

# 2.2

## Décisions

---

---

## 2.2 DÉCISIONS

**TRIBUNAL ADMINISTRATIF  
DES MARCHÉS FINANCIERS**

CANADA  
PROVINCE DE QUÉBEC  
MONTRÉAL

DOSSIER N° : 2016-021

DÉCISION N° : 2016-021-001

DATE : Le 23 septembre 2016

---

**EN PRÉSENCE DE : M<sup>e</sup> CLAUDE ST PIERRE**

---

**AUTORITÉ DES MARCHÉS FINANCIERS**, personne morale légalement constituée ayant un établissement situé au 800, Square Victoria, 22<sup>e</sup> étage, C.P. 246, Tour de la Bourse, Montréal (Québec) H4Z 1G3;

Partie demanderesse

c.

**4144589 CANADA INC.**, personne morale ayant une adresse au 185, rue Laurier, suite 209, Gatineau (Québec) J8X 0B2;

Et

**ANDRÉ LESAGE**, domicilié et résidant au [...], Gatineau (Québec) [...];

Et

**LOUISE ANGERS**, domiciliée et résidant au [...], Gatineau (Québec) [...];

Parties intimées

---

**ORDONNANCES EX PARTE DE BLOCAGE**

[art. 249, *Loi sur les valeurs mobilières*, RLRQ, c. V-1.1 et art. 93 et 115.9, *Loi sur l'Autorité des marchés financiers*, RLRQ, c. A-33.2]

---

2016-021-001

PAGE : 2

M<sup>e</sup> Caroline Paquin  
(Contentieux de l'Autorité des marchés financiers)  
Procureure de l'Autorité des marchés financiers

Date d'audience : 20 septembre 2016

---

## DÉCISION

---

### L'HISTORIQUE

[1] L'Autorité des marchés financiers (ci-après l' « *Autorité* ») a, le 20 septembre 2016, saisi le Tribunal administratif des marchés financiers (ci-après le « *Tribunal* ») d'une demande d'audience *ex parte* visant à obtenir l'émission d'ordonnances de blocage à l'encontre de la société 4144589 Canada Inc., d'André Lesage et de Louise Angers. Cette demande est adressée en vertu des articles 93 et 115.9 de la *Loi sur l'Autorité des marchés financiers*<sup>1</sup> et de l'article 249 de la *Loi sur les valeurs mobilières*<sup>2</sup>.

[2] La demande de l'Autorité a été présentée en vertu de l'article 115.9 de la *Loi sur l'Autorité des marchés financiers*, selon lequel il est loisible au Tribunal de prononcer une décision affectant défavorablement les droits d'une personne sans audition préalable, lorsqu'un motif impérieux le requiert.

[3] L'Autorité a déposé avec sa demande l'affidavit requis par l'article 19 du *Règlement sur les règles de procédure du Tribunal administratif des marchés financiers*<sup>3</sup>, 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. Une copie de la demande et de l'affidavit est jointe à la présente décision.

### LA DEMANDE

[4] Le Tribunal reproduit ci-après les allégations de l'Autorité, telles qu'elles apparaissent à sa demande du 20 septembre 2016 et telles qu'elles furent amendées avec l'autorisation du Tribunal lors de l'audience tenue ce même jour :

#### I. INTRODUCTION

1. L'Autorité des marchés financiers (ci-après la « **Demanderesse** » ou l' « **Autorité** ») a effectué une enquête concernant des investissements en lien avec des projets immobiliers dont notamment les projets Grand Resort et Mountain View situés dans la municipalité du Lac Sainte-Marie;
2. Suite à cette enquête, l'Autorité a émis un constat d'infraction en date du 23 avril 2015 à l'encontre notamment de l'intimé André Lesage (ci-après « **Lesage** ») et de l'intimée 4144589 Canada inc., lequel constat comporte un total de quarante-huit (48) chefs d'infraction, **pièce D-1**;

---

<sup>1</sup> RLRQ, c. A-33.2.

<sup>2</sup> RLRQ, c. V-1.1.

<sup>3</sup> RLRQ, c. A-33.2, r.1.

2016-021-001

PAGE : 4

3. Les infractions reprochées au constat ont été commises par Lesage et 4144589 Canada inc. entre le 1<sup>er</sup> juin 2009 au 22 septembre 2010;
4. Depuis l'émission du constat d'infraction, 4144589 Canada inc. s'est départie de terrains faisant l'objet des investissements visés par les infractions reprochées au constat;
5. Conséquemment, l'Autorité demande au Tribunal administratif des marchés financiers (ci-après le « **Tribunal** ») de bien vouloir prononcer les ordonnances suivantes :

**ORDONNER** à Louise Angers, Louise Angers « *in trust* » André Lesage et à 4144589 Canada inc. de ne pas se départir, directement ou indirectement, des immeubles suivants, que ces immeubles soient en leur possession, qu'ils leur aient été confiés ou qu'ils soient dans les mains d'une autre personne qui les a en dépôt ou qui en a la garde ou le contrôle pour eux, à savoir :

- 1) Un immeuble connu et désigné comme étant le lot numéro [...] ([...]), du Cadastre du Québec, circonscription foncière de Gatineau;
- 2) Un immeuble connu et désigné comme étant le lot numéro [...] ([...]), du Cadastre du Québec, circonscription foncière de Gatineau;
- 3) Un immeuble connu et désigné comme étant le lot numéro [...] ([...]), du Cadastre du Québec, circonscription foncière de Gatineau;
- 4) Un immeuble connu et désigné comme étant le lot numéro [...] ([...]), du Cadastre du Québec, circonscription foncière de Gatineau;
- 5) Un immeuble connu et désigné comme étant le lot numéro [...] ([...]), du Cadastre du Québec, circonscription foncière de Gatineau;
- 6) Un immeuble connu et désigné comme étant le lot numéro [...] ([...]), du Cadastre du Québec, circonscription foncière de Gatineau;
- 7) Un immeuble connu et désigné comme étant le lot numéro [...] ([...]), du Cadastre du Québec, circonscription foncière de Gatineau;
- 8) Un immeuble connu et désigné comme étant le lot numéro [...] ([...]), du Cadastre du Québec, circonscription foncière de Gatineau;
- 9) Un immeuble connu et désigné comme étant le lot numéro [...] ([...]), du Cadastre du Québec, circonscription foncière de Gatineau;
- 10) Un immeuble connu et désigné comme étant le lot numéro [...] ([...]), du Cadastre du Québec, circonscription foncière de Gatineau;
- 11) Un immeuble connu et désigné comme étant le lot numéro [...] ([...]), du Cadastre du Québec, circonscription foncière de Gatineau;

2016-021-001

PAGE : 5

- 12) Un immeuble connu et désigné comme étant le lot numéro [...] ([...]), du Cadastre du Québec, circonscription foncière de Gatineau;
- 13) Un immeuble connu et désigné comme étant le lot numéro [...] ([...]), du Cadastre du Québec, circonscription foncière de Gatineau;
- 14) Un immeuble connu et désigné comme étant le lot numéro [...] ([...]), du Cadastre du Québec, circonscription foncière de Gatineau;
- 15) Un immeuble connu et désigné comme étant le lot numéro [...] ([...]), du Cadastre du Québec, circonscription foncière de Gatineau;
- 16) Un immeuble connu et désigné comme étant le lot numéro [...] ([...]), du Cadastre du Québec, circonscription foncière de Gatineau;
- 17) Un immeuble connu et désigné comme étant le lot numéro [...] ([...]), du Cadastre du Québec, circonscription foncière de Gatineau;
- 18) Un immeuble connu et désigné comme étant le lot numéro [...] ([...]), du Cadastre du Québec, circonscription foncière de Gatineau;
- 19) Un immeuble connu et désigné comme étant le lot numéro [...] ([...]), du Cadastre du Québec, circonscription foncière de Gatineau;
- 20) Un immeuble connu et désigné comme étant le lot numéro [...] ([...]), du Cadastre du Québec, circonscription foncière de Gatineau;
- 21) Un immeuble connu et désigné comme étant le lot numéro [...] ([...]), du Cadastre du Québec, circonscription foncière de Gatineau;
- 22) Un immeuble connu et désigné comme étant le lot numéro [...] ([...]), du Cadastre du Québec, circonscription foncière de Gatineau;
- 23) Un immeuble connu et désigné comme étant le lot numéro [...] ([...]), du Cadastre du Québec, circonscription foncière de Gatineau, province de Québec;

Le tout étant des terrains vacants dans la municipalité du Lac Sainte-Marie, province de Québec.

## II. LES PARTIES

### A) LA DEMANDERESSE

6. L'Autorité est l'organisme responsable de l'application, notamment, de la *Loi sur les valeurs mobilières*, Chapitre V-1.1 (ci-après la « **LVM** ») et elle exerce les fonctions qui y sont prévues conformément à l'article 7 de la *Loi sur l'Autorité des marchés financiers*, Chapitre A-33.2 (ci-après la « **LAMF** »);

2016-021-001

PAGE : 6

**b) LES INTIMÉS****i. 4144589 CANADA INC.**

7. La société 4144589 Canada a été incorporée sous la *Loi canadienne sur les sociétés par actions* et Lesage en est l'unique actionnaire depuis le 29 décembre 2010 et l'unique administrateur et dirigeant depuis le 13 janvier 2009, tel qu'il appert d'une copie des registres des administrateurs, dirigeants et actionnaires du livre de minutes de 4144589 Canada inc., **pièce D-2**;
8. 4144589 Canada inc. est au cœur du projet de développement immobilier, connu sous le nom de Grand Resort, qui est situé sur les lots [...] à [...] du Rang [...] du Canton de Hincks, de la circonscription foncière de Gatineau, lesquels lots sont situés sur le territoire de la municipalité du Lac Sainte-Marie (le projet « **Grand Resort** »), tels que décrits sur les plans de lotissement obtenus de la municipalité du Lac Sainte-Marie, **pièce D-3, en liasse**;
9. 4144589 Canada inc. n'a jamais été inscrite à titre de courtier et n'a jamais fait viser de prospectus auprès de l'Autorité;

**ii. ANDRÉ LESAGE**

10. Lesage fait l'objet de la majorité des chefs d'infraction;
11. Lesage ne détient aucune inscription auprès de l'Autorité et n'a pas déposé de prospectus auprès de l'Autorité;
12. Lesage est la tête dirigeante de plusieurs projets de développement immobiliers situés sur des terrains de la municipalité du Lac Sainte-Marie;
13. Lesage est le principal responsable des activités des projets immobiliers Mountain View et Grand Resort durant la période identifiée dans le constat d'infraction;
14. Lesage est l'unique administrateur, actionnaire et président de plusieurs sociétés, dont notamment de 7609876 Canada inc. (projet « Mountain View » ou « 300 Acres ») et de 4144589 Canada inc. (projet « Grand Resort »);
15. Lesage se présente aux investisseurs potentiels en tant que spécialiste en développement immobilier;
16. Les différents chefs d'infraction intentés lui reprochent:
  - a) d'avoir sollicité plus d'un million de dollars auprès de plusieurs investisseurs;
  - b) d'avoir fait des représentations fausses ou trompeuses aux potentiels investisseurs pour les convaincre d'investir; et
  - c) d'avoir utilisé de l'argent des investisseurs à d'autres fins que celles prévues;

2016-021-001

PAGE : 7

17. Lesage n'a jamais été inscrit à titre de courtier et n'a jamais fait viser de prospectus auprès de l'Autorité;

**iii. LOUISE ANGERS**

18. En date du 20 octobre 2015 et du 14 juillet 2016, Louise Angers a acquis « *in trust* » de 4144589 Canada inc. 23 des lots du projet Grand Resort;

**III. LES OBLIGATIONS**

19. La LVM s'applique à toutes les formes d'investissement qui sont décrites à l'article 1 de la LVM, incluant le contrat d'investissement;
20. Toute personne qui entend proposer un contrat d'investissement au Québec doit établir un prospectus et le faire viser par l'Autorité, avant de procéder au placement d'une valeur, telle que défini à l'article 5 de la LVM :

« placement »:

1° le fait, par un émetteur, de rechercher ou de trouver des souscripteurs ou des acquéreurs de ses titres;

(...)

4° le fait, par le souscripteur ou l'acquéreur qui a acquis des titres sans que fût établi le prospectus exigé par la loi et sans que l'opération fût l'objet d'une dispense, de rechercher ou de trouver des acquéreurs;

(...)

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° »;

21. De plus, l'article 148 de la LVM impose à toute personne qui agit comme courtier ou conseiller d'être inscrite auprès de l'Autorité;
22. Les notions de courtier et de conseiller sont définies à l'article 5 de la LVM et inclut les activités suivantes :

« courtier »: toute personne qui exerce ou se présente comme exerçant les activités suivantes:

1° des opérations sur valeurs comme contrepartiste ou mandataire;

2° le placement d'une valeur pour son propre compte ou pour le compte d'autrui;



2016-021-001

PAGE : 8

3° tout acte, toute publicité, tout démarchage, toute conduite ou toute négociation visant même indirectement la réalisation d'une activité visée au paragraphe 1° ou 2 »°;

«conseiller»: toute personne qui exerce ou se présente comme exerçant l'activité consistant à conseiller autrui en matière d'investissement en valeurs ou d'achat, de souscription ou de vente de valeurs ou à gérer un portefeuille de valeurs; »

23. Par conséquent, une personne doit être inscrite (i) à titre de courtier auprès de l'Autorité avant notamment d'effectuer le placement d'une valeur ou avant de faire notamment tout démarchage visant même indirectement la réalisation du placement d'une valeur et/ou (ii) à titre de conseiller auprès de l'Autorité avant notamment de conseiller autrui en matière d'investissement en valeurs ou d'achat, de souscription ou de vente de valeurs ou à gérer un portefeuille de valeurs;

#### IV. LES FAITS

24. Les faits enquêtés ayant mené à la poursuite pénale entreprise par l'Autorité concernent les projets d'investissement Mountain View et Grand Resort;
25. Seuls certains terrains du projet Grand Resort font l'objet de la présente demande d'ordonnance de blocage;

##### a) Les faits du projet Grand Resort ayant mené l'Autorité à entreprendre une poursuite pénale

26. Le 26 avril 1999, Lesage a acheté « *in trust* » notamment les lots [...], [...] et une partie du lot [...] du Rang [...] du Canton de Hincks, de la Circonscription foncière de Gatineau (ci-après le « **Terrain du projet Grand Resort** »), tel qu'il appert de l'acte de vente, **pièce D-4**;
27. Ces lots ont été vendus la même journée à la société Lac Ste-Marie Le Grand Resorts Corporation, **pièce D-5**;
28. Le 7 février 2003, Lesage a incorporé 4144589 Canada inc., tel qu'il appert d'une copie du certificat de constitution et des statuts de constitution, **pièce D-6**;
29. Le 24 février 2003, 4144589 Canada inc. a acheté, pour la somme d'un dollar, le Terrain du projet Grand Resort détenu par Lac Ste-Marie Le Grand Resorts Corporation, tel qu'il appert d'une copie de l'acte de vente, **pièce D-7**;
30. Au fil des années, la partie du lot [...] concernée a subi les transformations cadastrales suivantes :
- a) le 5 septembre 2001, la partie du lot [...] est devenue le lot [...];
- b) le 16 août 2010, le lot [...] a été remplacé par les lots [...] à [...];

2016-021-001

PAGE : 9

- c) le 15 juillet 2015, les lots [...] à [...] ont été remplacés par des lots rénovés du Cadastre du Québec, la concordance entre les lots [...] à [...] étant établie dans un tableau de concordance pour faciliter la compréhension des faits du dossier, **pièce D-8**;
31. Le projet Grand Resort consiste à développer une partie du lot [...] du Rang [...] du Canton de Hincks, située en bordure de la rivière Gatineau, partie qui a été subdivisée en lots [...] à [...];
32. Dans le cadre du développement du projet Grand Resort, Lesage a organisé des rencontres avec les potentiels investisseurs afin de leur expliquer l'opportunité d'investissement dans le projet;
33. Lesage a informé les investisseurs de son plan d'affaires et de développement du projet Grand Resort et de sa vision du projet;
34. Lesage est la tête dirigeante du projet et a agi de manière proactive auprès des potentiels investisseurs;
35. À partir de l'été 2009, Lesage s'est mis à rechercher activement des investisseurs;
36. Essentiellement, Lesage a demandé aux investisseurs d'effectuer, au bénéfice de sa compagnie 4144589 Canada inc., des prêts d'un montant de 100 000 \$;
37. Au total, Lesage a trouvé dix (10) personnes qui ont investi un total de 1 300 000 \$ par tranche de 100 000 \$ dans le projet Grand Resort;
38. Lesage a demandé à ces investisseurs de déposer leur investissement de 100 000 \$ auprès de l'avocate Joëlle Darveau en fidéicommiss;
39. Lors de rencontres ou par l'entremise de documentations remises aux investisseurs, Lesage a fait les représentations suivantes aux investisseurs :
- a) leur prêt serait garanti par une hypothèque sur un lot situé au bord de l'eau, en vertu du plan original, remis par un des investisseurs, **pièce D-9**;
- b) le prêt serait sans risque;
- c) les hypothèques seraient octroyées selon le rang de leur investissement;
- d) les investisseurs récupéreraient leur investissement de 100 000 \$ dès qu'un lot serait vendu; et
- e) l'argent des investisseurs serait utilisé pour développer le projet Grand Resort et, plus particulièrement, pour le lotissement du terrain, la construction des routes, l'installation des infrastructures d'Hydro-Québec et des aménagements de base pour permettre la vente de lots;

2016-021-001

PAGE : 10

40. Aucun pourcentage d'intérêt n'était prévu aux contrats de prêt, mais Lesage leur a promis comme profit spécifique :
- a) le remboursement du montant de 100 000 \$ prêté plus un profit maximal<sup>4</sup> de 25 000 \$ (soit 25% de profit) si le lot était vendu en moins de 6 mois suivant l'investissement;
  - b) le remboursement du montant de 100 000 \$ prêté plus un profit maximal<sup>5</sup> de 37 500 \$ (soit 37,5% de profit) si le lot était vendu de 6 à 18 mois suivant l'investissement; ou
  - c) le remboursement du montant de 100 000 \$ prêté plus un profit maximal<sup>6</sup> de 50 000 \$ (soit 50% de profit) si le lot était vendu entre 18 et 30 mois suivant l'investissement;
41. Lesage a fait signer aux investisseurs un contrat de prêt pré-imprimé pour un montant de 100 000 \$ en faveur de 4144589 Canada inc., **pièce D-10**, qui indiquait à la clause 6 (intitulée « clause spéciale ») ce qui suit :
- « The process will be that creditors will follow a first in first out principal i.e. the first creditor would receive the first sale and the second creditor would receive the second sale and so on »
42. Ainsi, le remboursement d'un investisseur du projet Grand Resort devait avoir lieu à chaque vente d'un terrain situé sur le projet Grand Resort, selon la séquence de leur investissement;
43. Avant d'enregistrer les hypothèques sur les parcelles discutées avec les investisseurs pour garantir le remboursement de leur prêt de 100 000 \$, Lesage a changé la numérotation des lots de sorte que les investisseurs se sont retrouvés avec des hypothèques sur les lots dans les terres par opposition aux lots sur le bord de la rivière Gatineau, tel qu'il appert du Nouveau Plan, **pièce D-11**;
44. Par conséquent, les hypothèques qui garantissent les prêts des investisseurs ont été enregistrées sur les lots ayant la moins grande valeur;
45. Selon les informations contenues dans les fiches des lots rénovés correspondant aux anciens lots [...] à [...] du rôle d'évaluation foncière de la municipalité de Lac-Sainte-Marie pour les exercices financiers 2013 à 2016, la valeur des parcelles de lots sur lesquelles les hypothèques des investisseurs du projet Grand Resort ont été enregistrées (dans les terres par opposition aux lots sur le bord de l'eau) était située entre 8 000 \$ à 40 100 \$, **pièce D-12**, en liasse, à savoir :

Anciens lots	Lots rénovés	Rôle d'évaluation foncière (2013 à 2016)
[...]	[...]	8 000 \$

<sup>4</sup> Cet amendement a été autorisé par le Tribunal au cours de l'audience du 20 septembre 2016.

<sup>5</sup> *Id.*

<sup>6</sup> *Id.*

2016-021-001

PAGE : 11

Anciens lots	Lots rénovés	Rôle d'évaluation foncière (2013 à 2016)
[...]	[...]	8 000 \$
[...]	[...]	8 000 \$
[...]	[...]	8 000 \$
[...]	[...]	8 000 \$
[...]	[...]	8 000 \$
[...]	[...]	40 000 \$
[...]	[...]	40 100 \$
[...]	[...]	20 100 \$
[...]	[...]	40 000 \$
[...]	[...]	40 100 \$
[...]	[...]	40 100 \$
[...]	[...]	40 100 \$

46. Quant aux lots situés sur le bord de la rivière Gatineau pour le même projet, ils étaient évalués entre 82<sup>7</sup> 700 \$ à 257 600 \$ toujours selon les fiches du rôle d'évaluation foncière de la municipalité de Lac-Sainte-Marie pour les exercices financiers 2013, 2014, 2015 et 2016, **pièce D-12**, en liasse, à savoir :

Anciens lots	Lots rénovés	Rôle d'évaluation foncière (2013 à 2016)
[...]	[...]	200 700 \$
[...]	[...]	257 600 \$
[...]	[...]	172 300 \$
[...]	[...]	174 200 \$
[...]	[...]	171 900 \$
[...]	[...]	171 000 \$
[...]	[...]	171 200 \$
[...]	[...]	160 700 \$
[...]	[...]	171 200 \$
[...]	[...]	169 000 \$
[...]	[...]	169 800 \$
[...]	[...]	169 000 \$
[...]	[...]	163 900 \$
[...]	[...]	161 500 \$
[...]	[...]	82 700 \$
[...]	[...]	85 800 \$

<sup>7</sup> *Id.*

2016-021-001

PAGE : 12

47. Selon la copie de l'index des immeubles publiée sur le Registre foncier pour le lot [...] du rang [...] du Canton de Hincks de la circonscription foncière de Gatineau (avant l'acceptation par la municipalité du Lac Sainte-Marie de la subdivision du lot [...] en lots [...] à [...]), **pièce D-13**, les premières personnes ont investi leur tranche de 100 000 \$ selon la séquence suivante :
- a) Le 30 octobre 2009 Raymond Catherasoo a investi 100 000 \$;
  - b) Le 30 octobre 2009 Raymond Catherasoo a investi un deuxième 100 000 \$;
  - c) Le 30 octobre 2009 Daniel Séguin et Chantal Fournier ont investi 100 000 \$;
  - d) Le 2 novembre 2009 Intersect Translations inc. a investi 100 000 \$;
48. Selon l'ordre de publication des hypothèques sur le site du Registre foncier, l'investisseur Intersect Translations inc. (François Godbout) était la quatrième personne à investir dans le projet Grand Resort, **pièce D-13**;
49. En fonction de l'entente signée, l'investisseur Intersect Translations inc. (François Godbout) aurait dû être remboursé lors de la vente du quatrième terrain du projet Grand Resort;
50. Tel qu'il appert d'une copie des index aux immeubles et des actes de vente associés, **pièce D-14**, *en liasse*, les lots suivants ont été vendus par 4144589 Canada inc. avant que le constat d'infractions soit signifié :
- a) Le 27 octobre 2010, les lots [...] et [...] ont été vendus à André Paquette et Annie Lauzon pour 451 500,00 \$;
  - b) Le 5 novembre 2010, le lot [...] a été vendu à Andrei Vakar pour 169 312,50 \$;
  - c) Le 7 août 2012, le lot [...] a été vendu à 8182949 Canada inc. pour la somme de 250 000,00 \$;
  - d) Le 29 juin 2012, le lot [...] a été vendu à Kenneth Carl Dekker pour 287 437,50 \$;
51. Au moment de signifier le constat d'infraction, le quatrième investisseur du projet Grand Resort, Intesect Translations inc. (François Godbout), n'avait toujours pas été remboursé pour son investissement et, ce, malgré qu'il y avait eu cinq (5) ventes de terrain, contrairement à l'entente signée;
52. Bien que le projet Grand Resort semble réel, aucun des projets de Lesage n'est encore réalisé selon les documents obtenus auprès de la municipalité du Lac Sainte-Marie et les investisseurs du projet Grand Resort concernés par les chefs d'infraction entrepris n'ont toujours pas récupéré leur investissement;

**b) Les procédures pénales visées par la présente demande**

2016-021-001

PAGE : 13

53. Suite à une enquête menée, l'Autorité a émis un constat d'infraction le 23 avril 2015 à l'encontre notamment des intimés Lesage et 4144589 Canada inc., lequel constat comporte un total de quarante-huit (48) chefs d'infraction, **pièce D-1**;
54. Globalement, les infractions reprochées à Lesage (30 chefs) concernant les projets immobiliers Mountain View et Grand Resort visent :
- a) l'exercice de l'activité de courtier en valeurs sans être inscrit;
  - b) le placement d'une forme d'investissement sans prospectus; et
  - c) la communication d'informations fausses ou trompeuses à propos d'une opération sur des titres.
55. Concernant spécifiquement le projet Grand Resort, 4144589 Canada inc. fait face à cinq (5) chefs d'infraction pour avoir procédé au placement d'une forme d'investissement sans prospectus (les chefs numéros 39, 41, 43, 47 et 48);
56. Concernant spécifiquement le projet Grand Resort, Lesage fait face à sept (7) chefs d'infraction dont :
- a) deux (2) chefs pour avoir exercé l'activité de courtier en valeurs sans être inscrit (les chefs numéros 37 et 44); et
  - b) cinq (5) chefs pour avoir procédé au placement d'une forme d'investissement sans prospectus (les chefs numéros 38, 40, 42, 45 et 46); et
57. Les infractions dont il est question dans le projet Grand Resort impliquent 5 investisseurs pour un total de 500 000 \$ d'investissement;
58. Finalement, un procès d'une durée de 10 jours est cédulé devant la Cour du Québec du district de Gatineau, du 20 au 24 février 2017 ainsi que les 10, 11, 12, 13 et 18 avril 2017 pour les infractions des projets Grand Resort et Mountain View;

**c) Le courtage visé par la présente demande**

59. Lesage a cherché des investisseurs afin de recueillir de l'argent pour développer le projet immobilier Grand Resort, à savoir le lotissement auprès de la municipalité du Lac Sainte-Marie, la construction de routes, l'installation des services d'utilité publique, etc.;
60. Lesage a participé à plusieurs rencontres avec des investisseurs potentiels, seuls ou en groupes, pour leur expliquer son projet de développement immobilier afin que ces personnes investissent dans son projet;
61. Lesage a amené les investisseurs potentiels faire des tours en ponton pour leur montrer le terrain du projet Grand Resort situé sur le bord de l'eau;
62. Lesage a amené les investisseurs potentiels sur le terrain du projet Grand Resort pour

2016-021-001

PAGE : 14

leur faire visiter à pied dans l'optique de les convaincre d'investir;

**d) Exemples de placements visés par la LVM**

***i. Placement concernant Lorne Elias et Beth Jenkins***

63. Les investisseurs Lorne Elias et Beth Jenkins, âgés de plus de 80 ans, ont signé un contrat pour un prêt de 100 000\$ en faveur de 4144589 Canada inc., en date du 20 octobre 2009, tel qu'il appert d'une copie du contrat de prêt, **pièce D-15**;
64. Les investisseurs Lorne Elias et Beth Jenkins ont fait un chèque de 100 000\$ en date du 20 octobre 2009 à l'attention de l'avocate Joëlle Darveau « *in trust* » pour honorer leur prêt à 4144589 Canada inc. concernant leur investissement dans le projet Grand Resort et, ce, à partir des fonds reçus de leur vente de maison;
65. Quelques mois plus tard, ils sont allés chez le notaire avec leur fils, Steves Elias, pour signer le contrat d'hypothèque en date du 9 novembre 2011 sur le lot [...] du rang [...] du Cadastre de Hincks de la circonscription foncière de Gatineau, détenu par 4144589 Canada inc., en garantie d'une reconnaissance de dette par 4144589 Canada inc. à Lorne Élias et Beth Jenkins, tel qu'il appert d'une copie de l'acte d'hypothèque, **pièce D-16**;
66. Les investisseurs Lorne Elias et Beth Jenkins n'ont jamais eu aucune implication dans le projet Grand Resort autre que leur apport en argent;
67. Les investisseurs Lorne Elias et Beth Jenkins n'ont jamais récupéré leur investissement;

***ii. Placement concernant Intersect Translation inc.***

68. François Godbout est le seul et unique actionnaire et administrateur de la compagnie Intersect Translation inc. qui a investi dans le projet Grand Resort;
69. François Godbout a signé un contrat daté du 29 septembre 2009 pour un prêt de 100 000\$ d'Intersect Translations inc. à 4144589 Canada inc. à être inscrit sur un lot numéroté de [...] à [...] sur les lots [...], [...], [...] du rang [...] du Canton de Hincks, **pièce D-17**;
70. François Godbout a encaissé une police d'assurance pour la transformer à terme et a ré-hypothéqué sa résidence afin d'investir dans le projet Grand Resort;
71. François Godbout a signé une traite bancaire de la Banque TD datée du 29 septembre 2009, au montant de 100 000\$, à l'attention de Joëlle Darveau « *in trust* », tel qu'il appert d'une copie de la traite bancaire et du reçu de la Banque TD, **pièce D-18, en liasse**;
72. En date du 28 octobre 2009, François Godbout est allé chez le notaire pour signer le contrat octroyant une hypothèque à Intersect Translations inc. sur la parcelle [...] du lot [...] du rang [...] du Canton de Hincks de la circonscription foncière de Gatineau, détenue par 4144589 Canada inc., en garantie d'une reconnaissance de dette par 4144589 Canada inc. à Intersect Translation inc., tel qu'il appert d'une copie de l'acte d'hypothèque, **pièce D-19**;

2016-021-001

PAGE : 15

73. François Godbout et sa compagnie Intersect Translations inc. n'ont eu aucune implication dans le projet Grand Resort autre que leur apport en argent;
74. François Godbout et sa compagnie Intersect Translations inc. n'ont jamais récupéré leur investissement;

**e) Les faits récents découverts**

75. Le 6 septembre 2016, l'avocat des intimés Lesage et 4144589 Canada inc. a indiqué avoir enregistré une hypothèque sur un des lots faisant partie du projet Grand Resort;
76. Le 14 septembre 2016, l'enquêteur a fait sortir une copie à jour des index aux immeubles du registre foncier pour chacun des lots [...] à [...] du projet Grand Resort, **pièce D-20 en liasse** (anciens lots et lots rénovés);
77. L'enquêteur a identifié un acte d'hypothèque daté du 15 juillet 2016 et enregistré par Alexandre Bergevin, Avocat (2013) inc. sur le lot rénové numéro [...] (ancien lot [...]) du projet Grand Resort, **pièce D-21**;
78. L'enquêteur a noté que Louise Angers « *in trust* » est intervenu à cet acte d'hypothèque à titre de propriétaire du lot rénové numéro [...] et que Lesage y est intervenu à titre de débiteur, ce dernier s'étant obligé à payer à la firme de Me Bergevin une somme maximale de 100 000 \$ pour les frais inhérents déjà encourus et à venir jusqu'à la finalisation de son dossier, montant garanti par l'hypothèque;
79. Par la même occasion, l'enquêteur a constaté que, le 20 octobre 2015, la société 4144589 Canada Inc., dûment représentée par son président Lesage en vertu d'une résolution du conseil d'administration datée du 23 octobre 2014, vendait à Louise Angers « *in trust* » seize (16) lots visés par le projet Grand Resort, soit tous les lots situés sur le bord de l'eau qui n'étaient pas à ce moment hypothéqués ou vendus, **pièce D-22**, dont plus particulièrement les lots suivants :
- le lot rénové [...] (anciens lots [...] et [...]);
  - le lot rénové [...] (ancien lot [...]);
  - le lot rénové [...] (ancien lot [...]);
  - le lot rénové [...] (ancien lot [...]);
  - le lot rénové [...] (ancien lot [...]);
  - le lot rénové [...] (ancien lot [...]);
  - le lot rénové [...] (ancien lot [...]);
  - le lot rénové [...] (ancien lot [...]);
  - le lot rénové [...] (ancien lot [...]);
  - le lot rénové [...] (ancien lot [...]);
  - le lot rénové [...] (ancien lot [...]);
  - le lot rénové [...] (ancien lot [...]);
  - le lot rénové [...] (ancien lot [...]);
  - le lot rénové [...] (ancien lot [...]);
  - le lot rénové [...] (ancien lot [...]); et
  - le lot rénové [...] (ancien lot [...]);



2016-021-001

PAGE : 16

80. L'enquêteur a identifié ces lots vendus à Louise Angers « *in trust* » sur le plan du projet Grand Resort, **pièce D-23**;
81. Suivant les points 3 et 4 la section intitulée « Mentions exigées en vertu de l'article 9 de la *Loi concernant les droits sur les mutations immobilières* » de cet acte notarié, la vente de ces lots est faite pour un prix de 200 000 \$, alors que le montant constituant la base d'imposition du droit de mutation est de 1 655 800 \$;
82. L'enquêteur a également constaté que 4144589 Canada Inc., dûment représentée par son président André Lesage en vertu de la même résolution du conseil d'administration datée du 23 octobre 2014, avait procédé à une correction le 14 juillet 2016 en lien avec l'acte notarié 21 922 355 afin d'ajouter d'autres lots à la vente du 20 octobre 2015 par 4144589 Canada inc. à Louise Angers « *in trust* », **pièce D-24**;
83. Selon cet acte de correction notarié, impliquant les mêmes parties, certains lots avaient été omis et auraient dû être inclus dans ladite vente;
84. Ainsi, sept (7) nouveaux lots, toujours en lien avec le projet Grand Resort, ont été ajoutés à la transaction initiale, à savoir :
- le lot rénové [...] (ancien lot [...])
  - le lot rénové [...] (ancien lot [...])
  - le lot rénové [...] (ancien lot [...])
  - le lot rénové [...] (ancien lot [...])
  - le lot rénové [...] (ancien lot [...])
  - le lot rénové [...] (ancien lot [...])
  - le lot rénové [...] (ancien lot [...])
85. L'enquêteur a également identifié ces lots vendus à Louise Angers « *in trust* » sur le plan du projet Grand Resort, **pièce D-23**;
86. Il appert de l'acte de correction que cette correction n'entraîne aucun déboursé additionnel pour l'acquéreur, tel qu'il appert du point 3 de la section intitulée « Mentions exigées en vertu de l'article 9 de la *Loi concernant les droits sur les mutations immobilières* » de l'acte notarié, **pièce D-24**, à la page 6;
87. Quant au point 4 de cette même section, il est établi que le montant constituant la base d'imposition du droit de mutation pour l'ensemble de ces lots est de 212 400 \$, **pièce D-24**, à la page 6 soit :
- |                     |
|---------------------|
| 43 500,00 \$        |
| 400,00 \$           |
| 82 700,00 \$        |
| <u>85 800,00 \$</u> |
| 212 400,00 \$       |

f) **L'urgence d'intervenir**

2016-021-001

PAGE : 17

88. L'Autorité a des raisons de croire que Louise Angers agit comme prête-nom pour André Lesage et sa compagnie 4144589 Canada inc. pour les motifs qui suivent;
89. Les 23 lots ont été vendus à Louise Angers « *in trust* » pour la somme totale de 200 000 \$, tel que décrit dans l'acte de vente, **pièce D-22**, à la page 6;
90. Or, il est indiqué dans l'acte de vente, **pièce D-22**, à la page 8, que le montant constituant la base d'imposition du droit de mutation pour les seize (16) premiers lots est de 1 655 800,00 \$;
91. Il est par ailleurs indiqué dans l'acte de correction (indiquant que les sept (7) autres lots auraient dû être inclus dans la vente du 20 octobre 2015), **pièce D-24**, à la page 6, que le montant constituant la base d'imposition du droit de mutation pour ces 7 lots est de 212 400 \$;
92. Il appert donc que 4144589 Canada aurait vendu les 23 lots pour le prix total de 200 000 \$ alors que l'évaluation municipale (la base d'imposition du droit de mutation) est de 1 868 200,00 \$ soit :

1 655 800,00 \$
<u>212 400,00 \$</u>
1 868 200,00 \$

93. De plus, selon la clause interprétative de l'acte de vente, **pièce D-22**, à la page 6, il est indiqué que « *Le mot « acquéreur » peut aussi signifier une ou plusieurs personnes morales ou physiques, et si plusieurs personnes sont désignées comme « acquéreur » dans la présente vente, chacune d'elles est conjointement et solidairement responsable des obligations qui y sont stipulées* »;
94. Par ailleurs, Louise Angers a acquis « *in trust* » non seulement des terrains, mais également la voie publique qui traverse le projet Grand Resort, soit l'ancien lot [...] (ou les lots rénovés numéros [...], [...], [...] et [...]), tel qu'il appert du plan, **pièce D-23**, et de l'utilisation prédominante indiquée dans les fiches du rôle d'évaluation foncière, **pièce D-12**;
95. Finalement, Louise Angers a accordé à Alexandre Bervegin, Avocat (2013) inc. (firme/créancier) une hypothèque sur un des lots dont elle serait « propriétaire », soit le lot [...] du Cadastre du Québec, pour garantir le paiement des honoraires professionnels à la firme/créancier qui pourront devenir dus par André Lesage au fur et à mesure, **pièce D-21**, page 2;
96. Malgré la vente des terrains à Louise Angers « *in trust* », ni 4144589 Canada inc., ni Lesage n'ont remboursé à Intersect Translation inc. (François Godbout), Lorne Elias et Beth Jenkins et Charles Cheatley leurs investissements de 100 000 \$ dans le projet Grand Resort, contrairement à ce qui était prévu;
97. Six mois après la signification du constat pénal d'infractions, **pièce D-1**, tous les terrains du projet Grand Resort qui n'étaient pas déjà vendus ou qui ne faisaient pas l'objet d'une

2016-021-001

PAGE : 18

hypothèque en faveur des investisseurs ou de tiers ont été sortis du patrimoine de 4144589 Canada inc., grâce à la signature de Lesage sur lesdits actes de vente et correction;

98. En date de ce jour, il reste seulement quatre (4) terrains à l'intérieur des terres et trois (3) petits bouts de voie publique au nom de 4144589 Canada inc., tel qu'il appert de la copie à jour de l'index aux immeubles, **pièce D-20**, dont leur valeur est très limitée, tel qu'il appert d'une copie des fiches du rôle d'évaluation foncière, **pièce D-12** :

Anciens lots	Lots rénovés	Rôle d'évaluation foncière (2013 à 2016)
[...]	[...]	40 000 \$
[...]	[...]	40 200 \$
[...]	[...]	40 000 \$
[...]	[...]	20 000 \$
[...]	[...]	100 \$
[...]	[...]	100 \$
[...]	[...]	100 \$

99. En vertu du bilan de 4144589 Canada inc. au 31 janvier 2014, les lots du projet Grand Resort détenus alors par 4144589 Canada inc. avaient une valeur de 1 721 389 \$ à l'actif sur un total de 2 134 682 \$ d'actifs (total qui inclut un prêt à une compagnie liée à 4144589 Canada inc. au montant de 208 045 \$), tel qu'il appert d'une copie du bilan de 4144589 Canada inc., **pièce D-25**;
100. Compte tenu du transfert des 23 lots par 4144589 Canada inc. à Louise Angers « *in trust* », il ne restera plus d'actifs de valeur dans le patrimoine de 4144589 Canada inc. pour rembourser le montant total de 1 300 000 \$ financé par les investisseurs;
101. À moins de bloquer les lots ainsi transférés, les investisseurs du projet Grand Resort conserveront uniquement leur hypothèque de 100 000 \$ sur des lots dans les terres dont la valeur est bien en deçà du montant de leur investissement (de 8 000 \$ à 40 100 \$) tel qu'indiqué au paragraphe 45 de la présente demande;

#### **V. LES DEMANDES D'ORDONNANCES DE blocage**

102. Vu l'importance des faits reprochés à 4144589 Canada inc. et à Lesage, l'Autorité considère que la protection du public exige une intervention immédiate de sa part;
103. Il est impérieux pour la protection du public que le Tribunal prononce sa décision sans audition préalable, conformément à l'article 115.9 de la LAMF;
104. Sans une décision immédiate du Tribunal, il est à craindre que les terrains détenus initialement par 4144589 Canada inc. et maintenant par Louise Angers « *in trust* » soient vendus, transférés ou dilapidés, surtout dans le contexte où Lesage et 4144589 Canada

2016-021-001

PAGE : 19

inc. ont vendu les terrains en dépit de la signification du constat d'infraction émis en avril 2015;

105. Si le Tribunal ne bloquait pas les terrains détenus initialement par 4144589 Canada inc. et maintenant par Louise Angers « *in trust* », cela rendrait illusoire tout recours que les investisseurs ou que l'Autorité pourraient tenter contre ces derniers; »

## L'AUDIENCE

[5] Une audience *ex parte* a eu lieu au siège du Tribunal le 20 septembre 2016, afin que l'Autorité puisse présenter sa demande au Tribunal. La procureure de cet organisme a fait entendre le témoignage d'un enquêteur à l'emploi de celui-ci qui est actuellement assigné au présent dossier. Dans son témoignage, l'enquêteur a relaté les faits allégués à la demande de l'Autorité et a déposé l'ensemble des pièces au soutien de celle-ci.

[6] Ainsi, appert-il que deux des intimés en l'instance, à savoir la société 4144589 Canada Inc. et André Lesage, ont posé un certain nombre de gestes qui ont amené l'Autorité à introduire des constats d'infraction à leur encontre devant la Chambre criminelle et pénale de la Cour du Québec. Il s'agit d'infractions aux dispositions de la *Loi sur les valeurs mobilières*<sup>8</sup>. Ces gestes sont longuement décrits dans la demande que sa cliente a adressée au Tribunal.

[7] La procureure de l'Autorité a ensuite plaidé que le Tribunal devrait accueillir la demande de sa cliente, pour plusieurs motifs. Elle s'est surtout attardée à soumettre quels étaient les motifs impérieux justifiant que la demande *ex parte* de l'Autorité soit accueillie et que soient prononcés les blocages qu'elle estime requis. Elle a surtout effectué une recension des événements survenus postérieurement au dépôt par l'Autorité de divers constats d'infraction en avril 2014, indiquant au passage que certains d'entre eux portaient sur des projets qui ne font pas l'objet du présent dossier.

[8] Ces événements tournent autour de la vente par la société 4144589 Canada Inc., dont André Lesage est le seul dirigeant et actionnaire, de terrains du Projet Grand Resort, à Louise Angers qui, comme les deux premiers, est intimée au présent dossier. Il appert que ce transfert a porté sur des lots ayant une certaine valeur. Or, soumet-elle, ces terrains représentent le patrimoine de ladite société et pourraient permettre, selon cette procureure, aux investisseurs ou à l'Autorité d'intenter des recours, en restitution dans le cas de cette dernière.

[9] Il appert en effet que 16 lots appartenant encore à la société 4144589 Canada Inc., qui n'avaient pas été hypothéqués par quiconque, ont été vendus. Cela est survenu après que l'Autorité eût introduit des constats d'infraction à l'encontre de cette société et d'André Lesage; ces lots ont été transférés à Louise Angers, "*in trust*", pour un montant

---

<sup>8</sup> Précitée, note 2.

2016-021-001

PAGE : 20

de 200 000 \$. Or, selon l'évaluation municipale, ces terrains ont une valeur totale de 1 655 800 \$. Et les états financiers de cette compagnie identifiaient qu'en 2014, les inventaires dans les actifs de la compagnie s'élevaient à 1 721 389 \$. « *Pourquoi vendre ces actifs pour si peu ?* », s'est-elle interrogée.

[10] La procureure ajoute qu'en outre, en juillet 2016, par une correction constatée par acte notarié, sept lots supplémentaires ont été transférés à Louise Angers "*in trust*" parce que, semble-t-il, on avait « *oublié* » de les inclure dans la vente originale, le tout sans aucun déboursé additionnel. L'évaluation municipale de ces derniers en fixait la valeur à 212 400 \$. Louise Angers s'est donc procuré ces 23 lots pour un montant de 200 000 \$, alors qu'ils sont évalués à un montant de 1 868 200 \$.

[11] Et les terrains qui n'ont pas été vendus par la société intimée et qui restent dans ses actifs vaudraient actuellement environ 40 000 \$. Par conséquent, continue-t-elle, si les investisseurs désiraient exercer des recours, il ne resterait plus grand-chose à prendre. Quand l'Autorité a engagé des recours pénaux contre les intimés devant la Cour du Québec, elle n'estimait pas qu'il fût nécessaire d'exercer des procédures pour protéger le patrimoine de la société. Pourtant conscient de ces constats d'infraction, André Lesage a malgré tout opéré un transfert de terrains à Louise Angers.

[12] La procureure de l'Autorité a ensuite soumis qu'elle croit que cette dernière pourrait être un prête-nom d'André Lesage puisque l'acte de vente de ces terrains<sup>9</sup> contient une clause d'interprétation selon laquelle l'acquéreur peut aussi désigner une ou plusieurs personnes morales ou physiques<sup>10</sup>. Mais, reconnaît-elle, l'Autorité ignore en fait en faveur de qui cela peut être réalisé. C'est que cet organisme n'a appris ces développements que depuis très peu de temps et qu'elle a réagi en introduisant la demande qui fait l'objet de la présente décision.

[13] N'oublions pas, indique-t-elle, que parmi les lots dont Louise Angers a fait l'acquisition, se trouve la route principale reliant tous les lots du Projet Grand Resort, alors qu'elle n'est pas propriétaire de la totalité des lots. Entend-elle alors continuer le développement du projet elle-même ? Cela donnerait peut-être un sens à ce qu'elle veut faire. Mais, seule une enquête plus approfondie de l'Autorité pourrait permettre d'éclairer cela. D'où la nécessité de prononcer l'ordonnance demandée pour protéger ce patrimoine.

[14] Si le Tribunal accède à cette requête, l'Autorité pourra continuer son enquête, poursuivre les recours pénaux, pendant que le patrimoine de la société 4144589 Canada Inc. serait protégé. La procureure a attiré l'attention sur le fait qu'André Lesage avait par contrat passé également avec Louise Angers, consenti une hypothèque à l'avocat qui le représente devant la cour<sup>11</sup>, dans le cadre des poursuites pénales le

<sup>9</sup> Pièce D-22.

<sup>10</sup> *Id.*, 6.

<sup>11</sup> Pièce D-21.

2016-021-001

PAGE : 21

visant. Pourquoi, s'étonne-t-elle, est-ce en fait Louise Angers qui se trouve à accorder une hypothèque à cet avocat sur un bien dont elle serait soi-disant la propriétaire.

[15] En d'autres mots, comme propriétaire d'un lot, elle accorde une hypothèque pour assurer le paiement d'une dette de quelqu'un d'autre envers son avocat. Elle rappelle que le lot ainsi hypothéqué est estimé valoir 171 900 \$ et que l'hypothèque consentie à cet avocat s'élève à 100 000 \$. Dans le cadre de l'audience, on rappelle que les 13 investisseurs qui ont acquis auprès de la société 4144589 Canada Inc. des titres constatant un emprunt d'argent, une forme d'investissement prévue à l'article 1 (2°) de la *Loi sur les valeurs mobilières*, pour un montant de 1 300 000 \$, ont tous enregistré, en 2013, à l'Index des immeubles de la circonscription foncière de Gatineau un préavis d'exercice en prévision d'une vente sous contrôle judiciaire.

[16] Cela, ajoute-t-elle, indique qu'ils désireraient conserver leurs droits à exercer sur ces biens, garanties de leurs créances. Or, non seulement un grand nombre des lots leur permettant d'exercer leurs droits ont été vendus, mais également, la procureure de l'Autorité a exprimé l'inquiétude que si ces lots viennent à être vendus par Louise Angers à de nouveaux propriétaires, il deviendrait beaucoup plus difficile aux investisseurs ou à l'Autorité d'exercer leurs recours dans le cadre de ce dossier.

[17] C'est pourquoi elle invite fortement le Tribunal à garder les choses en l'état, en prononçant le blocage demandé, jusqu'à ce que les choses qui ont provoqué cette demande puissent être démêlées par une enquête approfondie, enquête que l'Autorité n'a pu encore mener, ayant été prise au dépourvu par ces ventes de lots dont elle vient tout juste d'apprendre l'existence.

[18] Elle a enfin plaidé que le Tribunal avait la compétence requise pour exercer ses pouvoirs, en présence d'un titre constatant un emprunt d'argent, ou, minimalement, d'un contrat d'investissement, traitant de ce dernier instrument, jurisprudence à l'appui. Pour toutes ces raisons, la procureure de l'Autorité a demandé au Tribunal d'accueillir la demande *ex parte* de sa cliente et de prononcer les ordonnances de blocage requises pour préserver le patrimoine décrit dans cette demande.

## L'ANALYSE

[19] L'article 249 de la *Loi sur les valeurs mobilières*<sup>12</sup> prévoit que l'Autorité peut demander au Tribunal d'ordonner à une personne qui fait ou ferait l'objet d'une enquête de ne pas se départir de fonds, titres ou autres biens qu'elle a en sa possession<sup>13</sup>. De même, le Tribunal peut rendre une ordonnance à l'encontre d'une personne qui fait ou ferait l'objet d'une enquête afin qu'elle ne puisse pas retirer de fonds, titres ou autres

---

<sup>12</sup> Précitée, note 2.

<sup>13</sup> *Id.*, art. 249 (1°).



2016-021-001

PAGE : 22

biens des mains d'une autre personne qui les a en dépôt ou qui en a la garde ou le contrôle pour elle<sup>14</sup>.

[20] Enfin, en vertu du troisième paragraphe de ce même article, le Tribunal peut ordonner à toute personne de ne pas se départir des fonds, titres ou autres biens dont elle a le dépôt ou qui en a la garde ou le contrôle<sup>15</sup>. Dans le présent dossier, il appert d'abord qu'il y a bel et bien enquête, et ce, depuis un certain temps. En fait, l'Autorité a depuis le mois d'avril 2015 introduit des constats d'infraction à l'encontre de la société 4144589 Canada Inc. et d'André Lesage, intimés en l'instance, le tout devant la Chambre criminelle et pénale de la Cour du Québec, dans le district de Gatineau.

[21] Il y est allégué que ces intimés auraient tous les deux participé au placement de titres constatant un emprunt d'argent émis par la société intimée. Ces placements auraient eu lieu en l'absence d'un prospectus visé par l'Autorité et sans que les personnes qui les ont faits ne soient inscrites auprès de l'Autorité comme courtier ou comme représentant pour le compte d'un tel courtier. Selon la preuve entendue au cours de l'Audience *ex parte* du 20 septembre 2016, André Lesage aurait, à titre de seul dirigeant de la société de la société 4144589 Canada Inc., acheté des lots dans le cadre du Projet Grand Resort.

[22] Puis il aurait rencontré des investisseurs potentiels à qui il aurait fait des représentations quant à ce projet, les invitant à y investir, en prêtant un montant de 100 000 \$ à sa société. Dix personnes se seraient exécutées et auraient investi un montant total de 1 300 000 \$, par tranche de 100 000 \$. Il leur aurait été représenté par André Lesage que :

- a) leur prêt serait garanti par une hypothèque sur un lot situé au bord de l'eau, en vertu du plan original, remis par un des investisseurs;
- b) le prêt serait sans risque;
- c) les hypothèques seraient octroyées selon le rang de leur investissement;
- d) les investisseurs récupéreraient leur investissement de 100 000 \$ dès qu'un lot serait vendu; et
- e) l'argent des investisseurs serait utilisé pour développer le Projet Grand Resort et, plus particulièrement, pour le lotissement du terrain, la construction des routes, l'installation des infrastructures d'Hydro-Québec et des aménagements de base pour permettre la vente de lots;

---

<sup>14</sup> *Id.*, art. 249 (2°).

<sup>15</sup> *Id.*, art. 249 (3°).

2016-021-001

PAGE : 23

[23] Le contrat de prêt que les intéressés auraient été invités à signer ne précisait pas le taux d'intérêt applicable mais indiquait quels seraient les remboursements et les profits réalisés, en fonction du temps pris pour vendre les lots du Projet Grand Resort. Chacun des investisseurs aurait signé un contrat de prêt pour un montant de 100 000 \$, dont une clause assurait qu'ils seraient remboursés sur la base du premier arrivé, premier servi, signifiant par exemple que le premier investisseur serait remboursé après la première vente d'un lot, et ainsi de suite.

[24] Il se serait par contre avéré que les hypothèques consenties aux investisseurs, en garantie de leurs prêts, auraient été enregistrées sur des lots ayant une valeur moindre que celle des lots sur le bord de l'eau, contrairement à ce qui leur aurait été représenté par André Lesage au moment de la sollicitation pour le placement des titres auprès d'eux. En fait, ces lots, ainsi hypothéqués, vaudraient moins cher que la valeur des investissements de 100 000 \$ ou plus de ces investisseurs. En effet, certains investisseurs auraient investi plus d'une fois.

[25] Rappelons enfin que 13 investissements auraient été faits pour un montant total de 1 300 000 \$ pour l'achat de prêts émis par la société 4144589 Canada Inc. dont André Lesage serait l'unique dirigeant et actionnaire, achat pour lequel ce dernier aurait agi à titre d'intermédiaire. Il appert qu'aucun de ces investisseurs n'aurait été remboursé du capital investi et aurait encore moins touché les revenus qui leur auraient été promis. Il appert également que le fruit de ces prêts, qui auraient dû servir à effectuer des travaux d'infrastructure sur les lots du Projet Grand Resort n'auraient que très partiellement servi à ces fins par le promoteur du projet.

[26] Ces d'événements, dont le Tribunal vient d'esquisser le canevas, ont amené l'Autorité à déclencher une enquête, puis, à introduire des constats d'infraction à l'encontre de la société 4144589 Canada Inc. et d'André Lesage auprès de la Chambre pénale et criminelle de la Cour du Québec, district de Gatineau, le 23 avril 2015. Notons ici que ces constats portent sur les faits décrits plus haut dans le cadre du Projet Grand Resort, mais aussi sur un autre projet dont nous ne traitons pas ici.

[27] Mais quant au Projet Grand Resort, les chefs d'accusation portent sur l'exercice d'activités de courtier sans être inscrit à ce titre auprès de l'Autorité<sup>16</sup> et pour le placement d'une forme d'investissement prévue à la *Loi sur les valeurs mobilières* en l'absence d'un prospectus visé par l'Autorité<sup>17</sup>. Des journées de procès ont été fixées en février et avril 2017 dans ce dossier pénal. Le Tribunal en retient que selon la jurisprudence à cet égard, il y a enquête et que les allégations existant à l'égard de la société 4144589 Canada Inc. et d'André Lesage, intimés en l'instance, seront analysées par une cour judiciaire, en fonction de la preuve qui sera présentée.

<sup>16</sup> *Loi sur les valeurs mobilières*, précitée, note 2, art. 148.

<sup>17</sup> *Id.*, art. 11.



2016-021-001

PAGE : 24

[28] Mais le Tribunal en retient qu'il y a une enquête active, ce qui justifie l'introduction de la demande de blocage de l'Autorité puisque la loi prévoit qu'elle peut le faire dans le cadre d'une enquête<sup>18</sup>. Mais il appert maintenant que l'Autorité n'a pas cru bon, au moment où elle introduisait ces constats d'infraction, de demander le prononcé de mesures de sauvegarde des biens appartenant à la société intimée, ne les estimant pas nécessaires. Ce n'est que tout récemment, soit en septembre 2016, qu'elle a appris que la société intimée avait vendu certains des lots immobiliers qu'elle possédait et dont on s'attendait à ce qu'ils servent de garanties pour les montants qu'elle devait aux investisseurs qui se sont procuré les formes d'investissement qu'elle avait vendues. Les circonstances de ces ventes ont grandement inquiété l'Autorité et l'a amenée à introduire la demande qui fait l'objet de la présente décision.

[29] Ces circonstances ont été décrites avec soin dans la demande de cet organisme et l'enquêteur qui est à son emploi a témoigné sur ces circonstances et a déposé à l'appui de ses dires une abondante documentation que la présente instance a pu étudier à loisir. D'emblée, le Tribunal estime que les emprunts effectués dans le cadre des opérations reprochées aux intimés sont des titres constatant un emprunt, une forme d'investissement prévue à l'article 1 (2°) de la *Loi sur les valeurs mobilières*. Dans le cadre de son témoignage, l'enquêteur de l'Autorité a déposé en preuve des exemplaires du contrat de prêt proposé aux intéressés, qu'ils ont ensuite signés comme investisseurs<sup>19</sup>.

[30] Ces documents sont ainsi rédigés pour représenter un contrat de prêt fait par les investisseurs à la société 4144589 Canada Inc. Les exemplaires paraphés par les investisseurs portent également la signature d'André Lesage qui signe au nom de cette société. On y reconnaît la notion d'emprunt et s'il n'y pas de taux d'intérêt spécifié, une compensation expresse est prévue; elle est calculée en fonction du temps mis pour vendre les lots du Projet Grand Resort. Le Tribunal estime être bel et bien en présence d'un titre constatant un emprunt d'argent, une forme d'investissement prévue à la loi. Il a, par conséquent compétence pour entendre la demande de blocage de l'Autorité.

[31] Après avoir pris connaissance de la demande de l'Autorité, entendu le témoignage de l'enquêteur de cet organisme et écouté les arguments de la procureure au dossier, la présente instance en vient à identifier un nombre important d'éléments au dossier qui sont susceptibles d'influencer sa décision, surtout en ce que ces éléments provoquent de sérieuses inquiétudes dans l'esprit du vice-président, soussigné, ces inquiétudes pouvant devenir autant de motifs impérieux pour accueillir la demande *ex parte* et de prononcer le blocage requis. Ces éléments sont les suivants :

---

<sup>18</sup> *Id.*, art. 249

<sup>19</sup> Pièces D-11, D-15 et D-17.

2016-021-001

PAGE : 25

1. Les parties intimées sont assujetties à une enquête de l'Autorité qui a, à la date de la présente décision, déposé des constats d'infraction à leur encontre en cour pénale;
2. À la suite du dépôt de ces constats contre ces intimés, dont ces derniers étaient donc dûment informés, ils ont tout de même vendu à Louise Angers "in trust" 16 lots de grande valeur du Projet Grand Resort, pour un montant de 200 000 \$, alors que l'évaluation de leur valeur par la municipalité de ces lots totalisait 1 655 800 \$;
3. 7 nouveaux lots ont été ajoutés aux 16 premiers déjà vendus à Louise Angers, sans aucune considération financière supplémentaire, alors que ces sept lots étaient estimés valoir 212 400 \$ par la municipalité, faisant porter la valeur des lots cédés à cette personne pour un montant de 200 000 \$, à un montant de 1 868 200 \$;
4. De plus, par contrat notarié, auquel participaient Louise Angers "in trust" et André Lesage, on consentait au procureur de ce dernier une hypothèque de 100 000 \$, dans le cadre de la fourniture de services professionnels de cet avocat à ce dernier;
5. Donc, le terrain ainsi hypothéqué, qui a été vendu à Louise Angers, vient en garantie de la dette qu'André Lesage va devoir payer à son avocat;
6. L'Autorité ignore en fait le rôle réel joué dans tout cela par Louise Angers, "in trust" alors que le contrat de vente des lots où elle apparaît comme acquéreur indique de plus que l'acquéreur pourrait aussi être une ou plusieurs personnes physiques ou morales, laissant supposer que cette personne jouerait un rôle de prête-nom.
7. En effectuant cette vente, le dirigeant de la société intimée a privé cette dernière de ce qui constituait l'essentiel de son patrimoine, ne laissant que des miettes par rapport à ce qui serait dû aux investisseurs;
8. Les lots restants encore en possession de la société intimée ne représentent en effet qu'une infime partie de la valeur de la totalité de ce qui est dû aux investisseurs dans le Projet Grand Resort qui, jusqu'ici, n'ont pas revu le capital investi ni reçu le moindre revenu d'investissement;
9. Tout ce patrimoine aurait pourtant pu constituer une garantie pour ce qui est dû aux investisseurs s'ils désirent engager des poursuites civiles à l'encontre de la société intimée ou si l'Autorité entend exercer un recours en restitution, comme la loi l'y autorise;

2016-021-001

PAGE : 26

10. D'ailleurs, ces investisseurs ont tous enregistré à l'Index des immeubles des préavis en prévision d'une vente sous contrôle judiciaire des lots hypothéqués à leur nom, signifiant par là une intention d'agir pour préserver leurs droits;
11. Si Louise Angers en venait entretemps à vendre les lots qu'elle a achetés à d'autres personnes, il deviendrait plus difficile pour les investisseurs de renouer le fil qui les relie aux lots qui forment le patrimoine de la société intimée et d'exercer leurs droits à leur égard;
12. L'Autorité n'a été informée que depuis peu de ces événements récents au dossier et a soumis qu'il est nécessaire de bloquer ces biens, en attendant de pouvoir enquêter plus avant, comprendre quel est le véritable rôle de Louise Angers dans les développements récents, savoir quelles sont ses véritables intentions et assurer, pendant que cette partie nécessaire de son enquête procède, l'intégrité des biens qui pourraient servir de garanties aux créances des investisseurs ou aux recours de l'Autorité; et
13. Elle pourra aussi continuer l'exercice des procédures pénales qu'elle a engagées dans ce dossier devant la cour pénale, tout en sachant que le patrimoine des intéressés est préservé pendant ces procédures.

[32] Il est normal de s'attendre à ce que des investisseurs qui auraient pu être lésés dans le cadre de placements illégaux de compter en toute légalité sur le patrimoine de ceux qui les ont ainsi lésés, pour être remboursés de leurs pertes et même des dommages qu'ils ont subis. La loi est claire à cet égard. Encore faut-il que ce patrimoine reste intact. Or, dans le présent dossier, l'Autorité a été récemment informée de développements survenus depuis qu'elle a intenté des poursuites pénales, développements qui risquent d'écorner les actifs restants de la société la société 4144589 Canada Inc.

[33] Ces événements sont le fait même de ceux qui sont poursuivis par l'Autorité. Cette dernière n'avait pas cru bon jusqu'ici de demander au Tribunal de prononcer des mesures de sauvegarde sur ces biens, mais ce qu'elle a appris tout récemment l'a forcé à agir et à demander à la présente instance de préserver ce qui peut encore l'être. Le Tribunal a été saisi de cette demande et a entendu une preuve prépondérante des faits reprochés; il accueille donc cette preuve.

[34] Le Tribunal a plus haut effectué une recension des éléments que l'Autorité estime être autant de motifs impérieux pour prononcer une décision *ex parte* dans le présent dossier, sans que les parties intimées aient eu l'occasion de se faire entendre. Le Tribunal estime en effet qu'existent les motifs impérieux évoqués plus haut et qu'il est nécessaire d'accueillir la demande de l'Autorité et de prononcer une ordonnance de

2016-021-001

PAGE : 27

blocage à l'encontre de la société 4144589 Canada Inc., d'André Lesage et de Louise Angers, intimés en l'instance.

[35] Il est nécessaire de préserver ce qui représente le patrimoine de la société 4144589 Canada Inc., quelles que soient les mains entre lesquelles il se trouve actuellement, selon l'identification qui a été prouvée de façon prépondérante par l'Autorité, de l'avis du vice-président, soussigné. L'Autorité pourra, à la suite du prononcé de ces blocages, continuer son enquête, comprendre les mobiles des intimés, préserver le patrimoine identifié et continuer les procédures engagées. L'intérêt des investisseurs au présent dossier et celle des épargnants en général ainsi que l'intégrité des marchés justifie la présente décision.

## LA DÉCISION

[36] Le Tribunal a pris connaissance de la demande de l'Autorité du 20 septembre 2016. Au cours de l'audience tenue le même jour, il a entendu le témoignage de l'enquêteur à l'emploi de l'Autorité des marchés financiers et a analysé la documentation déposée en preuve à l'appui de ses dires. Enfin, il a écouté les représentations de la procureure de la demanderesse à l'appui de sa demande.

[37] Le Tribunal est maintenant prêt à prononcer la décision *ex parte* demandée, en vertu des articles 93 et 115.9 de la *Loi sur l'Autorité des marchés financiers*<sup>20</sup>, et de l'article 249 de la *Loi sur les valeurs mobilières*<sup>21</sup>.

## PAR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL ADMINISTRATIF DES MARCHÉS FINANCIERS :

**ACCUEILLE** la demande de blocage *ex parte* de l'Autorité des marchés financiers, demanderesse en l'instance;

## **ORDONNANCES EX PARTE DE BLOCAGE, EN VERTU DES ARTICLES 93 ET 115.9 DE LA LOI SUR L'AUTORITÉ DES MARCHÉS FINANCIERS ET DE L'ARTICLE 249 DE LA LOI SUR LES VALEURS MOBILIÈRES :**

- **ORDONNE** à Louise Angers, à Louise Angers « *in trust* », à André Lesage et à la société 4144589 Canada inc., intimés en l'instance, de ne pas se départir, directement ou indirectement, des immeubles suivants, que ces immeubles soient en leur possession, qu'ils leur aient été confiés ou qu'ils soient dans les mains d'une autre personne qui les a en dépôt ou qui en a la garde ou le contrôle pour eux, à savoir :
  - 1) Un immeuble connu et désigné comme étant le lot numéro [...] ([...]), du Cadastre du Québec, circonscription foncière de Gatineau;

<sup>20</sup> Précitée, note 1.

<sup>21</sup> Précitée, note 2.

2016-021-001

PAGE : 28

- 2) Un immeuble connu et désigné comme étant le lot numéro [...] ([...]), du Cadastre du Québec, circonscription foncière de Gatineau;
- 3) Un immeuble connu et désigné comme étant le lot numéro [...] ([...]), du Cadastre du Québec, circonscription foncière de Gatineau;
- 4) Un immeuble connu et désigné comme étant le lot numéro [...] ([...]), du Cadastre du Québec, circonscription foncière de Gatineau;
- 5) Un immeuble connu et désigné comme étant le lot numéro [...] ([...]), du Cadastre du Québec, circonscription foncière de Gatineau;
- 6) Un immeuble connu et désigné comme étant le lot numéro [...] ([...]), du Cadastre du Québec, circonscription foncière de Gatineau;
- 7) Un immeuble connu et désigné comme étant le lot numéro [...] ([...]), du Cadastre du Québec, circonscription foncière de Gatineau;
- 8) Un immeuble connu et désigné comme étant le lot numéro [...] ([...]), du Cadastre du Québec, circonscription foncière de Gatineau;
- 9) Un immeuble connu et désigné comme étant le lot numéro [...] ([...]), du Cadastre du Québec, circonscription foncière de Gatineau;
- 10) Un immeuble connu et désigné comme étant le lot numéro [...] ([...]), du Cadastre du Québec, circonscription foncière de Gatineau;
- 11) Un immeuble connu et désigné comme étant le lot numéro [...] ([...]), du Cadastre du Québec, circonscription foncière de Gatineau;
- 12) Un immeuble connu et désigné comme étant le lot numéro [...] ([...]), du Cadastre du Québec, circonscription foncière de Gatineau;
- 13) Un immeuble connu et désigné comme étant le lot numéro [...] ([...]), du Cadastre du Québec, circonscription foncière de Gatineau;
- 14) Un immeuble connu et désigné comme étant le lot numéro [...] ([...]), du Cadastre du Québec, circonscription foncière de Gatineau;
- 15) Un immeuble connu et désigné comme étant le lot numéro [...] ([...]), du Cadastre du Québec, circonscription foncière de Gatineau;
- 16) Un immeuble connu et désigné comme étant le lot numéro [...] ([...]), du Cadastre du Québec, circonscription foncière de Gatineau;

2016-021-001

PAGE : 29

- 17) Un immeuble connu et désigné comme étant le lot numéro [...] ([...]), du Cadastre du Québec, circonscription foncière de Gatineau;
- 18) Un immeuble connu et désigné comme étant le lot numéro [...] ([...]), du Cadastre du Québec, circonscription foncière de Gatineau;
- 19) Un immeuble connu et désigné comme étant le lot numéro [...] ([...]), du Cadastre du Québec, circonscription foncière de Gatineau;
- 20) Un immeuble connu et désigné comme étant le lot numéro [...] ([...]), du Cadastre du Québec, circonscription foncière de Gatineau;
- 21) Un immeuble connu et désigné comme étant le lot numéro [...] ([...]), du Cadastre du Québec, circonscription foncière de Gatineau;
- 22) Un immeuble connu et désigné comme étant le lot numéro [...] ([...]), du Cadastre du Québec, circonscription foncière de Gatineau;
- 23) Un immeuble connu et désigné comme étant le lot numéro [...] ([...]), du Cadastre du Québec, circonscription foncière de Gatineau, province de Québec;

Le tout étant des terrains vacants dans la municipalité du Lac Sainte-Marie, province de Québec.

[38] En application du second alinéa de l'article 115.9 de la *Loi sur l'Autorité des marchés financiers*, le Tribunal informe les intimés qu'ils ont une période de quinze jours pour déposer au Tribunal un avis de leur contestation, afin que puisse être tenue une audience relativement à la présente décision, le cas échéant.

[39] Il appartient alors aux intimés de communiquer avec le Secrétariat du Tribunal, au 1-877-873-2211, afin d'informer le Tribunal qu'ils entendent déposer un avis de leur contestation, le cas échéant. Les intimés sont aussi invités à prendre note qu'une partie a le droit de se faire représenter par un avocat. Le Tribunal 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 Tribunal.

2016-021-001

PAGE : 30

[40] Conformément à l'article 250 de la *Loi sur les valeurs mobilières*, les ordonnances de blocage entrent en vigueur le 23 septembre 2016 et le resteront pour une période de 120 jours se terminant le 20 janvier 2017, à moins qu'elles ne soient modifiées ou abrogées avant l'échéance de ce terme.

Fait à Montréal, le 23 septembre 2016.

*(S) Claude St Pierre*

---

**M<sup>e</sup> Claude St Pierre, vice-président**

**TRIBUNAL ADMINISTRATIF DES MARCHÉS FINANCIERS**

**PROVINCE DE QUÉBEC  
MONTRÉAL  
DOSSIER N° :**

**AUTORITÉ DES MARCHÉS  
FINANCIERS**, personne morale  
légalement constituée ayant un  
établissement situé au 800, Square  
Victoria, 22<sup>e</sup> étage, C.P. 246, Tour de la  
Bourse, Montréal (Québec) H4Z 1G3

**DEMANDERESSE**

c.

**4144589 CANADA INC.**, personne  
morale ayant une adresse au 185, rue  
Laurier, suite 209, Gatineau (Québec)  
J8X 0B2

- et -

**ANDRÉ LESAGE**, domicilié et résidant  
au , Gatineau  
(Québec)

- et -

**LOUISE ANGERS**, domiciliée et résidant  
au , Gatineau  
(Québec)

**INTIMÉS**

---

*Demande ex parte de l'Autorité des marchés financiers afin d'obtenir l'émission d'ordonnances de blocage en vertu des articles 93 et 115.9 de la Loi sur l'Autorité des marchés financiers, RLRQ, Chapitre A-33.2 et de l'article 249 de la Loi sur les valeurs mobilières, RLRQ, Chapitre V-1.1*

---

**AU SOUTIEN DE SA DEMANDE, L'AUTORITÉ DES MARCHÉS FINANCIERS  
SOUMET RESPECTUEUSEMENT AU TRIBUNAL ADMINISTRATIF DES MARCHÉS  
FINANCIERS CE QUI SUIT :**



## I. INTRODUCTION

1. L'Autorité des marchés financiers (ci-après la « **Demanderesse** » ou l'« **Autorité** ») a effectué une enquête concernant des investissements en lien avec des projets immobiliers dont notamment les projets Grand Resort et Mountain View situés dans la municipalité du Lac Sainte-Marie;
2. Suite à cette enquête, l'Autorité a émis un constat d'infraction en date du 23 avril 2015 à l'encontre notamment de l'intimé André Lesage (ci-après « **Lesage** ») et de l'intimée 4144589 Canada inc., lequel constat comporte un total de quarante-huit (48) chefs d'infraction, pièce D-1;
3. Les infractions reprochées au constat ont été commises par Lesage et 4144589 Canada inc. entre le 1<sup>er</sup> juin 2009 au 22 septembre 2010;
4. Depuis l'émission du constat d'infraction, 4144589 Canada inc. s'est départie de terrains faisant l'objet des investissements visés par les infractions reprochées au constat;
5. Conséquemment, l'Autorité demande au Tribunal administratif des marchés financiers (ci-après le « **Tribunal** ») de bien vouloir prononcer les ordonnances suivantes :

**ORDONNER** à Louise Angers, Louise Angers « *in trust* » André Lesage et à 4144589 Canada inc. de ne pas se départir, directement ou indirectement, des immeubles suivants, que ces immeubles soient en leur possession, qu'ils leur aient été confiés ou qu'ils soient dans les mains d'une autre personne qui les a en dépôt ou qui en a la garde ou le contrôle pour eux, à savoir :

- 1) Un immeuble connu et désigné comme étant le lot numéro ( ), du Cadastre du Québec, circonscription foncière de Gatineau;
- 2) Un immeuble connu et désigné comme étant le lot numéro ( ), du Cadastre du Québec, circonscription foncière de Gatineau;
- 3) Un immeuble connu et désigné comme étant le lot numéro ( ), du Cadastre du Québec, circonscription foncière de Gatineau;
- 4) Un immeuble connu et désigné comme étant le lot numéro ( ), du Cadastre du Québec, circonscription foncière de Gatineau;
- 5) Un immeuble connu et désigné comme étant le lot numéro ( ), du Cadastre du Québec, circonscription foncière de Gatineau;

- 6) Un immeuble connu et désigné comme étant le lot numéro ( ), du Cadastre du Québec, circonscription foncière de Gatineau;
- 7) Un immeuble connu et désigné comme étant le lot numéro ( ), du Cadastre du Québec, circonscription foncière de Gatineau;
- 8) Un immeuble connu et désigné comme étant le lot numéro ( ), du Cadastre du Québec, circonscription foncière de Gatineau;
- 9) Un immeuble connu et désigné comme étant le lot numéro ( ), du Cadastre du Québec, circonscription foncière de Gatineau;
- 10) Un immeuble connu et désigné comme étant le lot numéro ( ), du Cadastre du Québec, circonscription foncière de Gatineau;
- 11) Un immeuble connu et désigné comme étant le lot numéro ( ), du Cadastre du Québec, circonscription foncière de Gatineau;
- 12) Un immeuble connu et désigné comme étant le lot numéro ( ), du Cadastre du Québec, circonscription foncière de Gatineau;
- 13) Un immeuble connu et désigné comme étant le lot numéro ( ), du Cadastre du Québec, circonscription foncière de Gatineau;
- 14) Un immeuble connu et désigné comme étant le lot numéro ( ), du Cadastre du Québec, circonscription foncière de Gatineau;
- 15) Un immeuble connu et désigné comme étant le lot numéro ( ), du Cadastre du Québec, circonscription foncière de Gatineau;
- 16) Un immeuble connu et désigné comme étant le lot numéro ( ), du Cadastre du Québec, circonscription foncière de Gatineau;

- 17) Un immeuble connu et désigné comme étant le lot numéro ( ), du Cadastre du Québec, circonscription foncière de Gatineau;
- 18) Un immeuble connu et désigné comme étant le lot numéro ( ), du Cadastre du Québec, circonscription foncière de Gatineau;
- 19) Un immeuble connu et désigné comme étant le lot numéro ( ), du Cadastre du Québec, circonscription foncière de Gatineau;
- 20) Un immeuble connu et désigné comme étant le lot numéro ( ), du Cadastre du Québec, circonscription foncière de Gatineau;
- 21) Un immeuble connu et désigné comme étant le lot numéro ( ), du Cadastre du Québec, circonscription foncière de Gatineau;
- 22) Un immeuble connu et désigné comme étant le lot numéro ( ), du Cadastre du Québec, circonscription foncière de Gatineau;
- 23) Un immeuble connu et désigné comme étant le lot numéro ( ), du Cadastre du Québec, circonscription foncière de Gatineau, province de Québec;

Le tout étant des terrains vacants dans la municipalité du Lac Sainte-Marie, province de Québec.

## II. LES PARTIES

### a) La Demanderesse

6. L'Autorité est l'organisme responsable de l'application, notamment, de la *Loi sur les valeurs mobilières*, Chapitre V-1.1 (ci-après la « LVM ») et elle exerce les fonctions qui y sont prévues conformément à l'article 7 de la *Loi sur l'Autorité des marchés financiers*, Chapitre A-33.2 (ci-après la « LAMF »);

### b) Les Intimés

#### i. *4144589 Canada inc.*

7. La société 4144589 Canada a été incorporée sous la *Loi canadienne sur les sociétés par actions* et Lesage en est l'unique actionnaire depuis le 29 décembre

2010 et l'unique administrateur et dirigeant depuis le 13 janvier 2009, tel qu'il appert d'une copie des registres des administrateurs, dirigeants et actionnaires du livre de minutes de 4144589 Canada inc., pièce D-2;

8. 4144589 Canada inc. est au cœur du projet de développement immobilier, connu sous le nom de Grand Resort, qui est situé sur les lots à du Rang du Canton de Hincks, de la circonscription foncière de Gatineau, lesquels lots sont situés sur le territoire de la municipalité du Lac Sainte-Marie (le projet « Grand Resort »), tels que décrits sur les plans de lotissement obtenus de la municipalité du Lac Sainte-Marie, pièce D-3, *en liasse*;
9. 4144589 Canada inc. n'a jamais été inscrite à titre de courtier et n'a jamais fait viser de prospectus auprès de l'Autorité;

*ii. André Lesage*

10. Lesage fait l'objet de la majorité des chefs d'infraction;
11. Lesage ne détient aucune inscription auprès de l'Autorité et n'a pas déposé de prospectus auprès de l'Autorité;
12. Lesage est la tête dirigeante de plusieurs projets de développement immobiliers situés sur des terrains de la municipalité du Lac Sainte-Marie;
13. Lesage est le principal responsable des activités des projets immobiliers Mountain View et Grand Resort durant la période identifiée dans le constat d'infraction;
14. Lesage est l'unique administrateur, actionnaire et président de plusieurs sociétés, dont notamment de 7609876 Canada inc. (projet « Mountain View » ou « 300 Acres ») et de 4144589 Canada inc. (projet « Grand Resort »);
15. Lesage se présente aux investisseurs potentiels en tant que spécialiste en développement immobilier;
16. Les différents chefs d'infraction intentés lui reprochent:
  - a) d'avoir sollicité plus d'un million de dollars auprès de plusieurs investisseurs;
  - b) d'avoir fait des représentations fausses ou trompeuses aux potentiels investisseurs pour les convaincre d'investir; et
  - c) d'avoir utilisé de l'argent des investisseurs à d'autres fins que celles prévues;
17. Lesage n'a jamais été inscrit à titre de courtier et n'a jamais fait viser de prospectus auprès de l'Autorité;

*iii. Louise Angers*

18. En date du 20 octobre 2015 et du 14 juillet 2016, Louise Angers a acquis « *in trust* » de 4144589 Canada inc. 23 des lots du projet Grand Resort;

### III. LES OBLIGATIONS

19. La LVM s'applique à toutes les formes d'investissement qui sont décrites à l'article 1 de la LVM, incluant le contrat d'investissement;
20. Toute personne qui entend proposer un contrat d'investissement au Québec doit établir un prospectus et le faire viser par l'Autorité, avant de procéder au placement d'une valeur, telle que défini à l'article 5 de la LVM :

« placement »:

1° le fait, par un émetteur, de rechercher ou de trouver des souscripteurs ou des acquéreurs de ses titres;

(...)

4° le fait, par le souscripteur ou l'acquéreur qui a acquis des titres sans que fût établi le prospectus exigé par la loi et sans que l'opération fit l'objet d'une dispense, de rechercher ou de trouver des acquéreurs;

(...)

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° »;

21. De plus, l'article 148 de la LVM impose à toute personne qui agit comme courtier ou conseiller d'être inscrite auprès de l'Autorité;
22. Les notions de courtier et de conseiller sont définies à l'article 5 de la LVM et inclut les activités suivantes :

« courtier »: toute personne qui exerce ou se présente comme exerçant les activités suivantes:

1° des opérations sur valeurs comme contrepartiste ou mandataire;

2° le placement d'une valeur pour son propre compte ou pour le compte d'autrui;

3° tout acte, toute publicité, tout démarchage, toute conduite ou toute négociation visant même indirectement la réalisation d'une activité visée au paragraphe 1° ou 2° »;

«conseiller»: toute personne qui exerce ou se présente comme exerçant l'activité consistant à conseiller autrui en matière d'investissement en valeurs ou d'achat, de souscription ou de vente de valeurs ou à gérer un portefeuille de valeurs; »

23. Par conséquent, une personne doit être inscrite (i) à titre de courtier auprès de l'Autorité avant notamment d'effectuer le placement d'une valeur ou avant de faire notamment tout démarchage visant même indirectement la réalisation du placement d'une valeur et/ou (ii) à titre de conseiller auprès de l'Autorité avant notamment de conseiller autrui en matière d'investissement en valeurs ou d'achat, de souscription ou de vente de valeurs ou à gérer un portefeuille de valeurs;

**IV. LES FAITS**

24. Les faits enquêtés ayant mené à la poursuite pénale entreprise par l'Autorité concernent les projets d'investissement Mountain View et Grand Resort;
25. Seuls certains terrains du projet Grand Resort font l'objet de la présente demande d'ordonnance de blocage;
  - a) **Les faits du projet Grand Resort ayant mené l'Autorité à entreprendre une poursuite pénale**
    26. Le 26 avril 1999, Lesage a acheté « *in trust* » notamment les lots [redacted] et une partie du lot [redacted] du Rang [redacted] du Canton de Hincks, de la Circonscription foncière de Gatineau (ci-après le « Terrain du projet Grand Resort »), tel qu'il appert de l'acte de vente, pièce D-4;
    27. Ces lots ont été vendus la même journée à la société Lac Ste-Marie Le Grand Resorts Corporation, pièce D-5;
    28. Le 7 février 2003, Lesage a incorporé 4144589 Canada inc., tel qu'il appert d'une copie du certificat de constitution et des statuts de constitution, pièce D-6;
    29. Le 24 février 2003, 4144589 Canada inc. a acheté, pour la somme d'un dollar, le Terrain du projet Grand Resort détenu par Lac Ste-Marie Le Grand Resorts Corporation, tel qu'il appert d'une copie de l'acte de vente, pièce D-7;
    30. Au fil des années, la partie du lot [redacted] concernée a subi les transformations cadastrales suivantes :
      - a) le 5 septembre 2001, la partie du lot [redacted] est devenue le lot [redacted] ;
      - b) le 16 août 2010, le lot [redacted] a été remplacé par les lots [redacted] à [redacted] ;
      - c) le 15 juillet 2015, les lots [redacted] à [redacted] ont été remplacés par des lots rénovés du Cadastre du Québec, la concordance entre les lots [redacted] à [redacted] étant établie dans un tableau de concordance pour faciliter la compréhension des faits du dossier, pièce D-8;
  31. Le projet Grand Resort consiste à développer une partie du lot [redacted] du Rang [redacted] du Canton de Hincks, située en bordure de la rivière Gatineau, partie qui a été subdivisée en lots [redacted] à [redacted] ;
  32. Dans le cadre du développement du projet Grand Resort, Lesage a organisé des rencontres avec les potentiels investisseurs afin de leur expliquer l'opportunité d'investissement dans le projet;
  33. Lesage a informé les investisseurs de son plan d'affaires et de développement du projet Grand Resort et de sa vision du projet;
  34. Lesage est la tête dirigeante du projet et a agi de manière proactive auprès des potentiels investisseurs;
  35. À partir de l'été 2009, Lesage s'est mis à rechercher activement des investisseurs;

36. Essentiellement, Lesage a demandé aux investisseurs d'effectuer, au bénéfice de sa compagnie 4144589 Canada inc., des prêts d'un montant de 100 000 \$;
37. Au total, Lesage a trouvé dix (10) personnes qui ont investi un total de 1 300 000 \$ par tranche de 100 000 \$ dans le projet Grand Resort;
38. Lesage a demandé à ces investisseurs de déposer leur investissement de 100 000 \$ auprès de l'avocate Joëlle Darveau en fidéicommiss;
39. Lors de rencontres ou par l'entremise de documentations remises aux investisseurs, Lesage a fait les représentations suivantes aux investisseurs :
- leur prêt serait garanti par une hypothèque sur un lot situé au bord de l'eau, en vertu du plan original, remis par un des investisseurs, pièce D-9;
  - le prêt serait sans risque;
  - les hypothèques seraient octroyées selon le rang de leur investissement;
  - les investisseurs récupéreraient leur investissement de 100 000 \$ dès qu'un lot serait vendu; et
  - l'argent des investisseurs serait utilisé pour développer le projet Grand Resort et, plus particulièrement, pour le lotissement du terrain, la construction des routes, l'installation des infrastructures d'Hydro-Québec et des aménagements de base pour permettre la vente de lots;
40. Aucun pourcentage d'intérêt n'était prévu aux contrats de prêt, mais Lesage leur a promis comme profit spécifique :
- le remboursement du montant de 100 000 \$ prêté plus un profit de 25 000 \$ (soit 25% de profit) si le lot était vendu en moins de 6 mois suivant l'investissement;
  - le remboursement du montant de 100 000 \$ prêté plus un profit de 37 500 \$ (soit 37,5% de profit) si le lot était vendu de 6 à 18 mois suivant l'investissement; ou
  - le remboursement du montant de 100 000 \$ prêté plus un profit de 50 000 \$ (soit 50% de profit) si le lot était vendu entre 18 et 30 mois suivant l'investissement;
41. Lesage a fait signer aux investisseurs un contrat de prêt pré-imprimé pour un montant de 100 000 \$ en faveur de 4144589 Canada inc., pièce D-10, qui indiquait à la clause 6 (intitulée « clause spéciale ») ce qui suit :
- « The process will be that creditors will follow a first in first out principal i.e. the first creditor would receive the first sale and the second creditor would receive the second sale and so on »
42. Ainsi, le remboursement d'un investisseur du projet Grand Resort devait avoir lieu à chaque vente d'un terrain situé sur le projet Grand Resort, selon la séquence de leur investissement;

43. Avant d'enregistrer les hypothèques sur les parcelles discutées avec les investisseurs pour garantir le remboursement de leur prêt de 100 000 \$, Lesage a changé la numérotation des lots de sorte que les investisseurs se sont retrouvés avec des hypothèques sur les lots dans les terres par opposition aux lots sur le bord de la rivière Gatineau, tel qu'il appert du Nouveau Plan, pièce D-11;
44. Par conséquent, les hypothèques qui garantissent les prêts des investisseurs ont été enregistrées sur les lots ayant la moins grande valeur;
45. Selon les informations contenues dans les fiches des lots rénovés correspondant aux anciens lots à du rôle d'évaluation foncière de la municipalité de Lac-Sainte-Marie pour les exercices financiers 2013 à 2016, la valeur des parcelles de lots sur lesquelles les hypothèques des investisseurs du projet Grand Résort ont été enregistrées (dans les terres par opposition aux lots sur le bord de l'eau) était située entre 8 000 \$ à 40 100 \$, pièce D-12, en liasse, à savoir :

Anciens lots	Lots rénovés	Rôle d'évaluation foncière (2013 à 2016)
		8 000 \$
		8 000 \$
		8 000 \$
		8 000 \$
		8 000 \$
		8 000 \$
		40 000 \$
		40 100 \$
		20 100 \$
		40 000 \$
		40 100 \$
		40 100 \$
		40 100 \$

46. Quant aux lots situés sur le bord de la rivière Gatineau pour le même projet, ils étaient évalués entre 160 700 \$ à 257 600 \$ toujours selon les fiches du rôle d'évaluation foncière de la municipalité de Lac-Sainte-Marie pour les exercices financiers 2013, 2014, 2015 et 2016, pièce D-12, en liasse, à savoir :

Anciens lots	Lots rénovés	Rôle d'évaluation foncière (2013 à 2016)
		200 700 \$
		257 600 \$
		172 300 \$
		174 200 \$
		171 900 \$
		171 000 \$
		171 200 \$
		160 700 \$
		171 200 \$



Anciens lots	Lots rénovés	Rôle d'évaluation foncière (2013 à 2016)
		169 000 \$
		169 800 \$
		169 000 \$
		163 900 \$
		161 500 \$
		82 700 \$
		85 800 \$

47. Selon la copie de l'index des immeubles publiée sur le Registre foncier pour le lot du rang du Canton de Hincks de la circonscription foncière de Gatineau (avant l'acceptation par la municipalité du Lac Sainte-Marie de la subdivision du lot en lots à ), pièce D-13, les premières personnes ont investi leur tranche de 100 000 \$ selon la séquence suivante :
- Le 30 octobre 2009 Raymond Catherasoo a investi 100 000 \$;
  - Le 30 octobre 2009 Raymond Catherasoo a investi un deuxième 100 000 \$;
  - Le 30 octobre 2009 Daniel Séguin et Chantal Fournier ont investi 100 000 \$;
  - Le 2 novembre 2009 Intersect Translations inc. a investi 100 000 \$;
48. Selon l'ordre de publication des hypothèques sur le site du Registre foncier, l'investisseur Intersect Translations inc. (François Godbout) était la quatrième personne à investir dans le projet Grand Resort, pièce D-13;
49. En fonction de l'entente signée, l'investisseur Intersect Translations inc. (François Godbout) aurait dû être remboursé lors de la vente du quatrième terrain du projet Grand Resort;
50. Tel qu'il appert d'une copie des index aux immeubles et des actes de vente associés, pièce D-14, en liasse, les lots suivants ont été vendus par 4144589 Canada inc. avant que le constat d'infractions soit signifié :
- Le 27 octobre 2010, les lots et ont été vendus à André Paquette et Annie Lauzon pour 451 500,00 \$;
  - Le 5 novembre 2010, le lot a été vendu à Andrei Vakar pour 169 312,50 \$;
  - Le 7 août 2012, le lot a été vendu à 8182949 Canada inc. pour la somme de 250 000,00 \$;
  - Le 29 juin 2012, le lot a été vendu à Kenneth Carl Dekker pour 287 437,50 \$;
51. Au moment de signifier le constat d'infraction, le quatrième investisseur du projet Grand Resort, Intesect Translations inc. (François Godbout), n'avait toujours pas été remboursé pour son investissement et, ce, malgré qu'il y avait eu cinq (5) ventes de terrain, contrairement à l'entente signée;

52. Bien que le projet Grand Resort semble réel, aucun des projets de Lesage n'est encore réalisé selon les documents obtenus auprès de la municipalité du Lac Sainte-Marie et les investisseurs du projet Grand Resort concernés par les chefs d'infraction entrepris n'ont toujours pas récupéré leur investissement;

**b) Les procédures pénales visées par la présente demande**

53. Suite à une enquête menée, l'Autorité a émis un constat d'infraction le 23 avril 2015 à l'encontre notamment des intimés Lesage et 4144589 Canada inc., lequel constat comporte un total de quarante-huit (48) chefs d'infraction, pièce D-1;

54. Globalement, les infractions reprochées à Lesage (30 chefs) concernant les projets immobiliers Mountain View et Grand Resort visent :

- a) l'exercice de l'activité de courtier en valeurs sans être inscrit;
- b) le placement d'une forme d'investissement sans prospectus; et
- c) la communication d'informations fausses ou trompeuses à propos d'une opération sur des titres.

55. Concernant spécifiquement le projet Grand Resort, 4144589 Canada inc. fait face à cinq (5) chefs d'infraction pour avoir procédé au placement d'une forme d'investissement sans prospectus (les chefs numéros 39, 41, 43, 47 et 48);

56. Concernant spécifiquement le projet Grand Resort, Lesage fait face à sept (7) chefs d'infraction dont :

- a) deux (2) chefs pour avoir exercé l'activité de courtier en valeurs sans être inscrit (les chefs numéros 37 et 44); et
- b) cinq (5) chefs pour avoir procédé au placement d'une forme d'investissement sans prospectus (les chefs numéros 38, 40, 42, 45 et 46); et

57. Les infractions dont il est question dans le projet Grand Resort impliquent 5 investisseurs pour un total de 500 000 \$ d'investissement;

58. Finalement, un procès d'une durée de 10 jours est cédulé devant la Cour du Québec du district de Gatineau, du 20 au 24 février 2017 ainsi que les 10, 11, 12, 13 et 18 avril 2017 pour les infractions des projets Grand Resort et Mountain View;

**c) Le courtage visé par la présente demande**

59. Lesage a cherché des investisseurs afin de recueillir de l'argent pour développer le projet immobilier Grand Resort, à savoir le lotissement auprès de la municipalité du Lac Sainte-Marie, la construction de routes, l'installation des services d'utilité publique, etc.;

60. Lesage a participé à plusieurs rencontres avec des investisseurs potentiels, seuls ou en groupes, pour leur expliquer son projet de développement immobilier afin que ces personnes investissent dans son projet;

61. Lesage a amené les investisseurs potentiels faire des tours en ponton pour leur montrer le terrain du projet Grand Resort situé sur le bord de l'eau;

62. Lesage a amené les investisseurs potentiels sur le terrain du projet Grand Resort pour leur faire visiter à pied dans l'optique de les convaincre d'investir;

**d) Exemples de placements visés par la LVM**

**i. Placement concernant Lorne Elias et Beth Jenkins**

63. Les investisseurs Lorne Elias et Beth Jenkins, âgés de plus de 80 ans, ont signé un contrat pour un prêt de 100 000\$ en faveur de 4144589 Canada inc., en date du 20 octobre 2009, tel qu'il appert d'une copie du contrat de prêt, pièce D-15;
64. Les investisseurs Lorne Elias et Beth Jenkins ont fait un chèque de 100 000\$ en date du 20 octobre 2009 à l'attention de l'avocate Joëlle Darveau « *in trust* » pour honorer leur prêt à 4144589 Canada inc. concernant leur investissement dans le projet Grand Resort et, ce, à partir des fonds reçus de leur vente de maison;
65. Quelques mois plus tard, ils sont allés chez le notaire avec leur fils, Steves Elias, pour signer le contrat d'hypothèque en date du 9 novembre 2011 sur le lot du rang du Cadastre de Hincks de la circonscription foncière de Gatineau, détenu par 4144589 Canada inc., en garantie d'une reconnaissance de dette par 4144589 Canada inc. à Lorne Élias et Beth Jenkins, tel qu'il appert d'une copie de l'acte d'hypothèque, pièce D-16;
66. Les investisseurs Lorne Elias et Beth Jenkins n'ont jamais eu aucune implication dans le projet Grand Resort autre que leur apport en argent;
67. Les investisseurs Lorne Elias et Beth Jenkins n'ont jamais récupéré leur investissement;

**ii. Placement concernant Intersect Translation inc.**

68. François Godbout est le seul et unique actionnaire et administrateur de la compagnie Intersect Translation inc. qui a investi dans le projet Grand Resort;
69. François Godbout a signé un contrat daté du 29 septembre 2009 pour un prêt de 100 000\$ d'Intersect Translations inc. à 4144589 Canada inc. à être inscrit sur un lot numéroté de à sur les lots , , du rang du Canton de Hincks, pièce D-17;
70. François Godbout a encaissé une police d'assurance pour la transformer à terme et a ré-hypothéqué sa résidence afin d'investir dans le projet Grand Resort;
71. François Godbout a signé une traite bancaire de la Banque TD datée du 29 septembre 2009, au montant de 100 000\$, à l'attention de Joëlle Darveau « *in trust* », tel qu'il appert d'une copie de la traite bancaire et du reçu de la Banque TD, pièce D-18, en liasse;
72. En date du 28 octobre 2009, François Godbout est allé chez le notaire pour signer le contrat octroyant une hypothèque à Intersect Translations inc. sur la parcelle du lot du rang du Canton de Hincks de la circonscription foncière de Gatineau, détenue par 4144589 Canada inc., en garantie d'une reconnaissance de dette par 4144589 Canada inc. à Intersect Translation inc., tel qu'il appert d'une copie de l'acte d'hypothèque, pièce D-19;



81. Suivant les points 3 et 4 la section intitulée « Mentions exigées en vertu de l'article 9 de la *Loi concernant les droits sur les mutations immobilières* » de cet acte notarié, la vente de ces lots est faite pour un prix de 200 000 \$, alors que le montant constituant la base d'imposition du droit de mutation est de 1 655 800 \$;
82. L'enquêteur a également constaté que 4144589 Canada Inc., dûment représentée par son président André Lesage en vertu de la même résolution du conseil d'administration datée du 23 octobre 2014, avait procédé à une correction le 14 juillet 2016 en lien avec l'acte notarié 21 922 355 afin d'ajouter d'autres lots à la vente du 20 octobre 2015 par 4144589 Canada inc. à Louise Angers « *in trust* », pièce D-24;
83. Selon cet acte de correction notarié, impliquant les mêmes parties, certains lots avaient été omis et auraient dû être inclus dans ladite vente;
84. Ainsi, sept (7) nouveaux lots, toujours en lien avec le projet Grand Resort, ont été ajoutés à la transaction initiale, à savoir :
- le lot rénové (ancien lot )
  - le lot rénové (ancien lot )
  - le lot rénové (ancien lot )
  - le lot rénové (ancien lot )
  - le lot rénové (ancien lot )
  - le lot rénové (ancien lot )
  - le lot rénové (ancien lot )
85. L'enquêteur a également identifié ces lots vendus à Louise Angers « *in trust* » sur le plan du projet Grand Resort, pièce D-23;
86. Il appert de l'acte de correction que cette correction n'entraîne aucun déboursé additionnel pour l'acquéreur, tel qu'il appert du point 3 de la section intitulée « Mentions exigées en vertu de l'article 9 de la *Loi concernant les droits sur les mutations immobilières* » de l'acte notarié, pièce D-24, à la page 6;
87. Quant au point 4 de cette même section, il est établi que le montant constituant la base d'imposition du droit de mutation pour l'ensemble de ces lots est de 212 400 \$, pièce D-24, à la page 6 soit :

43 500,00 \$
400,00 \$
82 700,00 \$
<u>85 800,00 \$</u>
212 400,00 \$

**f) L'urgence d'intervenir**

88. L'Autorité a des raisons de croire que Louise Angers agit comme prête-nom pour André Lesage et sa compagnie 4144589 Canada inc. pour les motifs qui suivent;
89. Les 23 lots ont été vendus à Louise Angers « *in trust* » pour la somme totale de 200 000 \$, tel que décrit dans l'acte de vente, pièce D-22, à la page 6;

90. Or, il est indiqué dans l'acte de vente, pièce D-22, à la page 8, que le montant constituant la base d'imposition du droit de mutation pour les seize (16) premiers lots est de 1 655 800,00 \$;
91. Il est par ailleurs indiqué dans l'acte de correction (indiquant que les sept (7) autres lots auraient dû être inclus dans la vente du 20 octobre 2015), pièce D-24, à la page 6, que le montant constituant la base d'imposition du droit de mutation pour ces 7 lots est de 212 400 \$;
92. Il appert donc que 4144589 Canada aurait vendu les 23 lots pour le prix total de 200 000 \$ alors que l'évaluation municipale (la base d'imposition du droit de mutation) est de 1 868 200,00 \$ soit :

1 655 800,00 \$
<u>212 400,00 \$</u>
1 868 200,00 \$

93. De plus, selon la clause interprétative de l'acte de vente, pièce D-22, à la page 6, il est indiqué que « Le mot « acquéreur » peut aussi signifier une ou plusieurs personnes morales ou physiques, et si plusieurs personnes sont désignées comme « acquéreur » dans la présente vente, chacune d'elles est conjointement et solidairement responsable des obligations qui y sont stipulées »;
94. Par ailleurs, Louise Angers a acquis « in trust » non seulement des terrains, mais également la voie publique qui traverse le projet Grand Resort, soit l'ancien lot (ou les lots rénovés numéros ), tel qu'il appert du plan, pièce D-23, et de l'utilisation prédominante indiquée dans les fiches du rôle d'évaluation foncière, pièce D-12;
95. Finalement, Louise Angers a accordé à Alexandre Bervegin, Avocat (2013) inc. (firme/créancier) une hypothèque sur un des lots dont elle serait « propriétaire », soit le lot du Cadastre du Québec, pour garantir le paiement des honoraires professionnels à la firme/créancier qui pourront devenir dus par André Lesage au fur et à mesure, pièce D-21, page 2;
96. Malgré la vente des terrains à Louise Angers « in trust », ni 4144589 Canada inc., ni Lesage n'ont remboursé à Intersect Translation inc. (François Godbout), Lorne Elias et Beth Jenkins et Charles Cheatley leurs investissements de 100 000 \$ dans le projet Grand Resort, contrairement à ce qui était prévu;
97. Six mois après la signification du constat pénal d'infractions, pièce D-1, tous les terrains du projet Grand Resort qui n'étaient pas déjà vendus ou qui ne faisaient pas l'objet d'une hypothèque en faveur des investisseurs ou de tiers ont été sortis du patrimoine de 4144589 Canada inc., grâce à la signature de Lesage sur lesdits actes de vente et correction;
98. En date de ce jour, il reste seulement quatre (4) terrains à l'intérieur des terres et trois (3) petits bouts de voie publique au nom de 4144589 Canada inc., tel qu'il appert de la copie à jour de l'index aux immeubles, pièce D-20, dont leur valeur est très limitée, tel qu'il appert d'une copie des fiches du rôle d'évaluation foncière, pièce D-12 :

Anciens lots	Lots rénovés	Rôle d'évaluation foncière (2013 à 2016)
		40 000 \$
		40 200 \$
		40 000 \$
		20 000 \$
		100 \$
		100 \$
		100 \$

99. En vertu du bilan de 4144589 Canada inc. au 31 janvier 2014, les lots du projet Grand Resort détenus alors par 4144589 Canada inc. avaient une valeur de 1 721 389 \$ à l'actif sur un total de 2 134 682 \$ d'actifs (total qui inclut un prêt à une compagnie liée à 4144589 Canada inc. au montant de 208 045 \$), tel qu'il appert d'une copie du bilan de 4144589 Canada inc., pièce D-25;
100. Compte tenu du transfert des 23 lots par 4144589 Canada inc. à Louise Angers « *in trust* », il ne restera plus d'actifs de valeur dans le patrimoine de 4144589 Canada inc. pour rembourser le montant total de 1 300 000 \$ financé par les investisseurs;
101. À moins de bloquer les lots ainsi transférés, les investisseurs du projet Grand Resort conserveront uniquement leur hypothèque de 100 000 \$ sur des lots dans les terres dont la valeur est bien en deçà du montant de leur investissement (de 8 000 \$ à 40 100 \$) tel qu'indiqué au paragraphe 45 de la présente demande;

#### **V. LES DEMANDES D'ORDONNANCES DE BLOCAGE**

102. Vu l'importance des faits reprochés à 4144589 Canada inc. et à Lesage, l'Autorité considère que la protection du public exige une intervention immédiate de sa part;
103. Il est impérieux pour la protection du public que le Tribunal prononce sa décision sans audition préalable, conformément à l'article 115.9 de la LAMF;
104. Sans une décision immédiate du Tribunal, il est à craindre que les terrains détenus initialement par 4144589 Canada inc. et maintenant par Louise Angers « *in trust* » soient vendus, transférés ou dilapidés, surtout dans le contexte où Lesage et 4144589 Canada inc. ont vendu les terrains en dépit de la signification du constat d'infraction émis en avril 2015;
105. Si le Tribunal ne bloquait pas les terrains détenus initialement par 4144589 Canada inc. et maintenant par Louise Angers « *in trust* », cela rendrait illusoire tout recours que les investisseurs ou que l'Autorité pourraient tenter contre ces derniers;

**EN CONSÉQUENCE**, l'Autorité des marchés financiers demande au Tribunal administratif des marchés financiers, en vertu des articles 93 et 115.9 de la *Loi sur l'Autorité des marchés financiers*, RLRQ, c. A-33.2 et de l'article 249 de la *Loi sur les valeurs mobilières*, RLRQ, c. V-1.1 de prononcer l'ordonnance suivante :



**ORDONNER** à Louise Angers, Louise Angers « *in trust* », André Lesage et à 4144589 Canada inc. de ne pas se départir, directement ou indirectement, des immeubles suivants, que ces immeubles soient en leur possession, qu'ils leur aient été confiés ou qu'ils soient dans les mains d'une autre personne qui les a en dépôt ou qui en a la garde ou le contrôle pour eux, à savoir :

- 1) Un immeuble connu et désigné comme étant le lot numéro ( ), du Cadastre du Québec, circonscription foncière de Gatineau;
- 2) Un immeuble connu et désigné comme étant le lot numéro ( ), du Cadastre du Québec, circonscription foncière de Gatineau;
- 3) Un immeuble connu et désigné comme étant le lot numéro ( ), du Cadastre du Québec, circonscription foncière de Gatineau;
- 4) Un immeuble connu et désigné comme étant le lot numéro ( ), du Cadastre du Québec, circonscription foncière de Gatineau;
- 5) Un immeuble connu et désigné comme étant le lot numéro ( ), du Cadastre du Québec, circonscription foncière de Gatineau;
- 6) Un immeuble connu et désigné comme étant le lot numéro ( ), du Cadastre du Québec, circonscription foncière de Gatineau;
- 7) Un immeuble connu et désigné comme étant le lot numéro ( ), du Cadastre du Québec, circonscription foncière de Gatineau;
- 8) Un immeuble connu et désigné comme étant le lot numéro ( ), du Cadastre du Québec, circonscription foncière de Gatineau;
- 9) Un immeuble connu et désigné comme étant le lot numéro ( ), du Cadastre du Québec, circonscription foncière de Gatineau;
- 10) Un immeuble connu et désigné comme étant le lot numéro ( ), du Cadastre du Québec, circonscription foncière de Gatineau;



- 11) Un immeuble connu et désigné comme étant le lot numéro ( ), du Cadastre du Québec, circonscription foncière de Gatineau;
- 12) Un immeuble connu et désigné comme étant le lot numéro ( ), du Cadastre du Québec, circonscription foncière de Gatineau;
- 13) Un immeuble connu et désigné comme étant le lot numéro ( ), du Cadastre du Québec, circonscription foncière de Gatineau;
- 14) Un immeuble connu et désigné comme étant le lot numéro ( ), du Cadastre du Québec, circonscription foncière de Gatineau;
- 15) Un immeuble connu et désigné comme étant le lot numéro ( ), du Cadastre du Québec, circonscription foncière de Gatineau;
- 16) Un immeuble connu et désigné comme étant le lot numéro ( ), du Cadastre du Québec, circonscription foncière de Gatineau;
- 17) Un immeuble connu et désigné comme étant le lot numéro ( ), du Cadastre du Québec, circonscription foncière de Gatineau;
- 18) Un immeuble connu et désigné comme étant le lot numéro ( ), du Cadastre du Québec, circonscription foncière de Gatineau;
- 19) Un immeuble connu et désigné comme étant le lot numéro ( ), du Cadastre du Québec, circonscription foncière de Gatineau;
- 20) Un immeuble connu et désigné comme étant le lot numéro ( ), du Cadastre du Québec, circonscription foncière de Gatineau;
- 21) Un immeuble connu et désigné comme étant le lot numéro ( ), du Cadastre du Québec, circonscription foncière de Gatineau;

22) Un immeuble connu et désigné comme étant le lot numéro  
( ), du Cadastre du Québec,  
circonscription foncière de Gatineau;

23) Un immeuble connu et désigné comme étant le lot numéro  
( ), du Cadastre du Québec,  
circonscription foncière de Gatineau; province de Québec;

Le tout étant des terrains vacants dans la municipalité du Lac Sainte-  
Marie, province de Québec.

Fait à Montréal, le 20 septembre 2016.

*Contentieux de l'Autorité des marchés financiers*  
Contentieux de l'Autorité des marchés  
financiers  
(Me Caroline Paquin)  
Procureurs de la Demanderesse Autorité des  
marchés financiers

### AFFIDAVIT

Je, soussigné, Sébastien Garon, exerçant au 800, Square Victoria, 22<sup>e</sup> 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;
3. Tous les faits allégués à la présente demande sont vrais.

EN FOI DE QUOI, J'AI SIGNÉ À MONTRÉAL,  
ce 20 septembre 2016.

  
Sébastien Garon

Affirmé solennellement devant moi à  
Montréal, ce 20 septembre 2016.

  
Commissaire à l'assermentation pour le Québec



---

N° dossier :

TRIBUNAL ADMINISTRATIF DES MARCHÉS  
FINANCIERS

CANADA  
PROVINCE DE QUÉBEC  
DISTRICT DE MONTRÉAL

---

AUTORITÉ DES MARCHÉS FINANCIERS

Demanderesse

c.

4144589 CANADA INC.  
- et -  
ANDRÉ LESAGE  
- et -  
LOUISE ANGERS

Infimés

---

Demande *ex parte* de l'Autorité des marchés  
financiers afin d'obtenir l'émission  
d'ordonnances de blocage

---

ORIGINAL

---

Me Caroline Paquin  
Contentieux de l'Autorité des marchés financiers,  
800, square Victoria, 22<sup>e</sup> étage  
C.P. 246, tour de la Bourse  
Montréal (Québec) H4Z 1G3

Téléphone : 514-395-0337, poste 2689  
Télécopieur : 514-864-3316