

CANADA

PROVINCE DE QUÉBEC  
DISTRICT DE SAINT-FRANÇOIS

N° : 450-06-000002-224

**COUR SUPÉRIEURE**  
(Chambre civile)

---

**MME JOHANNE PROULX**

Demanderesse – Locataire

et

**ASSOCIATION SAUVONS MENA'SEN**

Demanderesse – OSBL

c.

**MICHEL FORTIN**  
et **RENÉ ST-AMANT**  
et **JOCELYN MORISSETTE**  
et **PATRICK FORTIN**  
et **SERGE DUBOIS**

Défendeurs

et

**YVES PÉPIN**

Registraire – Mis en cause

et

**9254-1556 QUÉBEC INC.**

Acheteur – Mise en cause et Requérante

---

**DEMANDE EN IRRECEVABILITÉ PARTIELLE ET POUR ÊTRE MISE HORS DE  
CAUSE PAR LA MISE EN CAUSE 9254-1556 QUÉBEC INC.**

(Art. 168 al. 1 (3), 168 al.2 et 188 C.p.c.)

---

À L'UN DES JUGES DE LA COUR SUPÉRIEURE, SIÉGEANT EN CHAMBRE DE PRATIQUE POUR LE DISTRICT DE SAINT-FRANÇOIS, LA MISE EN CAUSE - REQUÉRANTE EXPOSE CE QUI SUIT :

**LA PROCÉDURE INTENTÉE PAR LES DEMANDERESSES**

1. La Mise en cause - Requérante 9254-1556 Québec inc. (ci-après « **9254** ») a été mise en cause par les Demanderesses dans le cadre de la *Demande pour obtenir*

*l'autorisation d'exercer une action collective et pour être désignées représentantes* (ci-après la « **Demande** »), tel qu'il appert du dossier de la Cour;

2. Par la Demande, les Demanderesses réclament que leur soit attribué le statut de représentantes de deux groupes, soit le Groupe des locataires et le Groupe des OSBL (collectivement désignés ci-après les « **Groupes** »);
3. Sans revenir précisément sur les faits à l'origine de l'institution de la Demande, il convient de résumer qu'aux termes de celle-ci, les Demanderesses font état de plusieurs gestes qui, selon leurs prétentions, constituent des fautes de la part des Défendeurs<sup>1</sup>, soit :
  - a) La vente de la totalité des immeubles (ci-après les « **Immeubles** ») appartenant au Faubourg Mena'sen à 9254 (ci-après la « **Vente** »);
  - b) La modification de la dénomination du Faubourg Mena'sen;
  - c) L'abrogation de la clause des lettres patentes du Faubourg Mena'sen relative à sa dissolution;
  - d) La dissolution de la personne morale du Faubourg Mena'sen;
  - e) L'appropriation, par les Défendeurs, du produit de la vente du Faubourg Mena'sen et de son encaisse;
4. En raison de ces prétendues fautes commises par les Défendeurs, les Demanderesses demandent l'autorisation d'intenter une action collective qu'elles qualifient elles-mêmes d'« action collective en dommages-intérêts »<sup>2</sup>;
5. Notons que l'honorable juge Martin F. Sheehan, J.C.S, dans son jugement du 29 mars 2023, a conclu que : « [...] *l'essence du recours des demanderesses est une action en dommages contre les administrateurs de Faubourg Mena'sen* », tel qu'il appert du dossier de la Cour;
6. Dans cette même veine, les Demanderesses allèguent que la seule question de faits et de droit propre à chacun des membres des Groupes « consiste à déterminer le montant des dommages-intérêts pécuniaire et/ou moraux et exemplaires qui leur seront respectivement attribués »<sup>3</sup>;

---

<sup>1</sup> Paragraphe 32 de la Demande;

<sup>2</sup> Paragraphe 37 de la Demande;

<sup>3</sup> Paragraphe 43 de la Demande;

7. Ce faisant, la seule conclusion contraignante de la Demande vise la condamnation des Défendeurs à payer aux membres des Groupes les dommages-intérêts pécuniaires et/ou moraux et exemplaires qui leur auront été attribués<sup>4</sup>;
8. À l'évidence, par la nature de l'action collective que les Demanderesses souhaitent exercer ainsi que les conclusions réclamées au fond, la présence de 9254 dans la présente instance judiciaire n'est absolument pas nécessaire afin de permettre la solution complète de ce litige, ni pour lui opposer le jugement à être rendu dans ce dossier;
9. 9254 est en effet complètement étrangère au débat soulevé par les Demanderesses, à l'exception d'un seul élément : l'annulation de la Vente;
10. Bien que cet aspect ne se retrouve pas aux conclusions de la Demande et qu'il ne concorde pas avec la nature de la procédure intentée par les Demanderesses, soit une « action collective en dommages-intérêts », force est de constater que les Demanderesses prétendent, au paragraphe 39 de la Demande, réclamer l'annulation de l'acte de vente du 25 février 2022 (P-4);
11. Or, pour les raisons expliquées ci-après, les Demanderesses ne possèdent pas l'intérêt juridique suffisant pour réclamer l'annulation de la Vente, de sorte que 9254 est bien fondée de demander au Tribunal de déclarer cette réclamation irrecevable et de la rejeter;

#### **L'ABSENCE D'INTÉRÊT JURIDIQUE DES DEMANDERESSES ET L'ABSENCE DE FONDEMENT DE LA DEMANDE EN ANNULATION DE LA VENTE**

12. Il est acquis que toute personne qui forme une demande en justice doit y avoir un intérêt suffisant;
13. En l'espèce, les Demanderesses demandent l'autorisation au tribunal de pouvoir intenter une action collective à titre de représentantes des Groupes;
14. Le Groupe des locataires représenterait « tous les locataires du Faubourg Mena'sen qui ont subi un préjudice découlant des faits et gestes des Défendeurs »<sup>5</sup>;
15. Quant au Groupe OSBL, celui-ci représenterait « 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 »<sup>6</sup>;

---

<sup>4</sup> Conclusion no. 7 de la Demande;

<sup>5</sup> Conclusion no. 3 de la Demande;

<sup>6</sup> Conclusion no. 4 de la Demande;

16. Incontestablement, à la fois les Demanderesses et les membres des Groupes qu'elles souhaitent représenter sont des tiers à l'acte de vente (P-4), lequel est intervenu entre 9254 et la Cité des retraités de l'Estrie inc.;
17. Ainsi, n'étant pas parties à l'acte de vente (P-4), les Demanderesses ne peuvent invoquer la nullité relative de celui-ci, mais bien uniquement sa nullité absolue;
18. Or, à la face même de la Demande, il est clair que les Demanderesses ne démontrent pas en quoi elles auraient l'intérêt juridique pour invoquer la nullité absolue de l'acte de vente (P-4), mais au surplus elles n'allèguent aucun motif permettant au tribunal de déclarer l'acte de vente nul de nullité absolue;
19. Par ailleurs, contrairement aux prétentions contenues au paragraphe 15 de la Demande, les Immeubles ont été vendus à une valeur supérieure à sa valeur marchande, tel qu'il appert du rapport d'évaluation de la firme *Raymond Chabot Grant Thornton* du 18 janvier 2022, déposé sous scellé, **pièce R-1**;
20. Conséquemment, la demande en annulation de l'acte de vente (P-4) par les Demanderesses est irrecevable, ces dernières n'ayant pas l'intérêt juridique suffisant pour réclamer cette annulation;
21. De même, si tant est que les Demanderesses puissent avoir l'intérêt juridique pour réclamer l'annulation de l'acte de vente (P-4) et quoique les faits allégués à la Demande puissent être vrais, ces dernières n'identifient aucun motif permettant de conclure à sa nullité absolue, ce faisant cette demande est non fondée en droit et doit être rejetée;

#### **LA MISE HORS DE CAUSE DE 9254**

22. Puisque la demande en annulation de l'acte de vente (P-4) doit être rejetée, il devient également évident que la présence de 9254 dans la présente instance judiciaire n'est pas nécessaire;
23. Afin de pouvoir mettre 9254 en cause, les Demanderesses doivent être en mesure de démontrer que la présence de 9254 est nécessaire afin de permettre une solution complète du litige ou bien afin de lui opposer un jugement éventuel;
24. Comme expliqué précédemment, outre la question de l'annulation de l'acte de vente (P-4), 9254 n'est pas concernée par le litige entourant les Demanderesses et les Défendeurs, lequel vise uniquement des actes commis par les Défendeurs que les Demanderesses considèrent comme fautifs;
25. Aux termes mêmes de la Demande, les Demanderesses ne formulent aucun reproche à 9254 et ne recherchent aucune conclusion à son égard;

26. De même, les allégations de la Demande ne permettent pas d'établir un lien de droit entre les Demanderesses et 9254;
27. Le rejet de la demande en annulation de l'acte de vente (P-4) doit donc entraîner la mise hors de cause de 9254, puisque l'intervention forcée de cette dernière ne rencontre pas les critères prévus à l'article 184 C.p.c. et l'obligerait à engager d'importants honoraires extrajudiciaires dans le cadre d'un litige auquel elle est étrangère;
28. Mais il y a plus, le maintien de la demande en annulation de l'acte de vente (P-4) et de la présence de 9254 au présent litige causerait à la fois un préjudice à cette dernière, mais également aux locataires des Immeubles;

### **LE PRÉJUDICE CAUSÉ À 9254 ET AUX LOCATAIRES**

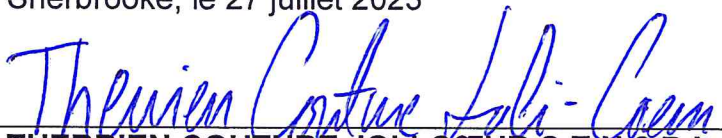
29. Tel qu'en fait foi l'acte de vente (P-4), 9254 a acquis les Immeubles le 25 février 2022;
30. 9254 a réalisé cette transaction en ayant comme objectif, notamment, de moderniser les installations des Immeubles et de réaliser plusieurs projets visant l'amélioration de la qualité de vie des locataires;
31. À ce jour, 9254 a d'ailleurs investi plus de 750 000 \$ depuis l'acquisition des Immeubles afin de les entretenir;
32. De plus, 9254 projetait effectuer des investissements de 10 à 15 millions de dollars afin de rendre disponibles des logements abordables et un milieu de vie écoresponsable aux locataires;
33. Ces investissements étaient envisagés dans l'optique de s'aligner avec les politiques de la Ville de Sherbrooke, notamment le Plan d'action 2021, lequel prévoit l'implantation de logements abordables sur tout le territoire de la Ville ainsi que diverses mesures visant la diminution de l'empreinte écologique des citoyens, tel qu'il appert dudit Plan d'action 2021, **pièce R-2**;
34. Naturellement, ces investissements requièrent un financement important et la tenue de discussions avec les représentants de la Ville de Sherbrooke;
35. Or, en raison de sa mise en cause forcée dans le présent litige et de la demande en annulation de l'acte de vente (P-4), les projets susmentionnés ont dû être suspendus;
36. En effet, il n'est pas possible pour 9254 d'obtenir un financement et d'investir d'importantes sommes pour ces projets alors qu'elle est impliquée dans une procédure judiciaire qui pourrait, bien que cela soit peu probable, se solder par une annulation de la Vente;

37. Ce sont donc 9254, mais également les locataires des Immeubles qui subissent un préjudice par la demande infondée en annulation de la Vente des Demanderesses et la mise en cause de 9254, puisque les locataires ne peuvent bénéficier des projets que 9254 souhaite mettre en place;
38. Ce faisant, pour toutes les raisons susmentionnées, la demande en annulation de l'acte de vente (P-4) doit être déclarée irrecevable et être rejetée et 9254 doit être mise hors de cause du présent dossier;

**POUR CES MOTIFS, PLAISE AU TRIBUNAL :**

- [1] **ACCUEILLIR** la demande en irrecevabilité partielle et pour mise hors de cause de *l'Acheteur – Mise en cause et Requérente*;
- [2] **DÉCLARER** irrecevable la demande des Demanderesses en annulation de l'acte de vente P-4;
- [3] **REJETER** la demande des Demanderesses en annulation de l'acte de vente P-4;
- [4] **REJETER** la *Demande pour obtenir l'autorisation d'exercer une action collective et pour être désignées représentantes* à l'égard de *l'Acheteur – Mise en cause et Requérente*;
- [5] **DÉCLARER** *l'Acheteur – Mise en cause et Requérente* hors de cause;
- [6] **LE TOUT** avec les frais de justice.

Sherbrooke, le 27 juillet 2023



**THÉRIEN COUTURE JOLI-CŒUR S.E.N.C.R.L.**

(Yannick Crack, avocat)

(Louis Morin, avocat)

Avocats de la Mise en cause

9254-1556 Québec inc.

2207 rue King Ouest # 310

Sherbrooke (Québec) J1J 2G2

Téléphone : 819 791-3326

Télécopieur : 819 791-3328

Courriel : [Yannick.Crack@groupetcj.ca](mailto:Yannick.Crack@groupetcj.ca)

[Louis.Morin@groupetcj.ca](mailto:Louis.Morin@groupetcj.ca)

Notification : [notifications@groupetcj.ca](mailto:notifications@groupetcj.ca)

Notre référence : 9007941-1

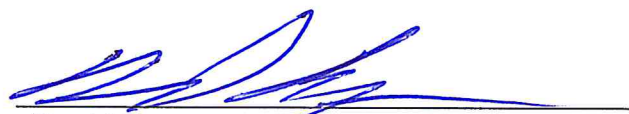
## DÉCLARATION SOUS SERMENT

---

Je, soussigné, David Busque, président de 9254-1556 Québec inc., dont les bureaux sont situés au 203-31, rue King Ouest, à Sherbrooke, province de Québec, J1H 1N5, district judiciaire de Saint-François, affirme solennellement ce qui suit :

1. Je suis le représentant de la Mise en cause - Requérante dans la présente demande;
2. Tous les faits allégués dans cette demande sont, à ma connaissance personnelle, vrais et exacts.

Et j'ai signé à Sherbrooke,  
le 27 juillet 2023

  
David Busque

Affirmé solennellement devant moi,  
à Sherbrooke, le 27 juillet 2023

  
Commissaire à l'assermentation  
pour le Québec  
Éric Bourassa, Commissaire # 181918



---

**AVIS DE PRÉSENTATION**

---

À : Maître Louis Fortier  
Louis Fortier & Associés inc.  
1075 rue Rostand # 1  
Sherbrooke (Québec) J1J 4P3  
Avocats des Demanderesses


Maître Doug Mitchell  
IMK s.e.n.c.r.l.  
Place Alexis Nihon – Tour 2  
3500 boul de Maisonneuve Ouest # 1400  
Montréal (Québec) H3Z 3C1  
Avocats des Défendeurs

PRENEZ AVIS que la présente demande sera présentée pour adjudication devant la Cour supérieure, du district de Saint-François siégeant en chambre de pratique, **le 6 septembre 2023, à 9h30, par conférence téléphonique** devant l'honorable Martin F. Sheehan, J.C.S., ou dès que conseil pourra être entendu.

+1 (581) 319-2194 Canada, Québec  
(833) 450-1741 Canada (numéro gratuit)  
ID de téléconférence: 746 415 942#

VEUILLEZ AGIR EN CONSÉQUENCE.

Sherbrooke, le 27 juillet 2023



**THERRIEN COUTURE JOLI-CŒUR S.E.N.C.R.L.**

(Yannick Crack, avocat)

(Louis Morin, avocat)

Avocats de la Mise en cause

9254-1556 Québec inc.

2207 rue King Ouest # 310

Sherbrooke (Québec) J1J 2G2

Téléphone : 819 791-3326

Télécopieur : 819 791-3328

Courriel : [Yannick.Crack@groupetcj.ca](mailto:Yannick.Crack@groupetcj.ca)

[Louis.Morin@groupetcj.ca](mailto:Louis.Morin@groupetcj.ca)

Notification : [notifications@groupetcj.ca](mailto:notifications@groupetcj.ca)

Notre référence : 9007941-1



**INVENTAIRE DES PIÈCES COMMUNIQUÉES DE LA  
MISE EN CAUSE – REQUÉRANTE 9254-1556 QUÉBEC INC.**

---

**Pièce R-1**            Rapport d'évaluation, sous scellé;

**Pièce R-2**            Plan d'action 2021.

N° : 450-06-000002-224

**COUR SUPÉRIEURE**  
(Chambre civile)  
DISTRICT DE SAINT-FRANÇOIS

**MME JOHANNE PROULX ET AL.**

Demanderes

c.

**MICHEL FORTIN ET AL.**

Défendeurs

et

**9254-1556 QUÉBEC INC. ET AL.**

Mis en cause

**DEMANDE EN IRRECEVABILITÉ PARTIELLE ET  
POUR ÊTRE MISE HORS DE CAUSE PAR LA MISE  
EN CAUSE 9254-1556 QUÉBEC INC.,  
DÉCLARATION SOUS SERMENT, AVIS DE  
PRÉSENTATION, INVENTAIRE DES PIÈCES ET  
PIÈCES R-1 ET R-2  
99**

ORIGINAL

**YANNICK CRACK, AVOCAT**  
Yannick.Crack@groupefcj.ca

Notre dossier : 9007941-1

Nature du recours : Action collective

Montant : - \$

**TCJ** **Therrien**  
**Couture**  
**Jolicoeur**  
SENCELL LLP

2207 rue King O. # 310

Sherbrooke (Québec) J1J 2G2

T: 819-791-3326 / F : 819-791-3328

[notifications@groupefcj.ca](mailto:notifications@groupefcj.ca)