

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

ET DANS L'AFFAIRE DE

**GEORGE WAYNE MALLET (alias Wayne Mallett),  
VILLABAR REAL ESTATE INC.,  
ST. CLAIR RESEARCH ASSOCIATES INC.,  
RONALD A. MEDOFF et MAYER HOFFER**

(Intimés)

---

## **RÈGLEMENT AMIABLE**

(à l'égard des intimés Villabar Real Estate inc., St. Clair Research Associates inc., Ronald A. Medoff et Mayer Hoffer)

---

### **Partie I**

#### **1. RÈGLEMENT RECOMMANDÉ PAR LES MEMBRES DU PERSONNEL**

Les membres du personnel de la Commission des valeurs mobilières du Nouveau-Brunswick (« les membres du personnel ») s'engagent à recommander qu'un comité d'audience de la Commission des valeurs mobilières du Nouveau-Brunswick entérine l'entente conclue en l'espèce avec les intimés Villabar Real Estate inc. (« Villabar »), St. Clair Research Associates inc. (« St. Clair »), Ronald A. Medoff (« Medoff ») et Mayer Hoffer (« Hoffer ») (« les intimés »), conformément à l'alinéa 191(1)a) de la *Loi sur les valeurs mobilières*, L.N.-B. 2004, ch. S-5.5 (« *Loi sur les valeurs mobilières* »), et aux modalités et conditions suivantes :

- a. Les intimés sont d'accord avec l'exposé des faits qui figure à la partie II des présentes et acquiescent à ce que soit rendue, sur la foi de ces faits, une ordonnance identique pour l'essentiel à celle qui est jointe à l'annexe A;
- b. Les conditions du règlement amiable seront rendues publiques seulement si l'entente est entérinée par la Commission.

#### **2. ENGAGEMENTS DES INTIMÉS SI LE RÈGLEMENT EST ENTÉRINÉ**

Si le règlement amiable est entériné, les intimés prennent les engagements suivants :

- a. Les intimés s'abstiendront de faire toute déclaration, de façon directe ou indirecte, qui serait incompatible avec l'exposé des faits conjoint qui se trouve ci-joint. Toute déclaration de cette nature constituera une violation du présent règlement amiable.

- b. Conformément à une ordonnance identique pour l'essentiel à celle qui est jointe à l'annexe A :
  - i. En vertu du paragraphe 186(1) de la *Loi sur les valeurs mobilières*, l'intimée Villabar devra payer une pénalité administrative de vingt mille dollars (20 000 \$);
  - ii. En vertu du paragraphe 186(1) de la *Loi sur les valeurs mobilières*, l'intimé Medoff devra payer une pénalité administrative de quinze mille dollars (15 000 \$);
  - iii. En vertu du paragraphe 186(1) de la *Loi sur les valeurs mobilières*, l'intimée St. Clair devra payer une pénalité administrative de dix mille dollars (10 000 \$);
  - iv. En vertu du paragraphe 186(1) de la *Loi sur les valeurs mobilières*, l'intimé Hoffer devra payer une pénalité administrative de cinq mille dollars (5 000 \$);
  - v. En vertu des paragraphes 185(1) et 185(2) de la *Loi sur les valeurs mobilières*, les intimés devront payer des frais de cinq mille dollars (5 000 \$).

### 3. MODALITÉS DE L'APPROBATION DU RÈGLEMENT

- a. Une fois que les membres du personnel et les intimés auront signé le règlement amiable, les membres du personnel demanderont à la Commission qu'elle rende une ordonnance entérinant l'entente.
- b. Avant que toute ordonnance soit rendue, les intimés devront déposer 55 000 \$ en fiducie entre les mains de leur conseiller juridique et devront donner instruction à celui-ci de remettre ces fonds aux membres du personnel dès qu'une ordonnance entérinant le règlement amiable aura été rendue. Le conseiller juridique avisera les membres du personnel à ce sujet.
- c. Si le règlement amiable est entériné par la Commission, il constituera l'intégralité de la preuve retenue contre les intimés en l'espèce.
- d. Si le règlement amiable est entériné par la Commission, les intimés s'engagent à renoncer à tout droit d'être entendu ou d'en appeler relativement à la présente affaire.
- e. Si la Commission n'entérine pas l'entente et ne rend pas l'ordonnance jointe à l'annexe A pour quelque motif que ce soit :
  - i. Les membres du personnel et les intimés pourront faire valoir toutes les poursuites, les mesures de redressement et les oppositions prévues par la loi et pourront entre autres demander la tenue d'une audience, sans égard au règlement amiable et à toutes les négociations qui y ont donné

lieu;

- ii. Les conditions de la présente entente ne pourront pas être mentionnées dans une instance subséquente et ne pourront pas être divulguées à quiconque, sauf si les membres du personnel et les intimés y consentent par écrit ou si la loi l'exige;
- iii. Les intimés s'engagent également à ne pas invoquer le présent règlement, les négociations qui y ont conduit ni le processus de son approbation dans le cadre d'une instance quelconque comme fondement pour remettre en cause la compétence de la Commission.

#### 4. DIVULGATION DU RÈGLEMENT AMIABLE

- a. Les modalités et les conditions du règlement amiable seront considérées comme confidentielles par les parties aux présentes jusqu'à ce que l'entente soit entérinée par la Commission, et elles demeureront définitivement confidentielles si la Commission n'entérine pas l'entente pour quelque motif que ce soit.
- b. Toute obligation de confidentialité deviendra caduque à compter du moment où la Commission entérinera le présent règlement, et celui-ci relèvera alors du domaine public.

#### 5. ENGAGEMENT DES MEMBRES DU PERSONNEL

Si la Commission entérine la présente entente, les membres du personnel n'intenteront aucune autre poursuite contre les intimés sous le régime de la *Loi* à l'égard des faits décrits à la partie II du présent règlement amiable.

#### 6. SIGNATURE DU RÈGLEMENT AMIABLE

Le présent règlement amiable constitue une entente ayant force obligatoire. Tout fac-similé de signature a la même valeur qu'une signature manuscrite.

FAIT dans la municipalité de Saint John le 4 juillet 2011.

« *original signé par* » \_\_\_\_\_  
Jake van der Laan  
Directeur de l'application de la loi CVMNB

FAIT dans la municipalité de Toronto le 22 juin 2011.

**Villabar Real Estate inc.**

« *original signé par* » \_\_\_\_\_

Par : Ronald A. Medoff

\_\_\_\_\_ Témoin

FAIT dans la municipalité de Toronto le 22 juin 2011.

**St. Clair Research Associates inc.**

« *original signé par* » \_\_\_\_\_

Par : Ronald A. Medoff

\_\_\_\_\_ Témoin

FAIT dans la municipalité de Toronto le 22 juin 2011.

« *original signé par* » \_\_\_\_\_

Ronald A. Medoff

\_\_\_\_\_ Témoin

FAIT dans la municipalité de Toronto le 22 juin 2011.

« *original signé par* » \_\_\_\_\_

Mayer Hoffer

\_\_\_\_\_ Témoin

Partie II  
**EXPOSÉ DES FAITS**

1. Villabar Real Estate inc. (« Villabar ») est une société de l'Ontario dont le siège social est situé à Toronto. Les activités de Villabar consistent à acquérir des immeubles à revenu que Villabar offre aux investisseurs sous forme de placements dans une société en commandite.
2. Ronald A. Medoff (« Medoff ») est le dirigeant principal et un administrateur de Villabar.
3. St. Clair Research Associates inc. (« St. Clair ») est une société du même groupe que Villabar.
4. Mayer Hoffer était vice-président et administrateur du commandité des sociétés en commandite qui ont fait l'objet de placements par Villabar en 2004, 2005 et 2008. Hoffer ne s'occupait pas de la gestion quotidienne du commandité.

**Contexte**

5. Villabar offre des placements dans des sociétés en commandite aux investisseurs du Nouveau-Brunswick depuis 1991. Les membres du personnel ne remettent pas en question la validité de ces placements qui paraissent avoir produit les rendements prévus.
6. Jusqu'en juillet 2004, lorsque la Commission a adopté la Règle à caractère urgent 45-501 qui a modifié les exigences réglementaires applicables aux placements des sociétés en commandite, Villabar s'était prévalu de la dispense pour « placement minimum » qui l'exemptait de produire un prospectus et qui obligeait chaque investisseur à réaliser un placement minimum de 97 000 \$.
7. Avant juillet 2004, rien n'obligeait les agents de placement d'un émetteur à être inscrits. Villabar a placé ses participations dans des sociétés en commandite au Nouveau-Brunswick par

l'entremise de conseillers en planification financière, dont l'intimé Wayne Mallett (« le groupe du N.-B. »).

### **Changement dans le droit des valeurs mobilières du Nouveau-Brunswick**

8. Après l'entrée en vigueur au Nouveau-Brunswick de la Règle à caractère urgent 45-501 en juillet 2004, Villabar a été obligée de changer sa façon de placer ses participations dans des sociétés en commandite. Plus particulièrement, Villabar s'est prévalu de la dispense de prospectus prévue à l'article 2.7 de la Règle à caractère urgent 45-501, qui procurait une exemption à un émetteur qui déposait une notice d'offre au moyen du formulaire requis.

9. En vertu de l'article 2.7 de la Règle à caractère urgent 45-501, il était interdit à un émetteur de payer une commission ou des honoraires d'intermédiation dans le cadre d'une opération à une personne autre qu'un courtier inscrit. À ce moment-là, les agents qui avaient vendu les placements dans des sociétés en commandite de Villabar au Nouveau-Brunswick au cours des treize années précédentes n'étaient pas inscrits à la Commission.

10. Le 14 septembre 2005, la Règle à caractère urgent 45-501 a été remplacée par la Norme canadienne 45-106. Le paragraphe 2.9(6) de la Norme canadienne interdit également de verser des commissions à des personnes autres que des courtiers inscrits dans le cadre d'opérations effectuées sous le régime de la dispense fondée sur la notice d'offre.

11. Villabar a cherché à commercialiser ses sociétés en commandite directement aux investisseurs au Nouveau-Brunswick en 2004, 2005 et 2008. Villabar a émis des notices d'offre et a déposé des déclarations de placement avec dispense pour chacun des placements effectués en 2004, 2005 et 2008. Comme le précisent les renseignements ci-dessous, Villabar a continué de recevoir du soutien administratif du groupe du N.-B. et de rémunérer celui-ci en contrepartie.

## **Paiements au groupe du N.-B.**

12. Même si Villabar a vendu ses placements dans des sociétés en commandite directement aux investisseurs au Nouveau-Brunswick après juillet 2004, Villabar a continué de verser des paiements au groupe du N.-B. Des précisions au sujet de ceux-ci se trouvent ci-dessous.

13. Villabar a payé au groupe du N.-B. une part proportionnelle des frais de gestion perçus par Villabar sur les placements dans des sociétés en commandite vendus précédemment, en contrepartie de l'engagement du groupe du N.-B. à continuer de fournir des services administratifs dans le cadre de ces projets. Voici les montants des frais de gestion, qui étaient déclarés dans les notices d'offre, ainsi que l'année de leur paiement : 182 000 \$ en 2004, 207 000 \$ en 2005, 214 000 \$ en 2006, 210 000 \$ en 2007, 256 000 \$ en 2008, 120 000 \$ en 2009, 120 000 \$ en 2010 et 47 500 \$ jusqu'à maintenant en 2011.

14. Villabar a aussi versé au groupe du N.-B. un paiement forfaitaire de 750 000 \$ pour « achalandage » afin d'avoir directement accès aux listes de clients du groupe du N.-B. dans le but de faciliter la vente directe de ses participations dans ses nouvelles sociétés en commandite. Ce paiement avait été négocié en 2004, avant la mise en marché des participations dans les sociétés en commandite Villabar Properties (2004), Villabar Properties (2005) et Brant Park en 2008.

15. De plus, en 2004, 2005 et 2008, Villabar a payé des honoraires de 20 000 \$ au groupe du N.-B. pour avoir facilité des ventes dans le cadre du placement de participations dans ses sociétés en commandite. Villabar n'a pas déclaré ces paiements à titre de « rémunération à l'égard d'un placement » dans les notices d'offre remises aux investisseurs ni dans les déclarations de placement avec dispense déposées à la CVMNB. Villabar admet que cette non-déclaration au sujet du placement de 2004 contrevient aux paragraphes 2.7(3) et 6.3(1) de

la Règle à caractère urgent 45-501 et que les non-déclarations au sujet des placements de 2005 et 2008 contreviennent aux paragraphes 6.3(1) et 6.4(1) de la Norme canadienne 45-106.

16. En janvier 2006, les membres du personnel ont demandé à Villabar si elle avait versé une rémunération dans le cadre du placement de 2005. Dans sa réponse à cette question, Villabar n'a pas déclaré le paiement de 20 000 \$ sous prétexte qu'il avait été versé en contrepartie de services administratifs.

17. Même si les paiements versés par Villabar au groupe du N.-B. n'étaient pas directement reliés à la vente de participations dans des sociétés en commandite, ils avaient une valeur comparable à celle du montant que le groupe du N.-B. aurait touché dans le cadre de l'ancien régime de rémunération à commission.

18. Villabar reconnaît que même si elle n'avait pas l'intention que les paiements soient considérés comme des commissions, le résultat pourrait raisonnablement donner l'impression qu'elle a tenté de contourner les restrictions prévues par le paragraphe 2.7(3) de la Règle à caractère urgent 45-501 et par l'article 2.9 de la Norme canadienne 45-106, qui interdisent le paiement de commissions à des personnes autres que des courtiers inscrits. Villabar admet donc qu'elle n'a pas agi dans l'intérêt public, compte tenu de l'ensemble des circonstances, en versant une rémunération au groupe du N.-B.

19. Medoff et, dans une moindre mesure, Hoffer ont autorisé ou permis les actes susmentionnés de Villabar ou y ont acquiescé. Certains de ces paiements ont été faits par St. Clair.

20. Villabar a collaboré en fournissant de l'information aux membres du personnel au cours de l'enquête.



21. Villabar, Medoff et Hoffer n'avaient jamais fait l'objet de procédures de la part de la Commission au Nouveau-Brunswick.