

TRIBUNAL ADMINISTRATIF DES MARCHÉS FINANCIERS

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
MONTRÉAL

DOSSIER N° : 2024-006

DÉCISION N° : 2024-006-001

DATE : Le 18 juillet 2024

DEVANT LA JUGE ADMINISTRATIVE : ANTONIETTA MELCHIORRE

AVEC L'ASSISTANCE DES ASSESSEURS : CLAUDE GIRARD
STÉPHANIE POTVIN

AUTORITÉ DES MARCHÉS FINANCIERS

Partie demanderesse

c.

SIMON NELSON, domicilié et résidant au [...], Lachute (Québec) [...]

et

DAVID MCKINNON, domicilié et résidant au [...], Lac-Beauport (Québec) [...]

Parties intimées

DÉCISION

APERÇU

[1] L'Autorité des marchés financiers (« l'Autorité ») est l'organisme chargé notamment de l'administration de la *Loi sur la distribution de produits et services financiers*¹ et de l'encadrement des activités de distribution de produits et services financiers. Dans cette

¹ RLRQ, c. D-9.2 (« *Loi sur la distribution de produits et services financiers* »).

perspective, elle administre les règles d'admissibilité et d'exercice de ces activités, incluant celles applicables aux courtiers hypothécaires².

[2] Elle exerce ses fonctions et pouvoirs de manière à favoriser la confiance des personnes et des entreprises à l'égard de la compétence des intervenants qui œuvrent dans le secteur financier, comme les courtiers hypothécaires, et à assurer la protection du public contre les pratiques déloyales, abusives et frauduleuses³.

[3] En février 2024, l'Autorité dépose auprès du Tribunal un acte introductif à l'encontre des intimés, Simon Nelson et David McKinnon, deux courtiers hypothécaires inscrits auprès d'elle (« Acte introductif »).

[4] Dans l'Acte introductif, l'Autorité allègue essentiellement que les intimés avaient commis d'importants manquements aux règles déontologiques régissant notamment les conflits d'intérêts.

[5] En conséquence des manquements allégués, l'Autorité recherchait à l'égard de chacun des intimés le paiement d'une pénalité administrative de 53 000 \$, la suspension des certificats leur permettant d'agir dans la discipline du courtage hypothécaire pour une période de 30 jours et l'obligation de suivre deux formations pertinentes aux enjeux soulevés dans l'Acte introductif.

[6] Quelques mois après le dépôt de l'Acte introductif, les parties informent le Tribunal qu'ils ont conclu un accord (« Accord ») et demande au Tribunal de l'entériner et de prononcer les ordonnances suggérées⁴.

[7] La *Loi sur l'encadrement du secteur financier* prévoit que le Tribunal peut « entériner un accord, s'il est conforme à la loi »⁵. Le Tribunal doit donc déterminer si l'Accord est « conforme à la loi » lui permettant de prononcer les ordonnances suggérées.

[8] Selon le Tribunal, l'Accord est « conforme à la loi » en ce qu'il permet clairement d'établir l'existence de manquements au *Règlement sur l'exercice des activités des représentants*⁶ et le caractère raisonnable des ordonnances suggérées par les parties.

ANALYSE

Question en litige : L'Accord conclu entre les parties est-il « conforme à la loi » au sens de l'article 97 al. 2 (6°) de la *Loi sur l'encadrement du secteur financier* permettant ainsi au Tribunal de l'entériner et de prononcer les ordonnances suggérées par les parties?

² *Loi sur l'encadrement du secteur financier*, c. E-6.1, (« *Loi sur l'encadrement du secteur financier* »), art. 4 (3°).

³ *Loi sur l'encadrement du secteur financier*, article 8 (1°) et (5°).

⁴ Une copie de l'Accord conclu en date du 8 juillet 2024 est jointe à la présente décision.

⁵ *Loi sur l'encadrement du secteur financier*, art. 97 al. 2 (6°).

⁶ RLRQ, c. D-9.2, r. 10.

[9] Les critères permettant d'établir si un accord est « conforme à la loi » ont été plus amplement exposés dans l'affaire *Autorité des marchés financiers c. Moreau*⁷ :

« [36] Selon le Tribunal, un accord est « conforme à la loi » lorsqu'il lui permet d'établir :

- L'existence d'un manquement aux lois dont le Tribunal a pour fonction de statuer ou d'un acte contraire à l'intérêt public selon les dispositions législatives applicables; et
- La raisonnable des mesures administratives suggérées par les parties dans l'accord, en ce qu'elles permettent d'atteindre les objectifs de protection de public et de dissuasion.

[37] L'analyse du Tribunal s'effectue en deux temps, premièrement l'examen de la légalité de la mesure administrative suggérée et deuxièmement la justesse celle-ci.

[38] À la lumière de cette analyse, le Tribunal exerce sa discrétion d'entériner l'accord en fonction de l'intérêt public. »

L'existence de manquements à la loi

[10] Le Tribunal souligne que dans l'Accord, les intimés admettent essentiellement l'ensemble des faits énoncés dans l'Acte introductif⁸ et admettent le contenu de toutes les pièces alléguées au soutien de celui-ci tout en consentant à la production de celles-ci sans aucune autre formalité.

[11] Les admissions des intimés permettent au Tribunal de résumer la situation comme suit.

[12] Simon Nelson est autorisé à exercer à titre de courtier hypothécaire par l'Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec (alors responsable de l'encadrement du courtage hypothécaire) en date du 2 décembre 2014 et David McKinnon en date du 15 avril 2015.

[13] Au 1^{er} mai 2020, l'encadrement du courtage hypothécaire est transféré à l'Autorité. À partir de cette date, Simon Nelson et David McKinnon sont devenus des représentants titulaires d'un certificat dans la discipline du courtage hypothécaire délivré par l'Autorité⁹.

[14] Tant Simon Nelson que David McKinnon exercent leurs activités de courtier hypothécaire auprès du cabinet 9413-3030 Québec inc. lequel fait affaire sous le nom « Nord Est ».

⁷ 2021 QCTMF 51.

⁸ Plus précisément, selon le paragraphe 3 de l'Accord, les intimés admettent les faits énoncés aux paragraphes 5 à 127 de l'Acte introductif.

⁹ Pièces D-1 et D-3.

[15] Simon Nelson est également actionnaire unique et seul administrateur de la société Gestion Simon Nelson inc.¹⁰. David McKinnon, quant à lui, est actionnaire unique et seul administrateur de la société Les investissements David McKinnon inc.¹¹.

[16] Gestion Simon Nelson inc. et Les investissements David McKinnon inc. sont actionnaires de Lauréat Finance inc. (anciennement 9334-4794 Québec inc.) (« Lauréat »), tandis que Simon Nelson et David McKinnon sont administrateurs de celle-ci. Or, l'enquête de l'Autorité a permis de déterminer que Lauréat agissait comme prêteur hypothécaire pour certains des clients des intimés.

[17] Alors qu'ils exercent dans la discipline du courtage hypothécaire, les intimés admettent¹² :

- a) s'être placés en situation de conflit d'intérêts en agissant à titre de prêteurs hypothécaires, via Lauréat qu'ils contrôlent, alors qu'ils avaient été mandatés comme courtiers par les clients à l'égard des transactions désignées en tant que A, F, G et H dans l'Acte introductif;
- b) s'être placés en situation de conflit d'intérêts en agissant à titre de courtiers hypothécaires alors que le prêt hypothécaire recherché par les clients devait servir à rembourser le prêt dû à Lauréat à l'égard des transactions désignées en tant que B, C, D, E, F et I dans l'Acte introductif; et
- c) avoir omis d'informer les prêteurs hypothécaires des transactions désignées en tant que A et G dans l'Acte introductif de l'existence d'un prêt hypothécaire de deuxième rang contracté par leurs clients.

[18] Les admissions contenues aux paragraphes 17 a) et b) ci-haut permettent au Tribunal d'établir que, relativement aux neuf (9) transactions mentionnées, les intimés ont contrevenu à l'article 16.6 du *Règlement sur l'exercice des activités des représentants* en se plaçant en situation de conflit d'intérêts. En effet, selon l'article 16.6 du *Règlement sur l'exercice des activités des représentants* « le courtier hypothécaire ne doit pas se placer en situation de conflit d'intérêts ».

[19] De plus, les admissions contenues au paragraphe 17 c) ci-haut permettent au Tribunal d'établir que, relativement aux deux (2) transactions mentionnées, les intimés ont contrevenu à l'article 16.2 du *Règlement sur l'exercice des activités des représentants* en faisant défaut d'agir avec intégrité, objectivité et diligence. Selon cet article « Le courtier hypothécaire doit agir avec respect et intégrité. Il doit également agir avec prudence, diligence, objectivité et discrétion ».

[20] De l'avis du Tribunal, l'Accord satisfait au premier critère nécessaire à établir sa conformité à la loi, soit l'existence de manquements aux lois qui relèvent de la compétence du Tribunal.

¹⁰ Pièce D-2.

¹¹ Pièce D-4.

¹² Voir paragraphes 4 à 8 de l'Accord.

Le caractère raisonnable des ordonnances recherchées par les parties

[21] Le Tribunal doit déterminer si les ordonnances suggérées par les parties satisfont au deuxième critère, soit d'être raisonnable eu égard aux objectifs de protection du public et de dissuasion.

[22] Le Tribunal joue un rôle actif dans le processus qui mène à entériner un accord. Il n'est jamais tenu d'accepter les conclusions d'un accord ni les suggestions communes qui lui sont proposées.

[23] Il est important de rappeler que le rôle du Tribunal lorsque les parties lui demandent d'entériner un accord conclu entre elles est très différent de son rôle lors d'une audience sur le fond d'un dossier contesté. Dans ce dernier cas, le Tribunal détermine les ordonnances appropriées qui s'imposent, alors que lorsqu'un accord est conclu entre les parties, il doit plutôt déterminer si les ordonnances recherchées par celles-ci sont raisonnables dans les circonstances, tout en tenant compte du fait que les parties se sont entendues sur les modalités d'un accord¹³.

[24] Le Tribunal se doit de refuser d'entériner un accord qui serait déraisonnable, inadéquat, contraire à l'intérêt public ou de nature à déconsidérer l'administration de la justice.

[25] Rappelons aussi que les ordonnances du Tribunal sont de nature réglementaire et en ce sens, elles ne sont ni réparatrices ni punitives¹⁴. En effet, le but d'une ordonnance n'est pas de réparer un dommage causé aux investisseurs ou aux marchés financiers ni de punir la partie qui contrevient à la loi. Le but est plutôt de prévenir d'autres conduites répréhensibles futures qui risquent de porter atteinte à l'intérêt public¹⁵. Ces ordonnances sont de nature protectrice et préventive¹⁶ et doivent essentiellement revêtir un caractère dissuasif¹⁷.

[26] En raison des manquements admis par les intimés et établis par le Tribunal, les intimés consentent :

- a) à payer à l'Autorité une pénalité administrative de 40 000 \$ chacun pour s'être placé en situation de conflit d'intérêts et pour avoir fait défaut d'agir avec intégrité, objectivité et diligence;
- b) à ce que leurs certificats soient assortis d'une condition les obligeant à suivre et à réussir deux formations pertinentes aux manquements reprochés; et

¹³ *Autorité des marchés financiers c. Services de gestion CCFL*, 2019 QCTMF 2, par. 58.

¹⁴ *Comité pour le traitement égal des actionnaires minoritaires de la Société Asbestos Ltée c. Ontario (Commission des valeurs mobilières)*, 2001 CSC 37; *Pezim c. Colombie-Britannique (Superintendent of Brokers)*, 1994 CanLII 103 (CSC); *Cartaway Resources Corp. (Re)*, 2004 CSC 26.

¹⁵ *Comité pour le traitement égal des actionnaires minoritaires de la Société Asbestos Ltée c. Ontario (Commission des valeurs mobilières)*, 2001 CSC 37.

¹⁶ *Comité pour le traitement égal des actionnaires minoritaires de la Société Asbestos Ltée c. Ontario (Commission des valeurs mobilières)*, 2001 CSC 37.

¹⁷ *Cartaway Resources Corp. (Re)*, 2004 CSC 26.

- c) à ce que le Tribunal les enjoigne de ne plus se placer en situation de conflit d'intérêts et les enjoigne de divulguer au prêteur hypothécaire des passifs de leur client qui sont à leur connaissance.

[27] D'emblée, précisons que le Tribunal a le pouvoir de prononcer les ordonnances recherchées par les parties. En effet, selon l'article 115 de la *Loi sur la distribution de produits et services financiers*, le Tribunal peut imposer une pénalité administrative à un courtier hypothécaire d'un montant d'au moins 2 000 \$ et d'au plus 50 000 \$ pour chaque contravention aux règles de déontologie applicables.

[28] Le Tribunal peut, toujours selon les pouvoirs conférés par l'article 115 de la *Loi sur la distribution de produits et services financiers*, selon le cas, radier, révoquer, suspendre ou assortir de restrictions ou de conditions le certificat d'un représentant.

[29] Finalement, en vertu de l'article 94 de la *Loi sur l'encadrement du secteur financier*, le Tribunal peut prendre toute mesure propre à assurer le respect des dispositions des lois sous sa compétence. Dans cette même optique, l'article 115.9 (1°) a) de la *Loi sur la distribution de produits et services financiers* prévoit que le Tribunal peut enjoindre à un représentant de se conformer à toute disposition de la loi afin de corriger la situation.

[30] Afin d'évaluer le caractère raisonnable des ordonnances recherchées par les parties, le Tribunal réfère aux critères notamment développés dans l'affaire *Autorité des marchés financiers c. Demers*¹⁸.

[31] Ces critères sont le type, le nombre et la gravité des gestes posés par le contrevenant, sa conduite antérieure, la vulnérabilité des investisseurs, les pertes subies par ces derniers, les profits réalisés par le contrevenant, l'expérience du contrevenant, la position et le statut du contrevenant au moment des faits reprochés, l'importance des activités du contrevenant au sein des marchés financiers, le caractère intentionnel des gestes posés, le risque que le contrevenant fait courir aux marchés financiers si on lui permet de continuer ses activités, les dommages causés à l'intégrité des marchés financiers, la dissuasion spécifique et générale, le degré de repentir du contrevenant, le comportement suivant les manquements, les facteurs atténuants, le risque de récidive et les ordonnances imposées dans des circonstances semblables.

[32] Comme mentionné ci-haut, le Tribunal a déterminé que les intimés ont commis des manquements au *Règlement sur l'exercice des activités des représentants* en se plaçant en situation de conflit d'intérêts et en faisant défaut d'agir avec intégrité, objectivité et diligence.

[33] Le fait de s'être placé en situation de conflit d'intérêts constitue un manquement important susceptible d'affecter la protection du public. La Cour du Québec, dans *Lévesque c. Giroux*¹⁹, mentionnait ceci concernant le conflit d'intérêts :

¹⁸ 2006 QCBDVRM 17.

¹⁹ 2011 QCCQ 11691.

« [42] Le “conflit d’intérêts” à savoir le conflit moral que la déontologie vise à réprimer est justement celui par lequel le professionnel est susceptible de voir son jugement affecté, dans ses conseils ou sa conduite en général des affaires confiées par son client, entre ses intérêts propres et ceux de son client.

[43] Le but de ces dispositions déontologiques, celui qui est toujours central en semblable matière, est la protection du public. Il est inévitable que le professionnel dont les intérêts personnels ne sont aucunement en jeu protégera plus ou mieux ou encore risque fortement de protéger plus ou mieux les intérêts du public et de ses clients que celui qui doit composer avec le choix constant entre le conseil favorable au client et celui favorable à ses propres intérêts. »

[34] Lors de l’audience portant sur la demande d’entériner l’Accord, la procureure des intimés explique au Tribunal que les manquements à la loi commis par les intimés n’étaient pas intentionnels ni commis de mauvaise foi. Ces manquements sont plutôt attribuables à une mauvaise compréhension et interprétation de la part des intimés de la nouvelle réglementation adoptée par l’Autorité après qu’elle soit devenue responsable de l’encadrement des courtiers hypothécaires en 2020. En effet, elle précise que lorsque les intimés agissaient à titre de prêteurs hypothécaires (par l’entremise de Lauréat), selon une pratique adoptée lorsqu’ils étaient encadrés par l’Organisme d’autoréglementation du courtage immobilier du Québec, ils remplissaient et remettaient aux clients un formulaire intitulé *Avis de divulgation lorsque le titulaire de permis agit comme prêteur hypothécaire*²⁰, croyant que l’avis était suffisant afin d’éviter un manquement à leurs obligations déontologiques.

[35] Elle relate au Tribunal qu’aussitôt que l’Autorité débute son enquête à l’égard de la conduite de ses clients, ces derniers retiennent ses services afin de les accompagner à comprendre la nouvelle réglementation et, surtout, s’assurer qu’ils s’y conforment.

[36] Dans cette perspective, le procureur de l’Autorité confirme au Tribunal que les intimés ont pleinement collaboré avec le personnel de l’Autorité dans le cadre de son enquête. Ils ont immédiatement reconnu l’existence d’une problématique quant aux situations de conflit d’intérêts. Plus important encore, il confirme que les intimés ont immédiatement changé leurs méthodes et leurs pratiques pour éviter que des situations semblables se reproduisent, et ce, bien avant la signification de l’Acte introductif.

[37] Le Tribunal accorde une grande importance au fait que les intimés ont amendé leur façon de faire à la première occasion et considère qu’il s’agit d’un facteur atténuant.

[38] La procureure des intimés confirme que les clients des intimés impliqués dans les transactions en question sont effectivement des clients vulnérables en raison de l’existence d’un risque réel de perte de l’immeuble pour des raisons financières. Toutefois, aucun de ces clients n’aurait souffert de préjudice. Au contraire, ils ont tous

²⁰ Pièce D-10 et D-11. Il s’agit d’un formulaire provenant de l’Organisme d’autoréglementation du courtage immobilier du Québec.

conservé la propriété de leur immeuble à l'exception d'un client qui a plutôt choisi de le vendre.

[39] Afin de déterminer si les ordonnances suggérées sont raisonnables, le Tribunal tient compte aussi du fait que les intimés n'ont aucun antécédent disciplinaire. Finalement, le Tribunal est d'accord avec les propos des procureurs des parties à l'effet que le degré de repentir des intimés est élevé et le risque de récidive faible.

[40] Le Tribunal conclut que les ordonnances suggérées par les parties sont raisonnables dans les circonstances eu égard aux objectifs de protection du public et de dissuasion.

[41] L'Accord est donc « conforme à la loi » permettant au Tribunal de l'entériner.

POUR CES MOTIFS, le Tribunal administratif des marchés financiers, en vertu des articles 93, 94 et 97 al. 2 (6° et 7°) de la *Loi sur l'encadrement du secteur financier*²¹ et des articles 115 et 115.9 de la *Loi sur la distribution de produits et services financiers*²² :

ENTÉRINE l'accord intervenu entre l'Autorité des marchés financiers et les intimés Simon Nelson et David McKinnon, le **REND** exécutoire et **ORDONNE** aux parties de s'y conformer;

IMPOSE une pénalité administrative de quarante mille dollars (40 000 \$) à l'intimé Simon Nelson, le tout payable selon les modalités prévues à l'accord intervenu entre les parties;

ENJOINT à l'intimé Simon Nelson de ne plus se placer en situation de conflit d'intérêts;

ENJOINT à l'intimé Simon Nelson de divulguer au prêteur hypothécaire les passifs de son client qui sont à sa connaissance;

ASSORTIT le certificat portant le numéro 3001963402 au nom de l'intimé Simon Nelson de la condition suivante : le représentant doit, dans les 90 jours de la présente décision, compléter et réussir deux formations pertinentes à déterminer conjointement avec l'Autorité des marchés financiers;

ORDONNE à l'intimé Simon Nelson de transmettre à l'Autorité des marchés financiers, dans les trente (30) jours de la réussite des formations mentionnées ci-haut, une preuve de réussite de ces formations;

IMPOSE une pénalité administrative de quarante mille dollars (40 000 \$) à l'intimé David McKinnon, le tout payable selon les modalités prévues à l'accord intervenu entre les parties;

ENJOINT à l'intimé David McKinnon de ne plus se placer en situation de conflit d'intérêts;

ENJOINT à l'intimé David McKinnon de divulguer au prêteur hypothécaire les passifs de son client qui sont à sa connaissance;

²¹ RLRQ, c. E-6.1.

²² RLRQ, c. D-9.2.

ASSORTIT le certificat portant le numéro 3000035471 au nom de l'intimé David McKinnon de la condition suivante : le représentant doit, dans les 90 jours de la présente décision, compléter et réussir deux formations pertinentes à déterminer conjointement avec l'Autorité des marchés financiers;

ORDONNE à l'intimé David McKinnon de transmettre à l'Autorité des marchés financiers, dans les trente (30) jours de la réussite des formations mentionnées ci-haut, une preuve de réussite de ces formations;

M^e Antonietta Melchiorre
Juge administrative

M^e Mathieu Hamel
(Contentieux de l'Autorité des marchés financiers)
Pour l'Autorité des marchés financiers

M^e Nathalie Charron
(Therrien Couture Joli-Cœur, s.e.n.c.r.l.)
Pour Simon Nelson et David McKinnon

Date d'audience : 17 juillet 2024

TRIBUNAL ADMINISTRATIF DES MARCHÉS FINANCIERS

PROVINCE DE QUÉBEC
MONTRÉAL

DOSSIER N° 2024-006

AUTORITÉ DES MARCHÉS FINANCIERS

Demanderesse

c.

SIMON NELSON

et

DAVID MCKINNON

Intimés

ACCORD

(Art. 97 de la *Loi sur l'encadrement du secteur financier*, RLRQ, c. E-6.1)

ATTENDU QUE l'Autorité des marchés financiers (l'« **Autorité** ») a notamment pour mandat d'assurer la protection des investisseurs, de favoriser le bon fonctionnement de l'industrie des services financiers et de prendre toute mesure prévue à la *Loi sur la distribution de produits et services financiers*, RLRQ, c. D-9.2 (la « **LDPSF** ») et de ses règlements;

ATTENDU QUE l'Autorité peut, en vertu de l'article 94 de la *Loi sur l'encadrement du secteur financier*, RLRQ, c. E-6.1 (la « **LESF** »), s'adresser au Tribunal administratif des marchés financiers (le « **TMF** ») afin d'exercer les fonctions et pouvoirs prévus par les dispositions de la LDPSF;

ATTENDU QUE le TMF peut notamment, en vertu de l'article 115 LDPSF, imposer une pénalité administrative à l'encontre d'un représentant d'un montant d'au moins 2 000 \$ et d'au plus 50 000 \$ pour chaque contravention aux règles de déontologie applicables aux courtiers hypothécaires déterminés par règlement pris en vertu de l'article 202.1 LDPSF;

ATTENDU QUE le TMF peut également, en vertu de l'article 115 LDPSF, radier ou révoquer, suspendre ou assortir de restrictions ou de conditions le certificat d'un représentant;

ATTENDU QUE le TMF peut, en vertu de l'article 94 LESF, prendre toute mesure propre à assurer le respect des dispositions des lois visées au premier alinéa de l'article 93 LESF;

2.

ATTENDU QUE l'Autorité a signifié le 26 février 2024 aux intimés une demande déposée au TMF notamment en vertu des articles 93 et 94 LESF et 115 et 115.9 LDPSF (la « **Demande** »);

ATTENDU QUE les intimés reconnaissent les faits allégués à la Demande et les manquements ci-après énoncés;

ATTENDU QUE les intimés ont pleinement collaboré avec le personnel de l'Autorité dans le cadre de son enquête;

ATTENDU QUE les intimés ont déjà changé leurs méthodes pour éviter que des situations semblables se reproduisent, et ce, même avant la signification de la Demande;

ATTENDU QUE les parties en sont venues à un accord relativement à l'ensemble des conclusions visant les intimés;

ATTENDU QUE cette entente sera présentée au TMF afin qu'il la rende exécutoire et ordonne aux parties de s'y conformer;

ATTENDU QUE l'accord est conditionnel à son acceptation par le Tribunal qui n'est par ailleurs pas lié par les termes de celui-ci;

LES PARTIES CONVIENNENT DE CE QUI SUIT :

1. Le préambule fait partie intégrante des présentes;
2. Les intimés consentent à la production de toutes les pièces alléguées au soutien de la Demande sans autre formalité pour faire foi de leur contenu;
3. Les intimés admettent les faits énoncés à la procédure, plus particulièrement aux paragraphes 5 à 127;
4. Les intimés reconnaissent s'être placés en situation de conflit d'intérêts en agissant à titre de prêteurs hypothécaires, via la société Lauréat Finance inc. (« **Lauréat** ») qu'ils contrôlent, alors qu'ils avaient été mandatés comme courtiers par les clients à l'égard des transactions A, F, G et H;
5. Également, les intimés reconnaissent aussi s'être placés en situation de conflit d'intérêts à agissant à titre de courtiers hypothécaires alors que le prêt hypothécaire recherché par les clients devait servir à rembourser le prêt dû à Lauréat à l'égard des transactions B, C, D, E, F et I;
6. Enfin, les intimés reconnaissent avoir omis d'informer les prêteurs hypothécaires des transactions A et G de l'existence d'un prêt hypothécaire de deuxième rang contracté par leurs clients;

3.

7. Ainsi, relativement aux neuf (9) transactions mentionnées aux paragraphes 4 et 5 ci-dessus, les intimés reconnaissent avoir contrevenu à l'article 16.6 du *Règlement sur l'exercice des activités des représentants*, RLRQ, c. D-9.2, r. 10 (le « **Règlement** ») en se plaçant en situation de conflit d'intérêts;
8. De plus, relativement aux deux transactions mentionnées au paragraphe 6 ci-dessus, les intimés reconnaissent avoir contrevenu à l'article 16.2 du *Règlement* en faisant défaut d'agir avec intégrité, objectivité et diligence;
9. Les intimés consentent, en vertu du présent accord, à :
 - i. Payer à l'Autorité une pénalité administrative de 40 000 \$ chacun pour avoir fait défaut de respecter leurs obligations à titre de courtiers hypothécaires, notamment en se plaçant en situation de conflit d'intérêts et en faisant défaut d'agir avec intégrité et diligence;
 - ii. Ce que le paiement de ladite pénalité soit fait en deux versements égaux de 20 000 \$ chacun à l'ordre de Therrien Couture Jolicoeur (Me Nathalie Charron) en fidéicommis, le 15 juillet 2024 et le 15 août 2024;
 - iii. Ce que, dans les cinq (5) jours du prononcé du jugement du TMF entérinant l'accord, Therrien Couture Jolicoeur (Me Nathalie Charron) transmette à l'Autorité les versements ainsi perçus de chacun de ses clients à l'Autorité, jusqu'à concurrence du montant accordé par le TMF, le cas échéant et, si le jugement est rendu avant le 15 août, au plus tard le 22 août 2024;
 - iv. Suivre et réussir deux formations pertinentes aux manquements reprochés, après avoir obtenu l'approbation de l'Autorité en ce sens, dans les 90 jours du jugement du TMF entérinant l'accord et à transmettre à l'Autorité la preuve de la réussite de ces formations dans les 30 jours suivant ladite formation;
10. Les parties demandent donc conjointement à ce que le TMF prononce une décision par laquelle il entérine la présente entente, la rend exécutoire et ordonne aux parties de s'y conformer, comprenant par ailleurs que le TMF n'est pas tenu aux suggestions communes qui lui sont présentées par les parties;
11. Les parties consentent donc à ce que le TMF prononce notamment les conclusions suivantes :

« **ENTÉRINE** l'accord intervenu entre l'Autorité des marchés financiers et les intimés, le rend exécutoire et ordonne aux parties de s'y conformer;

IMPOSE à Simon Nelson une pénalité administrative de 40 000 \$ en deux versements de 20 000 \$ les 15 juillet 2024 et 15 août 2024 à remettre à son avocate, Me Nathalie Charron du cabinet Therrien Couture Jolicoeur, en fidéicommis;

4.

ORDONNE à Me Nathalie Charron du cabinet Therrien Couture Jolicoeur de remettre à l'Autorité les sommes ainsi perçues dans les cinq (5) jours de la présente décision en ce qui concerne le premier versement et, en ce qui concerne le deuxième versement, dans les cinq (5) jours de la présente décision ou avant le 20 août 2024 selon la plus tardive des occurrences;

ORDONNE à Simon Nelson de ne plus se placer en situation de conflits d'intérêts;

ORDONNE à Simon Nelson de ne plus omettre de divulguer au prêteur hypothécaire des passifs de son client qui sont à sa connaissance;

ASSORTIT le certificat portant le numéro 3001963402 au nom de Simon Nelson de la condition suivante :

- Le représentant doit, dans les 90 jours de la décision à intervenir, compléter et réussir deux formations pertinentes à déterminer conjointement avec l'Autorité;

ORDONNE à Simon Nelson de transmettre à l'Autorité, dans les trente (30) jours de la réussite des formations mentionnées ci-haut, une preuve de réussite de ces formations;

IMPOSE à David McKinnon une pénalité administrative de 40 000 \$ en deux versements de 20 000 \$ les 15 juillet 2024 et 15 août 2024 à remettre à son avocate, Me Nathalie Charron du cabinet Therrien Couture Jolicoeur, en fidéicommiss;

ORDONNE à Me Nathalie Charron du cabinet Therrien Couture Jolicoeur de remettre à l'Autorité les sommes ainsi perçues dans les 5 jours de la présente décision en ce qui concerne le premier versement et, en ce qui concerne le deuxième versement, dans les cinq (5) jours de la présente décision ou avant le 20 août 2024 selon la plus tardive des occurrences;

ORDONNE à David McKinnon de ne plus se placer en situation de conflits d'intérêts;

ORDONNE à David McKinnon de ne plus omettre de divulguer au prêteur hypothécaire des passifs de son client qui sont à sa connaissance;

ASSORTIT le certificat portant le numéro 3000035471 au nom de David McKinnon de la condition suivante :

- Le représentant doit, dans les 90 jours de la décision à intervenir, compléter et réussir deux formations pertinentes à déterminer conjointement avec l'Autorité;

5.

ORDONNE à David McKinnon de transmettre à l'Autorité, dans les trente (30) jours de la réussite des formations mentionnées ci-haut, une preuve de réussite de ces formations; »

- 12. Les intimés reconnaissent que le fait de contrevenir à la décision du TMF à intervenir constitue une infraction au sens de l'article 468 LDPSF;
- 13. Les intimés reconnaissent avoir lu toutes les clauses de la présente entente, reconnaissent en avoir compris la portée et s'en déclarent satisfaits, d'autant plus qu'ils sont dûment représentés par avocat;
- 14. Les parties à la présente entente conviennent de ne faire aucune déclaration publique incompatible avec les conditions des présentes;
- 15. Les présentes ne sauraient être interprétées comme constituant quelque renonciation que ce soit de l'Autorité à faire valoir contre les intimés les droits et recours qui lui sont attribués en vertu de la LESF, de la LDPSF ou de toute autre loi ou règlement pour tout autre manquement des intimés qui n'est pas énoncé à la procédure versée dans le dossier 2024-006;
- 16. Therrien Couture Jolicoeur (Me Nathalie Charron) intervient à la présente aux fins de se conformer aux paragraphes 9 ii) et iii);
- 17. Cette entente de règlement peut être signée en une ou plusieurs contreparties, qui réunies constituent une entente contraignante;
- 18. Les signatures obtenues par fax, courriel, ou par autre moyen technologique ont une valeur équivalente à une signature originale.

EN FOI DE QUOI, LES PARTIES ONT SIGNÉ :

A Mirabel, ce 5 juillet 2024 A Las-Beaupart, ce 6 juillet 2024

SIMON NELSON, intimé
 À Québec, ce 8 juillet 2024

DAVID MCKINNON, intimé
 À Montréal, ce ___ juillet 2024

*Contentieux de l'Autorité
 des marchés financiers*

**CONTENTIEUX DE L'AUTORITÉ DES
 MARCHÉS FINANCIERS.**
 (M^e Mathieu Hamel)
 Procureurs de l'Autorité des marchés
 financiers

THERRIEN COUTURE JOLI-COEUR,
s.e.n.c.r.l.
 (M^e Nathalie Charron)
 Procureurs des intimés