

CANADA

PROVINCE DE QUÉBEC  
DISTRICT DE MONTRÉAL

N°: 500-06-001169-214

**COUR SUPÉRIEURE**  
(Chambre des actions collectives)

---

**MICHEL SIMARD**

Demandeur

c.

**LOCATION GABRIEL, SOCIÉTÉ EN  
COMMANDITE**

-et-

**GABRIEL AZOUZ, es qualité de fiduciaire de  
la fiducie FIDUCIE IMMOBILIÈRE GABRIEL**

-et-

**PEGGY AZOUZ, es qualité de fiduciaire de la  
fiducie FIDUCIE IMMOBILIÈRE GABRIEL**

-et-

**PIERRE MAMARBACHI, es qualité de  
fiduciaire de la fiducie FIDUCIE  
IMMOBILIÈRE GABRIEL**

Défendeurs

---

**AVIS D'OPPOSITION DES DÉFENDEURS AUX MODIFICATIONS DE LA DEMANDE  
D'EXERCER UNE ACTION COLLECTIVE**  
(Art. 207, 585 C.p.c.)

---

À : Me Éric Perrier  
[ep@allianceconseil.pro](mailto:ep@allianceconseil.pro)  
Me Réjean-Paul Forget  
[rpf@allianceconseil.pro](mailto:rpf@allianceconseil.pro)  
PERRIER AVOCATS  
10500, boul. Saint-Laurent  
Montréal (Québec) H3L 2P4

*Avocats du Demandeur*

**PRENEZ AVIS** que les Défendeurs s'opposent aux modifications de la *Demande d'autorisation d'exercer une action collective* du Demandeur datée du 22 novembre 2021 (la « **Demande initiale** »), par la *Demande modifiée d'autorisation d'exercer une action collective* datée du 29 juillet 2022 (la « **Demande modifiée** »), pour les motifs plus amplement décrits ci-après.

## **I. LA PORTÉE DES MODIFICATIONS**

1. Sommairement, les modifications contenues à la *Demande modifiée* visent les éléments suivants :
  - a. Retrait de la date du 23 novembre 2018, dans la définition du groupe proposé ;
  - b. Ajout d'un type de frais, soit les « frais de crédit », dans la définition du groupe proposé ;
  - c. Ajout d'une disposition législative (article 271 *Loi sur la protection du consommateur*) relative aux « frais de crédit » ;
  - d. Ajout de multiples allégations relatives aux « frais de crédits » qui auraient été facturés au Demandeur et aux membres du groupe proposé ;
  - e. Modification des questions de droit à être traitées collectivement ;
  - f. Modification des conclusions recherchées ;

## **II. MOTIFS D'OPPOSITION**

2. Le Demandeur n'a pas obtenu préalablement l'autorisation du tribunal afin de procéder aux modifications contenues à la *Demande modifiée*, tel que requis par l'article 585 *Code de procédure civile* :
3. Les modifications contenues à la *Demande modifiée* sont contraires aux intérêts de la justice et retarderont le déroulement de l'instance ;

### **A. Les modifications sont contraires aux intérêts de la justice**

4. Par l'entremise du paragraphe 1 de la *Demande modifiée*, le demandeur modifie la description du groupe proposé, afin de retirer la période de temps visée et d'ajouter un type de frais réclamé par les membres du groupe proposé ;
5. Cette modification a pour effet de créer un groupe inutilement large et d'alourdir l'action collective étant donné que le groupe visé ne contient aucune limite temporelle ;

6. En effet, la description du groupe telle que proposée a notamment pour effet d'inclure tous les clients de Fiducie Immobilière Gabriel qui auraient subi les pratiques commerciales alléguées par le Demandeur, sans tenir compte du délai de prescription applicable à ces réclamations ;
7. Or, Fiducie Immobilière Gabriel est en affaires depuis plus de vingt (20) ans ;
8. Cette modification élargit inutilement le débat ;
9. Cette modification est contraire au principe de proportionnalité, lequel s'applique en matière d'actions collectives ;
10. Ce faisant, la modification du groupe proposé est contraire aux intérêts de la justice ;

#### **B. Les modifications retardent indûment le déroulement de l'instance**

11. Les modifications de la Demande modifiée sont tardives et ont pour effet de retarder le déroulement de l'instance, étant donné que plusieurs étapes ont été complétées par les parties en date des présentes ;
12. Le ou vers le 11 février 2022, les Défendeurs ont déposé une *Demande pour permission d'interroger le représentant du groupe*, ainsi qu'un *Avis de dénonciation pour obtenir des précisions et/ou communication de documents*, le tout tel qu'il appert du dossier de la Cour ;
13. Le ou vers le 23 mars 2022, les avocats des Défendeurs ont avisé le tribunal qu'une entente était intervenue entre les parties quant à l'interrogatoire du Demandeur et aux précisions demandées ;
14. Le 24 mars 2022, le juge Martin F. Sheehan a entériné l'entente intervenue entre les parties, tel qu'il appert du dossier de la Cour ;
15. Le 30 mars 2022, les précisions susmentionnées ont été transmises aux Défendeurs ;
16. Le 6 avril 2022, le Demandeur a été interrogé pour une durée de quatre-vingt-dix (90) minutes ;
17. Le 19 juillet 2022, le Demandeur a (finalement) fourni l'engagement pris lors de son interrogatoire et répondu à la question sous objection, éliminant de ce fait la nécessité d'un débat sur ces questions ;
18. Les modifications de la Demande modifiée ne relèvent pas de faits nouveaux portés à la connaissance du Demandeur depuis le dépôt de la Demande initiale ;

19. Les modifications de la Demande modifiée ont pour effet de retarder le déroulement de l'instance étant donné qu'elles engendrent de nouvelles demandes préliminaires à faire valoir au tribunal par les Défendeurs, notamment de procéder à un second interrogatoire du Demandeur, ainsi que les frais inhérents à ces demandes ;

**VEUILLEZ AGIR EN CONSÉQUENCE.**

Montréal, le 8 août 2022.

*BCF s.e.n.c.r.l.*

---

**BCF s.e.n.c.r.l.**

Me Shaun E. Finn

[shaun.finn@bcf.ca](mailto:shaun.finn@bcf.ca)

Me Annie-Claude Trudeau

[annie-claude.trudeau@bcf.ca](mailto:annie-claude.trudeau@bcf.ca)

Me Kristina-Soleil Pellerin-Stonier

[kristina.stonier@bcf.ca](mailto:kristina.stonier@bcf.ca)

1100, boulevard René-Lévesque Ouest

Bureau 2500

Montréal (Québec) H3B 5C9

Tél. : (514) 397-6898 (Me Finn)

(514) 397-6863 (Me Trudeau)

(514) 397-6701 (Me Stonier)

**Avocats des Défendeurs**

N/dossier : 103826.00003

**No.: 500-06-001169-214**

**COUR SUPÉRIEURE  
Chambre des actions collectives  
DISTRICT DE MONTRÉAL**

**MICHEL SIMARD**

Demandeur

c.

**LOCATION GABRIEL, SOCIÉTÉ EN  
COMMANDITE ET AL.**

Défendeurs

**AVIS D'OPPOSITION DES DÉFENDEURS  
AUX MODIFICATIONS DE LA DEMANDE  
D'EXERCER UNE ACTION COLLECTIVE**  
(Art. 207, 585 C.p.c.)

**ORIGINAL**

Me Shaun E. Finn

Notre dossier: 103826-3

[Shaun.finn@bcf.ca](mailto:Shaun.finn@bcf.ca)

Me Annie-Claude Trudeau [annie-claude.trudeau@bcf.ca](mailto:annie-claude.trudeau@bcf.ca)



1100, boul. René-Lévesque Ouest, 25<sup>e</sup> étage  
MONTRÉAL, QUÉBEC, CANADA  
H3B 5C9  
Tel: (514) 397-8500  
Fax: (514) 397-8515

BB 7462

## Charbonneau, Hélène

---

**From:** Charbonneau, Hélène  
**Sent:** 8 août 2022 09:55  
**To:** ep@allianceconseil.pro; rpf@allianceconseil.pro  
**Cc:** Finn, Shaun; Trudeau, Annie-Claude; Pellerin-Stonier, Kristina-Soleil  
**Subject:** NOTIFICATION PAR COURRIEL - Michel Simard c. Location Gabriel , Société en Commandite et al. - 500-06-001169-214 - notre dossier: 103826-3 [IMAN-BCFDOCS.FID10620302]  
**Attachments:** Avis d'opposition de la défenderesse aux modifications - 8 août 2022(19543178.1).pdf

C A N A D A

PROVINCE DE QUÉBEC  
DISTRICT DE MONTRÉAL

**C O U R   S U P É R I E U R E**  
**(Chambre des actions collectives)**

N°: 500-06-001169-214

---

**MICHEL SIMARD**

Demandeur

c.

**LOCATION      GABRIEL,      SOCIÉTÉ      EN**  
**COMMANDITE ET AL.**

Défendeurs

---

**NOTIFICATION PAR COURRIEL**  
*(Article 110 C.p.c.)*

---

**EXPÉDITEUR :**



**BCF** S.E.N.C.R.L.

1100, boul. René-Lévesque Ouest, bureau 2500  
Montréal (Québec) H3B 5C9  
Téléphone : 514 397-8500  
Télécopieur : 514 397-8515

Me Shaun E. Finn  
[shaun.finn@bcf.ca](mailto:shaun.finn@bcf.ca)  
Me Annie-Claude Trudeau  
[Annie-claude.trudeau@bcf.ca](mailto:Annie-claude.trudeau@bcf.ca)  
Me Kristina-Soleil Pellerin-Stonier  
[Kristina.stonier@bcf.ca](mailto:Kristina.stonier@bcf.ca)  
Notre dossier : 103826-3

---

**COURRIEL ENVOYÉ À :**

Me Eric Perrier  
Courriel : [ep@allianceconseil.pro](mailto:ep@allianceconseil.pro)  
Me Réjean-Paul Forget  
Courriel : [rpf@allianceconseil.pro](mailto:rpf@allianceconseil.pro)  
10500, boul. Saint-Laurent  
Montréal (Québec) H3L 2P4  
Téléphone : 514-336-2769 poste 201

Télécopieur : 514-906-6132

Avocats du demandeur

Perrier Avocats

**NOM DE L'ÉTUDE :**

**LIEU ET DATE DE L'ENVOI :**

Montréal, le 8 août 2022

**NATURE DU DOCUMENT JOINT AU  
COURRIEL :**

Les documents suivants sont en pièces jointes:

-Avis d'opposition des défendeurs aux modifications de la demande  
d'exercer une action collective (Nbre de pages : 5)

## Hélène Charbonneau

Adjointe juridique | Legal Assistant

T. +1-514-397-6699,3463 | F. +1-514-397-8515

[vCard](#) | [bcf.ca](#)



Membre  
platine

BCF Avocats d'affaires | BCF Business Law

[Montréal](#) : 25<sup>e</sup> étage, 1100 boul. René-Levesque Ouest, Montréal (Québec) H3B 5C9

[Québec](#) : Complexe Jules-Dallaire, T1, 2828, boul. Laurier, 12<sup>e</sup> étage, Québec (Québec) G1V 0B9

[Inscrivez-vous à notre infolettre](#) | [Subscribe to our newsletter](#)

Membre de **MERITAS**, présence juridique mondiale | Member of **MERITAS**, Law Firms Worldwide

Avis: Ce message est confidentiel et protégé par le secret professionnel. Si vous n'êtes pas le destinataire, veuillez informer l'expéditeur immédiatement, supprimer ce message et en détruire toute copie. | Notice: This message is confidential and privileged. If you are not the addressee, please inform the sender immediately, delete this message and destroy all copies.

[Accueil](#) / [Exclusions et inclusions](#) / [Acceptation des conditions d'utilisation](#) / [Formulaire de dépôt](#)

/ [Confirmation de la transmission des documents](#)

# Confirmation de la transmission des documents



## Succès

Vos documents ont bien été transmis.

Numéro de demande : 2022-PROC-00187573

Date et heure de transmission :  
2022-08-08 10:19:47

Numéro de dossier judiciaire : 500-06-001169-214

Titre : Avis d'opposition de la défenderesse

Aucun courriel de confirmation ne sera transmis. Il est recommandé d'imprimer cette page en vue de conserver ces informations pour vos dossiers.

Les documents sont traités durant les jours et les heures d'ouverture des greffes de la Cour supérieure et de la Cour du Québec dans un délai de 24h à 48h ouvrables suivant leur transmission en tenant compte des jours fériés, les demandes urgentes étant priorisées dans un délai de moins de 24h.

[RETOURNER À L'ACCUEIL](#)

[FAIRE UN NOUVEAU DÉPÔT](#)

[Conditions d'utilisation](#)

[Accessibilité](#)

[Nous joindre](#)

Québec

© Gouvernement du Québec, 2022





Transaction réussie



## Résultat de la transaction

**Numéro de facture**

2022126470

**Numéro de dossier judiciaire**

500-06-001169-214

**Responsable du paiement**

Helene Charbonneau

**Statut**

Payée

**Résultat de la transaction**

Transaction réussie

<b>Montant de paiement</b>	217,00 \$
<b>TPS</b>	0,00 \$
<b>TVQ</b>	0,00 \$
<b>Total du paiement</b>	217,00 \$
<b>Mode de paiement</b>	Mastercard
<b>Date de paiement</b>	2022-08-10
<b>Nom du titulaire</b>	Annie-Claude Trudeau
<b>Numéro de transaction</b>	665076850017511400
<b>Numéro d'autorisation</b>	01559J



IMPRIMER

QUITTER

[Conditions d'utilisation](#)[Accessibilité](#)[Nous joindre](#)**Québec**

© Gouvernement du Québec, 2022