

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)

EXPOSÉ DES ALLÉGATIONS MODIFIÉ

(des membres du personnel de la Commission des valeurs mobilières du
Nouveau-Brunswick)

1. George Wayne Mallett (« M. Mallett ») est un particulier qui réside au 39, allée Emily, à Little Shemogue, Nouveau-Brunswick. M. Mallett n'a jamais été inscrit à la Commission des valeurs mobilières du Nouveau-Brunswick.
2. Villabar Real Estate Inc. (« Villabar ») est une compagnie dont le siège social est situé à Toronto. Villabar exerce des activités de vente de participations dans des placements immobiliers sur le marché dispensé.
3. St. Clair Research Associates Inc. (« St. Clair ») est une société du même groupe que Villabar et est située en Ontario.
4. Ronald A. Medoff (« M. Medoff ») est un particulier qui réside en Ontario et qui est président de Villabar et de St. Clair.
5. Mayer Hoffer (« M. Hoffer ») est un particulier qui réside en Ontario et qui est vice-président de Villabar.

Placement dans les titres de Brant Park Inn

6. Le ou vers le 1^{er} mai 2008, St. Clair et Villabar (« le groupe Villabar ») ont engagé M. Mallett pour qu'il fournisse divers services liés aux activités commerciales du groupe Villabar au Nouveau-Brunswick, notamment pour qu'il agisse en vue de la réalisation du placement dans les titres de Brant Park Inn Limited Partnership (« Brant Park Partnership » et « placement dans les titres de Brant Park Partnership », respectivement).

7. M. Mallett a touché 6 700 \$ par mois pendant la durée de ce contrat qui a pris effet le 1^{er} mai 2008 et qui a pris fin le 30 avril 2009. En tout, M. Mallett a été payé 80 400 \$ plus TVH dans le cadre de ce contrat.
8. En mai ou en juin 2008, M. Mallett a agi comme représentant de commerce dans le cadre du placement des titres de Brant Park Partnership auprès d'investisseurs du Nouveau-Brunswick, y compris D. L., S. M., M. M. et J. B., quatre résidents de la région de Saint John.
9. Ces investisseurs ont assisté à une présentation qui a été faite par M. Mallett et d'autres personnes au sujet du placement dans les titres de Brant Park Partnership. Ils ont ensuite rencontré M. Mallett dans un restaurant de Saint John pour conclure leurs investissements dans Brant Park. M. Mallett a répondu aux questions, a distribué des documents, a accepté les fonds à placer et a payé la note des repas servis au cours de cette rencontre.

Présentation inexacte des faits par M. Mallett à un enquêteur

10. Le 15 août 2008, la Commission a rendu une ordonnance d'enquête en vertu du paragraphe 171(1) de la *Loi sur les valeurs mobilières*, L.N.-B. 2004, ch. S-5.5 (la « *Loi sur les valeurs mobilières* »), dans laquelle elle désignait M. Mallett parmi les personnes visées (« l'ordonnance d'enquête »).
11. Le 15 août 2008, un enquêteur de la Commission nommé dans l'ordonnance d'enquête (« l'enquêteur ») a fait parvenir à M. Mallett une demande de produire certains documents, comme le prévoit le paragraphe 172(3) de la *Loi sur les valeurs mobilières*.
12. M. Mallett a répondu à cette demande de produire des documents en déclarant notamment qu'il n'avait pas vendu de valeurs mobilières à des clients du Nouveau-Brunswick depuis le 1^{er} janvier 2007 et qu'il n'avait touché aucun avantage financier de la commercialisation de valeurs mobilières au cours de cette période.
13. Le 28 août 2008, l'enquêteur a remis une assignation à M. Mallett en vertu de l'article 173 de la *Loi sur les valeurs mobilières* (« l'assignation »). L'assignation enjoignait à M. Mallett de se présenter pour témoigner le 5 septembre 2008.
14. Le 5 septembre 2008, pendant la déposition qu'il a faite sous serment après avoir été dûment assigné (« l'entrevue »), M. Mallett a déclaré ce qui suit :
 - a) Depuis le 1^{er} janvier 2007, il n'avait effectué aucune opération sur valeurs mobilières (aucune sollicitation ou négociation) avec des

résidents du Nouveau-Brunswick;

- b) Depuis le 1^{er} janvier 2007, le seul arrangement qu'il avait conclu avec un émetteur ou un promoteur de valeurs mobilières sur lesquelles des opérations étaient effectuées avec des résidents du Nouveau-Brunswick était une entente avec Berrie White Capital Corporation;
 - c) Depuis le 1^{er} janvier 2007, il n'avait pas reçu de paiements, de commissions ni d'autres avantages financiers d'émetteurs ou de promoteurs de valeurs mobilières sur lesquelles des opérations étaient effectuées avec des résidents du Nouveau-Brunswick;
 - d) Son emploi consistait exclusivement à commercialiser des structures de dons de bienfaisance ouvrant droit à une aide fiscale et à bâtir une clientèle pour les valeurs mobilières placées sous le régime d'une exemption dont Berrie White Capital Corporation faisait la promotion;
 - e) Il n'avait pas aidé Villabar à commercialiser des placements dans des sociétés en commandite au cours des trois ou quatre années précédentes;
 - f) Il n'avait pas reçu d'argent de Villabar depuis le 1^{er} janvier 2007.
15. Les déclarations qui ont été faites par M. Mallett au cours de l'entrevue et qui sont énumérées au paragraphe 14 ci-dessus sont des présentations inexactes des faits qui avaient pour but d'induire l'enquêteur en erreur dans le cadre de son enquête, contrairement à l'alinéa 179(2)a) de la *Loi sur les valeurs mobilières*, L.N.-B. 2004, ch. S-5.5 (la « *Loi sur les valeurs mobilières* »).
16. Pendant l'entrevue, M. Mallett a refusé de communiquer quelque renseignement ou document que ce soit au sujet de ses comptes en banque, sur la recommandation de son procureur qui était d'avis que cette information n'était pas pertinente. Cette allégation quant à la pertinence était fondée sur le fait que M. Mallett n'ait faussement toute participation à la vente de valeurs mobilières au Nouveau-Brunswick.
17. Les membres du personnel allèguent que les sommes versées à M. Mallett dans le cadre de ce contrat avec le groupe Villabar étaient des commissions au sens de l'alinéa 2.9(6)b) de la Norme canadienne 45-106. Les 80 400 \$ payés à M. Mallett sont compatibles avec les commissions pour la vente de titres sous le régime d'une dispense qui ont été versées par une ou plusieurs des sociétés intimées dans des circonstances similaires dans d'autres territoires.
18. Les membres du personnel allèguent que M. Mallett a trompé l'enquêteur

au sujet des paiements effectués dans le cadre du contrat avec le groupe Villabar, parce qu'il savait que ces paiements équivalaient à des commissions illégales en vertu de l'alinéa 2.9(6)b) de la Norme canadienne 45-106 ou qu'ils étaient illégitimes par ailleurs.

19. Le 19 janvier 2009, la CVMNB a rendu une ordonnance par consentement interdisant à M. Mallett de se prévaloir des exemptions prévues par le droit des valeurs mobilières du Nouveau-Brunswick.

Inconduite à l'égard du placement de titres de Villabar depuis décembre 2004

20. Villabar et ses sociétés apparentées (« le groupe Villabar ») font la promotion de placements sous le régime de dispenses au Nouveau-Brunswick depuis les années 1980. Avant le 22 juillet 2004, le groupe Villabar versait une commission de 10 % à ses représentants de commerce, ce qui était légal à cette époque.
21. Depuis le 22 juillet 2004, le groupe Villabar a effectué les trois placements suivants au Nouveau-Brunswick :
 - a) Villabar Properties (2004) Limited Partnership (« la société en commandite de 2004 »), dont les titres ont été placés en décembre 2004 en vertu de la dispense de notice d'offre prévue à l'article 2.7 de la Règle à caractère urgent 45-501;
 - b) Villabar Properties (2005) Limited Partnership (« la société en commandite de 2005 »), dont les titres ont été placés en décembre 2005 en vertu de la dispense de notice d'offre prévue à l'article 2.9 de la Norme canadienne 45-106;
 - c) Brant Park Inn Limited Partnership (« la société en commandite Brant Park »), dont les titres ont été placés le 24 juillet 2008 en vertu de la dispense de notice d'offre prévue à l'article 2.9 de la Norme canadienne 45-106.
22. La notice d'offre de la société en commandite de 2004 qui a été utilisée au Nouveau-Brunswick ne mentionnait pas qu'une rémunération significative était versée à une société qui avait fait la promotion de l'offre et qui avait agi en vue de la réalisation d'opérations avec des investisseurs du Nouveau-Brunswick, en dépit du fait que ces renseignements étaient demandés dans le formulaire de notice d'offre exigé par le paragraphe 6.3(1) de la Règle à caractère urgent 45-501.
23. La notice d'offre de la société en commandite de 2004 a été signée par MM. Medoff et Hoffer au nom de l'émetteur et par M. Medoff au nom du promoteur, Villabar.

24. La déclaration de placement avec dispense des titres de la société en commandite de 2004 n'a pas été déposée avant le 12 janvier 2006, contrairement à l'article 6.1 de la Règle à caractère urgent 45-501.
25. Le formulaire 45-103A4 déposé à l'égard du placement des titres de la société en commandite de 2004 exigeait que soit déclarée toute rémunération significative versée dans le cadre du placement. M. Medoff a signé le formulaire au nom de la société en commandite de 2004, mais il a omis de déclarer la rémunération significative versée en contrepartie de la vente des titres de la société en commandite de 2004 aux investisseurs du Nouveau-Brunswick, contrairement aux alinéas 179(2) *a*) et *b*) de la *Loi sur les valeurs mobilières*.
26. Les membres du personnel allèguent que la rémunération versée en contrepartie du placement des titres de la société en commandite de 2004 constitue des commissions au sens de la Règle à caractère urgent 45-501. De plus, ces commissions ont été payées à des personnes morales qui n'étaient pas des sociétés de courtage inscrites au Nouveau-Brunswick, contrairement au paragraphe 2.7(3) de la Règle à caractère urgent 45-501.
27. La notice d'offre de la société en commandite de 2005 qui a été utilisée au Nouveau-Brunswick ne mentionnait pas qu'une rémunération significative était ou devait être versée à des particuliers, dont M. Mallett, qui avaient fait la promotion de l'offre et qui avaient agi en vue de la réalisation d'opérations avec des investisseurs du Nouveau-Brunswick, en dépit du fait que ces renseignements étaient demandés dans le formulaire de notice d'offre exigé par le paragraphe 6.4(1) de la Norme canadienne 45-106.
28. La notice d'offre de la société en commandite de 2005 a été signée par MM. Medoff et Hoffer au nom de l'émetteur et par M. Medoff au nom du promoteur, Villabar.
29. Le formulaire 45-106F1 déposé à l'égard du placement des titres de la société en commandite de 2005 exigeait que soit déclarée toute rémunération significative versée dans le cadre du placement. M. Hoffer a signé le formulaire au nom de la société en commandite de 2005, mais il a omis de déclarer la rémunération significative versée en contrepartie de la vente des titres de la société en commandite de 2005 aux investisseurs du Nouveau-Brunswick, contrairement aux alinéas 179(2) *a*) et *b*) de la *Loi sur les valeurs mobilières*.
30. Les membres du personnel allèguent que la rémunération versée en contrepartie du placement des titres de la société en commandite de 2005 constitue des commissions au sens de la Norme canadienne 45-106. De plus, ces commissions ont été payées à des personnes morales qui n'étaient pas des sociétés de courtage inscrites au Nouveau-Brunswick,

contrairement au paragraphe 2.9(6) de la Norme canadienne 45-106.

31. Le 9 janvier 2006, les membres du personnel de la Commission ont envoyé une lettre à M. Medoff pour lui demander de confirmer par écrit que personne n'avait été ou n'allait être rémunéré dans le cadre du placement des titres de la société en commandite de 2005. Dans une lettre datée du 13 janvier 2006, M. Medoff a déclaré qu'aucune commission et aucun honoraire d'intermédiaire n'avait été payé dans le cadre du placement des titres de la société en commandite de 2005. Étant donné que cette déclaration ne répondait pas à la question posée, les membres du personnel allèguent qu'elle constitue une déclaration trompeuse contraire aux alinéas 179(2)*a*) et *b*) de la *Loi sur les valeurs mobilières*.
32. La notice d'offre de la société en commandite Brant Park qui a été utilisée au Nouveau-Brunswick ne mentionnait pas qu'une rémunération significative était ou devait être versée à des particuliers, dont M. Mallett, qui avaient fait la promotion de l'offre et qui avaient agi en vue de la réalisation d'opérations avec des investisseurs du Nouveau-Brunswick, en dépit du fait que ces renseignements étaient demandés dans le formulaire de notice d'offre exigé par le paragraphe 6.4(1) de la Norme canadienne 45-106.
33. La notice d'offre de la société en commandite Brant Park a été signée par MM. Medoff et Hoffer au nom de l'émetteur et par M. Medoff au nom du promoteur, Villabar.
34. Le formulaire 45-106F1 déposé à l'égard du placement des titres de la société en commandite Brant Park exigeait que soit déclarée toute rémunération significative versée dans le cadre du placement. M. Medoff a signé le formulaire au nom de la société en commandite Brant Park, mais il a omis de déclarer la rémunération significative versée en contrepartie de la vente des titres de la société en commandite Brant Park aux investisseurs du Nouveau-Brunswick, contrairement aux alinéas 179(2)*a*) et *b*) de la *Loi sur les valeurs mobilières*.
35. Les membres du personnel allèguent que la rémunération versée en contrepartie du placement des titres de la société en commandite Brant Park par Villabar et St. Clair constitue des commissions au sens de la Norme canadienne 45-106. De plus, ces commissions ont été payées à des personnes morales qui n'étaient pas des sociétés de courtage inscrites au Nouveau-Brunswick, contrairement au paragraphe 2.9(6) de la Norme canadienne 45-106.

Redressements demandés

36. Les membres du personnel demandent une ordonnance en vertu du

sous-alinéa 184(1)c)(ii) de la *Loi sur les valeurs mobilières* interdisant aux intimés d'effectuer des opérations sur valeurs mobilières au Nouveau-Brunswick de façon permanente ou pendant la période fixée par la Commission.

37. Les membres du personnel demandent une ordonnance en vertu de l'alinéa 184(1)d) de la *Loi sur les valeurs mobilières* portant que toute exemption prévue par le droit des valeurs mobilières du Nouveau-Brunswick ne s'applique pas aux intimés de façon permanente ou pendant la période fixée par la Commission.
38. Les membres du personnel demandent une ordonnance en vertu de l'alinéa 184(1)i) de la *Loi sur les valeurs mobilières* interdisant à MM. Medoff et Hoffer d'agir comme administrateurs ou dirigeants d'un émetteur, d'une personne inscrite ou d'un gestionnaire de fonds commun de placement de façon permanente ou pendant la période fixée par la Commission.
39. Les membres du personnel demandent qu'une pénalité administrative soit imposée à chacun des intimés, en vertu du paragraphe 186(1) de la *Loi sur les valeurs mobilières*.
40. Les membres du personnel demandent qu'il soit ordonné à chacun des intimés de payer les frais d'enquête et d'audience en vertu des paragraphes 185(1) et 185(2) de la *Loi sur les valeurs mobilières*.

FAIT dans la municipalité de Saint John le 16 novembre 2010.

« original signé par » _____

Mark McElman

Procureur des membres du personnel de la Commission

Commission des valeurs mobilières du Nouveau-Brunswick
85, rue Charlotte, bureau 300
Saint John (Nouveau-Brunswick)
E2L 2J2

Téléphone : 506-658-3117

Télécopieur : 506-643-7793

mark.mcelman@nbsc-cvmnb.ca