

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

PROVINCE DE QUÉBEC
MONTRÉAL

DOSSIER N° : 2008-016

DÉCISION N° : 2008-016-001

DATE : le 9 octobre 2008

EN PRÉSENCE DE : M^e ALAIN GÉLINAS

**AUTORITÉ DES MARCHÉS
FINANCIERS**

DEMANDERESSE

c.

**LANDBANKERS INTERNATIONAL
MX, S.A. DE C.V.,**

et

**SIERRA MADRE HOLDINGS MX, S.A.
DE C.V.**

et

BONZAC ASOCIADOS, S.A. DE C.V.

et

**L&B LANDBANKING TRUST, S.A. DE
C.V.**

et

**ESPECIALISTAS EN TIERRA
EJIDALES Y COMUNALES, S.A. DE
C.V.,**

et

**GRUPO SIERRA VALLARTA, S.A. DE
C.V.**

et

BRIAN J. WOLF ZACHARIAS

et

ROGER FERNANDO AYUSO LOYO

et

ALAN HEMINGWAY

et

KELLY FRIESEN

et

SONJA A. MCADAM

et

ED MOORE

et

KIM MOORE

et

JASON ROGERS

et

DAVE URRUTIA

INTIMÉS

**ORDONNANCE RÉCIPROQUE D'INTERDICTION D'OPÉRATION SUR VALEURS ET
D'AGIR À TITRE DE CONSEILLER EN VALEURS**

[arts. 265, 266, 318.2 et 323.8.1, *Loi sur les valeurs mobilières* (L.R.Q.,
chap. V-1.1) et art. 93 (6°) et (7°), *Loi sur l'Autorité des marchés
financiers* (L.R.Q., chap. A-33.2)]

M^e François St-Pierre
Procureur de l'Autorité des marchés financiers

Date d'audience : 4 septembre 2008

DÉCISION

Le 16 juin 2008, l'Autorité des marchés financiers (ci-après l' « *Autorité* ») saisissait le Bureau de décision et de révision en valeurs mobilières (ci-après le « *Bureau* ») d'une demande à l'effet de prononcer une ordonnance réciproque d'interdiction d'opération sur valeurs et d'agir à titre de conseiller en valeurs à l'encontre des intimés. Le 27 juin 2008, le Bureau produisait un avis convoquant les parties à une audience devant se tenir à son siège. L'audience sur le fond du litige dans ce dossier s'est tenue le 4 septembre 2008.

LES FAITS DE LA DEMANDE

Les faits de la demande amendée de l'Autorité du 31 juillet 2008 sont les suivants :

Les ordonnances rendues par les autorités en valeurs des autres provinces canadiennes

1. Le 26 novembre 2007, la Commission des services financiers de la Saskatchewan (ci-après la « *C.S.F.S.* ») émettait jusqu'au 11 décembre 2007 une interdiction d'opérations sur valeurs à l'encontre de LandBankers International MX, S.A. de C.V. (ci-après « *LandBankers* ») et de Kelly Friesen¹;
2. Le 11 décembre 2007, l'ordonnance d'interdiction rendue par la C.S.F.S. le 26 novembre 2007 était prolongée pour une période indéterminée²;
3. Le 13 mars 2008, la C.S.F.S. rendait une ordonnance temporaire d'interdiction d'opérations sur valeurs et d'interdiction d'agir à titre de conseiller en valeurs jusqu'au 28 mars 2008 à l'encontre de Sierra Madre Holdings MX, S.A. de C.V. (ci-après « *Sierra Madre* »), L&B LandBanking Trust, S.A. de C.V. (ci-après « *L&B LandBanking* »), Brian J, Wolf Zacarias, Roger Fernando Ayuso Loyo, Alan Hemingway, Ed Moore, Kim Moore, Jason Rogers et Dave Urrutia³;

-
1. *In the Matter of Landbankers International MX, S.A. de C.V. and Kelly Friesen* (Temporary Order), Saskatchewan Financial Services Commission, November 26, 2007, B. Shourounis, 3 pages.
 2. *In the Matter of Landbankers International MX, S.A. de C.V. and Kelly Friesen* (Extending Order), Saskatchewan Financial Services Commission, December 11th, 2007, B. Shourounis, 2 pages.
 3. *In the Matter of Sierra Madre Holdings MX, S.A. de C.V., L & B Landbanking Trust S.A. de C.V., Brian J. Wolf Zacarias, Roger Fernando Ayso Loyo, Alan Hemingway, Ed Moore, Kim Moore, Jason Rogers & Dave Urrutia*, (Temporary Order), Saskatchewan Financial Services Commission, March 13th, 2008, B. Shourounis, 5 pages.

4. Le 28 mars 2008, l'ordonnance temporaire émise par la C.S.F.S. le 13 mars 2008 fut prolongée pour une période indéterminée⁴;
5. Le 27 mars 2008, la Commission des valeurs mobilières de l'Ontario (ci-après la « C.V.M.O. ») émettait une interdiction temporaire d'opérations sur valeurs à l'encontre de LandBankers, Sierra Madre, L&B LandBanking, Brian J. Wolf Zacarias, Roger Fernando Ayuso Loyo, Alan Hemingway, Kelly Friesen, Sonja A. McAdam, Ed Moore, Kim Moore, Jason Rogers et Dave Urrutia⁵;
6. Le 14 avril 2008, la C.V.M.O. prolongeait jusqu'au 8 mai 2008 l'interdiction qu'elle avait prononcée le 27 mars 2008⁶;
7. Le 8 mai 2008, la C.V.M.O. tenait une audience et le 13 mai 2008, elle renouvelait jusqu'au 11 novembre 2008 l'ordonnance qu'elle avait rendue le 14 avril 2008⁷;
8. Le 30 avril 2008, la Commission des valeurs mobilières de l'Alberta (ci-après la « C.V.M.A. ») émettait une interdiction temporaire d'opérations sur valeurs à l'encontre de Sierra Madre, L&B LandBanking, Especialistas en Tierra Ejidales y Comunales, S.A. de C.V. (ci-après « *Especialistas* »), Grupo Sierra Vallarta, S.A. de C.V. (ci-après « *Grupo SV* »), Sonja Allison McAdam, Alan Brent Hemingway, Brian J. Wolf Zacarias, Roger Fernando Ayuso Loyo, Ed Moore, Kim Moore et Dave Urrutia⁸;
9. Le 15 mai 2008, la C.V.M.A. prolongeait, jusqu'à ce qu'une audience soit tenue, l'ordonnance d'interdiction d'opérations sur valeurs qu'elle avait rendue le 30 avril 2008⁹;

-
4. *In the Matter of Sierra Madre Holdings MX, S.A. de C.V., L & B Landbanking Trust S.A. de C.V., Brian J. Wolf Zacarias, Roger Fernando Ayuso Loyo, Alan Hemingway, Kelly Friesen, Sonja A. McAdam, Ed Moore, Kim Moore, Jason Rogers & Dave Urrutia*, (Extending Order), Saskatchewan Financial Services Commission, March 28th, 2008, B. Shourounis, 2 pages.
 5. *In the Matter of Landbankers International S.A. de C.V., Sierra Madre Holdings MX, S.A. de C.V., L & B Landbanking Trust S.A. de C.V., Brian J. Wolf Zacarias, Roger Fernando Ayuso Loyo, Alan Hemingway, Kelly Friesen, Sonja A. MacAdam, Ed Moore, Kim Moore, Jason Rogers and Dave Urrutia*, (Temporary Order), Ontario Securities Commission, March 27th, 2008, D. Wilson, 3 pages.
 6. *In the Matter of Landbankers International S.A. de C.V., Sierra Madre Holdings MX, S.A. de C.V., L & B Landbanking Trust S.A. de C.V., Brian J. Wolf Zacarias, Roger Fernando Ayuso Loyo, Alan Hemingway, Kelly Friesen, Sonja A. MacAdam, Ed Moore, Kim Moore, Jason Rogers and Dave Urrutia*, (Order), Ontario Securities Commission, April 14th, 2008, L. E. Ritchie & S. Trakrar, 5 pages.
 7. *In the Matter of Landbankers International S.A. de C.V., Sierra Madre Holdings MX, S.A. de C.V., L & B Landbanking Trust S.A. de C.V., Brian J. Wolf Zacarias, Roger Fernando Ayuso Loyo, Alan Hemingway, Kelly Friesen, Sonja A. MacAdam, Ed Moore, Kim Moore, Jason Rogers and Dave Urrutia*, (Order), Ontario Securities Commission, May 13th, 2008, L. E. Ritchie & S. Trakrar, 5 pages.
 8. *Sierra Madre Holdings, MX S.A. de C.V.*, 2008 ABASC, 258.
 9. *Sierra Madre Holdings, MX S.A. de C.V.*, 2008 ABASC, 304.

Les parties

10. LandBankers, Sierra Madre, BonZac, L&B Landbanking, Especialistas et Grupo SV sont des sociétés anonymes à capital variable tel qu'en fait foi l'abréviation « S.A. de C.V. » apparaissant à la suite du nom de chacune d'elles;
11. Ces sociétés anonymes à capital variable n'apparaissent pas au registre CIDREQ;
12. Il appert des ordonnances d'interdiction rendues par les autorités en valeurs mobilières de la Saskatchewan, de l'Ontario et de l'Alberta ainsi que des documents reçus de la C.S.F.S. que :
 - a. LandBankers, Sierra Madre, BonZac et L&B LandBanking sont des sociétés liées faisant la promotion de projets immobiliers au Mexique, notamment le « *LandBanking real estate development project* » et ayant une place d'affaires à Puerto Vallarta au Mexique;
 - b. LandBankers opère un site web à l'adresse www.landbankersinternational.com où elle se décrit comme :
 - i. being highly profitable, fast growing land banking company based in Puerto Vallarta, Mexico;
 - ii. being a privately held company with over 1200 investors, many of whom have invested several times; and
 - iii. having plans to go public on the Mexican Bolsa sometime in 2008;
 - c. Sierra Madre est une société ayant acquis LandBankers;
 - d. Elle offrait au public les actions de LandBankers jusqu'à ce qu'elle reprenne les activités de celle-ci;
 - e. Elle offre maintenant au public ses propres actions en remplacement de celles de LandBankers qu'ils détiennent déjà;
 - f. BonZac agit comme gérant du projet « *LandBanking real estate development project* »;
 - g. L&B LandBanking agit comme partenaire général de Sierra Madre et dépositaire des sommes amassées;
 - h. Brian J. Wolf Zacharias est un résident de Puerto Vallarta au Mexique et est dirigeant responsable et principal actionnaire de LandBankers;
 - i. Il est aussi connu sous les noms de Brian Wolf, Brian Zacharias, Brian Zacirias, Brian Zacharias Wolf et Brian Zacharias Wolfe;
 - j. Roger Fernando Ayuso Loyo, résident de Puerto Vallarta au Mexique, est président de LandBankers;

- k. Alan Hemingway, aussi connu sous le nom de Alan Hemmingway, est un résident de Puerto Vallarta au Mexique et est dirigeant responsable de Sierra Madre;
- l. Kelly Friesen et Sonja A. McAdam sont des résidents de la Saskatchewan impliqués dans la vente des actions de LandBankers au Canada;
- m. Ed Moore, Kim Moore, Jason Rogers et Dave Urrutia sont des résidents de Puerto Vallarta au Mexique et sont également impliqués dans la vente des actions de LandBankers et de Sierra Madre au Canada;
- n. Les investissements offerts prennent la forme d'achat d'actions des sociétés LandBankers ou Sierra Madre qui détiennent une participation dans le projet « *LandBanking real estate development project* »;
- o. Ces investissements seraient offerts aux résidents canadiens par Kelly Friesen, Sonja A. McAdam, Ed Moore, Kim Moore, Jason Rogers et Dave Urrutia;
- p. Les investisseurs se seraient fait représenter par les personnes impliquées dans la vente des actions de LandBankers et de Sierra Madre que la valeur de l'action de Sierra Madre doublerait en deux (2) mois et qu'elle serait cotée en Bourse en 2008;

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

- a. L'Autorité demande, pour la protection des épargnants et dans l'intérêt public, que le Bureau prononce une ordonnance réciproque d'interdiction d'opération sur valeurs et d'interdiction d'agir à titre de conseiller en valeurs à l'encontre des intimés;
- b. Des placements sont effectués au Québec par des sociétés qui n'ont pas déposé de prospectus à l'Autorité des marchés financiers ou bénéficié d'un visa de prospectus ou d'une dispense de déposer un prospectus, contrairement à l'article 11 de la *Loi sur les valeurs mobilières*¹⁰;
- c. Les placements se sont déroulés sans que les investisseurs n'aient l'information qui leur était nécessaire afin de prendre une décision informée et éclairée;
- d. De plus, les placements ont été acceptés par des personnes non inscrites à titre de courtier ou de conseiller en valeurs auprès de l'Autorité des marchés financiers;
- e. Ne détenant ni la formation ni les compétences nécessaires pour solliciter les investisseurs québécois, ces personnes agissent donc en contravention des articles 148 et 149 de la *Loi sur les valeurs mobilières*¹¹; et
- f. Les informations contenues aux ordonnances d'interdiction d'opérations sur valeurs rendues par la C.S.F.S.¹², la C.V.M.O.¹³ et la C.V.M.A.¹⁴

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

11. *Ibid.*

démontrent que les personnes sollicitant les investisseurs canadiens leur ont fait des représentations à l'effet que la valeur des titres de LandBankers et de Sierra Madre doublerait en deux (2) mois et que Sierra Madre serait cotée en Bourse en 2008.

LA LOI

Les principales dispositions de la *Loi sur les valeurs mobilières*¹⁵ qui ont été invoquées dans la demande de l'Autorité qui fait l'objet de la présente décision sont les suivantes :

« **265.** Le Bureau de décision et de révision en valeurs mobilières peut interdire à une personne toute activité en vue d'effectuer une opération sur valeurs.

Il peut également interdire à une personne ou à une catégorie de personnes toute activité reliée à des opérations sur une valeur donnée.

266. Le Bureau de décision et de révision en valeurs mobilières peut, de même, interdire à une personne d'exercer l'activité de conseiller en valeurs.¹⁶

318.2. Malgré le premier alinéa de l'article 318, l'Autorité peut prendre une décision en vertu du troisième alinéa de l'article 265 ou des articles 271 ou 272.2, fondée sur un fait visé aux paragraphes 1° à 5°, sans donner la possibilité à la personne de présenter ses observations ou de produire des documents pour compléter son dossier, sauf sur les faits suivants :

1° elle a été déclarée coupable d'une infraction criminelle reliée à une opération, une activité ou une conduite mettant en cause des valeurs mobilières ;

2° elle a été déclarée coupable d'une infraction à la présente loi ou à un règlement pris pour son application ;

3° elle a été déclarée coupable d'une infraction à une loi d'une autre province ou d'un territoire du Canada ou à une loi d'un autre État en matière de valeurs mobilières ;

4° elle est visée par une décision d'une autorité en valeurs mobilières d'une autre province ou d'un territoire du Canada ou de celle d'un autre État qui lui impose des obligations ou sanctions, qui peuvent elles-mêmes être assorties de conditions ou de restrictions ;

12. Précitées, notes 1 à 4.

13. Précitées, notes 5 à 7.

14. Précitées, notes 8 et 9.

15. Précitée, note 10.

16. *Id.*, arts. 265 et 266.

5° elle a convenu avec une autorité en valeurs mobilières d'une autre province ou d'un territoire du Canada ou de celle d'un autre État de se soumettre à des obligations ou sanctions, qui peuvent elles-mêmes être assorties de conditions ou de restrictions.¹⁷

323.8.1. Malgré les articles 323 à 323.4 et 323.6 à 323.8, le Bureau peut prendre une décision en vertu de l'article 152, des paragraphes 1° à 3° de l'article 262.1, de l'article 264, des deux premiers alinéas de l'article 265 et des articles 266, 270 ou 273.3, fondée sur un fait visé aux paragraphes 1° à 5° de l'article 318.2, sans donner de nouveau à l'intéressé l'occasion d'être entendu, sauf sur un de ces faits.

Cette décision peut être prise en l'absence de la personne visée lorsqu'un motif impérieux le requiert. Dans ce cas, le Bureau doit donner l'occasion à cette personne d'être entendue sur un des faits prévus au premier alinéa dans un délai de 15 jours.¹⁸ »

L'AUDIENCE

LA PREUVE DE L'AUTORITÉ

Au cours de l'audience du 4 septembre 2008, le procureur de l'Autorité a fait entendre le témoignage d'un enquêteur de l'Autorité, lequel a d'abord fait la preuve des diverses décisions qui ont été prononcées à l'encontre des divers intimés par les autorités financières de la Saskatchewan, de l'Ontario et de l'Alberta¹⁹.

Il a ensuite fait la preuve qu'aucune des personnes physiques intimées dans le présent dossier ne détenait une quelconque forme d'inscription auprès de l'Autorité des marchés financiers à titre de représentant. Quant au placement reproché, l'enquêteur de l'Autorité a fait la preuve qu'il n'a pas fait l'objet d'un prospectus visé et n'a pas obtenu de dispense d'un tel prospectus.

Il a ensuite fait la preuve que 5 investisseurs québécois ont été sollicités dans le cadre de ce placement suite aux informations qui ont été envoyées à l'Autorité par la Commission des services financiers de la Saskatchewan. Selon ces renseignements, les titres qui ont été vendus à ces investisseurs étaient des actions de la société Sierra Madre Holdings S.A. de C.V. pour une valeur totale de 6 000 \$.

17. *Loi modifiant la Loi sur l'Autorité des marchés financiers et d'autres dispositions législatives*, L.Q., c. 7, a. 165.

18. *Loi modifiant la Loi sur l'Autorité des marchés financiers et d'autres dispositions législatives*, L.Q., c. 7, a. 167, telle que modifiée par la *Loi sur les instruments dérivés*, L.Q., 2008, c. 24, a. 223.

19. Voir renvois 1 à 9.

L'ARGUMENTATION DE L'AUTORITÉ

Le procureur de l'Autorité a soumis au Bureau qu'il devait prononcer l'ordonnance réciproque demandée puisqu'il avait fait la preuve que d'autres autorités réglementaires provinciales avaient prononcé diverses ordonnances à l'encontre des divers intimés. De plus, il a expliqué la nature des projets au Mexique pour ensuite indiquer qu'il s'avérait impossible de savoir quelles étaient les personnes physiques derrière les sociétés mexicaines.

Il a ajouté qu'aucune des personnes physiques intimées n'était inscrite auprès de l'Autorité et que le placement reproché n'avait pas fait l'objet d'un prospectus, autant de faits militant en faveur de la décision demandée au Bureau. Puisqu'il existe des décisions prononcées par d'autres autorités provinciales de valeurs mobilières, tel que prévu à l'article 318.2 (4°) de la *Loi sur les valeurs mobilières*²⁰, et puisque les intimés ont eu l'opportunité de se faire entendre quant à ces décisions, l'Autorité a soumis au tribunal qu'il était donc justifié de prononcer les décisions demandées.

Le procureur de l'Autorité a plaidé qu'il y avait un lien de rattachement avec le Québec du fait de la présence de cinq investisseurs québécois, ce qui répondait au critère de l'intérêt public requis pour justifier une telle décision. Pour lui, le critère de l'intérêt public est d'autant plus en évidence que nous sommes en présence de personnes non inscrites sur lesquelles il est donc impossible d'exercer un contrôle et dont les compétences et les connaissances n'ont pas été vérifiées; ces personnes vendent des investissements pour un projet en l'absence de tout prospectus et sans savoir si la réglementation a été respectée. La présence d'investisseurs québécois complète le tableau.

L'ANALYSE

Le Bureau rappelle qu'il a déjà précédemment prononcé une ordonnance réciproque²¹, ordonnance à laquelle le procureur de l'Autorité a d'ailleurs fait référence. On y constate qu'une ordonnance réciproque est un instrument relativement nouveau dans l'arsenal des outils qui sont à la disposition du tribunal pour protéger le public investisseur²². En effet, l'adoption des dispositions pertinentes de la loi à cet égard remonte à peine aux mois de mai et de juin 2008²³.

Dans cette décision, le Bureau a alors souligné le but recherché par ces dispositions :

20. Précitée, note 10.

21. *Autorité des marchés financiers c. Borealis International inc., Synergy Group (2000) inc., Integrated Business Concepts inc., Canavista Corporate Services inc., Canavista Financial Center inc., et Ray Murphy*, Bureau de décision et de révision en valeurs mobilières, N° 2008-018-001, 4 août 2008, M^e A. Gélinas, 26 pages.

22. *Id.*, 14.

23. *Ibid.*

« Les articles 318.2 et 323.8.1 de la *Loi sur les valeurs mobilières* sont de droit nouveau et ont pour but de favoriser un meilleur encadrement du marché québécois des valeurs mobilières et de manière plus globale du marché canadien et international. L'adoption de ces principes a été rendue nécessaire compte tenu notamment de la globalisation des marchés et des progrès technologiques notamment l'utilisation grandissante de l'internet. La sollicitation des investisseurs dans un territoire donné est devenu une préoccupation de la majorité des régulateurs de marché.

(...)

Un encadrement réglementaire moderne et efficace exige de s'adapter aux nouvelles réalités des marchés financiers. L'adoption récente des articles 318.2 et 323.8.1 de la *Loi sur les valeurs mobilières* par l'Assemblée nationale vise à encadrer les échanges transfrontaliers dans le secteur financier, tels que ceux prévus par le mécanisme du « passeport », en se fiant de plus en plus à une autorité principale ou à une décision d'un tribunal comme le Bureau. Une telle manière de faire favorise les placements à l'échelle canadienne tout en assurant un encadrement efficace des différents intervenants. La coopération entre les provinces élimine les barrières juridiques liées à la territorialité des lois.

Bien que le Bureau conservera toujours, en fonction de l'intérêt public, le droit d'émettre ou non une ordonnance réciproque, il est par ailleurs rassuré par la qualité des règles et son haut niveau d'harmonisation à l'échelle canadienne. La législation en valeur mobilières dans l'ensemble des provinces et même qu'en Amérique du nord vise avant tout la protection des investisseurs et le bon fonctionnement du marché.²⁴ »

À l'aide de la jurisprudence développée par les autorités financières des autres provinces, le Bureau a ensuite énuméré les critères pouvant justifier le prononcé par le Bureau d'une ordonnance réciproque :

« Avant d'émettre une ordonnance réciproque, le Bureau doit s'assurer que les conditions suivantes sont respectées :

1. La décision est fondée sur un des faits visés aux paragraphes 1° à 5° de l'article 318.2 de la *Loi sur les valeurs mobilières*;
2. L'intimé a l'occasion d'être entendu sur un de ces faits. Lorsqu'un motif impérieux le requiert, cette décision pourra cependant être prise en l'absence de celui-ci. Dans ce dernier cas, le tribunal lui donnera l'occasion d'être entendu dans les 15 jours.

24. *Id.*, 20-21.

3. L'intérêt public milite en faveur de l'octroi d'une telle ordonnance.²⁵ »

Quant aux ordonnances demandées, rappelons que l'article 265 de la *Loi sur les valeurs mobilières*²⁶ prévoit que le Bureau peut interdire à une personne toute activité en vue d'effectuer une opération sur valeurs alors que l'article 266 de la même loi prévoit que le Bureau peut interdire à une personne d'exercer l'activité de conseiller en valeurs.

Un des objectifs de telles 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 la compétence, la solvabilité et l'intégrité des professionnels agissant auprès des investisseurs.

LES DÉCISIONS DES AUTRES AUTORITÉS

Après avoir pris connaissance de la preuve de l'Autorité, le tribunal estime d'abord que la première condition est remplie puisque la demanderesse a fait la preuve que les autorités financières des provinces de la Saskatchewan, de l'Ontario et de l'Alberta ont prononcé des décisions à l'encontre des intimés²⁷. Des décisions ont donc été rendues par une autorité en valeurs mobilières d'une autre province, conformément au paragraphe 4^o de l'article 318.2 de la *Loi sur les valeurs mobilières*²⁸.

L'OCCASION D'ÊTRE ENTENDUS

De plus, l'Autorité a pris les dispositions requises pour que les parties intimées aient l'occasion de faire valoir leur point de vue quant aux faits prévus au quatrième paragraphe de l'article 318.2 de la *Loi sur les valeurs mobilières*²⁹. Encore qu'elles n'aient ni comparu, ni assisté à l'audience du Bureau, il n'en reste pas moins que les obligations légales d'équité envers les parties intimées ont été respectées.

L'INTÉRÊT PUBLIC

En matière d'intérêt public, rappelons d'abord que l'article 323.5 de la *Loi sur les valeurs mobilières*³⁰ prévoit que le Bureau exerce la discrétion qui lui est conférée en fonction de l'intérêt public. En l'occurrence et tel que mentionné plus haut, ce n'est pas la première fois que le Bureau prononce une ordonnance réciproque;

25. *Id.*, 23.

26. Précitée, note 10.

27. Voir renvois 1 à 9.

28. Précitée, note 10.

29. *Ibid.*

30. *Ibid.*

tirant profit de son expérience générale mais aussi de la jurisprudence déjà prononcée en cette matière, le tribunal énonce ci-après certains principes qui peuvent être utiles pour déterminer s'il est requis de prononcer une ordonnance réciproque :

- Une ordonnance réciproque est prononcée dans le but de protéger les investisseurs sur un territoire donné³¹;
- Une ordonnance réciproque peut être prononcée même en l'absence de preuve de la commission d'une infraction sur le territoire où le tribunal a compétence pour prononcer sa décision³², afin d'éviter le risque de contagion d'activités illégales vers le Québec;
- Un tel risque de contagion pourra exister notamment dans les cas suivants :
 1. Les personnes visées par la demande d'ordonnance réciproque ont démontré qu'elles peuvent et qu'elles veulent se déplacer au pays et opérer dans différentes provinces³³;
 2. Ces personnes possèdent l'expérience et les connaissances requises facilitant la répétition de la commission des actes qui leur étaient reprochés dans leurs territoires d'origine³⁴;
- Une ordonnance réciproque pourra être prononcée dans le cas où la nature du produit ou les techniques de vente employées exigent une décision ayant un effet dissuasif non seulement sur ceux qu'elle vise mais aussi sur d'autres personnes qui seraient tentées d'emprunter la même voie³⁵;
- L'accès aux marchés financiers est un privilège et comme l'a déclaré l'autorité albertaine « *Those who abuse the privilege of market access in one Canadian jurisdiction are not necessarily free to relocate and gain unfettered access to investors and markets in another Canadian jurisdiction*³⁶ »;
- Dans l'évaluation de l'intérêt public, le tribunal tiendra compte du fait que la législation en valeurs mobilières vise notamment à protéger le public investisseur³⁷; et

31. *CMKM Diamonds, Inc. Re* 2008, ABASC 297.

32. *O'Connor, Re*, 2005 ABASC 987.

33. *Id.*, 8, par. 30.

34. *Ibid.*

35. *Id.*, 8, par. 32; Voir aussi *Re Oslund*, 2006 ABASC 1295.

36. *Ibid.*

37. *Id.*, 8, par. 33.

- Le tribunal doit, lorsqu'il prononce une ordonnance réciproque, tenir compte des facteurs qui indiquent un risque potentiel pour la protection des investisseurs ou pour le bon fonctionnement du marché³⁸. Mais le tribunal requiert plus qu'une simple hypothèse d'un risque potentiel³⁹.

Le Bureau ajoute que la liste de ces principes n'est pas exhaustive et pourra varier en fonctions des faits propres à un dossier donné.

Le Bureau est sensible à l'approche qui a été adoptée par les autres tribunaux canadiens au moyen des diverses décisions citées à cet égard; il estime que l'intérêt public milite en faveur qu'il prononce la décision demandée. Plus particulièrement, le Bureau croit que les faits suivants justifient qu'il prononce les interdictions demandées :

- des ordonnances d'interdiction ont été rendues par les autorités en valeurs mobilières de plusieurs provinces, notamment de la Saskatchewan, de l'Ontario et de l'Alberta;
- des placements sont effectués au Québec par des sociétés qui n'ont pas déposé de prospectus auprès l'Autorité des marchés financiers et n'ont pas bénéficié d'un visa de prospectus ou d'une dispense de déposer un prospectus, contrairement à l'article 11 de la *Loi sur les valeurs mobilières*⁴⁰;
- les placements se sont déroulés sans que les investisseurs aient l'information qui leur était nécessaire afin de prendre une décision informée et éclairée;
- les placements ont été effectués par des personnes qui ne sont pas inscrites à titre de courtier ou de conseiller en valeurs auprès de l'Autorité des marchés financiers;
- ces personnes ne détiennent ni la formation ni les compétences nécessaires pour solliciter les investisseurs québécois et agissent donc en contravention des articles 148 et 149 de la *Loi sur les valeurs mobilières*⁴¹;
- Les informations contenues aux ordonnances d'interdiction d'opérations sur valeurs prononcées par la commission des services financiers de la Saskatchewan⁴², la Commission des valeurs mobilières de l'Ontario⁴³ et la commission des valeurs mobilières de l'Alberta⁴⁴ démontrent que les

38. *Mitton, Re*, 2006 ABASC 1197.

39. *Id.*, 7, par. 29.

40. Précitée, note 10.

41. *Ibid.*

42. Précitées, notes 1 à 4.

43. Précitées, notes 5 à 7.

44. Précitées, notes 8 et 9.

personnes sollicitant les investisseurs canadiens leur ont fait des représentations à l'effet que la valeur des titres de LandBankers et de Sierra Madre doublerait en deux (2) mois et que Sierra Madre serait cotée en Bourse en 2008.

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, de la preuve présentée en cours d'audience et des arguments de son procureur, le tout tel qu'entendu au cours de l'audience du 4 septembre 2008 devant ce tribunal. Le tribunal a aussi révisé les ordonnances qui ont été prononcées par les autorités financières de la Saskatchewan, de l'Alberta et de l'Ontario à l'égard des personnes intimées dans la présente cause.

Cela l'amène à prononcer l'ordonnance réciproque d'interdiction d'opérations sur valeurs et d'agir à titre de conseiller en valeurs suivante :

1. Ordonnance réciproque d'interdiction d'opérations sur valeurs en vertu du paragraphe 6° de l'article 93 de la *Loi sur l'Autorité des marchés financiers*⁴⁵ et des articles 265, 318.2 et 323.8.1 de la *Loi sur les valeurs mobilières*⁴⁶ :

Il interdit aux personnes dont les noms apparaissent ci-après toute activité en vue d'effectuer, directement ou indirectement, toute opération sur valeurs, notamment la recherche de souscripteurs ou d'acquéreurs de leurs titres au Québec, y compris la distribution de matériel promotionnel concernant leurs titres ou leurs projets immobiliers :

- LandBankers International MX, S.A. de C.V.;
- Sierra Madre Holdings MX, S.A. de C.V.;
- Bonzac Asociados, S.A. de C.V.;
- L&B Landbanking Trust, S.A. de C.V.;
- Especialistas en Tierra Ejidales y Comunales, S.A. de C.V.; et
- Grupo Sierra Vallarta, S.A. de C.V.

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

46. Précitée, note 10.

2. Ordonnance réciproque d'interdiction d'agir à titre de conseiller en valeurs, en vertu du paragraphe 7° de l'article 93 de la *Loi sur l'Autorité des marchés financiers*⁴⁷ et des articles 266, 318.2 et 323.8.1 de la *Loi sur les valeurs mobilières*⁴⁸ :

Il interdit aux personnes dont les noms apparaissent ci-après d'exercer directement ou indirectement toute activité de conseiller en valeurs, tel que défini à la *Loi sur les valeurs mobilières*⁴⁹ :

- Brian J. Wolf Zacarias;
- Roger Fernando Ayuso Loyo;
- Alan Hemingway;
- Kelly Friesen;
- Sonja A. McAdam;
- Ed Moore;
- Kim Moore;
- Jason Rogers ; et
- Dave Urrutia.

La présente décision entre en vigueur à la date à laquelle elle est prononcée et elle le restera jusqu'à ce qu'elle soit modifiée ou abrogée.

Fait à Montréal, le 9 octobre 2008

(S) Alain Gélinas

M^e Alain Gélinas, président par intérim

COPIE CONFORME À L'ORIGINAL SIGNÉ

47. Précitée, note 40.

48. Précitée, note 10.

49. *Ibid.*