



**AFFAIRE INTÉRESSANT :
LES RÈGLES VISANT LES COURTIER EN ÉPARGNE COLLECTIVE**

ET

LOUIS JOSH LIEFF

EXPOSÉ CONJOINT DES FAITS

I. INTRODUCTION

1. Par un avis d'audience daté du 17 janvier 2025, l'Organisme canadien de réglementation des investissements (**OCRI**) a introduit une instance disciplinaire contre Louis Josh Lieff (**l'intimé**) en vertu des Règles 7.3 et 7.4 des Règles visant les courtiers en épargne collective.

2. L'exposé des allégations énonce les allégations suivantes :

Contravention 1 : De janvier 2021 à août 2021, l'intimé a exercé des activités liées aux valeurs mobilières sans lien avec le courtier membre en recommandant, en vendant ou en facilitant des placements dans l'achat et la revente de véhicules d'occasion, en contravention à la Règle 1.1.1 des Règles visant les courtiers en épargne collective.

Contravention 2 : De janvier 2021 à août 2021, l'intimé a exercé des activités externes non autorisées en facilitant des placements dans l'achat et la revente de véhicules d'occasion, en contravention à la Règle 1.3 des Règles visant les courtiers en épargne collective.

II. AUDIENCE PUBLIQUE OU À HUIS CLOS

3. L'intimé et le personnel de l'OCRI (le **personnel**) conviennent que la présente affaire devrait être publique, conformément à la Règle 1.8 des Règles de procédure des courtiers en épargne collective.

III. AVEUX ET QUESTIONS À TRANCHER

4. L'intimé a examiné le présent exposé conjoint des faits et admet les faits indiqués à la partie IV. Il reconnaît que ces faits constituent une conduite fautive pour laquelle un jury d'audience du comité d'instruction de la section de l'Ontario de l'organisme (le jury d'audience) pourrait lui imposer des sanctions en vertu de la Règle 7.4.1 des Règles visant les courtiers en épargne collective.

5. Le personnel et l'intimé demandent conjointement au jury d'audience de déterminer, à la lumière du présent exposé conjoint des faits, les sanctions qu'il convient d'imposer à l'intimé.

6. Le personnel et l'intimé conviennent que les observations présentées dans le cadre de l'instance seront fondées uniquement sur les faits convenus indiqués à la partie IV, et sur aucun autre renseignement, fait ou document, sous réserve du présent paragraphe et du paragraphe 7 ci-dessous. Le personnel et l'intimé conviennent que celui-ci peut présenter une preuve concernant sa situation personnelle et financière, sous réserve des conditions suivantes :

- a) l'intimé doit fournir au personnel une copie de tout document sur lequel il a l'intention de s'appuyer ainsi qu'un résumé de toute preuve orale supplémentaire qui sera présentée par l'intimé ou quelqu'un d'autre en son nom, et ce, au plus tard le 17 octobre 2024;
- b) l'intimé ne peut présenter de preuve incompatible avec l'exposé conjoint des faits énoncé à la partie IV;
- c) cette preuve ne peut être présentée qu'aux fins de la détermination de la sanction appropriée à imposer à l'intimé en conséquence des aveux de conduite fautive énoncés dans le présent exposé conjoint des faits;
- d) le personnel peut contester tout élément de preuve que présente l'intimé aux termes du présent paragraphe, contre-interroger tout témoin qui témoigne pour soutenir l'intimé et présenter une contre-preuve.

7. Dans le cas où le jury d'audience demanderait au personnel ou à l'intimé, ou aux deux, de lui fournir tout fait supplémentaire qu'il considère comme nécessaire pour déterminer les questions dont il est saisi, le personnel et l'intimé conviennent que ces faits supplémentaires seront fournis au jury d'audience de l'une des manières suivantes : a) avec le consentement du personnel et de l'intimé si les deux parties s'entendent sur les faits supplémentaires; b) si l'intimé n'est pas présent à l'audience, le personnel peut communiquer les faits supplémentaires pertinents à la demande du jury d'audience; c) si les parties sont toutes deux présentes à l'audience et ne s'entendent pas sur les faits supplémentaires demandés par le jury d'audience, elles doivent avoir une possibilité raisonnable de présenter une preuve concernant les faits supplémentaires. Si une partie présente une telle preuve, la partie adverse peut contre-interroger tout témoin entendu à ce sujet et doit avoir une possibilité raisonnable de présenter une contre-preuve si elle le souhaite.

IV. FAITS CONVENUS

Historique de l'inscription

8. Du 8 avril 2014 au 10 janvier 2022, l'intimé était inscrit en Ontario à titre de représentant de courtier au sein de Services d'investissement Quadrus Ltée (le **courtier membre**), courtier membre de l'OCRI (auparavant un membre de l'ACFM).

9. Le 10 janvier 2022, l'intimé a démissionné de son poste chez le courtier membre, et il n'est actuellement pas inscrit dans le secteur des valeurs mobilières à quelque titre que ce soit.

10. Durant la période des faits reprochés, l'intimé exerçait ses activités dans la région de Concord, en Ontario.

Contravention 1 – Activités liées aux valeurs mobilières sans lien avec le membre

11. Durant la période des faits reprochés, les politiques et procédures du courtier membre interdisaient aux personnes autorisées de vendre des placements ou de donner des conseils sur des placements par l'intermédiaire d'une entité autre que le courtier membre.

12. En septembre ou octobre 2020 ou vers cette période, une occasion de placement auprès d'une entreprise exerçant des activités d'achat et de revente de véhicules d'occasion a été présentée à l'intimé. Ce dernier a alors été informé que MC, l'exploitant de l'entreprise, pouvait acquérir des véhicules d'occasion à des prix inférieurs à leur valeur marchande auprès

d'entreprises de location de véhicules et les revendre à des prix plus élevés (**l'entreprise de véhicules de MC**). Afin de financer l'achat des véhicules d'occasion, MC cherchait à obtenir des prêts à court terme qu'il rembourserait lors de la revente des véhicules selon un taux de rendement qu'il avait promis.

13. En janvier 2021, l'intimé a effectué un placement en accordant un prêt à court terme à l'entreprise de véhicules de MC et a reçu le rendement promis. Peu après, l'intimé a mis sur pied une entreprise par l'entremise de laquelle il communiquait avec d'autres investisseurs potentiels pour qu'ils accordent des prêts à court terme à l'entreprise de véhicules de MC, et il générait une commission pour lui-même en facilitant ces prêts.

14. L'intimé a ainsi commencé à faciliter les prêts à court terme des investisseurs potentiels à l'entreprise de véhicules de MC. Les investisseurs potentiels incluaient des amis et des membres de la famille de l'intimé à qui il avait présenté l'occasion de placement, ainsi que d'autres personnes informées de cette occasion par ces amis et ces membres de la famille. L'intimé percevait des commissions correspondant à la différence entre le taux de rendement promis par l'entreprise de véhicules de MC et celui qu'il avait promis aux prêteurs. En avril 2021, l'intimé a constitué deux sociétés par l'intermédiaire desquelles il exerçait ses activités.

15. Toujours en avril 2021, l'intimé et deux autres personnes ont constitué une société, MJM Capital Group Ltd. (**MJM**). Par l'entremise de MJM, les deux autres personnes attiraient les investisseurs, tandis que l'intimé servait d'intermédiaire entre MJM et l'entreprise de véhicules de MC, traitait les renseignements concernant les voitures disponibles, leur prix, les profits et les délais et transférait l'argent des investisseurs à l'entreprise de véhicules de MC. L'intimé avait droit à un tiers des commissions de MJM, qui étaient générées de la même manière que celles générées par l'entremise de l'entreprise de l'intimé décrite ci-dessus.

16. De janvier à août 2021, que ce soit pour son propre compte, pour celui de sa société mentionnée au paragraphe 13 ou pour celui de MJM, l'intimé a vendu ou facilité des placements d'environ 21,5 millions de dollars dans l'entreprise de véhicules de MC, placements qui ont été effectués par environ 50 investisseurs.

17. L'intimé a exercé une ou plusieurs des activités suivantes à l'égard de chacune des 50 personnes ayant investi dans l'entreprise de véhicules de MC :

- (a) présenter l'occasion de placement;
- (b) discuter avec les investisseurs des conditions de l'occasion de placement;
- (c) faciliter la conclusion de contrats de prêt entre l'entreprise de véhicules de MC et les investisseurs;
- (d) conclure des contrats de prêt avec les investisseurs ou leur fournir des billets à ordre;
- (e) recueillir les chèques et l'argent des investisseurs et les transmettre à l'entreprise de véhicules de MC;
- (f) fournir aux investisseurs des renseignements provenant de MC en ce qui concerne les véhicules achetés;
- (g) faciliter la remise des profits aux investisseurs.

18. En facilitant les placements dans l'entreprise de véhicules de MC, l'intimé ou MJM, selon le cas, ont pu générer un profit correspondant à la différence entre le taux de rendement promis par l'entreprise de véhicules de MC et celui qu'ils avaient promis aux investisseurs.

19. L'intimé a touché des commissions d'environ 2 millions de dollars. Toutefois, l'intimé a réinvesti à maintes reprises ces commissions dans l'entreprise de véhicules de MC. L'intimé a obtenu la somme d'environ 670 468 \$, qu'il a reçue soit en espèces, soit en nature en demandant à l'entreprise de véhicules de MC d'acheter quelque chose pour lui, comme une voiture de luxe fort chère.

20. En août 2021 ou vers cette période, l'entreprise de véhicules de MC a cessé d'effectuer des paiements aux investisseurs. Les 50 investisseurs ont collectivement subi des pertes d'environ 9,8 millions de dollars.

21. Aucun des placements effectués dans l'entreprise de véhicules de MC et aucune des commissions touchées ou reçues par l'intimé de la façon mentionnée ci-dessus ne l'ont été pour le compte du courtier membre ou par l'intermédiaire de ce dernier.

22. Compte tenu de ce qui précède, l'intimé a exercé des activités liées aux valeurs mobilières sans lien avec le courtier membre, en contravention à la Règle 1.1.1 des Règles visant les courtiers en épargne collective.

Autres facteurs

23. Comme il est décrit ci-dessus, l'intimé a reçu des commissions d'environ 670 468 \$ pour ses activités. Il a remboursé une somme de 432 395 \$ aux investisseurs et conservé, ainsi, 238 073 \$.

24. L'intimé a investi 150 000 \$ de son propre argent dans l'entreprise de véhicules de MC, un investissement duquel il n'a pu récupérer que 10 750 \$. Il a donc réalisé une perte de 139 250 \$ sur son propre investissement.

25. Le 24 octobre 2023, MC a plaidé coupable à trois chefs d'accusation de fraude à l'endroit de trois personnes pour un montant de plus de 5 000 \$. Pour les trois chefs, MC a admis avoir présenté aux personnes l'occasion d'investir dans son entreprise de véhicules, mais n'avoir pas, en fait, investi les fonds obtenus dans des véhicules usagés.

26. Rien n'indique que l'intimé avait connaissance de toute activité frauduleuse de MC, qu'il était impliqué ou qu'il participait à toute activité de l'entreprise de véhicules de MC.

27. L'intimé et d'autres investisseurs ont intenté une poursuite au civil contre MC et d'autres personnes pour récupérer les pertes encourues à la suite des prêts à court terme consentis à l'entreprise de véhicules de MC. Le litige est toujours en cours.

28. L'intimé n'avait jamais été visé par une instance de l'OCRI (ou de l'ACFM) auparavant.

Admission de la conduite fautive

29. Par sa conduite décrite ci-dessus, l'intimé admet qu'il a exercé, de janvier à août 2021, des activités liées aux valeurs mobilières sans lien avec le courtier membre en vendant ou en facilitant des placements dans l'achat et la revente de véhicules d'occasion, en contravention à la Règle 1.1.1 des Règles visant les courtiers en épargne collective.

V. SIGNATURE DE L'EXPOSÉ CONJOINT DES FAITS

30. Le présent exposé conjoint des faits peut être signé en plusieurs exemplaires, tous les exemplaires constituant ensemble une entente liant les parties.

31. La copie électronique d'une signature sera aussi valide qu'une signature originale.

FAIT le 23 août 2025.

« Louis Josh Lieff »
Louis Josh Lieff

« Alan Melamud »
Membre du personnel de l'Organisme canadien de réglementation des investissements
Alan Melamud, avocat principal de la mise en application