



OCRI · CIRO

Organisme canadien
de réglementation
des investissements

Canadian Investment
Regulatory
Organization

AFFAIRE INTÉRESSANT :
LES RÈGLES VISANT LES COURTIERS EN ÉPARGNE COLLECTIVE
ET
ALAIN GEORGES COGAN

AVIS D'AUDIENCE

Une première comparution aura lieu devant un jury d'audience de l'Organisme canadien de réglementation des investissements (OCRI)¹ conformément à la Règle 7.3 des Règles visant les courtiers en épargne collective en vue de la fixation de la date d'une audience dans l'affaire Alain Georges Cogan (l'intimé). La première comparution et l'audience seront assujetties à la Règle 7 des Règles visant les courtiers en épargne collective et aux Règles de procédure des courtiers en épargne collective (les Règles de procédure) indiquées ci-après, lesquelles régissent la conduite des instances disciplinaires.

La première comparution se fera par vidéoconférence le mardi 14 avril 2026 à 10 h (HE).

L'audience aura pour objet de déterminer si l'intimé a contrevenu aux exigences de l'OCRI. Un résumé des faits allégués sur lesquels l'OCRI a l'intention de se fonder, les conclusions qu'il a tirées de ces faits et les contraventions alléguées figurent dans l'exposé des allégations joint au présent avis d'audience.

Si le jury d'audience conclut que l'intimé a contrevenu aux exigences de l'OCRI de la manière indiquée dans l'exposé des allégations, il peut, en vertu de l'article 7.4.1.1 des Règles visant les courtiers en épargne collective, imposer une ou plusieurs des sanctions suivantes :

- (a) un blâme;
- (b) une amende n'excédant pas le plus élevé des montants suivants, à savoir :
 - (i) 5 000 000 \$ par infraction,
 - (ii) un montant égal à trois fois le profit réalisé ou la perte évitée par les personnes par suite de l'infraction;
- (c) la suspension de l'autorisation de la personne d'exercer des activités liées aux valeurs mobilières pour la période et aux conditions qu'il détermine;
- (d) la révocation de l'autorisation d'exercer une activité liée aux valeurs mobilières;

- (e) l'interdiction de l'autorisation d'exercer des activités liées aux valeurs mobilières à n'importe quel titre et pour quelque période que ce soit;
- (f) l'imposition de conditions à l'autorisation d'exercer des activités liées aux valeurs mobilières qu'il juge appropriées.

De plus, en vertu de l'article 7.4.2 des Règles visant les courtiers en épargne collective, le jury d'audience peut ordonner à l'intimé de payer les frais engagés par l'OCRI ou pour le compte de celui-ci dans le cadre de l'instance et de toute enquête liée à celle-ci.

L'intimé doit signifier au personnel de la mise en application une réponse au présent avis d'audience, conformément à la Règle 8 des Règles de procédure et à l'article 7.3.2 des Règles visant les courtiers en épargne collective, dans un délai de 20 jours à compter de la date de signification de l'avis d'audience. L'intimé doit aussi déposer sa réponse auprès du Bureau des audiences, conformément à la Règle 4.6 des Règles de procédure.

Dans sa réponse, l'intimé peut :

- (a) soit nier explicitement (avec un résumé des faits allégués et sur lesquels il compte s'appuyer, et des conclusions qu'il en a tirées) une partie ou la totalité des faits allégués ou des conclusions tirées par l'OCRI et exposés dans l'exposé des allégations;
- (b) soit admettre les faits allégués et les conclusions tirées par l'OCRI qui sont énoncés dans l'exposé des allégations et invoquer des circonstances pour atténuer la sanction qui sera imposée.

Conformément à la Règle 7.3.3 des Règles visant les courtiers en épargne collective et à la Règle 8.3 des Règles de procédure, le jury d'audience peut accepter comme prouvés les faits allégués ou les conclusions tirées par l'OCRI qui sont énoncés dans l'exposé des allégations et que l'intimé n'a pas explicitement niés dans sa réponse.

Conformément à la Règle 7.3.4 des Règles visant les courtiers en épargne collective et aux Règles 7.3 et 8.4 des Règles de procédure, si l'intimé omet :

- (a) soit de signifier et de déposer une réponse,
- (b) soit d'assister à l'audience mentionnée dans l'avis d'audience, alors qu'il a signifié une réponse,

le jury d'audience peut notamment, sans autre avis et en l'absence de l'intimé, tenir l'audience à la date, à l'heure et à l'endroit prévus dans l'avis d'audience (ou à toute autre date ultérieure, à toute autre heure ou à tout autre endroit), accepter comme prouvés

les faits, les conclusions et les contraventions allégués dans l'exposé des allégations, et imposer des sanctions et des frais.

L'intimé a le droit de comparaître à l'audience, d'être entendu, d'être représenté par un avocat ou un mandataire, d'assigner, d'interroger et de contre-interroger des témoins, et de présenter des éléments de preuve et des observations au jury d'audience.

FAIT le 5 mars 2026.

« Administratrice nationale des audiences »
ADMINISTRATRICE NATIONALE DES AUDIENCES
Organisme canadien de réglementation des investissements
40, rue Temperance, bureau 2600
Toronto (Ontario) M5H 0B4

¹ Si les dispositions visées aux présentes font partie des règles, statuts ou principes directeurs de l'Association canadienne des courtiers de fonds mutuels (ACFM) qui étaient en vigueur immédiatement avant la fusion de l'Organisme canadien de réglementation du commerce des valeurs mobilières (OCRCVM) et de l'ACFM et qui ont été incorporés dans les Règles visant les courtiers en épargne collective, le personnel de la mise en application cite les dispositions des Règles visant les courtiers en épargne collective.



OCRI · CIRO

Organisme canadien
de réglementation
des investissements

Canadian Investment
Regulatory
Organization

AFFAIRE INTÉRESSANT :

LES RÈGLES VISANT LES COURTIERS EN ÉPARGNE COLLECTIVE

ET

ALAIN GEORGES COGAN

EXPOSÉ DES ALLÉGATIONS

Par un avis d'audience daté du 5 mars 2026, le personnel de la mise en application a formulé les allégations énoncées ci-après.

PARTIE I – CONTRAVENTIONS ALLÉGUÉES

Contravention 1 : Entre mai 2020 et septembre 2024, l'intimé a effectué des opérations financières personnelles non déclarées avec un client par l'entremise d'une société de promotion immobilière dans laquelle le client et lui ont investi des fonds, en contravention à la Règle 2.1.4 de l'ACFM.

Contravention 2 : Entre septembre 2019 et septembre 2024, l'intimé s'est livré à des activités de promotion immobilière, notamment en recueillant des fonds auprès de particuliers au profit de la société, activités qui n'ont été ni déclarées au courtier membre ni autorisées par ce dernier, en contravention aux Règles 1.1.1 ou 1.3 des Règles visant les courtiers en épargne collective.

PARTIE II – FAITS PERTINENTS ET CONCLUSIONS

L'aperçu

1. À compter du mois de septembre 2019, l'intimé s'est joint à une société de promotion immobilière dans laquelle son client jouait également un rôle. L'intimé en est devenu administrateur, président et actionnaire principal. Son client et lui y ont chacun investi environ un million de dollars. Leur investissement conjoint dans la société a donné lieu à un conflit d'intérêt réel ou potentiel.

2. Puis, vers la fin de l'année 2020, l'intimé a élaboré et facilité une entente avec une société de placement immobilier tierce pour vendre des actions privilégiées à des particuliers afin de recueillir des fonds pour sa société de promotion immobilière. Au total, la vente d'actions privilégiées a permis d'amasser environ 4,8 millions de dollars. Alors que l'intimé a utilisé une portion de l'argent amassé pour recouvrer environ 670 000 \$ de son investissement dans l'entreprise, aucune somme investie par le client ne lui a été remboursée.

3. L'intimé n'a pas déclaré sa participation à la société de promotion immobilière, ni son investissement conjoint avec un client, ni ses activités de mobilisation de capitaux à son courtier membre.

L'historique de l'inscription

4. Du 2 mars 2011 au 11 septembre 2024, l'intimé était inscrit à titre de représentant de courtier à Services d'investissement Quadrus ltée (le **courtier membre**), courtier membre de l'OCRI.

5. Le 11 septembre 2024, le courtier membre a mis fin à l'inscription de l'intimé, en raison des faits faisant l'objet de l'instance.

6. Durant la période des faits reprochés, l'intimé exerçait ses activités sous le nom Cogan Financial Capital Group dans la région de Toronto, en Ontario.

Les opérations financières personnelles avec un client

7. Durant la période des faits reprochés, l'intimé était responsable des comptes du client JA chez le courtier membre. En 2014, le client JA a reçu environ 1,25 M\$ en raison d'une poursuite pour faute médicale. De cette somme, il a investi 1 169 000 \$ auprès de l'intimé, placement qui représentait sa principale source de revenus puisqu'il n'était plus en mesure de travailler de façon régulière.

8. En septembre 2019, l'intimé a accepté de se joindre à ABC inc., une entreprise exerçant des activités d'achat, de promotion et de revente de biens immobiliers résidentiels, fondée par une relation du client JA, RK. Le client JA avait travaillé de temps à autre pour RK en trouvant et en sélectionnant des biens immobiliers à acheter. Le rôle de l'intimé chez ABC inc. consistait à mobiliser des capitaux pour l'achat de biens immobiliers.

9. Lorsque l'intimé a été engagé par ABC inc., il a reçu les titres de directeur et de président de l'entreprise. Les actions ordinaires de ABC inc. ont été réparties de la façon suivante : 50 % à l'intimé, 40 % à RK et 10 % au client JA.

10. Les responsabilités de l'intimé chez ABC inc. ont augmenté progressivement, et il s'est vu confier la gestion des comptes bancaires de l'entreprise, y compris le paiement des dépenses de celle-ci.

11. Au moment où l'intimé a joint les rangs de ABC inc., il n'avait pas la moindre expérience en promotion immobilière, pas plus qu'en mobilisation de capitaux pour un projet d'entreprise.

12. Entre mai 2020 et août 2021, ABC inc. a fait l'acquisition de cinq propriétés aux fins de promotion et de revente. Durant cette période, l'intimé et le client JA ont investi dans ABC inc., à raison d'un million de dollars et de 950 000 \$, respectivement.

13. Le client JA a réuni les fonds pour investir dans ABC inc. en retirant 800 000 \$ de ses comptes chez le courtier membre, en empruntant 100 000 \$ sur sa police d'assurance vie (que l'intimé lui avait vendue) et en utilisant 50 000 \$ de ses économies personnelles. L'intimé savait que le client JA vendait ses parts de fonds communs de placement afin d'en investir le produit dans ABC inc.

14. L'intimé a laissé entendre au client JA que son investissement lui serait remboursé une fois que ABC inc. aurait obtenu du financement externe pour les propriétés achetées.

15. Il a ensuite utilisé l'investissement du client JA pour acheter des biens immobiliers et pour engager d'autres dépenses de l'entreprise.

16. Comme il est précisé ci-dessous, entre mai 2021 et avril 2022, près de 4,8 M\$ ont été amassés auprès de particuliers en rapport avec des investissements dans quatre des cinq propriétés achetées par ABC inc.

17. Avec ces fonds, l'intimé s'est versé au moins 670 000 \$ en remboursement de son investissement dans ABC inc. Il s'est également versé des « honoraires hypothécaires » totalisant 88 648 \$ en lien avec trois des propriétés. Toutefois, le client JA n'a reçu aucun remboursement pour les 950 000 \$ investis dans l'entreprise.

18. En outre, l'intimé s'est servi des fonds amassés auprès de particuliers pour se verser des honoraires de gestion et en verser à RK et au client JA. Entre mai 2021 et mars 2023, l'intimé et le client JA ont reçu au moins 315 000 \$ et 60 000 \$, respectivement, en honoraires de gestion.

19. Durant la période des faits reprochés, les politiques et procédures du courtier membre interdisaient aux personnes autorisées d'effectuer des opérations financières personnelles avec un client. L'intimé n'a jamais signalé au courtier membre les opérations financières personnelles susmentionnées avec le client JA.

20. Compte tenu de ce qui précède, l'intimé a adopté une conduite qui a donné lieu à un conflit d'intérêts réel ou potentiel qu'il a omis de déclarer au courtier membre ou de régler en exerçant un jugement professionnel responsable fondé uniquement sur les intérêts du client, en contravention à la Règle 2.1.4 de l'ACFM.

Les activités externes non autorisées et celles liées aux valeurs mobilières sans lien avec le courtier membre

21. Comme il a été indiqué précédemment, le 1^{er} septembre 2019, l'intimé est devenu administrateur, actionnaire principal et président de la société ABC inc. Son rôle initial était de lever des capitaux pour l'achat de biens immobiliers.

22. Autour de l'année 2020, l'intimé a choisi DEF Group, une société de placement immobilier susceptible d'aider avec la mobilisation de capitaux. ABC inc. et DEF Group ont ainsi conclu une entente afin d'obtenir des fonds auprès d'investisseurs externes.

23. Dans le cadre de cette entente, l'intimé, RK et le client JA ont constitué quatre sociétés distinctes (les **sociétés immobilières**), une pour chacune de quatre propriétés achetées par ABC inc. L'intimé a été nommé administrateur et président de chacune des quatre sociétés immobilières.

24. Après la constitution des sociétés immobilières, ABC inc., DEF Group et les sociétés immobilières ont conclu une convention unanime d'actionnariat précisant entre autres ce qui suit : a) ABC inc. et DEF Group détiendraient 82 % et 18 %, respectivement, des actions ordinaires des sociétés immobilières; b) l'intimé serait l'un des deux administrateurs des sociétés immobilières, et le second serait nommé par DEF Group; c) les sociétés immobilières obtiendraient des capitaux auprès du public grâce à l'émission d'actions privilégiées.

25. Entre mai 2021 et avril 2022, environ 4,8 M\$ ont été collectivement amassés pour les quatre sociétés immobilières grâce à la vente d'actions privilégiées à 58 investisseurs. La société DEF Group avait la responsabilité principale de vendre les actions privilégiées au public, vente qui s'est effectuée avec le concours d'un courtier sur le marché dispensé.

26. En tant qu'administrateur et président des quatre sociétés immobilières, l'intimé a signé les résolutions de société, les ententes de souscription d'actions et les certificats d'actions requis pour vendre des actions au public. Pour les quatre sociétés immobilières, l'intimé exerçait également un contrôle sur les comptes bancaires dans lesquels les fonds des investisseurs détenant des actions privilégiées étaient déposés.

27. Comme il a été mentionné précédemment, l'intimé a récupéré environ 670 000 \$ de son investissement dans ABC inc., argent qu'il a puisé à même les sommes reçues des détenteurs d'actions privilégiées. Il a également touché une somme de 88 648 \$ en « honoraires hypothécaires » en lien avec l'achat de trois des propriétés.

28. De plus, les sommes reçues de ces actionnaires ont servi à verser des honoraires de gestion à l'intimé, à RK et au client JA. L'intimé a touché au moins 315 000 \$ en honoraires de gestion.

29. Durant la période des faits reprochés, les politiques et procédures du courtier membre interdisaient aux personnes autorisées de se livrer à des activités externes, à moins que celles-ci soient déclarées et qu'elles aient fait l'objet d'une autorisation écrite avant d'être menées.

30. En aucun temps durant les faits susmentionnés l'intimé n'a déclaré ses activités avec ABC inc. ou les quatre sociétés immobilières au courtier membre. Le 14 décembre 2022, l'intimé a présenté au courtier membre un formulaire de demande d'autorisation d'une activité externe en lien avec ABC inc. L'intimé n'a toutefois pas fait mention du rôle joué par le client JA ni de ses activités d'obtention de capitaux décrites ci-dessus. Le 1^{er} mai 2024, le courtier membre a approuvé l'activité externe en fonction de l'information fournie par l'intimé.

31. Compte tenu de ce qui précède, l'intimé a exercé des activités externes non déclarées et non autorisées, en contravention à la Règle 1.3 des Règles visant les courtiers en épargne collective. En outre, 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.

FAIT à Toronto (Ontario) le 5 mars 2026.