

**BUREAU DE DÉCISION ET DE RÉVISION**

CANADA  
PROVINCE DE QUÉBEC  
MONTREAL

DOSSIER N° : 2010-028

DÉCISION N° : 2010-028-002

DATE : Le 20 septembre 2010

---

EN PRÉSENCE DE : M<sup>e</sup> ALAIN GÉLINAS

---

**AUTORITÉ DES MARCHÉS FINANCIERS**

Partie demanderesse

c.

**CAROLE MORINVILLE**, domiciliée et résidant au 91, chemin de La Pointe-Sud à Verdun, Québec, H3E 1Z9

et

**CAROLE MORINVILLE**, représentante autonome, faisant affaires au 4115, rue Sherbrooke Ouest, suite 200, à Westmount, Québec, H3Z 1K9

et

**9068-3442 QUÉBEC INC.**, faisant affaires sous la dénomination sociale d'Agence Carole Morinville, au 4115, rue Sherbrooke, bureau 200, à Westmount, Québec, H3Z 1K9

et

**9074-5613 QUÉBEC INC.**, faisant affaires au 4115, rue Sherbrooke, bureau 200, à Westmount, Québec, H3Z 1K9

et

**9215-3998 QUÉBEC INC.**, faisant affaires sous les dénominations de Boîte Bagel MTL (Mtl Bagel Box) et de Mtl Bagel Cie (Mtl Bagel Co.), au 14201, boulevard Gouin Ouest à Pierrefonds, Québec, H8Z 1Y2

et

**ROBERTO DIANO**, domicilié et résidant au 91, chemin de la Pointe-Sud à Verdun, Québec, H3E 1Z9

et

2010-028-002

PAGE : 2

**M<sup>e</sup> ANTONELLA BORSELLINO**, notaire, exerçant sa profession au 8000, boul. Langelier, à St-Léonard, Québec, H1P 3K2

Parties intimées

et

**CAISSE DES JARDINS DES SOURCES-LAC-ST-LOUIS**, personne morale légalement constituée, ayant une place d'affaires au 303, boulevard Brunswick à Pointe-Claire, Québec, H9R 4Y2

et

**BANQUE NATIONALE DU CANADA**, personne morale régie par la *Loi sur les banques*, ayant une place d'affaires au 564, avenue Victoria à Saint-Lambert, Québec, J4P 2J5

et

**BANQUE TD CANADA TRUST**, personne morale régie par la *Loi sur les banques*, ayant une place d'affaires au 5290, avenue Verdun, à Verdun, Québec, H4H 1K1

et

**JUSTIN AJMO**, domicilié et résidant au 210, chemin du Golf, unité 614, à Montréal (arrondissement Verdun), Québec, H3E 2A6

et

**VICKI ANTGINAS**, domiciliée et résidant au 210, chemin du Golf, unité 614, à Montréal (arrondissement Verdun), Québec, H3E 2A6

et

**OFFICIER DU BUREAU DE LA PUBLICITÉ DES DROITS DE LA CIRCONSCRIPTION FONCIÈRE DE MONTRÉAL**, ayant une place d'affaires au 2050, rue de Bleury, R.C. 10, à Montréal, Québec, H3A 2J5

---

**ORDONNANCE DE BLOCAGE, LEVÉE PARTIELLE D'ORDONNANCE DE BLOCAGE, PUBLICATION  
D'ORDONNANCES AU REGISTRE FONCIER ET AUTORISATION DE DÉPÔT DE LA DÉCISION AU  
GREFFE DE LA COUR SUPÉRIEURE**

[art. 93, 94 et 115.12 de la *Loi sur l'Autorité des marchés financiers* (L.R.Q., c. A-33.2) et  
art. 249 et 256 de la *Loi sur les valeurs mobilières* (L.R.Q., c. V-1.1)]

---

**M<sup>e</sup> Mélanie Béland**

(Girard et al.)

Procureure de l'Autorité des marchés financiers, demanderesse

**M<sup>e</sup> Martin Courville**

(De Chantal, D'Amour, Fortier, S.E.N.C.R.L.)

Procureur de 9215-3998 Québec inc., faisant affaires sous les dénominations de Boîte Bagel MTL (Mtl Bagel Box) et de Mtl Bagel Cie (Mtl Bagel Co) et Roberto Diano, intimés

2010-028-002

PAGE : 3

M<sup>e</sup> Lorne H. Marchand  
Procureur de Carole Morinville, Carole Morinville, représentante autonome, 9068-3442  
Québec inc., faisant affaires sous la dénomination sociale d'Agence Carole Morinville et  
9074-5613 Québec inc., intimées

Dates d'audience : 19 août et 14 septembre 2010

2010-028-002

PAGE : 4

---

**DÉCISION**

---

[1] Le 16 août 2010, l'Autorité des marchés financiers (ci-après l'« *Autorité* »), demanderesse en la présente instance, a adressé au Bureau de décision et de révision (ci-après le « *Bureau* ») une requête afin que ce dernier lève partiellement l'ordonnance de blocage, d'interdiction d'opération sur valeurs et d'exercer l'activité de conseiller qu'il a rendue le 2 août 2010<sup>1</sup> suivant une audience *ex parte* tenue le 28 juillet 2010 dans le présent dossier, dont voici les conclusions :

1. INTERDICTION D'OPÉRATIONS SUR VALEURS, EN VERTU DES ARTICLES 93 ET 115.9 DE LA LOI SUR L'AUTORITÉ DES MARCHÉS FINANCIERS ET DES ARTICLES 265 ET 266 DE LA LOI SUR LES VALEURS MOBILIÈRES :

IL INTERDIT à toutes les personnes dont les noms apparaissent ci-après toute activité en vue d'effectuer, directement ou indirectement, toute opération sur toute forme d'investissement visée par la *Loi sur les valeurs mobilières*, y compris des activités de courtier, telles que décrites à l'article 5 de cette loi :

- Carole Morinville;
- Roberto Diano;
- 9068-3442 Québec inc. (faisant affaires sous le nom Agence Carole Morinville);
- 9074-5613 Québec inc. (faisant affaires sous le nom Agence Carole Morinville); et
- 9215-3998 Québec Inc., (faisant affaires sous les noms Boîte Bagel MTL, Mtl Bagel Box, Mtl Bagel Cie et Mtl Bagel Co.);

---

<sup>1</sup> *Autorité des marchés financiers c. Carole Morinville et al.*, 2010 QCBDR 61.

2010-028-002

PAGE : 5

2. **INTERDICTION D'EXERCER L'ACTIVITÉ DE CONSEILLER, EN VERTU DE L'ARTICLE 266 DE LA LOI SUR LES VALEURS MOBILIÈRES ET DES ARTICLES 93 ET 115.9 DE LA LOI SUR L'AUTORITÉ DES MARCHÉS FINANCIERS :**

**IL INTERDIT** aux personnes dont les noms apparaissent ci-après d'exercer l'activité de conseiller, telle que décrite à l'article 5 de la *Loi sur les valeurs mobilières* :

- Carole Morinville;
- Roberto Diano;
- 9068-3442 Québec inc. (faisant affaires sous le nom Agence Carole Morinville);
- 9074-5613 Québec inc. (faisant affaires sous le nom Agence Carole Morinville); et
- 9215-3998 Québec Inc. (faisant affaires sous les noms Boîte Bagel MTL, Mtl Bagel Box, Mtl Bagel Cie et Mtl Bagel Co.);

3. **ORDONNANCE DE BLOCAGE, EN VERTU DES ARTICLES 249 ET 250 DE LA LOI SUR LES VALEURS MOBILIÈRES ET DES ARTICLES 93 ET 115.9 DE LA LOI SUR L'AUTORITÉ DES MARCHÉS FINANCIERS :**

**IL ORDONNE** à la Caisse Desjardins des Sources Lac St-Louis, située au 303, boulevard Brunswick à Pointe-Claire (Québec) H9R 4Y2, de ne pas se départir des fonds, titres ou autres biens qu'elle détient ou dont elle a la garde ou le contrôle au nom de Carole Morinville et/ou de Roberto Diano, notamment dans le compte portant le numéro 16300, de même que dans tout coffret de sûreté ouvert dans cette succursale au nom de Carole Morinville, de Roberto Diano ou aux noms de Carole Morinville et de Roberto Diano, conjointement;

**IL ORDONNE** à la Banque Nationale du Canada, située au 564, avenue Victoria à Saint-Lambert (Québec) J4P 2J5, de ne pas se départir des fonds, titres ou autres biens qu'elle détient ou dont elle a la garde ou le contrôle au nom de Carole Morinville, y compris dans le compte portant le numéro 420326, ainsi que dans tout coffret de sûreté ouvert à son nom;

**IL ORDONNE** à la Banque TD Canada Trust, située au 5290, avenue Verdun à Verdun (Québec) H4H 1K1, de ne pas se départir des fonds, titres ou autres biens qu'elle détient ou dont elle a la garde ou le contrôle au nom de la compagnie numérique 9068-3442 Québec inc., faisant affaires sous la dénomination Agence Carole Morinville, y compris dans le compte portant le

2010-028-002

PAGE : 6

numéro 6236094, de même que dans tout coffret de sûreté ouvert au nom de cette société;

IL ORDONNE aux personnes suivantes :

- Carole Morinville;
- Roberto Diano;
- 9068-3442 Québec inc. (faisant affaires sous le nom Agence Carole Morinville);
- 9074-5613 Québec inc. (faisant affaires sous le nom Agence Carole Morinville); et
- 9215-3998 Québec Inc., faisant affaires sous les noms Boîte Bagel MTL, Mtl Bagel Box, Mtl Bagel Cie et Mtl Bagel Co.)

de ne pas se départir de fonds, titres ou autres biens qu'ils ont personnellement en dépôt ou dont ils ont personnellement la garde ou le contrôle, ou à tout autre endroit que ce soit, notamment dans les comptes énumérés ci-après auprès de la Caisse Desjardins des Sources Lac St-Louis, de la Banque Nationale du Canada, à Saint-Lambert et de la Banque TD Canada Trust, à Verdun, tel que précisé ci-après, de même que dans tout coffret de sûreté ouvert au nom d'une de ces personnes :

INSTITUTION	NUMÉRO DE COMPTE
Caisse Desjardins des Sources Lac St-Louis 303, boulevard Brunswick Pointe-Claire (Québec) H9R 4Y2	16300
Banque Nationale du Canada 564, avenue Victoria Saint-Lambert (Québec) J4P 2J5	420326
Banque TD Canada Trust 5290, avenue Verdun Verdun (Québec) H4H 1K1	6236094

IL ORDONNE également aux personnes dont les noms apparaissent ci-après de ne pas retirer ou s'approprier de fonds, titres ou autres biens des mains d'une autre personne qui les a en dépôt ou dont ils ont la garde ou le contrôle pour eux :

2010-028-002

PAGE : 7

- Carole Morinville;
- Roberto Diano;
- 9068-3442 Québec inc. (faisant affaires sous le nom Agence Carole Morinville);
- 9074-5613 Québec inc. (faisant affaires sous le nom Agence Carole Morinville); et
- 9215-3998 Québec Inc., faisant affaires sous les noms Boîte Bagel MTL, Mtl Bagel Box, Mtl Bagel Cie et Mtl Bagel Co.)

4. **ORDONNANCE DE DÉPÔT D'UNE COPIE AUTHENTIQUE DE LA DÉCISION AUPRÈS DU GREFFE DE LA COUR SUPÉRIEURE, EN VERTU DE L'ARTICLE 115.12 DE LA LOI SUR L'AUTORITÉ DES MARCHÉS FINANCIERS :**

**IL AUTORISE** le dépôt de la présente décision auprès du greffe de la Cour supérieure du district de Montréal.

[2] La demande de levée partielle de blocage présentée par l'Autorité vise à permettre aux intimés Carole Morinville et Roberto Diano de procéder à la vente d'un immeuble en faveur des mis en cause Justin Ajmo et Vicki Antginas et vise à ce que le produit de vente net soit conservé dans le compte en fidéicommis de la notaire M<sup>e</sup> Antonella Borsellino.

[3] La requête de l'Autorité comprend une conclusion d'ordonnance de blocage, en vertu de l'article 249, paragraphe 3 de la *Loi sur les valeurs mobilières*, envers la notaire, intimée en l'instance, afin que le produit de vente net de l'immeuble soit conservé par celle-ci dans son compte en fidéicommis, déduction faite du solde du prêt hypothécaire, des honoraires de la notaire et de la commission due à l'agent immobilier.

[4] La requête contient également une conclusion visant la publication au registre foncier de l'ordonnance de blocage initiale et de la présente décision, de même que le dépôt de la présente décision au greffe de la Cour supérieure, en vertu des articles 93, 94 et 115.12 de la *Loi sur l'Autorité des marchés financiers*<sup>2</sup> et de l'article 256 de la *Loi sur les valeurs mobilières*<sup>3</sup>.

[5] Suivant la réception de la requête de l'Autorité, un avis d'audience a été transmis aux parties et une audience s'est tenue au siège du Bureau, le 19 août 2010, en présence de la procureure de l'Autorité et des procureurs des intimés.

<sup>2</sup> L.R.Q., c. A-33.2.

<sup>3</sup> L.R.Q., c. V-1.1.

2010-028-002

PAGE : 8

## LES FAITS

[6] Le Bureau présente maintenant les faits qui apparaissent au soutien de la requête pour obtenir la levée de l'ordonnance de blocage et la publication d'ordonnances au registre foncier.

### I. INTRODUCTION

1. Par la présente Demande, la Demanderesse, l'Autorité des marchés financiers (ci-après l'« Autorité »), demande au Bureau de décision et de révision (ci-après le « BDR ») de bien vouloir lever partiellement, aux conditions spécifiques mentionnées ci-après, l'« Ordonnance de blocage, d'interdiction d'opération sur valeurs, d'interdiction d'exercer l'activité de conseiller et autorisation de dépôt de la décision au greffe de la Cour supérieure » qu'il a rendue le 2 août 2010 dans le présent dossier (ci-après l'« Ordonnance de blocage ») et d'ordonner la publication au registre foncier de l'Ordonnance de blocage et de la décision à être rendue sur la présente Demande.

### II. LA DEMANDE PRÉSENTÉE PAR L'AUTORITÉ LE 28 JUILLET 2010

2. Le 28 juillet 2010, l'Autorité a présenté devant le BDR une demande *ex parte* pour l'émission d'une ordonnance de blocage, d'interdiction d'opération sur valeurs, d'interdiction d'exercer l'activité de conseiller à l'encontre notamment des Intimés, Carole Morinville (ci-après « Morinville ») et Roberto Diano (ci-après « Diano »), et ce, en vertu des articles 249, 250, 265, 266 et 267 de la *Loi sur les valeurs mobilières* (ci-après la « LVM ») et des articles 93, 94, 115.9 et 115.12 de la *Loi sur l'Autorité des marchés financiers*, tel qu'il appert du dossier du BDR.
3. Dans le cadre de cette audition, l'Autorité a démontré qu'une enquête était actuellement en cours quant aux activités de placement de valeurs mobilières de Morinville et des sociétés qui y sont liées.
4. Cette enquête a, jusqu'à présent, notamment révélé que Morinville a, entre 2007 et 2010, fait des sollicitations auprès de 28 personnes et que ces sollicitations lui ont permis d'obtenir la somme de 1 488 230 \$.
5. Il appert que tous les investissements qui ont été offerts par Morinville à ces épargnants l'ont été alors qu'elle ne détenait aucune forme d'inscription auprès de l'Autorité en relation avec la LVM.
6. Un seul épargnant a réussi, suite à de multiples demandes, à se faire rembourser par Morinville. Cette dernière s'est cependant approprié les fonds d'un autre épargnant afin de le rembourser, utilisant ainsi un stratagème de « Ponzi Scheme ».
7. L'enquête a également révélé que Morinville a des démêlés avec les autorités financières depuis plusieurs années.

2010-028-002

PAGE : 9

8. En effet, le 2 novembre 1999, la Commission des valeurs mobilières du Québec a rendu une décision par laquelle elle a rejeté la demande d'inscription et de révision présentée par Morinville, puisque cette dernière avait notamment :
- a. exercé les activités de représentante sans être inscrite;
  - b. continué à exercer des fonctions exigeant une inscription bien qu'une ordonnance d'interdiction d'opération sur valeurs avait été émise contre elle.
9. Le 31 décembre 2009, le Comité de discipline de la Chambre de la sécurité financière (ci-après la « CSF ») a rendu une décision par laquelle elle a ordonné la suspension du certificat de Morinville pour une période d'un mois, puisque cette dernière avait notamment :
- a. faussement ou erronément indiqué des informations à une proposition d'assurance soumise au bénéfice d'un consommateur;
  - b. fait défaut de subordonner son intérêt personnel à celui d'un client en lui recommandant un produit d'assurance dont la protection de 1 750 000 \$ n'était pas justifiée.
10. Le 3 juillet 2010, le Comité de discipline de la CFS a provisoirement radié Morinville, à titre de représentante, jusqu'à ce qu'un jugement final soit rendu à l'égard de la plainte déposée contre elle visant l'appropriation de sommes confiées par ses clients, de conflit d'intérêts et d'entrave au travail d'un inspecteur.
11. Il appert donc que Morinville a fait fi, et continue de faire fi, des règles fondamentales en matière de valeurs mobilières, règles qu'elle connaît pourtant puisqu'elle œuvre dans le domaine financier depuis plusieurs années, mais qu'elle choisit volontairement de bafouer.

### III. L'ORDONNANCE DE BLOCAGE ÉMISE PAR LE BDR

12. Suite à la présentation de la preuve des faits mentionnés ci-avant, le BDR a accepté, le 2 août 2010, de rendre les ordonnances de blocage et d'interdiction demandées par l'Autorité.
13. Ainsi, le BDR a notamment ordonné à Morinville et à son conjoint Diano :

« [...] de ne pas se départir de fonds, titres ou autres biens qu'ils ont personnellement en dépôt ou dont ils ont personnellement la garde ou le contrôle ou à tout autre endroit que ce soit, notamment dans les comptes énumérés ci-après auprès de la Caisse Desjardins des Sources Lac St-Louis [sic], de la Banque Nationale du Canada, à Saint-Lambert et de la Banque TD Canada Trust, à Verdun, tel que précisé ci-après, de même que dans tout coffret de sûreté ouvert au nom d'une de ces personnes [...] » [Nos soulignements]

2010-028-002

PAGE : 10

tel qu'il appert d'une copie de l'Ordonnance de blocage communiquée au soutien des présentes comme pièce D-1.

**IV. LA VENTE ENVISAGÉE DE LA PROPRIÉTÉ SITUÉE À MONTRÉAL (ARRONDISSEMENT VERDUN)**

14. Le 24 mars 2009, Morinville et Diano ont acquis conjointement l'immeuble suivant pour la somme de 595 000 \$ :

« UN IMMEUBLE tenu en copropriété, situé en la Ville de Montréal (arrondissement Verdun), comprenant :

- a) LA PARTIE PRIVATIVE, étant l'unité d'habitation, connue et désignée comme étant le lot numéro TROIS MILLIONS TROIS CENT SOIXANTE MILLE DEUX CENT QUARANTE-HUIT (3 360 248), du Cadastre du Québec, circonscription foncière de Montréal.

Avec bâtisse dessus érigée portant le numéro 91, chemin de la Pointe-Sud, Montréal (arrondissement Verdun) (Québec) H3E 1Z9. » (ci-après l'« Immeuble Verdun »)

tel qu'il appert d'une copie de l'Acte de vente reçu devant Me Pierre Dagenais, notaire (ci-après « Me P. Dagenais »), et publié au Bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière de Montréal (ci-après le « Bureau de la publicité ») le 25 mars 2009 sous le numéro 16 034 453 et communiqué au soutien des présentes comme pièce D-2.

15. Le 24 mars 2009, Morinville et Diano ont obtenu de la Mise en cause, Caisse Desjardins des Sources-Lac-Saint-Louis (ci-après la « Caisse »), un prêt à taux fixe d'un montant de 542 720 \$ (ci-après le « Prêt ») afin de procéder à l'acquisition de l'Immeuble Verdun.
16. Afin de garantir l'exécution de leurs obligations aux termes du Prêt, Morinville et Diano ont consenti, le 24 mars 2009, en faveur de la Caisse une hypothèque immobilière grevant l'Immeuble Verdun d'un montant de 542 720 \$ (excluant l'hypothèque additionnelle de 20 %), tel qu'il appert d'une copie de l'Acte de garantie reçu devant Me P. Dagenais et publié au Bureau de la publicité le 25 mars 2009 sous le numéro 16 034 451 et communiqué au soutien des présentes comme pièce D-3.
17. Le 10 août 2010, l'Autonté a été informée que Morinville avait cédé, le 6 juillet 2010, en faveur de son conjoint Diano son droit de propriété, soit 50 % indivis, dans l'Immeuble Verdun, tel qu'il appert d'une copie de la Cession d'un immeuble reçue, le 6 juillet 2010, devant Me P. Dagenais et publiée au Bureau de la publicité le 7 juillet 2010 sous le numéro 17 363 702 et communiquée au soutien des présentes comme pièce D-4.

2010-028-002

PAGE : 11

18. Le 10 août 2010, l'Autorité a également été informée que Morinville et Diano avaient accepté, le 20 juillet 2010, une offre d'achat quant à l'immeuble Verdun présentée par les Mis en cause, Justin Ajmo (ci-après « Ajmo ») et Vicki Antginas (ci-après « Antginas »).
19. L'Autorité a alors effectué les démarches nécessaires afin d'obtenir une copie de l'offre d'achat. Celle-ci prévoit notamment que :

- a. le prix de vente de l'immeuble Verdun a été fixé à la somme de 755 000 \$;
- b. la transaction de vente de l'immeuble Verdun doit intervenir le 20 août 2010;

tel qu'il appert d'une copie de l'offre d'achat portant le numéro PP 09026, des annexes portant les numéros AA 50528 et AB 45300 et de la contre-proposition portant le numéro CP 31587 (ci-après collectivement l'« Offre d'achat ») communiqués au soutien des présentes comme pièce D-5.

20. L'Ordonnance de blocage empêche de toute évidence Morinville et Diano de procéder à la vente de l'immeuble Verdun.

#### **V. LA DEMANDE DE LEVÉE PARTIELLE DE L'ORDONNANCE DE BLOCAGE**

21. À la lumière des informations en possession de l'Autorité, il semble que le prix de vente prévu à l'Offre d'achat correspond à la juste valeur marchande de l'immeuble Verdun.
22. En effet, l'Autorité a été informée que des ventes de propriétés semblables dans le même secteur avaient récemment été effectuées pour des sommes variant entre 675 000 \$ et 700 000 \$. L'immeuble Verdun aurait une valeur supérieure puisqu'il aurait fait l'objet de rénovations.
23. De plus, selon le rôle d'évaluation foncière de la Ville de Montréal, arrondissement Verdun, pour la période 2007-2010, l'immeuble Verdun est évalué à la somme de 582 500 \$, soit 172 500 \$ de moins que le prix de vente prévu à l'Offre d'achat, tel qu'il appert d'une copie du rôle d'évaluation foncière communiqué au soutien des présentes comme pièce D-6.
24. Aussi, l'Autorité n'est pas informée d'éléments qui permettraient de croire que les promettant acheteurs, Ajmo et Antginas, sont liés d'une quelconque façon à Morinville et Diano.
25. L'Autorité a également été informée que le notaire qui doit recevoir l'acte de vente quant à l'immeuble Verdun est l'intimée, Me Antonella Borsellino (ci-après « Me Borsellino »).
26. Dans ces circonstances, l'Autorité est d'avis qu'il est dans le meilleur intérêt des investisseurs au bénéfice desquels l'Ordonnance de blocage a été rendue que l'immeuble Verdun soit vendu selon les conditions et modalités prévues à l'Offre d'achat et que le produit de la vente de l'immeuble Verdun, déduction faite du solde, le cas échéant, du Prêt hypothécaire dû à la Caisse, des honoraires professionnels et déboursés du notaire

2010-028-002

PAGE : 12

- qui recevra l'acte de vente de l'Immeuble Verdun et de la commission due à l'agent immobilier responsable de la vente de l'Immeuble Verdun (ci-après le « Prix de vente net »), soit détenu dans le compte en fidéicommiss de Me Borsellino jusqu'à ce qu'une décision soit rendue par le BDR quant à la disposition du Prix de vente net.
27. En effet, il est dans le meilleur intérêt des investisseurs que l'Immeuble Verdun soit vendu selon les conditions et modalités prévues à l'Offre d'achat, dont notamment pour la somme de 755 000 \$, qui semble, selon les informations en possession de l'Autorité, représenter la juste valeur marchande de l'Immeuble Verdun
  28. De plus, les investisseurs seront adéquatement protégés si le Produit de vente net de l'Immeuble Verdun est conservé dans le compte en fidéicommiss de Me Borsellino. Cette façon de procéder empêchera sans contredit Morinville et Diano de s'approprier cette somme.
  29. Si l'ordonnance recherchée par l'Autorité n'est pas rendue, cette dernière craint, à juste titre, que Morinville et Diano fassent fi de l'Ordonnance de blocage, procèdent à la vente de l'Immeuble Verdun et s'approprient le Produit de la vente net et ce, au détriment des investisseurs.
  30. En effet, l'expérience passée démontre que Morinville ne respecte pas les décisions rendues contre elle par les autorités financières.
  31. Le BDR s'est d'ailleurs exprimé ainsi au paragraphe 32 de l'Ordonnance de blocage à ce sujet :

« [32] Il est en effet le sentiment du Bureau que le parcours de Carole Morinville est une longue fuite en avant pour échapper aux conséquences des décisions antérieures qui la visent mais qu'elle ne tient pas particulièrement à respecter. Elle semble continuer à chercher de nouvelles victimes pour effectuer auprès d'eux de nouveaux placements, tous plus illégaux les uns que les autres, sans se soucier des décisions antérieures qui lui interdisent justement ce comportement. » [Nos soulignements]
  32. Dans ces circonstances, l'Autorité demande donc au BDR de lever partiellement l'Ordonnance de blocage afin uniquement :
    - a. de permettre la vente de l'Immeuble Verdun à Ajmo et à Antginas selon les conditions et modalités de l'Offre d'achat dans un délai maximal de 10 jours suivant le jugement à être rendu quant à la présente Demande;
    - b. d'ordonner que le Prix de vente net de l'Immeuble Verdun soit conservé dans le compte en fidéicommiss de Me Borsellino jusqu'à ce qu'une décision soit rendue par un tribunal compétent quant à la disposition du Prix de vente net.

2010-028-002

PAGE : 13

**VI. LES DEUX PROPRIÉTÉS SITUÉES À MONTRÉAL**

33. Le 13 août 2010, l'Autorité a été informée que Morinville détenait des droits de propriété à l'égard de deux autres propriétés situées à Montréal.
34. En effet, le 1<sup>er</sup> avril 2009, Morinville et Dominick Juneau ont acquis conjointement l'immeuble suivant pour la somme de 180 000 \$ :

« UN IMMEUBLE tenu en copropriété, situé en la Ville de Montréal, comprenant :

- a) LA PARTIE PRIVATIVE, étant l'unité d'habitation, connue et désignée comme étant le lot numéro TROIS MILLIONS SEPT CENT QUATRE-VINGT MILLE QUATRE CENT QUATRE-VINGT-HUIT (3 780 488), du Cadastre du Québec, circonscription foncière de Montréal
- b) d'une case de rangement, partie commune à usage restreint, à être identifiée, et
- c) tous les droits et quotes-parts afférents à la partie privative ci-dessus décrite des parties communes dudit immeuble, le tout tel que plus amplement décrit à la déclaration de copropriété ci-après mentionnée.

Adresse : 1191, rue Panet, appartement 202, Montréal (Québec)  
H2L 2Y6. » (ci-après l'« Immeuble Panet 1 »)

tel qu'il appert d'une copie de l'Acte de vente reçu devant Me P. Dagenais et publié au Bureau de la publicité le 2 avril 2009 sous le numéro 16 055 548 et communiqué au soutien des présentes comme pièce D-7.

35. Le 8 mai 2009, Morinville et Yves Juneau ont acquis conjointement l'immeuble suivant pour la somme de 182 500 \$ :

« UN IMMEUBLE tenu en copropriété, situé en la Ville de Montréal, comprenant :

- a) LA PARTIE PRIVATIVE, étant l'unité d'habitation, connue et désignée comme étant le lot numéro TROIS MILLIONS SEPT CENT QUATRE-VINGT MILLE QUATRE CENT QUATRE-VINGT-CINQ (3 780 485), du Cadastre du Québec, circonscription foncière de Montréal.
- b) d'une case de rangement, partie commune à usage restreint, à être identifiée; et

2010-028-002

PAGE : 14

- c) tous les droits et quotes-parts afférents à la partie privative ci-dessus décrite des parties communes dudit immeuble, le tout tel que plus amplement décrit à la déclaration de copropriété ci-après mentionnée.

Adresse : 1191, rue Panet, appartement 101, Montréal (Québec)  
H2L 2Y6. » (ci-après l'« Immeuble Panet 2 »)

tel qu'il appert d'une copie de l'Acte de vente reçu devant Me Rielle Dagenais, notaire, et publié au Bureau de la publicité le 11 mai 2009 sous le numéro 16 151 324 et communiqué au soutien des présentes comme pièce D-8.

36. Le 13 août 2010, l'Autorité a été informée que Morinville avait cédé, le 6 juillet 2010, en faveur de son conjoint Diano ses droits de propriété, soit 50 % indivis, dans l'immeuble Panet 1 et dans l'immeuble Panet 2, tel qu'il appert d'une copie des Cessions d'un immeuble reçues, le 6 juillet 2010, devant Me P. Dagenais et publiées au Bureau de la publicité le 7 juillet 2010 respectivement sous les numéros 17 360 347 et 17 360 308 et communiquées au soutien des présentes comme pièce D-9.
37. L'ordonnance de blocage vise sans contredit l'immeuble Panet 1 et l'immeuble Panet 2.
38. Toutefois, l'Autorité craint, à juste titre, que Morinville et Diano fassent fi de l'Ordonnance de blocage, procèdent à la vente de l'immeuble Panet 1 et de l'immeuble Panet 2 et s'approprient le produit de ces ventes, et ce, au détriment des investisseurs.
39. Dans ces circonstances, l'Autorité demande au BDR d'ordonner à l'Officier du Bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière de Montréal de procéder à la publication de l'Ordonnance de blocage et de la décision à être rendue sur la présente Demande quant à l'immeuble Panet 1 et l'immeuble Panet 2 et ce, conformément à l'article 256 de la LVM.
40. L'Autorité est d'avis que cette publication permettra de protéger adéquatement les droits des investisseurs. En effet, tout tiers qui consultera le registre foncier sera dûment informé de l'existence de l'Ordonnance de blocage et de la décision à être rendue sur la présente Demande et celles-ci leur seront par conséquent opposables.
41. Il est nécessaire, pour la protection des investisseurs et dans l'intérêt public, que le BDR accueille la présente Demande.
42. L'Autorité soumet que la présente Demande doit être entendue de façon urgente étant donné que la transaction de vente de l'immeuble Verdun doit intervenir le 20 août 2010 selon l'Offre d'achat.

#### L'AUDIENCE

- [7] La procureure de l'Autorité a présenté un amendement à sa requête afin que les intimés puissent procéder à la vente de l'immeuble dans un délai de 60 jours de la

2010-028-002

PAGE : 15

décision à être rendue, lequel délai se retrouve mentionné à la conclusion 1 a) de la requête. De plus, elle a fait un amendement à ce même paragraphe afin d'y ajouter la contre-proposition portant le numéro CP72352.

[8] La procureure de l'Autorité a informé le tribunal des communications qui ont eu lieu avec les différents procureurs des parties au dossier. D'abord, le procureur représentant les promettant acheteurs, soit Justin Ajmo et Vicki Antginas, mis en cause dans la présente requête, a indiqué à la procureure de l'Autorité qu'il ne serait pas présent à l'audience, mais que ces derniers ne contestaient pas la demande.

[9] Elle a reçu une lettre des procureurs de la Caisse Desjardins des Sources Lac St-Louis indiquant que cette dernière ne contestait pas la demande puisque l'Autorité demande à ce que ce soit le produit de la vente net qui soit conservé dans le compte en fidéicommiss du notaire. Ainsi, la créance hypothécaire due à la Caisse sera acquittée à même le produit de la vente.

[10] De plus, la notaire approchée par les promettant acheteurs pour conclure la vente, soit M<sup>e</sup> Borsellino, intimée en l'instance, a informé la procureure de l'Autorité qu'elle ne contestait pas la demande.

[11] La chef du service des enquêtes à l'Autorité a relaté les nouveaux développements dans le présent dossier depuis l'ordonnance de blocage du 2 août 2010, tels qu'ils sont mentionnés ci-haut dans la présente décision.

[12] Lors de l'audience du 19 août 2010, le procureur des intimés 9215-3998 Québec inc. et Roberto Diano a mentionné que la présente requête de l'Autorité n'est pas contestée par ses clients, mais que ces derniers entendent contester l'ordonnance initiale lors de l'audience *de novo* prévue pour les 6 et 7 octobre 2010, suivant la demande d'être entendus des intimés.

[13] Le procureur des intimés Carole Morinville, Carole Morinville, représentante autonome, 9068-3442 Québec inc. et 9074-5613 Québec inc. a ajouté qu'un consentement avait eu lieu le 10 août 2010 avec le procureur des promettant acheteurs à l'effet que la vente n'aurait pas lieu avant qu'un jugement ne soit rendu par le Bureau et qu'il y avait entente pour que les sommes résultant de la vente soient conservées par la notaire en fidéicommiss, et ce, avant qu'il ait reçu la requête de l'Autorité. Il a ajouté qu'il n'y avait aucune intention de contourner l'ordonnance du Bureau.

[14] Il a mentionné que ses clientes ne s'opposent pas à la requête sans préjudice de leur droit de contester le bien-fondé de l'ordonnance initiale du Bureau lors de l'audience *de novo*, ni advenant des requêtes pour levée partielle.

[15] La procureure de l'Autorité demande à ce que la décision à être rendue soit déposée au greffe de la Cour supérieure, tel que cela fut accordé par le Bureau le 2 août 2010.

2010-028-002

PAGE : 16

[16] L'Autorité des marchés financiers considère que la demande de levée partielle de blocage est justifiée dans l'intérêt public.

#### LA RÉOUVERTURE D'ENQUÊTE ET LA DEMANDE D'AMENDEMENT

[17] Lors de l'audience du 19 août 2010, le tribunal a demandé à la procureure de l'Autorité de s'enquérir auprès de la notaire M<sup>e</sup> Borsellino de l'estimation de ses honoraires et déboursés pour procéder à la transaction de vente et de s'enquérir auprès des agents immobiliers des commissions dues.

[18] Par une lettre du 20 août 2010, la procureure de l'Autorité a répondu que la notaire estimait ses honoraires et déboursés entre 1 200 \$ et 1 600 \$ excluant les taxes. La commission due à l'agent immobilier des promettant acheteurs s'élève à 19 612,03 \$, alors que celle due à l'agent immobilier inscripteur s'élève à 34 224,06 \$, taxes incluses.

[19] Suivant la lettre du 20 août 2010, des précisions furent demandées à savoir si les honoraires et déboursés de la notaire sont ceux payables par les acheteurs ou les vendeurs. L'Autorité a répondu à cette demande par une lettre datée du 25 août 2010 en précisant que l'estimation des frais par la notaire entre 1 200 \$ et 1 600 \$ vise la portion qui doit être assumée par les vendeurs au terme de la clause 6.3 de l'offre d'achat qui prévoit que les honoraires et déboursés du notaire instrumentant liés au paiement de la créance hypothécaire et à la radiation de l'acte hypothécaire doivent être assumés par les vendeurs.

[20] Par conséquent, dans cette même lettre la procureure de l'Autorité a demandé au Bureau la réouverture d'enquête et un amendement à la conclusion 3 de la demande de levée partielle de blocage afin que le sous-paragraphe b se lise ainsi : « des honoraires professionnels et déboursés, qui devront être justes et raisonnables, de M<sup>e</sup> Borsellino liés à la clause 6.3 de l'Offre d'achat (pièce D-5) ».

[21] Suivant cette demande de réouverture d'enquête et d'amendement en vertu des articles 38 et 87 du *Règlement sur les règles de procédure du Bureau de décision et de révision*<sup>4</sup>, le Bureau a tenu une audience le 14 septembre 2010 après avoir avisé les procureurs des parties intéressées.

[22] Ainsi, le 14 septembre 2010, la procureure de l'Autorité a présenté sa demande de réouverture d'enquête qui a été accueillie par le Bureau afin de lui permettre de présenter l'amendement souhaité à la demande de levée partielle de blocage.

[23] La procureure de l'Autorité a déposé des lettres des procureurs des parties intéressées mentionnant qu'il consentait à la réouverture d'enquête et à l'amendement.

<sup>4</sup> (2004) G.O. II, 4695.

2010-028-002

PAGE : 17

## LA DÉCISION

[24] Le Bureau de décision et de révision a pris connaissance de la requête de l'Autorité des marchés financiers déposée le 16 août 2010 et a entendu les représentations des divers procureurs lors de l'audience du 19 août 2010. Il a également pris connaissance de la demande d'amendement soumise par l'Autorité lors de l'audience tenue le 14 septembre 2010 suivant la demande de réouverture d'enquête. Le Bureau accueille la requête notamment aux motifs suivants :

- D'après les informations en possession de l'Autorité, il semble que le prix de vente prévu à l'Offre d'achat correspond à la juste valeur marchande de l'Immeuble Verdun;
- Selon le rôle d'évaluation foncière de la Ville de Montréal pour la période 2007-2010, l'Immeuble Verdun est évalué à 582 500 \$, soit 172 500 \$ de moins que le prix de vente prévu à l'Offre d'achat;
- Aucun élément permet de croire que les promettant acheteurs sont liés d'une quelconque façon à Mme Morinville ou à M. Diano,
- L'Autorité considère que la levée partielle de blocage est justifiée dans l'intérêt public;
- En ce qui concerne le dépôt de la présente décision au greffe de la Cour supérieure et l'ordonnance concernant la publication des décisions au registre foncier, l'Autorité soulève des craintes que Mme Morinville et M. Diano fassent fi de l'ordonnance de blocage et procèdent à la vente des immeubles Panet 1 et Panet 2 et s'approprient le produit de ces ventes au détriment des investisseurs.

[25] Considérant que toutes les parties présentes à l'audience s'entendent sur les conclusions de la présente requête et sur l'amendement demandé et que d'autres parties se sont manifestées auprès de la procureure de l'Autorité à l'effet qu'ils ne contestent pas la requête, et vu que l'Autorité considère cette requête comme étant dans l'intérêt public, le Bureau de décision et de révision, en vertu des articles 249 et 256 de la *Loi sur les valeurs mobilières* et des articles 93, 94 et 115.12 de la *Loi sur l'Autorité des marchés financiers*, accueille la susdite requête, et ce, dans les termes suivants :

1. **ORDONNANCE DE LEVÉE PARTIELLE DE BLOCAGE EN VERTU DES ARTICLES 249 ET 250 DE LA LOI SUR LES VALEURS MOBILIÈRES ET DES ARTICLES 93 ET 94 DE LA LOI SUR L'AUTORITÉ DES MARCHÉS FINANCIERS :**

**IL ORDONNE** la levée partielle de l'ordonnance de blocage, d'interdiction d'opération sur valeurs, d'interdiction d'exercer

2010-028-002

PAGE : 18

l'activité de conseiller et autorisation de dépôt de la décision au greffe de la Cour supérieure rendue le 2 août 2010<sup>5</sup> dans le présent dossier afin uniquement de :

- a. permettre aux intimés, Carole Morinville (ci-après « Morinville ») et Roberto Diano (ci-après « Diano »), de procéder à la vente de l'immeuble suivant en faveur des mis en cause, Justin Ajmo et Vicki Antginas, selon les conditions et modalités de l'offre d'achat portant le numéro PP 09026, des annexes portant les numéros AA 5052B et AB 45300 et des contre-propositions portant les numéros CP 31587 et CP72352 (ci-après collectivement l'« Offre d'achat ») dans un délai maximal de 60 jours suivant la présente décision :

« UN IMMEUBLE tenu en copropriété, situé en la Ville de Montréal (arrondissement Verdun), comprenant :

- a) LA PARTIE PRIVATIVE, étant l'unité d'habitation, connue et désignée comme étant le lot numéro TROIS MILLIONS TROIS CENT SOIXANTE MILLE DEUX CENT QUARANTE-HUIT (3 360 248), du Cadastre du Québec, circonscription foncière de Montréal.

Avec bâtisse dessus érigée portant le numéro 91, chemin de la Pointe-Sud, Montréal (arrondissement Verdun) (Québec) H3E 1Z9. »  
(ci-après l'« Immeuble Verdun »).

**IL AUTORISE** l'intimée, M<sup>e</sup> Antonella Borsellino, notaire (ci-après « M<sup>e</sup> Borsellino ») à recevoir l'acte de vente quant à l'Immeuble Verdun qui devra être conforme aux conditions et modalités prévues à l'Offre d'achat.

2. **ORDONNANCE DE BLOCAGE EN VERTU DE L'ARTICLE 249 PARAGRAPHE 3 DE LA LOI SUR LES VALEURS MOBILIÈRES ET DES ARTICLES 93 ET 94 DE LA LOI SUR L'AUTORITÉ DES MARCHÉS FINANCIERS :**

**IL ORDONNE** à M<sup>e</sup> Borsellino de conserver dans son compte en fidéicommiss le produit de la vente de l'Immeuble Verdun prévu à l'Offre d'achat, déduction faite :

<sup>5</sup> Précitée, note 1.

2010-028-002

PAGE : 19

- a. du solde, le cas échéant, du prêt hypothécaire consenti par la mise en cause, Caisse Desjardins des Sources-Lac-Saint-Louis, en faveur de Morinville et Diano, d'un montant original de 542 720 \$ et publié au Bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière de Montréal le 25 mars 2009 sous le numéro 16 034 451;
- b. des honoraires professionnels et déboursés, qui devront être justes et raisonnables, de M<sup>e</sup> Borsellino liés à la clause 6.3 de l'Offre d'achat (pièce D-5);
- c. de la commission, qui devra être juste et raisonnable, due à l'agent immobilier responsable de la vente de l'Immeuble Verdun;

(ci-après le « Produit de vente net ») et ce, jusqu'à ce qu'une décision soit rendue par le Bureau de décision et de révision quant à la disposition du Prix de vente net.

**IL ORDONNE** à M<sup>e</sup> Borsellino de transmettre à l'Autorité des marchés financiers une copie de tous les documents liés à la transaction de vente de l'Immeuble Verdun dans un délai de trois jours de la conclusion de cette transaction.

3. **AUTORISATION DE DÉPÔT DE LA DÉCISION AU GREFFE DE LA COUR SUPÉRIEURE EN VERTU DE L'ARTICLE 115.12 DE LA LOI SUR L'AUTORITÉ DES MARCHÉS FINANCIERS :**

**IL AUTORISE** le dépôt de la présente décision au greffe de la Cour supérieure du district de Montréal.

4. **AUTORISATION DE PROCÉDER À LA PUBLICATION DE DÉCISIONS AU REGISTRE FONCIER EN VERTU DE L'ARTICLE 94 DE LA LOI SUR L'AUTORITÉ DES MARCHÉS FINANCIERS ET DE L'ARTICLE 256 DE LA LOI SUR LES VALEURS MOBILIÈRES :**

**IL ORDONNE** à l'Officier du Bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière de Montréal de procéder à la publication de l'ordonnance de blocage du 2 août 2010 et de la présente décision quant aux trois immeubles suivants :

2010-028-002

PAGE : 20

**Immeuble 1 :**

UN IMMEUBLE tenu en copropriété, situé en la Ville de Montréal (arrondissement Verdun), comprenant :

- a) LA PARTIE PRIVATIVE, étant l'unité d'habitation, connue et désignée comme étant le lot numéro TROIS MILLIONS TROIS CENT SOIXANTE MILLE DEUX CENT QUARANTE-HUIT (3 360 248), du Cadastre du Québec, circonscription foncière de Montréal.

Avec bâtisse dessus érigée portant le numéro 91, chemin de la Pointe-Sud, Montréal (arrondissement Verdun) (Québec) H3E 1Z9.

**Immeuble 2 :**

UN IMMEUBLE tenu en copropriété, situé en la Ville de Montréal, comprenant :

- a) LA PARTIE PRIVATIVE, étant l'unité d'habitation, connue et désignée comme étant le lot numéro TROIS MILLIONS SEPT CENT QUATRE-VINGT MILLE QUATRE CENT QUATRE-VINGT-CINQ (3 780 485), du Cadastre du Québec, circonscription foncière de Montréal.
- b) d'une case de rangement, partie commune à usage restreint, à être identifiée; et
- c) tous les droits et quotes-parts afférents à la partie privative ci-dessus décrite des parties communes dudit immeuble, le tout tel que plus amplement décrit à la déclaration de copropriété ci-après mentionnée.

Adresse : 1191, rue Panet, appartement 101, Montréal (Québec) H2L 2Y6.

**Immeuble 3 :**

UN IMMEUBLE tenu en copropriété, situé en la Ville de Montréal, comprenant :

2010-028-002

PAGE : 21

- a) LA PARTIE PRIVATIVE, étant l'unité d'habitation, connue et désignée comme étant le lot numéro TROIS MILLIONS SEPT CENT QUATRE-VINGT MILLE QUATRE CENT QUATRE-VINGT-HUIT (3 780 488), du Cadastre du Québec, circonscription foncière de Montréal.
- b) d'une case de rangement, partie commune à usage restreint, à être identifiée; et
- c) tous les droits et quotes-parts afférents à la partie privative ci-dessus décrite des parties communes dudit immeuble, le tout tel que plus amplement décrit à la déclaration de copropriété ci-après mentionnée.

Adresse : 1191, rue Panet, appartement 202, Montréal  
(Québec) H2L 2Y6.

[26] Le Bureau de décision et de révision déclare que toutes les conclusions de l'ordonnance de blocage prononcée le 2 août 2010 qui ne sont pas modifiées par la présente décision sont maintenues et demeurent exécutoires.

Fait à Montréal, le 20 septembre 2010.

(S) Alain Gélinas

M<sup>e</sup> Alain Gélinas, président

COMMISSION DE LA  
PROPRIÉTÉ  
Bureaux de décision et de  
révision