

CANADA

PROVINCE DE QUÉBEC
DISTRICT DE MONTRÉAL
N° :

Chambre des actions collectives
COUR SUPÉRIEURE

JEAN-JOSEPH ROSAN, [REDACTED]
[REDACTED]

Demandeur

c.

PUBLIC STORAGE CANADIAN PROPERTIES, personne morale ayant un établissement au 9445, rue Jean-Pratt, Montréal, district judiciaire de Montréal, province de Québec, H4N 2W7;

Défenderesse

**DEMANDE POUR AUTORISATION D'EXERCER UNE ACTION COLLECTIVE ET POUR
ÊTRE REPRÉSENTANT**
(Articles 574 et suivants *C.p.c.*)

AU SOUTIEN DE SA DEMANDE, LE DEMANDEUR EXPOSE CE QUI SUIT :

I. PRÉSENTATION GÉNÉRALE

1. Le demandeur désire exercer une action collective pour le compte des personnes faisant partie du groupe suivant :

Toutes les personnes qui ont effectué au Québec une location ou une réservation d'entrepôt de la défenderesse et dont le prix total du premier mois a excédé celui initialement annoncé depuis le 18 juillet 2022;

(ci-après le « **Groupe** »)

ou tout autre groupe à être désigné par la Cour;

II. LES PARTIES

2. Le demandeur est un consommateur au sens de la *Loi sur la protection du consommateur* (ci-après le « **L.p.c.** ») et du *Code civil du Québec* (ci-après le « **C.c.Q.** »);
3. La défenderesse est une société par actions canadienne qui, faisant affaires sous le nom de Entrepôt Public (TMA429237) (ci-après, « **Entrepôt Public** »), offre des services de détention, d'entretien et d'exploitation d'entrepôts de location, d'installations d'entreposage libre-service et d'autres services d'entreposage, tel qu'il appert de son état de renseignements au Registre des entreprises, **pièce P-1**;
4. La défenderesse est également un commerçant au sens de la L.p.c.;

III. LA CAUSE D'ACTION

5. La défenderesse exploite un réseau de centres d'entreposage libre-service à travers le Québec, offrant à sa clientèle la possibilité de louer des unités de rangement pour des périodes plus ou moins prolongées, selon leurs besoins personnels ou commerciaux;
6. Afin d'attirer de nouveaux clients, la défenderesse met de l'avant une stratégie publicitaire axée sur une offre alléchante, soit la location d'une unité d'entreposage pour seulement un dollar (1,00 \$) pour le premier mois, tel qu'il appert des différentes représentations publicitaires, en liasse, **pièce P-2**;
7. Cette offre est omniprésente dans les représentations de la défenderesse et largement diffusée sur différents canaux, notamment sur le site web de la défenderesse, dans ses publicités numériques et dans ses affiches physiques apposées sur les lieux d'exploitation, tel qu'il appert de la photo de l'une de ses affiches physiques, **pièce P-3**;
8. Selon les représentations de la défenderesse, l'offre est simple et directe, en ce que tout nouveau client qui souhaite louer une unité de rangement peut le faire pour un dollar (1,00 \$) le premier mois, peu importe le type ou la taille de l'unité choisie;
9. Cette promesse constitue l'élément d'appel fondamental de la stratégie de marketing de la défenderesse;
10. Or, lorsqu'un consommateur tente de bénéficier de cette promotion, celui-ci découvre rapidement que le coût réel à déboursier pour le premier mois dépasse largement le montant annoncé;
11. En pratique, les clients doivent s'acquitter d'un ensemble de frais supplémentaires, lesquels ne sont ni clairement annoncés ni mis en évidence lors de la publicité de l'offre;
12. Par exemple, en plus du montant de un dollar (1,00 \$), les clients sont contraints de payer des frais administratifs, des frais de cadenas obligatoires vendus exclusivement par la

défenderesse, ainsi que des assurances imposées d'office, sans qu'aucune possibilité d'exemption ne leur soit offerte;

13. Ces frais additionnels ne sont ni accessoires ni facultatifs, ceux-ci étant systématiquement exigés comme conditions préalables à l'accès à l'unité de rangement;
14. En conséquence, l'offre du « premier mois à 1,00 \$ » ne représente pas le prix réel à payer pour bénéficier du service, et constitue ainsi une représentation partielle et trompeuse des modalités de la location;
15. Cette pratique est susceptible d'induire le consommateur moyen en erreur, en lui faisant croire qu'il pourra bénéficier d'un service pour une somme symbolique, alors qu'en réalité, un montant significatif lui sera exigé avant même la prise de possession de l'unité;
16. Il s'agit d'une pratique commerciale trompeuse au sens de la *Loi sur la protection du consommateur*, en ce qu'elle contrevient aux dispositions interdisant les représentations fausses ou trompeuses, ainsi que les omissions de renseignements essentiels dans le cadre de la formation d'un contrat, tel qu'il sera plus amplement démontré à la section VI de la présente demande;
17. Le coût annoncé du service constitue manifestement un facteur déterminant dans la décision du consommateur de contracter avec la défenderesse;
18. En induisant ainsi une fausse perception du prix réel à payer, la défenderesse fausse le consentement du client et l'amène à conclure un contrat sur des bases inexactes;

IV. LES FAITS DONNANT OUVERTURE AU RECOURS INDIVIDUEL DU DEMANDEUR CONTRE LA DÉFENDERESSE

19. Depuis plusieurs années, le demandeur aperçoit régulièrement des affiches de la défenderesse lors de ses déplacements en voiture à Laval ou sur l'île de Montréal, annonçant le premier mois de location à 1 \$;
20. Naturellement, le demandeur a alors l'impression que s'il devait contracter avec la défenderesse, cela ne lui coûterait que 1 \$ pour le premier mois;
21. Vers l'été 2025, le demandeur envisage entreposer ses biens et ceux de ses proches, lors de la période de déménagement;
22. Le demandeur se rend donc sur le site web de la défenderesse, lequel annonce que le prix pour les unités 5x5 à Laval était bien de 1 \$ pour le premier mois, tel qu'il appert d'une capture d'écran du site web, **pièce P-4**;

23. Également, le site web annonçait qu'ils "*n'en reste que quelques unes*" incitant le demandeur à transiger rapidement;
24. Le 1er juillet 2025, à l'occasion d'une de ses seules journées de congé disponibles, le demandeur se rend donc à la succursale de la défenderesse située à Laval, afin de procéder à la location d'une unité;
25. Un préposé de la défenderesse lui confirme alors que l'unité ne lui coûtera qu'un dollar (1 \$) pour le premier mois;
26. Le même préposé lui fait également visiter l'unité en question;
27. Le demandeur accepte donc de louer l'unité, en considération du prix peu élevé de l'unité pour le premier mois;
28. Or, à sa grande surprise, au moment de la transaction, on lui exige des frais d'administration de 25,00 \$, plus taxes;
29. Également, le demandeur a dû faire l'achat d'une serrure et souscrire à une assurance, lesquelles étaient également obligatoire pour se procurer l'unité;
30. Au final, le premier mois du demandeur lui a coûté un total de 60,87 \$;
31. Ainsi, en plus de la somme de 1 \$, plus taxes, pour le prix de son unité, tel qu'annoncé initialement, le demandeur a obligatoirement dû déboursé une somme additionnelle de 52,99 \$, plus les taxes, en frais supplémentaires, tel qu'il appert de son résumé de transaction, **pièce P-5**;
32. Or, en aucun temps avant l'étape du paiement, le montant de ces frais n'a été annoncé au demandeur, de même que le prix total incluant ces frais;
33. D'ailleurs, si le demandeur avait su en temps opportun que le prix de son unité était de 60,87 \$ plutôt que de 1 \$, il n'aurait probablement pas utilisé sa journée de congé pour se déplacer en succursale et faire la location de cet unité, mais aurait plutôt magasiné une unité moins dispendieuse ou trouvé une solution alternative pour entreposer ses biens;
34. Le demandeur est donc en droit de réclamer une réduction de ses obligations équivalent au remboursement des frais exigés au-delà de 1 \$ pour son premier mois, en sus de dommages punitifs, pour la violation des articles, 219, 224 c) et 228 de la L.p.c.;

V. LES FAITS DONNANT OUVERTURE AU RECOURS INDIVIDUEL DE LA PART DE CHACUN DES MEMBRES DU GROUPE CONTRE LA DÉFENDERESSE

35. Les causes d'action et les fondements juridiques des recours de chacun des membres du Groupe contre la défenderesse sont essentiellement les mêmes que celles du demandeur;
36. Chaque membre du Groupe est un consommateur au sens de la L.p.c. ayant loué ou réservé une unité d'entreposage auprès de la défenderesse et dont le prix d'une telle location a excédé celui initialement annoncé;
37. Les fautes et manquements commis par la défenderesse à l'égard des membres sont les mêmes que ceux commis à l'égard du demandeur, lesquels sont détaillés ci-bas;
38. En raison de ces fautes et manquements, chaque membre du Groupe a subi un préjudice pour lequel il est en droit d'obtenir une compensation collectivement contre la défenderesse;
39. Plus précisément, chaque membre du Groupe est en droit de réclamer une réduction de son obligation ainsi que des dommages-intérêts punitifs en raison des fautes et manquements de la défenderesse;
40. Le demandeur n'est toutefois pas en mesure d'évaluer le montant global des dommages subis par l'ensemble des membres du Groupe, puisque les informations et données financières essentielles pour y arriver sont en possession de la défenderesse, mais estime ces membres à plusieurs milliers de personnes;

VI. LES CONDITIONS REQUISES POUR L'EXERCICE D'UNE ACTION COLLECTIVE

- A. Les demandes des membres soulèvent des questions de droit ou de fait identiques, similaires ou connexes que le demandeur entend faire trancher par l'action collective**
41. Les questions de fait et de droit identiques, similaires ou connexes reliant chaque membre du Groupe à la défenderesse que le demandeur entend faire trancher par l'action collective sont les suivantes :
 - A. La défenderesse a-t-elle commis des pratiques de commerce interdites par la L.p.c.?
 - B. La défenderesse a-t-elle contrevenu aux articles 219, 224 c) et 228 L.p.c. en faisant des représentations fausses ou trompeuses ou en passant sous silence des faits importants?
 - C. Le demandeur et les membres du Groupe sont-ils en droit de réclamer la diminution de leurs obligations, équivalant au remboursement des frais excédentaires payés en surplus du prix initial annoncé de un dollar (1,00 \$)?

D. Le demandeur et les membres du Groupe sont-ils en droit de réclamer des dommages-intérêts punitifs, et le cas échéant, quel est le montant de ces dommages?

E. Les réclamations des membres du Groupe peuvent-elles être recouvrées collectivement?

42. La démonstration de la faute reprochée à la défenderesse profitera indubitablement à l'ensemble des membres du Groupe;

43. Il est donc opportun d'autoriser l'exercice d'une action collective pour le compte des membres du Groupe;

B. Les faits allégués justifient les conclusions recherchées

i) Violation de l'article 224 c) L.p.c.

44. La L.p.c. est une loi d'ordre public et le consommateur ne peut pas renoncer aux droits que cette loi lui confère, aux termes de l'article 262 L.p.c.;

45. Cette loi vise à assurer l'équilibre dans les relations contractuelles entre les commerçants et les consommateurs ainsi qu'à éliminer certaines pratiques déloyales et trompeuses susceptibles de fausser l'information dont disposent les consommateurs et de les empêcher de faire des choix éclairés;

46. À cette fin, la L.p.c. impose des obligations aux commerçants visant à garantir que les consommateurs aient toute l'information dont ils ont besoin au sujet des biens vendus par un commerçant, et ce, dès une première lecture de l'ensemble des représentations;

47. Or, la défenderesse a contrevenu à diverses dispositions de la L.p.c., faisant ainsi obstacle à cet objectif;

48. En vertu de l'article 224 c) de la L.p.c., les commerçants ne peuvent pas exiger, par quelque moyen que ce soit, un prix supérieur à celui qui est annoncé pour un bien ou service;

49. Ainsi, le prix annoncé doit inclure toutes les sommes exigibles, sauf la TPS et la TVQ, si applicables, et faire ressortir de manière claire les sommes dont il est composé, en l'espèce, le prix du bien en soi, les frais d'administration, les frais pour la serrure et les frais d'assurance;

50. Cette pratique ne sert par ailleurs qu'à dissimuler le prix réel des biens et services offerts et équivaut à l'exploitation des consommateurs, qui ne sont pas en mesure de comparer adéquatement le prix des biens ou des services qu'ils se procurent;

51. En omettant d'inclure des frais obligatoires dans les prix annoncés pour les biens et services offerts sur son site web et sur ses annonces, et en exigeant par la suite aux consommateurs un prix supérieur à ces prix incomplets, et ce, pour se procurer ces mêmes biens, la défenderesse contrevient donc à l'article 224 c) L.p.c.;

ii) Violation de l'article 219 et 228 c) L.p.c.

52. La conduite de la défenderesse constitue une faute engageant sa responsabilité en vertu de la L.p.c., notamment en ce qu'elle a fait une représentation fautive et trompeuse aux consommateurs en omettant d'afficher le prix réel concernant la location ou la réservation du premier mois d'une unité d'entreposage pour chacun des commerces visés par cette promotion;

53. Aux termes de l'article 218 L.p.c., « pour déterminer si une représentation constitue une pratique interdite, il faut tenir compte de l'impression générale qu'elle donne et, s'il y a lieu, du sens littéral des termes qui y sont employés »;

54. Or, à l'analyse de diverses représentations faites par la défenderesse quant au prix auquel les consommateurs pouvaient raisonnablement s'attendre quant à la location ou la réservation du premier mois d'une unité d'entreposage, la défenderesse donne l'impression générale que le prix à payer au premier mois est beaucoup plus bas qu'il ne l'est en réalité;

55. Le demandeur et les membres du Groupe ont été privés de leur droit à une information complète et n'ont pas pu faire un choix éclairé avant de s'engager à l'étape du paiement;

56. De ce fait, il y a violation de l'article 219 L.p.c., qui défend aux commerçants de communiquer aux consommateurs des renseignements trompeurs;

57. S'il avait connu dès le début de la transaction le prix réel quant au premier mois de la location d'une unité d'entreposage, le demandeur n'aurait pas choisi d'opter pour cette compagnie en particulier et aurait plutôt orienté son choix vers un autre fournisseur du même service ou toute autre option d'entreposage;

58. L'exactitude de cette information est d'ailleurs un élément central qui influence les consommateurs à transiger avec la défenderesse;

59. Cela est d'autant plus vrai lorsque la défenderesse permet aux demandeurs de choisir l'option « premier mois à 1,00 \$ » pour afficher des unités dont le prix de location ou de réservation quant au premier mois respecte ce montant;

60. Or, dans un tel cas de figure, cette représentation est fautive et trompeuse puisque la défenderesse affiche, à la toute dernière étape, des frais excédentaires;

61. Les dommages subis par le demandeur sont en lien direct avec les fautes commises par la défenderesse;
62. En conséquence des fautes commises par la défenderesse, le demandeur et les membres du Groupe ont subi et continuent de subir un préjudice, considérant que les pratiques de la défenderesse demeurent à ce jour inchangées;
63. Le demandeur et les membres du Groupe sont donc en droit de réclamer de la défenderesse le remboursement des frais excédant un dollar (1,00 \$) pour chaque location ou réservation d'un premier mois d'une unité d'entreposage dont le prix final a excédé celui initialement annoncé, plus les taxes, à titre de réduction de leurs obligations;
64. De plus, afin de permettre aux consommateurs d'avoir une information complète avant d'acheter un bien ou un service, la L.p.c. impose aux commerçants une obligation de s'assurer que les consommateurs soient suffisamment informés de tout fait important aux termes de l'article 228 L.p.c.;
65. En omettant d'informer les membres du Groupe que le prix concernant la location ou la réservation d'un premier mois d'une unité d'entreposage est supérieur à celui annoncé, celle-ci passe sous silence un fait important qui est susceptible d'influer sur leur choix éclairé;
66. En effet, le prix affiché initialement sur les pages des différents lieux d'entreposage avec lesquels fait affaires le demandeur relèvent d'une grande importance dans les circonstances, puisque ceux-ci influencent le choix de la majorité des consommateurs québécois;
67. De ce fait, la défenderesse fait des représentations trompeuses qui induisent en erreur ses clients par rapport aux services qu'elle procure, ce qui constitue du dol;

iii) Dommages-intérêts punitifs

68. Le demandeur et les membres du Groupe sont également justifiés de réclamer des dommages punitifs, puisque la défenderesse a adopté une attitude laxiste, passive ou même un comportement d'ignorance, d'insouciance ou de négligence sérieuse à l'égard de leurs droits, en omettant de préciser des éléments essentiels à la transaction;
69. Les dommages-intérêts punitifs prévus à l'article 272 de la L.p.c. ont un but préventif, soit celui de décourager la répétition d'une telle conduite indésirable;
70. Les manquements privant les consommateurs de leur droit à une information complète sont graves, particulièrement lorsqu'ils concernent un élément aussi essentiel au service;

71. La défenderesse a les moyens et la capacité d'indiquer clairement et sans ambiguïté le prix réel de la location ou la réservation d'une unité d'entreposage, mais fait volontairement le choix d'induire les consommateurs en erreur, le tout en violation de la L.p.c.;
72. D'ailleurs, la défenderesse prend la peine d'inclure un astérisque proche du 1 \$, mais simplement pour préciser que cette offre est applicable sur des unités sélectionnées;
73. Plutôt, elle renforce le sentiment d'urgence chez le consommateur, en indiquant qu'il ne reste que quelques unités seulement pouvant bénéficier de cette "promotion";
74. Il est probable que la défenderesse et/ou ses partenaires aient généré des revenus de plusieurs milliers de dollars en adoptant ce comportement répréhensible;
75. Le demandeur et les membres du Groupe sont donc en droit de réclamer de la défenderesse un montant à déterminer par le tribunal, à titre de dommages punitifs;
76. Par ailleurs, la défenderesse sait que le prix afférent à la location ou à la réservation d'une unité d'entreposage est un facteur déterminant dans ce marché et choisit d'induire les consommateurs en erreur quant à la somme totale en prétendant à un frais minimal;
77. L'attitude de la défenderesse démontre qu'elle est davantage concernée par les ventes des services qu'elle effectue auprès des clients et ses relations contractuelles tierces que les droits des consommateurs sous la L.p.c.;

C. La composition du Groupe rend difficile ou peu pratique l'application des règles sur le mandat d'ester en justice pour le compte d'autrui ou sur la jonction d'instance (articles 91 et 143 C.p.c.)

78. La composition du Groupe rend difficile ou peu pratique l'application des règles sur le mandat d'ester en justice pour le compte d'autrui ou sur la jonction d'instance pour les motifs ci-après exposés;
79. Le demandeur ignore le nombre exact de membres du Groupe, mais l'estime à plusieurs milliers, voire plusieurs dizaines de milliers de personnes;
80. Or, le demandeur ne connaît pas l'identité ni les coordonnées de toutes ces personnes, puisque ces informations sont entre les mains de la défenderesse;
81. De ce fait, il est impossible et impraticable pour le demandeur d'identifier et de retracer tous les membres du Groupe afin que ceux-ci puissent se joindre à une même demande en justice;

82. Il serait tout aussi impossible et impraticable pour le demandeur d'obtenir un mandat ou une procuration de chacun des membres du Groupe;
83. Il serait également peu pratique et contraire aux intérêts d'une saine administration de la justice ainsi qu'à l'esprit du *Code de procédure civile* que chacun des membres intente une action individuelle contre la défenderesse;
84. En effet, le coût des actions individuelles de chacun des membres du Groupe serait disproportionné par rapport aux réclamations de ces actions;
85. De surcroît, considérant leur nombre élevé, exiger aux membres du Groupe d'intenter des actions individuelles imposerait un lourd fardeau à l'appareil judiciaire québécois;
86. Ainsi, l'action collective est le véhicule procédural le plus approprié pour permettre à chacun des membres du Groupe de faire valoir leur réclamation découlant des faits allégués dans la présente demande;

D. Le demandeur est en mesure d'assurer une représentation adéquate des membres

87. Le demandeur est en mesure d'assurer une représentation adéquate des membres du Groupe et demande donc que le statut de représentant lui soit attribué, et ce, pour les motifs ci-après exposés;
88. Le demandeur est membre du Groupe et détient des intérêts personnels dans la recherche des conclusions qu'il propose;
89. Le demandeur est compétent, en ce qu'il aurait eu le potentiel d'être mandataire de l'action si celle-ci avait procédé en vertu de l'article 91 du *Code de procédure civile*;
90. Il n'existe aucun conflit entre les intérêts de le demandeur et ceux des membres du Groupe;
91. Le demandeur possède une excellente connaissance du dossier et comprend pleinement la nature de l'action qu'il entreprend;
92. Le demandeur a également entrepris des démarches pour initier la présente procédure après avoir constaté que la défenderesse exerçait une pratique illégale, et ce, dans le seul but de faire valoir ses droits et ceux des membres du Groupe afin qu'ils soient compensés pour le préjudice qu'ils ont subi et qu'ils continuent de subir;
93. Le demandeur a transmis à ses avocats toutes les informations pertinentes à la présente demande dont il dispose;

94. Le demandeur s'engage par ailleurs à continuer à collaborer pleinement avec ses avocats et à se rendre disponible afin que l'issue de l'action collective soit positive pour l'ensemble de ses membres;
95. Le demandeur a tenté personnellement et par ses avocats d'identifier les membres se trouvant dans la même position que lui et a donné mandat à ses avocats de publier les renseignements sur la présente action collective sur son site Internet afin de garder les membres du Groupe informés du déroulement de cette action et afin d'être plus facilement contacté ou consulté par ces derniers;
96. Le demandeur est disposé à consacrer le temps requis pour bien représenter les membres du Groupe dans le cadre de la présente action collective, et ce, autant au stade de l'autorisation qu'au stade du mérite;
97. Dans le cadre de la rédaction de la présente demande, le demandeur a fait preuve d'une grande disponibilité envers ses avocats;
98. Le demandeur entend représenter honnêtement et loyalement les intérêts des membres du Groupe;
99. Le demandeur démontre un vif intérêt envers la présente cause et exprime le désir d'être tenu informé à chacune des étapes du processus;
100. Le demandeur est donc en excellente position pour représenter adéquatement les membres du Groupe dans le cadre de l'action collective envisagée;

VII. LA NATURE DU RECOURS

101. La nature du recours que le demandeur entend exercer contre la défenderesse pour le compte des membres du Groupe est :

Une action en réduction des obligations et en dommages-intérêts punitifs;

VIII. CONCLUSIONS RECHERCHÉES

102. Les conclusions recherchées sont :
 - A. **ACCUEILLIR** l'action du demandeur pour le compte de tous les membres du Groupe;
 - B. **CONDAMNER** la défenderesse à payer à chacun des membres du Groupe un montant à titre de dommages-intérêts équivalant aux frais excédant un montant de un dollar (1,00 \$) qu'ils ont dû payer indûment, taxes en sus, avec intérêt au taux légal majoré de l'indemnité

additionnelle prévue à l'article 1619 du C.c.Q., calculés à compter de la date de signification de la présente demande;

- C. **CONDAMNER** la défenderesse à payer à chacun des membres du Groupe un montant à déterminer à titre de dommages-intérêts punitifs, avec intérêt au taux légal majoré de l'indemnité additionnelle prévue à l'article 1619 du C.c.Q., calculés à compter de la date de signification de la présente demande;
- D. **ORDONNER** que les dommages précités fassent l'objet d'un recouvrement collectif;
- E. **ORDONNER** que la réclamation de chacun des membres du Groupe fasse l'objet d'une liquidation collective, incluant les dommages punitifs;
- F. **CONDAMNER** la défenderesse à tout autre remède approprié jugé juste et raisonnable;
- G. **CONDAMNER** la défenderesse aux frais de justice, y compris les frais d'experts et de publication d'avis aux membres;

IX. DISTRICT JUDICIAIRE DE L'ACTION COLLECTIVE

103. Le demandeur propose que l'action collective soit exercée devant la Cour supérieure siégeant dans le district de Montréal pour les raisons suivantes :

- A. En raison des données démographiques, la majorité des membres du Groupe réside vraisemblablement dans le district judiciaire de Montréal;
- B. Les avocats du demandeur ont leur bureau dans ce district judiciaire;
- C. La défenderesse a son établissement principal dans ce district judiciaire;

POUR CES MOTIFS, PLAISE À CETTE HONORABLE COUR :

ACCUEILLIR la présente demande du demandeur;

AUTORISER l'exercice de l'action collective ci-après décrite :

Une action en réduction des obligations et en dommages-intérêts punitifs;

ATTRIBUER à **JEAN JOSEPH ROSAN** le statut de représentant aux fins d'exercer l'action collective pour le compte du Groupe des personnes ci-après décrit :

Toutes les personnes qui ont effectué au Québec une location ou une réservation d'entrepôt de la défenderesse et dont le prix total du premier mois a excédé celui initialement annoncé depuis le 18 juillet 2022;

IDENTIFIER comme suit les principales questions de fait et de droit qui seront traitées collectivement :

- A. La défenderesse a-t-elle commis des pratiques de commerce interdites par la L.p.c.?
- B. La défenderesse a-t-elle contrevenu aux articles 219, 224 et 228 L.p.c. en faisant des représentations fausses ou trompeuses ou en passant sous silence des faits importants?
- C. Le demandeur et les membres du Groupe sont-ils en droit de réclamer la diminution de leurs obligations, équivalant au remboursement des frais excédentaires payés en surplus du prix initial de un dollar (1,00 \$)?
- D. Le demandeur et les membres du Groupe sont-ils en droit de réclamer des dommages-intérêts punitifs, et le cas échéant, quel est le montant de ces dommages?
- E. Les réclamations des membres du Groupe peuvent-elles être recouvrées collectivement?

IDENTIFIER comme suit les conclusions recherchées qui s'y rattachent :

- A. **ACCUEILLIR** l'action du demandeur pour le compte de tous les membres du Groupe;
- B. **CONDAMNER** la défenderesse à payer à chacun des membres du Groupe un montant à titre de dommages-intérêts équivalant aux frais excédant un montant de un dollar (1,00 \$) qu'ils ont dû payer indûment, taxes en sus, avec intérêt au taux légal majoré de l'indemnité additionnelle prévue à l'article 1619 du C.c.Q., calculés à compter de la date de signification de la présente demande;
- C. **CONDAMNER** la défenderesse à payer à chacun des membres du Groupe un montant à déterminer à titre de dommages-intérêts punitifs, avec intérêt au taux légal majoré de l'indemnité additionnelle prévue à l'article 1619 du C.c.Q., calculés à compter de la date de signification de la présente demande;
- D. **ORDONNER** que les dommages précités fassent l'objet d'un recouvrement collectif;
- E. **ORDONNER** que la réclamation de chacun des membres du Groupe fasse l'objet d'une liquidation collective, incluant les dommages punitifs;
- F. **CONDAMNER** la défenderesse à tout autre remède approprié jugé juste et raisonnable;
- G. **CONDAMNER** la défenderesse aux frais de justice, y compris les frais d'experts et de publication d'avis aux membres;

DÉCLARER qu'à moins d'exclusion, les membres du Groupe seront liés par tout jugement à intervenir sur l'action collective de la manière prévue par la loi;

FIXER le délai d'exclusion à trente (30) jours après la date de publication de l'avis aux membres, délai à l'expiration duquel les membres du Groupe qui ne se seront pas prévalu des moyens d'exclusion seront liés par tout jugement à intervenir;

ORDONNER la publication d'un avis aux membres du Groupe selon les termes et modalités que le Tribunal verra à déterminer;

ORDONNER au greffier de cette Cour, pour le cas où la présente action collective devait être exercée dans un autre district, de transmettre le dossier, dès décision du juge en chef, au greffier de cet autre district;

LE TOUT avec les frais de justice, y compris les frais d'expertise et de publication d'avis aux membres.

MONTREAL, le 18 juillet 2025

Lambert Avocats

LAMBERT AVOCATS

(Me Jimmy Ernst Jr. Laguë Lambert)

(Me Benjamin W. Polifort)

(Me Loran-Antuan King)

1200, ave McGill College, bureau 1800

Montréal (Québec) H3B 4G7

Téléphone : (514) 526-2378

Télécopieur : (514) 878-2378

jlambert@lambertavocats.ca

bpolifort@lambertavocats.ca

aking@lambertavocats.ca

Avocats du demandeur

AVIS D'ASSIGNATION
(Articles 145 et suivants C.p.c.)

Dépôt d'une demande en justice

Prenez avis que la partie demanderesse a déposé au greffe de la Cour supérieure du district judiciaire de Montréal la présente demande pour autorisation d'exercer une action collective et pour être représentant.

Réponse à cette demande

Vous devez répondre à cette demande par écrit, personnellement ou par avocat, au palais de justice de Montréal, situé 1, rue Notre-Dame Est, Montréal, dans les 15 jours de la signification de la présente demande ou, si vous n'avez ni domicile, ni résidence, ni établissement au Québec, dans les 30 jours de celle-ci. Cette réponse doit être notifiée à l'avocat de la partie demanderesse ou, si cette dernière n'est pas représentée, à la partie demanderesse elle-même.

Défaut de répondre

Si vous ne répondez pas dans le délai prévu, de 15 ou de 30 jours, selon le cas, un jugement par défaut pourra être rendu contre vous sans autres avis dès l'expiration de ce délai et vous pourriez, selon les circonstances, être tenu au paiement des frais de justice.

Contenu de la réponse

Dans votre réponse, vous devez indiquer votre intention, soit :

- de convenir du règlement de l'affaire;
- de proposer une médiation pour résoudre le différend;
- de contester cette demande et, dans les cas requis par le Code, d'établir à cette fin, en coopération avec la partie demanderesse, le protocole qui régira le déroulement de l'instance. Ce protocole devra être déposé au greffe de la Cour du district mentionné plus haut dans les 45 jours de la signification du présent avis ou, en matière familiale, ou, si vous n'avez ni domicile, ni résidence, ni établissement au Québec, dans les trois mois de cette signification;
- de proposer la tenue d'une conférence de règlement à l'amiable.

Cette réponse doit mentionner vos coordonnées et, si vous êtes représenté par un avocat, le nom de celui-ci et ses coordonnées.

Changement de district judiciaire

Vous pouvez demander au tribunal le renvoi de cette demande d'autorisation d'exercer une action collective et pour être représentant dans le district où est situé votre domicile ou, à défaut, votre résidence ou, le domicile que vous avez élu ou convenu avec la partie demanderesse.

Si la demande porte sur un contrat de travail, de consommation ou d'assurance ou sur l'exercice d'un droit hypothécaire sur l'immeuble vous servant de résidence principale et que vous êtes le

consommateur, le salarié, l'assuré, le bénéficiaire du contrat d'assurance ou le débiteur hypothécaire, vous pouvez demander ce renvoi dans le district où est situé votre domicile ou votre résidence ou cet immeuble ou encore le lieu du sinistre. Vous présentez cette demande au greffier spécial du district territorialement compétent après l'avoir notifiée aux autres parties et au greffe du tribunal qui en était déjà saisi.

Transfert de la demande à la Division des petites créances

Si vous avez la capacité d'agir comme demandeur suivant les règles relatives au recouvrement des petites créances, vous pouvez également communiquer avec le greffier du tribunal pour que cette demande soit traitée selon ces règles. Si vous faites cette demande, les frais de justice de la partie demanderesse ne pourront alors excéder le montant des frais prévus pour le recouvrement des petites créances.

Convocation à une conférence de gestion

Dans les 20 jours suivants, le dépôt du protocole mentionné plus haut, le tribunal pourra vous convoquer à une conférence de gestion en vue d'assurer le bon déroulement de l'instance. À défaut, ce protocole sera présumé accepté.

Pièces au soutien de la demande

Au soutien de sa demande d'autorisation d'exercer une action collective et pour être représentant, la partie demanderesse invoque les pièces suivantes :

- PIÈCE P-1** État de renseignements au Registre des entreprises;
- PIÈCE P-2** Différentes représentations publicitaires, en liasse;
- PIÈCE P-3** Photo de l'une de ses affiches physiques;
- PIÈCE P-4** Capture d'écran du site web de la défenderesse;
- PIÈCE P-5** Résumé de transaction du demandeur;

Ces pièces sont disponibles sur demande.

Demande accompagnée d'un avis de présentation

S'il s'agit d'une demande présentée en cours d'instance ou d'une demande visée par les Livres III, V, à l'exception de celles portant sur les matières familiales mentionnées à l'article 409, ou VI du Code, la préparation d'un protocole de l'instance n'est pas requise; toutefois, une telle demande doit être accompagnée d'un avis indiquant la date et l'heure de sa présentation.

MONTREAL, le 18 juillet 2025



LAMBERT AVOCATS

(Me Jimmy Ernst Jr. Laguë Lambert)

(Me Benjamin W. Polifort)
(Me Loran-Antuan King)
1200, ave McGill College, bureau 1800
Montréal (Québec) H3B 4G7
Téléphone : (514) 526-2378
Télécopieur : (514) 878-2378
jlambert@lambertavocats.ca
bpolifort@lamberavocats.ca
aking@lambertavocats.ca

Avocats du demandeur

AVIS DE PRÉSENTATION
(Articles 146 et 574 C.p.c.)

À : **PUBLIC STORAGE CANADIAN PROPERTIES**
9445, rue Jean-Pratt,
Montréal (Québec) H4N 2W7

PRENEZ AVIS que la présente *Demande d'autorisation d'exercer une action collective et pour être représentant* sera présentée devant la Cour supérieure au Palais de justice de Montréal, situé 1, rue Notre-Dame Est, Montréal, à une date à être déterminée par le juge coordonnateur de la chambre des actions collectives.

VEUILLEZ AGIR EN CONSÉQUENCE.

MONTREAL, le 18 juillet 2025



LAMBERT AVOCATS

(Me Jimmy Ernst Jr. Laguë Lambert)

(Me Benjamin W. Polifort)

(Me Loran-Antuan King)

1200, ave McGill College, bureau 1800

Montréal (Québec) H3B 4G7

Téléphone : (514) 526-2378

Télécopieur : (514) 878-2378

jlambert@lambertavocats.ca

bpolifort@lambertavocats.ca

aking@lambertavocats.ca

Avocats du demandeur

C A N A D A

PROVINCE DE QUÉBEC
DISTRICT DE MONTRÉAL
N° :

Chambre des actions collectives
COUR SUPÉRIEURE

JEAN JOSEPH ROSAN

Demandeur

c.

PUBLIC STORAGE CANADIAN PROPERTIES

Défenderesse

**ATTESTATION D'INSCRIPTION
AU RÉPERTOIRE NATIONAL DES ACTIONS COLLECTIVES**
(Article 55 du *Règlement de la Cour supérieure du Québec en matière civile*)

Le demandeur, par ses avocats soussignés, atteste que la *Demande pour autorisation d'exercer une action collective et pour être représentant* sera inscrite au Répertoire national des actions collectives.

MONTRÉAL, le 18 juillet 2025



LAMBERT AVOCATS

(Me Jimmy Ernst Jr. Laguë Lambert)

(Me Benjamin W. Polifort)

(Me Loran-Antuan King)

1200, ave McGill College, bureau 1800

Montréal (Québec) H3B 4G7

Téléphone : (514) 526-2378

Télécopieur : (514) 878-2378

jlambert@lambertavocats.ca

bpolifort@lamberavocats.ca

aking@lambertavocats.ca

Avocats du demandeur

No. : 500-06-001397-252

(Chambre des actions collectives)

**COUR SUPÉRIEURE
PROVINCE DE QUÉBEC
DISTRICT DE MONTRÉAL**

JEAN-JOSEPH ROSAN

Demandeur

c.

PUBLIC STORAGE CANADIAN PROPERTIES

Défenderesse

DEMANDE D'AUTORISATION

COPIE ORIGINALE



L A M B E R T

AVOCATS

1200, ave McGill College, #1800

Montréal (Québec) H3B 4G7

Tél. : (514) 526-2378

Fax : (514) 878-2378

bpolfort@lambertavocats.ca

aking@lambertavocats.ca

Me Benjamin W. Polifort (AW0BB6)

Me Loran-Antuan King (AK3943)