

CANADA  
PROVINCE DE QUÉBEC  
DISTRICT DE SAINT-FRANÇOIS  
N° : 450-06- 000002-224

Chambre des actions collectives  
COUR SUPÉRIEURE

---

**M<sup>me</sup> Johanne Proulx**, retraitée, locataire du  
Faubourg Mena'sen, résidant au 870, rue  
Saint-François Nord, Sherbrooke, district de  
Saint-François, province de Québec, J1E 3P9

**Demanderesse-Locataire**

**ASSOCIATION SAUVONS MENA'SEN**, association  
regroupant et représentant les retraités  
locataires du Faubourg Mena'sen, en voie de  
constitution en organisme sans but lucratif en  
vertu de la partie III de la *Loi sur les  
compagnies* (Québec), R.L.R.Q., ch. C-38 et  
dont le siège social est situé au 870, rue Saint-  
François Nord, Sherbrooke, district de Saint-  
François, province de Québec, J1E 3P9

**Demanderesse-OSBL**  
collectivement, les **Demandereses**

c.

**M. Michel Fortin**

Ex-président

**FAUBOURG MENA'SEN**

résidant au 3607, rue Nicolas-Scheib,  
app. 201, Sherbrooke, district de Saint-  
François, province de Québec, J1L 0J2

et

**M. René St-Amant**

Ex-vice-président

**FAUBOURG MENA'SEN**

résidant au 123, rue des Boisés  
Ascot Corner, district de Saint-François,  
province de Québec, (Québec), J0B 1A0

et

**M. Jocelyn Morissette**

Ex-trésorier

**FAUBOURG MENA'SEN**

résidant au 2940, rue des Chênes, app. 517,  
Sherbrooke, district de Saint-François,  
province de Québec, J1L 2Z3

et

**M. Patrick Fortin**

Ex-vice-président

**FAUBOURG MENA'SEN**

résidant au 249, boul. de Montrose,  
Saint-Lambert, district de Longueuil, province  
de Québec, J4R 1X4

et

**M<sup>e</sup> Serge Dubois**

Ex-secrétaire

**FAUBOURG MENA'SEN**

exerçant sa profession au 455, rue King Ouest,  
bureau 200, Sherbrooke, district de Saint-  
François, province de Québec, J1H 6E9

individuellement, un **Défendeur**  
et collectivement, les **Défendeurs**

et

**M. Yves Pepin, REGISTRAIRE DES ENTREPRISES  
DU QUÉBEC (REQ)**, officier public nommé en  
vertu de *la Loi sur la publicité légale des  
entreprises* (Québec), R.L.R.Q., ch. P-44.1,  
responsable du Registre des entreprises du  
Québec, dont l'adresse aux fins de signification  
de procédures par huissier est le 3175, chemin  
des Quatre-Bourgeois, local 105, Québec,  
district de Québec, province de Québec, G1W  
2K7

**Registraire-Mis en cause**

et

**9254-1556 QUÉBEC INC.**, société constituée en 2011 en vertu de la *Loi sur les sociétés par actions* (Québec), R.L.R.Q., ch. S-31.1 dont le siège social est situé au 31, rue King Ouest, bureau 203, Sherbrooke, district de Saint-François, province de Québec, J1H 1N5

**Acheteur-Mis en cause**

---

**DEMANDE POUR OBTENIR L'AUTORISATION D'EXERCER UNE ACTION COLLECTIVE ET POUR ÊTRE DÉSIGNÉES REPRÉSENTANTES**  
(articles 583 et suivants C.p.c.)

---

**À L'UN DES HONORABLES JUGES DE LA COUR SUPÉRIEURE DU QUÉBEC SIÉGEANT DANS LE DISTRICT DE SAINT-FRANÇOIS, LES DEMANDERESSES EXPOSENT RESPECTUEUSEMENT CE QUI SUIT AU SOUTIEN DE LEUR DEMANDE :**

**LES FAITS**

**La Demanderesse-Locataire**

1. La Demanderesse-Locataire, M<sup>me</sup> Johanne Proulx, est locataire du Faubourg Mena'sen. Elle est aussi membre du Comité « Sauvons Mena'sen ». Ce Comité a été mis sur pied à une assemblée des locataires du Faubourg Mena'sen tenue au printemps 2022 en réaction à la vente de la totalité des immeubles appartenant au Faubourg Mena'sen, à la dissolution de la personne morale du Faubourg Mena'sen et à l'appropriation à des fins personnelles du produit de cette vente par les Défendeurs.

**La Demanderesse-OSBL**

2. La Demanderesse-OSBL est une association regroupant et représentant les retraités locataires du Faubourg Mena'sen, en voie de constitution en organisme sans but lucratif en vertu de la partie III de la *Loi sur les compagnies* (Québec), R.L.R.Q., ch. C-38. Cette association vise notamment à faire annuler la vente à l'Acheteur-Mis en cause de la totalité des immeubles appartenant au Faubourg Mena'sen, à faire annuler l'Acte de dissolution de la personne morale du Faubourg Mena'sen et à redonner au Faubourg Mena'sen son statut d'OSBL d'habitations à loyers modiques.

## Les Défendeurs

3. Les Défendeurs sont les cinq (5) dernières personnes à avoir exercé les fonctions de Membres du Conseil d'Administration du Faubourg Mena'sen avant sa dissolution, soit :

M. Michel Fortin, président;

M. René St-Amant, vice-président;

M. Jocelyn Morissette, vice-président;

M. Patrick Fortin, vice-président, et

M<sup>e</sup> Serge Dubois, secrétaire.

## Le Faubourg Mena'sen : un organisme sans but lucratif et une entreprise d'économie sociale

### Organisme sans but lucratif

4. Le Faubourg Mena'sen a été constitué par voie de Lettres patentes datées du 30 juin 1976 en vertu de la partie III de la *Loi sur les compagnies* (Québec), R.L.R.Q., ch. C-38 (ci-après la « LCQ ») sous la dénomination de « Projet Cité des retraités de l'Estrie inc. ».
5. Le Faubourg Mena'sen est un organisme sans but lucratif (OSBL) d'habitations à loyers modiques comptant 172 unités de logement actuellement occupées par environ 250 locataires qui sont des personnes âgées retraitées.

### Entreprise d'économie sociale

6. Le Faubourg Mena'sen est aussi une entreprise d'économie sociale au sens de l'article 3 de la *Loi sur l'économie sociale* (Québec), R.L.R.Q., ch. 1.1.1, qui dispose :

*3. On entend par « économie sociale », l'ensemble des activités économiques à finalité sociale réalisées dans le cadre des entreprises dont les activités consistent notamment en la vente ou l'échange de biens ou de services et qui sont exploitées conformément aux principes suivants:*

*1° l'entreprise a pour but de répondre aux besoins de ses membres ou de la collectivité;*

*2° l'entreprise n'est pas sous le contrôle décisionnel d'un ou de plusieurs organismes publics au sens de la Loi sur l'accès aux documents des organismes publics et sur la protection des renseignements personnels (ch. A-2.1);*

*3° les règles applicables à l'entreprise prévoient une gouvernance démocratique par les membres;*

4° *l'entreprise aspire à une viabilité économique;*

**5° les règles applicables à l'entreprise interdisent la distribution des surplus générés par ses activités ou prévoient une distribution de ceux-ci aux membres au prorata des opérations effectuées entre chacun d'eux et l'entreprise;**

**6° les règles applicables à la personne morale qui exploite l'entreprise prévoient qu'en cas de dissolution, le reliquat de ses biens doit être dévolu à une autre personne morale partageant des objectifs semblables.**

*Pour l'application du premier alinéa, la finalité sociale est celle qui n'est pas centrée sur le profit pécuniaire mais sur le service aux membres ou à la collectivité et elle s'apprécie notamment en fonction de la contribution de l'entreprise à l'amélioration du bien-être de ses membres ou de la collectivité et à la création d'emplois durables et de qualité.*

*Est une entreprise d'économie sociale, une entreprise dont les activités consistent notamment en la vente ou l'échange de biens ou de services et qui est exploitée, conformément aux principes énoncés au premier alinéa, par une coopérative, une mutuelle ou une association dotée de la personnalité juridique.*

[Nous soulignons]

## **Lettres patentes du Faubourg Mena'sen et clause en cas de dissolution**

7. Les Lettres patentes initiales du Faubourg Mena'sen datées du 30 juin 1976 (pièce P-1) décrivaient ainsi la raison d'être de cette personne morale, soit les objets pour lesquels elle a été constituée :

*1° Grouper en association des personnes retraitées;*

*2° Étudier, promouvoir, protéger et développer de toutes manières les intérêts matériels, culturels et sociaux de ses membres; organiser à cet effet des réunions, conférences, échanges de vues, et établir un secrétariat pour servir de lien entre ses membres*

*3° Pour ces fins, amasser de l'argent ou d'autres biens, par voie de souscriptions publiques et de toute autre manière;*

*4° Pour ces fins, organiser, développer et susciter la promotion et l'instauration d'une Cité des retraités dans la région de l'Estrie, Québec;*

*5° Pour ces fins, faire usage de revues, annales, journaux, enveloppes, cartes, formules continues et de tout autre moyens servant aux fins de publicité et de financement de la corporation.*

8. Ces Lettres patentes initiales contenaient aussi la clause suivante qui participe de l'essence même de cette personne morale :

**Au cas de liquidation de la corporation ou de distribution des biens de la corporation, ces derniers seront dévolus à un organisme exerçant une action analogue.**

[Nous soulignons]

9. Par voie de Lettres patentes supplémentaires datées du 1<sup>er</sup> août 2018 (pièce P-2), les dispositions des Lettres patentes initiales relatives aux objets pour lesquels le Faubourg Mena'sen a été constitué ont été remplacées par les dispositions suivantes :

a) *accorder des subsides à titre de subvention à des personnes dont le revenu familial global est insuffisant pour permettre à ces personnes de louer un logement d'habitation proportionné à ses besoins au prix pratiqué sur le marché locatif de la région où elle habite et ainsi permettre à ces personnes de louer un logement d'habitation de qualité à moindre coût que le loyer demandé pour un tel logement;*

b) *fournir des logements d'habitations de qualité à moindre coût à des personnes dont le revenu familial global est insuffisant pour permettre à ces personnes de louer un logement d'habitation proportionné à ses besoins au prix pratiqué sur le marché locatif de la région où elle habite;*

c) *offrir aux résidents des logements d'habitations susmentionnés, des activités qui favorisent le maintien ou l'épanouissement de la condition physique et psychologique de ces personnes.*

10. Quant à la clause concernant la destination des biens du Faubourg Mena'sen en cas de dissolution, elle a été remplacée par la clause suivante :

**Au cas de dissolution ou de liquidation de la compagnie, tous les biens qui restent, après le paiement des dettes, seront distribués à une ou plusieurs personnes morales dont le siège social est situé dans le district judiciaire de Saint-François, au Québec, et qui poursuivent des objets analogues ou similaires.**

[Nous soulignons]

11. Consécutivement à la vente de la totalité des immeubles appartenant au Faubourg Mena'sen effectuée le 25 février 2022, par voie de Lettres patentes supplémentaires datées du 1<sup>er</sup> mars 2022 (pièce P-3), cette clause fondamentale, qui participe de l'essence même du Faubourg Mena'sen a été abrogée, purement et simplement.

### **Vente de la totalité des immeubles appartenant au Faubourg Mena'sen**

12. Avant la vente de la totalité de ses immeubles à des intérêts privés, le Faubourg Mena'sen ne comptait plus qu'un seul membre.
13. Après avoir été approchée par M<sup>e</sup> Serge Dubois, l'Acheteur-Mis en cause, la société 9254-1556 Québec inc., a présenté au Faubourg Mena'sen une Offre

d'achat datée du 27 octobre 2021. Le Faubourg Mena'sen a accepté cette Offre d'achat le 28 octobre 2021.

14. Par acte de vente notarié passé devant le notaire Jean-François Bilodeau du cabinet d'avocats Lavery et daté du 25 février 2022 sous le numéro 659 de ses minutes (pièce P-4), et en vertu d'une Résolution du Conseil d'administration du Faubourg Mena'sen datée du 11 février 2022, M. Michel Fortin et M<sup>e</sup> Serge Dubois, respectivement président et secrétaire du Conseil d'administration du Faubourg Mena'sen, ont vendu la totalité des immeubles appartenant au Faubourg Mena'sen à l'Acheteur-Mis en Cause.
15. Ainsi qu'il sera démontré au procès au moyen d'une preuve documentaire ou testimoniale, le prix de vente de la totalité des immeubles appartenant au Faubourg Mena'sen, soit **18 250 000 \$**, serait nettement inférieur à sa juste valeur marchande qui se situerait autour de **24 000 000 \$**, si un véritable processus d'enchères, public et transparent, avait été établi afin d'obtenir le prix le plus élevé possible dans l'intérêt du Faubourg Mena'sen, de ses membres ou de ses locataires.

### **Dissolution de la personne morale du Faubourg Mena'sen**

16. L'article 28 de la LCQ régit la dissolution des personnes morales qui, comme le Faubourg Mena'sen, sont constituées en vertu de sa partie III :

*28. La compagnie peut être dissoute, à sa demande, si elle démontre au registraire des entreprises :*

*[...]*

*4° qu'elle lui a donné avis de son intention de demander sa dissolution en produisant une déclaration à cet effet conformément à la Loi sur la publicité légale des entreprises (ch. P-44.1) et par une annonce à cet effet dans un journal publié dans la localité, ou dans une localité aussi rapprochée que possible de celle où elle a son siège.*

[Nous soulignons]

### **Chronologie**

17. La chronologie qui suit fait ressortir le stratagème que les Défendeurs ont déployé pour contourner l'esprit et la lettre (i) des Lettres patentes du Faubourg Mena'sen, (ii) de la LCQ, (iii) du *Code civil du Québec*, et (iv) des principes généraux du droit.

31 mai 2021 : établissement d'un certificat de localisation des immeubles appartenant au Faubourg Mena'sen par une arpenteur-géomètre;

- 27 octobre 2021 : présentation aux Défendeurs d'une offre d'achat de la totalité des immeubles appartenant au Faubourg Mena'sen par l'Acheteur-Mis en cause;
- 28 octobre 2021 : acceptation par les Défendeurs de l'offre d'achat présentée par l'Acheteur-Mis en cause;
- 11 janvier 2022 : Assemblée annuelle des membres du Faubourg Mena'sen en présence des Défendeurs et du dernier Membre qui « démissionne », et ce, sans avoir été informé par les Défendeurs a) de l'acceptation par ces derniers de l'offre d'achat visant la totalité des immeubles appartenant au Faubourg Mena'sen et b) des intentions de ceux-ci relativement à l'avenir du Faubourg Mena'sen, soit (i) la vente de ces immeubles à des intérêts privés, (ii) la dissolution de la personne morale du Faubourg Mena'sen et (iii) l'appropriation à des fins personnelles par ceux-ci du produit de la vente de ces immeubles et de l'encaisse du Faubourg Mena'sen;
- 25 février 2022 : vente de la totalité des immeubles appartenant au Faubourg Mena'sen par les Défendeurs à l'Acheteur-Mis en cause;
- 1<sup>er</sup> mars 2022 : présentation au Registraire des entreprises du Québec (le « REQ ») d'une Demande de Lettres patentes supplémentaires par les Défendeurs;
- 1<sup>er</sup> mars 2022 : (le jour même) délivrance par le REQ aux Défendeurs de Lettres patentes supplémentaires prévoyant notamment :
- (i) le remplacement de la dénomination « Cité des retraités de l'Estrie inc. » par la dénomination « L'Orientation Éphémère »; et
  - (ii) l'abrogation d'une clause essentielle des lettres patentes initiales portant sur la destination des biens de la personne morale en cas de dissolution (voir ci-avant, le libellé exacte de cette clause, à la rubrique intitulée « Lettres patentes du Faubourg Mena'sen et clause en cas de dissolution » aux paragraphes 8 et 10 de la présente Demande);
- 4 avril 2022 : présentation au REQ d'une Déclaration d'intention de dissolution et d'une Demande de dissolution de L'Orientation Éphémère par les Défendeurs (pièce P-5);
- 4 avril 2022 : publication à Montréal par le cabinet d'avocats Blakes de Montréal de l'Avis d'intention de dissolution dans le journal *Le*



*Devoir*, lequel est publié dans la localité de Montréal (pièce P-6);

5 avril 2022 : (soit moins de 24 heures plus tard) : délivrance par le REQ aux Défendeurs de l'Acte de dissolution de L'Orientation Éphémère (pièce P-7); et

Printemps 2022 : Appropriation par les Défendeurs à des fins personnelles :

- (i) du produit de la vente de la totalité des immeubles appartenant au Faubourg Mena'sen, soit **18 250 000 \$** **et**
- (ii) de l'encaisse appartenant au Faubourg Mena'sen, soit **environ 1 000 000 \$**.

### Changement de dénomination

18. Le nom constitutif « Cité des retraités de l'Estrie inc. », et le nom d'emprunt « Faubourg Mena'sen », sont connus depuis plus de quarante-cinq (45) ans par tous les locataires et leurs proches ainsi que par toutes les personnes intéressées et par toutes les parties intéressées de la région estrienne.
19. Dans l'Avis d'intention de dissolution, le Faubourg Mena'sen est présenté sous sa toute nouvelle dénomination, soit « L'Orientation Éphémère », et son ancienne dénomination n'y est aucunement pas mentionnée.
20. Relativement à ce changement de dénomination du Faubourg Mena'sen, effectué à peine un mois avant sa dissolution, il est utile de rappeler la teneur de l'article 9.1 de la *Loi sur les compagnies* (Québec) qui dispose :

**9.1. Le nom de la compagnie ne doit pas :**

[...]

**10° être de toute autre manière de nature à induire les tiers en erreur.**

[Nous soulignons]

### Parution de l'Avis d'intention de dissolution dans un journal publié à l'extérieur de la localité de Sherbrooke

21. Le siège social du Faubourg Mena'sen est situé à Sherbrooke. L'Avis d'intention de dissolution aurait dû paraître à Sherbrooke dans *La Tribune*. Il a plutôt paru à Montréal dans *Le Devoir*.
22. Au sens de l'article 28 de la LCQ, *Le Devoir* n'est pas un journal publié dans la localité de Sherbrooke; c'est un journal publié dans la localité de Montréal et diffusé à un très faible nombre d'exemplaires dans la localité de Sherbrooke.

23. D'ailleurs, toute autre interprétation rendrait incohérent et inutile le membre de phrase suivant de l'article 28 de la LCQ :

ou dans une localité aussi rapprochée que possible de celle [où elle a son siège].

[Nous soulignons]

### **Stratagème trompeur voire frauduleux**

24. Manifestement, la dissolution du Faubourg Mena'sen s'est faite selon un stratagème trompeur voire frauduleux visant à s'assurer qu'aucune personne intéressée ni aucune partie intéressée (ex. : un locataire ou un autre OSBL d'habitation) n'en soient informées.
25. Qui plus est, dans son document intitulé *Guide concernant la déclaration d'intention de dissolution et la demande de dissolution* (pièce P-8), le REQ écrit ce qui suit :

*Elle [la personne morale] doit aussi diffuser une annonce à cet effet dans un journal publié dans la localité où est établi son siège ou dans la localité la plus proche possible de celui-ci. **La parution dans le journal doit survenir un an ou moins avant la date de la demande de dissolution.** L'adresse et le NEQ de la personne morale ne doivent pas obligatoirement figurer dans cette annonce. Toutefois, celle-ci doit contenir minimalement le nom constitutif de la personne morale (un autre nom n'est pas accepté) ainsi qu'une mention claire indiquant que la personne morale sans but lucratif a l'intention de demander sa dissolution.*

[Nous soulignons]

26. En l'espèce, l'Avis d'intention de dissolution, qui pouvait paraître dans un journal local un an ou moins avant la date de la Demande de dissolution a paru simultanément à celle-ci, faisant en sorte qu'aucune personne intéressée ni aucune partie intéressée n'ont pu en être informées. Même si elles l'avaient été, il leur aurait très difficile voire impossible d'y réagir en temps opportun étant donné, notamment, que l'Avis d'intention de dissolution a paru à Montréal dans le journal *Le Devoir* sous une dénomination jusque-là inconnue des locataires du Faubourg Mena'sen ainsi que des personnes intéressées et des parties intéressées le même jour que la Demande de dissolution. En quoi ce stratagème déployé par les Défendeurs était-il dans l'intérêt du Faubourg Mena'sen, de ses membres ou de ses locataires?
27. Par ailleurs, dès qu'elles ont été informées de la vente à des intérêts privés de la totalité des immeubles appartenant au Faubourg Mena'sen, de la dissolution du Faubourg Mena'sen et, surtout, de l'appropriation à des fins personnelles du produit de cette vente par les Défendeurs, de nombreuses personnes intéressées et parties intéressées, notamment les Demanderesses et des représentants de tous les médias locaux, se sont manifestés pour poser moult questions pertinentes aux Défendeurs, notamment à leur porte-parole officieux, M<sup>e</sup> Serge Dubois.

28. Une Demande d'annulation de l'Acte de dissolution de L'Orientation Éphémère datée du 2 juin 2022 (pièce P-9) a été présentée au REQ. Dans une lettre non motivée datée du 16 juin 2022 (pièce P-10), le REQ s'est contenté de refuser cette Demande et a affirmé ne pas avoir compétence pour intervenir.

### **Violation de la LCQ, des Lettres patentes et du Règlement interne du Faubourg Mena'sen**

29. Ainsi qu'il sera démontré au procès au moyen d'une preuve documentaire ou testimoniale, depuis une dizaine d'années, les Défendeurs ne respectaient ni la lettre ni l'esprit (i) de la LCQ, (ii) des Lettres patentes du Faubourg Mena'sen et (iii) du Règlement interne du Faubourg Mena'sen.

### **Violation des règles élémentaires de gouvernance d'un OSBL**

30. Ainsi qu'il sera démontré au procès au moyen d'une preuve documentaire ou testimoniale, depuis une dizaine d'années, les Défendeurs ne respectaient pas les règles élémentaires de fonctionnement et de gouvernance d'un OSBL constitué en vertu de la partie III de la LCQ (conflits d'intérêts, opacité, népotisme).

### **Fautes des Défendeurs**

31. En tant que Membres du Conseil d'administration du Faubourg Mena'sen, les Défendeurs ont manqué aux obligations auxquelles ils étaient tenus envers le Faubourg Mena'sen en vertu des articles 321 et 322 du *Code civil du Québec* qui disposent :

**321. L'administrateur est considéré comme mandataire de la personne morale.** Il doit, dans l'exercice de ses fonctions, respecter les obligations que la loi, l'acte constitutif et les règlements lui imposent et agir dans les limites des pouvoirs qui lui sont conférés.

**322. L'administrateur doit agir avec prudence et diligence.**

**Il doit aussi agir avec honnêteté et loyauté dans l'intérêt de la personne morale.**

[Nous soulignons]

32. Compte tenu des dispositions pertinentes susmentionnées :
- a) des Lettres patentes du Faubourg Mena'sen;
  - b) de la LCQ;
  - c) du *Code civil du Québec*; ainsi que
  - d) des principes généraux du droit,

les Défendeurs n'étaient aucunement justifiés d'agir comme ils l'ont fait depuis environ dix ans, notamment :

- (i) de vendre la totalité des immeubles appartenant au Faubourg Mena'sen;
  - (ii) de modifier la dénomination du Faubourg Mena'sen;
  - (iii) d'abroger la clause précitée des Lettres patentes du Faubourg Mena'sen relative à sa dissolution;
  - (iv) de dissoudre la personne morale du Faubourg Mena'sen; et
  - (v) de s'approprier à des fins personnelles le produit de la vente de la totalité des immeubles appartenant au Faubourg Mena'sen, soit **18 250 000 \$**, ainsi que l'encaisse **d'environ 1 000 000 \$** appartenant au Faubourg Mena'sen.
33. Avant de poser les gestes susmentionnés, les Défendeurs n'ont avisé ni la Demanderesse-Locataire ni la Demanderesse-OSBL ni aucun des locataires du Faubourg Mena'sen non plus qu'aucune des personnes intéressées et des parties intéressées (ex. : les locataires du Faubourg Mena'sen admissibles à un programme de subvention de la SCHL ou d'autres OSBL d'habitation susceptibles de bénéficier de la clause précitée de cession des biens du Faubourg Mena'sen en cas de dissolution).
34. Ainsi qu'il sera démontré au procès au moyen d'une preuve documentaire ou testimoniale, la Demanderesse-Locataire et les éventuels Membres du Groupe des Locataires ont subi des dommages pécuniaires et moraux causés directement par les faits et gestes des Défendeurs exposés aux présentes (voir notamment le rapport de la D<sup>re</sup> Mélissa Généreux intitulé *Impacts psychosociaux de la vente et de la dissolution du Faubourg Mena'sen*, septembre-octobre 2022 (pièce P-11)).
35. Ainsi qu'il sera démontré au procès au moyen d'une preuve documentaire ou testimoniale, la Demanderesse-OSBL et les éventuels Membres du Groupe des OSBL ont subi des dommages pécuniaires causés directement par les faits et gestes des Défendeurs exposés aux présentes.
36. Les Défendeurs ont commis un grand nombre de fautes et ont fait preuve de négligence, fautes et négligence qui engagent leur responsabilité personnellement et solidairement envers la Demanderesse-Locataire et les éventuels Membres du Groupe de Locataires ainsi qu'envers la Demanderesse-OSBL et les éventuels Membres du Groupe des OSBL.

## NATURE DE L'ACTION

37. Les Demanderesses intentent une action collective en dommages-intérêts découlant des fautes commises par les Défendeurs et de la négligence dont ils ont fait preuve dans le cadre de leurs faits et gestes exposés aux présentes.

38. Les Demanderesses demandent l'annulation de l'Acte de dissolution du Faubourg Mena'sen, alors dénommé éphémèrement « L'Orientation Éphémère », daté du 5 avril 2022 et délivré par le REQ-Mis en cause.
39. Les Demanderesses demandent l'annulation de l'Acte de vente de la totalité des immeubles appartenant au Faubourg Mena'sen daté du 25 février 2022.
40. Subsidiairement, à défaut d'annulation de la vente de la totalité des immeubles appartenant au Faubourg Mena'sen et d'annulation de l'Acte de dissolution de la personne morale du Faubourg Mena'sen, les Demanderesses demandent qu'il soit ordonné aux Défendeurs de payer personnellement et solidairement à l'Association Sauvons Mena'sen et/ou aux Membres du Groupe des OSBL la somme de **25 000 000 \$**, majorée des intérêts au taux légal courus depuis la date de la vente de la totalité des immeubles du Faubourg Mena'sen, soit le 25 février 2022.

#### **FAITS DONNANT OUVERTURE À UNE ACTION INDIVIDUELLE DE LA PART DES DEMANDERESSES ET DE LA PART DE CHACUN DES MEMBRES DU GROUPE DES LOCATAIRES ET DU GROUPE DES OSBL**

41. Les faits et gestes des Défendeurs exposés aux présentes donnent ouverture à une action individuelle de la part de la Demanderesse-Locataire et de la part de chacun des éventuels Membres du Groupe des Locataires du fait de leur statut de locataires du Faubourg Mena'sen ainsi que de la part de la Demanderesse-OSBL et de la part de chacun des éventuels Membres du Groupe des OSBL du fait de leur statut d'OSBL spécialisés dans le logement social du district de Saint-François et visés par la clause des Lettres patentes du Faubourg Mena'sen applicable en cas de dissolution de celui-ci.

#### **QUESTION DE FAIT ET DE DROIT À TRAITER COLLECTIVEMENT**

42. Les questions de fait et de droit à traiter collectivement sont exposées dans les conclusions recherchées aux présentes.

#### **QUESTIONS DE FAIT ET DE DROIT PROPRES À CHACUN DES MEMBRES DU GROUPE**

43. La seule question de fait et de droit propre à chacun des éventuels Membres du Groupe des Locataires et à chacun des éventuels Membres du Groupe des OSBL consiste à déterminer le montant des dommages-intérêts pécuniaire et/ou moraux et exemplaires qui leur seront respectivement attribués.

#### **CONCLUSIONS RECHERCHÉES**

44. Les conclusions recherchées dans le cadre de l'action collective que la Demanderesse souhaite exercer avec l'autorisation de la Cour sont décrites dans les conclusions de la présente demande;

45. Les faits allégués dans la présente Demande paraissent bel et bien justifier les conclusions qui y sont recherchées;

#### **DISTRICT JUDICIAIRE DE SAINT-FRANÇOIS**

46. Les Demanderesses proposent que l'action collective soit exercée devant la Cour supérieure siégeant dans le district judiciaire de Saint-François pour les motifs suivants :
- a) La Demanderesse-Locataire est locataire du Faubourg Mena'sen et membre de la Demanderesse-OSBL;
  - b) Tous les éventuels Membres du Groupe des Locataires sont ou étaient locataires du Faubourg Mena'sen;
  - c) Le siège social de la Demanderesse-OSBL est situé dans le district de Saint-François; et
  - d) Le siège social de tous les éventuels Membres du Groupe des OSBL est situé dans le district de Saint-François.

#### **POUR CES MOTIFS, PLAISE À LA COUR :**

**1. ACCUEILLIR** la présente Demande;

**2. AUTORISER** l'exercice de l'Action collective qui suit, soit une action en dommages-intérêts pécuniaires et/ou moraux et exemplaires découlant des fautes et de la négligence des Défendeurs exposées aux présentes.

**3. ATTRIBUER** à la Demanderesse-Locataire le statut de Représentante du Groupe des Locataires aux fins d'exercer l'Action collective pour le compte des membres du groupe décrit ci-après :

*Tous les locataires du Faubourg Mena'sen qui ont subi un préjudice découlant des faits et gestes des Défendeurs à titre de Membres du Conseil d'administration du Faubourg Mena'sen ou à quelque'autre titre (le « Groupe des Locataires »).*

**4. ATTRIBUER** à la Demanderesse-OSBL le statut de Représentante du Groupe des OSBL aux fins d'exercer l'Action collective pour le compte des membres du groupe décrit ci-après :

*L'Association Sauvons Mena'sen et/ou tous les OSBL exerçant des activités relativement au logement et à l'habitation du district de Saint-François qui ont subi un préjudice découlant des faits et gestes des Défendeurs à titre de Membres du*

*Conseil d'administration du Faubourg Mena'sen ou à quelqu'autre titre (le « Groupe des OSBL »).*

**5. IDENTIFIER** comme suit les principales questions de droit et de fait à traiter collectivement :

1. La **vente** de la totalité des immeubles appartenant au Faubourg Mena'sen par les Défendeurs était-elle légale?
2. La **dissolution** de la personne morale du Faubourg Mena'sen par les Défendeurs était-elle légale?
3. L'**appropriation** à des fins personnelles du produit de la vente de la totalité des immeuble appartenant au Faubourg Mena'sen par les Défendeurs était-elle légale?
4. Relativement aux points 1 à 3 (**vente, dissolution et appropriation**), les Défendeurs ont-ils commis des fautes ou ont-ils fait preuve de négligence envers la Demanderesse-Locataire, la Demanderesse-OSBL, les Membres du Groupe des Locataires ou les Membres du Groupe des OSBL?
5. Relativement aux points 1 à 3 (**vente, dissolution et appropriation**), la Demanderesse, les Membres du Groupe des Locataires, la Demanderesse-OSBL et les Membres du Groupe des OSBL ont-ils subi des dommages pécuniaires et/ou moraux?
6. Relativement aux points 1 à 3 (**vente, dissolution et appropriation**), existe-t-il un lien de causalité entre, d'une part, les fautes ou la négligence des Défendeurs, et, d'autre part, les dommages pécuniaires et/ou moraux subis par la Demanderesse-Locataire, les Membres du Groupe des Locataires, la Demanderesse-OSBL et les Membres du Groupe des OSBL?
7. Le cas échéant, à combien s'élèvent les dommages-intérêts pécuniaires et/ou moraux et exemplaires auxquels la Demanderesse-Locataire, les Membres du Groupe des Locataires, la Demanderesse-OSBL et les Membres du Groupe des OSBL ont respectivement droit?
8. Les dispositions des articles 1493 et suivants du *Code civil du Québec* relatives à l'enrichissement injustifié s'appliquent-elles en l'espèce?
9. Quels sont les principes généraux du droit qui s'appliquent en l'espèce?

**6. IDENTIFIER** comme suit les conclusions recherchées par l'action :

1. **ACCUEILLIR** la demande en action collective en dommages-intérêts pécuniaires et/ou moraux et exemplaires découlant des fautes et de la négligence des Défendeurs;

2. **DÉCLARER** qu'à moins d'exclusion, les Membres du Groupe des Locataires et les Membres du Groupe des OSBL seront liés par tout jugement à intervenir sur l'action collective de la manière prévue par la loi;
3. **FIXER** le délai d'exclusion à soixante (60) jours après la date de l'avis aux Membres du Groupe des Locataires et aux membres du Groupe des OSBL, délai à l'expiration duquel les Membres du Groupe des Locataires et les Membres du Groupe des OSBL qui ne se seront pas prévalus des moyens d'exclusion seront liés par tout jugement à intervenir;
4. **DÉFÉRER** au juge gestionnaire qui sera chargé de l'instance les questions concernant la publication de l'avis, notamment dans le quotidien *La Tribune* qui est publié dans la localité de Sherbrooke, aux Membres du Groupe des Locataires et aux Membres du Groupe des OSBL, des modalités de celui-ci ainsi que du délai d'exclusion;
5. **RÉFÉRER** le dossier au juge en chef pour détermination du district dans lequel l'action collective devra être exercée et pour désignation du juge qui l'entendra;
6. **ORDONNER** au greffier de cette cour, pour le cas où l'action collective doit être exercée dans un autre district, de transmettre le dossier, dès décision du juge en chef, au greffier de cet autre district;
7. **CONDAMNER** les Défendeurs à payer à la Demanderesse-Locataire, à chaque Membre du Groupe des Locataires, à la Demanderesse-OSBL et à chaque Membre du Groupe des OSBL des dommages-intérêts pécuniaires et/ou moraux et exemplaires ainsi que les intérêts au taux légal sur tous ces montants à compter d'une date à déterminer;
8. **LE TOUT** avec frais de justice à suivre, y compris les frais d'expertises, les frais d'avis et les frais reliés à l'administration des réclamations et à la distribution des indemnités.

Sherbrooke, le 30 septembre 2022

*Louis Fortier*

---

**M<sup>e</sup> Louis Fortier, trad. a., adm. a.**  
**LOUIS FORTIER & ASSOCIÉS INC.**

Avocats des Demanderesse  
1075, rue Rostand, bureau 1  
Sherbrooke (Québec)  
J1J 4P3  
Téléphone : 819-572-2146  
[louis@louisfortier.com](mailto:louis@louisfortier.com)  
AF-8427



---

**Avis d'assignation**  
**(art. 145 et suivants C.p.c.)**

---

**Dépôt d'une demande en justice**

Prenez avis que la Demanderesse a déposé au greffe de la Cour supérieure du Québec du district judiciaire de Saint-François la présente Demande introductive d'instance en action collective amendée.

**Réponse à cette demande**

Vous devez répondre à cette demande par écrit, personnellement ou par avocat, au palais de justice de Sherbrooke, situé au 375, rue King Ouest, Sherbrooke (Québec) J1H 6B9 dans les 30 jours de la signification de la présente demande. Cette réponse doit être notifiée à l'avocat de la Demanderesse.

**Défaut de répondre**

Si vous ne répondez pas dans le délai prévu de 30 jours, un jugement par défaut pourra être rendu contre vous sans autre 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 les Demanderesses, 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;
- 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 pour obtenir l'autorisation d'exercer une action collective et pour être désigné 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 Demanderesse.

**Convocation à une conférence de gestion**

Dans les 20 jours suivant 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 leur Demande pour obtenir l'autorisation d'exercer une action collective et pour être désignés Représentants, les Demanderesses invoquent les pièces suivantes :

- Pièce P-1 :** Lettres patentes initiales du Faubourg Mena'sen datées du 30 juin 1976
- Pièce P-2 :** Lettres patentes supplémentaires datées du 1<sup>er</sup> août 2018
- Pièce P-3 :** Lettres patentes supplémentaires datées du 1<sup>er</sup> mars 2022
- Pièce P-4 :** Acte de vente notarié du Faubourg Mena'sen daté du 25 février 2022
- Pièce P-5 :** Déclaration d'intention de dissolution et Demande de dissolution de L'Oriente Éphémère datées du 4 avril 2022
- Pièce P-6 :** Avis d'intention de dissolution de L'Oriente Éphémère daté du 4 avril 2022
- Pièce P-7 :** Acte de dissolution de L'Oriente Éphémère daté du 5 avril 2022
- Pièce P-8 :** Registraire des entreprises du Québec, *Guide concernant la déclaration d'intention de dissolution et la demande de dissolution*, mai 2020
- Pièce P-9 :** Demande d'annulation de l'Acte de dissolution de L'Oriente Éphémère datée du 2 juin 2022
- Pièce P-10 :** Lettre de refus d'annulation de l'Acte de dissolution de L'Oriente Éphémère datée du 16 juin 2022
- Pièce P-11 :** D<sup>re</sup> Mélissa Généreux, *Impacts psychosociaux de la vente et de la dissolution du Faubourg Mena'sen sur ses locataires*, septembre-octobre 2022

Ces pièces sont disponibles sur demande.

Sherbrooke, le 30 septembre 2022

*Louis Fortier*

---

**M<sup>e</sup> Louis Fortier, trad. a., adm.a.**  
**LOUIS FORTIER & ASSOCIÉS INC.**  
Avocats des Demanderesses  
1075, rue Rostand, bureau 1  
Sherbrooke (Québec) J1J 4P3  
(819) 572-2146  
[louis@louisfortier.com](mailto:louis@louisfortier.com)  
AF-8427

N°: 450-06-000002-224

COUR SUPÉRIEURE DU QUÉBEC  
CHAMBRE DES ACTIONS COLLECTIVES  
DISTRICT DE ST-FRANÇOIS

M<sup>ME</sup> JOHANNE PROULX

et

ASSOCIATION SAUVONS MENA'SEN

Demanderes

c.

EX-ADMINISTRATEURS  
DU FAUBOURG MENA'SEN

Défendeurs

et

9254-1556 QUÉBEC INC.

et

REGISTRAIRE DES ENTREPRISES DU QUÉBEC

Mis en cause

**DEMANDE POUR OBTENIR L'AUTORISATION  
D'EXERCER UNE ACTION COLLECTIVE  
ET POUR ÊTRE DÉSIGNÉES REPRÉSENTANTES  
(art. 574 et suivants C.p.c.)**

Le 30 septembre 2022

M<sup>e</sup> Louis Fortier, trad. a., adm.a.  
LOUIS FORTIER & ASSOCIÉS INC.  
Avocats des Demanderes  
1075, rue Rostand, bureau 1  
Sherbrooke (Québec) J1J 4P3  
(819) 572-2146  
[louis@louisfortier.com](mailto:louis@louisfortier.com)  
AF-8427



11h30  
04/11/20

30 SEP 22 14:55 \*

