

# COUR SUPÉRIEURE

Chambre des actions collectives

CANADA  
PROVINCE DE QUÉBEC  
DISTRICT DE MONTRÉAL

N° : 500-06-001158-217

DATE : 4 octobre 2022

---

**SOUS LA PRÉSIDENTE DE L'HONORABLE DONALD BISSON J.C.S. (JB4644)**

---

**JACQUES LEDUC**

Demandeur

c.

**ELAD CANADA INC.**

**ELAD CANADA REALTY INC. (faisant maintenant affaires sous le nom ALMADEV INC.)**

**LES DÉVELOPPEMENTS CITÉ-NATURE (PHASE IV) INC.**

Défenderesses

---

## JUGEMENT

(Sur demande d'autorisation d'exercer une action collective)

---

### Table des matières

|         |  |    |
|---------|--|----|
| 1.      | Introduction : contexte .....              | 2  |
| 2.      | Analyse et discussion .....                | 4  |
| 2.1     | Les critères de l'article 575 Cpc .....    | 4  |
| 2.2     | Apparence de droit – 575 (2) Cpc .....     | 5  |
| 2.2.1   | Précisions sur l'état du droit.....        | 5  |
| 2.2.2   | Analyse des allégations du demandeur ..... | 8  |
| 2.2.2.1 | Quant à la responsabilité.....             | 8  |
| 2.2.2.2 | Quant aux dommages .....                   | 18 |
| 2.2.2.3 | Quant à la solidarité .....                | 19 |

|                                      |   |    |
|--------------------------------------|---|----|
| 2.3                                  | Questions identiques, similaires ou connexes – 575(1) Cpc ..... | 20 |
| 2.4                                  | Composition du groupe – 575(3) Cpc.....                         | 23 |
| 2.5                                  | Représentant – 575(4) Cpc .....                                 | 24 |
| 2.6                                  | Autres éléments .....   | 25 |
| 2.6.1                                | Définition du groupe.....                                       | 25 |
| 2.6.2                                | District judiciaire.....  | 25 |
| 2.6.3                                | Frais de justice.....   | 26 |
| POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL : ..... |   | 26 |

## 1. INTRODUCTION : CONTEXTE

[1] Le Tribunal est saisi d'une demande modifiée du 20 septembre 2022 pour autorisation d'exercer une action collective, dans laquelle le demandeur M. Leduc demande l'autorisation d'exercer une action collective contre les défenderesses Elad Canada inc., Elad Canada Realty inc. (maintenant Almadev inc.) et Les Développements Cité-Nature (Phase IV) inc. pour le compte du groupe suivant :

Toutes les personnes qui ont versé un dépôt pour l'achat d'un condo dans le projet Harmonia Cité-Nature (phase IV).

[2] Lors du début de l'audition le 23 septembre 2022, le Tribunal a permis au demandeur de modifier sa demande originale pour autorisation d'exercer une action collective du 10 août 2021 selon les modifications contenues à la demande modifiée du 20 septembre 2022 pour autorisation d'exercer une action collective, à l'exception du paragraphe 67a modifié. Ainsi, la procédure dont le Tribunal est saisi est la demande modifiée du 20 septembre 2022 pour autorisation d'exercer une action collective, sauf quant à la modification du paragraphe 67a qui n'est pas autorisée. Le Tribunal désigne cette procédure comme étant la « Demande ».

[3] Le demandeur soutient essentiellement que les défenderesses ont agi de mauvaise foi et ont induit en erreur les membres du groupe proposé dans le cadre d'un stratagème par lequel elles ont annulé unilatéralement et sans droit les ventes des unités du projet d'habitation Cité-Nature Harmonia (phase IV) (le « projet Harmonia ») en invoquant illégalement la clause 5.10 du contrat de vente signé par les membres du groupe<sup>1</sup>. Selon le demandeur, les défenderesses ont annulé les ventes sous le faux prétexte que le financement n'a pas été obtenu. Or, selon le demandeur, la véritable raison de ces annulations de vente est qu'il serait désormais plus rentable pour les défenderesses de louer les unités une fois construites, au lieu de les vendre aux membres au prix convenu aux contrats de vente.

[4] Le demandeur allègue que la clause 5.10 du contrat signé par les membres du groupe, qui prévoit spécifiquement que les obligations du vendeur sont assujetties à

---

<sup>1</sup> Pièce P-8.

l'obtention d'un financement à son entière satisfaction, ne lui est pas opposable. Cette clause se lit ainsi :

**5.10 Condition additionnelle:** Les obligations du vendeur qui lui incombent aux termes de ce contrat préliminaire, suite à son acceptation, sont conditionnelles à ce que le vendeur obtienne à son entière satisfaction, avant le 31 mars 2022, un financement pour la construction de l'édifice et du projet, ainsi qu'une confirmation de l'entité qui fournira tel financement que toutes les conditions précédentes au déboursement de ce financement ont été satisfaites. La présente condition est au bénéfice du vendeur et ce dernier pourra, à son entière discrétion, y renoncer. Si la présente condition n'est pas satisfaite dans ce délai, ce contrat préliminaire et son acceptation deviendront nuls et non avenue et les dépôts seront retournés à l'acheteur, sans aucun autre recours entre le vendeur et l'acheteur.

[5] C'est la défenderesse Les Développements Cité-Nature (Phase IV) inc. qui est cosignataire du contrat Pièce P-8.

[6] Le demandeur identifie les questions suivantes comme étant des questions de droit ou de fait identiques, similaires ou connexes, soit :

- a) Les défenderesses ont-elles agi de mauvaise foi?
- b) La clause 5.10 est-elle opposable aux membres du groupe?
- c) Les membres du groupe ont-ils droit à des dommages compensatoires et/ou moraux, et, si oui, de quel montant?
- d) [...]
- e) Les défenderesses sont-elles solidairement responsables des dommages réclamés?

[7] Le demandeur a donc retiré sa question d) portant sur les dommages punitifs en vertu de la *Loi sur la protection du consommateur*<sup>2</sup> (« LPC »). Il maintient cependant ses autres allégations de violation de la LPC.

[8] Les défenderesses contestent et argumentent que les allégations du demandeur sur la mauvaise foi sont purement spéculatives, que la clause 5.10 est parfaitement légale, que la LPC ne s'applique pas aux recours du demandeur, que le demandeur n'a pas démontré l'existence d'un dommage personnel, ni d'un groupe, ni de questions véritablement communes permettant de régler une partie non négligeable du litige, et qu'il ne peut y avoir solidarité entre les défenderesses.

---

<sup>2</sup> RLRQ, c. P-40.1.

[9] Le 22 février 2022<sup>3</sup>, le Tribunal a autorisé les défenderesses à mettre en preuve à l'autorisation la déclaration sous serment modifiée de Me Rachel Couture (Pièce R-1 modifiée) avec les Pièces RC-1 (sous scellés) et RC-2 (sous scellés).

## 2. ANALYSE ET DISCUSSION

[10] Débutons par les critères de l'article 575 du Code de procédure civile (« Cpc »).

### 2.1 Les critères de l'article 575 Cpc

[11] L'autorisation d'exercer une action collective est accordée si chacun des quatre critères de l'article 575 Cpc est rempli. Cet article se lit ainsi :

**575.** Le tribunal autorise l'exercice de l'action collective et attribue le statut de représentant au membre qu'il désigne s'il est d'avis que :

1. les demandes des membres soulèvent des questions de droit ou de fait identiques, similaires ou connexes;
2. les faits allégués paraissent justifier les conclusions recherchées;
3. 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;
4. le membre auquel il entend attribuer le statut de représentant est en mesure d'assurer une représentation adéquate des membres.

[12] Dans les arrêts *Infineon*<sup>4</sup>, *Vivendi*<sup>5</sup>, *Oratoire Saint-Joseph*<sup>6</sup> et *Asselin*<sup>7</sup>, la Cour suprême du Canada a établi les principes suivants :

- L'autorisation d'un recours collectif au Québec nécessite l'atteinte d'un seuil peu élevé;
- Une fois les quatre conditions énoncées à 575 Cpc satisfaites, le juge d'autorisation doit autoriser le recours collectif; il ne bénéficie d'aucune discrétion résiduelle lui permettant de refuser l'autorisation au prétexte que, malgré l'atteinte de ces quatre conditions, le recours ne serait pas le véhicule « le plus adéquat »;
- La vocation de l'étape de l'autorisation du recours collectif est d'exercer une fonction de filtrage pour écarter les demandes frivoles, sans plus. L'exercice auquel le Tribunal est convié en est un de filtrage dont l'objectif est de se satisfaire de l'existence d'une cause défendable. Les conditions de l'article 575 Cpc doivent être

<sup>3</sup> *Leduc c. Elad Canada inc.*, 2022 QCCS 580.

<sup>4</sup> *Infineon Technologies AG c. Option consommateurs*, 2013 CSC 59.

<sup>5</sup> *Vivendi Canada inc. c. Dell'Aniello*, 2014 CSC 1.

<sup>6</sup> *L'Oratoire Saint-Joseph du Mont-Royal c. J.J.*, 2019 CSC 35.

<sup>7</sup> *Desjardins Cabinet de services financiers inc. c. Asselin*, 2020 CSC 30.

appliquées de manière souple, libérale et généreuse afin de faciliter l'exercice de l'action collective comme moyen d'atteindre le double objectif de la dissuasion et de l'indemnisation des victimes. Tout doute doit jouer en faveur de l'autorisation;

- Quant à l'apparence de droit, le requérant n'a qu'un fardeau de démonstration et non de preuve. Il doit démontrer l'existence d'une « apparence sérieuse de droit », d'une « cause défendable »;
- Il n'y a aucune exigence au Québec que les questions communes soient prépondérantes par rapport aux questions individuelles. Au contraire, une seule question commune suffit si elle fait progresser le litige de façon non négligeable. Il n'est pas nécessaire que celle-ci soit déterminante pour le sort du litige;
- Le Tribunal ne doit pas, à ce stade, se pencher sur le fond du litige et il doit prendre les faits pour avérés, sauf s'ils apparaissent invraisemblables ou manifestement inexacts. Le Tribunal doit prêter une attention particulière, non seulement aux faits allégués, mais aussi aux inférences ou présomptions de fait ou de droit qui sont susceptibles d'en découler et qui peuvent servir à établir l'existence d'une « cause défendable ».

[13] Il faut garder à l'esprit qu'avant le jugement d'autorisation, le recours n'existe pas sur une base collective<sup>8</sup>. C'est donc à la lumière du recours individuel de la personne désignée par la demanderesse qu'il sera déterminé s'il y a apparence de droit; les trois autres conditions doivent être remplies par la demanderesse<sup>9</sup>.

[14] Le Tribunal reviendra plus loin sur certains autres principes applicables.

[15] Analysons maintenant les allégations du présent dossier au regard des quatre critères d'autorisation, en débutant par l'apparence de droit.

## **2.2 Apparence de droit – 575 (2) Cpc**

### **2.2.1 Précisions sur l'état du droit**

[16] Le Tribunal débute par préciser la portée de la jurisprudence sur l'apparence de droit.

[17] Toutes les allégations de fait ne peuvent être tenues pour avérées. Les hypothèses, opinions, spéculations et inférences non supportées ne sont pas tenues pour avérées. De plus, les allégations factuelles générales qui visent le comportement d'une partie défenderesse ne peuvent être tenues pour avérées sans la présentation d'un élément de preuve. En effet, comme l'a établi la Cour suprême du Canada, lorsque des allégations de la demande sont générales et imprécises, elles sont insuffisantes pour satisfaire à la

<sup>8</sup> *Bouchard c. Agropur Coopérative*, 2006 QCCA 1342, par. 109.

<sup>9</sup> *Sofio c. Organisme canadien de réglementation du commerce des valeurs mobilières (OCRCVM)*, 2015 QCCA 1820, par. 10.

condition préliminaire d'établir une cause défendable; elles doivent être accompagnées d'une certaine preuve afin d'établir une cause défendable<sup>10</sup>. La Cour suprême du Canada l'a écrit ainsi dans l'arrêt *Oratoire Saint-Joseph*<sup>11</sup> :

[59] En outre, à l'étape de l'autorisation, les faits allégués dans la demande sont tenus pour avérés, pourvu que les allégations de fait soient suffisamment précises : *Sibiga*, par. 52; *Infineon*, par. 67; *Harmegnies*, par. 44; *Regroupement des citoyens contre la pollution c. Alex Couture inc.*, 2007 QCCA 565, [2007] R.J.Q. 859, par. 32; *Charles*, par. 43; *Toure*, par. 38; *Fortier*, par. 69. Lorsque des allégations de fait sont « vagues », « générales » ou « imprécises », elles se rapprochent nécessairement davantage de l'opinion ou de l'hypothèse, et elles peuvent donc difficilement être tenues pour avérées; elles doivent alors absolument « être accompagnées d'une certaine preuve afin d'établir une cause défendable » : *Infineon*, par. 134. De fait, l'arrêt *Infineon* suggère fortement au par. 134 (sinon explicitement, du moins implicitement) que de « simples allégations » — bien qu'« insuffisantes pour satisfaire à la condition préliminaire d'établir une cause défendable » (je souligne) — peuvent être complétées par une « certaine preuve » qui — « aussi limitée qu'elle puisse être » — doit accompagner la demande « afin d'établir une cause défendable ».

[18] Dans l'arrêt *Infineon*<sup>12</sup>, la Cour suprême du Canada explique cette exigence, relativement à une allégation factuelle de complot entre les parties défenderesses :

[134] À elles seules, ces simples allégations seraient insuffisantes pour satisfaire à la condition préliminaire d'établir une cause défendable. Bien que cette condition soit relativement peu exigeante, de simples affirmations sont insuffisantes sans quelque forme d'assise factuelle. Comme nous l'avons déjà souligné, les allégations de fait formulées par un requérant sont présumées vraies. Mais elles doivent tout de même être accompagnées d'une certaine preuve afin d'établir une cause défendable. Or, l'intimée a présenté une preuve, aussi limitée qu'elle puisse être, à l'appui de ses affirmations. Ainsi, les pièces attestent l'existence d'un complot visant la fixation des prix et de ses effets internationaux, qui ont été ressentis aux États-Unis et en Europe. À l'étape de l'autorisation, ces répercussions internationales apparentes du comportement anticoncurrentiel allégué des appelantes suffisent pour inférer que les membres du groupe auraient subi le préjudice allégué.

[19] Autrement dit, l'allégation suivante, sans aucune preuve, ne peut être tenue avérée : « les défendeurs ont fait un complot pour augmenter le prix de tel produit ».

[20] La Cour d'appel résume elle aussi ainsi cette exigence<sup>13</sup> :

[40] Although the applicant only has a burden of demonstration at this stage, he must allege the facts that are relevant to his case and file the supporting evidence.

<sup>10</sup> Précité, note 4, par. 134.

<sup>11</sup> Précité, note 6, par. 59.

<sup>12</sup> Précité, note 4, par. 134.

<sup>13</sup> *Ehouzou c. Manufacturers Life Insurance Company*, 2021 QCCA 1214, par. 40.

[21] Le Tribunal résume donc la portée de la jurisprudence :

- Une allégation générale visant le comportement d'une partie défenderesse ne peut être tenue avérée sans la présentation par le demandeur d'un élément de preuve. Tout fait ne doit cependant pas être supporté par un élément de preuve, car le Tribunal<sup>14</sup> peut faire des inférences ou tirer des présomptions de fait ou de droit qui sont susceptibles de découler des éléments de preuve et qui peuvent servir à établir l'existence d'une cause défendable. L'exemple classique est la causalité;
- Une allégation relative à un élément factuel propre à un demandeur est tenue avérée, sauf si invraisemblable. Par exemple, l'allégation « La bouilloire que j'ai achetée ne fonctionne pas » doit être tenue avérée. L'allégation « J'ai été enlevé par des extra-terrestres » ne peut être tenue avérée car elle est invraisemblable. L'allégation « Ma bouilloire ne fonctionne pas car le fabricant a installé volontairement un élément chauffant défectueux » ne peut être tenue avérée sans aucun élément de preuve.

[22] Rappelons que le fardeau de la demande en est toujours un de logique et non de preuve. Le Tribunal n'a pas à se prononcer sur la valeur probante de la preuve. Le Tribunal doit prêter attention non seulement aux faits allégués, mais aussi aux inférences ou présomptions de faits ou de droits qui sont susceptibles d'en découler. Des inférences ne peuvent toutefois être faites en l'absence totale d'allégations.

[23] Par ailleurs, le Tribunal doit considérer la preuve déposée par la défense, mais seulement lorsqu'elle permet d'établir sans conteste l'invraisemblance ou la fausseté des allégations de la demande. Dans les autres situations, le Tribunal n'entre pas dans une appréciation de la valeur probante de la preuve offerte par chaque partie; cela relève du mérite.

[24] Finalement, les questions de droit peuvent être résolues par le Tribunal si le sort de l'action projetée en dépend, mais ce choix relève de sa discrétion<sup>15</sup>. En toutes circonstances, il ne peut s'agir que d'une pure question de droit, car « il n'y a pas en principe pas lieu [...] de se prononcer sur le bien-fondé en droit des conclusions en regard des faits allégués, ni de trancher une question de droit qui requiert l'*administration* de la preuve »<sup>16</sup>. Il y a lieu de faire preuve de beaucoup de prudence avant de trancher une question de droit de façon définitive, car les défendeurs détiennent souvent une bonne partie de la preuve factuelle à laquelle le demandeur n'a pas encore eu accès<sup>17</sup>.

---

<sup>14</sup> Voir par exemple *Morfonios (Succession de Sarlis) c. Vigi Santé ltée*, 2021 QCCS 2489, par. 67 et autorités citées.

<sup>15</sup> *Asselin*, précité, note 7, par. 27.

<sup>16</sup> *Allard c. Procureur général du Québec*, 2022 QCCA 686 par. 27.

<sup>17</sup> *Benamor c. Air Canada*, 2020 QCCA 1597, par. 42.

[25] Passons aux allégations du présent dossier. Sont-elles suffisantes? Y a-t-il une certaine preuve lorsque requise? Les inférences proposées sont-elles supportées par les allégations factuelles et les pièces?

## 2.2.2 Analyse des allégations du demandeur

### 2.2.2.1 Quant à la responsabilité

[26] Voici ce qu'allègue le demandeur dans sa Demande (le Tribunal reformule certains passages) :

- **Par. 12** : Ensemble, les défenderesses ont participé à la promotion et aux ventes préliminaires des condominiums du projet Harmonia;
- **Par. 14 à 18** : À l'été 2020, le demandeur et sa conjointe ont visité à trois reprises le bureau des ventes du projet Harmonia et ils ont opté pour l'achat de l'unité 104 pour diverses raisons personnelles et pour la raison suivante :
  - financement « blindé » de la compagnie ELAD Canada confirmé par la courtière de la phase IV, Nafila Soufi. Cette dernière a informé le demandeur et sa conjointe au moment de leurs visites que le promoteur était tellement fiable financièrement qu'il n'avait pas besoin de leurs 3 versements initiaux de 24 226,10 \$ pour financer la construction de la phase IV. La courtière affirmait également que le promoteur n'avait pas besoin d'un pourcentage quelconque des ventes des unités puisqu'il avait les ressources financières nécessaires;
- C'est donc en toute confiance que le 2 juillet 2020, le demandeur et sa conjointe signent un contrat d'achat préliminaire intitulé « Harmonia at Cité Nature Contrat Préliminaire », qui est par la suite signé le 5 juillet 2020 par la défenderesse Cité-Nature (Pièce P-8)
- Par ailleurs, le demandeur et sa conjointe étaient tellement rassurés des représentations faites par l'agente des défenderesses qu'ils ont vendu leur copropriété et quelques meubles vers la mi-juillet 2020. Ils ont cherché et trouvé un logement à proximité de la phase IV en attendant l'emménagement tel qu'annoncé pour l'automne 2023;
- L'objet du contrat, Pièce P-8, est l'achat de l'unité d'habitation numéro 104, avec un rangement et une place de stationnement, situé dans le quatrième édifice faisant partie du projet de copropriété Cité-Nature, au prix de 484 521,98 \$;
- **Par. 22 et 23** : Au moment de la signature du contrat, le demandeur et son épouse ont fourni un dépôt initial de 24 226,10 \$ qui a été déposé en fidéicommiss chez Me Rachel Couture, notaire. Ils ont également fourni deux chèques supplémentaires au montant de 24 226,10 \$ chacun (datés du 15 janvier 2021 et du



15 janvier 2022), comme le prévoyait le contrat, mais ces deux derniers chèques n'ont jamais été encaissés par Cité-Nature. Ils ont également envoyé la preuve de capacité de payer le solde du coût d'achat dans les 30 jours suivant la date de signature du contrat préliminaire;

- Le 6 juillet 2020, Krystle Faille, représentante de la défenderesse Elad Canada, envoie un courriel au demandeur intitulé « Harmonia Condos at Cite Nature Unit.104 SL.4 - Condos Harmonia: Offfre (sic) Acceptée » dont est joint le contrat signé par les parties, Pièce P-8, et qui stipule ce qui suit (Pièce P-9) :

Félicitations pour votre achat chez Condos Harmonia à Cité Nature par Elad Canada! Votre contrat préliminaire a maintenant été accepté et signé par le développeur. Veuillez trouver ci-joint une copie pour vos dossiers. Veuillez ensuite accuser la réception de la présente.

- **Par. 24 à 28** : Le 2 février 2021, Mme Faille envoie un courriel au demandeur et aux autres membres du groupe intitulé « Mise à jour sur le statut du projet Harmonia - Cite Nature Phase IV » qui mentionne ce qui suit (Pièce P-10) :

Voici une petite mise à jour sur le statut du projet Harmonia - Cite Nature Phase IV.

La préparation du site a commencé début décembre, mais le site a été fermé en raison des vacances hivernales. Entre-temps, les travaux de pré-construction hors site se poursuivent, tels que la planification des infrastructures municipales (par exemple, la cartographie des connexions aux services publics), etc.

Comme vous le savez, la pandémie COVID a affecté toutes les industries, y compris les ventes et la commercialisation de logements en copropriété, le financement et le développement de projets de construction, et nous continuons à suivre de près la situation en ce qui concerne Harmonia et les retards potentiels dans l'achèvement et la livraison à acheteurs. Une communication de mise à jour du développeur sera publiée une fois que l'impact (le cas échéant) des conditions actuelles pourra être correctement évalué, ce que nous prévoyons être vers la fin février. Jusqu'à ce que la mise à jour ultérieure soit publiée, le développeur gardera l'encaissement des chèques de dépôt en main.

Si cette période d'incertitude est une source de préoccupation pour vous, ou si votre situation a changé et que vous souhaitez faire un arrangement, veuillez me contacter à [kfaille@eladcanada.com](mailto:kfaille@eladcanada.com) et je serai à votre disposition pour discuter des options.

- Le 16 mai 2021, n'ayant toujours pas reçu la mise à jour promise par Elad Canada à la fin février, le demandeur envoie un courriel à Madame Faille pour solliciter une mise à jour, auquel Madame Faille répond comme suit le 18 mai 2021 (Pièce P-11) :

Bonjour M, Leduc,

Le projet est en pause depuis un certain temps pendant que nous évaluons les impacts sur notre entreprise, les approbations / retards de la ville et le processus de construction en ce qui concerne Covid-19. À l'instant, nous ne sommes pas en mesure d'informer les acheteurs d'une nouvelle date de clôture. Tant que la situation n'aura pas été pleinement évaluée, le promoteur retiendra de prendre tout dépôt supplémentaire. Nous apprécions que vous demandiez des informations et mises à jour depuis un certain temps et que vous n'ayez pas vu d'activité de construction sur le site. Nous apprécions également que demander de la patience continue n'est pas si facile alors nous acceptons donc que les clients se retirent du contrat afin qu'ils puissent aller de l'avant et trouver un logement alternatif qui correspond mieux à leur calendrier de déménagement. Le processus est simple - nous remplissons un formulaire de décharge mutuelle que vous et le développeur signerez, et votre dépôt vous sera retourné dans son intégralité, sans pénalité. S'il vous plaît laissez-moi savoir si c'est quelque chose qui vous intéresse, sinon, nous vous demandons de continuer à patienter jusqu'à ce que nous fournissions une mise à jour plus complète à tous nos acheteurs.

- Selon les informations données au demandeur par l'arrondissement de Rosemont-La Petite-Patrie, en date du 18 mai 2021 Elad Canada avait déjà les approbations requises de la ville (Pièce P-30), ce qui est contraire aux déclarations faites par Madame Faille dans la Pièce P-11;
- Le 23 juin 2021, Madame Faille envoie une lettre (Pièce P-12) par courriel au demandeur et à son épouse les avisant notamment que le promoteur n'a pas obtenu le financement nécessaire à la construction du projet (ce qui est faux) :

Compte tenu du niveau des ventes réalisées à ce jour à l'égard du Projet, des retards continuels et des effets négatifs que la pandémie de la COVID-19 a sur le Projet ainsi que sur l'incapacité à atteindre certaines étapes requises pour faire avancer le Projet, nous avons le regret de vous informer que Les Développements Cité-Nature (Phase IV) inc. (le « Promoteur ») n'a pas réussi, malgré ses efforts importants, à obtenir le financement nécessaire à la construction du Projet tel que prévu initialement. Le Promoteur doit donc malheureusement se résigner à ne pas pouvoir poursuivre le Projet. Cette décision est une grande déception pour notre équipe qui a travaillé sans relâche sur le Projet depuis ses débuts.

Conséquemment, c'est avec regrets que nous vous informons que le Promoteur annule donc tous les contrats préliminaires conclus à l'égard du Projet car il ne sera plus en mesure de poursuivre le Projet et livrer votre unité...

- Le demandeur n'a pas répondu à ce courriel. Madame Faille a ensuite renvoyé le même message environ 10 jours plus tard. À son invitation de passer chercher leurs chèques chez Me Couture, notaire, le demandeur et sa conjointe lui ont répondu en premier qu'ils réfléchissaient à la situation;
- **Par. 29 à 41** : Or, les raisons données par les défenderesses dans leur lettre d'annulation, Pièce P-12, sont fausses et elles n'informent pas les membres du

groupe que les défenderesses ont décidé de – et ont obtenu le financement pour – poursuivre la construction du projet jusqu'à son terme et de louer les unités au lieu de les vendre aux membres, et qu'elles avaient par ailleurs obtenu les approbations requises de la ville (Pièce P-30);

- La raison de ce changement de stratégie n'a rien à voir avec un manque de financement ou « des effets négatifs que la pandémie de la COVID-19 a sur le Projet », mais plutôt parce qu'il est devenu beaucoup plus rentable pour les défenderesses de louer les unités au lieu de les vendre aux membres du groupe au prix convenu;
- Pour en donner quelques exemples, il est bien connu que les prix de l'immobilier à Montréal ont récemment grimpé en flèche (Pièce P-23) et le projet du REM a été annoncé en janvier 2021 pour 2029;
- Il est évident que lorsque Mme Faille a écrit au demandeur le 18 mai 2021 (Pièce P-11), elle était déjà au courant de la situation exprimée dans sa lettre du 23 juin 2021 (Pièce P-12). Les défenderesses ont occulté la vraie situation des membres et ont donc agi de mauvaise foi;
- Qui est plus, à un moment donné en juillet 2021, Mme Greenberg, une représentante d'Elad Canada, a admis à un autre membre du groupe, Lisette Pelchat, que la raison de l'annulation des contrats est qu'il était devenu plus rentable pour les défenderesses de louer les unités (Voir déclaration sous serment de Madame Pelchat (16 août 2021), Pièce P-21);
- Par ailleurs, le 5 juillet 2021, le Syndicat de la copropriété Cité Nature a envoyé une lettre aux copropriétaires intitulée « TRAVAUX CONFIRMÉS – CITÉ NATURE PHASE 4 » les informant que « Le promoteur ELAD et son entrepreneur général Magil Construction nous ont informé aujourd'hui lors d'une réunion virtuelle que les travaux de construction de CN4 débuteraient » dès le 6 juillet 2021 et que les travaux continueront « pour une durée d'environ 24 mois » (Pièce P-13);
- Le 21 juillet 2021, le demandeur a pris des photos de la construction sur le site de la phase IV (Pièce P-14). Le 11 octobre 2021, le demandeur a pris des photos additionnelles de la construction sur le site de la phase IV (Pièce P-24);
- Il ne fait donc aucun doute que l'exécution du projet Harmonia Cité-Nature est en train d'être effectuée par les défenderesses;
- Le ou vers le 29 juillet 2021, Madame Faille a contacté le demandeur et sa conjointe pour les aviser qu'ils devaient récupérer leurs fonds chez le notaire immédiatement ce jour-là. Le demandeur et sa conjointe étaient à l'extérieur de la ville et ont envoyé une amie au bureau de Me Couture;

- Me Couture a fourni un chèque daté du 9 juillet 2021 au montant de 24 226,10 \$ qui contient la mention manuscrite « Paiement Final », Pièce P-15. Le demandeur présume que cette mention fait référence au remboursement des fonds par Me Couture et n'a pas pour but de tenter de donner une quittance des réclamations contre les défenderesses. Néanmoins, par souci de prudence, il a mandaté son avocat pour envoyer un avis écrit aux défenderesses, tel qu'il appert de la lettre datée du 30 juillet 2021 (Pièce P-16);
- Madame Faille a répondu le jour même « C'est bien reçu et transmis », sans mentionner à qui elle aurait transmis la lettre (Pièce P-17);
- Le 2 août 2021, par le biais de son avocat, le demandeur a demandé aux défenderesses de lui envoyer une copie de toute pièce justificative à l'appui des déclarations faites dans leur lettre du 23 juin 2021 (Pièce P-12), notamment concernant la prétention que le promoteur « n'a pas réussi, malgré ses efforts importants, à obtenir le financement nécessaire à la construction du Projet tel que prévu initialement » (Pièce P-18);
- À la date du dépôt de la présente demande, le demandeur n'a pas reçu de réponse des défenderesses à l'une ou l'autre de ses lettres (Pièces P-16 et P-18);
- **Par. 43 à 49 :** Au 18 mai 2021, les défenderesses savaient déjà très bien qu'elles allaient annuler toutes les ventes et procéder à la construction du projet aux fins de location des unités. Les déclarations contenues dans la lettre du 18 mai 2021 sont donc trompeuses;
- À titre d'exemple que les défenderesses savaient déjà depuis un certain temps qu'elles allaient annuler les ventes, la page Facebook du projet intitulée « Harmonia Condos » utilisée pour promouvoir la vente de condos pour le projet, a été créée le 4 février 2020 et a été mise à jour plusieurs fois par mois jusqu'au 22 octobre 2020, tel qu'il appert de la Pièce P-19. Il est évident que si les défenderesses ont cessé de promouvoir la vente de condos à partir d'octobre 2020, c'est soit que les 138 unités étaient toutes vendues, soit que les plans des défenderesses avaient déjà changé à ce moment-là;
- Par ailleurs, le demandeur est au courant qu'au mois de février 2021, deux personnes ont appelé le bureau des ventes du projet et voulaient chacune acheter un condo, mais elles ont été informées par les défenderesses qu'elles ne vendaient plus les condos à ce stade, et que les condos de la phase IV seraient vendus dans l'avenir en même temps avec ceux de la phase V;
- Il est d'usage que certains prêteurs exigent que soient vendues 50% des unités afin d'accorder du financement pour un projet de construction et la conduite des défenderesses, de cesser de vendre des condos, laisse pour le moins perplexe. Le demandeur allègue que les défenderesses, réalisant l'augmentation du prix des

condos à Montréal, ont intentionnellement et de mauvaise foi agi de manière à tenter de justifier leur retrait des contrats. Il invite les défenderesses à expliquer pourquoi elles ont cessé de promouvoir et de vendre des condos à partir de novembre 2020;

- Qui est plus, trois actes hypothécaires ont été signés par la défenderesse Cité Nature à partir du 29 avril 2021, tel qu'il appert des copies desdits actes Pièce P-20;
- Le comportement des défenderesses entre novembre 2020 et juin 2021 démontre la fausseté des informations et mises à jour qu'elles fournissaient aux membres du groupe, car déjà elles savaient qu'elles ne vendraient pas les condos et espéraient que les membres du groupe ne découvrirait pas leurs véritables intentions d'annuler les ventes, ce qui a finalement été révélé le 23 juin 2021;
- Pire encore, tel qu'il appert des actes hypothécaires (Pièce P-20), il est probable que l'une des raisons pour lesquelles le projet a pu obtenir du financement pour la construction (aux fins de location) soit due aux dépôts effectués par les membres du groupe.

[27] **Dans son plan d'argumentation**, le demandeur fait référence à la page 59 de la Pièce P-20 qui mentionne que les défenderesses ont une « Offer of finance dated on March third (3rd), two thousand twenty-one (2021) and signed by the Grantor and the Bank », démontrant selon lui l'existence du financement en mars 2021.

[28] En octobre 2021, août et septembre 2022, le demandeur a également déposé les Pièces P-21 à P-24, P-25 à P-29 et P-30 à P-31, mais ces pièces ne sont supportées d'aucune allégation factuelle. Cependant, ces pièces sont tenues pour avérées. Le Tribunal permet que la Pièce P-31 (liste des membres du groupe qui se sont inscrits sur le site Web des avocats du groupe) soit caviardée car elle contient des renseignements personnels sur les membres du groupe.

[29] **De leur côté, les défenderesses** ont eu la permission de mettre en preuve la déclaration sous serment modifiée de Me Rachel Couture (Pièce R-1 modifiée) avec les Pièces RC-1 (sous scellés) et RC-2 (sous scellés). Cela démontre que le demandeur et les autres acheteurs du projet ont reçu remboursement de leurs dépôts sous la forme de chèques portant la mention « paiement final » et que tous les chèques ont été encaissés.

[30] Que conclure?

[31] En résumé, le Tribunal constate que le demandeur infère des faits qu'il allègue et des pièces qu'il dépose que le motif d'annulation de son contrat de vente par les défenderesses (la perte du financement par le promoteur) est faux et est empreint de mauvaise foi. Le demandeur infère que les défenderesses ont intentionnellement fait en sorte que la condition de leur financement ne soit pas rencontrée. Le demandeur ajoute

que, de toute façon, la clause 5.10 ne lui est pas opposable. Il termine en disant que la mention de « paiement final » n'est pas un obstacle à l'autorisation.

[32] Voici les arguments juridiques que propose le demandeur :

- 1) Les défenderesses ont violé leurs obligations d'agir de bonne foi (articles 6, 7, 1305 CcQ, tel qu'allégué aux paragraphes 13, 32 et 42-50) et ont empêché la réalisation de la condition suspensive de financement prévue à la clause 5.10, déclenchant ainsi l'application des articles 1497 et 1503 CcQ. Elles ont également omis d'informer les membres du groupe de la véritable raison de l'annulation, violant ainsi l'article 228 LPC;
- 2) La clause 5.10 est une clause illégale car elle viole la LPC et contient une condition purement potestative (par. 20-21), interdite par l'article 1500 CcQ;
- 3) La mention de « paiement final » : aucune quittance n'est donnée par le demandeur ni par les membres du groupe;
- 4) Le demandeur a donc droit à des dommages-intérêts, incluant la différence de valeur pour un condominium similaire durant la période contemporaine de la résiliation du contrat, conformément aux articles 1607, 1611 et 1613 CcQ;
- 5) La responsabilité des défenderesses est solidaire.

[33] Les défenderesses contestent l'existence d'inférences valides et toute l'argumentation juridique proposée par le demandeur.

[34] Le Tribunal est d'avis que les allégations factuelles du demandeur et ses pièces, tenues pour avérées, démontrent des faits qui permettent d'inférer que le motif d'annulation du contrat de vente invoqué par les défenderesses, la perte du financement par le promoteur, est faux et est empreint de mauvaise foi. En effet, même si la perte du financement est le motif invoqué par les défenderesses dans la lettre du 23 juin 2021 (Pièce P-12), les éléments factuels suivants permettent d'inférer que ce n'était pas le cas :

- À la page 59 de la Pièce P-20 on lit que les défenderesses ont une « Offer of finance dated on March third (3rd), two thousand twenty-one (2021) and signed by the Grantor and the Bank », ce qui tend à démontrer de l'avis du Tribunal l'existence du financement en mars 2021. Aucun autre élément au dossier ne permet de justifier que ce financement a été perdu en juin 2021;
- Le 5 juillet 2021, le Syndicat de la copropriété Cité Nature a envoyé une lettre aux copropriétaires intitulée « TRAVAUX CONFIRMÉS – CITÉ NATURE PHASE 4 » les informant que « Le promoteur ELAD et son entrepreneur général Magil Construction nous ont informé aujourd'hui lors d'une réunion virtuelle que les travaux de construction de CN4 débuteraient » dès le 6 juillet 2021 et que les travaux continueront « pour une durée d'environ 24 mois » (Pièce P-13). Comment

les travaux peuvent-ils débuter si vite le 6 juillet 2021 alors que les défenderesses disaient le 23 juin 2021 ne plus avoir de financement?

- Le 21 juillet 2021, le demandeur a pris des photos de la construction sur le site de la phase IV (Pièce P-14);
- L'index des immeubles du lot 4 790 189 (Cité-Nature Phase IV) et les actes notariés contenus en liasse à la Pièce P-27 démontrent que les défenderesses ont obtenu un financement de la CIBC le 13 janvier 2022 (55 millions de dollars) et le 16 mars 2022 (65 millions de dollars). Ainsi, les défenderesses ont obtenu un financement avant l'échéance du 31 mars 2022 prévue à la clause 5.10. Le Tribunal n'a pas à scruter les Pièces P-20 et P-27 pour essayer de deviner à quoi se rapportait avec précision ce financement et qui il visait; pour l'instant, le demandeur a démontré l'existence du financement pour le projet, ce qui est suffisant.

[35] Ces éléments sont suffisants en soi pour permettre d'inférer ce que le demandeur avance. Le Tribunal n'a pas besoin d'étudier les autres motifs que soulève le demandeur<sup>18</sup>. Il ne s'agit pas non plus ici d'un cas où les inférences ne sont pas basées sur des éléments de preuve, comme par exemple la décision *Hazan*<sup>19</sup>.

[36] De plus, le Tribunal est d'avis que cet élément de faux prétexte a été démontré par le demandeur comme étant présent pour tous les membres du groupe. En effet, il l'allègue aux paragraphes 56 et 57 de la Demande, il vise environ 70 membres dans son groupe et la déclaration sous serment modifiée de Me Rachel Couture démontre qu'il y a eu 69 cas de remboursement de dépôt après mars 2021.

[37] Le Tribunal ne décide évidemment rien ici, et toute la question devra être reprise au procès au mérite, alors que chaque partie pourra présenter une preuve détaillée et que des contre-interrogatoires auront lieu. La trame factuelle de l'obtention du financement ou de la non-obtention ou de sa perte sera mise en preuve en détail. Pour l'instant, ce qu'allègue le demandeur et ce que le Tribunal en infère est suffisant pour démontrer une cause défendable. Autrement dit, les faits allégués et les inférences tirées n'apparaissent ni invraisemblables ni manifestement inexacts.

[38] Ainsi, cette détermination du Tribunal sur les faits et les inférences l'amène à conclure ainsi sur les arguments juridiques des parties :

- 1) Le Tribunal décide que les faits et les inférences démontrent que les défenderesses ont violé leurs obligations d'agir de bonne foi (articles 6, 7, 1305 CcQ) et ont empêché la réalisation de la condition suspensive de financement prévue à la clause 5.10, déclenchant ainsi l'application des articles 1497 et 1503 CcQ. Le Tribunal n'a pas à aller plus loin dans l'étude de la jurisprudence ni des raisons qui

<sup>18</sup> Incluant la déclaration sous serment de Mme Lisette Pelchat, Pièce P-21.

<sup>19</sup> *Hazan c. Micron Technology inc.*, 2021 QCCS 2710 (en appel, C.A. 500-09-029630-217; requête en rejet d'appel rejetée, 21 mars 2022, 2022 QCCA 394).

ont pu justifier les défenderesses de ne pas avoir rempli leur condition de financement, car cela n'est pas requis ici puisque le tout dépendra de la preuve présentée au procès;

2) Le demandeur a démontré une cause défendable quant à son argument selon lequel la clause 5.10 est une clause illégale car elle contient une condition purement potestative, interdite par l'article 1500 CcQ. En effet, sans avoir entendu la preuve entourant la clause et les circonstances de son application, le Tribunal se réfère seulement aux termes suivants de la clause 5.10 : « obtienne à son entière satisfaction » et « La présente condition est au bénéfice du vendeur et ce dernier pourra, à son entière discrétion, y renoncer ». Sans aller davantage en profondeur, faute de preuve, le Tribunal constate que la jurisprudence<sup>20</sup> peut qualifier ce genre de termes comme pouvant être purement potestatifs, donc potentiellement interdits. Au procès au mérite, il y a aura de la preuve qui viendra entourer cette question et permettra au Tribunal de décider cette question mixte de droit et de fait. Entre autres, il y a aura lieu de décider si la condition est purement potestative ou simplement potestative<sup>21</sup>. Il y aura également lieu de décider au procès avec la preuve si la clause 5.10 est invalide en tout ou en partie, et si le recours de demandeur est de se faire rembourser les montants remis ou si d'autres dommages sont permis, et quel est l'impact de la clause 5.5 du contrat Pièce P-8. Pour l'instant, le Tribunal est d'avis que d'autres dommages sont permis pour le demandeur, comme on le verra à la section 2.2.2.2;

3) Le demandeur a démontré une cause défendable quant à son argument selon lequel la mention de « paiement final » ne constitue pas une quittance donnée par lui. Le paragraphe 38 de la Demande est tenu pour avéré et se lit ainsi :

38. Me Couture a fourni un chèque daté du 9 juillet 2021 au montant de 24 226,10 \$ qui contient la mention manuscrite « Paiement Final », pièce P-15. Le demandeur présume que cette mention fait référence au remboursement des fonds par Me Couture et n'a pas pour but de tenter de donner une quittance des réclamations contre les défenderesses. Néanmoins, par souci de prudence, il a mandaté son avocat pour envoyer un avis écrit aux défenderesses, tel qu'il appert de la lettre datée du 30 juillet 2021 communiquée comme pièce P-16;

Dans la Pièce P-16, le demandeur indique qu'il n'accepte pas le remboursement de son dépôt de 24 226,10 \$ comme paiement final pour toute réclamation qu'il a contre les défenderesses et qu'il offre d'encaisser le chèque comme paiement partiel tout en conservant sa réclamation. Dans ces circonstances, le Tribunal ne peut conclure que le demandeur a accepté un paiement final et qu'il y aurait

<sup>20</sup> Voir entre autres : *Gestion Guy Belleville inc. c. Gestion Robert Belleville inc.*, 2017 QCCS 26, par. 247 à 255 (appel rejeté : *Gestion Robert Belleville inc. c. Gestion Guy Belleville inc.*, 2017 QCCA 419), et doctrine et autorités citées. Voir aussi *Imbeault c. Groupe Jean Coutu (PJC) inc.*, 2008 QCCQ 11678, par. 13.

<sup>21</sup> Voir à cet effet : Nathalie Vézina, *Obligations et contrats*, Collection de droit 2022-2023, École du Barreau du Québec, vol. 6, 2022, EYB2022CDD132, p. 3.



quittance. L'apparence de droit est étudiée à la lumière du cas du demandeur. De plus, à l'étape de l'autorisation d'exercer une action collective, le Tribunal ne peut conclure à la présence d'un paiement libératoire puisque cette conclusion se fait uniquement au fond et dépend de la preuve qui pourra être administrée au procès. Enfin, cet élément est en bout de piste un moyen de défense, qui doit être étudié au mérite, ou même dans certains cas au moment du recouvrement s'il y a faute;

4) Le Tribunal ne peut accorder d'apparence de droit aux causes d'action du demandeur en vertu de la LPC car cette loi ne s'applique pas ici au contrat entre les parties, Pièce P-8. Les contrats qui ont pour objet la vente, la location ou la construction d'un immeuble, comme le contrat Pièce P-8, sont exclus de l'application de la LPC. en vertu de l'article 6 b). Par exception, l'article 6.1 LPC prévoit que certaines dispositions de la LPC demeurent applicables à la vente, à la location ou à la construction d'un immeuble, lesquelles dispositions ne sont pas pertinentes au présent recours. Voici les dispositions pertinentes :

1. Dans la présente loi, à moins que le contexte n'indique un sens différent, on entend par :

[...]

d) « bien » : un bien meuble et, dans la mesure requise pour l'application de l'article 6.1, un immeuble;

2. La présente loi s'applique à tout contrat conclu entre un consommateur et un commerçant dans le cours des activités de son commerce et ayant pour objet un bien ou un service.

6. Sont exclus de l'application de la présente loi, les pratiques de commerce et les contrats concernant :

[...]

b) la vente, la location ou la construction d'un immeuble, sous réserve de l'article 6.1.

6.1. Le présent titre, le titre II relatif aux pratiques de commerce, les articles 264 à 267 et 277 à 290.1 du titre IV, le chapitre I du titre V et les paragraphes c, k et r de l'article 350 s'appliquent également à la vente, à la location ou à la construction d'un immeuble, mais non à la location d'un immeuble régie par les articles 1892 à 2000 du Code civil.

Le recours du demandeur étant fondé sur les articles 10, 11.4, 219 et 228 de la LPC, le Tribunal constate que ces dispositions sont clairement exclues pour le demandeur via les articles 6 et 6.1 LPC.

[39] Le demandeur a donc démontré son droit à des dommages-intérêts en vertu du CcQ uniquement, que le Tribunal étudie plus loin, tout comme la question de la solidarité. Le Tribunal indique dès ici que, bien que seule la défenderesse Les Développements Cité-Nature (Phase IV) inc. soit signataire du contrat Pièce P-8, le Tribunal aurait autorisé l'action collective à l'encontre également d'Elad Canada Realty inc. (maintenant Almadev inc.).

### 2.2.2.2 Quant aux dommages

[40] Le Tribunal a déjà décidé que le demandeur a droit à des dommages. Voici ce qu'il allègue dans sa Demande :

51. Le demandeur réclame la somme de 155 741,45 \$, qui correspond au coût additionnel pour l'achat – durant la période contemporaine à l'annulation du contrat – d'un condo dans le même quartier, avec des caractéristiques similaires. Par exemple, le demandeur et sa conjointe ont trouvé un condo dans le Projet Auguste et Louis dans le Quartier des Lumières, avec environ les mêmes dimensions (845 pieds carrés), qui se vend (unité + rangement) pour 507 600 \$ (soit 600.71 \$ par pied carré) + 3000 \$ (locker) plus taxes [...], plus 51 000 \$ plus taxes pour un stationnement de garage, pour un total de 561 600 \$ avant taxes, tel qu'il appert de la pièce P-22;

52. Ce montant de 600,71 \$ le pied carré pour un condo comparable à la période contemporaine à l'annulation représente 172,09 \$ de plus par pied carré du prix convenu avec les défenderesses de 428,62 \$ par pied carré (387 900 \$ pour l'unité de 905 pieds carrés, tel qu'il appert de la pièce P-8 à la page 3-PDF). Le demandeur réclame des dommages de  $905 \text{ pi}^2 \times 172,09 \$ = 155 741,45 \$$

53. Le demandeur réclame la somme de 50 000,00 \$ à titre de dommages moraux causés par la conduite des défenderesses;

54. Le demandeur réclame la somme de 25 000,00 \$ pour les troubles et inconvénients causés par les défenderesses;

67. À la lumière de ce qui précède, les dommages-intérêts suivants peuvent être réclamés solidairement contre les défenderesses :

- a) les dommages-intérêts pour compenser les membres correspondant aux coûts additionnels pour acheter un condo dans le même quartier, avec des caractéristiques similaires;
- b) (...);
- c) des dommages moraux de 50 000,00 \$ par membre;
- d) la somme de 25 000,00 \$ par membre pour les troubles et inconvénients causés par les défenderesses.

[41] Le demandeur a retiré sa demande de dommages punitifs.

[42] Le Tribunal est d'avis que ces allégations sont suffisantes et permettent au demandeur de demander les dommages qu'il réclame, et non seulement le remboursement du dépôt, le tout conformément aux articles 1607, 1611 et 1613 CcQ. L'analyse détaillée des dommages prévisibles ou non prévisibles sera faite au procès avec une preuve, incluant la question de savoir si le dommage est uniquement le remboursement du dépôt en application de la fin de la clause 5.10 ou sinon l'ensemble des dommages que réclame le demandeur.

[43] Mais qui est responsable du paiement des dommages?

### 2.2.2.3 Quant à la solidarité

[44] Le demandeur demande que les dommages lui soient octroyés par toutes les défenderesses de façon solidaire.

[45] Le demandeur invoque l'article 1525 CcQ qui lui donnerait présomption de solidarité :

**1525.** La solidarité entre les débiteurs ne se présume pas; elle n'existe que lorsqu'elle est expressément stipulée par les parties ou prévue par la loi.

Elle est, au contraire, présumée entre les débiteurs d'une obligation contractée pour le service ou l'exploitation d'une entreprise.

Constitue l'exploitation d'une entreprise l'exercice, par une ou plusieurs personnes, d'une activité économique organisée, qu'elle soit ou non à caractère commercial, consistant dans la production ou la réalisation de biens, leur administration ou leur aliénation, ou dans la prestation de services.

[46] Les défenderesses contestent et prétendent qu'une analyse distincte doit être faite par le Tribunal quant à la responsabilité potentielle de chacune des défenderesses.

[47] Le Tribunal est d'accord en partie avec la position du demandeur. En effet, la Demande contient une série d'allégations factuelles qui démontrent que la défenderesse Elad Canada Realty inc. (maintenant Almadev inc.) a été directement impliquée dans la construction, la vente et l'annulation du projet Harmonia : paragraphes 3 à 9, 14, 15d), 23 (Pièce P-9), 24 (Pièce P-10), 25 (Pièce P-11), 26, 33, 34 (Pièce P-13) et 42. Ces pièces font référence à Elad Canada Realty inc. (maintenant Almadev inc.). Cependant, quant à la défenderesse Elad Canada inc., aucune pièce n'y fait référence, ni de près, ni de loin; sa responsabilité ne peut donc être recherchée.

[48] Quant à la défenderesse Les Développements Cité-Nature (Phase IV) inc., elle est la signataire du contrat Pièce P-8 et est donc directement visée.

[49] Donc, toutes ces allégations sont suffisantes pour démontrer une solidarité entre les défenderesses Les Développements Cité-Nature (Phase IV) inc. et Elad Canada Realty inc. (maintenant Almadev inc.) au regard de l'article 1525 CcQ. La preuve détaillée au procès permettra au Tribunal de décider au mérite de cette question et de départager qui est responsable ou non, s'il y a responsabilité.

[50] Dans ces circonstances, puisqu'il y a démonstration de solidarité potentielle, il y a donc apparence de droit du recours du demandeur en vertu du CcQ à l'encontre des défenderesses Les Développements Cité-Nature (Phase IV) inc. et Elad Canada Realty inc. (maintenant Almadev inc.), peu importe qui est pour l'instant le signataire du contrat Pièce P-8. Il n'y a pas d'apparence de droit à l'encontre de la défenderesse Elad Canada inc. Il n'y a pas non plus d'apparence de droit pour les recours du demandeur en vertu de la LPC.

[51] Passons au critère suivant.

### **2.3 Questions identiques, similaires ou connexes – 575(1) Cpc**

[52] Voici les questions que propose le demandeur au paragraphe 55 de la Demande :

- a) Les défenderesses ont-elles agi de mauvaise foi?
- b) La clause 5.10 est-elle opposable aux membres du groupe?
- c) Les membres du groupe ont-ils droit à des dommages compensatoires et/ou moraux, et, si oui, de quel montant?
- d) [...]
- e) Les défenderesses sont-elles solidairement responsables des dommages réclamés?

[53] Dans sa procédure modifiée, le demandeur a retiré la question d) portant sur les dommages punitifs en vertu de la LPC.

[54] Les défenderesses argumentent qu'il n'y a pas eu démonstration par le demandeur d'éléments communs, et qu'il a démontré au mieux son cas personnel uniquement.

[55] Le Tribunal a déjà indiqué précédemment qu'il est d'avis que la question de la clause 5.10 et l'élément de faux prétexte ont été démontrés par le demandeur comme étant présents pour tous les membres du groupe. Ceci vise donc la question a) et la question b), qui sont donc identiques, similaires ou connexes. La question e) est également commune, puisque les allégations du demandeur à cet égard s'appliquent à tous les membres du groupe.

[56] Cependant, quant à la question c, le Tribunal est d'avis que le demandeur a démontré une apparence de droit à des dommages dans son cas personnel, mais n'a pas démontré que les autres membres du groupe ont subi un préjudice. En effet, à la lecture détaillée de la Demande et des pièces, il n'y a pas de démonstration que les membres du groupe sont dans la même situation que le demandeur. À titre d'exemple, il n'y a aucune indication quant à savoir pour les autres membres :

- La raison pour laquelle ils désiraient acheter un condo;
- S'ils désiraient toujours aller de l'avant avec l'achat du condo;
- S'ils sont ou non satisfaits de l'annulation du Projet et du remboursement reçu;
- S'ils désirent acheter une nouvelle propriété;
- S'ils ont subi ou non des dommages moraux et des dommages pour troubles et inconvénients.

[57] On sait même de la preuve<sup>22</sup> qu'il y a dix autres acheteurs de condo qui ont reçu remboursement de leur dépôt entre octobre 2020 et mars 2021 et que leurs dossiers ont été fermés par les défenderesses, soit avant les événements entourant l'annulation de juin 2021. On ignore les raisons de ces annulations de vente. Mais le simple fait qu'il y en ait eu avant mai et juin 2021 démontre le potentiel de la panoplie de raisons possibles et de circonstances factuelles variées.

[58] De plus, de l'avis du Tribunal, la Pièce P-31, qui est la liste des membres du groupe qui se sont inscrits sur le site Web des avocats du groupe, est insuffisante pour démontrer que les membres du groupe ont subi un préjudice. Cette liste n'est qu'une liste, sans rien de plus.

[59] De même, le paragraphe 61.1 de la Demande ne fait pas état d'allégations selon lesquelles les membres du groupe ont subi un préjudice. Il se lit ainsi :

61.1 À la suite d'un article de La Presse faisant état du dépôt de la présente action collective, 29 membres du groupe se sont inscrits sur le site Web des avocats du groupe, tel qu'il appert de la liste des membres du groupe qui se sont inscrits sur le site Web des avocats du groupe (<https://lpclex.com/fr/citenature/>), incluant ceux qui figurent sur la pièce RC-1 des défenderesses, ainsi que l'article de La Presse du 13 août 2021 intitulé "Condos Cité-Nature - Le promoteur visé par une demande d'action collective" qui contenait un hyperlien vers le site web des avocats du groupe (en ligne :

<https://www.lapresse.ca/affaires/entreprises/2021-08-13/condos-cite-nature/le-promoteur-vise-par-une-demande-d-action-collective.php>), communiqués au soutien des présentes comme pièce P-31 [sous scellés];

---

<sup>22</sup> Voir le paragraphe 2 de la déclaration sous serment modifiée de Me Rachel Couture (Pièce R-1 modifiée).

[60] Le paragraphe 67 de la Demande, cité précédemment, est aussi insuffisant.

[61] Et, aucun élément ne permet ici d'inférer l'existence d'un tel préjudice pour les membres du groupe.

[62] Dans ces circonstances, le Tribunal doit-il autoriser l'exercice de l'action collective même en l'absence de démonstration de préjudice subi par les autres membres? Autrement dit, les questions a), b) et e) sont-elles suffisantes?

[63] Le Tribunal est d'avis que non. Lorsque l'existence (non le quantum) d'un dommage est démontrée pour l'ensemble du groupe, le Tribunal doit généralement autoriser l'action collective. Dans l'arrêt *Infineon*<sup>23</sup>, la Cour suprême du Canada rappelle que le préjudice ne doit pas nécessairement être établi pour chaque membre du groupe proposé, mais qu'il suffit d'établir qu'un préjudice global existe. Mais ici, l'existence d'un préjudice (peu importe le quantum) n'a pas été démontrée pour les autres membres<sup>24</sup>. Même si le Tribunal autorise l'action collective pour les questions a), b) et e), une analyse individuelle sera requise pour la question c) quant à la situation de chaque membre du groupe pour déterminer si un préjudice a été subi et, le cas échéant, quelle est l'étendue de celui-ci. Les dommages compensatoires ici réclamés ne se prêtent pas à une détermination collective en raison des nombreux facteurs subjectifs à être considérés. Ils feront plutôt l'objet de multiples petits procès où chaque membre viendra décrire les dommages vécus et l'étendue de ceux-ci. Ceci est interdit par la jurisprudence<sup>25</sup>.

[64] Il n'y a pas non plus ici de présomption de préjudice comme c'était le cas dans l'arrêt *Oratoire Saint-Joseph*<sup>26</sup> dans lequel la Cour suprême du Canada indique que les « agressions sexuelles ont d'ailleurs toujours été des fautes automatiquement constitutives de préjudices graves ». Il n'y a pas non plus ici de présomption de préjudice établi par la LPC, car elle ne s'applique pas ici.

[65] Donc, même si les questions a), b) et e) sont communes, elles ne peuvent faire progresser le litige de façon non négligeable pour les membres du groupe car il n'y a pas de démonstration au présent stade que les membres du groupe ont subi un préjudice. Et on ne peut simplement le présumer. Le Tribunal ne peut autoriser une action collective pour déterminer sur une base collective l'existence d'une faute; il faut que l'action collective vise également le dommage, qui doit être démontré à l'autorisation comme existant pour l'ensemble des membres du groupe (peu importe le quantum ou ses modes d'évaluation).

---

<sup>23</sup> Précité, note 4, par. 101, 125 à 127 et 130.

<sup>24</sup> Contrairement, par exemple, au cas de la décision *Morfonios (Succession de Sarlis) c. Vigi Santé Itée*, 2021 QCCS 2489, par. 59 et 60.

<sup>25</sup> *Rozon c. Les Courageuses*, 2020 QCCA 5, par. 110 et 111 (demande d'autorisation d'appel rejetée par la Cour suprême du Canada, 16 novembre 2020, no. 39115); *Beaulieu c. Facebook inc.*, 2021 QCCS 3206, par. 47 et 48.

<sup>26</sup> Précité, note 6, par. 64.

[66] Enfin, il n'y a plus ici de demande relativement aux dommages punitifs en vertu de la LPC, ce qui aurait pu constituer une question commune que le Tribunal aurait pu autoriser en soi, de façon autonome.

[67] Le Tribunal conclut donc que le demandeur n'a pas démontré la présence de questions identiques, similaires ou connexes au sens de la jurisprudence.

#### 2.4 Composition du groupe – 575(3) Cpc

[68] Les éléments généralement considérés dans l'analyse de cette condition de l'article 575 Cpc sont les suivants<sup>27</sup> :

- Le nombre probable de membres;
- La situation géographique des membres; et
- Les contraintes pratiques et juridiques inhérentes à l'utilisation du mandat et de la jonction des parties en comparaison avec l'action collective.

[69] Dans l'arrêt récent *Charbonneau c. Location Claireview*<sup>28</sup>, la Cour d'appel précise que, quant à la composition du groupe, la partie demanderesse n'a pas à démontrer que sa demande repose sur un fondement factuel suffisant, puisque la partie demanderesse n'a qu'à établir une simple possibilité d'avoir gain de cause sur le fond, pas même une possibilité réaliste ou raisonnable. La Cour d'appel conclut que la partie demanderesse n'a pas à apporter d'éléments de preuve quant à la composition du groupe, les allégations factuelles étant suffisantes.

[70] Voici ce qu'allègue le demandeur dans la Demande :

59. Le projet était censé comporter un total de 138 unités;

60. Le demandeur estime qu'il y a environ 70 personnes incluses dans le groupe sur la base des informations fournies par l'une des agentes immobilières impliquées dans la vente d'unités pour le projet;

61. Les noms et adresses de toutes les personnes incluses dans le groupe ne sont pas connus par le demandeur, cependant, ces informations sont en la possession des défenderesses;

61.1 À la suite d'un article de La Presse faisant état du dépôt de la présente action collective, 29 membres du groupe se sont inscrits sur le site Web des avocats du groupe, tel qu'il appert de la liste des membres du groupe qui se sont inscrits sur le site Web des avocats du groupe (<https://lpclex.com/fr/citenature/>), incluant ceux qui

<sup>27</sup> Yves LAUZON, *Le recours collectif*, Cowansville, Éditions Yvon Blais, 2001, p. 38; *Brière c. Rogers Communications*, 2012 QCCS 2733, par. 72.

<sup>28</sup> 2022 QCCA 659, par. 10 à 13. Quant à cet arrêt, le Tribunal est d'avis qu'il ne vient pas renverser la condition établie par la Cour suprême du Canada d'avoir une démonstration de l'existence d'un préjudice subi par l'ensemble des membres du groupe, peu importe le quantum des dommages.

figurent sur la pièce RC-1 des défenderesses, ainsi que l'article de La Presse du 13 août 2021 intitulé "Condos Cité-Nature - Le promoteur visé par une demande d'action collective" qui contenait un hyperlien vers le site web des avocats du groupe (en ligne :

<https://www.lapresse.ca/affaires/entreprises/2021-08-13/condos-cite-nature/le-promoteur-vise-par-une-demande-d-action-collective.php>), communiqués au soutien des présentes comme pièce P-31 [sous scellés];<sup>6</sup> Les membres du groupe sont dispersés à travers la province et en Ontario selon la pièce RC-1 des défenderesses;

62. Les membres du groupe sont dispersés à travers la province; et en Ontario selon la pièce RC-1 des défenderesses;

[71] Outre la question des dommages, le Tribunal aurait décidé que le critère de l'article 573(3) Cpc est rencontré. Le nombre de personnes visées (environ 70) n'est pas un obstacle à la présente action collective; ce n'est pas trop bas. Représenter 70 personnes dans deux provinces rend difficile l'obtention d'un mandat ou d'une procuration de chacun des membres.

[72] Cependant, vu l'absence de questions communes, il n'est pas requis d'aller plus loin.

## **2.5 Représentant – 575(4) Cpc**

[73] La Cour d'appel a réitéré les critères à étudier pour décider de la capacité du représentant aux termes du paragraphe 4 de l'article 575 Cpc<sup>29</sup>:

[30] ... cette condition requiert la démonstration que (le demandeur) a l'intérêt d'agir, qu'il en a la compétence et, enfin, qu'il n'existe aucun conflit entre celui-ci et les membres du groupe.

[74] Voici ce qu'allègue le demandeur dans la Demande :

65. Le demandeur demande à être nommé représentant du groupe pour les raisons suivantes :

a) il est membre du groupe et possède un intérêt personnel à rechercher les conclusions qu'il propose aux présentes;

b) il est compétent, puisqu'il a le potentiel d'être le mandataire de l'action s'il avait procédé en vertu de l'article 91 du Code de procédure civile;

c) ses intérêts ne vont pas à l'encontre de ceux des autres membres du groupe;

66. De plus, le demandeur soumet respectueusement :

a) Il a contacté et mandaté ses avocats pour déposer la présente demande dans le seul but de voir ses droits, ainsi que les droits des autres membres du

---

<sup>29</sup> *Tenzer c. Huawei Technologies Canada Co. Ltd.*, 2020 QCCA 633.



groupe, reconnus et protégés afin qu'ils puissent recevoir une compensation pour les dommages causés par les défenderesses;

b) Il est en contact avec deux autres membres du groupe qui soutiennent sa démarche;

c) Il a le temps, l'énergie, la volonté et la détermination d'assumer toutes les responsabilités qui lui incombent afin de mener à bien l'action avec diligence;

d) Il coopère et continuera de coopérer pleinement avec son avocat;

e) Il a lu la présente demande avant son dépôt et a consulté les pièces à l'appui;

f) Il comprend la nature du recours.

[75] Les défenderesses ne contestent pas que le demandeur possède la représentation requise. Le Tribunal est d'avis que le critère de l'article 574(4) Cpc est rencontré.

[76] Cependant, vu l'absence de questions communes, le Tribunal ne peut autoriser l'action collective proposée par le demandeur.

## **2.6 Autres éléments**

### **2.6.1 Définition du groupe**

[77] La définition du groupe doit être basée sur un critère objectif qui doit avoir un fondement rationnel, elle ne doit pas être imprécise ni circulaire, ainsi qu'elle ne doit pas dépendre d'éléments qui seront décidés au mérite dans le jugement final<sup>30</sup>. Elle ne doit pas non plus être diffuse ou trop vaste. Quant aux paramètres temporeux, il doit généralement y avoir une date de début du groupe, mais pas nécessairement de date de fermeture, cela dépend des dossiers. Le Tribunal n'a pas à décider de cet aspect vu l'absence de questions communes.

### **2.6.2 District judiciaire**

[78] Quant au district judiciaire, en application de l'article 576 Cpc, le Tribunal aurait décidé que ce sera celui de Montréal vu ce qu'allègue le demandeur dans la Demande :

70. Le demandeur demande que cette action collective soit exercée devant la Cour supérieure de la province de Québec, dans le district de Montréal, parce qu'il est un consommateur et réside dans ce district, et parce que le projet est situé dans ce district.

---

<sup>30</sup> *George c. Québec (Procureur général)*, 2006 QCCA 1204, par. 40; *Levy c. Nissan Canada inc.*, 2021 QCCA 682, par. 39 et 40; *Boudreau c. Procureur général du Québec*, 2022 QCCA 655, par. 21 et 22.

[79] Les défenderesses n'ont pas fait de représentations à cet égard.

### **2.6.3 Frais de justice**

[80] Quant aux frais de justice, le Tribunal les accorde aux défenderesses, qui ont gain de cause.

#### **POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL :**

[81] **PERMET** que la version déposée au dossier de la Cour de la Pièce P-31 soit caviardée quant aux renseignements personnels des personnes énumérées;

[82] **REJETTE** la demande modifiée pour autorisation d'exercer une action collective, avec frais de justice en faveur des défenderesses.



L'HONORABLE DONALD BISSON, J.C.S.

M<sup>e</sup> Joey Zukran  
LPC AVOCAT INC.  
Avocat du demandeur

M<sup>e</sup> Karine Chênevert et M<sup>e</sup> Jacques S. Darche  
BORDEN LADNER GERVAIS S.E.N.C.R.L., S.R.L.  
Avocats des défenderesses

Date d'audience : 23 septembre 2022