



OCRI • CIRO

Organisme canadien
de réglementation
des investissements

Canadian Investment
Regulatory
Organization

AFFAIRE INTÉRESSANT :
LES RÈGLES VISANT LES COURTIER EN PLACEMENT ET RÈGLES PARTIELLEMENT
CONSOLIDÉES ET LES RÈGLES DES COURTIER MEMBRES
ET
JAMES O'REILLY

AVIS D'AUDIENCE

Une comparution initiale aura lieu devant une formation d'instruction de l'Organisme canadien de réglementation des investissements (OCRI)¹, conformément à la Règle 8200 des Règles visant les courtiers en placement et règles partiellement consolidées (les Règles visant les courtiers en placement), en vue de la fixation de la date d'une audience dans l'affaire James O'Reilly (l'intimé). La comparution initiale et l'audience seront assujetties à la Règle 8400 des Règles visant les courtiers en placement indiquée ci-après, laquelle régit la conduite des procédures disciplinaires.

La comparution initiale se fera par vidéoconférence le mercredi 24 avril 2024 à 10 h (heure de l'Est).

L'audience aura pour objet de déterminer si l'intimé a contrevenu aux exigences de l'OCRI. Les contraventions alléguées sont contenues dans l'exposé des allégations ci-joint.

Si la formation d'instruction conclut que l'intimé a contrevenu aux exigences de l'OCRI de la manière indiquée dans l'exposé des allégations, elle peut, en vertu de l'article 8210 des Règles visant les courtiers en placement, imposer une ou plusieurs des sanctions suivantes :

- (i) un blâme;
- (ii) le remboursement de toute somme obtenue, comme une perte évitée directement ou indirectement, en raison de la contravention;
- (iii) une amende n'excédant pas le plus élevé des montants suivants, à savoir :
 - a) 5 000 000 \$ par contravention,
 - b) la somme égale au triple du profit réalisé ou de la perte évitée par la personne, directement ou indirectement, en raison de la contravention;
- (iv) la suspension de l'autorisation de la personne ou des droits et privilèges associés à cette autorisation, y compris l'accès à un marché, pour la durée et aux conditions jugées indiquées;

- (v) l'imposition de conditions au maintien de l'autorisation de la personne ou au maintien de l'accès à un marché;
- (vi) l'interdiction de l'autorisation à un titre quelconque pour la durée jugée indiquée, y compris l'accès à un marché;
- (vii) la révocation de l'autorisation;
- (viii) la radiation permanente de l'autorisation à un titre quelconque ou du droit d'accès à un marché;
- (ix) la radiation permanente d'emploi à un titre quelconque d'une personne réglementée;
- (x) toute autre sanction jugée utile dans les circonstances.

De plus, en vertu de l'article 8214 des Règles visant les courtiers en placement, la formation d'instruction 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'audience et de toute enquête liée à l'audience.

L'intimé doit signifier une réponse au présent avis d'audience, conformément à l'article 8415, dans un délai de 30 jours à compter de la date de signification de l'avis d'audience. Si l'intimé ne signifie ni ne produit la réponse prévue au paragraphe 8415(1), la formation d'instruction peut tenir l'audience sur le fond de l'affaire à la date de la comparution initiale indiquée dans l'avis d'audience, sans autre avis à l'intimé et en son absence, et elle peut accepter comme prouvés les faits et les contraventions allégués dans l'exposé des allégations et imposer des sanctions et des frais.

Si l'intimé produit la réponse prévue au paragraphe 8415(1), la comparution initiale sera immédiatement suivie d'une conférence préparatoire à l'audience, pour laquelle un formulaire de conférence préparatoire à l'audience est requis, conformément au paragraphe 8416(5).

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 observations à la formation d'instruction à l'audience.

FAIT le 28 février 2024.

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

¹L'Organisme canadien de réglementation des investissements (OCRI) a adopté des règles provisoires qui contiennent les exigences réglementaires en vigueur avant la fusion qui sont énoncées dans les règles et politiques de l'OCRCVM et dans les statuts, règles et principes directeurs de l'ACFM (collectivement, les Règles provisoires). Les Règles provisoires contiennent : i) les Règles visant les courtiers en placement et règles partiellement consolidées; ii) les Règles universelles d'intégrité du marché (RUIM); iii) les Règles visant les courtiers en épargne collective. Ces règles sont fondées en grande partie sur les règles de l'OCRCVM et sur certains des statuts, règles et principes directeurs de l'ACFM qui étaient en vigueur immédiatement avant la fusion. Si les dispositions visées aux présentes font partie des règles de l'OCRCVM ou des statuts, règles ou principes directeurs de l'ACFM qui étaient en vigueur immédiatement avant la fusion et qui ont été incorporés dans les Règles provisoires, le personnel de la mise en application cite les dispositions des Règles provisoires. L'article 1105 (Dispositions de transition) des Règles visant les courtiers en placement et règles partiellement consolidées établit la compétence continue de l'OCRI, notamment le fait que celui-ci continue de réglementer les personnes relevant de la compétence de l'OCRCVM comme ce dernier le faisait auparavant.



OCRI · CIRO

Organisme canadien
de réglementation
des investissements

Canadian Investment
Regulatory
Organization

Traduction française non officielle

**AFFAIRE INTÉRESSANT : LES RÈGLES VISANT LES COURTIER EN PLACEMENT ET RÈGLES
PARTIELLEMENT CONSOLIDÉES
ET LES RÈGLES DES COURTIER MEMBRES**

ET

JAMES O'REILLY

EXPOSÉ DES ALLÉGATIONS

Par un avis d'audience daté du 28 février 2024, le personnel de la mise en application a formulé les allégations suivantes :

PARTIE I – CONTRAVENTION ALLÉGUÉE

En 2021 et 2022, l'intimé James O'Reilly a effectué avec des clients des opérations financières personnelles, en contravention à l'article 1 de la Règle 43 des courtiers membres de l'OCRCVM (en 2021) et à l'article 3115 des Règles de l'OCRCVM (en 2022).

PARTIE II – FAITS PERTINENTS ET CONCLUSIONS

L'aperçu

1. En 2021 et 2022, l'intimé a, directement ou indirectement, par l'entremise de sociétés, utilisé les fonds de clients pour trois projets de promotion immobilière, à l'insu de Gestion de capital Assante Ltée (GCA). Il a demandé des fonds à des clients pour l'achat et la rénovation de divers immeubles commerciaux ou résidentiels. Les clients ont accepté de lui prêter ou de lui fournir des fonds pour investir dans la rénovation de ces projets immobiliers.

Le contexte

2. Durant la période des faits reprochés, l'intimé était un représentant inscrit au sein de GCA. Il n'est plus une personne inscrite auprès de l'OCRI depuis le 30 novembre 2022.

Les trois projets

3. Les trois projets immobiliers gérés par l'intimé pour lesquels il a utilisé les fonds des clients étaient les suivants :
 - a) 1-7, avenue Grosvenor, Hamilton (Ontario) (le projet Grosvenor);
 - b) 573-577, rue Barton, Hamilton (Ontario) (le projet Barton);
 - c) 24-26, rue King, à Omemee (Ontario) (le projet Omemee).

A. Le projet Grosvenor

4. JN et sa conjointe BDN (les N ou JN et BDN) étaient des clients de l'intimé. Les N sont également dirigeants et administrateurs d'une société de portefeuille appelée NII, qui a été constituée le 20 juin 2007. Vers le printemps 2021, les N ont vendu un bien appartenant à NII et ont demandé à l'intimé quelle serait la meilleure façon d'investir une partie du produit de la vente.
5. L'intimé a proposé aux N d'investir dans ce qu'il a décrit comme un placement non traditionnel. Il a suggéré aux clients d'acheter un immeuble commercial dans le but de le rénover et de le vendre plus tard à profit, ce qui leur permettrait de percevoir des revenus de location d'un immeuble qui aurait pris de la valeur.
6. Plus précisément, l'intimé a indiqué aux N dans un courriel du 23 avril 2021 qu'il avait découvert une occasion dont il voulait discuter, laquelle exigerait un placement d'environ 425 000 \$ qui serait remboursé aux N en moins d'un an.

7. Dans un courriel subséquent daté du 21 mai 2021, l'intimé a informé les N qu'il venait d'effectuer une offre à l'égard d'un immeuble à Hamilton et qu'il sollicitait entre 475 000 \$ et 500 000 \$, ce qui leur donnerait une participation de 25 %. Il a également précisé qu'il prévoyait leur rembourser les fonds dans un délai d'environ douze mois et qu'ils garderaient tout de même leur participation de 25 % et des flux de trésorerie de 25 %, qu'il estimait à 10 000 \$ par année.

La convention d'actionnaires pour le projet Grosvenor

8. L'intimé était un administrateur de la société 13161901 Canada Inc. (1316). Cette société a été constituée le 6 juillet 2021, et l'intimé, son ami et comptable SA ainsi que JN en étaient les administrateurs. L'intimé et SA détenaient une participation dans 1316 par l'entremise d'une société qu'ils contrôlaient, connue sous le nom de For Dayzz Holdings Inc. (For Dayzz). Aux termes de la convention d'actionnaires datée du 20 juillet 2021, For Dayzz détenait les deux tiers des actions de 1316, et NII en détenait le tiers.

Les deux tranches de fonds fournies par les N

9. Conformément aux instructions de l'intimé, BDN et JN ont transféré des fonds de NII d'un montant de 106 000 \$ dans le compte de banque de For Dayzz le 21 juillet 2021.
10. Conformément aux instructions de l'intimé, BDN et JN ont transféré des fonds de NII d'un montant de 494 000 \$ dans le compte de banque de 1316 le 16 août 2021.
11. Les N ont reçu deux billets à ordre préparés par l'intimé ou par SA pour les montants précisés ci-dessus et datés du 20 juillet 2021 et du 4 août 2021 (les billets Grosvenor). Les billets Grosvenor mentionnaient qu'aucun intérêt n'était payable.

L'achat du projet Grosvenor par 1316

12. Une recherche dans le registre foncier révèle que 1316 a acheté le projet Grosvenor le 21 septembre 2021 pour la somme de 2 075 000 \$. La recherche montre en outre que 1316 a consenti à la Compagnie Trust TSX une sûreté de 2 200 000 \$ le 6 janvier 2022.

Le non-remboursement des fonds aux N

13. Malgré leurs demandes, les N n'ont pas reçu le remboursement du capital de 600 000 \$ investi par leur société NII dans le projet Grosvenor.

B. Le projet Barton

14. Vers le début de 2022, l'intimé a discuté avec des clients de l'achat d'un autre immeuble commercial qui devait être rénové. L'intimé a proposé que JN et BDN ainsi que d'autres clients, soit les K, les L et AO, la partenaire de l'intimé, contribuent ensemble à un projet de coentreprise relativement au 573-577, rue Barton Est à Hamilton. Comme pour le projet Grosvenor, il était prévu que l'intimé gère l'immeuble.
15. L'intimé est le seul administrateur de la société 13785840 Canada Inc. (1378), qui a été constituée le 17 février 2022.
16. Les clients et l'intimé, au nom de 1378, ont signé une convention de coentreprise datée du 12 avril 2022 (la convention). La convention précise que 1378 et les clients ont versé les sommes suivantes à titre de « fonds de roulement initial » pour le projet Barton :
 - 1378 : 0 \$
 - AO : 50 000 \$

- les K : 200 000 \$
- les L : 200 000 \$
- les N : 400 000 \$

17. La société 1378 a acheté le projet Barton le 14 avril 2022 pour la somme de 2 750 000 \$. Le même jour, 1378 a consenti à LCI et à DR une sûreté de 2,1 millions de dollars à l'égard des immeubles de la rue Barton.
18. Les N pensaient que la moitié de leur placement (200 000 \$) constituait un prêt. Le montant de 400 000 \$ fourni par les N pour le projet Barton provenait de NII.
19. L'intimé envoyait des courriels aux clients de temps à autre pour les tenir au courant de l'avancement du projet Barton.

Les paiements d'intérêts aux N relativement au projet Barton

20. Les N ont versé 400 000 \$ provenant de NII dans le compte de banque de 1378 le 28 mars 2022. JN a affirmé qu'ils avaient reçu certains paiements d'intérêts sur la partie de leur placement qui était un prêt, mais ces paiements ont pris fin en novembre 2022, quand l'intimé a indiqué qu'il suspendait les paiements pour le moment.

Le remboursement à AO relativement au projet Barton

21. L'intimé a remboursé à AO le montant en capital de 50 000 \$ en août 2022. Aucun autre client n'a reçu le rendement du capital qu'ils ont versé dans le cadre du projet Barton.

C. Le projet Omemee

22. Selon l'intimé, les K avaient vendu un quota de lait et cherchaient à obtenir un bon rendement sur une partie des fonds tirés de cette vente, et après discussion, ils ont fait à l'intimé un prêt de 200 000 \$ pour le projet Omemee.
23. L'intimé est un administrateur de la société 14002512 Canada Inc. (1400) qui a été constituée le 2 mai 2022. Cette société est détenue par l'intimé, AO et une autre société détenue par un agent immobilier.
24. Les K ont signé un billet à ordre daté du 18 mai 2022 (le billet Omemee) préparé par l'intimé, désignant les K à titre de prêteurs de la somme de 200 000 \$ et l'intimé à titre d'administrateur de 1400 et d'emprunteur.
25. L'intimé allègue qu'il a une participation dans le projet Omemee et que son ancienne adjointe et cliente AO (qui est aussi sa partenaire de vie) a également une participation dans ce projet.
26. L'intimé a également demandé aux N de fournir des fonds pour le projet Omemee, mais ils ont refusé lorsque l'intimé n'a pas accepté de leur fournir une garantie à l'égard du financement.
27. Le 6 juin 2022, 1400 a acheté l'immeuble Omemee pour la somme de 1 765 000 \$, avec une sûreté du même montant en faveur de la Banque de Montréal.

Les paiements d'intérêts aux K

28. Selon l'intimé, 1400 a versé aux K des intérêts de 1 667 \$ par mois, de juillet 2022 à mars 2023 inclusivement.

29. L'intimé a mentionné au personnel que les K n'ont pas reçu le rendement du capital qu'ils ont versé.

Le manquement de l'intimé à son obligation de déclarer les opérations à son employeur

30. L'intimé n'a pas déclaré à son courtier membre qu'il participait avec des clients à l'un ou l'autre de ces projets immobiliers. L'intimé n'a pas reçu de GCA l'autorisation d'effectuer ces opérations financières personnelles avec les clients.
31. Le manuel de conformité des ventes de GCA interdit les opérations financières personnelles avec les clients. En 2021 et 2022, l'intimé a déclaré à GCA qu'il s'était conformé aux exigences de la version alors en vigueur du manuel de conformité des ventes de GCA, ce qui était inexact.

FAIT à Toronto (Ontario) le 28 février 2024.