

Personne-ressource :
Lorne Herlin
Avocat, Mise en application
(604) 331-4752, lherlin@ida.ca

Prière de transmettre aux intéressés dans votre société

BULLETIN N^o 3459

Le 7 septembre 2005

Sanctions disciplinaires

Sanctions disciplinaires imposées à Robert Scott Ritchie; contravention à l'article 1 du Statut 29

Personne faisant l'objet des sanctions disciplinaires Une formation d'instruction de l'Association canadienne des courtiers en valeurs mobilières (Association) nommée en vertu du Statut 20 de l'Association a imposé des sanctions disciplinaires à Robert Scott Ritchie (M. Ritchie) qui était, à l'époque des faits reprochés, représentant inscrit à la succursale de Kelowna, en Colombie-Britannique, de RBC Dominion valeurs mobilières Inc. (RBC DVM), une société membre de l'Association.

Statuts, Règlements et Principes directeurs faisant l'objet des contraventions Le 27 juillet 2005, la formation d'instruction a considéré, examiné et accepté une entente de règlement négociée entre le personnel du service de la Mise en application de l'Association (le personnel de l'Association) et M. Ritchie.

Conformément à l'entente de règlement, M. Ritchie a admis avoir pris part à des opérations financières personnelles avec un client entre les mois de mars et octobre 2004, à l'insu et sans le consentement ou l'autorisation de son employeur, une société membre, en contravention de l'article 1 du Statut 29 de l'Association.

Sanctions imposées Les sanctions suivantes ont été imposées à M. Ritchie :

- amende de 10 000 \$;
- période de surveillance stricte de 12 mois;
- obligation de repasser et de réussir l'examen relatif au Manuel sur les normes de conduite dans les six mois suivant la date d'entrée en vigueur de l'entente de règlement;
- paiement de 1 000 \$ au titre des frais d'enquête et de poursuite engagés par l'Association dans cette affaire.

Sommaire des faits

Contexte

Cette affaire se rapporte à la période de mars à octobre 2004.

M. Ritchie était le représentant inscrit pour le compte de M, un veuf de 92 ans qui vivait seul dans une maison en rangée à Kelowna (la maison en rangée). M était un client de M. Ritchie depuis une douzaine d'années, d'abord chez Groupe Investors Inc., puis chez RBC DVM.

M. Ritchie a fait valoir les faits suivants, qui ont été admis par le personnel :

- M. Ritchie et M se sont liés d'amitié;
- M a fait savoir à M. Ritchie qu'il souhaitait déménager dans une résidence pour personnes âgées;
- M. Ritchie a suggéré à M de mettre sa maison en rangée en vente sur le marché, mais M ne voulait pas;
- le fils de M. Ritchie était sur le point de revenir vivre à Kelowna et il était à la recherche d'un logement;
- pour faciliter le déménagement de M dans une résidence pour personnes âgées et fournir à son fils un endroit où habiter, M. Ritchie a offert à M de lui acheter sa maison en rangée;
- M. Ritchie ne pensait pas pouvoir obtenir un prêt hypothécaire pour financer l'achat de la maison en rangée parce qu'il avait déjà un prêt hypothécaire impayé.

Le 5 mars 2004, M a vendu sa maison en rangée à M. Ritchie (la transaction). Le contrat d'achat et de vente de la transaction indiquait que M acceptait de vendre la maison en rangée à M. Ritchie et de lui consentir un prêt hypothécaire pour le montant total du prix d'achat de 118 000 \$ remboursable comme suit :

- versements mensuels de 1 500 \$, sans intérêt, entre le 1^{er} avril 2004 et le 1^{er} mars 2005;
- solde de 100 000 \$ payable le 1^{er} avril 2005

(collectivement, les conditions d'achat).

M. Ritchie n'a pas eu recours à une évaluation immobilière indépendante pour déterminer le prix d'achat de la maison en rangée. Il a plutôt fixé le prix d'achat en se fondant sur la valeur moyenne des évaluations foncières de la maison en rangée effectuées par la ville de Kelowna en 2001, 2002 et 2003 et sur l'information verbale transmise par un voisin de M selon laquelle il avait vendu sa résidence au prix de 180 000 \$ après avoir investi 60 000 \$ dans des rénovations.

Selon une évaluation indépendante obtenue par le personnel et qui tenait compte de l'état de la maison en rangée le 13 octobre 2004, la valeur marchande de la maison en

rangée au 1^{er} mars 2004 était de 148 000 \$ (l'évaluation).

M. Ritchie a acheté la maison en rangée de M à l'insu et sans le consentement ou l'autorisation de RBC DVM.

Le 6 mars 2004, M. Ritchie a pris possession de la maison en rangée.

M. Ritchie a soutenu qu'entre le jour où il a pris possession de la maison en rangée et celui où l'évaluation a été effectuée, il avait apporté un certain nombre d'améliorations à la propriété, ce que le personnel a admis.

Les conditions d'achat étaient aussi décrites dans une convention hypothécaire signée par M. Ritchie le 22 mars 2004, puis enregistrée au bureau du cadastre.

Conformément au contrat d'achat et de vente de la transaction, entre avril et octobre 2004, M. Ritchie a fait des versements mensuels de 1 500 \$ à M.

Vers le 14 octobre 2004, l'avocat de M a fait parvenir une lettre à M. Ritchie dans laquelle il lui demandait entre autres choses d'annuler la vente de la maison en rangée.

Vers le 18 octobre 2004, M. Ritchie a accepté de restituer la propriété à M.

Vers le 28 octobre 2004, M. Ritchie a cédé la maison en rangée à M pour un dollar et il a payé tous les frais juridiques.

M a conservé les versements de 10 500 \$ reçus de M. Ritchie entre les mois d'avril et octobre 2004.

RBC DVM a été informée de la transaction pour la première fois en octobre 2004 lorsqu'elle a reçu une copie de la lettre susmentionnée du 14 octobre 2004 envoyée à M. Ritchie par l'avocat de M.

En novembre 2004, RBC DVM a mis fin à l'emploi de M. Ritchie en raison de ses opérations financières personnelles avec M.

La norme C du *Manuel sur les normes de conduite* de CSI stipule que :

« Tout rapport personnel de nature financière ou professionnelle avec un client doit se dérouler de manière à éviter quelque conflit d'intérêts réel ou apparence d'un tel conflit et être divulgué à la firme afin que celle-ci puisse surveiller la situation. »

De plus, le code de déontologie et les normes de conduite de RBC DVM (le code de RBC DVM) indiquent que :

« Tous les conseillers en placement doivent connaître et respecter les normes du *Manuel sur les normes de conduite*... et des autres manuels de RBC DVM. » (traduction libre)

Le code de RBC DVM stipule aussi ceci :

« On s'attend à ce que tous les conseillers en placement de RBC DVM s'abstiennent en tout temps :

- de prendre part à des opérations financières personnelles avec des clients, incluant le prêt ou l'emprunt d'argent. » (traduction libre)

En achetant la maison en rangée sans en informer RBC DVM, M. Ritchie a fait défaut de se conformer à la norme C du *Manuel sur les normes de conduite* et aux dispositions susmentionnées du code de RBC DVM.

M. Ritchie n'a aucun antécédent disciplinaire et il a pleinement collaboré à l'enquête de l'Association dans cette affaire.

Les motifs écrits de la formation d'instruction seront affichés sur le site Web de l'Association dès qu'ils seront disponibles.

Kenneth A. Nason
Secrétaire de l'Association