
Citation : *Commission des services financiers et des services aux consommateurs c. McKellar et autres*, 2022 NBFCST 8

PROVINCE DU NOUVEAU-BRUNSWICK

TRIBUNAL DES SERVICES FINANCIERS ET DES SERVICES AUX CONSOMMATEURS

VU LA *LOI SUR LES AGENTS IMMOBILIERS*, L.R.N.-B. 2011, ch. 215, LA *LOI SUR LES COURTIER EN HYPOTHÈQUES*, L.N.-B. 2014, ch. 41, ET LA *LOI SUR LES VALEURS MOBILIÈRES*, L.N.-B. 2004, ch. S-5.5

Dossier : MS-001-2021

ENTRE :

**Commission des services financiers et des services aux
consommateurs,**

requérante,

- et -

John Albert McKellar et 668054 N.B. LTD,

intimés.

DÉCISION

COMITÉ : Mélanie McGrath, présidente
Raoul Boudreau, vice-président
Sonia St-Pierre, membre

DATE DE L'AUDIENCE : les 18 et 19 octobre 2022

MOTIFS ÉCRITS : le 1^{er} avril 2025

COMPARUTIONS : Mark McElman, Commission des services financiers et des services aux
consommateurs
John Albert McKellar n'a pas comparu.
Personne n'a comparu au nom de la 668054 N.B. LTD.

I. DÉCISION

1. Le Tribunal estime que M. McKellar s'est présenté comme effectuant des opérations immobilières en tant qu'agent sans être titulaire d'un permis en cours de validité, ce qui contrevient à l'article 2 de la *Loi sur les agents immobiliers*.
2. Le Tribunal estime que M. McKellar a perçu ou a tenté de percevoir une commission ou une rémunération pour des services rendus dans le cadre d'une transaction immobilière, sans être titulaire d'un permis d'exercer à titre d'agent au moment où il a rendu les services, en contravention avec le paragraphe 35a) de la *Loi sur les agents immobiliers*, et que M. McKellar a perçu une rémunération pour, entre autres, ces activités, ce qui contrevient à l'article 35 de la *Loi sur les agents immobiliers*.
3. Le Tribunal estime que M. McKellar n'a pas exercé l'activité liée au courtage d'hypothèques ou ne s'est pas présenté comme l'exerçant sans être titulaire d'un permis de maison de courtage d'hypothèques. Dans le cas contraire, M. McKellar aurait contrevenu au paragraphe 5(1) de la *Loi sur les courtiers en hypothèques*.
4. Le Tribunal estime que M. McKellar a effectué une opération sur valeurs mobilières pour son propre compte ou au nom d'une autre personne, qui constituerait un placement de valeurs mobilières, sans dépôt de prospectus ni dispense de prospectus, ce qui contrevient au paragraphe 71(1) de la *Loi sur les valeurs mobilières*.
5. Le Tribunal estime que 668054 N.B. Ltd. a effectué une opération sur valeurs mobilières pour son propre compte ou au nom d'une autre personne, qui constituerait un placement de valeurs mobilières, sans dépôt de prospectus ni dispense de prospectus, ce qui contrevient au paragraphe 71(1) de la *Loi sur les valeurs mobilières*.

II. APERÇU

6. La Commission des services financiers et des services aux consommateurs (la « Commission ») allègue que les parties intimées, John Albert McKellar (« M. McKellar ») et 668054 N.B. Ltd. ont commis diverses infractions à la *Loi sur les agents immobiliers*, à la *Loi sur les courtiers en hypothèques* et à la *Loi sur les valeurs mobilières*. La Commission a engagé cette procédure après avoir reçu deux plaintes distinctes, mais liées entre elles, de personnes âgées résidant à Saint John, soit Helen Rae Patterson (« M^{me} Patterson ») et Robert Burke (« M. Burke »).
7. La plainte de M^{me} Patterson concerne la vente de deux propriétés à Saint John en 2016. M. McKellar est accusé d'avoir effectué des opérations immobilières sans permis et d'avoir exercé l'activité liée au courtage d'hypothèques également sans permis. Une grande partie de la preuve produite par la Commission concernant l'exercice d'activités réglementées par M. McKellar, sans détention d'un permis, portait sur des documents présumés frauduleux. La Commission soutient que M. McKellar a préparé et soumis ces documents dans le cadre de sa participation aux opérations immobilières. Toutefois, la Commission n'a pas formulé d'allégations précises de fraude dans l'exposé des allégations et n'a pas non plus allégué que les intimés avaient contrevenu à l'article 43.61 de la *Loi sur les agents immobiliers* ou à l'article 73 de la *Loi sur les courtiers en hypothèques*. Les deux articles de ces lois concernent les déclarations fausses ou trompeuses faites dans le cadre de l'exercice de l'activité réglementée. Par conséquent, ces éléments de preuve

n'ont pas été pris en compte pour déterminer si M. McKellar a enfreint la *Loi sur les agents immobiliers* ou la *Loi sur les courtiers en hypothèques*. Les éléments de preuve peuvent toutefois être pertinents pour statuer sur les sanctions.

8. Au cours de sa participation aux opérations immobilières, M. McKellar a été présenté à M. Burke par M^{me} Patterson. M. Burke avait prêté de l'argent à M^{me} Patterson pour l'aider à vendre ses propriétés. Peu après avoir rencontré M. McKellar, M. Burke lui a consenti plusieurs prêts. M. Burke, M. McKellar et la société 668054 N.B. LTD ont conclu divers accords de prêt qui, selon la Commission, étaient des valeurs mobilières au sens de la *Loi sur les valeurs mobilières*, émises en contravention avec l'obligation de déposer un prospectus en vertu de l'article 71 de la *Loi sur les valeurs mobilières*.

III. QUESTIONS À TRANCHER

9. Les allégations de la Commission soulèvent les questions suivantes :
 - a) M. McKellar a-t-il effectué ou s'est-il présenté comme effectuant des opérations immobilières en tant qu'agent ou vendeur, sans être titulaire d'un permis en cours de validité, en contravention avec l'article 2 de la *Loi sur les agents immobiliers*?
 - b) M. McKellar a-t-il perçu, tenté de percevoir ou eu le droit de percevoir une commission ou une autre forme de rémunération pour des services rendus dans le cadre d'une opération immobilière sans être titulaire d'un permis d'agent au moment où il a rendu ces services, en contravention avec le paragraphe 35a) de la *Loi sur les agents immobiliers*?
 - c) M. McKellar a-t-il exercé l'activité liée au courtage d'hypothèques ou s'est-il présenté comme l'exerçant, sans être titulaire d'un permis de maison de courtage d'hypothèques, en contravention avec le paragraphe 5(1) de la *Loi sur les courtiers en hypothèques*?
 - d) M. McKellar et 668054 N.B. Ltd. ont-ils effectué une opération sur valeurs mobilières pour leur propre compte ou au nom d'une autre personne, qui constituerait un placement de valeurs mobilières, sans dépôt de prospectus ni dispense de prospectus, en contravention avec le paragraphe 71(1) de la *Loi sur les valeurs mobilières*?

IV. QUESTIONS PRÉLIMINAIRES

1. Défaut de comparaître des intimés

10. M. McKellar ne s'est pas présenté à l'audience et personne ne s'est présenté au nom de 668054 N.B. Ltd. M. McKellar est administrateur de 668054 N.B., comme cela est indiqué au dossier dans la base de données du Registre corporatif de Service Nouveau-Brunswick. L'audience sur le fond en l'espèce a été ajournée à trois reprises pour diverses raisons. Le premier ajournement était dû à la pandémie de COVID-19. Les deuxième et troisième ajournements ont été causés par des problèmes de santé de deux témoins de la Commission.
11. Un quatrième avis d'audience modifié a été émis par le greffier du Tribunal le 27 mai 2022, fixant les nouvelles dates d'audience, et a été signifié aux intimés par courriel le même jour. M. McKellar a accusé réception du quatrième avis d'audience modifié le 27 mai 2022. Nonobstant le fait que

les nouvelles dates d'audience aient été communiquées bien à l'avance, M. McKellar a informé le greffier, le 3 octobre 2022, qu'il n'assisterait pas à l'audience en raison d'engagements professionnels à l'Île-du-Prince-Édouard.

12. La règle 11.9 des *Règles de procédure* du Tribunal prévoit la possibilité pour le comité d'audience de poursuivre l'audience en cas de défaut de comparaître d'une partie. Cette règle est formulée comme suit :

Si un avis d'audience a été dûment signifié à une partie ou à toute autre personne devant être signifiée et que la partie ou l'autre personne ne se présente pas à l'audience, l'audience peut se dérouler en son absence. La partie ou la personne a le droit d'être avisée de toute étape ultérieure de l'instance.

13. La règle 11.1 des *Règles de procédure* du Tribunal exige que le greffier donne avis de l'audience en signifiant aux parties un avis d'audience, mais ne précise pas comment cette signification doit être effectuée. En l'espèce, le greffier a choisi de signifier les documents par courriel, ce qui constituait un mode de signification acceptable, en vertu des paragraphes 3 et 7 de la règle 3.4 des *Règles de procédure*.
14. Par conséquent, le Tribunal a décidé de poursuivre l'audience en l'absence des intimés, après avoir établi que le quatrième avis d'audience modifié avait été dûment signifié et que le Tribunal avait compétence pour poursuivre l'audience en l'absence des intimés.

2. Admissibilité de l'affidavit de M. McKellar

15. Bien que M. McKellar ait choisi de ne pas assister à l'audience, il a déposé une motion le 11 octobre 2022, demandant que soit admis en preuve un affidavit fait sous serment le 27 septembre 2022. La motion de M. McKellar a été traitée comme une question préliminaire au début de l'audience et a été tranchée en son absence. Après avoir été entendue par la Commission, la motion de M. McKellar a été rejetée et son affidavit du 27 septembre 2022 n'a donc pas été admis comme preuve.
16. Le seul motif invoqué par M. McKellar dans son avis de motion à l'appui de sa requête de production de preuve par affidavit est son argument selon lequel il n'était pas disponible pour assister à l'audience en raison des « multiples reports » de l'audience sur le fond. Comme susmentionné, le quatrième avis d'audience modifié contenant les dates d'audience sur le fond a été signifié aux parties le 27 mai 2022, soit environ quatre mois et demi avant le début de l'audience.
17. La Commission s'est opposée à la motion de M. McKellar pour des motifs d'équité procédurale. Elle a fait valoir que son droit à une audience équitable serait considérablement compromis si l'affidavit de M. McKellar, daté du 27 septembre 2022, était admis comme preuve. Comme il ne s'est pas présenté à l'audience, la Commission n'a pas pu le contre-interroger sur son témoignage. La Commission a également fait valoir que M. McKellar avait été dûment informé des nouvelles dates d'audience et qu'il avait eu largement le temps d'organiser son emploi du temps de manière à pouvoir témoigner en personne et à se soumettre à un contre-interrogatoire. En n'assistant pas

à l'audience et en produisant sa preuve par affidavit, M. McKellar a tenté de faire valoir son point de vue sur l'affaire, tout en évitant d'être contre-interrogé sur l'ensemble de la preuve.

18. Dans deux décisions antérieures découlant de la présente affaire (*Commission des services financiers et des services aux consommateurs c. McKellar et autre*, 2021 NBFCST 3 et *Commission des services financiers et des services aux consommateurs c. McKellar et autre*, 2022 NBFCST 2), le Tribunal a rejeté les requêtes de la Commission visant à changer la forme de l'audience, à savoir passer d'une audience orale avec des témoignages à une audience écrite avec une preuve présentée sous forme d'affidavit. Dans l'affaire *Commission des services financiers et des services aux consommateurs c. McKellar et autre*, 2021 NBFCST 3, le comité d'audience a écrit ce qui suit au paragraphe 12 : (TRADUCTION)

12. Dans le cadre d'une instance de mise en application de la loi, l'audience se déroule habituellement sous la forme d'une audience orale, avec des témoignages, ainsi que des documents et des objets produits en preuve. Il y a un interrogatoire principal, un contre-interrogatoire et un réinterrogatoire des témoins. Les parties peuvent aussi participer aux débats. Bref, l'audience ressemble à un procès devant une cour.

19. Dans cette décision, le comité d'audience interprétait la version précédente de nos *Règles de procédure*. Les nouvelles règles du Tribunal ont conservé la même forme d'audience habituelle pour les instances de mise en application de la loi. La règle 5.13 prévoit que les audiences dans une instance de mise en application de la loi se déroulent conformément à la partie 11 des *Règles de procédure*. Les règles 11.2(2) et 11.4(1) se lisent comme suit :

11.2 Forme de l'audience

[...]

Forme habituelle de l'audience

(2) Sauf directive ou ordonnance contraire du Tribunal, la forme habituelle d'une audience est l'audience orale.

11.4 Façons de présenter la preuve

La preuve dans une audience orale

(1) La preuve dans une audience orale est produite au moyen de témoignages de témoins et de témoins experts et de la présentation en preuve de documents et d'objets, ou sous toute autre forme que désigne le Tribunal.

20. Le Tribunal peut, à sa discrétion, modifier la forme de l'audience dans le cadre d'une instance de mise en application de la loi, conformément aux dispositions de la règle 11.3. Cependant, M. McKellar n'a pas demandé de changement dans la forme de l'audience, il n'a pas demandé d'ajournement et il n'a pas fourni de raison impérieuse justifiant son absence à l'audience. Nous partageons l'avis de la Commission selon lequel M. McKellar a été informé des dates d'audience bien à l'avance et qu'il a eu largement le temps d'organiser son emploi du temps en conséquence. Nous sommes également d'accord avec la Commission pour dire que le fait d'autoriser l'affidavit de M. McKellar sans qu'elle ait eu la possibilité de le contre-interroger est hautement préjudiciable.

21. Par ailleurs, le Tribunal a décidé à deux reprises que la preuve en l'espèce serait produite au moyen de témoignages, de documents et d'objets. Le Tribunal a rejeté les requêtes de la Commission qui souhaitait présenter sa cause en fournissant des preuves par affidavit. M. McKellar ne nous a fourni aucun motif justifiant de déroger à cette méthode et, par conséquent, sa motion est rejetée.

V. ANALYSE

22. La présente affaire concerne trois secteurs différents couverts par la législation en matière de services financiers et de services aux consommateurs. L'article 2 de la *Loi sur la Commission des services financiers et des services aux consommateurs*, LN-B 2013, c 30, définit son double objet et précise ce qui suit :

2. La présente loi a pour objet :

- a) de permettre à la Commission de fournir des services de réglementation qui protègent l'intérêt public tout en augmentant la confiance du public à l'égard des secteurs réglementés;
- b) de lui permettre de diffuser la connaissance et de favoriser la compréhension des secteurs réglementés tout en mettant sur pied et en dirigeant des programmes d'éducation.

23. Par conséquent, conformément au paragraphe 2a) de la Loi, la Commission a engagé la présente procédure à l'encontre de M. McKellar et de 668054 N.B. Ltd.

A. M. McKellar a-t-il effectué ou s'est-il présenté comme effectuant des opérations immobilières en tant qu'agent ou vendeur, sans être titulaire d'un permis en cours de validité, en contravention avec l'article 2 de la *Loi sur les agents immobiliers*?

24. Pour les motifs exposés ci-après, nous estimons que M. McKellar a effectué ou s'est présenté comme effectuant des opérations immobilières en tant qu'agent ou vendeur, sans être titulaire d'un permis en cours de validité, en contravention avec l'article 2 de la *Loi sur les agents immobiliers*.
25. La Commission est d'avis qu'après avoir été contacté par M^{me} Patterson, M. McKellar a été intimement impliqué dans les opérations concernant les propriétés situées au 12, promenade Myles, à Saint John (« 12, promenade Myles ») et au 710, promenade Highmeadow, à Saint John (« 710, promenade Highmeadow »). La Commission soutient que M. McKellar a facturé à chaque propriétaire des honoraires de courtage de 3 000 \$ pour sa participation à la vente de chaque bien, y compris la recherche d'un acheteur pour le 710, promenade Highmeadow, même s'il n'était pas titulaire d'un permis en vertu de la *Loi sur les agents immobiliers*, L.R.N.-B. 2011, ch. 215.
26. La Commission estime que la participation de M. McKellar dans les opérations immobilières relatives aux deux propriétés a été la suivante :

- a) préparer des conventions d'achat et de vente, ainsi qu'un avenant à ces conventions, les expliquer et assister à leur signature;
 - b) trouver l'acheteuse du 710, promenade Highmeadow, du nom de Jessica Eatman, sans mandat de vente;
 - c) coordonner la clôture des deux opérations immobilières avec les avocats de M^{me} Patterson et de M^{me} Rebecca Parks;
 - d) négocier avec la Ville de Saint John la réduction d'une facture d'eau impayée au 710, promenade Highmeadow.
27. La Commission soutient que les actions et les activités de M. McKellar, en ce qui concerne la vente du 12, promenade Myles et du 710, promenade Highmeadow, constituent des opérations immobilières effectuées sans permis, en contravention avec l'article 2 de la *Loi sur les agents immobiliers*.
28. Comme indiqué précédemment, M. McKellar ne s'est pas présenté à l'audience et n'a pas fourni d'exposé de position au Tribunal.
29. La *Loi sur les agents immobiliers* prévoit ce qui suit au paragraphe 2 :
2. Nul ne doit effectuer ou se présenter comme effectuant des opérations immobilières
- a) comme agent, s'il n'est titulaire d'un permis d'agent en cours de validité,
 - b) comme gérant d'un agent, s'il n'est titulaire d'un permis de gérant en cours de validité;
 - c) comme vendeur d'un agent, s'il n'est titulaire d'un permis de vendeur ou de gérant en cours de validité.
30. Tout d'abord, il est important de souligner qu'au moment de la vente du 12, promenade Myles et du 710, promenade Highmeadow, et pendant les négociations des opérations, M. McKellar n'était pas titulaire d'un permis d'agent immobilier en cours de validité.
31. M. McKellar était titulaire d'un permis d'agent immobilier valide entre le 14 juillet 2009 et le 30 juin 2010, mais selon un certificat de la Commission des services financiers daté du 22 octobre 2021, M. McKellar n'était plus titulaire d'un permis en cours de validité depuis le 30 juin 2010.
32. L'article 1 de la *Loi sur les agents immobiliers* définit comme suit « opération immobilière » ou « effectuer des opérations immobilières » :
- art. 1 — définition de « opération immobilière »
- « opération immobilière » ou « effectuer des opérations immobilières » s'entend notamment de l'aliénation ou l'acquisition de biens réels ou toute autre opération portant sur des biens réels et consistant en une vente, un achat, une convention de vente, un échange, une option, un bail, une location ou autre chose, ainsi que toute offre ou

tentative d'inscription de biens réels en vue d'une telle aliénation ou opération, et toute action, publicité, conduite ou négociation visant directement ou indirectement à favoriser une telle aliénation, acquisition, opération, offre ou tentative, mais ne comprend pas un service d'inscriptions immobilières dirigé par ou pour une chambre d'immeuble d'une collectivité quelconque; l'adjectif « immobilier » vise les biens réels.

33. Le Tribunal a entendu le témoignage de Rebecca Parks (« M^{me} Parks »), qui était propriétaire du 710, promenade Highmeadow et qui a acheté la maison de M^{me} Patterson au 12, promenade Myles. M^{me} Parks a longuement témoigné sur les relations que les parties ont eues avec M. McKellar.
34. M^{me} Parks a déclaré qu'elle et M^{me} Patterson s'étaient mises d'accord sur le prix d'achat, mais que toutes les autres conditions avaient été négociées et préparées par M. McKellar. Aucune preuve n'a été présentée pour déterminer exactement qui a rédigé la convention d'achat et de vente, mais M^{me} Parks a déclaré que M. McKellar lui a présenté une convention d'achat et de vente concernant la propriété du 12, promenade Myles, qui était datée du 12 septembre 2014 et que M. McKellar a signée en tant que témoin pour les deux parties.
35. M^{me} Parks a déclaré qu'après la signature de la convention d'achat et de vente, M. McKellar avait négocié avec M^{me} Patterson un avenant à la condition de financement, lequel était daté du 1^{er} février 2016, signé par les parties et contresigné par M. McKellar à titre de témoin. À l'époque, M^{me} Parks avait l'intention d'acheter le bien au 12, promenade Myles, tout en conservant la propriété du 710, promenade Highmeadow comme bien locatif.
36. M^{me} Parks a déclaré qu'elle avait des difficultés à obtenir un prêt pour l'achat du 12 Myles et qu'elle devait donc vendre sa propriété au 710, promenade Highmeadow. M^{me} Parks a déclaré que c'est M. McKellar qui a trouvé Jessica Eatman comme acheteuse du 710, promenade Highmeadow et que M. McKellar lui a également montré la maison. M^{me} Parks n'était pas présente lors de la visite des lieux et n'a jamais rencontré Jessica Eatman. Il est important de souligner que dans le dossier, le nom de Jessica Eatman est parfois orthographié Jessica Eatmon. Nous acceptons que Jessica Eatman et Jessica Eatmon soient une seule et même personne. Nous l'appellerons « M^{me} Eatman ».
37. M^{me} Parks précise que M. McKellar lui a de nouveau présenté une convention d'achat et de vente déjà préparée et datée du 9 mai 2016. M^{me} Parks a signé la convention d'achat et de vente en présence de M. McKellar, qui l'a ensuite contresignée en tant que témoin. Comme pour la transaction du 12, promenade Myles, un document a été signé par M^{me} Parks le 27 septembre 2016 concernant la vente du 710, promenade Highmeadow, que M. McKellar a contresigné en tant que témoin. Le document indiquait ce qui suit :
 - a. une attestation selon laquelle M^{me} Parks a reçu un acompte de 14 200 \$ de la part de l'acheteuse, M^{me} Eatman;
 - b. que M^{me} Parks donnait l'autorisation de payer tous les frais de clôture liés à la transaction entre elle et M^{me} Eatman;
 - c. qu'il n'y a pas eu de rajustements liés à l'eau ou à l'impôt;

d. que M^{me} Parks a accepté de verser à M. McKellar la somme de 3 000 \$ pour les services qu'il a rendus en facilitant la vente du 710, promenade Highmeadow.

38. M^{me} Parks a déclaré qu'elle n'avait pas donné d'instructions particulières à M. McKellar concernant le contenu du document et qu'elle pensait que c'était M. McKellar qui l'avait préparé.
39. Le 23 septembre 2016, M. McKellar a envoyé un courriel à Gandy Law concernant l'opération du 710, promenade Highmeadow, indiquant qu'il avait négocié la réduction et le mode de paiement de la facture d'eau de M^{me} Parks et qu'il avait également donné des instructions à l'avocat sur la manière de déboursier les fonds une fois la vente conclue.
40. Le 24 novembre 2016, le 28 novembre 2016 et le 29 novembre 2016 (même si les documents indiquent par erreur l'année 2017), des avenants concernant la vente du 12, promenade Myles ont été signés par M^{me} Parks et M^{me} Patterson. M. McKellar a également été témoin des signatures de tous les avenants.
41. M^{me} Parks a témoigné qu'à sa connaissance, tous les documents avaient été préparés par M. McKellar et qu'ils faisaient partie du travail préparatoire qu'il avait effectué. M^{me} Parks a déclaré ne pas avoir discuté directement avec M^{me} Patterson de ces avenants.
42. Le dossier contient des courriels datés du 18 novembre 2016 au 22 novembre 2016 dans lesquels M. McKellar communique avec Alicia Seaward du cabinet de Donald Cullinans, l'avocat de M^{me} Patterson, et dans lesquels M. McKellar donne à Alicia Seaward des instructions concernant l'opération.
43. À la lumière de l'ensemble de la preuve, nous estimons que, tout au long des deux opérations concernant le 710, promenade Highmeadow et le 12, promenade Myles, M. McKellar a mené et négocié directement les opérations entre les parties, ce qui revient à « effectuer des opérations immobilières » au sens qui lui est donné à l'article 1 de la *Loi sur les agents immobiliers*.
44. L'article 1 de la *Loi sur les agents immobiliers* définit le terme « biens réels » comme suit :

art. 1 — définition de « biens réels »

« biens réels » comprend les biens réels, les biens loués à bail et toute entreprise établie ou non dans des locaux, ainsi que les objets fixés à demeure, le stock et les biens personnels relatifs à l'exploitation de l'entreprise.

45. Comme en témoignent les conventions d'achat et de vente et les diverses communications entre M. McKellar et les avocats, les deux opérations en l'espèce portent sur des propriétés qui sont toutes deux des biens réels au sens de l'article 1 de la *Loi sur les agents immobiliers*.
46. L'article 1 de la *Loi sur les agents immobiliers* définit le terme « agent » comme suit :

art. 1 — définition de « agent »

« agent » désigne une personne qui, soit seule, soit par l'intermédiaire d'un ou plusieurs dirigeants ou vendeurs, effectue pour autrui des opérations immobilières, moyennant rétribution, profit ou récompense, ou dans l'espoir ou sous la promesse de rétribution, profit ou récompense, ainsi qu'une personne qui se présente comme telle.

47. Le 7 décembre 2016, M. McKellar a envoyé un courriel à Alicia Seaward du cabinet de Donald Cullinans, avocat de M^{me} Patterson, dans lequel il indique qu'il doit percevoir des honoraires de courtage s'élevant à 3 000 \$, ces honoraires se justifiant par son rôle dans la vente du 12, promenade Myles, en tant qu'intermédiaire entre la vendeuse et l'acheteuse. M. McKellar a également indiqué que cela incluait les négociations de l'hypothèque de deuxième rang et la valeur du bien une fois mis en valeur pour la vente.
48. Nous rejoignons la Commission sur le fait que, en l'espèce, M. McKellar a facilité les opérations immobilières concernant les biens situés au 710, promenade Highmeadow et au 12, promenade Myles, et qu'aucun autre agent immobilier n'a été impliqué dans l'une ou l'autre de ces opérations. M. McKellar a assumé toutes les tâches habituelles d'un agent immobilier, notamment :
- a) préparer des conventions d'achat et de vente, ainsi qu'un avenant à ces conventions, les expliquer et assister à leur signature;
 - b) trouver l'acheteuse du 710, promenade Highmeadow, du nom de Jessica Eatman, sans mandat de vente;
 - c) coordonner la clôture des deux opérations immobilières avec les avocats de M^{me} Patterson et de M^{me} Parks;
 - d) négocier avec la Ville de Saint John la réduction d'une facture d'eau impayée au 710, promenade Highmeadow.
49. Comme indiqué précédemment, à l'époque des opérations concernant les biens du 710, promenade Highmeadow et du 12, promenade Myles, M. McKellar n'était plus titulaire d'un permis en cours de validité et n'était donc pas autorisé à agir en tant qu'agent immobilier en vertu de la *Loi sur les agents immobiliers*.
50. Nous estimons donc que M. McKellar a agi en tant qu'agent au sens de la *Loi sur les agents immobiliers*, étant donné qu'il a, moyennant rétribution, profit ou récompense, effectué des opérations immobilières pour le compte d'une autre personne, à savoir M^{me} Patterson, M^{me} Parks et M^{me} Eatman, sans être titulaire d'un permis en cours de validité.

B. M. McKellar a-t-il perçu, tenté de percevoir ou eu le droit de percevoir une commission ou une autre forme de rémunération pour des services rendus dans le cadre d'une opération immobilière sans être titulaire d'un permis d'agent au moment où il a rendu ces services, en contravention avec le paragraphe 35a) de la *Loi sur les agents immobiliers*?

51. Pour les motifs exposés ci-après, nous estimons également que M. McKellar a perçu ou a tenté de percevoir une commission ou une rémunération pour des services rendus dans le cadre d'une

transaction immobilière, sans être titulaire d'un permis d'exercer à titre d'agent au moment où il a rendu les services, en contravention avec le paragraphe 35a) de la *Loi sur les agents immobiliers*, et que M. McKellar a perçu une rémunération pour, entre autres, ces activités, en contravention avec l'article 35 de la *Loi sur les agents immobiliers*.

52. La Commission estime que les actions et les activités de M. McKellar, en ce qui concerne la vente du 12, promenade Myles et du 710, promenade Highmeadow, constituent des opérations immobilières effectuées sans permis, en contravention avec l'article 2 de la *Loi sur les agents immobiliers*. Par ailleurs, M. McKellar a perçu une rémunération, entre autres, pour ces activités, en contravention avec l'article 35 de la *Loi sur les agents immobiliers*.

53. L'article 35 de la *Loi sur les agents immobiliers* prévoit ce qui suit :

35. Nul agent ne peut percevoir ou tenter ou avoir le droit de percevoir une commission ou une autre rémunération pour services rendus relativement à une opération immobilière sauf si, à la date où les services ont été rendus :

- a) soit il était titulaire d'un permis d'agent;
- b) soit, si les services ont été rendus par une autre personne, lui-même et cette autre personne étaient tous deux titulaires d'un permis.

54. Comme indiqué précédemment, M. McKellar n'était pas titulaire d'un permis d'agent et il a été déterminé que ses actions constituaient des opérations immobilières puisqu'il a effectué et négocié directement les opérations avec les parties relativement à la vente des biens du 710, promenade Highmeadow et du 12, promenade Myles.

55. M^{me} Parks a déclaré qu'elle devait à M. McKellar ce qu'elle croyait être des honoraires de courtage d'un montant de 3 000 \$ pour le travail de préparation qu'il a effectué, en se rendant à la banque, en trouvant le courtier hypothécaire, en communiquant avec les avocats, ce qui, selon M^{me} Parks, était en quelque sorte des commissions immobilières.

56. Le 27 septembre 2016, M. McKellar a reçu un chèque de 3 000 \$ de William B.C. Gandy Law. Une note sur le chèque indique (TRADUCTION) « Parks — Frais de courtage ».

57. Dans le courriel du 23 septembre 2016, envoyé par M. McKellar à Gandy Law, M. McKellar a évoqué certains détails des négociations concernant la facture d'eau de M^{me} Parks et il a ensuite donné des instructions à Gandy Law concernant la répartition des fonds après la clôture de l'opération immobilière au 710, promenade Highmeadow. M. McKellar déclare dans le courriel : (Traduction) « À la clôture, voici ce qui se passera (...) 3 000 \$ d'honoraires de courtage. »

58. En ce qui concerne la vente du 12, promenade Myles, M. McKellar a envoyé un courriel à Alicia Seaward au cabinet de Donald Cullinan le 18 novembre 2016, dans lequel il déclare que M^{me} Patterson accepte de payer à John McKellar la somme de 3 000 \$ pour ses services dans le cadre de l'opération immobilière entre M^{me} Parks et M^{me} Patterson, concernant le bien du 12, promenade Myles.

59. Dans un autre courriel daté du 7 décembre 2016 envoyé à Alicia Seaward, M. McKellar confirme que : (TRADUCTION) « Comme demandé, la ventilation des débours autorisés par Rae Patterson

est la suivante : 3 000 \$ en honoraires de courtage (John McKellar). Ces honoraires couvrent la facilitation de la vente du 12 Myles, entre la vendeuse et l'acheteuse. »

60. Le dossier contient également une lettre d'instructions signée par M^{me} Patterson le 1^{er} décembre 2016, dans laquelle M^{me} Patterson demande à son avocat, Donald F. Cullinan, de verser à John McKellar la somme de 3 000 \$, prélevée sur le produit de la vente du 12, promenade Myles.
61. En plus du chèque de 3 000 \$ de Gandy Law, M. McKellar a reçu un autre chèque d'un montant de 3 000 \$ de Donald F. Cullinan Law Offices, le 7 décembre 2016. Une note sur le chèque indique également (TRADUCTION) « Honoraires de courtage - 12, promenade Myles ».
62. À la lumière de l'ensemble de la preuve, nous estimons que, conformément à la définition d'un « agent » figurant à l'article 1 de la *Loi sur les agents immobiliers*, M. McKellar a reçu une rétribution, une récompense, ou fait un profit, dans le cadre d'opérations immobilières pour M^{me} Parks et M^{me} Patterson lorsqu'il a reçu un paiement de 3 000 \$ à la suite de la vente du 710, promenade Highmeadow et également lorsqu'il a reçu un paiement de 3 000 \$ après la vente du 12, promenade Myles.
63. Par conséquent, le Tribunal estime que M. McKellar a perçu ou tenté de percevoir une commission ou une rémunération pour des services rendus dans le cadre d'opérations immobilières sans être titulaire d'un permis d'agent au moment où il a rendu les services, en contravention avec le paragraphe 35a) de la *Loi sur les agents immobiliers*, et que M. McKellar a perçu une rémunération pour, entre autres, ces activités, en contravention avec l'article 35 de la *Loi sur les agents immobiliers*.

C. M. McKellar a-t-il exercé l'activité liée au courtage d'hypothèques ou s'est-il présenté comme l'exerçant, sans être titulaire d'un permis de maison de courtage d'hypothèques, ce qui contrevient au paragraphe 5(1) de la *Loi sur les courtiers en hypothèques*?

64. Pour les motifs exposés ci-après, nous estimons que M. McKellar n'a pas exercé l'activité liée au courtage d'hypothèques, ni ne s'est présenté comme l'exerçant, sans être titulaire d'un permis de maison de courtage d'hypothèques, ce qui aurait contrevenu au paragraphe 5(1) de la *Loi sur les courtiers en hypothèques*.
65. Dans son exposé de position, la Commission a affirmé que les actions et les activités de M. McKellar en ce qui concerne les diverses hypothèques placées sur les propriétés du 12, promenade Myles et du 710, promenade Highmeadow constituaient l'exercice d'une activité liée au courtage d'hypothèques, ce qui contrevient au paragraphe 5(1) de *Loi sur les courtiers en hypothèques*.
66. La Commission affirme que les rénovations du 710, promenade Highmeadow ont été partiellement financées par une hypothèque de deuxième rang sur le bien, qui a été accordée à M^{me} Parks par M^{me} Patterson. Selon la Commission, M. McKellar a sollicité M^{me} Parks pour qu'elle obtienne un prêt hypothécaire de manière à achever les travaux de rénovation du bien, et a ensuite négocié les conditions du prêt entre les parties, sans y être autorisé, ce qui contrevient au paragraphe 5(1) de la *Loi sur les courtiers en hypothèques*.

67. La Commission a allégué que l'implication de M. McKellar dans le financement des opérations immobilières concernant les deux résidences comprenait ce qui suit :
- a) aider au placement d'une hypothèque sur le 710, promenade Highmeadow, de M^{me} Parks à M^{me} Patterson;
 - b) assurer la coordination avec les courtiers en hypothèques représentant M^{me} Parks et M^{me} Eatman.
68. Lors de l'audience, la Commission a informé le Tribunal que les allégations de courtage d'hypothèques ne concernaient que l'hypothèque de deuxième rang sur le 710, promenade Highmeadow. La Commission a en outre précisé au Tribunal qu'elle ne donnait plus suite aux allégations de courtage d'hypothèques en rapport avec l'hypothèque de premier rang du 710, promenade Highmeadow, ni avec l'hypothèque associée au 12, promenade Myles.
69. Là encore, M. McKellar ne s'est pas présenté à l'audience et n'a pas fourni d'exposé de position au Tribunal.
70. Le paragraphe 5(1) de la *Loi sur les courtiers en hypothèques* prévoit ce qui suit :
- 5(1) Seuls les titulaires du permis de maison de courtage d'hypothèques peuvent exercer l'activité liée au courtage d'hypothèques ou se présenter comme l'exerçant.
71. Les paragraphes 1(2) et 1(3) de la *Loi sur les courtiers en hypothèques* définissent l'exercice de l'activité liée au courtage d'hypothèques et le courtage d'hypothèques comme suit :
- 1(2) Pour l'application de la présente loi, est réputée exercer son activité dans la province la personne qui :
- a) recrute des clients potentiels, fournit des produits ou des services ou se livre à leur promotion, à leur publicité, à leur commercialisation, à leur vente ou à leur distribution par tout moyen qui résulte en une communication entre elle ou l'un de ses mandataires ou représentants et une personne située dans la province;
 - b) dispose d'un bureau ou d'un établissement dans la province ou qui dispose des services d'un mandataire ou d'un représentant qui réside dans la province;
 - c) se présente comme l'exerçant dans la province;
 - d) exerce de quelque autre manière une activité dans la province.
- 1(3) Pour l'application de la présente loi, exerce le courtage d'hypothèques la personne qui se livre à l'une ou à plusieurs des activités suivantes :
- a) la sollicitation d'une autre personne afin qu'elle obtienne un prêt hypothécaire ou procède à un placement hypothécaire dans la mesure où cette sollicitation s'accomplit pour le compte d'une autre personne;

- b) la négociation d'un prêt hypothécaire ou d'un placement hypothécaire pour le compte d'une autre personne ou la prise de dispositions nécessaires à cet égard;
 - c) la prestation de conseils concernant l'opportunité que présente un prêt hypothécaire ou un placement hypothécaire en particulier;
 - d) toute autre activité réglementaire.
72. Le Tribunal a entendu le témoignage de Brad Donnelly, le courtier en hypothèques chargé de négocier l'hypothèque de M^{me} Eatman auprès de la CIBC, dont le produit a été utilisé pour l'achat du 710, promenade Highmeadow. M. Donnelly a décrit son rôle dans l'opération hypothécaire et a expliqué qu'il lui incombait de rassembler et de vérifier les documents essentiels à l'appui de la demande de prêt. Il s'agissait notamment d'obtenir une série de preuves, telles que des pièces d'identité en cours de validité, des preuves d'emploi, des rapports de solvabilité et d'autres documents financiers, tous nécessaires à la constitution du dossier hypothécaire.
73. M. Donnelly a témoigné que M. McKellar était un ami de M^{me} Eatman et qu'en raison de son horaire de travail par quarts, M. McKellar était autorisé à fournir à M. Donnelly les documents nécessaires à la demande de prêt hypothécaire, ce qu'il a fait.
74. Le dossier contenait des documents de la CIBC qui confirmaient que M. Donnelly était le courtier en hypothèques qui avait permis à M^{me} Eatman d'obtenir un prêt hypothécaire pour l'achat du 710, promenade Highmeadow.
75. Le Tribunal convient que M. Donnelly était le courtier en hypothèques qui travaillait avec M^{me} Eatman pour l'achat du 710, promenade Highmeadow et que M. McKellar n'a pas exercé l'activité liée au courtage d'hypothèques et qu'il ne s'est pas présenté comme courtier en hypothèques dans le cadre de cette opération.
76. M^{me} Parks a déclaré qu'au départ, son intention était d'acheter le 12, promenade Myles à M^{me} Patterson, tout en conservant le 710, promenade Highmeadow comme bien locatif. Cependant, après de nombreuses tentatives pour obtenir le financement nécessaire à l'achat du 12, promenade Myles, M^{me} Parks a été contrainte de vendre le 710, promenade Highmeadow pour pouvoir acheter le 12, promenade Myles.
77. M^{me} Parks a déclaré que son bien situé au 710, promenade Highmeadow nécessitait des travaux de rénovation pour en augmenter le prix de vente. Elle a déclaré que M. McKellar avait déjà fait des opérations immobilières de vente-achat et qu'il semblait bien connaître le marché immobilier. M^{me} Parks a déclaré que M^{me} Patterson avait accepté de prêter l'argent pour les rénovations et que M. McKellar l'avait accompagnée dans les travaux.
78. M^{me} Parks a expliqué que les travaux de rénovation du 710, promenade Highmeadow ont été partiellement financés par un prêt accordé par M^{me} Patterson à M^{me} Parks. M. McKellar a joué un rôle important dans la mise en place de cet accord, en encourageant activement M^{me} Parks à obtenir le financement nécessaire pour couvrir le coût des rénovations. Il l'a non seulement incitée à obtenir le prêt, mais il s'est également chargé de négocier les conditions particulières entre les

deux parties, en veillant à ce que l'accord soit structuré de manière à répondre à leurs objectifs mutuels.

79. M^{me} Parks a déclaré que M. McKellar lui avait remis un document de prêt à vue concernant les fonds que M^{me} Patterson lui avait prêtés pour le projet de rénovation. Selon M^{me} Parks, les conditions du prêt à vue ont été entièrement négociées par M. McKellar, et elle affirme ne pas avoir communiqué directement avec M^{me} Patterson au sujet des détails du prêt. M^{me} Parks a également précisé que toutes les discussions et tous les arrangements concernant le prêt ont été facilités par M. McKellar, qui a joué le rôle d'intermédiaire principal entre les deux parties tout au long du processus.
80. Après la signature officielle du document de prêt à vue, un échange de courriels a eu lieu entre M. McKellar et Donald Cullinan, l'avocat agissant pour le compte de M^{me} Patterson. Les courriels indiquaient que, conformément aux exigences de la banque, il était essentiel de placer une hypothèque de deuxième rang sur le bien situé au 710, promenade Highmeadow. Cette exigence supplémentaire, posée par la banque, était une condition nécessaire pour garantir le prêt et assurer la bonne protection des intérêts financiers en jeu dans le projet de rénovation.
81. En réponse à l'exigence de la banque concernant une hypothèque de deuxième rang sur le bien situé au 710, promenade Highmeadow, le cabinet Gandy Law a préparé les documents hypothécaires nécessaires conformément aux conditions énoncées dans le document du prêt à vue.
82. M^{me} Parks a déclaré s'être rendue au cabinet Gandy Law, accompagnée de M. McKellar. Au cours de cette visite, elle a signé tous les documents relatifs à l'hypothèque de deuxième rang sur le 710, promenade Highmeadow, préparés par Gandy Law. M^{me} Parks a confirmé que M. McKellar était présent avec elle chez Gandy Law, mais que l'avocat était également présent.
83. Le Tribunal fait la distinction suivante : même si un talon de chèque libellé à l'ordre de M. McKellar comporte une note au bas indiquant des honoraires de courtage et qu'un courriel de M. McKellar fait également référence à des honoraires de courtage, comme indiqué précédemment, le Tribunal estime qu'il s'agit de commissions immobilières.
84. Le Tribunal ne considère pas que M. McKellar ait recruté des clients potentiels, fournit des produits ou des services liés au courtage d'hypothèques ou qu'il s'est livré à leur promotion, à leur publicité, à leur commercialisation, à leur vente ou à leur distribution. M. McKellar ne disposait pas d'un bureau ou d'un établissement dans la province en rapport avec le courtage d'hypothèques et il n'a pas été prouvé qu'il se présentait comme exerçant l'activité liée au courtage d'hypothèques.
85. M. McKellar n'a pas agi en qualité de courtier en hypothèques pour l'achat du 710, promenade Highmeadow et il n'a pas non plus agi en qualité de courtier en hypothèques pour l'achat du 12, promenade Myles, puisque M. Donnelly était le courtier en hypothèques pour les deux opérations.
86. M. McKellar n'a pas agi en qualité de courtier en hypothèques en ce qui concerne l'hypothèque de deuxième rang sur le 710, promenade Highmeadow, car l'avocat de M^{me} Parks a reçu des

instructions de la banque indiquant qu'une hypothèque de deuxième rang était nécessaire pour obtenir le financement.

87. Le Tribunal estime que M. McKellar n'exerçait pas d'activité liée au courtage d'hypothèques au sens des paragraphes 1(2) et 1(3) de la *Loi sur les courtiers en hypothèques* et nous convenons que les prêts à vue ne sont pas considérés comme des hypothèques.

D. OPÉRATIONS SUR VALEURS MOBILIÈRES

88. Pour les motifs exposés ci-après, nous estimons que M. McKellar a effectué une opération sur valeurs mobilières pour son propre compte ou pour le compte d'une autre personne, qui constituerait un placement de valeurs mobilières, sans dépôt de prospectus ni dispense de prospectus, en contravention avec le paragraphe 71(1) de la *Loi sur les valeurs mobilières*.

89. Nous estimons également que 668054 N.B. Ltd. a effectué une opération sur valeurs mobilières pour son propre compte ou au nom d'une autre personne, qui constituerait un placement de valeurs mobilières, sans dépôt de prospectus ni dispense de prospectus, en contravention avec le paragraphe 71(1) de la *Loi sur les valeurs mobilières*.

90. La Commission estime que les divers accords de prêt, ainsi que l'entente et le billet à ordre émis par McKellar et 668054 N.B. Ltd. constituent des valeurs mobilières qui ont été émises dans la province du Nouveau-Brunswick, sans dépôt de prospectus ni dispense de prospectus, en contravention avec le paragraphe 71(1) de la *Loi sur les valeurs mobilières*.

91. Le paragraphe 71(1) de la *Loi sur les valeurs mobilières* prévoit ce qui suit :

71(1) Nul ne peut, sauf exemption prévue par la présente loi ou les règlements, effectuer une opération sur valeurs mobilières pour son propre compte ou au nom d'une autre personne si l'opération devait constituer un placement des valeurs mobilières, que si les conditions suivantes sont réunies :

- a) un prospectus provisoire et un prospectus en la forme prescrite par règlement sont déposés relativement à ces valeurs mobilières auprès du directeur général;
- b) le directeur général a octroyé un visa à leur égard.

92. Il a été établi et le Tribunal convient que M. McKellar et 668054 N.B. Ltd. n'ont jamais déposé de prospectus provisoire ni de prospectus auprès de la Commission. Par conséquent, 668054 N.B. Ltd. et M. McKellar n'étaient pas titulaires d'un permis les autorisant à effectuer une opération sur valeurs mobilières.

93. Le Tribunal a entendu le témoignage de Robert Burke, qui a déclaré avoir rencontré M. McKellar pour la première fois en mai 2016, après qu'il eut prêté de l'argent à son amie, M^{me} Patterson. M. Burke a déclaré qu'il croyait que M. McKellar aidait M^{me} Patterson.

94. M. Burke a déclaré avoir nagé quelques fois avec M. McKellar dans le parc Rockwood et qu'il pensait que M. McKellar était un ami à l'époque, qu'il était un homme de principes. M. Burke a également déclaré qu'il ne passait pas beaucoup de temps avec M. McKellar.
95. M. Burke a déclaré que M. McKellar le contactait parfois pour aller faire un tour en voiture et lui montrer tous les biens qu'il possédait. M. Burke a déclaré que les balades en voiture lui semblaient intéressées, parfois pour obtenir de l'argent auprès de la banque. Il ne voyait M. McKellar que lorsque celui-ci avait besoin d'argent.
96. M. Burke a déclaré avoir prêté de l'argent à M. McKellar parce que ce dernier lui avait dit qu'il en avait besoin pour ne pas payer des pénalités pour ses autres prêts. M. McKellar a promis de lui verser des intérêts, mais il ne se souvient pas du montant. M. Burke a déclaré que lorsqu'il prêtait de l'argent à M. McKellar, il lui faisait signer des documents.
97. M. Burke a déclaré que M. McKellar était venu le voir chez lui avec les documents. Il lui a dit qu'il pouvait faire de lui un homme riche et qu'il récupérerait son argent.
98. M. McKellar a présenté à M. Burke trois documents de prêt, à savoir :
- a) **Une convention de prêt à vue datée du 31 mai 2016** : La convention de prêt à vue atteste d'une dette de 5 500 \$ de John McKellar envers Robert Burke, assortie de « frais » de 500 \$ si elle est remboursée dans son délai de 30 jours. Des « frais » supplémentaires de 500 \$ sont prévus si le prêt n'est pas remboursé avant son terme, le 30 juin 2016;
 - b) **Un prêt à vue daté du 27 juillet 2016** : Ce prêt à vue atteste d'une dette totale de 21 274,55 \$ due conjointement par John McKellar et 668054 N.B. Ltd. à Robert Burke, portant intérêt à un taux de 1 % par mois;
 - c) **Une convention et un billet à ordre datés du 6 mars 2018** : Ce document constitue à la fois un billet à ordre attestant d'une dette de 30 936 \$ et un contrat d'investissement donnant à Robert Burke et à d'autres le droit de percevoir 30 % des bénéfices nets de John McKellar et de 668054 N.B. Ltd. dans le cadre de certaines opérations immobilières prévues.
99. Comme indiqué précédemment, M. McKellar n'a pas assisté à l'audience et n'a pas produit de preuves. Cependant, le Tribunal a demandé aux parties de présenter des observations écrites consécutives à l'audience en rapport avec la *Loi sur les valeurs mobilières*.
100. Le Tribunal a posé aux parties les questions suivantes :
- a. En quoi les billets à ordre et les prêts à vue constituent-ils des valeurs mobilières au sens de la définition de « valeur mobilière » figurant à l'article 1 de la *Loi sur les valeurs mobilières*?
 - b. Un prêt à vue ou un billet à ordre sans attente de rendement peut-il constituer une valeur mobilière?

- c. Les opérations effectuées par les intimés s'inscrivent-elles dans la définition d'une « opération » figurant à l'article 1 de la *Loi sur les valeurs mobilières* et, dans l'affirmative, quels sont les éléments de la définition d'une « opération » qui se retrouvent dans les opérations en question?

101. La Commission estime, selon ses observations écrites consécutives à l'audience, que le billet à ordre et les prêts à vue constituent chacun « un billet ou autre titre de créance » au sens de la clause e) de la définition de « valeur mobilière » figurant au paragraphe 1(1) de la *Loi sur les valeurs mobilières*. Elle a en outre fait valoir que la convention datée du 6 mars 2018 constitue un contrat d'investissement en vertu de la clause n) de la définition de « valeur mobilière » figurant au paragraphe 1(1) de la *Loi sur les valeurs mobilières*.

102. L'article 1 de la *Loi sur les valeurs mobilières* définit une « valeur mobilière » comme suit :

« valeur mobilière » S'entend notamment de ce qui suit, que ce soit à l'égard d'un émetteur ou d'un émetteur éventuel, mais ne s'entend pas d'un dérivé,

[...]

e) toute obligation, toute débenture, tout billet ou tout autre titre de créance, toute action, toute part, tout certificat de part, tout certificat de participation, tout certificat d'action ou d'intérêt, tout certificat de préorganisation ou toute souscription, à l'exclusion d'un contrat d'assurance délivré par une compagnie d'assurance titulaire d'une licence délivrée aux termes de la *Loi sur les assurances*, ou toute preuve d'un dépôt émis par une banque figurant à l'Annexe I, II ou III de la *Loi sur les banques* (Canada), une caisse populaire au sens de la *Loi sur les caisses populaires* ou une compagnie de prêt ou une compagnie de fiducie au sens de la *Loi sur les compagnies de prêt et de fiducie*;

[...]

n) tout contrat d'investissement;

[...]

103. L'article 1 de la *Loi sur les valeurs mobilières* définit le terme « placement » et « opération » comme suit :

« placement » Dans le contexte des opérations sur valeurs mobilières, s'entend de ce qui suit :

l'opération portant sur des valeurs mobilières d'un émetteur **qui n'ont pas encore été émises**;

« opération » S'entend notamment :

a) de la vente ou de **l'aliénation** ou d'une tentative de vente ou d'aliénation **d'une valeur mobilière à titre onéreux**, indépendamment du fait que les modalités de paiement prévoient, entre autres, le versement d'une marge ou de paiements échelonnés, exclusion étant faite de l'achat d'une valeur mobilière ou, sous réserve de l'alinéa g), du transfert, du nantissement ou du grèvement de valeurs mobilières aux fins de garantir une dette contractée de bonne foi;

[...]

h) de l'acte, de l'annonce publicitaire, de la sollicitation, de la conduite ou de la négociation visant, même indirectement, la réalisation des activités mentionnées aux alinéas a) à g).

104. La Commission estime que l'émission de chaque instrument à M. Burke constitue une première aliénation de chaque valeur mobilière à titre onéreux, à savoir le produit du prêt avancé par M. Burke, et, par conséquent, un placement de valeurs mobilières qui déclenche l'obligation de déposer un prospectus en vertu du paragraphe 71(1) de la *Loi sur les valeurs mobilières*.
105. En ce qui concerne la question de savoir si un prêt à vue ou un billet à ordre sans attente de rendement constitue une valeur mobilière, la Commission affirme que la convention de prêt à vue datée du 31 mai 2016, et émise le 1^{er} juin 2016, prévoit explicitement des « frais » de 500 \$ si le prêt est remboursé conformément à ses conditions, et des « frais » supplémentaires de 500 \$ s'il n'est pas remboursé à l'échéance. Cela représente un rendement sur l'argent avancé par M. Burke.
106. La Commission ajoute que le prêt à vue émis le 27 juillet 2016 prévoit explicitement des intérêts à payer au taux de 1 % par mois, ce qui représente un rendement sur l'argent avancé par M. Burke.
107. Enfin, selon la Commission, le billet à ordre émis le 6 mars 2018 prévoit explicitement qu'il (TRADUCTION) « remplace tous les billets à ordre, reconnaissances de dettes ou reçus antérieurs remis à Robert Burke par John McKellar ». Étant donné que ces instruments relatifs à la dette prévoyaient un rendement supérieur au montant avancé, le billet à ordre incorpore intrinsèquement un rendement supérieur aux fonds initialement déboursés par M. Burke.
108. En ce qui concerne la question de savoir si les opérations effectuées par les intimés s'inscrivent dans la définition de « opération » figurant à l'article 1 de la *Loi sur les valeurs mobilières* et, dans l'affirmative, quels éléments de la définition de « opération » se retrouvent dans les opérations en question, la Commission est d'avis que les titres de créance ont été émis à M. Burke par M. McKellar et/ou 668054 N.B. Ltd. en contrepartie de l'avance de fonds par M. Burke, tel que prévu dans chaque instrument. Il s'agit d'une « aliénation d'une valeur mobilière à titre onéreux » au sens de la clause a) de la définition de « opération » figurant au paragraphe 1(1) de la *Loi sur les valeurs mobilières* (y compris les actes accomplis en vue d'une telle aliénation au sens de la clause h) de la définition d'« opération »).
109. M. Kellar a envoyé un courriel au Tribunal daté du 2 novembre 2022. Bien que ses observations écrites n'aient pas été présentées de manière formelle suite à l'audience, sa position est la suivante (TRADUCTION) :

Mes observations suite à l'audience sont très simples, comme je l'ai indiqué à de nombreuses reprises dans tous les échanges relatifs à mon point de vue et à l'exposé des faits.

Tout d'abord, je ne savais ABSOLUMENT PAS que je jouais le rôle de courtier en hypothèques ou d'agent immobilier.

La Commission n'était pas en activité au Nouveau-Brunswick en 2016, et je n'avais aucune connaissance des faits liés aux accusations formulées dans les observations écrites consécutives à l'audience de M. McElman.

Ce qui importe le plus, c'est que cette accusation vise directement et spécifiquement Robert Bourque et Ray Patterson, lesquels étaient, d'une certaine manière, liés par une forme d'amitié ou de relation personnelle.

Dire que j'effectue des opérations ou que je me livre à des activités de courtage revient à affirmer que je participe à ces activités de manière répétée et non de façon ponctuelle.

Ma conclusion est que cela n'est pas juste et mérite un « avertissement écrit », maintenant que je connais les faits et comprends ce qui est conforme ou non à ce qui est prescrit par la Commission (mandat).

Je reconnais la gravité des accusations et j'admets que si d'autres affaires ou problèmes de cette nature devaient se présenter à l'avenir, il semblerait plus approprié que cette affaire soit portée devant ce tribunal.

107. M. McKellar n'a produit aucune preuve établissant l'existence d'une exemption dispensant de l'obligation de déposer un prospectus. Certains éléments de preuve montrent que M. McKellar et M. Burke étaient amis, passaient du temps ensemble et participaient à des activités récréatives, mais cela ne prouve pas que M. Burke était un « ami proche » de M. McKellar au sens de la Norme canadienne 45-106.
108. Une telle conclusion exigerait, à tout le moins, que M. McKellar apporte la preuve qu'au moment de l'émission des valeurs mobilières en question, il était un ami proche de M. Burke. Une telle preuve n'a jamais été produite. Plus important encore, M. McKellar n'a pas déposé la Déclaration de placement avec dispense requise en vertu de l'alinéa 6.1(1)b) de la Norme canadienne 45-106.
109. M. Burke a produit quelques éléments de preuve concernant sa relation avec M. McKellar et a déclaré qu'il pensait que M. McKellar était un ami à l'époque, et qu'il était un homme de principes. M. Burke a également déclaré qu'il ne passait pas beaucoup de temps avec M. McKellar et qu'il ne l'avait rencontré que lorsqu'il aidait son amie, M^{me} Patterson.
110. Il n'existe aucune preuve d'une forte amitié entre M. McKellar et M. Burke et, même s'il y en avait une, M. McKellar n'a pas déposé la Déclaration de placement avec dispense requise en vertu de l'alinéa 6.1(1)b) de la Norme canadienne 45-106.
111. Le paragraphe 71(1) de la *Loi sur les valeurs mobilières* stipule que tout placement de valeurs mobilières doit faire l'objet d'un dépôt de prospectus, à moins qu'une exemption ne s'applique. Les intimés n'ont pas obtenu de dispense et n'ont pas non plus apporté la preuve qu'une dispense était applicable.
112. Dans l'affaire *Re Nelson*, 2016 BCSECCOM 50 (CanLII), la Commission des valeurs mobilières de la Colombie-Britannique a examiné si les billets à ordre émis dans le cadre d'un système de prêts sur salaire constituaient des valeurs mobilières. Le Tribunal a estimé que les billets étaient effectivement des valeurs mobilières au sens de la *Loi sur les valeurs mobilières* et que leur

placement sans dépôt de prospectus constituait une opération illégale. Cette affaire a mis en lumière l'interprétation large des lois sur les valeurs mobilières, englobant un vaste éventail d'instruments financiers, ce qui renforce la nécessité de se conformer aux exigences en matière de prospectus afin d'assurer la protection des investisseurs.

113. Dans l'affaire *Re Nelson*, la Commission a déclaré ce qui suit concernant le placement de valeurs mobilières aux paragraphes 64, 65 et 66 (TRADUCTION) :

[64] L'intimée a démarché des investisseurs pour fournir des fonds à l'entreprise en promettant des rendements de 40 à 60 % et en déclarant que l'entreprise était très rentable et donc en mesure de payer de tels rendements. L'intimée a également fait émettre par les différentes entités impliquées dans l'entreprise des billets à ordre en contrepartie des fonds apportés par les investisseurs. Elle a également signé les billets à ordre en qualité d'administratrice ou de membre du conseil d'administration de l'entité émettrice.

[65] La vente de billets à ordre à des investisseurs en échange de l'apport de fonds à l'entreprise de prêts sur salaire/à court terme de l'intimée constitue des opérations au sens de l'alinéa a) de la définition de « opération ». Étant donné que les billets à ordre étaient des valeurs mobilières non émises auparavant, les opérations sur les billets à ordre constituent également un placement au sens de la Loi.

[66] Les actes de l'intimée consistant à solliciter des prêts, à amener les différentes entités à émettre des billets à ordre et à signer les billets à ordre sont tous des actes visant à favoriser les opérations sur les billets à ordre. Ainsi, ces actes de l'intimée sont des opérations au sens de l'alinéa f) de la définition de « opération ».

114. Dans l'affaire *Ontario Securities Commission v. Tiffin*, 150 O.R. (3d) 714; 2020 ONCA 217 (en anglais), la Cour d'appel de l'Ontario a examiné la question de savoir si les billets à ordre émis par un particulier dans le cadre d'une transaction commerciale relevaient de la définition de « valeur mobilière ». Le tribunal a estimé que les billets à ordre étaient des valeurs mobilières au sens de la *Loi sur les valeurs mobilières de l'Ontario*, car ils constituaient un « titre de créance ». L'affaire a permis de réaffirmer le principe selon lequel la législation sur les valeurs mobilières est large et vise à réglementer les instruments financiers susceptibles de présenter des risques pour les investisseurs.

115. Les faits de l'affaire *Tiffin* concernaient M. Tiffin, qui avait déjà été condamné pour fraude et était sous le coup d'une interdiction d'effectuer des opérations sur valeurs mobilières. Malgré cette ordonnance, M. Tiffin a émis des billets à ordre à l'intention d'investisseurs afin de lever des fonds pour son entreprise. Ces billets promettaient un remboursement avec intérêts, mais n'étaient pas enregistrés en tant que valeurs mobilières. La Commission des valeurs mobilières de l'Ontario a intenté une action en justice, arguant que les billets à ordre répondaient à la définition des valeurs mobilières et auraient dû être enregistrés en conséquence.

116. La Cour d'appel de l'Ontario a donné raison à la Commission, estimant que les billets à ordre émis par M. Tiffin correspondaient parfaitement à la définition de « valeur mobilière » au sens de la *Loi*

sur les valeurs mobilières. La Cour a souligné que les billets à ordre, quelle que soit leur forme, peuvent être considérés comme des valeurs mobilières lorsqu'ils servent de moyens d'investissement. Elle a en outre jugé que l'argument de M. Tiffin, selon lequel les billets n'étaient que des opérations privées et n'étaient pas soumis à la réglementation sur les valeurs mobilières, était incompatible avec le vaste mandat réglementaire de la *Loi sur les valeurs mobilières*. La décision a renforcé le principe selon lequel les lois sur les valeurs mobilières sont destinées à protéger les investisseurs et à garantir la transparence des opérations financières, en particulier lorsqu'il s'agit de placements non enregistrés.

117. Le Tribunal conclut donc que M. McKellar et 668054 N.B. Ltd. ont tous deux effectué une opération sur une valeur mobilière pour leur propre compte, une opération qui constituerait un placement d'une valeur mobilière, sans dépôt de prospectus ni exemption de dépôt d'un prospectus, en contravention avec le paragraphe 71(1) de la *Loi sur les valeurs mobilières*.

VI. CONCLUSION ET ORDONNANCE

118. Le Tribunal rend l'ordonnance suivante :

- a) En vertu de l'article 2 de la *Loi sur les agents immobiliers*, M. McKellar s'est présenté comme effectuant des opérations immobilières en tant qu'agent, sans être titulaire d'un permis en cours de validité;
- b) En vertu du paragraphe 35a) de la *Loi sur les agents immobiliers*, M. McKellar a tenté de percevoir une commission ou une rémunération pour des services rendus dans le cadre d'opérations immobilières, sans être titulaire d'un permis d'agent au moment où il a rendu les services, en contravention avec le paragraphe 35a) de la *Loi sur les agents immobiliers*, et il a perçu une rémunération pour, entre autres, ces activités, en contravention avec l'article 35 de la *Loi sur les agents immobiliers*;
- c) En vertu du paragraphe 5(1) de la *Loi sur les courtiers en hypothèques*, M. McKellar n'a pas exercé l'activité liée au courtage d'hypothèques ou ne s'est pas présenté comme l'exerçant, sans être titulaire d'un permis de maison de courtage d'hypothèques;
- d) En vertu du paragraphe 71(1) de la *Loi sur les valeurs mobilières*, M. McKellar a effectué une opération sur valeurs mobilières pour son propre compte ou au nom d'une autre personne, qui constituerait un placement de valeurs mobilières, sans dépôt de prospectus ni dispense de prospectus, en contravention avec le paragraphe 71(1) de la *Loi sur les valeurs mobilières*.
- e) En vertu du paragraphe 71(1) de la *Loi sur les valeurs mobilières*, 668054 N.B. Ltd. a effectué une opération sur valeurs mobilières pour son propre compte ou au nom d'une autre personne, qui constituerait un placement de valeurs mobilières, sans dépôt de prospectus ni dispense de prospectus, en contravention avec le paragraphe 71(1) de la *Loi sur les valeurs mobilières*.

119. Une audience se tiendra pour entendre les parties sur leur position concernant les sanctions.

FAIT le 1^{er} avril 2025.

Mélanie McGrath, présidente du Tribunal

Raoul Boudreau, vice-président du Tribunal

Sonia St-Pierre, membre du Tribunal