

Autorité des marchés financiers c. Glazer

## TRIBUNAL ADMINISTRATIF DES MARCHÉS FINANCIERS

CANADA  
PROVINCE DE QUÉBEC  
MONTRÉAL

DOSSIER N° : 2025-004

DÉCISION N° : 2025-004-001

DATE : 18 février 2026

---

**DEVANT LE JUGE ADMINISTRATIF :** **JEAN-NICOLAS BOUTIN-WILKINS**

**AVEC L'ASSISTANCE DES ASSESSEURES :** JOCELYNE CHARLAND  
STÉPHANIE POTVIN

---

### **AUTORITÉ DES MARCHÉS FINANCIERS**

Partie demanderesse

c.

**LOUIS GLAZER**

**Certificat n° 234729**

Partie intimée

---

### **DÉCISION** **(DEMANDE D'ENTÉRINER UN ACCORD)**

---

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

---

<sup>1</sup> Une copie de l'Accord est jointe à la présente décision.

[2] L'Accord suit le dépôt d'un acte introductif à l'encontre de l'Intimé alléguant divers manquements à la *Loi sur la distribution de produits et services financiers*<sup>2</sup> et au *Règlement sur l'exercice des activités des représentants*<sup>3</sup>.

[3] Le Tribunal peut entériner un accord « s'il est conforme à la loi »<sup>4</sup> et il exerce la discrétion qui lui est conférée en fonction de l'intérêt public<sup>5</sup>. Un accord est conforme à la loi s'il permet d'établir la compétence du Tribunal et que la mesure recherchée permet d'atteindre les objectifs poursuivis par la législation<sup>6</sup>.

[4] Bien que la conclusion d'un accord pour régler une affaire doit être favorisée, le Tribunal n'est pas tenu de l'entériner si, notamment, celui-ci excède sa compétence ou ses pouvoirs, s'il est contraire à l'intérêt public ou s'il déconsidère l'administration de la justice<sup>7</sup>.

[5] L'Intimé détient un certificat délivré par l'Autorité dans la discipline du courtage hypothécaire depuis le 1<sup>er</sup> mai 2020. Auparavant, il était titulaire d'un permis délivré par l'Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec depuis le mois de mai 2010.

[6] Selon les admissions consignées dans l'Accord<sup>8</sup>, cette affaire découle d'une enquête ayant permis de révéler que Daniel Cousineau<sup>9</sup>, faisant aussi des affaires sous les noms de Magik Hypothèque et Magik Hypothèque Sans Frontières, a référé sept clients à l'Intimé entre les mois de juin 2020 et mars 2021. Ce dernier exerçait alors ses activités pour le cabinet Architectes Hypothécaires Décarie inc.

[7] Or, c'est Daniel Cousineau qui a agi comme véritable courtier hypothécaire auprès des sept clients en recueillant leurs renseignements financiers, en préparant leurs dossiers et en orchestrant les démarches relatives aux demandes de prêt. Il a assumé le rôle de principal interlocuteur et a réalisé les opérations de courtage, et ce, malgré l'absence de tout permis l'y autorisant.

[8] Quant à l'Intimé, il a agi en façade aux activités de Daniel Cousineau en traitant notamment les demandes de financement préparées par ce dernier sans procéder aux vérifications réglementaires relatives à l'identification des besoins des clients et de leur situation financière.

[9] En conséquence, l'Intimé admet avoir encouragé ou permis l'exercice illégal d'activités dans la discipline du courtage hypothécaire<sup>10</sup> et ne pas avoir recueilli et

---

<sup>2</sup> RLRQ, c. D-9.2 (« LDPSF »).

<sup>3</sup> RLRQ, c. D-9.2, r. 10 (« Règlement »).

<sup>4</sup> RLRQ, c. E-6.1 (« LESF »), art. 97 al. 2 (6<sup>o</sup>).

<sup>5</sup> LESF, art. 93 al. 2.

<sup>6</sup> *Autorité des marchés financiers c. Moreau*, 2021 QCTMF 51, par. 36.

<sup>7</sup> *Autorité des marchés financiers c. Moreau*, 2021 QCTMF 51, par. 28, 31, 32 et 36.

<sup>8</sup> Accord, par. 2-3.

<sup>9</sup> Bien que les admissions ne concernent que l'Intimé, Daniel Cousineau a fait l'objet de mesures conservatoires rendues par le Tribunal dans le dossier 2021-020.

<sup>10</sup> Accord, par. 4; Règlement, art. 16.14.

consigné dans un document daté les renseignements portant sur l'identification des besoins des clients ainsi que sur leur situation financière<sup>11</sup>.

[10] Si l'Accord circonscrit deux manquements précis, sa rédaction expose néanmoins de façon explicite plusieurs autres manquements qui élargissent la portée réelle de la conduite illégale de l'Intimé puisqu'il reconnaît aussi :

- Avoir contrevenu à son devoir d'agir avec honnêteté, loyauté, compétence et professionnalisme dans ses relations avec les clients<sup>12</sup>;
- Ne pas avoir pris les moyens raisonnables pour que les personnes autorisées à agir pour lui dans l'exercice de ses activités de courtier hypothécaire respectent la législation<sup>13</sup>;
- Ne pas avoir agi avec respect, intégrité, prudence, diligence, objectivité et discrétion<sup>14</sup>;
- Ne pas s'être assuré que les prêts garantis par hypothèque immobilière proposés convenaient à la situation et aux besoins des clients<sup>15</sup>.

[11] L'Accord permet donc d'établir la compétence du Tribunal par l'existence de manquements à la LDPSF et au Règlement.

[12] Pour ces raisons, les parties suggèrent de prononcer à l'encontre de l'Intimé les mesures administratives suivantes :

- L'imposition d'une pénalité administrative de 3 000 \$;
- La suspension de son certificat pour une période de quatre mois;
- L'ajout à son certificat d'une condition l'obligeant à exercer ses activités sous supervision rapprochée pour une période d'un an.

[13] Lors de la présentation de l'Accord, le Tribunal exprime une préoccupation concernant la pénalité administrative proposée, puisque l'article 115 al. 2 de la LDPSF prévoit qu'il peut imposer une pénalité d'au moins 2 000 \$ pour chaque contravention aux règles de déontologie applicables aux courtiers hypothécaires. Or, selon la présentation des parties, l'Intimé a contrevenu à au moins sept reprises à chacune des règles déontologiques prévues aux articles 16.1, 16.2, 16.9 et 16.14 du Règlement.

[14] En réponse à cette préoccupation, l'Autorité précise que les mesures administratives doivent s'apprécier globalement et que, en définitive, la pénalité vise les actes de l'Intimé en contravention avec l'article 9.7 du Règlement.

---

<sup>11</sup> Accord, par. 4; Règlement, art. 9.7.

<sup>12</sup> Accord, par. 4; LDPSF, art. 16.

<sup>13</sup> Accord, par. 4; Règlement, art. 16.1.

<sup>14</sup> Accord, par. 4; Règlement, art. 16.2.

<sup>15</sup> Accord, par. 4; Règlement, art. 16.9.

[15] Dans ce contexte, bien qu'elles soient clémentes, les mesures administratives demeurent conformes au cadre légal et ne déconsidèrent pas l'administration de la justice ou l'intérêt public. Elles permettent en effet d'atteindre les objectifs de la législation, soit de protéger le public et maintenir sa confiance dans le secteur financier<sup>16</sup>.

[16] Dans l'ensemble, ces mesures tiennent compte de facteurs habituellement considérés<sup>17</sup>, notamment la gravité objective et la durée des manquements, leur récurrence, la vulnérabilité des clients touchés, l'expérience de l'Intimé en courtage hypothécaire ainsi que l'absence d'un bénéfice tiré par ce dernier.

[17] Les participants du secteur financier doivent adopter une conduite conforme à leurs devoirs et obligations<sup>18</sup>; à défaut, l'intervention du Tribunal peut être nécessaire pour imposer des mesures administratives de nature protectrice et préventive<sup>19</sup>, afin de dissuader<sup>20</sup> toute conduite illégale ou contraire à l'intérêt public. C'est dans cette perspective que le Tribunal conclut que l'Accord est conforme à la loi et qu'il est dans l'intérêt public de l'entériner pour en permettre la mise en œuvre.

**POUR CES MOTIFS**, le Tribunal administratif des marchés financiers, en vertu des articles 93 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 Louis Glazer, le **REND** exécutoire et **ORDONNE** aux parties de s'y conformer;

**IMPOSE** à Louis Glazer une pénalité administrative au montant de 3 000 \$, payable selon les modalités prévues à l'accord;

**SUSPEND** le certificat de Louis Glazer, portant le numéro 234729, pour une durée de quatre (4) mois s'il est en vigueur ou, à défaut, au moment où il sera en vigueur;

**ASSORTIT**, à l'issue de sa suspension et alors qu'il aura un droit d'exercice en vigueur, le certificat de Louis Glazer, portant le numéro 234729, de la condition suivante :

- i. Exercer ses activités sous la supervision rapprochée d'une personne nommée par le dirigeant responsable du cabinet auquel il sera rattaché pour une période d'un (1) an.

---

<sup>16</sup> *Autorité des marchés financiers c. Moreau*, 2021 QCTMF 51, par. 36.

<sup>17</sup> *Autorité des marchés financiers c. Demers*, 2006 QCBDRVM 17.

<sup>18</sup> *La Souveraine, Compagnie d'assurance générale c. Autorité des marchés financiers*, [2013] 3 R.C.S. 756, par. 32 et 49.

<sup>19</sup> *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, par. 42.

<sup>20</sup> *Cartaway Resources Corp. (Re)*, 2004 CSC 26, par. 60.

---

**Jean-Nicolas Boutin-Wilkins**  
**Juge administratif**

M<sup>e</sup> Vanessa J. Goulet  
M<sup>e</sup> Éloïse Duplessis  
(Contentieux de l'Autorité des marchés financiers)  
Pour l'Autorité des marchés financiers

M<sup>e</sup> Justina Di Fazio  
(Di Fazio Légal)  
Pour Louis Glazer

Date d'audience : 9 février 2026

## TRIBUNAL ADMINISTRATIF DES MARCHÉS FINANCIERS

CANADA  
PROVINCE DE QUÉBEC  
MONTRÉAL

DOSSIER No 2025-004

---

AUTORITÉ DES MARCHÉS FINANCIERS

Demanderesse

c.

LOUIS GLAZER

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** Louis Glazer (« **Glazer** ») est titulaire du certificat numéro 234729 délivré par l'AMF dans la discipline du courtage hypothécaire depuis le 1<sup>er</sup> mai 2020 et qu'il a été, auparavant, titulaire d'un permis délivré par l'Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec délivré le ou vers le 1<sup>er</sup> mai 2010;

**ATTENDU QUE** Glazer a été rattaché au cabinet Architectes Hypothécaires Décarie inc. du 28 novembre 2016 au 27 avril 2021;

**ATTENDU QUE** Glazer est maintenant rattaché au cabinet Intelligence Hypothécaire inc.;

**ATTENDU QUE** le ou vers le 22 janvier 2025, l'AMF a notifié un Acte introductif d'instance à Glazer en vertu des articles 93, 94 et 115 de la LESF;

**ATTENDU QUE** l'AMF et Glazer désirent conclure un accord visant le règlement du présent dossier;

**ATTENDU QUE** l'AMF peut, en vertu des articles 93 et 97 de la LESF, s'adresser au Tribunal afin qu'il rende toute ordonnance lorsque la protection du public l'exige;

**ATTENDU QUE** le Tribunal peut, en vertu de l'article 115 de la LDPSF, imposer une pénalité administrative jusqu'à concurrence de cinquante mille dollars (50 000 \$) pour chaque contravention aux règles de déontologie applicables au courtier hypothécaire 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. Glazer consent à la production des pièces alléguées au soutien de l'Acte introductif d'instance, sans autre formalité, et en admet le contenu;
3. Glazer admet les faits allégués à l'Acte introductif d'instance;
4. Glazer admet plus précisément les manquements suivants :
  - a) Entre le ou vers le 26 juin 2020 et le ou vers le 8 mars 2021, avoir encouragé ou permis l'exercice illégal d'activités dans la discipline du courtage hypothécaire par Daniel Cousineau et/ou Magik Hypothèque, et ce, dans les dossiers des clients J-P.F., M.G-G., N.K., N.M., F.L., A.M.M. et Y.Y. contrevenant ainsi à l'article 16 de la LDPSF et aux articles 16.1, 16.2 et 16.14 du *Règlement sur l'exercice des activités des représentants*, ch. D-9.2, r.10 (« **Règlement** »);
  - b) Entre le ou vers le 26 juin 2020 et le ou vers le 8 mars 2021, ne pas avoir recueilli et/ou consigné dans un document daté les renseignements portant sur l'identification des besoins des clients J-P.F., M.G-G., N.K., N.M., F.L., A.M.M. et Y.Y. ainsi que sur leur situation financière, contrevenant ainsi à l'article 16 de la LDPSF et aux articles 9.7, 16.2 et 16.9 du Règlement;
5. Glazer consent, en vertu du présent accord, à ce que le Tribunal rende les ordonnances suivantes pour l'ensemble des manquements:
  - a) Imposer une pénalité administrative de 3 000 \$ payable dans les 30 jours de la décision à être rendue;
  - b) Suspendre son certificat, portant le numéro 234729, pour une durée de quatre (4) mois s'il est en vigueur ou, à défaut, au moment où il sera en vigueur;
  - c) À l'issue de la suspension à être imposée et alors qu'il aura un droit d'exercice en vigueur, assortir le certificat, portant le numéro 234729, de la condition suivante :
    - i. Exercer ses activités sous la supervision rapprochée d'une personne nommée par le dirigeant responsable du cabinet auquel il sera rattaché pour une période d'un (1) an;
6. Glazer comprend que lorsqu'un représentant est assujéti à une condition de supervision rapprochée, les transactions qu'il effectue doivent être examinées une fois par semaine par le cabinet;
7. 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;
8. Les parties reconnaissent que le présent accord est conclu dans l'intérêt du public

4

- ainsi que pour la saine administration de la justice;
9. Les parties comprennent que l'accord est conditionnel à l'approbation du Tribunal et que ce dernier n'est pas lié par la suggestion commune présentée par celles-ci;
  10. Les parties conviennent de ne faire aucune déclaration publique incompatible avec les conditions du présent accord;
  11. 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 remodifié ainsi que pour tout manquement passé, présent ou futur;
  12. Cet accord peut être signé en une ou plusieurs contreparties qui, réunies, constituent une entente contraignante;
  13. Les signatures obtenues par télécopieur, courriel, ou par autre moyen technologique ont une valeur équivalente à une signature originale.

**EN FOI DE QUOI, LES PARTIES ONT SIGNÉ**À Montréal, ce 21 janvier 2026À Montréal, ce 20 Janvier 2026*Contentieux de l'Autorité des marchés financiers***CONTENTIEUX DE L'AUTORITÉ  
DES MARCHÉS FINANCIERS**Procureurs de l'Autorité des  
marchés financiers  
(M<sup>e</sup> Éloïse Duplessis  
et M<sup>e</sup> Vanessa J.-Goulet)**Louis Glazer**