

**BUREAU DE DÉCISION ET DE RÉVISION
EN VALEURS MOBILIÈRES**

PROVINCE DE QUÉBEC
MONTRÉAL

DOSSIER N° : 2007-025

DÉCISION N° : 2007-025-003

DATE : le 6 juin 2008

EN PRÉSENCE DE : M^e ALAIN GÉLINAS

**AUTORITÉ DES MARCHÉS
FINANCIERS**

DEMANDERESSE

c.

6607594 CANADA INC., société par actions faisant affaire sous le nom « Immobilier Gestion Financière »

et

4086589 CANADA INC., société par actions faisant affaire sous le nom « La Financière The-Force »

et

MONIQUE BEAUDIN AMYOT

et

LÉO LAFRENIÈRE

INTIMÉS

**LEVÉE D'UNE INTERDICTION D'OPÉRATION SUR VALEURS ET RECTIFICATION DE
JUGEMENT**

[art. 265, *Loi sur les valeurs mobilières* (L.R.Q., chap. V-1.1), art. 93 (6°),
Loi sur l'Autorité des marchés financiers (L.R.Q., chap. A-33.2) et art. 90,
*Règlement sur les règles de procédure du Bureau de décision et de
révision en valeurs mobilières* (R.Q. c. V-1.1, r.0.1.3)]

M^e Richard Proulx
Procureur de l'Autorité des marchés financiers

M^e Robert Trudel
Procureur de 6607594 Canada Inc., 4086589 Canada Inc., Monique Beaudin-
Amyot et Léo Lafrenière

Date d'audience : 4 juin 2008

DÉCISION

Le 26 novembre 2007, l'Autorité des marchés financiers (ci-après « l'Autorité ») a saisi le Bureau de décision et de révision en valeurs mobilières (ci-après le « Bureau ») d'une demande à l'effet de prononcer une ordonnance d'interdiction d'opération sur valeurs à l'encontre des personnes intimées en la présente instance, le tout en vertu du paragraphe (6°) de l'article 93 de la *Loi sur l'Autorité des marchés financiers*¹ et des articles 265 et 323.7 de la *Loi sur les valeurs mobilières* du Québec².

Suite à une audience *ex parte*, le Bureau rendit la décision demandée et, le 27 novembre 2007, prononça une interdiction d'opération sur valeurs à l'encontre des personnes intimées au présent dossier³.

Les intimés s'adressèrent alors au Bureau le 11 décembre 2007 afin que ce dernier convoque une audience pour leur permettre de se faire entendre. Après plusieurs demandes de remise de la part des procureurs, une audience eut lieu le 13 mai 2008 au siège du Bureau. Quelques jours plus tôt, l'Autorité s'était adressé au Bureau afin qu'il entende une demande à l'effet d'entériner une entente conclue entre la demanderesse et les intimés. Le Bureau convoqua une audience au même jour pour entendre cette demande.

L'audience eut lieu au siège du Bureau et, suite à celle-ci, le Bureau prononça une décision en vue de prendre acte de l'entente intervenue entre l'Autorité et les intimés en la présente instance⁴. Cette entente prévoyait que tous les investisseurs seraient remboursés, capital et intérêts, pour un montant total de 224 649,66 \$ et que les intimés acceptaient qu'on leur impose une pénalité administrative de 5 000 \$, payable à l'Autorité, dans les cinq jours suivants la décision du Bureau qui aurait entériné cette même entente⁵.

Toujours au cours de la même audience, le Bureau a fixé une audience devant se tenir le 4 juin 2008, à son siège, afin de déterminer le sort de l'interdiction

1. L.R.Q., c. A-33.2.

2. L.R.Q., c. V-1.1.

3. *Autorité des marchés financiers c. 6607594 Canada Inc. faisant affaire sous le nom de Immobilier Gestion Financière et 4086589 Canada Inc. faisant affaire sous le nom de La Financière The-Force et Monique Beaudin Amyot et Léo Lafrenière*, 18 janvier 2008, Vol. 5, n° 2, BAMF, 13.

4. *Autorité des marchés financiers c. 6607594 Canada Inc. faisant affaire sous le nom de Immobilier Gestion Financière et 4086589 Canada Inc. faisant affaire sous le nom de La Financière The-Force et Monique Beaudin Amyot et Léo Lafrenière*, Bureau de décision et de révision en valeurs mobilières, n° 2007-025-002, 30 mai 2008, A. Gélinas, 6 pages.

5. *Ibid.*

d'opération sur valeurs qu'elle avait prononcée le 27 novembre 2007 dans le même dossier⁶.

L'AUDIENCE

L'audience sur l'interdiction d'opération sur valeurs a eu lieu à la date prévue et les procureurs des parties y étaient présents. Au cours de cette audience, le procureur de l'Autorité a avisé le Bureau que, comme prévu à l'entente, les investisseurs avaient été dûment remboursés et que la pénalité prévue à cette entente avait été payée à l'Autorité. Par conséquent, le procureur de l'Autorité a avisé le Bureau que cette dernière donnait son accord pour que l'interdiction d'opération sur valeurs n° 2007-025-001, qui a été prononcée par le tribunal le 27 novembre 2007⁷, soit levée par ce dernier.

Le procureur des intimés a confirmé au Bureau que les intimés ont reconnu avoir cessé toutes leurs activités de placement et qu'ils se sont engagés à ne plus effectuer de placements et d'activités de courtier en valeurs autrement qu'en conformité avec la *Loi sur les valeurs mobilières*⁸.

Enfin, les procureurs des parties ont adressé au Bureau, en vertu de l'article 90 du *Règlement sur les règles de procédure du Bureau de décision et de révision en valeurs mobilières*⁹ une demande de rectification de la décision n° 2007-025-002 du 30 mai 2008¹⁰ ; ils demandent conjointement que le 4^e paragraphe de la page 3 de cette décision soit modifié pour changer les mots « *investisseurs ontariens* » pour les mots « *investisseurs québécois* », en conformité avec les allégations de la demande de l'Autorité et la preuve présentée en audience.

LA DÉCISION

Après avoir pris connaissance des faits survenus dans ce dossier depuis que le Bureau a rendu la décision n° 2007-025-002 le 30 mai 2008¹¹, des engagements des intimés à respecter les dispositions de la *Loi sur les valeurs mobilières*¹² et du consentement de l'Autorité à ce que l'interdiction d'opération sur valeurs soit levée, le Bureau de décision et de révision en valeurs mobilières lève l'interdiction d'opération sur valeurs n° 2007-025-001 du 27 novembre 2007¹³, le tout en vertu de l'article 93 (6°) de la *Loi sur l'Autorité des marchés financiers*¹⁴ et de l'article 265 de la *Loi sur les valeurs mobilières*¹⁵.

6. Précitée, note 3.

7. *Ibid.*

8. Précitée, note 2.

9. R.Q. c. V-1.1, r.0.1.3.

10. Précitée, note 4.

11. *Ibid.*

12. Précitée, note 2.

13. Précitée, note 3.

14. Précitée, note 1.

15. Précitée, note 2.

De plus, le Bureau accueille la demande de rectification introduite par les parties et de ce fait, il rectifie la décision n° 2007-025-002 qu'il a rendue le 30 mai 2008¹⁶ afin que le 4^e paragraphe de la page 3 de cette décision soit modifié pour changer les mots « *investisseurs ontariens* » pour les mots « *investisseurs québécois* », le tout en vertu de l'article 90 du *Règlement sur les règles de procédure du Bureau de décision et de révision en valeurs mobilières*¹⁷.

La présente décision entre en vigueur immédiatement.

Fait à Montréal, le 6 juin 2008.

(S) Alain Gélinas

M^e Alain Gélinas, président par intérim

16. Précitée, note 4.

17. Précité, note 9.

**BUREAU DE DÉCISION ET DE RÉVISION
EN VALEURS MOBILIÈRES**

PROVINCE DE QUÉBEC
MONTRÉAL

DOSSIER N° : 2007-025

DÉCISION N° : 2007-025-002

DATE : le 29 mai 2008

EN PRÉSENCE DE : M^e ALAIN GÉLINAS

**AUTORITÉ DES MARCHÉS
FINANCIERS**

DEMANDERESSE

c.

6607594 CANADA INC., société par actions faisant affaire sous le nom « Immobilier Gestion Financière »

et

4086589 CANADA INC., société par actions faisant affaire sous le nom « La Financière The-Force »

et

MONIQUE BEAUDIN AMYOT

et

LÉO LAFRENIÈRE

INTIMÉS

DÉCISION SUITE À UNE ENTENTE ENTRE LES PARTIES
[art. 57, *Règlement sur les règles de procédure du Bureau de décision et de révision en valeurs mobilières* (R.Q. c. V-1.1, r.0.1.3)]

M^e Richard Proulx
Procureur de l'Autorité des marchés financiers

M^e Robert Trudel
Procureur de 6607594 Canada Inc., 4086589 Canada Inc., Monique Beaudin-
Amyot et Léo Lafrenière

Date d'audience : 13 mai 2008

DÉCISION

Le 26 novembre 2007, l'Autorité des marchés financiers (ci-après « l'Autorité ») a saisi le Bureau de décision et de révision en valeurs mobilières (ci-après le « Bureau ») d'une demande à l'effet de prononcer une ordonnance d'interdiction d'opération sur valeurs à l'encontre des personnes intimées en la présente instance, le tout en vertu du paragraphe (6°) de l'article 93 de la *Loi sur l'Autorité des marchés financiers*¹ et de l'article 265 de la *Loi sur les valeurs mobilières* du Québec².

Suite à une audience *ex parte*, le Bureau rendit la décision demandée et, le 27 novembre 2007, prononça une interdiction d'opération sur valeurs à l'encontre des personnes intimées au présent dossier³.

Les intimés s'adressèrent alors au Bureau le 11 décembre 2007 afin que ce dernier convoque une audience pour leur permettre de se faire entendre. Après plusieurs demandes de remise de la part des procureurs, une audience *pro forma* fut fixée pour se tenir le 13 mai 2008 au siège du Bureau. Quelques jours plus tôt, l'Autorité s'adressa au Bureau afin qu'il entende une demande à l'effet d'entériner une entente conclue entre la demanderesse et les intimés. Le Bureau convoqua une audience au même jour pour entendre cette demande.

L'AUDIENCE

L'audience sur la demande de l'Autorité d'entériner une entente conclue entre les parties au présent dossier se tint le 13 mai 2008 au siège du Bureau. Au cours de cette audience, le procureur de la demanderesse expliqua au tribunal quelle était la situation. Il s'agissait de deux sociétés situées dans l'Outaouais québécois effectuant des investissements en deuxième hypothèque. 8 investisseurs québécois ont été approchés et ont investi un montant total de 215 000 \$.

Les intimés reconnaissent avoir effectué le placement de contrats d'investissement sans prospectus ou sans le bénéfice d'une dispense.

Par une entente conclue entre les parties, les intimés ont reconnu les faits qui leur étaient reprochés par l'Autorité, ils ont collaboré pleinement à l'enquête de la demanderesse, ont rapidement fourni les renseignements qui leur étaient demandé et ont cessé toute activité illégale. Selon le procureur de l'Autorité, les

1. L.R.Q., c. A-33.2.

2. L.R.Q., c. V-1.1.

3. *Autorité des marchés financiers c. 6607594 Canada Inc. faisant affaire sous le nom de Immobilier Gestion Financière et 4086589 Canada Inc. faisant affaire sous le nom de La Financière The-Force et Monique Beaudin Amyot et Léo Lafrenière*, 18 janvier 2008, Vol. 5, n° 2, BAMF, 13.

intimés ont fondé leurs gestes sur une opinion juridique qui leur avait été fournie par un notaire. Les intimés allèguent avoir subi un préjudice des gestes qui leur sont reprochés car cela a généré une publicité négative à leur égard qui a nui à leurs autres activités d'affaires.

Les intimés ont donc conclu une entente avec l'Autorité en vertu de laquelle tous les investisseurs seront remboursés, capital et intérêts, pour un montant total de 224 649,66 \$. Le procureur de l'Autorité a donc soumis au tribunal que, de ce fait, les épargnants impliqués dans ce dossier ne subiront pas de préjudice et que les objectifs recherchés par la *Loi sur les valeurs mobilières*⁴ seront par conséquent atteints. Il soumet au tribunal que l'entente qu'il lui demande d'avaliser est dans l'intérêt public.

Enfin, l'entente prévoit que les intimés acceptent qu'on leur impose une pénalité administrative de 5 000 \$, payable à l'Autorité, dans les cinq jours suivant la décision du Bureau qui aurait entériné cette même entente. Le procureur de l'Autorité a enfin indiqué que la société 4086589 CANADA INC., qui fait affaires sous le nom « La Financière The-Force n'est pas impliqué dans le placement reproché mais n'exerce ses activités que dans le domaine de la consolidation de dettes.

Le procureur de l'Autorité a déposé de la jurisprudence à l'appui de la position de la demanderesse, le tout relatif au rôle d'un tribunal quand on lui demande d'entériner une entente. À cet égard, la Commission des valeurs mobilières de l'Ontario a déclaré ce qui suit :

« [18] The role of the Commission in considering a proposed settlement agreement has been articulated in several cases. In *Re Koonar et al.* (2002), 25 O.S.C.B. 2691, the Commission stated:

The role of the panel in reviewing a settlement agreement is not to substitute the sanctions it would impose in a contested hearing for what is proposed in the settlement agreement, but rather to make sure the agreed sanctions are within acceptable parameters. (*Re Koonar et al.*, *supra* at 2692. See also *Re Melnyk* (2007), 30 O.S.C.B. 5253; *Re Pollitt* (2004), 27 O.S.C.B. 9643 at para. 33; and *Nortel Networks Corp.*, transcript of oral reasons of the Commission, May 22, 2007, p. 52.)

[19] In making that assessment in this case, we gave significant weight to the terms of the Settlement Agreement because those terms were reached as a result of negotiations between adversarial parties (Staff and the Respondent) and because a balancing of factors and interests has already taken place in reaching the agreement. The language of the Settlement Agreement was obviously very carefully negotiated by the parties. Our role in considering the settlement is not to renegotiate the

4. Précitée, note 2.

terms of the Settlement Agreement or to suggest changes to the agreed facts, statements and sanctions set forth in the Settlement Agreement. Our role is simply to decide whether the Settlement Agreement as a whole, on the terms presented and agreed to, should be approved as being in the public interest (*Re Melnyk, supra* at para. 15).⁵ »

L'Alberta Securities Commission a aussi considéré le même point dans les termes suivants :

« We also consider the appropriateness of the sanctions jointly proposed by Staff and the Respondents mindful of our role in reviewing statements of admissions and joint proposals on sanction. While we are not bound to order jointly proposed sanctions, we will do so if we are satisfied that they fall within a range of sanctions we perceive will reasonably serve the public interest. As this Commission explained in *Re Daystar Holdings Inc.*, 2008 ABASC 120 at para. 19:

The role of a panel reviewing agreed statements of facts and joint submissions on appropriate sanction is not to impose the sanction we would order after a full hearing. Rather we are to ensure that the parties provided the panel with the facts necessary to decide the case and that the proposed sanctions are within a range of sanctions that we consider reasonable in the circumstances of the particular respondents. This approach recognizes that the panel is not aware of all the considerations that the parties faced when reaching their agreed position on fact and sanction.⁶ »

Quant au dossier de l'interdiction d'opération sur valeurs prononcée à l'encontre des intimés⁷, le procureur de l'Autorité a suggéré qu'il soit reporté à une date ultérieure lorsque tout sera finalisé. Ladite interdiction pourrait alors être modifiée puisque les intimés auraient cessé toute activité.

LA DÉCISION

Le tribunal a analysé les termes de l'*Entente* qui est intervenue entre les parties dans le cadre du présent dossier. Le Bureau a été informé des faits reprochés aux intimés qu'il avait besoin de connaître pour rendre sa décision. Il estime que la sanction proposée par l'Autorité et acceptée par les intimés est raisonnable, eu égard à l'ensemble des faits, de leur gravité, et des engagements souscrits par les intimés. Il considère que cette sanction ne porte pas atteinte à l'intérêt public.

Par conséquent, le Bureau prononce une décision à l'effet de prendre acte de l'*Entente* intervenue entre l'Autorité des marchés financiers et les intimés au

5. *In the Matter of Andrew Stuart Netherwood Rankin*, (2008) 31 OSCB, 3303, à la page 3304, pars. 18 et 19.

6. *TSS Management Corp., Re*, 2008 ABASC 214, par. 24.

7. Précitée, note 3.

présent dossier le 13 mai 2008 et, notamment, de l'acceptation par les intimés de payer une pénalité administrative à l'Autorité des marchés financiers.

La présente décision entre en vigueur immédiatement.

Fait à Montréal, le 29 mai 2008

(S) Alain Gélinas

M^e Alain Gélinas, président par intérim

**BUREAU DE DÉCISION ET DE RÉVISION
EN VALEURS MOBILIÈRES**

PROVINCE DE QUÉBEC
MONTRÉAL

DOSSIER N° : 2007-025

DÉCISION N° : 2007-025-001

DATE : le 27 novembre 2007

EN PRÉSENCE DE : M^e JEAN-PIERRE MAJOR
M^e ALAIN GÉLINAS

**AUTORITÉ DES MARCHÉS
FINANCIERS**, 800, Square Victoria, 22^e
étage, Montréal (Québec) H4Z 1G3

DEMANDERESSE

c.

6607594 CANADA INC., société par actions faisant affaire sous le nom « Immobilier Gestion Financière », 188, rue Montcalm, Bureau 300, Gatineau (Québec) J8Y 3B5

et

4086589 CANADA INC., société par actions faisant affaire sous le nom « La Financière The-Force »
690 Saint-Joseph, Gatineau (Québec)
J8Y 4A8

et

MONIQUE BEAUDIN AMYOT, 2519,
rue White, Navan (Ontario) K4B 1H9

et

LÉO LAFRENIÈRE, 21, Vieux Chemin,
Cantley (Québec) J8V 2W2

INTIMÉS

ORDONNANCE D'INTERDICTION D'OPÉRATION SUR VALEURS
[arts. 265 et 323.7, *Loi sur les valeurs mobilières* (L.R.Q., chap. V-1.1) et
art. 93 (6°), *Loi sur l'Autorité des marchés financiers* (L.R.Q., chap. A-
33.2)]

Mlle Émilie Robert, stagiaire en droit, et M^e Richard Proulx
Procureurs de l'Autorité des marchés financiers

Date d'audience : 26 novembre 2007

DÉCISION

Le 26 novembre 2007, l'Autorité des marchés financiers (ci-après « l'Autorité ») a saisi le Bureau de décision et de révision en valeurs mobilières (ci-après le « Bureau ») d'une demande à l'effet de prononcer une ordonnance d'interdiction d'opération sur valeurs à l'encontre des personnes intimées en la présente instance, le tout en vertu du paragraphe (6°) de la *Loi sur l'Autorité des marchés financiers*¹ et de l'article 265 de la *Loi sur les valeurs mobilières* du Québec².

Cette demande a été présentée en vertu de l'article 323.7 de la *Loi sur les valeurs mobilières*³ en vertu duquel il est loisible au Bureau de prononcer une décision affectant défavorablement les droits d'une personne sans audition préalable, lorsqu'un motif impérieux le requiert.

Il est à noter qu'à cet égard, l'Autorité a déposé avec sa demande l'affidavit requis par l'article 19 du *Règlement sur les règles de procédure du Bureau de décision et de révision en valeurs mobilières*⁴, en vertu duquel une demande fondée sur des motifs impérieux doit être accompagnée d'une déclaration sous-serment écrite à l'appui des faits de la demande et des motifs impérieux.

Des copies conformes de la demande de l'Autorité et de la déclaration sous-serment sont annexées à la présente décision.

LES FAITS

Les faits de la demande de l'Autorité sont les suivants :

LES PARTIES AU LITIGE

Immobilier Gestion Financière

1. Immobilier Gestion Financière (ci-après « Immobilier ») est la dénomination sociale de la société 6607594 Canada inc., une société constituée en vertu de la *Loi canadienne sur les sociétés par actions*⁵ (ci-après la « LCSA »), selon ce qu'il appert du registre des entreprises du Québec (ci-après le « REQ »).
2. Le siège d'Immobilier est situé au 188, rue Montcalm, Bureau 300, Gatineau (Québec) J8Y 3B5.

1. L.R.Q., c. A-33.2.

2. L.R.Q., c. V-1.1.

3. *Ibid.*

4. (2004) 136 G.O. II, 4695.

5. L.R.C. (1985) c. C-44.

3. Léo Lafrenière est le président d'Immobilier.
4. Monique Beaudin Amyot est la secrétaire-trésorière d'Immobilier.
5. Le premier actionnaire est la société 4317785 Canada inc., une société constituée en vertu de la LCSA contrôlée par Léo Lafrenière, qui en est l'administrateur unique et l'actionnaire majoritaire, tel qu'il appert du REQ.
6. Le deuxième actionnaire d'Immobilier est la société 6728138 Canada inc., une société constituée en vertu de la LCSA contrôlée par Monique Beaudin Amyot qui en est l'administrateur unique.

La Financière The-Force

7. La Financière The-Force (ci-après « *The-Force* ») est la dénomination sociale de la société 4086589 Canada inc., une société constituée en vertu de la LCSA, selon ce qu'il appert du REQ.
8. Le siège de The-Force est situé au 690, boulevard Saint-Joseph, Gatineau (Québec) J8Y 4A8.
9. The-Force a aussi une adresse postale au 188, rue Montcalm, Bureau 300, Gatineau (Québec) J8Y 3B5, tel qu'il appert du REQ.
10. Le site Internet de The-Force (www.the-force.ca) mentionne deux autres places d'affaire, soit :
 - 10.1.1 Holland Cross, Tower B, 1600 Scott Street, 7th floor, Ottawa (Ontario) K1Y 4N7
 - 10.1.2 6845 Jean-Talon est, Montréal (Québec) H1S 1N2
11. Monique Beaudin Amyot est la présidente de The-Force.
12. Léo Lafrenière est le secrétaire-trésorier de The-Force.
13. Le premier actionnaire de The-Force est la société 6728138 Canada inc., laquelle est contrôlée par Monique Beaudin Amyot.
14. Le deuxième actionnaire est la société 4317785 Canada inc., laquelle est contrôlée par Léo Lafrenière.

LES FAITS

15. L'enquêteur de la demanderesse a découvert les faits suivants au cours de son enquête.

16. Entre le 12 janvier et le 13 septembre 2007, sept investisseurs provenant du Québec ont investi une somme totale de 206 000 \$ par l'entremise de The-Force et d'Immobilier.
17. Les informations suivantes ont été obtenues de ces investisseurs.
 - 17.1 Ils ont d'abord été contactés par téléphone par des représentants de The-Force.
 - 17.2 Ils ont ensuite rencontré Monique Amyot au siège de la société The-Force.
 - 17.3 Monique Amyot a abordé le sujet de l'investissement par le financement hypothécaire en leur proposant un investissement garanti, ayant un terme de 10 ans et comportant un rendement annuel de 10%.
 - 17.4 La majorité des investisseurs ne savent pas dans quels types de produits de placement ils ont investi, si ce n'est que c'est relié à l'immobilier.
18. Les investisseurs, après avoir obtenu un emprunt auprès d'une institution financière suite au conseil de The-Force, signent un contrat de mandataire avec Immobilier par lequel les investisseurs confient la gestion d'une certaine somme d'argent à Immobilier qui prête cette somme notamment à titre de créancier hypothécaire, et offre en retour aux investisseurs un rendement de 10 ou 12% d'intérêt pour un terme de 10 ans.
19. The-Force obtient environ 5000 \$ par investisseur à titre de frais de consultation et de stratégie financière.

À l'appui de sa demande, l'Autorité a soumis les arguments suivants :

- a. Le contrat de mandataire constitue en fait et en droit un titre d'emprunt et/ou un contrat d'investissement en vertu de l'article 1 de la *Loi sur les valeurs mobilières*⁶.
- b. Les intimés effectuent le placement d'une forme d'investissement assujettie à la *Loi sur les valeurs mobilières*⁷, à savoir des titres d'emprunt et/ou des contrats d'investissement, sans prospectus visé par l'Autorité des marchés financiers, en contravention à l'article 11 de cette loi.

6. Précitée, note 2.

7. *Ibid.*

- c. Les intimés exercent l'activité de courtier en valeurs sans être inscrits à ce titre auprès de l'Autorité des marchés financiers, en contravention à l'article 148 de la *Loi sur les valeurs mobilières*⁸.
- d. Il est impérieux pour la protection des investisseurs que le Bureau de décision et de révision en valeurs mobilières prononce sa décision sans audition préalable, conformément à l'article 323.7 de la *Loi sur les valeurs mobilières*⁹.

L'AUDIENCE

Une audience *ex parte* s'est tenue au siège du Bureau le 26 novembre 2007. Au cours de cette audience, la procureure de l'Autorité a fait entendre un témoin, soit un enquêteur de l'Autorité des marchés financiers. Celui-ci a confirmé l'exactitude des faits mentionnés à la demande de l'Autorité et a déposé une copie du contrat signé par un investisseur dans le cadre de la demande de l'Autorité.

L'enquêteur a longuement témoigné sur le rôle joué par les divers intimés dans ce dossier. Il a expliqué quelles étaient les activités économiques des sociétés intimées et le rôle joué par leurs administrateurs, également intimés. Il a ensuite expliqué le *modus operandi* des sociétés pour le placement de leurs titres auprès des investisseurs.

L'enquêteur a indiqué aux membres de la formation que les produits offerts aux divers investisseurs étaient globalement des contrats de refinancement hypothécaire et un investissement dans le domaine immobilier, en l'absence de tout prospectus ou d'inscription à titre de conseiller en valeurs. L'investissement serait conclu au moyen d'un *contrat de mandataire* dont il a expliqué les tenants et aboutissants, en réponse aux questions des membres de la formation.

L'enquêteur a expliqué comment l'Autorité a été informée du placement des titres qui ont fait l'objet de l'audience du Bureau, ce qui a été fait dans le cadre de l'enquête de cet organisme ainsi que la chronologie des événements. Il a aussi indiqué que sauf pour une personne, tous les autres investisseurs qui ont placé des montants auprès de l'émetteur n'étaient pas familiers avec le véhicule de placement qui leur était proposé et qu'ils ne se mêlaient pas de la gestion de cette affaire, ne cherchant qu'à obtenir un rendement.

Il a traité d'une demande de remboursement effectuée par un des investisseurs et des conditions générales qui permettent de tels remboursement alors que le contrat de mandataire qui est signé entre les investisseurs et l'émetteur est d'une durée de dix ans et qu'une personne qui désire s'en retirer doit payer une pénalité. Il a enfin parlé des frais de consultation qui sont prélevés par l'émetteur.

8. *Ibid.*

9. *Ibid.*

L'ANALYSE

Un des objectifs des ordonnances d'interdiction est de protéger les investisseurs. Le Bureau tient à rappeler que le marché des valeurs mobilières est basé sur la confiance des investisseurs vis-à-vis de la législation en valeurs mobilières, des bourses, des firmes et des organismes de réglementation ou d'autoréglementation. La première ligne de défense des marchés financiers repose sur un document d'information adéquat et sur l'intégrité des professionnels agissant auprès des investisseurs.

L'honorable juge Iacobucci de la Cour suprême rappelait ainsi, dans l'arrêt *Pezim c. Colombie-Britannique (Superintendent of Brokers)*¹⁰, l'importance de l'encadrement des personnes inscrites au sein de la structure réglementaire de l'industrie des valeurs mobilières au Canada ainsi que sur le but de la législation :

« Comme je l'ai déjà mentionné, les lois sur les valeurs mobilières visent avant tout à protéger le public investisseur. Dans l'arrêt (*Brousseau*), notre Cour a reconnu l'importance de cet objectif lorsqu'il faut procéder à l'examen de décisions prises par des commissions des valeurs mobilières; le juge L'Heureux-Dubé, s'exprimant au nom de notre Cour, dit, à la p. 314:

D'une manière générale, on peut dire que les lois sur les valeurs mobilières visent à réglementer le marché et à protéger le public. Cette Cour a reconnu ce rôle dans l'arrêt *Gregory & Co. v. Quebec Securities Commission*, [1961] R.C.S. 584, dans lequel le juge Fauteux a fait remarquer à la p. 588:

[TRADUCTION] L'objet prépondérant de la loi est d'assurer que les personnes qui, dans la province, exercent le commerce des valeurs mobilières ou qui agissent comme conseillers en placement, sont honnêtes et de bonne réputation et, ainsi, de protéger le public, dans la province ou ailleurs, contre toute fraude consécutive à certaines activités amorcées dans la province par des personnes qui y exercent ce commerce.

Ce rôle protecteur, qui est commun à toutes les commissions des valeurs mobilières, donne à ces organismes un caractère particulier qui doit être reconnu lorsqu'on examine la manière dont leurs fonctions sont exercées aux termes des lois qui leur sont applicables. »¹¹

10. [1994] 2 R.C.S. 557; [1994] A.C.S. no 58 (QL)

11. *Ibid*, par. 68.

Le Bureau est particulièrement inquiet des allégations et des faits suivants :

- l'allégation à l'effet que la majorité des investisseurs ne sait pas dans quel type de produit financier elle investit, si ce n'est que c'est dans l'immobilier ;
- La mention suivante dans le contrat de mandataire :
 - « D. Il s'agit d'un mandat dissimulé dont les parties sont les seules à connaître l'existence et qu'en l'absence d'un écrit à cet effet, le propriétaire n'a aucune preuve de son droit de propriété sur les sommes sous gestion ; »
- La portée réelle de la garantie offerte aux investisseurs ;
- Des entrées de fonds récentes auraient été constatées par l'enquêteur
- L'allégation d'un placement sans prospectus au Québec et à partir du Québec, en contravention de l'article 11 de la *Loi sur les valeurs mobilières*¹² ; et
- L'allégation de l'activité de courtier en valeurs mobilières en contravention de l'article 148 de la *Loi sur les valeurs mobilières*¹³.

De plus, la preuve présentée par l'Autorité convainc le Bureau qu'il est impérieux de prononcer immédiatement une décision en vertu de l'article 323.7 de *La Loi sur les valeurs mobilières*¹⁴, c'est-à-dire sans tenir une audition préalable, afin d'assurer l'intérêt public et la protection des épargnants.

LA DÉCISION

Le Bureau de décision et de révision en valeurs mobilières a pris connaissance de la demande de l'Autorité des marchés financiers, du témoignage de l'enquêteur de cet organisme et des arguments de son procureur, le tout tel qu'entendu au cours de l'audience du 26 novembre 2007 devant ce tribunal. Cela l'amène à prononcer la décision suivante, le tout en vertu de l'article 93 (6°) de la *Loi sur l'Autorité des marchés financiers*¹⁵ et des articles 265 et 323.7 de la *Loi sur les valeurs mobilières* du Québec¹⁶ :

Il interdit aux sociétés 6607594 Canada inc., Immobilier Gestion Financière, 4086589 Canada inc., La Financière The-Force, à Monique Beaudin Amyot et à Léo Lafrenière toute activité, directement ou indirectement, en vue d'effectuer toute opération sur

12. Précitée, note 2.

13. *Ibid.*

14. *Ibid.*

15. Précitée, note 1.

16. Précitée, note 2.

valeurs, notamment le placement de titre d'emprunt et/ou de contrat d'investissement sous la forme de contrat intitulé « *contrat de mandataire* ».

La présente décision entre en vigueur immédiatement et le restera jusqu'à ce qu'elle soit modifiée ou abrogée.

En application de 323.7 de la *Loi sur les valeurs mobilières*¹⁷, le Bureau informe toutes les personnes intimées qu'il pourra tenir une audience dans les quinze jours de la présente décision, dans la salle d'audience *Paul Fortugno* qui est située au 500 boulevard René-Lévesque ouest, bureau 16.40, à Montréal, Québec. Pour ce faire, elles doivent communiquer avec le secrétaire général du Bureau pour l'informer qu'elles entendent exercer leur droit d'être entendues [1-877-873-2211].

Veillez prendre note qu'une partie a le droit de se faire représenter par un avocat¹⁸. Le Bureau informe aussi les intimés que les personnes morales et les entités qui n'ont pas de personnalité juridique sont tenues de se faire représenter par avocat au cours d'une audience devant le Bureau¹⁹.

Fait à Montréal, le 27 novembre 2007

(S) Jean-Pierre Major

M^e Jean-Pierre Major, vice-président

(S) Alain Gélinais

M^e Alain Gélinais, vice-président

COPIE CONFORME

(S) Claude St Pierre

**Claude St Pierre, secrétaire général
Bureau de décision et de révision en
valeurs mobilières**

17. *Ibid.*

18. *Règlement sur les règles de procédure du Bureau de décision et de révision en valeurs mobilières*, précité, note 4, a. 31.

19. *Ibid.*, a. 32.

**BUREAU DE DÉCISION ET DE RÉVISION
EN VALEURS MOBILIÈRES**

PROVINCE DE QUÉBEC
MONTRÉAL
DOSSIER N°

AUTORITÉ DES MARCHÉS FINANCIERS

800, square Victoria
22^e étage
Montréal (Québec) H4Z 1G3

DEMANDERESSE

c.

6607594 CANADA INC., société par actions
faisant affaire sous le nom « Immobilier Gestion
Financière »
188, rue Montcalm
Bureau 300
Gatineau (Québec) J8Y 3B5

4086589 CANADA INC., société par actions
faisant affaire sous le nom « La Financière The-
Force »
690 Saint-Joseph
Gatineau (Québec) J8Y 4A8

MONIQUE BEAUDIN AMYOT
2519, rue White
Navan (Ontario) K4B 1H9

LÉO LAFRENIÈRE
21, Vieux Chemin
Cantley (Québec) J8V 2W2

INTIMÉS

Demande de l'Autorité des marchés financiers en vertu du paragraphe 6 de l'article 93 de la *Loi sur l'Autorité des marchés financiers*, L.R.Q., c. A-33.2 et des articles 265 et 323.7 de la *Loi sur les valeurs mobilières*, L.R.Q. c. V-1.1.

LES PARTIES

Immobilier Gestion Financière

1. Immobilier Gestion Financière (« Immobilier ») est la dénomination sociale de la société 6607594 Canada inc., une société constituée en vertu de la *Loi canadienne sur les sociétés par actions*¹ (« LCSA »), selon ce qu'il appert du registre des entreprises du Québec (« REQ »).
2. Le siège d'Immobilier est situé au 188, rue Montcalm, Bureau 300, Gatineau (Québec) J8Y 3B5.
3. Léo Lafrenière est le président d'Immobilier.
4. Monique Beaudin Amyot est la secrétaire-trésorière d'Immobilier.
5. Le premier actionnaire est la société 4317785 Canada inc., une société constituée en vertu de la LCSA contrôlée par Léo Lafrenière, qui en est l'administrateur unique et l'actionnaire majoritaire, tel qu'il appert du REQ.
6. Le deuxième actionnaire d'Immobilier est la société 6728138 Canada inc., une société constituée en vertu de la LCSA contrôlée par Monique Beaudin Amyot qui en est l'administrateur unique.

La Financière The-Force

7. La Financière The-Force (« The-Force ») est la dénomination sociale de la société 4086589 Canada inc., une société constituée en vertu de la LCSA, selon ce qu'il appert du REQ.
8. Le siège de The-Force est situé au 690, boulevard Saint-Joseph, Gatineau (Québec) J8Y 4A8.
9. The-Force a aussi une adresse postale au 188, rue Montcalm, Bureau 300, Gatineau (Québec) J8Y 3B5, tel qu'il appert du REQ.
10. Le site Internet de The-Force (www.the-force.ca) mentionne deux autres places d'affaire, soit ;
 - 10.1 Holland Cross, tower B, 1600 Scott Street, 7th floor, Ottawa (Ontario) K1Y 4N7
 - 10.2 6845 Jean-Talon Est, Montréal (Québec) H1S 1N2
11. Monique Beaudin Amyot est la présidente de The-Force.
12. Léo Lafrenière est le secrétaire-trésorier de The-Force.
13. Le premier actionnaire de The-Force est la société 6728138 Canada inc., laquelle est contrôlée par Monique Beaudin Amyot.

¹ L.R.C. (1985) c. C-44

14. Le deuxième actionnaire est la société 4317785 Canada inc., laquelle est contrôlée par Léo Lafrenière.

LES FAITS

15. L'enquêteur de la demanderesse a découvert les faits suivants au cours de son enquête.

16. Entre le 12 janvier et le 13 septembre 2007, sept investisseurs provenant du Québec ont investi une somme totale de 206 000 \$ par l'entremise de The-Force et d'Immobilier.

17. Les informations suivantes ont été obtenues de ces investisseurs.

17.1 Ils ont d'abord été contactés par téléphone par des représentants de The-Force.

17.2 Ils ont ensuite rencontré Monique Amyot au siège de la société The-Force.

17.3 Monique Amyot a abordé le sujet de l'investissement par le financement hypothécaire en leur proposant un investissement garanti, ayant un terme de 10 ans et comportant un rendement annuel de 10%.

17.4 La majorité des investisseurs ne savent pas dans quels types de produits de placement ils ont investi, si ce n'est que c'est relié à l'immobilier.

18. Les investisseurs, après avoir obtenu un emprunt auprès d'une institution financière suite au conseil de The-Force, signent un contrat de mandataire avec Immobilier par lequel les investisseurs confient la gestion d'une certaine somme d'argent à Immobilier qui prête cette somme notamment à titre de créancier hypothécaire, et offre en retour aux investisseurs un rendement de 10 ou 12% d'intérêt pour un terme de 10 ans.

19. The-Force obtient environ 5000 \$ par investisseur à titre de frais de consultation et de stratégie financière.

20. Le contrat de mandataire constitue en faits et en droit un titre d'emprunt et/ou un contrat d'investissement en vertu de l'article 1 de la *Loi sur les valeurs mobilières*² (« LVM »).

21. Les intimés effectuent le placement d'une forme d'investissement assujéti à la LVM, à savoir des titres d'emprunt et/ou des contrats d'investissement, sans prospectus visé par l'Autorité des marchés financiers, en contravention à l'article 11 de la LVM.

22. Les intimés exercent l'activité de courtier en valeurs sans être inscrits à ce titre auprès de l'Autorité des marchés financiers, en contravention à l'article 148 de la LVM.

23. Considérant qu'il est impérieux pour la protection des investisseurs que le Bureau de décision et de révision en valeurs mobilières prononce sa décision sans audition préalable conformément à l'article 323.7 de la LVM.

² L.R.Q., c. V-1.1

EN CONSÉQUENCE, la demanderesse demande au Bureau de décision et de révision en valeurs mobilières en vertu du paragraphe 6 de l'article 93 de la *Loi sur l'Autorité des marchés financiers* et des articles 265 et 323.7 de la LVM :

D'INTERDIRE à 6607594 Canada inc., Immobilier Gestion Financière, 4086589 Canada inc., La Financière The-Force, Monique Beaudin Amyot et Léo Lafrenière toute activité, directement ou indirectement, en vue d'effectuer toute opération sur valeurs, notamment en effectuant le placement de titre d'emprunt et/ou de contrat d'investissement sous la forme de contrat intitulé «contrat de mandataire» ;

DE DÉCLARER en vertu de l'article 323.7 de la LVM que la décision du Bureau de décision et de révision en valeurs mobilières entre en vigueur sans audition préalable et de donner aux parties l'occasion d'être entendues dans un délai de 15 jours.

Fait à Montréal, le 23 novembre 2007

(S) Girard et al.

Girard et al.

Procureurs de l'Autorité des marchés financiers

COPIE CONFORME

(S) Claude St Pierre

**Claude St Pierre, secrétaire général
Bureau de décision et de révision en
valeurs mobilières**

AFFIDAVIT

Je, soussigné, Jonathan Gabriele, exerçant au 800, square Victoria, 22^{ième} étage, dans la ville et le district de Montréal, affirme solennellement ce qui suit :

1. Je suis enquêteur à l'Autorité des marchés financiers.
2. Je suis enquêteur dans le dossier La Financière The-Force.
3. Tous les faits allégués à la présente demande d'interdiction sont vrais.

EN FOI DE QUOI, J'AI SIGNÉ À MONTRÉAL,

Ce 23 novembre 2007

(S) Jonathan Gabriele

Jonathan Gabriele

COPIE CONFORME

Affirmé solennellement devant moi à

Montréal, ce 23 novembre 2007.

(S) Marie-Josée Locas

Commissaire à l'assermentation.

(S) Claude St Pierre

**Claude St Pierre, secrétaire général
Bureau de décision et de révision
en valeur mobilières**