

Autorité des marchés financiers c. Simard

TRIBUNAL ADMINISTRATIF DES MARCHÉS FINANCIERS

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
MONTRÉAL

DOSSIER N° : 2024-029

DÉCISION N° : 2024-029-001

DATE : 14 novembre 2025

DEVANT LE JUGE ADMINISTRATIF : JEAN-NICOLAS BOUTIN-WILKINS

AVEC L'ASSISTANCE DES ASSESSEURES : JOCELYNE CHARLAND
STÉPHANIE POTVIN

AUTORITÉ DES MARCHÉS FINANCIERS

Partie demanderesse

c.

OLIVIER SIMARD

Certificat n° 219670

Partie intimée

DÉCISION

(DEMANDE D'ENTÉRINER UN ACCORD)

APERÇU

[1] Le Tribunal est saisi d'une demande pour entériner un accord visant le règlement de la présente affaire (« Accord »)¹ entre l'Autorité des marchés financiers (« Autorité ») et Olivier Simard (« Intimé »).

[2] Dans l'Accord, l'Intimé admet tous les faits énoncés à l'acte introductif, consent à la production des pièces à son soutien et reconnaît des manquements à la *Loi sur la*

¹ Une copie de l'Accord est jointe à la présente décision.

distribution de produits et services financiers² et au Règlement sur l'exercice des activités des représentants³.

[3] Essentiellement, à l'occasion d'une opération de courtage hypothécaire pour un client, l'Intimé admet avoir fait des représentations fausses ou trompeuses relativement à une lettre d'approbation hypothécaire et s'être placé en situation de conflits d'intérêts en offrant différentes formes de financement, manquant ainsi à certaines obligations déontologiques.

[4] C'est dans ce contexte que l'Intimé consent à ce que le Tribunal prononce une série de mesures administratives pouvant se résumer ainsi :

- L'imposition d'une pénalité administrative de 5 000 \$;
- La suspension de son certificat pour une période de 7 mois;
- L'assortiment de conditions à son certificat soit : une interdiction d'agir comme dirigeant responsable pour une période de 3 ans, un rattachement à un cabinet pour lequel il n'est pas un dirigeant responsable pour une période de 2 ans, une supervision de ses activités pour une période de 30 mois et le suivi de 2 formations pertinentes.

(« Mesures administratives »)

[5] Le Tribunal conclut que l'Accord est conforme à la loi et qu'il est dans l'intérêt public de l'entériner pour mettre en œuvre les Mesures administratives.

ANALYSE

[6] Essentiellement, un accord est « conforme à la loi »⁴ s'il permet d'établir la compétence du Tribunal, notamment par la démonstration d'un manquement ou d'un acte contraire à l'intérêt public⁵ relevant d'une loi sur laquelle il peut statuer⁶. Ensuite, la mesure administrative suggérée par les parties, dans les limites des pouvoirs du Tribunal, doit permettre d'atteindre les objectifs poursuivis par la législation applicable⁷.

[7] Bien que le Tribunal favorise la conclusion d'un accord pour régler une affaire, il n'est pas tenu de l'entériner si, par exemple, celui-ci excède sa compétence ou ses pouvoirs, s'il est contraire à l'intérêt public ou s'il déconsidère l'administration de la justice⁸.

[8] Pour ces raisons, le Tribunal doit procéder à une analyse active d'un accord qui lui est soumis, laquelle est tributaire des faits et circonstances de chaque affaire⁹.

² RLRQ, c. D-9.2 (« LDPSF »), art. 16.

³ RLRQ, c. D-9.2, r. 10 (« Règlement sur l'exercice »), art. 16.2, 16.5, 16.6, 16.13 et 16.14.

⁴ RLRQ, c. E-6.1 (« LESF »), art. 97 al. 2 (6^o).

⁵ LESF, art. 93 al. 2.

⁶ LESF, art. 93 al. 1.

⁷ Autorité des marchés financiers c. Moreau, 2021 QCTMF 51, par. 36.

⁸ Autorité des marchés financiers c. Moreau, 2021 QCTMF 51, par. 28, 31, 32 et 36.

⁹ Autorité des marchés financiers c. Unissa Assurances inc., 2019 QCTMF 42, par. 60.

[9] Qu'en est-il en l'espèce?

[10] Les faits pertinents à cette affaire se déroulent en 2021.

[11] L'Intimé est titulaire d'un certificat lui permettant d'agir dans la discipline du courtage hypothécaire avec rattachement au cabinet Multi-Prêts hypothèques (« Multi-Prêts »). Il est aussi administrateur, dirigeant et actionnaire de la société Placements SGC inc.

[12] Pendant cette période, un client communique avec Multi-Prêts pour obtenir de l'assistance dans la recherche d'un prêt hypothécaire et l'Intimé devient responsable de ce dossier.

[13] Peu de temps après, le client fait une promesse d'achat sur une propriété pour un montant de 254 750 \$ conditionnelle à l'obtention d'un financement hypothécaire. Malgré ses démarches, l'Intimé ne parvient pas à obtenir un financement pour son client, car celui-ci n'a pas les ressources financières pour faire une mise de fonds de 20 % et il ne satisfait pas non plus aux exigences requises pour obtenir une assurance prêt hypothécaire.

[14] Pour améliorer le dossier de son client et bénéficier d'un délai supplémentaire dans ses recherches, l'Intimé lui propose d'emprunter à sa mère (celle de l'Intimé) une somme d'argent servant à atteindre une mise de fonds de 20 %. L'Intimé propose également d'emprunter à la société Placements SGC inc. un montant de 203 800 \$.

[15] Tout cela mène l'Intimé à transmettre au vendeur une lettre d'autorisation hypothécaire avec l'en-tête de Multi-Prêts indiquant l'obtention par le client d'un financement privé auprès de Placements SGC inc. Le vendeur refuse toutefois cette preuve de financement.

[16] À l'échéance du délai pour fournir une preuve de financement, l'Intimé transmet cette fois-ci au vendeur une lettre avec l'en-tête de la Banque Scotia faisant état de l'approbation hypothécaire du client.

[17] Or, cette lettre s'avère fabriquée par l'Intimé, ce que le vendeur ignore à ce moment. L'Intimé doit donc rapidement trouver une source de financement hypothécaire pour son client avant la clôture de la transaction.

[18] Quelques jours avant celle-ci, l'Intimé avise le vendeur de certaines difficultés dans le dossier du client. Il propose ensuite au client de lui prêter personnellement la somme nécessaire pour obtenir une mise de fonds de 20 %. Les discussions se poursuivent, la clôture de la transaction est repoussée, mais ultimement, les propositions faites au client ne correspondent pas à sa situation financière.

[19] Ce dernier communique alors avec l'Autorité et le dirigeant responsable de Multi-Prêts. Son dossier est ensuite pris en charge par un autre courtier hypothécaire. En fin de compte, l'Intimé indemnise le vendeur, acquiert personnellement la propriété et la revend au client quelques mois plus tard au même prix que la promesse d'achat initiale.

[20] Selon le Tribunal, l'Accord permet d'établir sa compétence par la démonstration de manquements sur lesquels il peut statuer. En effet, l'Intimé a notamment fait des représentations fausses ou trompeuses relativement à une lettre d'approbation hypothécaire¹⁰ et s'est placé en situation de conflits d'intérêts en offrant différentes formes de financement à un client¹¹.

[21] Il convient maintenant d'analyser les Mesures administratives suggérées par les parties. À cet égard, le Tribunal constate que l'Intimé consent à celles-ci, qu'il en comprend la portée et s'en déclare satisfait¹². Lors de l'audience, l'Autorité réfère aussi le Tribunal à certaines décisions pour motiver ces mesures.

[22] Il faut noter que la LDPSF et ses règlements ont pour objectif de protéger le public en encadrant ce secteur d'activités et ses participants. Pour maintenir la confiance du public envers ce secteur, il s'avère essentiel que ses participants respectent les devoirs et obligations découlant de cette législation¹³.

[23] Pour atteindre ces objectifs, le Tribunal peut exercer ses fonctions et pouvoirs prévus par la législation, dont ceux nécessaires à la mise en œuvre des Mesures administratives proposées par les parties¹⁴. Ces pouvoirs d'intervention, qui s'exercent en fonction de l'intérêt public, sont de nature protectrice et préventive¹⁵.

[24] Le Tribunal est d'avis que les Mesures administratives reflètent certains des facteurs habituellement analysés¹⁶ dont le caractère isolé des manquements, la collaboration de l'Intimé et son absence d'antécédent.

[25] De plus, le Tribunal constate que la pénalité administrative suggérée représente la totalité de celle réclamée dans l'acte introductif et que les autres mesures suggérées qui concernent le certificat de l'Intimé s'en rapprochent également.

[26] Dans l'ensemble, les Mesures administratives s'avèrent dans l'intérêt public, car elles permettent d'atteindre les objectifs de la législation applicable, soit la protection du public et le maintien de la confiance de celui-ci dans le secteur financier tout en étant suffisamment dissuasives¹⁷. Elles ne sont pas de nature à déconsidérer l'administration de la justice.

[27] Par conséquent, le Tribunal conclut que l'Accord est conforme à la loi et qu'il est dans l'intérêt public de l'entériner pour mettre en œuvre les Mesures administratives.

¹⁰ Règlement sur l'exercice, art. 16.13.

¹¹ Règlement sur l'exercice, art. 16.6.

¹² Accord, par. 4 et 6.

¹³ *La Souveraine, Compagnie d'assurance générale c. Autorité des marchés financiers*, [2013] 3 R.C.S. 756, par. 32 et 49.

¹⁴ LESF, art. 93, 94 et 97; LDPSF, art. 115.

¹⁵ *Comité pour le traitement égal des actionnaires minoritaires de la Société Asbestos Ltée c. Ontario (Commission des valeurs mobilières)*, [2001] 2 R.C.S. 132.

¹⁶ *Autorité des marchés financiers c. Demers*, 2006 QCBDRVM 17.

¹⁷ *Cartaway Resources Corp. (Re)*, [2004] 1 R.C.S. 672, par. 60; *Autorité des marchés financiers c. Moreau*, 2021 QCTMF 51, par. 72.

POUR CES MOTIFS, le Tribunal administratif des marchés financiers, en vertu des articles 93, 94 et 97 de la *Loi sur l'encadrement du secteur financier* et de l'article 115 de la *Loi sur la distribution de produits et services financiers* :

ENTÉRINE l'accord intervenu entre l'Autorité des marchés financiers et Olivier Simard, **PREND ACTE** des engagements qu'il contient, le **REND** exécutoire et **ORDONNE** aux parties de s'y conformer;

IMPOSE à Olivier Simard une pénalité administrative au montant de 5 000 \$, payable selon les modalités prévues à l'accord;

SUSPEND le certificat d'Olivier Simard, portant le numéro 219670, pour une période de sept (7) mois;

ASSORTIT le certificat d'Olivier Simard, portant le numéro 219670, des conditions suivantes:

- I. Interdiction d'agir, directement ou indirectement, comme dirigeant responsable d'un cabinet, et ce, pour une période de trois (3) ans alors qu'il a un droit d'exercice en vigueur;
- II. Le représentant doit être rattaché à un cabinet dont il n'est pas le dirigeant responsable pour une période de deux (2) ans alors qu'il a un droit d'exercice en vigueur;
- III. Le représentant doit, pour une période de trente (30) mois, alors qu'il a un droit d'exercice en vigueur dans la discipline du courtage hypothécaire, exercer ses activités sous la supervision rapprochée d'une personne nommée par le dirigeant responsable du cabinet auquel il sera rattaché et approuvée au préalable par l'Autorité des marchés financiers. Le représentant doit faire parvenir à l'Autorité des marchés financiers, au plus tard dans les trente (30) jours précédant la fin de la période de suspension, une attestation de la part du dirigeant responsable du cabinet dans laquelle celui-ci désignera la personne qui supervisera ses activités de représentant, à défaut de quoi son droit d'exercer les activités de courtier hypothécaire demeurera suspendu administrativement jusqu'à ce qu'il ait satisfait à cette obligation;
- IV. Le représentant doit compléter et réussir, dans les 120 jours de la présente décision, les formations *Analyser les préoccupations des clients* et *Règle de pratique professionnelle et déontologie en courtage hypothécaire* ou deux (2) autres formations pertinentes, lesquelles ne pourront être comptabilisées dans le calcul des unités de formation continue obligatoire à être complétées par ce dernier.

Jean-Nicolas Boutin-Wilkins
Juge administratif

M^e Édouard Plante-Gagnon
M^e Vanessa J. Goulet
(Contentieux de l'Autorité des marchés financiers)
Pour l'Autorité des marchés financiers

M^e Martin Courville
(Ad Litem Avocats s.e.n.c.r.l.)
Pour Olivier Simard

Date d'audience : 6 novembre 2025

TRIBUNAL ADMINISTRATIF DES MARCHÉS FINANCIERS

PROVINCE DE QUÉBEC
DISTRICT DE MONTRÉAL

DOSSIER N° 2024-029

AUTORITÉ DES MARCHÉS FINANCIERS

Demanderesse

c.

OLIVIER SIMARD

Intimé

ACCORD ENTRE LES PARTIES

ATTENDU QUE l'Autorité des marchés financiers (l'« **AMF** ») est une personne morale mandataire de l'État, instituée en vertu de l'article 1 de la *Loi sur l'encadrement du secteur financier*, RLRQ, c. E-6.1 (la « **LESF** »);

ATTENDU QU'EN vertu du paragraphe 2 de l'article 4 de la LESF, l'AMF a notamment pour mission de protéger le public et de veiller à ce que les institutions financières et autres intervenants du secteur financier se conforment aux obligations que la loi leur impose en vue de protéger les intérêts des consommateurs de produits financiers et utilisateurs de services financiers et prendre toute mesure prévue à la loi à ces fins;

ATTENDU QUE l'AMF est l'organisme chargé notamment de l'administration de la *Loi sur la distribution de produits et services financiers*, RLRQ, c. D-9.2 (la « **LDPSF** ») et exerce les fonctions qui y sont prévues conformément à l'article 7 de la LESF;

ATTENDU QUE l'AMF a notamment pour mission d'« assurer l'encadrement des activités de distribution de produits et services financiers en administrant en outre les règles d'admissibilité et d'exercice de ces activités », tel qu'il appert du paragraphe 4(3) de la LESF;

ATTENDU QUE l'AMF doit notamment exercer ses fonctions et pouvoirs de manière « à favoriser la confiance des personnes et des entreprises à l'égard des institutions financières et autres intervenants du secteur financier quant à leur solvabilité et à l'égard de la compétence des agents, des conseillers, des courtiers, des représentants et des autres intervenants qui œuvrent dans le secteur financier » et « à assurer la protection du public contre les pratiques déloyales, abusives et frauduleuses », tel qu'il appert des paragraphes 8(1) et 8(5) de la LESF;

ATTENDU QUE le 21 octobre 2024, l'AMF a signifié un Acte introductif d'instance (« **Acte introductif** ») à Olivier Simard (« **Simard** »), lequel a été déposé au Tribunal administratif des marchés financiers (« **Tribunal** ») en vertu des articles 93 et 94 de la LESF visant notamment l'imposition de pénalités administratives ainsi que la suspension de son certificat et l'assortissement de conditions à celui-ci;

ATTENDU QUE Simard est titulaire d'un certificat émis par l'AMF dans la discipline du courtage hypothécaire depuis le 1^{er} mai 2020 et qu'il détenait auparavant un permis délivré par l'Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec (« **OACIQ** »);

ATTENDU QU'À ce titre et en date des présentes, Simard est rattaché au cabinet 2786591 Canada inc., soit Multi-Prêts hypothèques (« **Multi-Prêts** »);

ATTENDU QUE Simard est également rattaché au cabinet Olivier Simard inc. pour lequel il agit à titre de dirigeant responsable, en plus d'être actionnaire majoritaire et seul administrateur;

ATTENDU QUE Simard est titulaire d'un certificat émis par l'AMF lui permettant d'agir à titre de représentant de courtier en épargne collective depuis le 17 juillet 2017;

ATTENDU QUE Simard est également président et un des actionnaires de Placements SGC inc., une société dont le premier secteur d'activité est l'exploitation de bâtiments résidentiels et de logements;

ATTENDU QUE Simard a amendé sa façon d'exercer ses activités dans la discipline du courtage hypothécaire notamment en réduisant son volume d'affaires;

ATTENDU QUE Simard a indemnisé les parties à la transaction;

ATTENDU QUE l'AMF et Simard désirent, suivant le dépôt de l'Acte introductif, conclure un accord visant le règlement du présent dossier;

ATTENDU QUE l'AMF peut, en vertu des articles 93, 94 et 97 de la LESF, s'adresser au Tribunal afin qu'il prenne toutes les mesures propres à assurer le respect des dispositions de la loi et afin qu'il rende toute ordonnance lorsque la protection du public l'exige;

ATTENDU QUE le TMF peut, en vertu de l'article 115 de la LDPSF, imposer des pénalités administratives jusqu'à concurrence de cinquante mille dollars (50 000 \$) pour chaque infraction ainsi que suspendre ou assortir de restrictions ou de conditions le certificat d'un représentant;

ATTENDU QUE les engagements qui sont contenus au présent accord seront présentés au Tribunal afin qu'il les rende exécutoires et ordonne aux parties de s'y conformer;

LES PARTIES CONVIENNENT DE CE QUI SUIT :

1. Le préambule fait partie intégrante des présentes et doit présider à son interprétation;
2. Simard consent au dépôt des pièces alléguées au soutien de l'Acte introductif, sans autre formalité, et en admet le contenu;
3. Simard admet tous les faits allégués à l'Acte introductif, plus particulièrement :
 - a) Le ou vers le 9 mars 2021, avoir fabriqué ou permis que soit fabriqué une lettre d'approbation hypothécaire de la Banque Scotia et l'avoir transmise ou permis qu'elle soit transmise au vendeur, posant un acte dérogatoire à ses obligations déontologiques et agissant en contravention à l'article 16 de la LDPSF et aux articles 16.2, 16.13 et 16.14 du *Règlement sur l'exercice des activités des représentants*, RLRQ, c. D-9.2, r.10 (« **Règlement** »);
 - b) Entre le ou vers le 3 mars 2021 et le ou vers le 3 juin 2021, s'être placé en situation de conflit d'intérêts :
 - i. En tentant de financer l'acquisition de la propriété sise à Lévis, par l'entremise de Placements SGC inc., et ce, alors qu'il agissait également à titre de courtier hypothécaire, contrevenant aux articles 16.2, 16.5 et 16.6 du Règlement;
 - ii. En offrant de prêter à son client, à deux reprises, une somme lui permettant de se constituer une mise de fonds de vingt pourcent (20%) pour faire l'acquisition de la propriété sise à Lévis, et ce, alors qu'il agissait également à titre de courtier hypothécaire, contrevenant aux articles 16.2, 16.5 et 16.6 du Règlement;
4. Simard consent donc, en vertu du présent accord, à ce que le TMF prononce les ordonnances suivantes :
 - a) Imposer à Simard une pénalité administrative de cinq mille dollars (5 000 \$) payable dans les trente (30) jours de la décision à intervenir;

- b) Suspendre le certificat de Simard, portant le numéro 219670, pour une période de sept (7) mois;
- c) Assortir le certificat de Simard, portant le numéro 219670, des conditions suivantes :
 - i. Interdiction d'agir, directement ou indirectement, comme dirigeant responsable d'un cabinet, et ce, pour une période de trois (3) ans alors qu'il a un droit d'exercice en vigueur;
 - ii. Le représentant doit être rattaché à un cabinet dont il n'est pas le dirigeant responsable pour une période de deux (2) ans alors qu'il a un droit d'exercice en vigueur;
 - iii. Le représentant doit, pour une période de trente (30) mois, alors qu'il a un droit d'exercice en vigueur dans la discipline du courtage hypothécaire, exercer ses activités sous la supervision rapprochée d'une personne nommée par le dirigeant responsable du cabinet auquel il sera rattaché et approuvée au préalable par l'AMF. Le représentant doit faire parvenir à l'AMF, au plus tard dans les trente (30) jours précédant la fin de la période de suspension, une attestation de la part du dirigeant responsable du cabinet dans laquelle celui-ci désignera la personne qui supervisera ses activités de représentant, à défaut de quoi son droit d'exercer les activités de courtier hypothécaire demeurera suspendu administrativement jusqu'à ce qu'il ait satisfait à cette obligation;
 - iv. Le représentant doit compléter et réussir, dans les 120 jours de la décision à intervenir, les formations *Analyser les préoccupations des clients et Règle de pratique professionnelle et déontologie en courtage hypothécaire* ou deux (2) autres formations pertinentes, lesquelles ne pourront être comptabilisées dans le calcul des unités de formation continue obligatoire à être complétées par ce dernier;
- 5. Simard reconnaît avoir été informé que toute demande de remise en vigueur de son certificat sera traitée et évaluée à son mérite ainsi qu'en vertu des dispositions de la LDPSF et de ses règlements;
- 6. Les parties reconnaissent avoir lu toutes les clauses des présentes et reconnaissent en avoir compris la portée en s'en déclarent satisfaites, d'autant plus qu'elles sont dûment représentées par avocat;
- 7. Les parties reconnaissent que le présent accord est conclu dans l'intérêt du public ainsi que pour la saine administration de la justice;

8. Simard comprend que l'accord est conditionnel à l'approbation du Tribunal et que ce dernier n'est pas lié par la suggestion commune présentée par les parties;
9. Les parties conviennent de ne faire aucune déclaration publique incompatible avec les conditions du présent accord;
10. Le présent accord ne saurait être interprété à l'encontre de l'AMF à titre de renonciation à ses droits et recours lui étant attribués en vertu de la LDPSF, de la LESF ou de toutes autres lois ou règlements pour tout autre manquement passé qui n'est pas énoncé à l'Acte introductif ainsi que pour tout manquement présent ou futur;
11. Cet accord peut être signé en une ou plusieurs contreparties qui, réunies, constituent une entente contraignante;
12. 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

À Québec, ce 28 octobre 2025

À Québec, ce 28 octobre 2025

Contentieux de l'Autorité
des marchés financiers
**CONTENTIEUX DE L'AUTORITÉ DES
MARCHÉS FINANCIERS**
Me Édouard Plante Gagnon et
Me Vanessa J. Goulet
Procureurs de la Demanderesse

Olivier Simard
Intimé