

VU LA  
*LOI SUR LES VALEURS MOBILIÈRES,*  
L.N.-B. 2004, ch. S-5.5.

- et -

DANS L'AFFAIRE DE

**LANDBANKERS INTERNATIONAL MX, S.A. DE C.V.,  
SIERRA MADRE HOLDINGS MX, S.A. DE C.V.,  
L & B LANDBANKING TRUST S.A. DE C.V.,  
BRIAN J. WOLF ZACARIAS, ROGER FERNANDO AYUSO LOYO,  
ALAN HEMINGWAY, KELLY FRIESEN, SONJA A. MCADAM,  
ED MOORE, KIM MOORE, JASON ROGERS et  
DAVE URRUTIA**

(INTIMÉS)

#### **MOTIFS DE LA DÉCISION**

Dates des audiences : Le 7 octobre 2009 et 14 janvier 2010  
Date de l'ordonnance : Le 19 février 2010  
Date des motifs de la décision : Le 14 mai 2010

#### Comité d'audience

David G. Barry, c. r., président du comité

Anne W. La Forest, membre du comité

#### Représentant à l'audience

Marc Wagg

Pour les membres du personnel  
de la Commission des valeurs  
mobilières du Nouveau-Brunswick

VU LA  
*LOI SUR LES VALEURS MOBILIÈRES,*  
L.N.-B. 2004, ch. S-5.5.

- et -

DANS L'AFFAIRE DE

**LANDBANKERS INTERNATIONAL MX, S.A. DE C.V.,  
SIERRA MADRE HOLDINGS MX, S.A. DE C.V.,  
L & B LANDBANKING TRUST S.A. DE C.V.,  
BRIAN J. WOLF ZACARIAS, ROGER FERNANDO AYUSO LOYO,  
ALAN HEMINGWAY, KELLY FRIESEN, SONJA A. MCADAM,  
ED MOORE, KIM MOORE, JASON ROGERS et  
DAVE URRUTIA**

(INTIMÉS)

## MOTIFS DE LA DÉCISION

### 1. MISE EN SITUATION

[1] La présente affaire concerne une demande présentée par les membres du personnel (les membres du personnel) de la Commission des valeurs mobilières du Nouveau-Brunswick (la Commission) dans le but d'obtenir une ordonnance en vertu de l'alinéa 184(1.1)c) de la *Loi sur les valeurs mobilières* (la *Loi*) contre les intimés, Landbankers International MX, S.A. de C.V. (Landbankers), Sierra Madre Holdings MX, S.A. de C.V. (Sierra Madre), L & B Landbanking Trust S.A. de C.V. (Landbanking Trust), Brian J. Wolf Zacarias (M. Zacarias), Roger Fernando Ayuso Loyo (M. Ayuso Loyo), Alan Hemingway (M. Hemingway), Kelly Friesen (M. Friesen), Sonja A. McAdam (M<sup>me</sup> McAdam), Ed Moore (Ed Moore), Kim Moore (Kim Moore), Jason Rogers (M. Rogers) et Dave Urrutia (M. Urrutia). Voici le libellé de l'alinéa 184(1.1)c) de la *Loi* :

**184(1.1)** Outre le pouvoir de rendre une ordonnance en application du paragraphe (1), la Commission peut, après avoir donné l'occasion d'être entendu, rendre une ou plusieurs ordonnances prévues aux alinéas (1)a)

à *d*) et (1)*g*) à *l*) à l'égard d'une personne dans l'une des circonstances suivantes :

*c*) la personne fait l'objet d'une ordonnance rendue par un organisme de réglementation des valeurs mobilières ou un organisme d'autoréglementation au Canada ou ailleurs qui lui impose des sanctions, des conditions, des restrictions ou des exigences;

[2] Le 30 juillet 2009, les membres du personnel ont déposé une demande (la demande) accompagnée de l'affidavit de Mark McElman, conseiller juridique de la Commission (l'affidavit à l'appui), dans le but d'exercer contre les intimés les recours prévus aux sous-alinéas 184(1)*c*)(i) et (ii) et l'alinéa 184(1.1)*d*) de la *Loi*. Les membres du personnel ont demandé qu'aussi longtemps que les ordonnances rendues soit par la Commission des valeurs mobilières de l'Ontario, soit par la Financial Services Commission de la Saskatchewan (avec leurs prorogations successives) demeureront en vigueur :

- a*) il soit interdit d'effectuer toute opération sur les valeurs mobilières de LANDBANKERS INTERNATIONAL MX, S.A. DE C.V. et de SIERRA MADRE HOLDINGS MX, S.A. DE C.V. (y compris, mais non exclusivement, toute sollicitation d'opérations et toute tentative ou tout acte visant la réalisation d'opérations sur ces valeurs mobilières);
- b*) il soit interdit aux intimés d'effectuer toute opération sur valeurs mobilières (y compris, mais non exclusivement, toute sollicitation d'opérations et toute tentative ou tout acte visant la réalisation d'opérations sur valeurs mobilières);
- c*) toute exemption prévue par le droit des valeurs mobilières du Nouveau-Brunswick ne s'applique pas aux intimés.

[3] Les membres du personnel ont justifié leur demande en invoquant le fait que les intimés font actuellement l'objet d'une ordonnance rendue par la

Commission des valeurs mobilières de l'Ontario (CVMO) et d'une ordonnance rendue par la Financial Services Commission de la Saskatchewan (SFSC) qui leur imposent des sanctions, des conditions, des restrictions ou des exigences et le fait qu'il est dans l'intérêt public qu'une ordonnance soit rendue au Nouveau-Brunswick.

[4] Le 30 juillet 2009, un avis de la demande a été donné par la Commission. Cet avis informait les intimés du contenu de la demande et des mesures de redressement demandées. L'avis de la demande indiquait également que les intimés avaient le droit d'être entendus et qu'ils étaient tenus de faire part à la Commission de leur intention à cet égard au plus tard le 14 août 2009. L'avis de la demande signalait aussi aux intimés que s'ils omettaient d'aviser la Commission, une ordonnance contraire à leurs intérêts pourrait être rendue sans autre avis.

[5] Le 27 août 2009, les membres du personnel ont déposé un affidavit (l'affidavit de signification) qui rendait compte de la signification aux intimés de l'avis de la demande, de la demande et de l'affidavit à l'appui. Comme le permet le paragraphe 5(1) de la Règle locale 15-501 sur la *Procédure des audiences devant un comité de la Commission*, les documents ont été signifiés par télécopieur et par messenger à certains intimés, et par messenger seulement à d'autres intimés. M. Friesen a reçu signification des documents par la poste à une date ultérieure. Nous avons été avisés par le bureau du secrétaire de la Commission que les intimés n'ont pas demandé d'avoir l'occasion d'être entendus.

[6] Comme l'avait demandé le comité d'audience lors de l'audience du 7 octobre 2009, les membres du personnel ont déposé un affidavit le 19 novembre 2009 pour fournir un complément de preuve afin d'expliquer les raisons pour lesquelles la SFSC avait recommandé que les autres autorités obtiennent des ordonnances contre les intimées.

[7] Comme l'avait demandé le comité d'audience lors de l'audience du 7 octobre 2009, les membres du personnel ont déposé des observations le 24 novembre 2009 sur les politiques des autres organismes canadiens de réglementation des valeurs mobilières à l'égard des ordonnances qu'ils rendent sous le régime de dispositions comparables à celles de l'alinéa 184(1.1)c) de la *Loi*.

## **2. LES FAITS**

[8] À l'exception des questions traitées aux paragraphes [37] et [38], les faits décrits ci-dessous sont tirés des ordonnances de la CVMO et de la SFSC que les membres du personnel ont jointes à l'affidavit à l'appui.

[9] Landbankers est une société établie à Puerto Vallarta, au Mexique.

[10] Dans son site Web, Landbankers se présente comme une société de crédit agricole extrêmement rentable et en pleine croissance.

[11] Selon son site Web, Landbankers est la société mère de quatre filiales, dont Sierra Madre.

[12] Dans la documentation publicitaire, Sierra Madre a été décrite comme une société mexicaine et aussi que comme une société en commandite. Sierra Madre est une société du même groupe que Landbankers et elle est établie à Puerto Vallarta, au Mexique. Sierra Madre est aussi connue sous l'acronyme SMHMX.

[13] Landbanking Trust agit comme commandité de Sierra Madre et a un bureau à Puerto Vallarta, au Mexique.

[14] M. Zacarias, un résident de Puerto Vallarta, au Mexique, est le dirigeant et le propriétaire principal de Landbankers. Il est aussi connu sous les noms de Brian Wolf, Brian Zacharias, Brian Zacirias, Brian Zacharias Wolf et Brian Zacharias Wolfe.

[15] M. Ayuso Loyo, un résidant de Puerto Vallarta, au Mexique, est président de Landbankers. Il est aussi connu sous le nom de Roger Ayuso.

[16] M. Hemingway, un résidant de Puerto Vallarta, au Mexique, anciennement de la Colombie-Britannique, au Canada, est le premier dirigeant de Sierra Madre. M. Hemingway est aussi connu sous le nom d'Alan Hemmingway.

[17] Ed Moore, un résidant de Puerto Vallarta, au Mexique, est à la tête de l'équipe de particuliers qui vendent les valeurs mobilières de Landbankers.

[18] Kim Moore, une résidante de Puerto Vallarta, au Mexique, est l'assistante d'Ed Moore.

[19] Selon le site Web de Landbankers, l'équipe de particuliers qui vendent les valeurs mobilières de Landbankers comprend 21 personnes, dont :

- a) M. Rogers, un résidant de Puerto Vallarta, au Mexique;
- b) M. Urrutia, un résidant de Puerto Vallarta, au Mexique.

[20] Kelly Friesen, un résidant de Warman, en Saskatchewan, et Sonja A. McAdam, de Christopher Lake, en Saskatchewan, s'occupent de faire la promotion des valeurs mobilières de Landbankers.

### ***Ordonnances de la Saskatchewan***

[21] En octobre 2007, la SFSC a appris que Landbankers et M. Friesen, agissant pour le compte de Landbankers, avaient fait des opérations sur les valeurs mobilières émises par Landbankers avec des résidants de la Saskatchewan sans s'acquitter des obligations d'inscription et de prospectus que leur imposait le *Securities Act, 1988*, S.S. 1988, ch. S-42.2 de la Saskatchewan (la loi de la Saskatchewan).

[22] Le 26 novembre 2007, la SFSC a rendu une ordonnance temporaire d'interdiction d'opérations contre Landbankers et M. Friesen. L'ordonnance temporaire a été prorogée le 11 décembre 2007.

[23] Après avoir rendu l'ordonnance du 26 novembre 2007 et ordonné sa prorogation le 11 décembre 2007, la SFSC a pris connaissance de renseignements selon lesquels M<sup>me</sup> McAdam avait aussi pris contact avec des résidents de la Saskatchewan pour leur offrir de leur vendre des valeurs mobilières de Landbankers.

[24] Le 22 janvier 2008, la SFSC a rendu une ordonnance temporaire d'interdiction d'opérations contre Landbankers et M<sup>me</sup> McAdam. L'ordonnance temporaire a été prorogée le 6 février 2008.

[25] Après les ordonnances du 26 novembre 2007 et du 22 janvier 2008, Ed Moore, Kim Moore, M. Rogers et M. Urrutia, agissant tous pour le compte de Landbankers, ont pris contact avec des résidents de la Saskatchewan pour leur offrir de leur vendre des valeurs mobilières de Landbankers.

[26] Après les ordonnances du 26 novembre 2007 et du 22 janvier 2008, M. Zacarias, M. Ayuso Loyo et M. Hemingway ont présenté l'information suivante aux investisseurs qui avaient acquis des valeurs mobilières de Landbankers :

- a)* Landbankers avait été réorganisée et remplacée par Sierra Madre, une société en commandite dont Landbanking Trust agissait comme commandité;
- b)* les investisseurs pouvaient demander le remboursement de l'argent qu'ils avaient versé pour acquérir les valeurs mobilières de Landbankers;
- c)* subsidiairement, les investisseurs pouvaient convertir leur placement dans les titres de Landbankers en parts de la société en commandite Sierra Madre au prix de 11 000 \$US la part;

d) les investisseurs pouvaient aussi acquérir des parts additionnelles de la société en commandite au prix de 11 000 \$US la part.

[27] Ed Moore, Kim Moore, M. Rogers et M. Urrutia ont également communiqué avec des résidents de la Saskatchewan qui avaient déjà acheté des titres de Landbankers pour leur faire part de la proposition décrite au paragraphe 28 ci-dessus.

[28] Ed Moore, Kim Moore, M. Rogers et M. Urrutia ont pris contact avec des résidents de la Saskatchewan pour leur offrir de leur vendre des parts de la société en commandite Sierra Madre, et il est possible qu'ils leur en aient vendus.

[29] Aucun des intimés n'était inscrit pour faire des opérations sur valeurs mobilières en Saskatchewan.

[30] En exerçant les activités décrites ci-dessus, les intimés ont fait des opérations sur valeurs mobilières en Saskatchewan en violation des exigences sur l'inscription qui sont prévues à l'article 27 de la loi de la Saskatchewan.

[31] Aucun visa à l'égard d'un prospectus n'a été octroyé en Saskatchewan relativement aux valeurs mobilières de Landbankers ou à celles de Sierra Madre. Les intimés ont donc contrevenu aux exigences en matière de prospectus qui sont prévues à l'article 58 de la loi de la Saskatchewan.

[32] Les intimés semblent continuer de faire des opérations sur valeurs mobilières en Saskatchewan, en violation des exigences de la loi de la Saskatchewan en matière d'inscription et de prospectus et en violation des ordonnances rendues par la SFSC les 26 novembre 2007 et 22 janvier 2008.

### ***Ordonnance de l'Ontario***

[33] Landbankers et Sierra Madre ne sont pas des émetteurs assujettis en Ontario.

[34] Aucun des intimés n'est inscrit à la CVMO pour faire des opérations sur valeurs mobilières.

[35] Les intimés ont sollicité des résidents de l'Ontario ou leur ont vendu des valeurs mobilières de Landbankers et de Sierra Madre en violation des articles 25 et 53 de la *Loi sur les valeurs mobilières* de l'Ontario, L.R.O. 1990, ch. S.5, avec ses modifications (la loi de l'Ontario).

[36] La CVMO a rendu une ordonnance temporaire le 27 mars 2008. Cette ordonnance temporaire a été prorogée le 14 avril 2008, le 8 mai 2008 et à nouveau le 11 novembre 2008. Le 17 juin 2009, l'audience a été ajournée sine die dans cette affaire, et l'ordonnance temporaire a été prorogée jusqu'à nouvel ordre de la CVMO.

[37] Mark McElman, conseiller juridique de la Division de l'application de la loi, fait partie du sous-comité sur l'exécution réciproque du Comité des Autorités canadiennes en valeurs mobilières (ACVM) chargé de l'application de la loi. Ce comité se penche chaque mois sur les affaires qui intéressent plusieurs autorités législatives. Lors d'un appel conférence qui a eu lieu en juin 2009, M. McElman a été mis au courant de l'ordonnance rendue contre les intimés par Ed Rodonets, directeur adjoint de l'application de la loi de la SFSC, et il a appris que la SFSC s'inquiétait du fait que les intimés avaient des activités connues dans d'autres ressorts au Canada et qu'ils pouvaient présenter un danger pour tous les marchés financiers au pays.

[38] Comme l'avait demandé le comité d'audience au cours de l'audience du 7 octobre 2009 et comme en témoigne l'affidavit déposé le 19 novembre 2009, les membres du personnel de la Division de l'application de la loi de la CVMNB ont communiqué par courriel avec M. Rodonets, directeur adjoint de l'application de la loi de la SFSC, et celui-ci leur a répondu par courriel que la SFSC avait identifié des investisseurs dans presque toutes les

provinces canadiennes, dans de nombreux États américains et dans d'autres pays.

### **3. ANALYSE ET DÉCISION**

#### ***Conditions donnant ouverture au recours prévu à l'alinéa 184(1.1)c) de la Loi***

[39] Avant de rendre une ordonnance en vertu de l'alinéa 184(1.1)c) de la *Loi*, le comité d'audience doit être convaincu que les intimés ont eu l'occasion d'être entendus et que chacun des intimés est une personne qui fait l'objet d'une ordonnance rendue par un organisme de réglementation des valeurs mobilières au Canada ou ailleurs qui lui impose des sanctions, des conditions, des restrictions ou des exigences. En l'espèce, le comité d'audience est convaincu que ces conditions ont été remplies. Comme la Commission l'a mentionné au paragraphe 26 de la décision rendue le 19 août 2008 dans l'affaire *Adcapital Industries Inc. et autres (Adcapital)* :

Lorsque ces deux conditions préalables ont été remplies, le comité d'audience doit déterminer s'il est dans l'intérêt public de rendre l'ordonnance.

#### ***Intérêt public***

[40] Il reste donc au comité d'audience à déterminer s'il est dans l'intérêt public de rendre l'ordonnance demandée par les membres du personnel. Dans la décision qu'il a prononcée le 14 mai 2010 dans l'affaire *Shire International Real Estate Investment Ltd. et autres (Shire)*, le comité d'audience de la Commission s'est demandé si l'entraide et la coopération nécessaires entre les provinces suffisaient à satisfaire au critère de l'intérêt public prévu au paragraphe 184(1.1) de la *Loi*.

[41] Dans des décisions précédentes de la Commission, comme celles qui ont été rendues dans les affaires *Al-Tar Energy Corp. et autres (Al-Tar)*, le 17 décembre 2007, *Adcapital (supra)* et *Global Petroleum Strategies, LLC et*

*autres (Global Petroleum)*, le 8 septembre 2008, le comité d'audience a statué qu'il est justifié d'accorder une ordonnance sous le régime du paragraphe 184(1.1) lorsque celle-ci a pour objectif de protéger les investisseurs et les marchés financiers du Nouveau-Brunswick. Mais dans l'affaire *Shire*, rien ne prouvait qu'il existait un lien entre les intimés et le Nouveau-Brunswick. Malgré cette absence de lien, le comité d'audience a statué que l'intérêt public était en jeu. Voici le paragraphe 33 de cette décision :

À notre avis, en raison du libellé sans équivoque du paragraphe 184(1.1) de la *Loi*, la portée de la disposition ne se limite pas exclusivement à l'objectif de protection dont il était directement question dans les affaires *Al-Tar*, *Adcapital* et *Global Petroleum*. Cette disposition permet plutôt de tenir compte raisonnablement d'une ordonnance rendue par un organisme de réglementation des valeurs mobilières du Canada ou d'ailleurs. Le paragraphe 184(1.1) a été mis en application dans le cadre des efforts déployés par les Autorités canadiennes en valeurs mobilières pour assurer la protection des marchés financiers partout au pays et il confirme que le critère de l'intérêt public doit recevoir une interprétation généreuse, comme nous le pensons. Autrement dit, nous sommes d'avis qu'interpréter restrictivement le paragraphe 184(1.1) de la *Loi* ne respecterait pas pleinement l'intention du législateur lorsqu'il a modifié la *Loi* en 2007.

[42] Même si la Commission a de toute évidence le pouvoir de reconnaître les ordonnances d'un autre organisme de réglementation des valeurs mobilières, ce pouvoir prévu au paragraphe 184(1.1) est de nature discrétionnaire. Dans l'affaire *Shire*, le comité d'audience s'est dit d'avis qu'il est dans l'intérêt public que la Commission exerce ce pouvoir discrétionnaire lorsqu'elle est convaincue que l'organisme de réglementation qui a rendu l'ordonnance a exercé sa compétence à bon escient et de manière judicieuse. Pour ce faire, il doit exister un lien réel et important entre l'organisme de réglementation et l'objet de l'ordonnance. De cette façon, on évite que des intimés soient visés par une

ordonnance rendue au Nouveau-Brunswick à la suite de l'exercice intempestif de sa compétence par un autre organisme de réglementation des valeurs mobilières.

[43] Dans l'affaire *Shire*, le comité d'audience s'est aussi demandé quelle preuve devait être faite pour établir que l'autre organisme a exercé sa compétence à bon escient. Voici comment s'est exprimé le comité d'audience au paragraphe 40 de sa décision :

Certes, nous devons nous en tenir à la preuve qui a été faite dans l'instance qui a donné lieu à l'ordonnance, mais la simple existence d'une ordonnance d'un autre organisme de réglementation des valeurs mobilières ne doit pas être considérée comme une preuve *prima facie* que l'ordonnance elle-même a été rendue à bon escient et de manière judicieuse. La demande doit être appuyée par la preuve qu'il existait un lien réel et important entre l'autorité qui a rendu l'ordonnance et l'objet de celle-ci.

[44] En l'espèce, le comité d'audience fait droit à la preuve établie dans les affidavits à l'appui. Selon cette preuve, deux des intimés sont des résidents de la Saskatchewan, et des résidents de la Saskatchewan et de l'Ontario ont été contactés et sollicités par les intimés. À la lumière de ces faits, on peut conclure que les provinces de la Saskatchewan et de l'Ontario ont un lien réel et important avec l'objet de l'ordonnance, étant donné que celui-ci est du ressort de leur organisme de réglementation des valeurs mobilières respectif.

[45] Pour ces motifs, le comité d'audience est d'avis qu'une ordonnance semblable à celle qui a été demandée par les membres du personnel de l'application de la loi doit être rendue, compte tenu notamment des ordonnances autorisées par l'alinéa 184(1.1)c) de la *Loi*.

[46] Les présentes constituent les motifs pour lesquels le comité d'audience a décidé de rendre son ordonnance du 19 février 2010, en application de l'alinéa 184(1.1)c) de la *Loi*.

Fait le 14 mai 2010.

« original signé par »  
\_\_\_\_\_  
David G. Barry, c.r., président du comité

« original signé par »  
\_\_\_\_\_  
Anne W. La Forest, membre du comité

Commission des valeurs mobilières du Nouveau-Brunswick  
85, rue Charlotte, bureau 300  
Saint John (Nouveau-Brunswick)  
E2L 2J2  
Téléphone : 506-658-3060  
Télécopieur : 506-658-3059