis d'agent.

Pour évaluer son témoignage, nous avons tenu compte de certaines déclarations qui sont incluses dans deux des documents figurant dans le recueil conjoint de documents déposé au Tribunal. Premièrement, le *Guide de demande de pardon*, publié par la Commission nationale des libérations conditionnelles, explique, dans deux passages surlignés, qu'une demande de pardon ne sera pas prise en compte si le tribunal judiciaire a précisé que la condamnation avait été instruite comme un délit et que cinq ans ne se sont pas écoulés depuis la fin de la peine. C'était justement le cas pour la condamnation de M. Edwards. Deuxièmement, la partie de la demande de permis d'agent en hypothèques réservée au contexte contient un paragraphe déclarant que des infractions en vertu du *Code criminel*, de la *Loi sur les stupéfiants*, de la *Loi réglementant certaines drogues et autres substances* et de certaines autres lois indiquées constituent des infractions criminelles qui doivent être divulguées. Le document précise également que le requérant n'est pas tenu de divulguer une infraction pour laquelle il a obtenu un pardon en vertu de la *Loi sur le casier judiciaire*, qui n'a pas été révoqué. Cette déclaration est accompagnée par une note

entre parenthèses précisant qu'un pardon n'est pas octroyé automatiquement après une certaine période.

Nous estimons que le témoignage d'Edwards sur la conduite qui a abouti à sa condamnation et à son omission de divulguer cette condamnation, était crédible. Il a été soigneusement contre-interrogé par l'avocat du surintendant et aucune contradiction grave n'a été relevée dans son témoignage.

## **E. Analyse**

Pour notre analyse de l'affaire, nous nous sommes fondés sur trois principes reconnus dans des décisions précédentes de notre Tribunal après des demandes d'audience, en vertu de la Loi, concernant des intentions de refuser de délivrer un permis.

- (1) Le Tribunal doit rendre sa propre décision, dans des cas comme celui-là, concernant l'aptitude d'un requérant à détenir un permis d'agent en hypothèques, à la lumière des critères applicables à la délivrance ou au rejet d'un permis énoncés dans la Loi et dans le règlement. Le Tribunal ne doit pas faire preuve de retenue à l'égard de l'opinion du surintendant, au sujet de l'aptitude du requérant, comme indiqué dans son intention de refuser la demande de permis ou dans les motifs à l'appui. En d'autres termes, le Tribunal doit examiner l'affaire comme si elle était nouvelle, en tenant compte de sa première impression, et arriver à une conclusion selon les preuves devant lui, au sujet de l'aptitude du requérant à la lumière de sa conduite passée et des faux renseignements qu'il a fournis dans sa demande.
- (2) Pour appliquer les dispositions sur la délivrance des permis contenues dans la Loi et le Règlement, dans une affaire comme celle-ci, le Tribunal tient compte de deux facteurs importants, à savoir :
  - a) La raison sous-jacente de la Loi qui est destinée à protéger l'intérêt public et à renforcer la confiance du public à l'égard de l'industrie des hypothèques;
  - b) Le fait que la décision de refuser de délivrer un permis risque d'avoir des conséquences graves pour le requérant, car elle risque de l'empêcher de gagner sa vie dans une carrière choisie.
- (3) Un certain nombre de facteurs doivent être pris en considération pour déterminer si la conduite passée du requérant ou les faux renseignements qu'il a fournis justifient le refus de délivrer le permis. Une partie des facteurs pertinents pour évaluer la conduite passée sont énoncés dans la décision du Tribunal *Henderson c. Surintendant des services financiers* (Décision TSF n° M0319-2008-1), alors que les critères applicables pour évaluer les renseignements fournis figurent dans la décision du Tribunal *Alves c. Surintendant des services financiers* (Décision TSF n° M0315-2008-1).

Examinons les faits en l'espèce en gardant à l'esprit les facteurs énumérés dans les décisions *Henderson* et *Alves* (dans ces deux décisions, la liste des facteurs n'est pas exhaustive).

## 1. Conduite passée

Voici notre analyse de la conduite passée de M. Edwards à la lumière des facteurs énoncés dans la décision *Henderson*.

a) *Le temps qui s'est écoulé depuis la conduite.*

La période qui s'est écoulée depuis la conduite, le 12 décembre 2004, qui a donné lieu à la condamnation de M. Edwards et jusqu'à l'avis d'intention du surintendant de refuser la demande de permis, datée du 25 août 2008, était d'un peu plus trois ans et deux-tiers, ce qui n'est ni particulièrement court ni particulièrement long.

b) *La nature prolongée ou répétitive de la conduite.*

La conduite en question n'était ni prolongée ni répétitive, et M. Edwards n'a pas eu une conduite antérieure ou subséquente, autre que la conduite en question, qui serait susceptible de mettre en doute son honnêteté, son intégrité ou son caractère respectueux de la loi (autre que sa réponse inexacte à la question touchant aux condamnations passées sur le formulaire de demande de permis, dont nous traitons ci-dessous, au paragraphe 2).

c) *La nature consciente ou inconsciente de la conduite.*

L'avocat du surintendant nous a instamment demandé de conclure que le témoignage de M. Edwards sur le fait qu'il n'était pas consciemment en possession de marijuana et qu'il n'était qu'un participant innocent à la vente de drogue ratée du 12 décembre 2004, n'était pas plausible. Nous sommes d'avis que le témoignage de M. Edwards à cet égard était en réalité plausible et qu'il a été mêlé involontairement à des activités criminelles qui se sont déroulées le 12 décembre. De plus, nous ne pensons pas que M. Edwards a fait preuve d'aveuglement volontaire à l'égard du fait que son ami, D, se trouvait en possession d'une quantité significative de drogues et qu'il avait l'intention d'effectuer une vente de drogues, lorsqu'il a accepté de le conduire à sa destination, le 12 décembre. On parle d'aveuglement volontaire lorsqu'une personne est consciente du besoin de se renseigner, mais qu'elle refuse de poser des questions parce qu'elle préfère ne pas savoir.

d) *La mesure dans laquelle la conduite peut être invoquée pour remettre en question l'intégrité, l'honnêteté ou la nature respectueuse des lois du requérant.*

La conduite de M. Edwards du 12 décembre 2004 ne remet pas en question, à notre avis, son intégrité, son honnêteté ou sa nature respectueuse de la loi, car nous acceptons son témoignage sur le rôle innocent qu'il a joué dans les événements de la journée. Nous notons, en particulier, que selon le témoignage de M. Edwards, durant les événements du 12 décembre, il a appelé la police, il est demeuré dans le quartier, il est revenu vers la camionnette et a consenti à ce que la police fouille le véhicule.

- e) *La proximité du contexte dans lequel la faute a été commise et du contexte dans lequel le requérant mènerait ses activités d'agent en hypothèses.*

Le contexte de la conduite, à savoir le trafic de drogues, n'avait aucun lien avec le contexte dans lequel se déroulent les activités d'un agent en hypothèses.

- f) *L'équité du processus suivi dans la procédure criminelle se rapportant à la personne à cause de sa conduite.*

Aucune des parties n'a suggéré devant nous que le processus juridique qui a conduit à la condamnation de M. Edwards était injuste d'une quelconque façon. Il était apparemment représenté par un avocat durant toute la procédure et a accepté à la fin d'inscrire un plaidoyer de culpabilité.

- g) *Le sérieux avec lequel le tribunal pénal a traité la conduite par rapport à la sévérité de la sanction imposée.*

L'infraction pour laquelle M. Edwards a été condamné est passible d'une peine bien plus grave que celle qui lui a été imposée. Il aurait pu, par exemple, être emprisonné pendant cinq ans au maximum. La peine qu'il a reçue était cinq mois d'assignation à résidence, sans placement réel dans un établissement privatif de liberté (sauf pendant quelques jours avant sa mise en liberté en attendant le procès). De plus, aucune amende n'a été prélevée et aucune restriction particulière imposée à ses activités. En d'autres termes, la peine n'était pas sévère. Elle doit être prise en cause pour refléter le fait que le tribunal n'a pas considéré comme très grave la conduite de M. Edwards le 12 décembre 2004.

- h) *Toute pression inhabituelle ou intense que subissait le particulier au moment de la conduite, qui expliquerait la conduite, mais qui est peu susceptible de se reproduire.*

Il n'y avait aucune preuve que des pressions ont joué un rôle en l'espèce. De toute façon, cet aspect ne sera pertinent, comme une explication possible de la conduite passée, que si l'individu a agi consciemment.

- i) *Tout cycle prolongé et régulier de comportement rangé ou repentant de la part du particulier depuis que la faute a été commise.*

M. Edwards n'était pas en position de démontrer un modèle de comportement prolongé parce qu'au moment du refus du surintendant de délivrer le permis, seulement trois ans et deux tiers s'étaient écoulés depuis la conduite. Il y a lieu de souligner cependant que pendant la plus grande partie de cette période, Edwards exerçait des activités dans le secteur des hypothèques sans, pour autant que le Tribunal le sache, que des plaintes aient été formulées sur sa conduite et toute participation à d'autres infractions. Dans tous les cas, l'absence d'un modèle régulier et prolongé de comportement rangé et repentant ne devrait pas jouer contre le requérant si, le cas échéant, sa conduite n'a pas constitué une participation consciente à un crime.

Après avoir pesé tous ces facteurs, nous avons conclu que la conduite passée de M. Edwards ne fournissait pas des motifs raisonnables de croire qu'il n'effectuerait pas ses opérations hypothécaires en conformité avec la loi et avec intégrité et honnêteté. En conséquence, il ne devrait pas se voir refuser, pour ces raisons, le permis d'agent en hypothèques.

## **2. Fausse déclaration**

Le fait qu'un requérant fasse une fausse déclaration en ce qui concerne une demande de permis ne signifie pas nécessairement qu'il n'est pas apte à être titulaire d'un permis. Par exemple, une erreur innocente dans le numéro de téléphone du requérant sur le formulaire de demande ne devrait pas avoir pour effet de refuser de délivrer le permis.

Voici notre analyse de la fausse déclaration de M. Edwards dans sa demande de permis, à la lumière des facteurs énoncés dans la décision *Alves*.

- a) *La nature de la fausse déclaration.*

M. Edwards a fait une fausse déclaration concernant une question qui est pertinente pour déterminer son aptitude à être titulaire du permis d'agent en hypothèques, à savoir : une déclaration affirmant qu'il n'avait pas de casier judiciaire. Son casier judiciaire aurait révélé une conduite passée de sa part susceptible d'influer sur son aptitude à être titulaire d'un permis. Bien que nous ayons conclu, après avoir entendu l'explication de M. Edwards, que sa conduite passée ne devrait pas l'empêcher d'être titulaire d'un permis, il y a peu de doute sur l'importance de l'objet de la fausse déclaration pour la décision du surintendant sur la demande, c'est-à-dire la question de savoir s'il doit délivrer le permis ou proposer de refuser de délivrer le permis.

- b) *Le caractère délibéré ou non de la fausse déclaration.*

Nous avons trouvé le témoignage de M. Edwards crédible lorsqu'il a affirmé qu'il ne savait pas qu'il n'était pas admissible au pardon qu'il avait demandé et qu'il avait répondu à la question sur les condamnations, dans le formulaire de demande, sans lire les instructions, en pensant qu'il n'avait pas besoin de divulguer sa condamnation étant donné qu'il avait demandé un pardon. Il est certain que M. Edwards a agi bêtement et sans réflexion lorsqu'il a rempli la demande de pardon et la demande de permis sans être sûr d'avoir compris les exigences applicables. Nous n'avons pas reçu de preuves qui nous convaincraient que la fausse déclaration dans la demande de permis était autre chose qu'une fausse déclaration innocente.

c) *L'explication fournie par la personne au sujet de la fausse déclaration.*

Comme indiqué ci-dessus, nous avons trouvé plausible l'explication de M. Edwards au sujet de sa fausse déclaration dans la demande de permis.

d) *Les circonstances dans lesquelles la fausse déclaration a été faite, y compris toute pression inhabituelle et grave sous laquelle la personne se trouvait au moment où la fausse déclaration a été faite.*

Il n'a pas été allégué que des pressions exercées sur M. Edwards étaient la cause de sa fausse déclaration dans le formulaire de demande de permis.

Il ressort de notre examen de ces facteurs que la fausse déclaration de M. Edwards au sujet de ses condamnations, dans le formulaire de demande de permis, ne fournit pas des motifs raisonnables de croire qu'il n'est pas apte à être titulaire d'un permis d'agent. C'est pourquoi, il ne devrait pas être disqualifié pour cette raison et se voir refuser le permis d'agent en hypothèques.

Les conclusions que nous avons atteintes en l'espèce ne sont pas contraires à la décision du Tribunal dans l'affaire *Glaude c. Le surintendant des services financiers* (TSF Décision n° M0325-2008-1), qu'a citée le surintendant en l'espèce. Dans l'affaire *Glaude*, le Tribunal a ordonné au surintendant d'exécuter son intention de refuser de délivrer un permis d'agent en hypothèques à un requérant qui, comme M. Edwards, avait été condamné pour une infraction de possession de marijuana aux fins d'en faire le trafic et avait fourni des faux renseignements au surintendant au sujet de cette condamnation. Toutefois, l'affaire *Glaude* est différente du cas présent sur plusieurs points importants, notamment :

- Dans l'affaire *Glaude*, une année et sept mois et demi s'étaient écoulés depuis la conduite passée qui avait donné lieu à la condamnation et l'intention du surintendant, alors qu'en l'espèce, cette période était d'un peu plus trois ans et deux-tiers. En fait, dans l'affaire *Glaude*, le requérant était encore en période de probation au moment de l'avis d'intention (et au moment de l'audience devant le Tribunal).

- La conduite passée du requérant Glaude qui a abouti à sa condamnation a été jugée consciente parce qu'il a avoué qu'il y avait de fortes chances pour qu'il ait été chargé de ramasser de la drogue, lorsque son ami lui a demandé d'aller chercher un colis, surtout qu'il savait que cet ami était impliqué dans des activités illégales. M. Glaude a reconnu qu'il avait bien pensé au fait qu'il risquait de finir en prison. Ces circonstances sont différentes de celles de M. Edwards qui s'est retrouvé mêlé à une tentative de trafic de drogues, que nous avons jugée en grande partie accidentelle. Nous concluons donc que sa conduite n'était pas consciente.
- M. Glaude a été condamné sur la base d'un plaidoyer de culpabilité à une peine beaucoup plus sévère que celle de M. Edwards, ce qui démontre que sa conduite criminelle était moins grave. M. Glaude s'est vu imposer une amende de 20 000 \$, une période de probation d'une année et diverses limitations de ses activités, alors que M. Edwards a été condamné à cinq mois d'assignation à résidence.
- M. Glaude a été la source des faux renseignements, décrivant certaines des circonstances entourant la conduite qui a abouti à sa condamnation, qui ont figuré dans une lettre rédigée par son courtier principal à l'attention du surintendant. Il n'a rien fait pour corriger ces renseignements lorsqu'il a appris le contenu de la lettre. Les faux renseignements qu'a donnés M. Edwards au surintendant, à savoir qu'il n'avait pas de casier judiciaire, ont été donnés sous l'impression naïve qu'ils n'étaient pas faux parce qu'il avait demandé le pardon.

## **F. Ordonnance**

Au vu des motifs décrits ci-dessus, nous ordonnons au surintendant de délivrer un permis d'agent en hypothèques à M. Edwards.

**FAIT** dans la ville de Toronto, le 20 février 2009.

\_\_\_\_\_  
"Colin McNairn"

Colin McNairn, membre du Tribunal  
et président du comité d'audition

\_\_\_\_\_  
"Anne Corbett"

Anne Corbett, vice-présidente du Tribunal  
et membre du comité d'audition

\_\_\_\_\_  
"Heather Gavin"

Heather Gavin, membre du Tribunal  
et membre du comité d'audition