

BUREAU DE DÉCISION ET DE RÉVISION EN VALEURS MOBILIÈRES

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
MONTRÉAL

DOSSIER N° : 2009-033

DÉCISION N° : 2009-033-001

DATE : 22 octobre 2009

EN PRÉSENCE DE : **M^e ALAIN GÉLINAS**
M^e CLAUDE ST PIERRE

AUTORITÉ DES MARCHÉS FINANCIERS

800, Square Victoria, 22^e étage, C.P. 246, Montréal, district de Montréal
Partie demanderesse

C.

4403380 CANADA INC., personne morale faisant affaire sous la raison sociale « *PI Immobilier Global* », 1311, rue Saint-Grégoire, bureau 406, Montréal, Québec, H2J 4G4
et

PI IMMOBILIER GLOBAL, 1311, rue Saint-Grégoire, bureau 406, Montréal, Québec, H2J 4G4

et

PI GLOBAL PROPERTIES, 1311, rue Saint-Grégoire, bureau 406, Montréal, Québec, H2J 4G4

et

MARIE-FRANCE DAYAN, 1311, rue Saint-Grégoire, bureau 410, Montréal, Québec, H2J 4G4

et

INVESTPLUS PROPERTIES CANADA LTD, 10, Chaparral Drive SE, Box 8005, Chaparral RPO, Calgary, Alberta T2X 3R0

et

DOMINIC S. MANDATO, 10, Chaparral Drive SE, Box 8005, Chaparral RPO, Calgary, Alberta T2X 3R0

Parties intimées

**ORDONNANCE D'INTERDICTION D'OPÉRATION SUR VALEURS ET D'AGIR À TITRE DE CONSEILLER
ET MESURE VISANT À ASSURER LE RESPECT DE LA LOI ET MODE SPÉCIAL DE SIGNIFICATION**
[art. 265, 266, 323.5 et 323.7, *Loi sur les valeurs mobilières* (L.R.Q., c. V.-1.1) et art. 93
et 94, *Loi sur l'Autorité des marchés financiers* (L.R.Q., c. A-33.2) et art. 16, *Règlement
sur les règles de procédure du Bureau de décision et de révision en valeurs mobilières*
([2004] 136 G.O. II, 4695)]

M^e Sébastien Simard
(Girard et al.)
Procureur de l'Autorité des marchés financiers

Date d'audience : 14 octobre 2009
Réception des documents demandés : 14 et 19 octobre 2009

DÉCISION

[1] Le 14 octobre 2009, 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 afin qu'il prononce une ordonnance d'interdiction d'opération sur valeurs, une interdiction d'agir à titre de conseiller et une mesure visant à assurer le respect de la loi à l'encontre des intimés, le tout en vertu des articles 265, 266, 323.5 et 323.7 de la *Loi sur les valeurs mobilières*¹ (ci-après la « *Loi* ») et des articles 93 et 94 de la *Loi sur l'Autorité des marchés financiers*².

[2] La demande de l'Autorité a été présentée en vertu de l'article 323.7 de la Loi selon lequel 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. Une audience *ex parte* s'est donc tenue au siège du Bureau le 14 octobre 2009, afin que l'Autorité puisse présenter sa demande.

[3] 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*³ (ci-après les « *Règles de procédure du Bureau* »), 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.

[4] L'Autorité a aussi demandé au Bureau de prononcer une ordonnance pour un mode spécial de signification de la décision, le tout en vertu de l'article 16 des *Règles de procédure du Bureau*.

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

LA DEMANDE

[6] Les faits qui apparaissent à la demande de l'Autorité sont les suivants :

¹ L.R.Q., c. V-1.1.

² L.R.Q., c. A-33.2.

³ (2004) 136 G.O. II, 4695.

LES PARTIES

1. La demanderesse, l'Autorité des marchés financiers (ci-après l'« Autorité »), est l'organisme chargé de l'application de la *Loi sur les valeurs mobilières*, L.R.Q., c. V-1.1 (ci-après « LVM »), et elle exerce les fonctions qui y sont prévues conformément à l'article 7 de la *Loi sur l'Autorité des marchés financiers*, L.R.Q. c. V-33.2 (ci-après « LAMF »);
2. Les intimés PI Immobilier Global et PI Global Properties sont les raisons sociales de l'intimé 4403380 Canada inc. (ci-après collectivement « Global »), une personne morale constituée en vertu de la *Loi canadienne sur les sociétés par actions* selon le relevé du système CIDREQ du Registraire des entreprises;
3. Les intimés PI Immobilier Global, PI Global Properties et 4403380 Canada inc. ne sont pas des émetteurs assujettis inscrits auprès de l'Autorité;
4. L'intimé Marie-France Dayan (ci-après « Dayan ») est administrateur, présidente et actionnaire majoritaire de l'intimé Global selon le relevé du système CIDREQ du Registraires des entreprises;
5. L'intimé InvestPlus Properties Canada ltd. (ci-après « InvestPlus ») est une personne morale n'étant pas immatriculée au Québec auprès du Registraire des entreprises;
6. L'intimé InvestPlus n'est pas un émetteur assujetti inscrit auprès de l'Autorité;
7. L'intimé Domenic S. Mandato (ci-après « Mandato ») est le fondateur et le président de l'intimé InvestPlus;
8. Les intimés Global, Dayan, InvestPlus et Mandato ne sont pas inscrits auprès de l'Autorité à titre de conseiller en valeurs ou de courtier en valeurs;

LES FAITS

9. Suite à la réception d'une dénonciation d'un plaignant, l'Autorité a institué une enquête portant, notamment, sur le démarchage effectué par les intimés Global et Dayan afin de trouver des investisseurs ainsi que sur la pratique de l'activité de courtier en valeurs ou de conseiller en valeurs par les intimés;
10. Selon la preuve recueillie à ce jour, il appert que les intimés Global, Dayan, InvestPlus et Mandato exercent l'activité de courtier en valeurs ou de conseiller en valeurs et ce, sans être inscrits à titre de courtier en valeurs ou de conseiller en valeurs auprès de l'Autorité;

Première sollicitation

11. Le 15 août 2009, les intimés Global et Dayan ont transmis un courriel au plaignant afin de le solliciter à participer à une conférence sur le web prévue pour le 26 août 2009;

12. Cette conférence était présentée par les intimés Global et Dayan afin de, notamment, faire la promotion d'opportunités d'investissements dans le domaine de l'immobilier;
13. Le plaignant a avisé l'Autorité de la tenue de cette conférence web en transmettant une copie du courriel reçu;
14. Une quinzaine de participants aurait assisté à cette conférence web du 26 août 2009;
15. Lors de cette conférence, l'intimé Dayan a présenté aux auditeurs l'intimé Mandato, président de l'intimé InvestPlus, afin que celui-ci fasse la présentation de ses projets immobiliers principalement situés à Edmonton, Alberta;
16. Lors de cette conférence, l'intimé Dayan a indiqué être heureuse et à l'aise d'avoir choisi InvestPlus car l'historique de rendement est intéressant, les frais de gestion sont faibles et certains de ses clients avaient déjà investi avec InvestPlus;
17. La présentation a traité, notamment, des rendements des projets précédents de InvestPlus et des rendements anticipés de leurs projets actuels;
18. La présentation a également expliqué comment les investisseurs potentiels pouvaient effectuer un investissement en utilisant des fonds détenus dans un REER;
19. La présentation de l'intimé InvestPlus expliquait les avantages de leurs projets d'investissements ainsi que la structure de la rétribution des rendements sur leurs projets;
20. À la fin de la conférence du 26 août 2009, l'intimé Dayan a donné les coordonnées de l'intimé InvestPlus et a mentionné aux participants qu'ils pouvaient également la contacter à ce sujet;

Seconde sollicitation par Global et Dayan

21. Le 24 septembre 2009, le plaignant a de nouveau été sollicité par courriel par les intimés Global et Dayan afin d'assister à une présentation concernant un projet immobilier situé à Saint-Jean au Nouveau-Brunswick;
22. Ce courriel annonçait la tenue de deux présentations aux bureaux de l'intimé Global prévues pour les 29 et 30 septembre 2009;
23. Ce courriel offrait également la possibilité d'obtenir de la documentation confidentielle pour tout investisseur intéressé à ce projet d'investissement;
24. Le 30 septembre 2009, suite à la réception du second courriel de sollicitation, l'intimé Dayan a été contactée par courriel afin d'obtenir plus d'information au sujet du projet immobilier de Saint-Jean au Nouveau-Brunswick et ce, en prévision de la conférence du 30 septembre 2009;

25. L'intimé Dayan a répondu par courriel en indiquant, notamment, qu'il fallait une mise de fonds d'au moins 30 000 \$ pour le projet de Saint-Jean au Nouveau-Brunswick et que les investisseurs dans ce projet allaient détenir un « titre de propriété »;
26. Le site web de l'intimé Global mentionne que son projet de Saint-Jean au Nouveau-Brunswick pourrait rapporter un retour de 42% sur investissement par an;

Sollicitation continue par l'ensemble des intimés

27. Les intimés Global et Dayan effectuent des démarches de sollicitation de manière continue par le biais de leur site web www.pi-globalproperties.com;
28. Le site web des intimés présente l'intimé Global en indiquant que « le Groupe PI Global Properties veut faire profiter ses clients des occasions de placement immobilier qui se présentent dans les nouveaux marchés et les marchés émergents, tant au Canada qu'à travers le monde »;
29. Par ce site web, les intimés Global et Dayan sollicitent des investisseurs potentiels en effectuant la promotion de leurs activités et de leurs projets d'investissements au Canada et à l'étranger;
30. Par ce site web, les intimés Global et Dayan sollicitent des investisseurs potentiels en effectuant également la promotion de leurs conférences offertes aux investisseurs sollicités pour faire la promotion de leurs activités et de leurs projets d'investissements au Canada et à l'étranger;
31. Par leur site web, les intimés Global et Dayan font également la promotion de rendements sur les investissements de l'ordre de 40 % à 80 % après la première année suivant l'acquisition;
32. Les intimés InvestPlus et Mandato effectuent des démarches de sollicitation de manière continue par le biais de leur site web www.investplusproperties.com;
33. Par ce site web, les intimés InvestPlus et Mandato sollicitent des investisseurs potentiels en effectuant la promotion de leurs activités et de leurs projets d'investissements au Canada;
34. Par leur site web, les intimés InvestPlus et Mandato font également la promotion du fait que les rendements sur leurs investissements offrent « *a higher and consistent yield, long-term investment than other options like mutual funds, stocks, RRSPs, etc.* »;

INTERDICTION

35. Par leurs démarches de sollicitation, les intimés Global, Dayan, InvestPlus et Mandato tentent d'effectuer le placement d'investissements assujettis à la LVM, à savoir un titre d'emprunt et/ou un contrat d'investissement tel que prévu à l'article 1 de la LVM;

36. Par leurs démarches de sollicitation, les intimés Global, Dayan, InvestPlus et Mandato tentent d'effectuer le placement d'une forme d'investissements assujettis à la LVM sans prospectus visés par l'Autorité;
37. Les intimés Global, Dayan, InvestPlus et Mandato exercent l'activité de courtier en valeurs sans être inscrits à ce titre auprès de l'Autorité et ce, en contravention à l'article 148 LVM;

[7] L'Autorité a soumis les arguments suivants à l'appui de sa demande :

URGENCE ET ABSENCE D'AUDITION PRÉALABLE

38. L'Autorité demande, pour la protection des épargnants et dans l'intérêt du public, que le Bureau de décision et de révision en valeurs mobilières (ci-après le « Bureau ») prononce les ordonnances d'interdiction recherchées dans la présente demande;
39. Bien que l'enquête effectuée à ce jour n'ait pas permis de retracer des investisseurs ayant effectué des investissements à la suite des démarches de sollicitation des intimés, il n'en demeure pas moins que ces derniers recherchent toujours activement des investisseurs;
40. En effet, les intimés Global et Dayan annoncent, sur le site web de l'intimé Global www.pi-globalproperties.com, des conférences prévues pour les 14 et 15 octobre 2009 afin de faire la promotion de projets d'investissements dans le marché immobilier de Saint-Jean, Nouveau-Brunswick;
41. Quant aux intimés InvestPlus et Mandato, ceux-ci recherchent toujours activement des investisseurs par le biais de leur site web;
42. Leur site web www.investplusproperties.com indique également qu'InvestPlus aurait déjà fait des investissements au Québec par le biais de l'acquisition d'un immeuble situé à l'Île Perrot;
43. Il est évident que les intimés Global, Dayan, InvestPlus et Mandato continuent d'exercer leurs activités illégales au détriment des épargnants;
44. Compte tenu qu'il semble que les activités des intimés ci-dessus décrites se poursuivent, il est impérieux pour la protection du public, notamment à cause des sollicitations récentes effectuées par les intimés sur leurs sites web, que le Bureau prenne sa décision sans audition préalable, conformément à l'article 323.7 de la LVM;
45. Sans une décision immédiate du Bureau, il est à craindre, entre autres, que les intimés puissent solliciter de nouveaux investisseurs potentiels;

L'AUDIENCE DU 14 OCTOBRE 2009

[8] L'audience *ex parte* s'est tenue le 14 octobre 2009 au siège du Bureau. Le procureur de l'Autorité a alors fait entendre le témoignage d'un enquêteur de cet organisme qui a témoigné de tous les faits de la demande, tels qu'ils sont décrits plus haut dans la présente décision. Le témoin a également déposé les pièces à l'appui des allégations de la demande.

[9] L'enquêteur de l'Autorité a précisé qu'une enquête a été instituée à l'égard des activités en valeurs mobilières menées par 4403380 Canada inc., PI Immobilier Global, PI Global Properties (ci-après collectivement appelés « *PI Global* »), Marie-France Dayan (ci-après « *Mme Dayan* »), InvestPlus Properties Canada Ltd (ci-après « *InvestPlus* ») et Dominic S. Mandato (ci-après « *M. Mandato* »). L'enquêteur a indiqué que les intimés ne sont pas inscrits auprès de l'Autorité à titre de conseiller ou de courtier en vertu de la *Loi sur les valeurs mobilières*. Également, les intimés ne sont pas inscrits auprès de l'Association des courtiers et agents immobiliers du Québec.

[10] Selon les documents transmis par le procureur de l'Autorité après l'audience, aucun avis ou inscription n'apparaît au registre de l'Autorité pour l'un ou l'autre des intimés relativement à tout placement effectué en vertu de l'article 12 de la Loi. De plus, il appert des documents transmis par l'Autorité après l'audience que les intimés ne sont pas inscrits auprès de la Commission des valeurs mobilières du Nouveau-Brunswick ni auprès de l'*Alberta Securities Commission*.

[11] Suivant les informations obtenues d'un plaignant, l'enquêteur a été informé de la tenue d'une conférence web qui se tiendrait le 26 août 2009. L'enquêteur a assisté à cette conférence donnée par Mme Dayan, laquelle a présenté M. Mandato aux participants. Selon l'enquêteur, environ une quinzaine de personnes assistaient à cette conférence. M. Mandato a présenté plusieurs projets immobiliers, en indiquant qu'il s'agissait d'investissement sous forme d'actionnariat, de financement et de société en commandite, ce qui a fait dire à l'enquêteur qu'il s'agissait de valeurs mobilières.

[12] La présentation de M. Mandato portait sur les projets immobiliers dans lesquels il se spécialise, à savoir dans l'achat d'immeuble d'habitation qu'il rénove pour en augmenter le loyer et pour pouvoir ensuite les vendre à profit après environ 3 à 5 ans. L'enquêteur a déposé en preuve des documents utilisés par M. Mandato lors de la conférence pour faire la promotion de ses projets. M. Mandato mentionnait aux participants que les projets immobiliers sont plus intéressants que l'investissement à la bourse ou auprès d'une institution financière.

[13] M. Mandato suggérait aux participants à la conférence d'investir un montant minimum allant de 25 000 \$ à 150 000 \$ selon le projet immobilier. La possibilité d'utiliser des fonds détenus dans un REER était offerte aux participants afin d'investir dans les projets. L'enquêteur a déposé un document qui était présenté lors de la

conférence aux participants pour les informer des façons d'investir impliquant l'achat d'obligations et d'actions. M. Mandato invitait les participants à communiquer avec lui afin d'obtenir davantage d'explications sur la façon de procéder à l'investissement. M. Mandato faisait miroiter des rendements intéressants de l'ordre de 20 à 50 %.

[14] Lors de la conférence web, au moins six projets immobiliers ont été présentés aux participants. Suivant la conférence, l'enquêteur a communiqué avec M. Mandato par courriel et ce dernier lui a transmis des documents présentant l'entreprise InvestPlus et les différents projets immobiliers.

[15] Après la conférence du mois d'août 2009, l'enquêteur et le plaignant ont reçu un courriel de Mme Dayan les invitant à une présentation relative à un projet immobilier situé au Nouveau-Brunswick. La conférence était tenue au siège social de PI Global situé à Montréal.

[16] L'enquêteur a visité les sites Internet d'InvestPlus et de PI Global présentant les entreprises et leurs projets immobiliers. L'enquêteur a souligné que la majorité des projets immobiliers d'InvestPlus était située en Alberta, mais que selon le site Internet d'InvestPlus un immeuble situé au Québec est également disponible pour investissement.

[17] Selon les informations publiées sur le site Internet de PI Global, cette dernière aurait financé pour plus de 70 millions de dollars au Canada et sur les marchés internationaux. Sur le site Internet de PI Global, il est indiqué que les 14 et 15 octobre 2009, une conférence se tiendra sur un projet au Nouveau-Brunswick, laquelle conférence se tiendra aux bureaux de PI Global à Montréal sur la rue St-Grégoire.

[18] Selon l'enquêteur de l'Autorité et suivant les informations qu'il a recueillies lors de la conférence, les investisseurs ne seraient pas impliqués dans la gestion des immeubles. L'enquêteur n'a pas obtenu le nom d'investisseurs pour le moment, car le nom des participants à la conférence web est confidentiel.

[19] Le procureur de l'Autorité a ensuite soumis les arguments suivants à l'appui de la demande :

- Par leurs démarches de sollicitation, les intimés tentent d'effectuer le placement d'une forme d'investissement assujettie à la *Loi sur les valeurs mobilières* en vertu de son article 1, et ce, sans avoir un prospectus visé par l'Autorité;
- Les intimés exercent l'activité de courtier sans inscription à ce titre en contravention à l'article 148 de la Loi;
- Les intimés sollicitent des investisseurs pour qu'ils effectuent des investissements dans des projets immobiliers afin de conjuguer les sommes recueillies pour procéder à l'acquisition d'immeubles dans le but de les rénover, d'augmenter la valeur des loyers et ensuite de les revendre à profit;

- La promotion de rendements très élevés est effectuée, soit des rendements qui peuvent varier entre 15 et 80 % dépendamment du projet immobilier;
- Dans les documents recueillis, il n'est nulle part question de l'octroi de titre de propriété en faveur des investisseurs au sens du droit civil. Les intimés n'offrent pas aux investisseurs d'acquérir un immeuble, mais ils offrent d'investir dans des projets immobiliers dont la gestion n'appartient pas aux investisseurs;
- L'Autorité demande donc pour la protection des épargnants et pour l'intérêt public que le Bureau prononce *ex parte* les ordonnances recherchées dans la demande à savoir, une interdiction d'opération sur valeurs, une interdiction d'agir à titre de conseiller et une mesure visant à assurer le respect de la Loi;
- Afin d'empêcher les intimés de poursuivre la sollicitation effectuée via les sites Internet www.pi-globalproperties.com et www.investplusproperties.com, l'Autorité demande au Bureau, en vertu de l'article 94 de la *Loi sur l'Autorité des marchés financiers* et de l'article 323.5 de la *Loi sur les valeurs mobilières*, qu'il ordonne la fermeture desdits sites Internet et qu'il interdise la publication du contenu de ces sites Internet;
- Il est impérieux d'agir immédiatement sans audition préalable puisqu'il est à craindre que les intimés poursuivent leurs activités illégales en valeurs mobilières, et ce, au détriment des épargnants.

[20] Le procureur de l'Autorité a précisé que pour le moment aucun élément de preuve ne permet de conclure qu'il y a eu fraude ou que des investisseurs ont perdu de l'argent. Il importe toutefois que les ordonnances recherchées soient rendues *ex parte* afin d'empêcher les intimés de poursuivre leurs démarches de sollicitation et de continuer leurs activités sans détenir l'inscription requise et sans posséder de prospectus visé, tel que requis par la *Loi sur les valeurs mobilières*.

[21] Enfin, le procureur a demandé au Bureau un mode spécial de signification de la décision à venir, afin d'être autorisé à signifier par tous les moyens appropriés, et ce, pour les intimés InvestPlus et M. Mandato.

L'ANALYSE

[22] Le Bureau a pris connaissance de la preuve de l'Autorité selon laquelle les intimés auraient effectué le placement d'une forme d'investissement assujettie à la *Loi sur les valeurs mobilières*. Selon les documents présentés par l'enquêteur de l'Autorité, les intimés auraient approché des personnes pour qu'elles investissent dans des projets immobiliers en acquérant notamment des actions d'InvestPlus III Capital qui à son tour investit dans la société en commandite InvestPlus III L.P. Il s'agirait donc, selon les allégations, de l'acquisition d'actions et donc d'une valeur mobilière au sens de l'article 1 paragraphe 1 de la Loi.

[23] Les intimés offriraient également la possibilité de transférer des sommes investies dans des REER pour les investir dans Olympia Trust RRSP Account qui ensuite acquiert des obligations émises par InvestPlus III Finance, laquelle acquiert à son tour des actions d'InvestPlus III Capital. Il s'agirait donc, selon les allégations, d'obligations qui sont des valeurs mobilières au sens de l'article 1 paragraphe 1 de la Loi.

[24] Pour les autres formes d'investissements qui seraient proposées par les intimés, le Bureau considère que les investissements qui seraient offerts en l'espèce pourraient correspondre à la notion de contrat d'investissement en vertu de l'article 1 de la Loi. Cet article énonce la définition suivante du contrat d'investissement :

« Le contrat d'investissement est un contrat par lequel une personne s'engage, dans l'espérance du bénéfice qu'on lui a fait entrevoir, à participer aux risques d'une affaire par la voie d'un apport ou d'un prêt quelconque, sans posséder les connaissances requises pour la marche de l'affaire ou sans obtenir le droit de participer directement aux décisions concernant la marche de l'affaire. »⁴

[25] En effet, il semblerait que l'investissement offert se rapprocherait du contrat d'investissement puisqu'une personne pourrait s'engager à participer aux risques d'une affaire, soit les projets immobiliers, en faisant un apport quelconque dans l'espérance d'en retirer un bénéfice que les intimés font entrevoir, en l'espèce des rendements sur le capital investi, et ce, sans que les investisseurs n'aient le droit de participer aux décisions sur la marche de l'affaire. Le Bureau note que certains types d'investissement dans des projets immobiliers ont déjà été reconnus par la Commission des valeurs mobilières du Québec comme étant un contrat d'investissement⁵.

[26] Par ailleurs, le Bureau rappelle que la Cour suprême du Canada dans l'arrêt *Pacific Coast Coin Exchange*⁶ s'est penchée sur la portée de la loi ontarienne sur les valeurs mobilières et a balisé les principes d'interprétation afférents à la notion de « contrat de placement », en s'inspirant de la jurisprudence américaine. La Cour avait alors énoncé que la législation sur les valeurs mobilières devait recevoir une interprétation large afin d'assurer la protection du public investisseur :

« S'il pouvait subsister des doutes quant à l'intention de la législature en l'espèce, ils sont dissipés par les termes très généraux employés dans la définition de l'expression « valeurs mobilières » (...)

(...) M. Loss reconnaît que [TRADUCTION] «les catégories de la définition ne sont pas mutuellement exclusives et jouent le rôle de

⁴ Précitée, note 1, art. 1, al. 2.

⁵ Voir à cet effet : *Reid c. Commission des valeurs mobilières du Québec*, J.E. 88-287 (C.S.) et *Corporation Première Équité A.C.P. Inc. et al.*, (1987) 18 BCVMQ n° 22, p. 4.

⁶ *Pacific Coast Coin Exchange of Canada Limited c. Commission des valeurs mobilières de l'Ontario*, [1978] 2 R.C.S. 112.

«fourre-tout»». Cette conception de la définition que l'on trouve dans la loi américaine, vaut également pour la nôtre.

On doit donner à ce genre de législation protectrice une interprétation large qui tienne compte des réalités économiques qu'elle vise. L'élément décisif est le fond et non la forme. Comme on l'a souligné dans *Tcherepnin v. Knight*, à la p. 336:

[TRADUCTION]... en cherchant la signification et la portée de l'expression «valeurs mobilières» dans la Loi, le fond doit l'emporter sur la forme et l'accent doit être mis sur la réalité économique. »⁷

[27] La Cour suprême a de même souligné que la législation en valeurs mobilières ne vise pas uniquement les plans qui sont frauduleux et que la définition d'un contrat de placement s'articule en fonction de l'utilité d'une divulgation complète des faits reliés à un placement :

« Dans la recherche du sens véritable de l'expression « contrat de placement », il faut aussi penser à un autre principe important. Comme l'a souligné la Cour suprême des États-Unis dans *SEC v. W.J. Howey Co.*[10], une définition doit permettre (à la p. 299):

[TRADUCTION]... à la législation d'atteindre son but, savoir rendre obligatoire la divulgation complète et juste des faits relatifs à l'émission «des divers types d'effets qui, dans le commerce, entrent ordinairement dans la notion de valeurs mobilières»... Elle contient un principe souple plutôt que statique, capable de s'adapter aux innombrables plans employés par ceux qui cherchent à utiliser l'argent des autres en leur promettant des profits

Cela ne signifie pas que la législation vise uniquement les plans qui sont effectivement frauduleux; elle a plutôt trait aux accords qui ne permettent pas aux clients de connaître exactement la valeur de leur investissement. »⁸

[28] Par ailleurs, la Cour d'appel du Québec dans l'affaire *Infotique Tyra inc. c. La Commission des valeurs mobilières du Québec*⁹ a appliqué à la loi québécoise sur les valeurs mobilières les principes d'interprétation établis dans l'affaire *Pacific Coast Coin Exchange*¹⁰ :

« Le principe d'interprétation large rattaché à une loi du type de la loi ontarienne sur les valeurs mobilières tenait compte du but visé par une telle législation, soit la protection du public investisseur. La loi ontarienne,

⁷ *Id.*, 127.

⁸ *Id.*, 127-128.

⁹ *Infotique Tyra inc. c. Commission des valeurs mobilières du Québec*, [1994] R.J.Q. 2188 (C.A.), AZ-94011834, p. 11.

¹⁰ Précitée, note 6.

comme la loi québécoise sur les valeurs mobilières, doivent être interprétées d'une façon libérale puisqu'elles visent à protéger le public en rendant obligatoire la divulgation complète des valeurs offertes aux investisseurs. »¹¹

[29] Après avoir pris connaissance des divers documents déposés par l'Autorité au soutien de sa demande et des arguments de son procureur, et considérant que le Bureau doit donner une interprétation large aux formes d'investissement assujetties à la Loi afin d'assurer la protection du public¹² et de même assurer une divulgation complète des faits relatifs à un placement, le Bureau estime à cette étape avoir la juridiction pour déterminer s'il doit rendre ou non les ordonnances à l'égard des intimés.

[30] Le Bureau est également satisfait de la preuve voulant que les intimés auraient exercé des activités de courtier ou de conseiller¹³, sans détenir l'inscription requise par l'article 148 de la Loi. De plus, les placements qui seraient effectués n'auraient pas fait l'objet d'un prospectus visé par l'Autorité en vertu de l'article 11 de la Loi. Le Bureau rappelle à cet égard que pour qu'un placement soit effectué au sens de l'article 5 de la Loi, il ne faut pas nécessairement qu'un investisseur soit trouvé, le simple fait de rechercher des acquéreurs pour des titres constitue un placement¹⁴. De plus, le fait d'effectuer de la publicité ou de faire de la sollicitation visant la réalisation d'un placement constitue l'exercice d'une activité de courtage au sens de l'article 5 de la Loi.

[31] Le Bureau souligne que le bon fonctionnement du marché des valeurs mobilières est basé sur la confiance des investisseurs à l'égard des intervenants du secteur financier, sur une information fiable, exacte et complète à leur égard et à l'égard des produits offerts et sur la protection du public contre les pratiques déloyales, abusives et frauduleuses. À cet égard, le Bureau rappelle le passage suivant d'une décision du Bureau dans l'affaire *Autorité des marchés financiers c. United Environmental Energy Corporation*¹⁵ :

« L'article 11 de la *Loi sur les valeurs mobilières* est un article fondamental de la *Loi sur les valeurs mobilières*; il vise à protéger le public investisseur en exigeant la divulgation claire, complète et honnête de tous les faits importants aux valeurs mobilières émises. Passer outre à cette obligation de déposer un prospectus serait ouvrir la voie à l'anarchie dans le domaine

¹¹ Précitée, note 9.

¹² Précitée, note 6.

¹³ Précitée, note 1, art. 5 définitions.

¹⁴ Précitée, note 1, art. 5, définition de « placement » : « 1° le fait, par un émetteur, de rechercher ou de trouver des souscripteurs ou des acquéreurs de ses titres; » et « 7° le fait, par un intermédiaire, de rechercher ou de trouver des souscripteurs ou des acquéreurs de titres faisant l'objet d'un placement en vertu des paragraphes 1° à 6° »; et *Duval (André)*, (1984) 15 BCVMQ n° 34, 2.1.1.

¹⁵ 2007 QCBDRVM 40.

de valeurs mobilières, où des gens peu scrupuleux seraient tentés d'exploiter des investisseurs de bonne foi. »¹⁶

[32] Dans l'optique de pourvoir à la protection des investisseurs et à l'intégrité des marchés financiers, il est prévu à l'article 265 de la Loi que le Bureau peut interdire à une personne toute activité en vue d'effectuer une opération sur valeurs. Il est également prévu à l'article 266 de la Loi que le Bureau peut interdire à une personne d'exercer l'activité de conseiller.

[33] Le Bureau rappelle que l'un des objectifs des ordonnances d'interdiction est de protéger les épargnants. Le Bureau aimerait souligner le passage suivant de la décision qu'il a prononcée dans le dossier *Georges Métivier*¹⁷, concernant l'importance des professionnels pour un encadrement efficace des marchés et la protection des investisseurs et pour bien comprendre le but de la législation sur les valeurs mobilières :

« Le marché des valeurs mobilières est basé sur la confiance des investisseurs vis-à-vis des bourses, des firmes et des organismes de réglementation ou d'autoréglementation. La première ligne de défense des marchés financiers repose cependant 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)*, l'importance de l'encadrement des personnes inscrites au sein de la structure réglementaire de l'industrie des valeurs mobilières au Canada :

« Comme je l'ai déjà mentionné, les lois sur les valeurs mobilières visent avant tout à protéger le public investisseur. Dans l'arrêt (*Brosseau*), 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

¹⁶ *Id.*

¹⁷ *Georges Métivier c. Association canadienne des courtiers en valeurs mobilières*, 4 mars 2005, Vol. 2, n° 9, BAMF – Section information générale, 76 pages.

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. »¹⁸ [Références omises]

[34] Dans le même sens, certains principes relatifs aux pouvoirs octroyés aux commissions de valeurs ou à un tribunal spécialisé comme le Bureau ont été énoncés par le Bureau dans une décision précédente¹⁹. Voici certains de ces principes :

- L'obligation qui est faite au Bureau d'exercer la discrétion qui lui est conférée en fonction de l'intérêt public en vertu de l'article 323.5 de la Loi lui confère un très vaste pouvoir discrétionnaire afin d'encadrer les activités liées aux marchés financiers au Québec;
- Une ordonnance rendue par le Bureau dans l'intérêt public doit à la fois tenir compte du respect des droits des intimés, du traitement équitable des investisseurs, de l'incidence de son intervention sur l'efficacité des marchés financiers et de la confiance du public dans ces mêmes marchés;
- Les ordonnances rendues par le Bureau sont de natures réglementaires et en ce sens elles ne sont ni réparatrices, ni punitives; elles visent avant tout la protection et la prévention des risques pouvant porter préjudice au marché financier québécois.

[35] De plus, l'article 323.7 de la Loi prévoit que le Bureau peut prononcer une décision sans que ne soient entendus les intimés, en cas de présence d'un motif impérieux. Ce pouvoir de rendre une ordonnance affectant les droits d'une partie sans lui donner l'occasion de se faire entendre d'abord doit s'interpréter en tenant compte des objectifs sous-tendant la réglementation sur les valeurs mobilières, à savoir la protection du public investisseur, la confiance du public envers l'intégrité des marchés financiers, la mise en place de mesures de contrôle efficaces pour les marchés financiers et l'accès à une information fiable, exacte et complète sur les produits offerts et les intervenants des marchés²⁰.

¹⁸ *Id.*, 30-31.

¹⁹ *Autorité des marchés financiers c. Steven Demers*, 10 mars 2006, Vol. 3, n° 10, BAMF – Informations générales, 9, pages 21-22.

²⁰ Voir les missions et fonctions de l'Autorité des marchés financiers en vertu des articles 4 et 8 de la *Loi sur l'Autorité des marchés financiers*, précitée, note 2.

[36] À cet égard, dans l'affaire *Re Laliberté*²¹, la Commission des valeurs mobilières du Québec avait énoncé certains principes quant au pouvoir de rendre une ordonnance *ex parte* :

« La décision rendue en vertu du premier alinéa de l'article 318 est essentiellement une mesure immédiate et exceptionnelle qui s'apparente à certains égards à l'injonction provisoire d'urgence et n'est ouverte que lorsqu'un motif impérieux le requiert. Il s'agira souvent de situations où les faits allégués, s'ils sont tenus pour avérés, créent à leur face même une apparence de droit et rendent nécessaire une intervention urgente, avant même d'entendre la personne affectée. Cette décision est rendue en fonction de l'intérêt public et généralement :

- pour éviter un préjudice sérieux et souvent irréparable au bon fonctionnement du marché,
- pour protéger les épargnants contre des pratiques déloyales, abusives et frauduleuses ou
- pour favoriser la diffusion d'informations adéquates au marché.

Aussi était-il normal, un peu comme dans le cas d'une injonction provisoire, que le législateur prévoie que la décision initiale entraîne le droit pour la personne affectée d'avoir l'occasion d'être entendue dans un court délai, avant que ses droits soient restreints de façon durable. La décision rendue initialement fait partie d'un processus décisionnel plus élaboré avant que la décision ait un effet ferme.

Des mécanismes d'intervention similaires mais non identiques existent dans presque toutes les lois sur les valeurs mobilières au Canada. Ces moyens y sont considérés comme des mesures provisoires. Ils ne diffèrent généralement de ceux prévus dans notre Loi que par le fait qu'ils s'éteignent à l'échéance du délai, à moins d'un renouvellement prononcé par l'autorité compétente, quinze jours plus tard. En pratique, ils deviendront identiques aussitôt que la partie dont les droits sont défavorablement affectés aura eu l'occasion de se prévaloir de son droit de se faire entendre. »²²

[37] Le Bureau souscrit à ces principes et note qu'en l'espèce une telle décision rendue *ex parte* est nécessaire notamment pour éviter un préjudice sérieux au bon fonctionnement du marché et pour favoriser la diffusion d'informations adéquates sur le marché.

²¹ *Re Laliberté*, 2001 CanLII 18437 (QC C.V.M.).

²² *Id.*

[38] Le Bureau est également d'avis que les violations alléguées de la *Loi sur les valeurs mobilières*, une loi d'ordre public, l'absence d'une information adéquate, les sommes importantes demandées aux investisseurs, la sollicitation continue et les risques potentiels élevés assumés par les investisseurs dans le présent dossier justifient une intervention immédiate. Le Bureau ne peut permettre que des justiciables qui ont amassé toute leur vie leurs épargnes en vue de leur retraite puissent transférer leur REER dans un véhicule financier sans avoir toute l'information requise concernant les risques liés au projet.

[39] Le Bureau a révisé la preuve présentée par l'Autorité et a également pris note des arguments du procureur de cette dernière. Il est particulièrement inquiet des allégations et des faits suivants présentés par l'Autorité :

1. Les intimés PI Global, Mme Dayan, InvestPlus et M. Mandato auraient effectué des activités de courtier ou de conseiller en procédant au placement d'une forme d'investissement assujettie à la *Loi sur les valeurs mobilières* et en sollicitant des investisseurs, et ce, sans détenir de prospectus visés par l'Autorité et sans avoir d'inscriptions à titre de courtier ou de conseiller auprès de l'Autorité en vertu de la *Loi sur les valeurs mobilières*;
2. En l'absence d'un prospectus visé, les personnes qui investiraient dans les projets immobiliers proposés par les intimés n'obtiendraient pas toute l'information pertinente pour prendre une décision d'investissement éclairée (Description des titres offerts, risques liés au véhicule d'investissement, états financiers, processus d'évaluation, existence ou non de conflits d'intérêts, expérience des administrateurs et des dirigeants, frais de gestion, risques fiscaux liés aux transferts d'un REER, risques liés au marché de l'immobilier, risques liés à l'effet de levier (hypothèques), etc.);
3. La promotion de rendements très élevés serait effectuée, allant jusqu'à 80 %, et on informerait les investisseurs qu'un investissement dans les projets immobiliers est plus intéressant que le placement à la bourse ou auprès d'une institution financière;
4. Des conférences se tiendraient notamment dans les bureaux de PI Global situés à Montréal afin de recueillir des sommes importantes pour différents projets immobiliers. Des conférences auraient eu lieu les 14 et 15 octobre 2009;
5. La possibilité de transférer des sommes investies dans des REER serait offerte aux investisseurs;
6. Les intimés utiliseraient leurs sites Internet pour effectuer des démarches de sollicitation en faisant la promotion de leurs activités et de leurs projets d'investissement et en invitant les gens à participer à des conférences portant sur ces projets;

7. Sur le site Internet de PI Global, il est inscrit que cette dernière aurait financé pour plus de 70 millions de dollars au Canada et sur les marchés internationaux et qu'elle est encore « en quête de financement privé »;
8. Il est à craindre que sans une intervention immédiate du Bureau, les activités alléguées illégales menées par les intimés ne se perpétuent au détriment des investisseurs et de la divulgation d'information fiable, exacte et complète et que cela puisse nuire à la confiance du public envers l'intégrité des marchés financiers.

[40] Le Bureau possède, en vertu de l'article 323.5 de la Loi, la discrétion requise pour prononcer une décision en fonction de l'intérêt public. Le Bureau possède également, en vertu de l'article 323.7 de la même loi, le pouvoir de prononcer une décision pour un motif impérieux, c'est-à-dire sans audition préalable.

[41] En prenant pour avérés les faits allégués par l'Autorité, considérant la gravité des manquements allégués, à savoir l'exercice d'activités de courtier ou de conseiller sans détenir l'inscription requise et le placement de valeurs mobilières sans prospectus, et considérant qu'il est à craindre que ces activités pourraient se poursuivre, le Bureau estime qu'il est justifié d'intervenir immédiatement afin d'empêcher que ces activités ne se perpétuent en contravention de la réglementation relative aux valeurs mobilières, et ce, au détriment des épargnants qui ne recevraient pas toute l'information requise pour prendre une décision d'investissement éclairée.

[42] Il est nécessaire que le Bureau prononce une ordonnance dans le présent dossier en vertu de l'article 323.7 de la Loi sans fournir aux intimés l'occasion de se faire entendre d'abord, afin de préserver les droits des épargnants en attendant qu'une audience puisse se tenir sur les faits allégués, le cas échéant.

[43] Vu les motifs exposés précédemment et considérant qu'il est dans l'intérêt public d'agir ainsi, le Bureau conclut qu'il existe un motif impérieux de prononcer à l'encontre des intimés une interdiction d'opération sur valeurs, une interdiction d'agir à titre de conseiller et une mesure visant à assurer le respect de la Loi.

[44] Les conclusions de la demande de l'Autorité visent également à obtenir une mesure afin d'assurer le respect de la Loi en vertu de l'article 94 de la *Loi sur l'Autorité des marchés financiers* et de l'article 323.5 de la Loi. Les conclusions portant sur cette mesure ont pour objet d'ordonner aux intimés qu'ils cessent d'utiliser et de publier leur site Internet et qu'ils cessent la publication de toute autre manière du contenu de leur site Internet. L'ordonnance recherchée vise également à ordonner aux intimés qu'ils ferment leur site Internet.

[45] Lors de l'audience, l'enquêteur de l'Autorité a déposé plusieurs documents démontrant les informations publiées sur les sites Internet des intimés, soit les sites

suivants : www.pi-globalproperties.com et www.investplusproperties.com. Selon ce qu'il appert des documents présentés par l'enquêteur, les intimés effectueraient par le biais de leur site Internet respectif de la sollicitation afin de réaliser le placement de valeurs. Or, les intimés ne sont pas inscrits à titre de courtier ou de conseiller en vertu de la Loi et n'ont pas de prospectus pour effectuer le placement de valeurs.

[46] Relativement à la sollicitation via Internet, le Bureau tient à souligner le passage suivant d'une décision de la commission albertaine en valeurs mobilières dans l'affaire *World Stock Exchange*²³, laquelle souligne que les principes fondamentaux en matière de valeurs mobilières ne changent pas en fonction du média utilisé :

« The principles expressed in McKenzie were applied by the Commission to telephone solicitations in *Re Cromwell Financial Service Inc. et al* (1996, unreported) and, in our view, these same principles apply to solicitations by any method of communication, including the Internet. The Internet is revolutionary in the way it permits instantaneous communication and interactivity on a global scale, but its function in relation to securities trading remains essentially similar to the mail or the telephone. We agree with the statement in "Securities Activity on the Internet" (a Report of the Technical Committee of the International Organization of Securities Commissions published in September 1998), that the "fundamental principles of securities regulation do not change based on the medium". »²⁴

[47] Afin que les ordonnances d'interdiction d'opération sur valeurs et d'agir à titre de conseiller soient pleinement efficaces dans le but de protéger le public investisseur et pour empêcher que les activités ne se perpétuent au détriment des épargnants, le Bureau est d'avis que la requête pour obtenir la non-publication du contenu et la fermeture desdits sites Internet doit être accordée en vertu de l'article 94 de la *Loi sur l'Autorité des marchés financiers* et de l'article 323.5 de la *Loi sur les valeurs mobilières*.

[48] Enfin, le Bureau accorde la demande visant un mode spécial de signification de la présente décision pour les intimés InvestPlus et M. Mandato.

LA DÉCISION

[49] Après avoir pris connaissance de la demande de l'Autorité, de la preuve présentée par cette dernière au cours de l'audience du 14 octobre 2009 et considérant les motifs exposés précédemment, le Bureau, en vertu des articles 265, 266, 323.5 et

²³ *World Stock Exchange (Re)*, 2000 LNBASC 39, 9 ASCS 658.

²⁴ *Id.*

323.7 de la *Loi sur les valeurs mobilières*²⁵ et des articles 93 et 94 de la *Loi sur l'Autorité des marchés financiers*²⁶ prononce les ordonnances suivantes :

1) INTERDICTION D'OPÉRATION SUR VALEURS ET D'AGIR À TITRE DE CONSEILLER EN VERTU DE L'ARTICLE 93 DE LA LOI SUR L'AUTORITÉ DES MARCHÉS FINANCIERS ET DES ARTICLES 265, 266 ET 323.7 DE LA LOI SUR LES VALEURS MOBILIÈRES :

Il interdit à Marie-France Dayan, 4403380 Canada inc., PI Immobilier Global, PI Global Properties, InvestPlus Properties Canada Ltd et Dominic S. Mandato d'exercer l'activité de conseiller ou de courtier, telle que définie à l'article 5 de la *Loi sur les valeurs mobilières*;

Il interdit à Marie-France Dayan, 4403380 Canada inc., PI Immobilier Global, PI Global Properties, InvestPlus Properties Canada Ltd et Dominic S. Mandato d'exercer toute activité en vue d'effectuer, directement ou indirectement, une opération sur valeurs sur toute forme d'investissement visée par la *Loi sur les valeurs mobilières*;

2) MESURE PROPRE À ASSURER LE RESPECT DE LA LOI SUR LES VALEURS MOBILIÈRES EN VERTU DE L'ARTICLE 94 DE LA LOI SUR L'AUTORITÉ DES MARCHÉS FINANCIERS ET DE L'ARTICLE 323.5 DE LA LOI SUR LES VALEURS MOBILIÈRES :

Il ordonne à Marie-France Dayan, 4403380 Canada inc., PI Immobilier Global et PI Global Properties de cesser l'utilisation et la publication de leur site web www.pi-globalproperties.com ainsi que la publication sur le web, par écrit ou de toute autre manière que ce soit du contenu du site web www.pi-globalproperties.com;

Il ordonne à Marie-France Dayan, 4403380 Canada inc., PI Immobilier Global et PI Global Properties de fermer le site web www.pi-globalproperties.com;

Il ordonne à InvestPlus Properties Canada Ltd et Dominic S. Mandato de cesser l'utilisation et la publication de leur site web www.investplusproperties.com ainsi que la publication sur le web, par écrit ou de toute autre manière que ce soit du contenu du site web www.investplusproperties.com;

Il ordonne à InvestPlus Properties Canada Ltd et Dominic S. Mandato de fermer le site web www.investplusproperties.com;

²⁵ Précitée, note 1.

²⁶ Précitée, note 2.

3) ORDONNANCE POUR UN MODE SPÉCIAL DE SIGNIFICATION, EN VERTU DE L'ARTICLE 16 DU RÈGLEMENT SUR LES RÈGLES DE PROCÉDURE DU BUREAU DE DÉCISION ET DE RÉVISION EN VALEURS MOBILIÈRES :

Il autorise la signification, par courriel ou télécopieur, aux intimés InvestPlus Properties Canada Ltd et Dominic S. Mandato de la présente décision.

[50] En application du second alinéa de l'article 323.7 de la *Loi sur les valeurs mobilières*²⁷, le Bureau informe les intimés qu'il pourra tenir une audience dans les quinze (15) jours d'une demande de leur part, dans la salle d'audience *Paul Fortugno* qui est située au 500, boulevard René-Lévesque Ouest, bureau 16.40, à Montréal (Québec).

[51] Il appartient alors aux intimés de communiquer avec le Secrétariat du Bureau, au 1-877-873-2211, afin d'informer le Bureau qu'ils entendent exercer leur droit d'être entendus.

[52] Les intimés sont invités à prendre note qu'une partie a le droit de se faire représenter par un avocat²⁸. Le Bureau informe également les personnes morales et les entités désirant être entendues dans le cadre du présent dossier qu'elles sont tenues de se faire représenter par avocat au cours d'une audience devant le Bureau²⁹.

[53] Les ordonnances d'interdiction d'opération sur valeurs et d'interdiction d'agir à titre de conseiller et les mesures visant à assurer le respect de la Loi entrent en vigueur à la date à laquelle elles ont été prononcées et elles le resteront jusqu'à ce qu'elles soient modifiées ou abrogées.

Fait à Montréal le 22 octobre 2009.

(S) Alain Gélinas

M^e Alain Gélinas, président

(S) Claude St Pierre

M^e Claude St Pierre, vice-président

²⁷ Précitée, note 1.

²⁸ Précité, note 3, art. 31.

²⁹ *Id.*, art. 32.

**PROVINCE DE QUÉBEC
MONTRÉAL**

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

DOSSIER N°

AUTORITÉ DES MARCHÉS FINANCIERS

800 Square Victoria, 22^e étage, C.P. 246,
Montréal, district de Montréal

DEMANDERESSE

C.

4403380 CANADA INC., personne morale faisant affaire sous la raison sociale « *PI Immobilier Global* », 1311, rue Saint-Grégoire, bureau 406, Montréal, Québec, H2J 4G4;

et

PI IMMOBILIER GLOBAL, 1311, rue Saint-Grégoire, bureau 406, Montréal, Québec, H2J 4G4;

et

PI GLOBAL PROPERTIES, 1311, rue Saint-Grégoire, bureau 406, Montréal, Québec, H2J 4G4;

et

MARIE-FRANCE DAYAN, 1321, rue Saint-Grégoire, bureau 410, Montréal, Québec, H2J 4G4;

et

INVESTPLUS PROPERTIES CANADA LTD., 10, Chaparral Drive SE, Box 8005, Chaparral RPO, Calgary, Alberta T2X 3R0;

et

DOMINIC S. MANDATO, 10, Chaparral Drive SE, Box 8005, Chaparral RPO, Calgary, Alberta T2X 3R0;

INTIMÉS

Demande de l'Autorité des marchés financiers en vertu des articles 93 et 94 de la *Loi sur l'Autorité des marchés financiers*, L.R.Q., c. A-33.2, et des articles 265, 266, 323.7 et 323.10 de la *Loi sur les valeurs mobilières*, L.R.Q., c. V-1.1

L'AUTORITÉ DES MARCHÉS FINANCIERS SOUMET RESPECTUEUSEMENT CE QUI SUIT AU BUREAU DE DÉCISION ET RÉVISION EN VALEURS MOBILIÈRES :

LES PARTIES

1. La demanderesse, l'Autorité des marchés financiers (ci-après l'« Autorité »), est l'organisme chargé de l'application de la *Loi sur les valeurs mobilières*, L.R.Q., c. V-1.1 (ci-après « LVM »), et elle exerce les fonctions qui y sont prévues conformément à l'article 7 de la *Loi sur l'Autorité des marchés financiers*, L.R.Q. c. V-33.2 (ci-après « LAMF »);
2. Les intimés PI Immobilier Global et PI Global Properties sont les raisons sociales de l'intimé 4403380 Canada inc. (ci-après collectivement « Global »), une personne morale constituée en vertu de la *Loi canadienne sur les sociétés par actions* selon le relevé du système CIDREQ du Registraire des entreprises;
3. Les intimés PI Immobilier Global, PI Global Properties et 4403380 Canada inc. ne sont pas des émetteurs assujettis inscrits auprès de l'Autorité;
4. L'intimé Marie-France Dayan (ci-après « Dayan ») est administrateur, présidente et actionnaire majoritaire de l'intimé Global selon le relevé du système CIDREQ du Registraires des entreprises;
5. L'intimé InvestPlus Properties Canada Ltd. (ci-après « InvestPlus ») est une personne morale n'étant pas immatriculée au Québec auprès du Registraire des entreprises;
6. L'intimé InvestPlus n'est pas un émetteur assujetti inscrit auprès de l'Autorité;
7. L'intimé Domenic S. Mandato (ci-après « Mandato ») est le fondateur et le président de l'intimé InvestPlus;
8. Les intimés Global, Dayan, InvestPlus et Mandato ne sont pas inscrits auprès de l'Autorité à titre de conseiller en valeurs ou de courtier en valeurs;

LES FAITS

9. Suite à la réception d'une dénonciation d'un plaignant, l'Autorité a institué une enquête portant, notamment, sur le démarchage effectué par les intimés Global et Dayan afin de trouver des investisseurs ainsi que sur la pratique de l'activité de courtier en valeurs ou de conseiller en valeurs par les intimés;

10. Selon la preuve recueillie à ce jour, il appert que les intimés Global, Dayan, InvestPlus et Mandato exercent l'activité de courtier en valeurs ou de conseiller en valeurs et ce, sans être inscrits à titre de courtier en valeurs ou de conseiller en valeurs auprès de l'Autorité;

Première sollicitation

11. Le 15 août 2009, les intimés Global et Dayan ont transmis un courriel au plaignant afin de le solliciter à participer à une conférence sur le web prévue pour le 26 août 2009;

12. Cette conférence était présentée par les intimés Global et Dayan afin de, notamment, faire la promotion d'opportunités d'investissements dans le domaine de l'immobilier;

13. Le plaignant a avisé l'Autorité de la tenue de cette conférence web en transmettant une copie du courriel reçu;

14. Une quinzaine de participants aurait assisté à cette conférence web du 26 août 2009;

15. Lors de cette conférence, l'intimé Dayan a présenté aux auditeurs l'intimé Mandato, président de l'intimé InvestPlus, afin que celui-ci fasse la présentation de ses projets immobiliers principalement situés à Edmonton, Alberta;

16. Lors de cette conférence, l'intimé Dayan a indiqué être heureuse et à l'aise d'avoir choisi InvestPlus car l'historique de rendement est intéressant, les frais de gestion sont faibles et certains de ses clients avaient déjà investi avec InvestPlus;

17. La présentation a traité, notamment, des rendements des projets précédents de InvestPlus et des rendements anticipés de leurs projets actuels;

18. La présentation a également expliqué comment les investisseurs potentiels pouvaient effectuer un investissement en utilisant des fonds détenus dans un REER;

19. La présentation de l'intimé InvestPlus expliquait les avantages de leurs projets d'investissements ainsi que la structure de la rétribution des rendements sur leurs projets;

20. À la fin de la conférence du 26 août 2009, l'intimé Dayan a donné les coordonnées de l'intimé InvestPlus et a mentionné aux participants qu'ils pouvaient également la contacter à ce sujet;

Seconde sollicitation par Global et Dayan

21. Le 24 septembre 2009, le plaignant a de nouveau été sollicité par courriel par les intimés Global et Dayan afin d'assister à une présentation concernant un projet immobilier situé à Saint-Jean au Nouveau-Brunswick;

22. Ce courriel annonçait la tenue de deux présentations aux bureaux de l'intimé Global prévues pour les 29 et 30 septembre 2009;

23. Ce courriel offrait également la possibilité d'obtenir de la documentation confidentielle pour tout investisseur intéressé à ce projet d'investissement;

24. Le 30 septembre 2009, suite à la réception du second courriel de sollicitation, l'intimé Dayan a été contactée par courriel afin d'obtenir plus d'information au sujet du projet immobilier de Saint-Jean au Nouveau-Brunswick et ce, en prévision de la conférence du 30 septembre 2009;
25. L'intimé Dayan a répondu par courriel en indiquant, notamment, qu'il fallait une mise de fonds d'au moins 30 000 \$ pour le projet de Saint-Jean au Nouveau-Brunswick et que les investisseurs dans ce projet allaient détenir un « titre de propriété »;
26. Le site web de l'intimé Global mentionne que son projet de Saint-Jean au Nouveau-Brunswick pourrait rapporter un retour de 42% sur investissement par an;

Sollicitation continue par l'ensemble des intimés

27. Les intimés Global et Dayan effectuent des démarches de sollicitation de manière continue par le biais de leur site web www.pi-globalproperties.com;
28. Le site web des intimés présente l'intimé Global en indiquant que « le Groupe PI Global Properties veut faire profiter ses clients des occasions de placement immobilier qui se présentent dans les nouveaux marchés et les marchés émergents, tant au Canada qu'à travers le monde »;
29. Par ce site web, les intimés Global et Dayan sollicitent des investisseurs potentiels en effectuant la promotion de leurs activités et de leurs projets d'investissements au Canada et à l'étranger;
30. Par ce site web, les intimés Global et Dayan sollicitent des investisseurs potentiels en effectuant également la promotion de leurs conférences offertes aux investisseurs sollicités pour faire la promotion de leurs activités et de leurs projets d'investissements au Canada et à l'étranger;
31. Par leur site web, les intimés Global et Dayan font également la promotion de rendements sur les investissements de l'ordre de 40 % à 80 % après la première année suivant l'acquisition;
32. Les intimés InvestPlus et Mandato effectuent des démarches de sollicitation de manière continue par le biais de leur site web www.investplusproperties.com;
33. Par ce site web, les intimés InvestPlus et Mandato sollicitent des investisseurs potentiels en effectuant la promotion de leurs activités et de leurs projets d'investissements au Canada;
34. Par leur site web, les intimés InvestPlus et Mandato font également la promotion du fait que les rendements sur leurs investissements offrent « *a higher and consistent yield, long-term investment than other options like mutual funds, stocks, RRSPs, etc.* »;

INTERDICTION

35. Par leurs démarches de sollicitation, les intimés Global, Dayan, InvestPlus et Mandato tentent d'effectuer le placement d'investissements assujettis à la LVM, à savoir un titre d'emprunt et/ou un contrat d'investissement tel que prévu à l'article 1 de la LVM;

36. Par leurs démarches de sollicitation, les intimés Global, Dayan, InvestPlus et Mandato tentent d'effectuer le placement d'une forme d'investissements assujettis à la LVM sans prospectus visés par l'Autorité;
37. Les intimés Global, Dayan, InvestPlus et Mandato exercent l'activité de courtier en valeurs sans être inscrits à ce titre auprès de l'Autorité et ce, en contravention à l'article 148 LVM;

URGENCE ET ABSENCE D'AUDITION PRÉALABLE

38. L'Autorité demande, pour la protection des épargnants et dans l'intérêt du public, que le Bureau de décision et de révision en valeurs mobilières (ci-après le « Bureau ») prononce les ordonnances d'interdiction recherchées dans la présente demande;
39. Bien que l'enquête effectuée à ce jour n'ait pas permis de retracer des investisseurs ayant effectué des investissements à la suite des démarches de sollicitation des intimés, il n'en demeure pas moins que ces derniers recherchent toujours activement des investisseurs;
40. En effet, les intimés Global et Dayan annoncent, sur le site web de l'intimé Global www.pi-globalproperties.com, des conférences prévues pour les 14 et 15 octobre 2009 afin de faire la promotion de projets d'investissements dans le marché immobilier de Saint-Jean, Nouveau-Brunswick;
41. Quant aux intimés InvestPlus et Mandato, ceux-ci recherchent toujours activement des investisseurs par le biais de leur site web;
42. Leur site web www.investplusproperties.com indique également qu'InvestPlus aurait déjà fait des investissements au Québec par le biais de l'acquisition d'un immeuble situé à l'Île Perrot;
43. Il est évident que les intimés Global, Dayan, InvestPlus et Mandato continuent d'exercer leurs activités illégales au détriment des épargnants;
44. Compte tenu qu'il semble que les activités des intimés ci-dessus décrites se poursuivent, il est impérieux pour la protection du public, notamment à cause des sollicitations récentes effectuées par les intimés sur leurs sites web, que le Bureau prenne sa décision sans audition préalable, conformément à l'article 323.7 de la LVM;
45. Sans une décision immédiate du Bureau, il est à craindre, entre autres, que les intimés puissent solliciter de nouveaux investisseurs potentiels;

EN CONSÉQUENCE, l'Autorité des marchés financiers demande au Bureau de décision et de révision en valeurs mobilières, en vertu des articles 93 et 94 de la *Loi sur l'Autorité des marchés financiers* et des articles 265, 266 et 323.7 de la *Loi sur les valeurs mobilières*,

D'INTERDIRE à Marie-France Dayan, 4403380 Canada inc., PI Immobilier Global, PI Global Properties, InvestPlus Properties Canada Ltd et Dominic S. Mandato d'exercer l'activité de conseiller en valeurs ou de courtier en valeurs, tel que défini à l'article 5 de la *Loi sur les valeurs mobilières*;

D'INTERDIRE à Marie-France Dayan, 4403380 Canada inc., PI Immobilier Global, PI Global Properties, InvestPlus Poperties Canada Ltd et Dominic S. Mandato d'exercer toute activité en vue d'effectuer, directement ou indirectement, une opération sur valeurs sur toute forme d'investissement visé par la *Loi sur les valeurs mobilières*;

ORDONNER à Marie-France Dayan, 4403380 Canada inc., PI Immobilier Global et PI Global Properties de cesser l'utilisation et la publication de leur site web www.pi-globalproperties.com ainsi que la publication sur le web, par écrit ou de toute autre manière que ce soit du contenu du site web www.pi-globalproperties.com;

ORDONNER à Marie-France Dayan, 4403380 Canada inc., PI Immobilier Global et PI Global Properties de fermer le site web www.pi-globalproperties.com;

ORDONNER à InvestPlus Poperties Canada Ltd et Dominic S. Mandato de cesser l'utilisation et la publication de leur site web www.investplusproperties.com ainsi que la publication sur le web, par écrit ou de toute autre manière que ce soit du contenu du site web www.investplusproperties.com;

ORDONNER à InvestPlus Poperties Canada Ltd et Dominic S. Mandato de fermer le site web www.investplusproperties.com;

DE DÉCLARER en vertu de l'article 323.7 de la *Loi sur les valeurs mobilières* que la décision du Bureau de décision et de révision en valeurs mobilières entre en vigueur sans audition préalable et donner aux parties l'occasion d'être entendues dans un délai de quinze (15) jours;

D'AUTORISER la signification, par tout moyen approprié, aux intimés InvestPlus Poperties Canada Ltd et Dominic S. Mandato de la décision à être rendue sur les présentes.

Fait à Montréal, le 13 octobre 2009.

(S) Girard et al.

GIRARD ET AL.

Procureurs de l'Autorité des marchés financiers

AFFIDAVIT

Je, soussigné, Jean St-Jacques, 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 l'enquêteur assigné au dossier de Marie-France Dayan et 4403380 Canada inc.
3. Tous les faits allégués à la présente Demande d'interdiction sont vrais.

EN FOI DE QUOI, J'AI SIGNÉ À MONTRÉAL,
ce 13 octobre 2009

(S) Jean St-Jacques

Affirmé solennellement devant moi à
Montréal, ce 13 octobre 2009.

(S) Marie-Josée Régimbald

Marie-Josée Régimbald 148 607
Commissaire à l'assermentation pour tous les
districts judiciaires du Québec