

DOSSIER : 2004-004

sous la présidence de : M^e MICHELINE BROCHU
assistée de : M. JEAN-MARIE GAGNON

DANS L'AFFAIRE DE :

6126839 CANADA INC.

COMPARUTIONS :

M^e RICHARD PROULX
pour la Directrice des marchés des capitaux,
Agence nationale d'encadrement du secteur financier

M^e LOUIS ARCHAMBAULT
pour 6126839 Canada inc.

DÉCISION

AUDITION

À la demande de *6126839 Canada inc.* (ci-après la « **Demanderesse** »), la Commission des valeurs mobilières du Québec (ci-après la « **Commission** ») a tenu une audience afin de déterminer si la Décision no 2003-MC-3813 rendue par le Conseiller juridique principal et directeur-législation et réglementation, doit être révisée conformément à l'article 322 de la *Loi sur les valeurs mobilières*, L.R.Q., c. V-1.1, (la « **Loi** »). Considérant les dispositions de la Loi sur l'Agence nationale d'encadrement du secteur financier (c. 45, L.Q. 2002) et du Règlement 3 en application de l'article 746 de la Loi sur l'Agence nationale d'encadrement du secteur financier (décret 46-2004), l'affaire a été continuée devant le Bureau de décision et de révision en valeurs mobilières.

DÉCISION N° 2003-MC-3813

Le 7 octobre 2003, la Demanderesse a adressé à la Directrice des marchés des capitaux une demande de dispense en vertu de l'article 47 de la Loi¹, joignant à cette demande un projet de notice d'offre². La Pièce D-2 fait état d'un placement envisagé de 1 250 000 \$ pour un minimum de 50 000 \$, visant l'acquisition d'immeubles locatifs résidentiels de type multiplex.

Le 22 décembre 2003, par décision n° 2003-MC-3813³, le Conseiller juridique principal et directeur-législation et réglementation, considérant les articles 11, 47 et 263 de la Loi et conformément aux pouvoirs délégués en vertu de l'article 307 de la Loi, s'est opposé « *au placement par notice d'offre d'un nombre de 1 000 unités au prix de 1 250 \$ l'unité pour un placement de 1 250 000 \$, chaque unité étant composée de : i) un billet de 1 249,99 \$ rachetable dans les 15 ans et portant intérêt à 6 % l'an, et ii) une action ordinaire ayant un capital versé de 0,01 \$, le tout conformément aux informations déposées auprès de la Commission, aux motifs suivants :*

- 1) *le placement prévu dans la notice d'offre datée du 7 octobre 2003 (la « Notice ») n'est pas conforme aux exigences du règlement intitulé Instruction générale Q-2, Les financements immobiliers⁴;*
- 2) *l'émetteur ne présente pas les assises financières nécessaires à la viabilité de son entreprise;*

¹ Pièce D-1

² Pièce D-2

³ Pièce D-3

⁴ Pièce D-4

- 3) *il y a existence de conflits d'intérêts sérieux par le cumul de pouvoirs sur la tête d'une seule personne sans mesures appropriées pour en contrecarrer les effets;*
- 4) *le placement prévu à la Notice n'est pas conforme à l'avis de la Commission publiée au Bulletin hebdomadaire 1989-01-20, Vol. xx n°3, page 2, Les conditions d'application de la dispense de prospectus prévue à l'article 47 de la loi. »⁵.*

ARGUMENTATION DES PARTIES

Directrice des marchés des capitaux

Le procureur de la Directrice des marchés des capitaux dépose les pièces D-1, D-2, D-3, D-4, un extrait des commentaires additionnels de la Demanderesse en date du 20 novembre 2003 déposés auprès de la Direction des marchés des capitaux⁶, les états financiers prévisionnels de la Demanderesse⁷, une lettre de la Demanderesse en date du 23 décembre 2003 adressée à Monsieur Stéphane Garon, Conseiller juridique principal et directeur-législation et réglementation, en réponse à la Décision no 2003-MC-3813⁸ et le code d'éthique de la Demanderesse⁹.

Se fondant sur les Pièces D-1 à D-8, le procureur de la Directrice des marchés des capitaux soumet à la Commission les motifs pour lesquels la Décision no 2003-MC-3813 ne doit pas faire l'objet d'une révision en faveur de la Demanderesse :

1. la Pièce D-2 ne rencontre pas les exigences de la réglementation sur les valeurs mobilières et plus particulièrement, n'est en aucun point conforme à la Pièce D-4, *Instruction générale Q-2, Les Financements immobiliers*, laquelle s'applique à tout placement immobilier, quelle que soit la forme utilisée; le produit du placement prévu par la Pièce D-2 ne vise aucun immeuble précis et aucun projet immobilier précis; la Pièce D-2 ne répond nullement aux diverses exigences de la Pièce D-4 relatives à un projet immobilier, notamment à un rapport d'inspection détaillé par une personne compétente et indépendante et à un prix payé déterminé d'un immeuble donné; de plus, à la lecture de la Pièce D-5, il apparaît clairement que la Demanderesse a essentiellement comme projet de *créer une belle entreprise*, plus particulièrement à la page 4 de 12, paragraphe 8, intitulé *Société diversifiée* :

« La société se développera à partir des fonds générés, en premier et prioritairement dans l'investissement immobilier qui est visé « pour l'instant », graduellement et stratégiquement (pour assurer sa stabilité financière), mais en soulignant que ce sera « éventuellement » dans des activités « autres », qu'il y aura

⁵ Pièce D-4

⁶ Pièce D-5

⁷ Pièce D-6

⁸ Pièce D-7

⁹ Pièce D-8

éventuellement « diversification » des activités, et que cette diversification « éventuelle » est « envisagée »...

Ce qui est offert, c'est de participer au « lancement » d'une société basée sur la « bonne gouverne », la « gestion active des investissements », et qui vise de devenir une « belle entreprise », ce qui fait référence à une entreprise beaucoup plus vaste qu'à un simple bien immobilier ou à une simple « participation » dans des immeubles. »

2. l'émetteur ne présente pas les assises financières nécessaires à la viabilité de son entreprise; le capital social versé de la Demanderesse est de 90 \$ représentant l'investissement de M. Louis Archambault, président de la Demanderesse, et sera, selon les *états financiers prévisionnels*¹⁰ signés par M. Louis Archambault, d'un maximum de 100 \$; la Pièce D-2 prévoit notamment, en faveur de chaque investisseur, l'émission d'un billet de 1 249,99 \$ rachetable dans les 15 ans et portant intérêt à 6 % l'an; la Demanderesse n'a aucun historique d'états financiers vérifiés au cours des trois dernières années pour permettre à la Direction des marchés des capitaux de s'assurer que la Demanderesse a les moyens financiers pour rembourser ce billet et rencontrer ses obligations à cet égard; la Demanderesse a refusé de déposer un bilan d'ouverture et n'a déposé que des états prévisionnels sur 15 ans vérifiés par M. Louis Archambault lui-même, fondés sur des situations hypothétiques sans aucun projet précis; « si on regarde que l'entreprise possède actuellement 90 \$, puis qu'on va aller chercher 1,2 million dans le public, bien tout le risque de l'entreprise est absorbé par les investisseurs, en totalité »¹¹;
3. la Pièce D-2 démontre l'existence de conflits d'intérêts sérieux par le cumul de pouvoirs sur la tête d'une seule personne, en l'occurrence M. Louis Archambault; ce dernier est le promoteur, le seul actionnaire, administrateur et dirigeant de la Demanderesse, le signataire des *états financiers prévisionnels*¹² et « il pourra, dans certaines circonstances, agir comme avocat de la société. »¹³, la notice d'offre¹⁴, à la page 18, indique que « Louis cumule plusieurs statuts au sein de la présente société puisqu'il est « fondateur », « secrétaire corporatif », « président », « membre du conseil d'administration », et « actionnaire principal ». Louis a l'intention de dédier une importante partie de son temps et de ses efforts au présent projet, et vise l'atteinte de plusieurs objectifs. »; le code d'éthique de la Demanderesse¹⁵ « semble interdire les conflits d'intérêts, mais on les permet s'ils sont mineurs ou raisonnables,...On doit gérer une situation de conflit d'intérêt, c'est tout ce qu'on va faire. »¹⁶.

¹⁰ Pièce D-6

¹¹ Notes sténographiques, page 47

¹² Pièce D-6

¹³ Notes sténographiques, page 49

¹⁴ Pièce D-2

¹⁵ Pièce D-8, page 6

¹⁶ Notes sténographiques, page 53

Considérant que « ...tout le risque est assumé par les épargnants... qu'il n'y a pas de projet précis, qu'il n'y a pas d'évaluation, qu'il y a conflit d'intérêts, il n'a pas les assises financières nécessaires, tout ça va à l'encontre de la protection des épargnants puis justifie le refus de la dispense. »¹⁷, la Directrice des marchés des capitaux a eu raison, à son avis, de ne pas donner son accord en vertu de l'article 47 de la Loi.

Demanderesse

Le procureur et président de la Demanderesse dépose en liasse, sous la cote P-1, les pièces suivantes :

- | | |
|---|------------|
| → document débutant par les mots <i>Q-2 Paragraph 1</i> | Pièce P-1A |
| → document titré <i>Viability</i> | Pièce P-1B |
| → document titré <i>Conflicts of Interest</i> | Pièce P-1C |
| → document titré <i>Section 47</i> | Pièce P-1D |
| → article de journal | Pièce P-1E |
| → document titré <i>Quadruplex</i> | Pièce P-1F |

Le procureur et président de la Demanderesse reconnaît qu'il a *beaucoup de chapeaux*¹⁸ et décrit ses compétences et son expérience variée, soulignant « moi, je suis avocat, je suis fiscaliste, je suis en bancaire, financement, et caetera; moi, je suis fort en management, je suis fort en finances,.. »¹⁹. Se fondant plus particulièrement sur les Pièces P-1B et P-1F, il maintient que l'entreprise est viable et que l'acquisition d'« aubaines » en immobilier, avec un bon rendement, est encore possible, cette expression « aubaines » étant très bien décrite au point 5 intitulé « *Politique d'investissement* » de la page 7 de la pièce D-2.

Quant au code d'éthique de la Demanderesse, il considère qu'il « *n'est pas si pire que ça, il est en version brouillon, il va être modifié, c'est un travail de longue haleine* »²⁰.

Le procureur et président de la Demanderesse soutient que la composition du conseil d'administration lui importe : « *Et un autre point important : moi, j'ai des cibles, j'ai approché des gens pour se joindre au conseil d'administration. Essayez...franchement, mettez-vous à ma place, essayez d'approcher des gens, dites-leur : « On veut partir une compagnie, bla-bla-bla... » bon et caetera. Les gens, ils se disent : « Bien écoute, pars ta*

¹⁷ Notes sténographiques, page 58

¹⁸ Notes sténographiques, page 63

¹⁹ Notes sténographiques, page 74

²⁰ Notes sténographiques, page 77

compagnie, pars ton affaire, tu viendras me revoir, ça va peut-être m'intéresser. » C'est un peu ça, la réaction des gens qui sont sérieux puis qui ont quelque chose à offrir. »²¹.

Le procureur et président de la Demanderesse soumet une argumentation écrite²² à l'effet que l'*Instruction générale Q-2, Les Financements immobiliers*²³ ne s'appliquerait pas à la structure juridique de la Demanderesse visant plutôt les sociétés en commandite ou le placement de parts représentant une participation dans un immeuble, tout en admettant qu'il est « *impossible de rencontrer les critères de Q-2; dans l'état actuel du marché puis avec mon projet, c'est impossible. C'est non raisonnable, O.K., en équité.* »²⁴. Malgré que la Pièce D-4 mentionne au point 1.3 que les projets immobiliers sont exclus de l'application de la dispense de prospectus prévue à l'article 47 de la Loi, le procureur et président de la Demanderesse maintient que l'article 47 est là pour son type d'entreprise : « *Moi, ce que je dis, là, ce n'est pas de gérer des cash-flow. Oui, c'est de gérer des cash-flow, mais c'est bien plus que cela. Moi, je pars une entreprise, une belle entreprise, puis ça, là, bien il n'y en a pas beaucoup qui permettent ça, puis on espère d'avoir de l'aide. Bien, 47, il est là pour ça, O.K.?* »²⁵.

Le procureur et président de la Demanderesse estime qu'au chapitre des conflits d'intérêts, les choses ont été dites hors contexte, et affirme : « *Moi, je veux une organisation légèrement démocratique, je veux partir une belle entreprise, je prends les moyens puis vous pouvez voir des conflits d'intérêt, vous pouvez voir tous les chapeaux. Écoutez, moi là, signer des états financiers, la loi au niveau des comptables est claire; il faut que je les signe mais que je ne sois pas payé pour.* »²⁶.

CONCLUSION

Considérant que le placement prévu à la notice d'offre ne rencontre pas les critères et exigences de l'Avis de la Commission publiée au Bulletin hebdomadaire 1989-01-20, Vol. xx n°3, page 2, sous l'intitulé *Les conditions d'application de la dispense de prospectus prévue à l'article 47 de la loi* et de l'*Instruction générale Q-2, Les Financements immobiliers*;

Considérant l'article 100 de la *Loi modifiant la Loi sur les valeurs mobilières* (L.Q. 2001, c. 38) à l'effet que, sous certaines conditions, les instructions générales sont réputées constituer des règlements;

Considérant l'absence d'un projet précis en immobilier et de toute évaluation de ce projet;

²¹ Notes sténographiques, page 78

²² Pièce P-1A

²³ Pièce D-4

²⁴ Notes sténographiques, page 83

²⁵ Notes sténographiques, page 86

²⁶ Notes sténographiques, page 88

Bureau de décision et de révision en valeurs mobilières

Considérant que la Demanderesse n'a pas démontré qu'elle possédait les assises financières nécessaires à la viabilité de son entreprise;

Considérant l'existence de conflits d'intérêt sérieux par le cumul indu de pouvoirs sur la tête de M. Louis Archambault, le promoteur, le seul actionnaire, le seul administrateur et le seul dirigeant de la Demanderesse;

Considérant que la protection des épargnants l'exige;

Considérant que les assises financières, les conflits d'intérêts sérieux et l'atteinte à la protection de l'épargnant sont des motifs de refus de prospectus en vertu de l'article 15 de la Loi;

Le Bureau de décision et de révision en valeurs mobilières maintient la Décision no 2003-MC-3813 et refuse la demande de dispense de prospectus.

Fait à Montréal, le 29 mars 2004

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

(S) Micheline Brochu

M^c Micheline Brochu

(S) Jean-Marie Gagnon

Jean-Marie Gagnon

COPIE CONFORME

(S) Claude St Pierre

M^c Claude St Pierre, Secrétaire