

Re Conville

AFFAIRE INTÉRESSANT :

**Les Règles des courtiers membres
de l'Organisme canadien de réglementation
du commerce des valeurs mobilières**

et

Steven George Conville

2012 OCRCVM 34

Formation d'instruction
de l'Organisme canadien de réglementation du commerce des valeurs mobilières
(conseil de section de l'Ontario)

Audience tenue les 21, 22 et 23 février 2012
Décision rendue le 11 juin 2012

Formation d'instruction

Thomas J. Lockwood, c.r. (président), Leo Ciccone et F. Michael Walsh

Comparutions

Rob DelFrate, pour l'OCRCVM

David Greenwood, pour l'intimé

DÉCISION ET MOTIFS

A. HISTORIQUE DE LA PROCÉDURE

¶ 1 Le 5 décembre 2011, l'Organisme canadien de réglementation du commerce des valeurs mobilières (OCRCVM) a délivré un nouvel avis d'audience modifié à l'encontre de Steven George Conville (l'intimé), portant l'allégation suivante :

Au cours de la période allant de mars à mai 2009, l'intimé a facilité une escroquerie visant à permettre à deux de ses amis d'obtenir un prêt hypothécaire sur des bases frauduleuses et d'utiliser le produit pour acheter la résidence de l'intimé et y a pris part, en contravention de l'article 1 de la Règle 29 des courtiers membres.

¶ 2 L'audience s'est tenue à Toronto sur trois jours, du 21 au 23 février 2012. On a présenté à la formation d'instruction une preuve abondante, tant orale que documentaire.

¶ 3 Il y a eu quelque accord sur les faits de base, mais la plus grande partie de la preuve cruciale a été contestée.

B. HISTORIQUE DE L'INSCRIPTION DE L'INTIMÉ

¶ 4 Les parties conviennent des faits suivants :

a) Au cours de la période allant du 9 janvier 2004 au 25 août 2006, l'intimé a été inscrit à titre de

directeur de succursale chez Valeurs Mobilières HSBC (Canada) Inc. (HSBC), courtier membre de l'OCRCVM. L'intimé travaillait à la succursale de HSBC située à Richmond Hill (Ontario).

- b) Depuis le 5 septembre 2006, l'intimé est inscrit comme représentant inscrit à la succursale de Markham (Ontario) de Gestion Privée Macquarie Inc., auparavant Blackmont Capital Inc. (Blackmont), courtier membre de l'OCRCVM.
- c) Le 1^{er} juin 2008, l'intimé est devenu une personne réglementée par l'OCRCVM.

C. LA SITUATION FINANCIÈRE DE L'INTIMÉ AU DÉBUT DE 2009

¶ 5 Les parties conviennent qu'à la fin de 2008 et au début de 2009, l'intimé était en grande difficulté financière.

¶ 6 Selon l'intimé, cela tenait à trois facteurs principaux :

I. 32, Castlewood Road

¶ 7 Selon l'intimé, à la fin de 2007, un ami de longue date, Lascalles Williams, l'a contacté au sujet d'une maison que celui-ci possédait au 32, Castlewood Road (la maison de Castlewood) à Forest Hill.

¶ 8 L'intimé a témoigné que M. Williams lui a dit qu'il avait rénové cette maison deux ans et l'avait vendue, mais que la clôture ne pourrait se faire avant une trentaine de jours, à la clôture de la vente de leur maison précédente par les acheteurs.

¶ 9 M. Williams aurait dit à l'intimé qu'il avait des créanciers à payer et que son financement de construction était venu à échéance.

¶ 10 Sans voir la maison, l'intimé l'a achetée pour 1 190 000 \$. Il a obtenu un prêt hypothécaire de 952 000 \$, remboursé par mensualités de plus de 6 000 \$. Il s'agissait d'un prêt hypothécaire à taux variable, lié au taux préférentiel. L'intimé a témoigné qu'à certains moments, les mensualités de remboursement dépassaient 7 000 \$.

¶ 11 Selon l'intimé, M. Williams lui a recommandé une courtière hypothécaire du nom de Mahnaz Mahourvand, avec qui l'intimé n'avait jamais traité.

¶ 12 Dans sa réponse à l'avis d'audience, l'intimé a allégué qu'il avait par la suite découvert [TRADUCTION] qu'« un ou plusieurs documents faux avaient été utilisés au soutien de sa demande de financement hypothécaire » pour la maison de Castlewood.

¶ 13 Au sujet de l'emprunt hypothécaire pour la maison de Castlewood, l'intimé a témoigné qu'il ne se rappelait pas avoir rempli une demande de prêt hypothécaire. Il a dit toutefois qu'il avait reçu un appel téléphonique indiquant que sa demande avait été approuvée sous condition.

¶ 14 L'intimé a reconnu sa signature sur un document intitulé [TRADUCTION] « Approbation de prêt hypothécaire » pour la maison de Castlewood, sous la rubrique [TRADUCTION] « Acceptation du client », où il était dit notamment :

[TRADUCTION]

Je soussigné, demandeur, accepte les modalités de ce prêt hypothécaire, exposées ci-dessus, et m'engage à remplir les conditions d'approbation exposées à l'Annexe A ci-jointe, d'une manière jugée satisfaisante par le prêteur ...

¶ 15 L'une des conditions particulières était que l'intimé devait fournir [TRADUCTION] « une confirmation de son revenu de location mensuel, jugée satisfaisante par nous, d'au moins 3 500 \$ ».

¶ 16 Censément pour assurer la conformité à cette « condition particulière » alléguée, se trouvait un document intitulé « bail », aux termes duquel l'intimé convenait apparemment de louer sa résidence principale pour 3 500 \$ par mois, à une personne désignée.

¶ 17 L'intimé a reconnu sa signature et son paraphe à cinq endroits distincts dans ce document. Toutefois, il a

dit qu'il ne savait pas qui était le locataire allégué et qu'il n'avait jamais eu l'intention de louer sa résidence principale.

¶ 18 Selon son explication, M. Williams était venu le voir et avait dit que M^{me} Mahourvand avait besoin qu'il signe quelques documents. L'intimé a dit qu'il était [TRADUCTION] « très, très occupé » ce jour-là et qu'il avait simplement signé et paraphé tout ce qu'on lui avait présenté.

¶ 19 L'intimé a témoigné qu'il avait été surpris lorsqu'il avait découvert quelques jours plus tard qu'il était maintenant propriétaire de la maison de Castlewood. Il a témoigné [TRADUCTION] « Je n'étais pas censé en être propriétaire. »

¶ 20 L'intimé a témoigné qu'à la suite de la clôture de son achat de la maison, il a appris qu'il n'existait pas d'acheteur de la maison, contrairement à ce que M. Williams lui avait fait croire. Il a dit qu'il avait alors appris que M. Williams avait été accusé de fraude hypothécaire.

¶ 21 L'intimé a inspecté la maison et découvert qu'il restait beaucoup de travaux à faire avant qu'il puisse la vendre ou la louer. Il a témoigné qu'il avait dépensé plus de 100 000 \$ en rénovations.

¶ 22 Il a inscrit la maison en vente, mais n'a pu trouver d'acheteur. Il a témoigné qu'il avait versé ses mensualités sur le prêt hypothécaire.

¶ 23 En mars 2009, au commencement des événements allégués exposés dans le nouvel avis d'audience modifié, l'intimé avait pu obtenir une offre de 800 000 \$, alors que le solde de son prêt hypothécaire était d'environ 940 000 \$. Il a tenté d'obtenir un prêt non garanti de la Banque de Nouvelle-Écosse pour clôturer la vente. Sa demande a été refusée.

II. HSBC

¶ 24 L'intimé a quitté son poste de directeur de succursale chez HSBC le 25 août 2006. Il a témoigné que ça n'avait pas été un départ à l'amiable et qu'il en était découlé une poursuite. Il a intenté une action pour congédiement déguisé et pour congédiement injustifié. HSBC a présenté une demande reconventionnelle relativement à la prime versée lors de son engagement.

¶ 25 Selon l'intimé, il a dépensé plus de 150 000 \$ en frais d'avocat pendant les quatre années de procès. Le procès se poursuivait au moment des événements allégués en question.

III. La baisse de revenu

¶ 26 L'intimé a témoigné qu'au moment où il s'est joint à Blackmont en septembre 2006, il n'était pas directeur de succursale et que ses gains n'avaient aucune composante de salaire. Il travaillait totalement à commission.

¶ 27 Par suite de la perturbation due à son départ de HSBC, ainsi que des conditions économiques très mauvaises en 2008 et au début de 2009, son revenu a diminué considérablement alors que ses dépenses ont augmenté énormément.

D. LA DEMANDE DE PRÊT HYPOTHÉCAIRE

¶ 28 Au début 2009 ou vers cette période, l'intimé a témoigné qu'il était arrivé à la conclusion qu'il n'avait pas d'autre choix que de vendre sa résidence principale au 46, Emerald Heights Boulevard à Stouffville (Ontario) (la maison d'Emerald Heights). Il avait acheté cette maison en 2006. Il y vivait avec sa femme et ses trois enfants.

¶ 29 Il a témoigné qu'il avait fait des démarches pour refinancer la maison d'Emerald Heights par l'entremise de M^{me} Mahourvand et d'un ou deux autres professionnels du crédit hypothécaire. Selon l'intimé, il a fini par être refusé par plus de 30 sociétés de prêts hypothécaires différentes.

¶ 30 L'intimé a témoigné qu'en mars 2009, il avait eu une conversation avec deux amis, Jacqueline Bishop-Martin et Dashiell Vazquez-Vina, qui lui ont offert de l'aider.

¶ 31 M^{me} Bishop-Martin et M. Vazquez-Vina ont offert d'acheter la maison d'Emerald Heights. Selon

l'accord proposé, M. Vazquez-Vina et sa femme vivraient au sous-sol et l'intimé et sa famille continueraient de vivre au rez-de-chaussée. L'intimé paierait un loyer à M^{me} Bishop-Martin et à M. Vazquez-Vina.

¶ 32 Selon l'intimé, un contrat de vente a été monté et une demande de prêt hypothécaire a été faite par M^{me} Bishop-Martin et M. Vazquez-Vina par l'entremise de M^{me} Mahourvand. Cette demande a finalement été rejetée.

¶ 33 Peu de temps après, l'intimé a eu une conversation avec K.H.. M^{me} K.H. était une amie intime de l'intimé. Au cours de la période des faits reprochés, M^{me} K.H. était administratrice de succursale chez RBC Dominion valeurs mobilières à Barrie. Elle avait travaillé auparavant avec l'intimé chez HSBC, où celui-ci avait été directeur de succursale. Ils avaient eu une brève aventure amoureuse.

¶ 34 L'intimé a discuté de sa situation avec M^{me} K.H.. Elle a accepté d'intervenir comme cosignataire à la demande de prêt hypothécaire, avec M. Vazquez-Vina.

¶ 35 Le 9 avril 2009, l'intimé a obtenu un rapport de crédit de Services consommateurs Equifax concernant M^{me} K.H.. Le rapport indiquait que, compte tenu seulement du score donné dans le rapport, [TRADUCTION] « la plupart des prêteurs estimerait que ce score connote un risque plutôt élevé ». L'intimé a transmis ce rapport par courriel à M^{me} K.H. et à M^{me} Mahourvand.

¶ 36 Le 13 avril 2009, à 2 h 23, l'intimé a transmis un formulaire de demande de prêt hypothécaire d'Alliance Mortgage à M^{me} K.H.. L'intimé avait reçu le formulaire plus tôt dans la matinée de M^{me} Mahourvand.

¶ 37 Si elle avait rempli correctement ce formulaire, M^{me} K.H. aurait dû révéler qu'elle travaillait alors pour RBC Dominion valeurs mobilières, que son salaire annuel était d'environ 40 000 \$, qu'elle avait travaillé auparavant chez Valeurs Mobilières HSBC où son salaire de base était d'environ 38 000 \$.

¶ 38 La demande de prêt hypothécaire n'exigeait pas qu'elle fournisse de talons de paie, prévoyant simplement une indication du revenu annuel brut.

¶ 39 À 8 h 44, le 13 avril 2009, M^{me} K.H. a répondu au courriel de l'intimé en lui demandant : [TRADUCTION] « Comment suis-je supposée obtenir une fiche de paie de HSBC? »

¶ 40 On ne nous a pas fourni de réponse par courriel de l'intimé, bien qu'il ait témoigné qu'il était au courant que M^{me} K.H., à l'époque, ne travaillait pas pour HSBC. Il a dit qu'il savait qu'elle était employée par la Banque Royale à Barrie.

¶ 41 Interrogé par le personnel de l'OCRCVM au sujet de ce courriel, l'intimé a indiqué que M^{me} Mahourvand avait demandé à M^{me} K.H. une fiche de paie de HSBC.

¶ 42 Cela semble incompatible avec le témoignage par affidavit de M^{me} K.H., déposé par l'intimé à l'audience, où elle disait qu'elle avait reçu la demande de prêt hypothécaire de M. Conville, qu'elle l'avait transmise par télécopieur à M^{me} Mahourvand [TRADUCTION] « peu de temps après qu'on me l'ait envoyée ». M^{me} K.H. a joint une copie de la demande de prêt hypothécaire à son affidavit. La demande portait la date du 13 avril 2009.

¶ 43 Cela est conforme à un échange de courriels entre l'intimé et M^{me} K.H. l'après-midi du 13 avril 2009, dans lequel l'intimé envoyait à M^{me} K.H. un numéro de télécopieur en lui demandant [TRADUCTION] « de transmettre le bordereau à ce numéro, s'il te plaît. » M^{me} K.H. a répondu en demandant à l'attention de qui elle devait envoyer le bordereau. L'intimé a répondu « Mahnaz ». M^{me} K.H. a réagi en disant : [TRADUCTION] « vraiment? », comme si le nom était nouveau pour elle.

¶ 44 Ella a aussi déclaré sous serment qu'elle se rappelait que sa première conversation téléphonique avec M^{me} Mahourvand avait eu lieu [TRADUCTION] « le 15 avril 2009 ou vers cette date ». Elle a dit que c'est seulement après qu'elle ait transmis la demande de prêt hypothécaire par télécopieur à M^{me} Mahourvand qu'on lui a demandé de transmettre des documents établissant son revenu et son actif.

¶ 45 L'intimé a témoigné qu'il n'avait pas participé au remplissage de la demande de prêt hypothécaire.

¶ 46 La demande de prêt hypothécaire transmise à M^{me} K.H. par l'intimé comportait trois pages. M^{me} K.H. a

déclaré avoir retourné deux pages. Sa signature se trouvait au bas de la page deux. Elle était datée du 13 avril 2009. La page traitant notamment des biens locatifs ne semble pas avoir été retournée à M^{me} Mahourvand par M^{me} K.H..

¶ 47 La deuxième page de la demande de prêt hypothécaire comportait trois rubriques :

- 1) [TRADUCTION] « Parlez-nous de votre emploi » – suivaient ensuite 11 lignes demandant des renseignements au sujet de l’emploi actuel et des emplois antérieurs – M^{me} K.H. n’a rien inscrit sur ces 11 lignes.
- 2) [TRADUCTION] « Parlez-nous de vos finances » – suivaient ensuite 16 lignes précisant le type de renseignements demandé. M^{me} K.H. n’a rien inscrit sur ces 16 lignes.
- 3) [TRADUCTION] « Nous avons besoin de votre autorisation » – suivait ensuite la phrase [TRADUCTION] « Je garantis et confirme que les renseignements donnés dans la demande de prêt hypothécaire sont véridiques et exacts et je comprends qu’ils sont utilisés pour déterminer ma cote de solvabilité. » Venaient ensuite des phrases demandant son autorisation et son engagement d’indemnisation. Après ce paragraphe, M^{me} K.H. a signé et daté la demande de prêt hypothécaire.

¶ 48 M^{me} K.H. a déclaré sous serment : [TRADUCTION] « Je ne sais pas pourquoi je n’ai pas rempli la deuxième page de la demande de prêt hypothécaire, mais je suis certaine que personne ne m’a dit de ne pas la remplir. »

¶ 49 Il est inconcevable qu’une personne comme M^{me} K.H., qui a été administratrice de succursale chez RBC Dominion valeurs mobilières et qui a de longs états de service dans le secteur des services financiers, ait pensé qu’elle pouvait conclure une opération à titre de cosignataire légitime d’un prêt hypothécaire de plus de 700 000 \$ sans fournir le moindre renseignement financier dans la demande de prêt hypothécaire.

¶ 50 La seule explication logique est qu’on ait dit à M^{me} K.H. de ne rien inscrire dans cette page, car la présentation de renseignements exacts créerait des difficultés pour l’obtention de l’approbation du prêt hypothécaire.

¶ 51 Comme M^{me} K.H. a déclaré sous serment qu’elle n’avait pas encore communiqué avec M^{me} Mahourvand à ce moment-là, les seules personnes avec qui elle avait discuté du prêt hypothécaire étaient l’intimé et, peut-être, M. Vazquez-Vina.

¶ 52 Le 20 avril 2009, à 13 h 45, M^{me} K.H. a transmis par courriel à l’intimé une copie du relevé annuel du compte de prêt hypothécaire sur sa maison au 35, B* Court, à Barrie. Le lendemain matin, elle a transmis par télécopieur une autre copie de ce relevé à M^{me} Mahourvand chez Mortgage Alliance.

E. LE CONTRAT DE VENTE

¶ 53 Dans le cadre de la demande de prêt hypothécaire, la Banque Scotia a reçu un contrat de vente signé relatif à la maison de l’intimé au 45, Emerald Heights Drive.

¶ 54 Il est clair d’après la preuve que c’était là un document frauduleux. La question que nous avons à trancher n’a pas trait à l’authenticité de ce document. Elle est de savoir si « l’intimé a facilité une escroquerie visant à permettre à deux de ses amis d’obtenir un prêt hypothécaire sur des bases frauduleuses et d’utiliser le produit pour acheter la résidence de l’intimé et y a pris part ».

¶ 55 Le 20 avril 2009, à 16 h 22, M^{me} Mahourvand a envoyé un courriel à l’intimé contenant le message suivant : [TRADUCTION] « Retournez-moi le contrat d’achat paraphé et signé DQP. »

¶ 56 Huit pages étaient jointes à ce courriel. Sept de ces pages consistaient en un contrat de vente de la maison de l’intimé. Ce document ne comportait pas de signatures, de paraphes ou de dates.

¶ 57 Le contrat était daté du 10 avril 2009 et était censé constater un contrat d’achat à l’intimé de la maison du 46, Emerald Heights Drive.

- ¶ 58 La 8^e page reçue par l'intimé de M^{me} Mahourvand était la première page de ce qui était censé être un contrat de vente, daté du 28 mars 2009, de la maison de l'intimé, mais à des acheteurs différents. Il y avait des mentions manuscrites dans le haut et le bas de ce document.
- ¶ 59 Une mention manuscrite indiquait après le mot [TRADUCTION] « Acheteurs » – « K***** K.H. ». Lorsqu'on l'a interrogé au sujet de cette mention manuscrite à l'audience, l'intimé a répondu : [TRADUCTION] « Je n'ai pas la moindre idée de ce que c'est ou de ce à quoi ça se rapporte. »
- ¶ 60 L'intimé a convenu, en contre-interrogatoire, qu'il a pu recevoir et ouvrir le courriel et les pièces jointes au plus tôt à 16 h 22 le 20 avril 2009.
- ¶ 61 À 17 h 16 le 20 avril 2009, soit quelque 54 minutes plus tard, l'intimé a scanné une série de 8 pages en se les adressant à lui-même.
- ¶ 62 Parmi ces pages se trouvait la première page du contrat de vente du 28 mars 2009. Elle était en tout point identique au document reçu de M^{me} Mahourvand, sauf que le nom « K***** » avait été biffé et le nom « K***** » (orthographe différente) avait été écrit au-dessus.
- ¶ 63 Les 7 autres pages consistaient dans le contrat de vente, dont l'intimé avait reçu une copie non remplie moins d'une heure auparavant, mais maintenant elle était censée porter toutes les signatures.
- ¶ 64 Si l'on compte les modifications, les paraphes et les signatures, le formulaire comportait maintenant 45 ajouts.
- ¶ 65 Sept minutes plus tard, à 17 h 23, le 20 avril 2009, l'intimé a envoyé par courriel à M^{me} Mahourvand les 8 pages contenant les 45 ajouts, ainsi que le changement dans le prénom de M^{me} K.H. en première page.
- ¶ 66 L'intimé ne nie pas avoir scanné ces documents et se les être adressés à lui-même, ni les avoir transmis à M^{me} Mahourvand.
- ¶ 67 L'intimé dit que sa signature figure à 6 endroits dans ces pages. Quant aux 8 endroits où il est censé avoir paraphé les documents, l'intimé nie que c'est son paraphe.
- ¶ 68 L'intimé a témoigné qu'il ne se souvient pas qu'un témoin ait certifié sa signature. En contre-interrogatoire, il a dit qu'il était [TRADUCTION] « pas mal certain » que les signatures de témoin se trouvaient déjà là lorsqu'il a signé les documents, mais il ne se souvenait pas de la personne qui était témoin.
- ¶ 69 Il a témoigné que les signatures et les paraphes censés être ceux de M. Vazquez-Vina et de K.H. n'étaient pas les leurs. Il a dit qu'il ne savait pas qui avait mis son paraphe ou les signatures ou paraphes de M^{me} K.H. et de M. Vazquez-Vina dans le document.
- ¶ 70 Dans une déclaration sous serment faite au Service de la mise en application de l'OCRCVM le 17 décembre 2009, on a présenté à K.H. une copie du contrat de vente. Elle a témoigné n'avoir jamais vu le document avant la date de l'entrevue enregistrée. Elle a dit que ni les signatures ni les paraphes censés être les siens n'étaient en fait les siens. Elle a reconnu la signature de l'intimé dans le document.
- ¶ 71 La transcription de cette entrevue a été déposée comme pièce à l'audience.
- ¶ 72 L'intimé a déposé un affidavit de M^{me} K.H. souscrit le 6 décembre 2011. Dans cet affidavit, M^{me} K.H. n'a contesté aucune des déclarations visées au paragraphe 70.
- ¶ 73 À l'audience, l'intimé n'avait pas d'explication crédible tendant à l'innocenter sur la façon dont ces signatures et paraphes faux se sont retrouvés sur la copie du contrat de vente qu'il a retournée à M^{me} Mahourvand.
- ¶ 74 Dans une entrevue sous affirmation solennelle avec le Service de la mise en application de l'OCRCVM le 22 mars 2010, l'intimé a proposé diverses réponses au sujet de la signature du contrat de vente. Il a dit qu'il pouvait l'avoir signé à un moment où il n'y avait pas d'autres signatures dans le document. Il a dit qu'il pouvait l'avoir signé à un moment où les autres signatures figuraient déjà dans le document et qu'il n'y avait simplement pas fait attention.

¶ 75 Il n'avait pas d'idée de la personne qui avait pu certifier sa propre signature et les signatures censées être celles de M^{me} K.H. et de M. Vazquez-Vina, bien qu'on lui ait suggéré que les trois signatures paraissaient similaires.

¶ 76 Quand on lui a demandé comment il avait reçu ce document dans lequel figuraient les signatures, il a dit qu'il pouvait l'avoir ramassé dans son compte Hotmail. Lorsqu'on lui a posé d'autres questions, il a dit qu'il ne savait pas. Lorsqu'on lui a demandé encore une fois comment il avait reçu ce document pour le signer, il a dit : [TRADUCTION] « Ce document précis, non, non. Non. Je ne, je ne, et je ne suis, je suis simplement, je suis tout à fait honnête, je n'ai pas d'idée. »

¶ 77 Au moment de l'audience, l'intimé était sûr de l'avoir reçu dans son compte Hotmail, bien qu'il n'ait pas produit de copie de ce courriel. Toutefois, il a témoigné qu'il était certain que le document était déjà signé lorsqu'il lui est arrivé de son compte Hotmail.

¶ 78 L'explication de l'intimé met la crédulité à l'épreuve. Il veut nous faire croire qu'il a reçu un document portant des paraphes qui n'étaient pas le sien, des signatures de M^{me} K.H. et de M. Vazquez-Vina qui n'étaient pas les leurs, des signatures de témoin d'une personne inconnue, qui n'était pas présente avec lui, mais qu'il a signé le document à 6 reprises, l'a retourné à M^{me} Mahourvand pour qu'elle le transmette à la Banque Scotia, mais qu'il n'a pas soulevé la moindre question.

¶ 79 Nous ne pouvons accepter sa version des événements.

¶ 80 Nous notons aussi que, parmi les documents transmis à M^{me} Mahourvand par l'intimé, se trouvait la première page du contrat de vente du 28 mars 2009 portant le prénom incorrect de M^{me} K.H. biffé avec l'ajout de l'orthographe correcte. On peut logiquement supposer que l'intimé connaissait l'orthographe correcte du prénom de M^{me} K.H. compte tenu de leur relation antérieure et que c'est l'intimé qui a corrigé ou fait corriger l'orthographe. On peut aussi supposer logiquement que la personne, quelle qu'elle soit, qui a corrigé l'orthographe dans ce document aurait apporté des corrections similaires, comme elles l'ont été, dans le contrat de vente du 10 avril 2009.

¶ 81 Dans la matinée du 24 avril 2009, la Banque Scotia a reçu une copie du contrat de vente que l'intimé avait transmise par courriel à M^{me} Mahourvand à 17 h 23 la veille. À deux exceptions près, le document était identique jusqu'à un en-tête de télécopie figurant à la fois sur le formulaire non rempli reçu par l'intimé le 20 avril et sur le formulaire rempli envoyé par l'intimé à la même date.

¶ 82 Les deux exceptions sont les suivantes :

- a) Les documents reçus par la Banque Scotia avaient un en-tête de télécopie de Mortgage Alliance commençant à 9 h 45. C'est, peut-on penser, l'heure à laquelle M^{me} Mahourvand a commencé à les transmettre par télécopieur.
- b) Des dates avaient été insérées aux pages 4 et 7 du contrat de vente. Les dates indiquées près des signatures reconnues de l'intimé étaient, selon le cas, le 10 avril, le 11 avril et le 19 avril 2009. L'intimé a témoigné qu'il a signé le contrat le 20 avril 2009.

¶ 83 À l'audience, l'intimé, par l'entremise de son avocat, s'est opposé à l'introduction en preuve des documents de la Banque Scotia.

¶ 84 Les documents avaient été obtenus de la Banque Scotia, à la demande de l'OCRCVM, par la Commission des valeurs mobilières de l'Ontario en vertu d'une ordonnance, prononcée en vertu du paragraphe 11(1) de la *Loi sur les valeurs mobilières*. Après avoir obtenu les documents, la Commission des valeurs mobilières les a transmis à l'OCRCVM aux soins de Doug Cope, chef des enquêtes.

¶ 85 L'objection de l'intimé était que le personnel de l'OCRCVM voulait présenter ces documents par l'entremise de Robert Natanson, non de M. Cope. Il existait une preuve claire et non contestée du fait que M. Cope et M. Natanson avaient travaillé ensemble à l'enquête sur la conduite alléguée de l'intimé. M. Natanson est un enquêteur principal et M. Cope, son chef.

¶ 86 Au cours de l'enquête, M. Natanson avait rencontré un représentant de la Banque Scotia, qui lui avait

montré des copies des documents reçus par la Banque Scotia relativement à la demande de prêt hypothécaire. Comme la Banque Scotia ne relevait pas de la compétence de l'OCRCVM, elle a indiqué qu'elle préférerait que la demande de documents provienne de la Commission des valeurs mobilières de l'Ontario plutôt que de l'OCRCVM. C'est ce qui a été fait.

¶ 87 La procédure à l'encontre de l'intimé a été engagée en vertu de la partie 10 de la Règle 20 des courtiers membres. L'alinéa 1.5(b) des Règles de procédure de l'OCRCVM dispose :

La formation peut :

(b) admettre en tant que preuve dans une audience quoi que ce soit qui présente un intérêt pour la procédure, donné ou prouvé sous serment ou sous affirmation ou non;

¶ 88 Comme aucune objection n'a été formulée à l'égard de l'authenticité des documents de la Banque Scotia et comme l'objection ne concernait que la personne par l'entremise de qui on voulait les présenter, la formation a conclu, à l'unanimité, qu'ils étaient admissibles.

¶ 89 Le contrat de vente reçu par la Banque Scotia dans le cadre de la demande de prêt hypothécaire était, clairement, un document gravement vicié. Sauf les 6 signatures reconnues par l'intimé comme les siennes, les autres inscriptions dans le document sembleraient être fictives. Elles ont été mises dans les documents pour tenter de convaincre la Banque Scotia d'une situation qui, en réalité, n'était pas vraie. Les signatures, sauf celles de l'intimé, étaient fictives, les paraphes étaient fictifs, les dates étaient fictives, les signatures de témoin étaient celles d'une personne qui n'avait été témoin de rien d'authentique.

¶ 90 Après avoir examiné attentivement l'ensemble de la preuve, nous avons conclu que l'intimé avait « facilité » la création d'un contrat de vente frauduleux qui a été utilisé par deux amis de l'intimé dans le cadre d'une escroquerie visant à obtenir un prêt hypothécaire dont le produit leur servirait à acheter la résidence de l'intimé » et y avait « pris part ».

F. LA LETTRE D'ENGAGEMENT

¶ 91 Le 21 avril 2009, à 17 h 21, M^{me} Mahourvand a transmis par courriel une série de documents à l'intimé avec le message : [TRADUCTION] « Paraphez et signez, s'il vous plaît. » Le courriel comportait trois pièces jointes :

- a) un document de 8 pages, que la Banque Scotia a appelé [TRADUCTION] « une lettre d'engagement »;
- b) un document de 2 pages appelé [TRADUCTION] « Déclaration à l'emprunteur »;
- c) 2 copies d'un Régime Protection hypothécaire, l'une pour « K***** » (sic) K.H. et l'autre pour « Dashi Vazquez Vina ».

¶ 92 Selon la position de l'intimé, à l'époque des faits reprochés, il n'a jamais examiné la lettre d'engagement. Il a reconnu, toutefois, que la lettre d'engagement contenait un certain nombre d'éléments qui étaient faux :

- (a) Sous la rubrique [TRADUCTION] « Revenu », à la page 2, elle disait :

[TRADUCTION]

Pour K***** K.H., vous devez fournir une preuve d'emploi et/ou de revenu admissible, jugée satisfaisante par nous, pour au moins 89 000 \$. Cette preuve peut prendre la forme d'une lettre signée sur papier à en-tête de Valeurs Mobilières HSBC, et d'un talon de paie récent.

L'intimé a reconnu qu'il savait, le 21 avril 2009, que M^{me} K.H. n'était pas employée par HSBC et ne gagnait pas non plus 89 000 \$.

- (b) Sous la rubrique [TRADUCTION] « Revenu de location » – il était stipulé qu'il fallait fournir à la Banque Scotia [TRADUCTION] « une preuve de revenu de location mensuel » de 1 650 \$ par mois. La

maison louée indiquée était le 35, B* Court à Barrie. L'intimé a reconnu qu'il savait, le 21 avril 2009, que le 35, B* Court à Barrie était la résidence principale de M^{me} K.H. et que celle-ci n'avait pas l'intention de louer sa maison.

¶ 93 L'intimé a reconnu que, le 21 avril 2009, à 18 h 42, il a scanné les trois pièces jointes en se les adressant à lui-même après y avoir apporté certains changements. Il a encerclé le montant de la mensualité de remboursement du prêt hypothécaire, inscrit la date du lendemain aux pages de signature, coché une case demandant que la correspondance soit en anglais et surligné en jaune les endroits où devaient signer M^{me} K.H. et M. Vazquez-Vina.

¶ 94 Selon l'intimé, dans la soirée du 21 avril 2009, il a soit remis en main propre soit transmis par courriel les documents à M. Vazquez-Vina pour obtenir sa signature.

¶ 95 Il a témoigné que les documents lui ont été retournés signés par M. Vazquez-Vina et que, le 22 avril 2009, à 14 h 22, l'intimé a scanné les pages de signature en se les adressant à lui-même.

¶ 96 Chose curieuse, dans la dernière des pages de signature scannées, l'orthographe du prénom de M^{me} K.H. a été changée à deux endroits de « K***** » (prénom mal orthographié) à « K***** » (prénom correctement orthographié), avec un paraphe « KH ». Ce paraphe ne peut avoir été apposé dans les documents par M^{me} K.H., comme elle n'avait pas encore reçu de l'intimé cette version des documents.

¶ 97 Selon la position de l'intimé à l'audience, il avait envoyé toute la lettre d'engagement et les deux autres pièces jointes à M^{me} K.H., bien qu'il ne soit pas en mesure d'en fournir une preuve documentaire. La position de M^{me} K.H. est qu'on ne lui avait envoyé que les pages de signature et, donc, qu'elle n'était pas au courant, notamment, des questions mentionnées au paragraphe 92 lorsqu'elle a signé les documents.

¶ 98 Ce qui est clair et non contesté, c'est que, le 22 avril 2009, à 15 h 05, l'intimé a transmis par courriel les pages de signature surlignées à M^{me} K.H. avec le message : [TRADUCTION] « S'il te plaît, singe (sic) et retourne par télécopieur DQP. » L'intimé a reconnu que le mot [TRADUCTION] « singe » aurait dû être [TRADUCTION] « signe ».

¶ 99 Voici le témoignage de l'intimé au sujet de la raison pour laquelle il n'a envoyé que les pages de signature :

[TRADUCTION]

Q. Pourquoi les pages de signature ont-elles été enlevées?

R. Après avoir effectué le suivi auprès de K.H., j'ai dit : [TRADUCTION] « Je t'ai envoyé les documents. » Elle a dit : [TRADUCTION] « Oui, j'ai reçu le document. Je suis trop occupée. Je ne peux pas lire ça. Je n'ai pas le temps. » Elle a dit : [TRADUCTION] « C'est une journée très chargée pour moi au bureau. Je n'ai pas accès à mon Hotmail ici. Peux-tu me rendre un service et me scanner ce que je dois signer? » Elle a dit : [TRADUCTION] « Ne m'envoie pas un paquet de documents. » Elle a dit : [TRADUCTION] « J'ai le document. Ne me scanne que ce que je dois signer. » Je lui ai donc scanné les pages où elle devait signer, selon sa demande, et rien de plus.

¶ 100 Par contre, M^{me} K.H., dans un affidavit déposé par l'intimé à l'audience, a déclaré ce qui suit :

[TRADUCTION]

Il y eu un cas où MM (M^{me} Mahourvand) m'a demandé de signer des documents. Je me rappelle que M. Conville m'a appelée et m'a dit qu'il y avait d'autres documents à signer. Il m'a dit aussi qu'il y avait un certain nombre d'autres pages à revoir. J'ai dit à M. Conville que je n'avais pas le temps de parcourir tous les documents et je lui ai demandé de m'envoyer seulement les pages que je devais signer. M. Conville a répondu à ma demande et m'a envoyé les documents annexés au présent affidavit comme pièce J. J'ai signé les documents et les ai renvoyés à M. Conville ou à MM.

¶ 101 Ce qui n'est pas contesté, c'est que, le 22 avril 2009, à 15 h 57, M^{me} K.H. a transmis par courriel les pages de signature, signées comme cela lui avait été demandé.

¶ 102 L'intimé a témoigné qu'il avait retourné le jeu complet de documents signés à M^{me} Mahourvand, bien qu'il n'ait pas pu en produire de preuve documentaire.

¶ 103 Ce qui est clair, c'est que la Banque Scotia, le 23 avril 2009 semble-t-il, a reçu 17 autres pages de documents relativement à la demande de prêt hypothécaire. Ces pages comprenaient toutes les pages de la lettre d'engagement, y compris le [TRADUCTION] « Formulaire de prélèvement automatique », la Déclaration à l'emprunteur et les documents relatifs au Régime Protection hypothécaire, tous censément signés comme il fallait.

¶ 104 Les documents étaient clairement frauduleux en ce qu'ils déclaraient à la Banque Scotia des choses que M^{me} K.H. et l'intimé savaient tous deux fausses et trompeuses.

¶ 105 L'intimé prend la position qu'il n'a jamais regardé les parties cruciales des documents et qu'il ne savait donc pas qu'elles étaient fausses et trompeuses. Selon la position de M^{me} K.H., elle n'a jamais reçu les parties cruciales des documents et ne savait donc pas que les documents signés reçus par la Banque Scotia étaient faux et trompeurs.

¶ 106 Les deux versions manquent de crédibilité.

¶ 107 M^{me} K.H. était adjointe principale à la Banque Royale. Elle savait qu'elle cosignait pour un prêt hypothécaire de la Banque Scotia de plus de 700 000 \$. Elle devait savoir que la Banque Scotia se fierait aux renseignements contenus dans les documents portant sa signature. Pourtant, elle n'a rien fait pour vérifier quels renseignements étaient transmis à la Banque Scotia au moyen de ces documents, mais a apposé sa signature immédiatement au-dessous d'un paragraphe qui disait notamment : [TRADUCTION] « Vous confirmez que tous les renseignements obtenus de vous sont vrais. »

¶ 108 L'intimé veut nous faire croire qu'il a reçu, changé et transmis des documents sans les examiner le moins du monde. Et cela en dépit du fait qu'il était dans une situation financière désespérée et qu'il était essentiel que les documents soient établis, signés et transmis à la Banque Scotia de manière efficace. M^{me} K.H. rendait un service extrêmement précieux à l'intimé. Par conséquent, on peut supposer logiquement que l'intimé a examiné les documents de façon approfondie non seulement pour s'assurer qu'ils étaient exacts et complets, mais aussi pour s'assurer que son amie, M^{me} K.H., ne contractait pas d'obligation plus onéreuse que ce qui était absolument nécessaire.

¶ 109 À notre avis, l'intimé savait ce que la lettre d'engagement disait, savait qu'elle était fausse et trompeuse, mais a néanmoins facilité le remplissage de ce document et y a pris part avec l'espoir et dans l'attente que la Banque Scotia agirait sur la base des déclarations fausses qu'il contenait pour avancer les fonds du prêt hypothécaire.

¶ 110 Au cours de l'interrogatoire principal, l'intimé a présenté, et avait coté comme pièce, un courriel de M^{me} K.H., qu'elle lui avait envoyé le 22 avril 2009, à 12 h 42. Il disait : [TRADUCTION] « Je pends la crémaillère et je t'invite cordialement. MDR. Je t'appelle dans un moment. K.H.. »

¶ 111 Il a témoigné qu'il en avait compris que la demande de prêt hypothécaire avait été approuvée et que [TRADUCTION] « il n'y avait plus rien à régler avec Mahnaz (M^{me} Mahourvand) ou de questions de documents ou de formulation et que tout était OK. » Il a dit qu'il avait eu par la suite une conversation téléphonique pour confirmer avec M^{me} K.H..

¶ 112 Il n'est pas contestable que l'intimé a reçu ce courriel, mais la déduction qu'il en tire n'est pas logique puisque, au moment de la réception du courriel, il n'avait pas encore transmis les pages de signature à M^{me} K.H., ce qu'il a fait plus tard cet après-midi-là.

G. LE BAIL

¶ 113 Le 22 avril 2009, à 13 h 35, M^{me} Mahourvand a transmis par courriel deux documents à l'intimé. L'un était un formulaire de bail, comportant une Annexe A. Le deuxième était intitulé [TRADUCTION] « Annexe A du contrat de courtage immobilier ».

¶ 114 L'objet du courriel était : [TRADUCTION] « Fwd: FW: bail pour K.H. »

¶ 115 Les pièces jointes étaient désignées comme [TRADUCTION] « garantie RAY.doc; bail pour M^{me} K.H..pdf. »

¶ 116 Le message disait [TRADUCTION] « signez les deux pièces jointes et retournez-les moi, s'il vous plaît ». Il y avait une pièce jointe manuscrite avec un numéro de téléphone qui est décrit, dans la preuve, comme le numéro de télécopieur de M^{me} Mahourvand.

¶ 117 Le bail non signé de 4 pages était daté du 15 avril 2009 et se présentait comme un bail entre K.H., propriétaire, et un certain David Brown, locataire. Le logement loué est décrit comme le 35, B* Court à Barrie, ce qui était la résidence principale de M^{me} K.H.. Le bail était d'une durée d'un an, à partir du 1^{er} juin 2009, et le loyer était de 1 650 \$.

¶ 118 Les modalités du bail étaient compatibles avec les dispositions de la lettre d'engagement.

¶ 119 En interrogatoire principal, l'intimé a témoigné qu'il ne se rappelait pas avoir vu ce document. Il a dit qu'en tous les cas, il n'avait jamais examiné le document parce qu'il n'examinait des documents que si quelqu'un lui demandait de le faire. Il a dit que, si on ne lui a pas demandé de l'examiner ou de le transmettre, le document serait simplement resté non lu dans sa boîte de réception.

¶ 120 Toutefois, dans ce cas-ci, il y avait une demande de signer les deux pièces jointes et de les retourner par télécopieur à M^{me} Mahourvand. L'intimé a témoigné que, peu de temps avant la réception de ce courriel, il avait reçu le courriel de M^{me} K.H., décrit au paragraphe 110, l'invitant à une fête. Il a ensuite dit qu'il avait parlé à M^{me} K.H. qui lui avait dit qu'elle avait parlé à M^{me} Mahourvand et à M. Vazquez-Vina et lui avait confirmé que [TRADUCTION] « l'affaire est conclue ».

¶ 121 Il a dit qu'il n'avait donc pas [TRADUCTION] « de raison de lire le document ».

¶ 122 Cette version des événements n'est pas crédible. L'intimé a reconnu que, le 22 avril 2009 à 14 h 22, il a scanné les pages de signature du contrat de vente en se les adressant à lui-même, qu'il les a envoyées à M^{me} K.H. à 15 h 03 en lui demandant de les signer et de les lui retourner, ce qu'elle a fait à 15 h 57, après quoi il les a transmises à M^{me} Mahourvand. Ce sont toutes des choses qu'il n'aurait pas faites si, en fait, l'affaire était terminée.

¶ 123 En réponse aux questions du personnel de l'OCRCVM, M^{me} K.H. a dit qu'elle n'avait jamais vu ce bail et qu'aucune des signatures ou aucun des paraphes dans le document qui a été transmis à la Banque Scotia n'étaient d'elle. L'intimé a témoigné, en contre-interrogatoire, qu'il était au courant que M^{me} K.H. avait déclaré ne pas être au courant de l'existence du courriel de M^{me} Mahourvand à l'intimé au sujet du bail.

¶ 124 La deuxième pièce jointe traitait de la commission de courtage censément payable par l'intimé dans le cas où l'achat était conclu. L'intimé n'a pas présenté de preuve sur le point de savoir si ce document avait été signé et retourné à M^{me} Mahourvand comme elle l'avait demandé.

¶ 125 Les documents reçus par la Banque Scotia, le 23 avril 2009, semble-t-il, comprenaient ce qui se présentait comme un bail entièrement signé. En contre-interrogatoire, l'intimé a convenu que les conditions du bail dans le dossier de la Banque Scotia semblent identiques à celles qu'il a reçues de M^{me} Mahourvand le 22 avril 2009.

¶ 126 Il est clair que ce qui se présentait comme un bail de quatre pages entièrement signé, portant sur la résidence de M^{me} K.H. au 35, B* Court, qui a été reçu par la Banque Scotia dans le cadre de la demande de prêt hypothécaire, était un document frauduleux.

¶ 127 L'intimé veut nous faire croire les éléments suivants :

- a) Le 22 avril 2009, il a reçu une copie non signée du bail par un courriel indiquant en objet : [TRADUCTION] « bail pour K.H. », désignant une pièce jointe comme [TRADUCTION] « bail pour M^{me} K.H. » et comportant une demande de le signer et de le retourner par télécopieur.
- b) Il savait que M^{me} K.H. n'allait pas louer sa maison au 35, B* Court.
- c) À cause d'un courriel reçu de M^{me} K.H. et d'une conversation alléguée avec elle dans laquelle

elle aurait confirmé que [TRADUCTION] « l'affaire était conclue », il n'a ni examiné le bail ni tenté d'obtenir qu'elle le signe.

- d) Moins d'une heure plus tard, il a entrepris des démarches pour faire signer par M^{me} K.H. des documents relatifs à une lettre d'engagement de la Banque Scotia qui contenait des clauses traitant du bail du logement de M^{me} K.H. dans des termes identiques à ceux du bail.
- e) Il ne savait rien de la signature frauduleuse de ce bail et/ou de sa remise à la Banque Scotia.

¶ 128 À notre avis, l'intimé était au courant des conditions du bail, était au courant des dispositions de la lettre d'engagement traitant du bail, était au courant que M^{me} K.H. n'avait ni l'intention ni le désir de louer sa résidence principale, et a néanmoins facilité une escroquerie par laquelle un bail frauduleux serait transmis à la Banque Scotia avec l'espoir et dans l'attente que la Banque Scotia agirait sur la base des déclarations fausses qu'il contenait pour avancer les fonds du prêt hypothécaire et a pris part à cette escroquerie.

H. LES ÉVALUATIONS DE PORTEFEUILLE DE BLACKMONT

¶ 129 Ont été déposés auprès de la Banque Scotia à l'appui de la demande de prêt hypothécaire trois documents censés être des évaluations de portefeuille de Blackmont Capital pour M. Vazquez-Vina. Ils étaient datés, respectivement, [TRADUCTION] « en date du » 20 février 2009, du 20 mars 2009 et du 21 avril 2009. Ils étaient censés montrer que la [TRADUCTION] « [v]aleur totale du portefeuille des comptes en dollars canadiens » était de l'ordre de 87 000 \$ pour chacun de ces trois mois.

¶ 130 Un numéro de compte de Blackmont Capital pour M. Vazquez-Vina figurait sur les trois évaluations. Le conseiller financier indiqué était « Stephanie Vicari ».

¶ 131 L'une des conditions de la lettre d'engagement de la Banque Scotia était que M^{me} K.H. et/ou M. Vazquez-Vina fournissent une preuve, jugée satisfaisante par la Banque Scotia, que les acheteurs disposaient de 79 500 \$ sur leurs propres fonds en vue du versement initial.

¶ 132 En bordure de chacune des trois évaluations de portefeuille figurait la mention suivante [TRADUCTION] « 21/04/2009 18:20 (ou 18:21) 905-968-1915 Blackmont Capital ». Les documents étaient numérotés l'un à la suite de l'autre, 001, 002, 003/003. L'heure de 18:20 figurait dans les deux premiers documents, et 18:21 dans le troisième.

¶ 133 Par suite d'une demande d'aveux, qui a été cotée, par consentement, comme pièce à l'audience, les parties sont convenues que le témoignage suivant de Stephanie Vicari était véridique :

- 1) Stephanie Vicari est inscrite à titre de représentante inscrite chez Gestion Privée Macquarie Inc., auparavant Blackmont Capital Inc. (Blackmont). Elle occupe ce poste depuis octobre 2006.
- 2) Elle a été inscrite à divers titres dans le secteur des valeurs mobilières depuis 1986.
- 3) Elle est actuellement la conseillère en placement adjointe de M. Conville et occupe ce poste depuis octobre 2006.
- 4) Au moment de l'entrevue avec le Service de la mise en application de l'OCRCVM, le 21 octobre 2009 :
 - a. Elle n'avait pas de compte de client en propre;
 - b. Pour autant qu'elle sache, son nom ne devrait figurer seul sur aucun document relatif aux clients;
 - c. Elle ne savait pas que M. Conville vendait sa maison;
 - d. Elle n'était pas la conseillère financière de Dashiell Vazquez-Vina;
 - e. Elle n'a pas reconnu M. Vazquez-Vina comme l'un des clients de M. Conville.
- 5) Lorsqu'on lui a présenté les évaluations de portefeuille de Blackmont Capital pour M. Vazquez-Vina, datées du 20 février 2009, du 20 mars 2009 et du 21 avril 2009, M^{me} Vicari a fait les

déclarations suivantes :

- a. Son nom ne figurerait pas sur ce type de relevé, seulement le nom de M. Conville figurerait sur ce type de relevé.
- b. Le numéro de télécopieur qui figure dans les relevés (905-968-1915) est le numéro de télécopieur de la succursale de Markham (Ontario) de Blackmont Capital, où elle-même et M. Conville travaillaient.
- c. M. Vazquez-Vina n'est pas son client, ni celui de M. Conville.
- d. Le numéro de téléphone qui figure dans le relevé est son propre numéro de téléphone.
- e. Elle n'a pas créé ces documents.
- f. Elle ne sait pas pourquoi les évaluations de portefeuille ont été créées.
- g. Elle n'avait pas vu ces documents avant la date de son entrevue avec le personnel de l'OCRCVM.
- h. Bien qu'elle ne se rappelle pas où elle était le 21 avril 2009, à 18 h 21, elle n'est [TRADUCTION] « jamais au travail, et n'importe qui peut vous le dire, après 16 h. N'importe qui. »

¶ 134 Selon sa position, l'intimé n'a aucunement participé à la préparation de ces évaluations de portefeuille et n'avait pas d'idée [TRADUCTION] « comment, pourquoi ou par qui ces documents ont été envoyés à la Banque Scotia. »

¶ 135 Il a reconnu que M^{me} Vicari n'avait pas de clients en propre, que M. Vazquez-Vina n'était pas client de Blackmont au moment indiqué sur les évaluations et que le numéro de compte indiqué n'existait pas ou ne ressemblait pas à un compte de Blackmont.

¶ 136 Il a convenu que le numéro de télécopieur qui figurait dans les documents était le numéro de télécopieur de son bureau et que les documents semblaient avoir été envoyés par télécopieur de ce numéro à 18 h 20 et 18 h 21 le 21 avril 2009.

¶ 137 En contre-interrogatoire, l'intimé a convenu que M^{me} Vicari n'était jamais au bureau après 16 h.

¶ 138 Il a reconnu que, le 21 avril 2009, il a transmis ou reçu des courriels, scanné et imprimé des documents qu'il a adressés à lui-même aux heures suivantes : 16 h 35, 16 h 36, 17 h 21, 18 h 42 et 18 h 47. Il a convenu que tous ces courriels et documents avaient trait à la demande de prêt hypothécaire.

¶ 139 On nous a présenté la preuve que l'intimé, bien qu'il ait eu accès à une application particulière qui lui aurait donné la possibilité d'envoyer et de recevoir des courriels d'un ordinateur situé à l'extérieur de son bureau, ne s'était pas connecté ou n'avait pas utilisé cet accès à un moment quelconque dans la période allant de mars 2008 à décembre 2009.

¶ 140 Nous n'avons aucun doute que l'intimé était au courant des évaluations de portefeuille fictives de Blackmont et qu'il les a personnellement envoyées par télécopieur ou les a fait envoyer par télécopieur le 21 avril 2009, à 18 h 20 et à 18 h 21, malgré son témoignage sous serment en sens contraire.

I. LA PREUVE D'EMPLOI

¶ 141 La lettre d'engagement de la Banque Scotia demandait à K.H. de [TRADUCTION] « fournir une preuve d'emploi et/ou de revenu admissible, jugée satisfaisante par nous, pour au moins 89 000 \$. Cette preuve peut prendre la forme d'une lettre signée sur papier à en-tête de Valeurs Mobilières HSBC, et d'un talon de paie récent. »

¶ 142 La difficulté, naturellement, c'est qu'à l'époque, M^{me} K.H. n'était pas employée par HSBC et ne gagnait pas non plus 89 000 \$.

¶ 143 Néanmoins, le 21 avril 2009, la Banque Scotia a reçu, accompagnant ce qui se présentait comme un

contrat de vente entièrement signé, une lettre, datée du 14 avril 2009, sur ce qui était censé être du papier à entête de HSBC, qui était ainsi conçue :

[TRADUCTION]

A qui de droit,

Par la présente, nous confirmons que K.H. a été une employée en règle de HSBC depuis le 22 décembre 2003 jusqu'à maintenant. Depuis le 1^{er} mars 2008, elle occupe le poste de directrice de succursale et gagne un salaire annuel de 89 000 \$ plus les avantages sociaux. Si vous avez besoin de plus amples renseignements, n'hésitez pas à communiquer avec moi au 905 477-2105.

Veuillez agréer mes salutations les meilleures.

Le directeur régional,

« Robert Onianwah »

Robert Onianwah, FCSI

¶ 144 La lettre est frauduleuse, notamment, sur les points suivants :

- a) M^{me} K.H. ne travaillait pas pour HSBC en avril 2009 – elle travaillait pour la Banque Royale.
- b) M^{me} K.H. n'a jamais été directrice de succursale chez HSBC.
- c) M^{me} K.H. n'avait jamais gagné un salaire annuel de 89 000 \$.
- d) La personne censée avoir signé la lettre, Robert Onianwah, travaillait bien pour HSBC, il n'était pas et n'avait jamais été directeur régional.

¶ 145 L'intimé a déclaré sous serment qu'il n'avait rien à voir dans la création ou la livraison de cette lettre. Il a admis sans difficulté que le contenu était fictif. M^{me} K.H. a déclaré sous serment qu'elle n'avait rien à voir dans la création ou la livraison de cette lettre. Elle a admis sans difficulté que le contenu était fictif. Selon l'intimé, M. Onianwah, la personne censée avoir signé la lettre, [TRADUCTION] « nie vigoureusement avoir quoi que ce soit à voir avec cette lettre ».

¶ 146 Ainsi qu'il a été noté ci-dessus, la veille de la date figurant dans cette lettre fictive de preuve d'emploi, M^{me} K.H. avait signé la demande de prêt hypothécaire sans remplir la partie du document qui aurait exigé qu'elle révèle qu'en fait elle ne travaillait pas pour HSBC ou ne gagnait pas 89 000 \$.

¶ 147 La demande de prêt hypothécaire n'exigeait pas qu'elle présente des talons de paie, mais elle s'est informée auprès de l'intimé sur la façon dont elle était supposée [TRADUCTION] « obtenir une fiche de paie de HSBC ».

¶ 148 La lettre fictive semble résoudre les deux problèmes.

¶ 149 La lettre fictive est fournie à la Banque Scotia, avec une série d'autres documents frauduleux le 21 avril 2009.

¶ 150 Robert Onianwah, la personne censée avoir signé la lettre frauduleuse relative à l'emploi, avait travaillé avec l'intimé chez HSBC. C'est l'intimé qui l'avait recruté. L'intimé avait été son directeur de succursale.

¶ 151 La lettre frauduleuse relative à l'emploi faisait partie d'une escroquerie par laquelle deux amis de l'intimé tenteraient d'obtenir un prêt hypothécaire pour des raisons frauduleuses et d'utiliser le produit pour acheter la résidence de l'intimé.

J. CONCLUSION

¶ 152 Nous avons examiné à la loupe la preuve, tant documentaire que testimoniale. Nous avons porté une attention particulière au témoignage oral donné par l'intimé devant nous. Après une analyse minutieuse, nous sommes d'avis, à l'unanimité, que la contravention alléguée par le personnel dans le nouvel avis d'audience modifié a été établie.

¶ 153 Nous jugeons que « [a]u cours de la période allant de mars à mai 2009, l'intimé a facilité une escroquerie visant à permettre à deux de ses amis d'obtenir un prêt hypothécaire sur des bases frauduleuses et d'utiliser le produit pour acheter la résidence de l'intimé et y a pris part, en contravention de l'article 1 de la Règle 29 des courtiers membres », qui dispose notamment que « chaque ... représentant inscrit ... (i) [est tenu] d'observer des normes élevées d'éthique et de conduite professionnelle dans l'exercice de [son] activité, (ii) ne [doit] pas avoir de conduite ou de pratique commerciale inconvenante ou préjudiciable aux intérêts du public et (iii) [doit] avoir le caractère, la réputation, l'expérience et la formation qui correspondent aux normes mentionnées aux points (i) et (ii) qui précèdent ou que le conseil peut prescrire. »

K. LES SANCTIONS

¶ 154 Au cours de l'audience, l'intimé a présenté une abondante preuve testimoniale au sujet de sa carrière dans le secteur des services financiers, de ses activités dans la collectivité ainsi que de ses diverses activités charitables et philanthropiques.

¶ 155 Nous n'avons pas tiré de conclusion, ou même réfléchi, au sujet des sanctions appropriées, le cas échéant, compte tenu de toutes les circonstances de l'affaire.

¶ 156 Nous sommes disposés à entendre les témoignages et les observations des parties sur la question des sanctions. Nous demanderions aux avocats de conférer sur la durée qu'il faudrait prévoir pour l'audience sur les sanctions et sur le moment où les parties seront prêtes en vue de celle-ci.

¶ 157 Si les parties n'arrivent pas à se mettre d'accord, nous entendrons leurs observations et rendrons l'ordonnance appropriée au sujet de l'audience sur les sanctions.

FAIT le 11 juin 2012.

Thomas J. Lockwood, c.r., président

Leo Ciccone, membre

F. Michael Walsh, membre

Tous droits réservés © 2012 l'Organisme canadien de réglementation du commerce des valeurs mobilières