

# COUR SUPÉRIEURE

CANADA  
PROVINCE DE QUÉBEC  
DISTRICT DE SAINT-FRANÇOIS

N° : 450-06-000002-224

DATE : 21 septembre 2023

---

**SOUS LA PRÉSIDENTE DE L'HONORABLE MARTIN F. SHEEHAN, J.C.S.**

---

**JOHANNE PROULX**  
et  
**ASSOCIATION SAUVONS MENA'SEN**  
Demanderesse

c.  
**MICHEL FORTIN**  
et  
**RENÉ ST-AMANT**  
et  
**JOCELYN MORISSETTE**

et  
**PATRICK FORTIN**  
et  
**SERGE DUBOIS**  
Défendeurs

et  
**YVES PEPIN**  
et  
**9254-1556 QUÉBEC INC.**  
Mis en cause

---

JUGEMENT

---

**APERÇU**

[1] Le 30 septembre 2022, madame Johanne Proulx et l'Association sauvons Mena'sen déposent une demande pour être autorisées à intenter une action collective (la « **Demande en autorisation** ») contre les anciens administrateurs du Faubourg Mena'sen.

[2] La demande fait suite à la vente des immeubles détenus par Faubourg Mena'sen, à la dissolution de Faubourg Mena'sen et à la distribution de ses actifs aux membres du conseil d'administration.

[3] La demande est faite au nom de deux groupes distincts :

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 que/qu'autre titre (le « **Groupe des Locataires** »)

ainsi que

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 quelque'autre titre (le « **Groupe des OSBL** »).

[4] Les demanderesses soumettent que certains locataires des immeubles du Faubourg Mena'sen bénéficiaient du programme de subvention de la SCHL au moment des actes posés par les défendeurs (paragraphe 32 de la Demande en autorisation).

[5] Elles ajoutent que « [a]vant la vente de la totalité de ses immeubles à des intérêts privés, le Faubourg Mena'sen ne comptait plus qu'un seul membre » (paragraphe 12 de la Demande en autorisation).

[6] Les demanderesses réclament des dommages pécuniaires et/ou moraux et exemplaires au bénéfice du Groupe des locataires en lien avec le programme de subvention de la SCHL et des dommages qu'auraient subi le Groupe des OSBL en alléguant perdre la chance de bénéficier du reliquat du Faubourg Mena'sen et en raison de la faute alléguée des actes posés par les défendeurs.

[7] Les défendeurs demandent la permission de produire une preuve appropriée en vertu de l'article 574 du *Code de procédure civile* (« **C.p.c.** »).

[8] Ils affirment que cette preuve est nécessaire afin de permettre au Tribunal de procéder à une analyse éclairée de la Demande d'autorisation, le tout à la lumière des critères énoncés à l'article 575 C.p.c.

## **ANALYSE**

### **1. La preuve que les défendeurs désirent produire est-elle utile et essentielle pour évaluer si les critères d'autorisation sont satisfaits ou encore pour identifier les questions communes ou décrire le groupe dans la mesure où l'action collective serait autorisée?**

#### **1.1 Droit applicable**

[9] Le rôle du tribunal à l'étape de l'autorisation a été décrit comme un « filtrage ». Il doit élaguer les causes frivoles qui ne répondent manifestement pas aux exigences pour l'autorisation d'une action collective (article 575 C.p.c.). Le fond de l'affaire doit être examiné qu'une fois l'action autorisée<sup>1</sup>.

[10] L'article 574 C.p.c. prévoit que la demande d'autorisation d'exercer une action collective doit énoncer : i) les faits sur lesquels elle est fondée; ii) la nature du recours; et iii) le groupe au nom duquel la personne entend agir. Il ajoute que la demande d'autorisation est contestée oralement et que « le tribunal peut permettre la présentation d'une preuve appropriée ».

[11] Les principes qui doivent guider le tribunal lorsqu'il est saisi d'une demande pour produire une preuve appropriée au stade de l'autorisation d'une action collective sont bien connus. Ces principes peuvent être résumés comme suit :

- 11.1. Le dépôt d'une preuve appropriée nécessite une autorisation. Un accord entre les parties sur cette question ne lie pas le tribunal<sup>2</sup>.
- 11.2. Pour déterminer si le dépôt doit être autorisé, le tribunal doit trouver un juste équilibre entre rigidité et permissivité. La nature sommaire du processus d'autorisation exige une telle prudence<sup>3</sup>.
- 11.3. Les éléments de preuve proposés doivent être limités et proportionnels à ce qui est essentiel et indispensable pour évaluer les critères d'autorisation énoncés à l'article 575 C.p.c. ou pour accomplir les autres tâches qui incombent à la cour à ce stade (par exemple, définir la composition du groupe ou identifier les questions communes)<sup>4</sup>. Ils doivent respecter les

---

<sup>1</sup> *Desjardins Cabinet de services financiers inc. c. Asselin*, 2020 CSC 30, par. 55; *L'Oratoire Saint-Joseph du Mont-Royal c. J.J.*, 2019 CSC 35, par. 7; *Infineon Technologies AG c. Option consommateurs*, 2013 CSC 59, par. 59, 61, 65 et 68.

<sup>2</sup> *Allstate du Canada, compagnie d'assurances c. Agostino*, 2012 QCCA 678, par. 25 et 27; *Ward c. Procureur général du Canada*, 2021 QCCS 109, par. 17.

<sup>3</sup> *Allstate du Canada, compagnie d'assurances c. Agostino*, préc., note 2, par. 35.

<sup>4</sup> *Lambert (Gestion Peggy) c. Écolait ltée*, 2016 QCCA 659, par. 38; *Allstate du Canada, compagnie d'assurances c. Agostino*, préc., note 2, par. 35, 36 et 64; *Leventakis c. Amazon.com inc.*, 2020 QCCS 289, par. 7; *Benabou c. StockX*, 2020 QCCS 418, par. 11; *Benizri c. Canada Post Corporation*, 2016 QCCS 454, par. 5.

principes de proportionnalité et de la conduite raisonnable des instances énoncés aux articles 18 et 19 du C.p.c.<sup>5</sup>

- 11.4. Le tribunal doit veiller à ne pas transformer la phase d'autorisation en une enquête préalable sur le fond. Au stade de l'autorisation, les allégations de la requête doivent être tenues pour avérées sans en confirmer la véracité. Le tribunal doit se limiter à analyser le syllogisme juridique proposé et éviter d'assumer le rôle d'arbitre ultime des faits<sup>6</sup>.
- 11.5. Par ailleurs, le tribunal saisi d'une demande pour production d'une preuve appropriée ne doit pas préjuger à l'avance de la qualité des arguments que pourrait faire valoir la partie défenderesse, mais plutôt décider si elle a droit d'avoir recours aux informations proposées pour les présenter<sup>7</sup>.
- 11.6. Lorsque la preuve consiste en des déclarations sous serment, celles-ci doivent porter sur des faits neutres et objectifs, par opposition à des questions controversées ou litigieuses qui relèvent de l'appréciation de la preuve sur le fond de l'affaire. Une preuve susceptible d'être contestée quant à sa véracité, sa portée ou sa force probante ne devrait pas être autorisée puisqu'elle ne doit pas être considérée au stade de l'autorisation<sup>8</sup>.
- 11.7. Le fardeau de démontrer l'utilité et la pertinence incombe à la partie qui demande l'autorisation de déposer une preuve appropriée<sup>9</sup>.

[12] En appliquant ces principes, les tribunaux ont généralement autorisé le dépôt d'éléments de preuve consistant en :

- 12.1. Les contrats pertinents à la réclamation des membres<sup>10</sup>;

---

<sup>5</sup> *Ward c. Procureur général du Canada*, préc., note 2, par. 17; *Option Consommateurs c. Samsung Electronics Canada inc.*, 2017 QCCS 1751, par. 11; *Kramar c. Johnson & Johnson*, 2016 QCCS 5296, par. 22 et 25.

<sup>6</sup> *Desjardins Cabinet de services financiers inc. c. Asselin*, préc., note 1, par. 9 et 74; *Infineon Technologies AG c. Option consommateurs*, préc., note 1, par. 67 et 68; *Godin c. Aréna des Canadiens inc.*, 2020 QCCA 1291 (demande d'approbation d'une entente de règlement accueillie, 2022 QCCS 2110); *Ward c. Procureur général du Canada*, préc., note 2, par. 17.

<sup>7</sup> *Société AGIL OBNL c. Bell Canada*, 2019 QCCS 4432, par. 20; *Pilon c. Banque Amex du Canada*, 2018 QCCS 4645, par. 14; *Option Consommateurs c. Banque Laurentienne du Canada*, 2015 QCCS 2794, par. 23; *Piro c. Novopharm Ltd.*, J.E. 2004-1251 (C.S.), par. 35 et 51 (requête pour permission d'appeler continuée *sine die* (C.A., 2004-06-16) 500-09-014618-045).

<sup>8</sup> *Association pour la protection automobile (APA) c. Banque de Montréal*, 2021 QCCA 676, par. 62 et 67; *Durand c. Subway Franchise Systems of Canada*, 2020 QCCA 1647, par. 51 à 54; *Lambert (Gestion Peggy) c. Écolait Itée*, préc., note 4, par. 37; *Bourassa c. Abbott Laboratories Ltd.*, 2022 QCCS 1916, par. 6.

<sup>9</sup> *Allstate du Canada, compagnie d'assurances c. Agostino*, préc., note 2, par. 35, citant avec approbation le juge Clément Gascon (alors à la Cour supérieure) dans *Option Consommateurs c. Banque Amex du Canada*, 2006 QCCS 6290, par. 20.

<sup>10</sup> *Nasseri c. Banque Royale du Canada*, 2021 QCCS 1470, par. 10; *Benabou c. StockX*, préc., note 4, par. 10; *Morier c. Ouellet Canada inc.*, 2019 QCCS 5159, par. 23; *Société AGIL OBNL c. Bell Canada*,

- 12.2. La nature des activités d'un défendeur et le contexte réglementaire dans lequel il opère<sup>11</sup>;
- 12.3. Une preuve qui complète un document incomplet ou qui est incorrectement identifié<sup>12</sup>;
- 12.4. La preuve qui complète ou corrige des allégations « sans conteste » imprécises, incomplètes, fausses ou inexactes lorsque cette preuve permet au tribunal d'avoir une meilleure compréhension des faits<sup>13</sup>;
- 12.5. Une preuve qui permet de démontrer l'absence de compétence de la Cour supérieure lorsque cette absence de compétence est soulevée<sup>14</sup>.

## 1.2 Discussion

[13] Les défendeurs demandent la permission de produire une déclaration sous serment de Me Serge Dubois ainsi que les documents à son soutien.

[14] Me Dubois a été membre du Faubourg Mena'sen entre 1980 et 2022 et administrateur du Faubourg Mena'sen de 1990 à 2022.

[15] Sa déclaration comporte 26 paragraphes.

[16] Elle fait état de l'entente contractuelle conclue entre le Faubourg Mena'sen et la SCHL ainsi que les discussions entourant la fin de l'entente.

[17] La déclaration fait état d'événements factuels sur le statut de la demanderesse et des membres de Faubourg Mena'sen.

[18] Elle mentionne aussi l'existence d'un autre recours qui pourrait avoir une incidence sur la description du Groupe des OSBL.

---

préc., note 7, par. 9; *Charbonneau c. Location Claireview*, 2019 QCCS 4196, par. 58 (demande pour permission d'appeler rejetée, 2019 QCCA 2056); *Gagné c. Rail World*, 2014 QCCS 32, par. 77, 136 et 137.

<sup>11</sup> *Lachaine c. Air Transat AT inc.*, 2021 QCCS 256, par. 57 et 58; *Pigeon c. Télébec*, 2020 QCCS 3166, par. 13; *Morier c. Ouellet Canada inc.*, préc., note 10, par. 22; *Labranche c. Énergie éolienne des Moulins, s.e.c.*, 2015 QCCS 918, par. 48 et 52.

<sup>12</sup> *Gagnon c. Intervet Canada Corp.*, 2019 QCCS 4651, par. 36 (requête pour permission d'appeler rejetée, 2020 QCCA 248); *Seigneur c. Netflix International*, 2018 QCCS 1275, par. 29.

<sup>13</sup> *Baratto c. Merck Canada inc.*, 2018 QCCA 1240, par. 51 (demande d'autorisation d'appeler à la Cour suprême rejetée), 2019 CanLII 23875 (CSC); *Leventakis c. Amazon.com inc.*, préc., note 4, par. 8 et 10; *De Auburn c. Desjardins assurances générales inc.*, 2021 QCCS 959, par. 11 et 12; *Benabou c. StockX*, préc., note 4, par. 9; *Gagnon c. Intervet Canada Corp.*, préc., note 12, par. 35; *Charbonneau c. Location Claireview*, 2019 QCCS 4196, par. 58 (demande pour permission d'appeler rejetée, 2019 QCCA 2056), par. 53; *Seigneur c. Netflix International*, préc., note 12, par. 24, et-28; *Benizri c. Canada Post Corporation*, préc., note 4, par. 19.

<sup>14</sup> *Gagnon c. Intervet Canada Corp.*, préc., note 12, par. 37; *Regroupement des cols bleus retraités et pré-retraités de Montréal c. Ville de Montréal*, 2018 QCCS 808, par. 14.

[19] Dans l'ensemble, la déclaration sous serment de Me Dubois satisfait aux critères susmentionnés. Elle vise à préciser ou à corriger certaines allégations de la Demande en autorisation.

[20] Elle demeure factuelle bien que certains passages se rapprochent de l'argumentation.

[21] Néanmoins, le Tribunal pourra faire la part des choses.

[22] Sans préjuger de la validité des arguments que les défendeurs invoqueront à ce stade, il appert que la déclaration assermentée est susceptible d'aider le Tribunal à déterminer si les conditions de l'article 575 C.p.c. sont remplies. De même, si l'action collective doit être autorisée, l'information paraît utile pour préciser les questions communes et la description du groupe.

[23] La preuve se situe donc à l'intérieur du corridor étroit tracé par la jurisprudence.

**POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL :**

[24] **AUTORISE** la production de la déclaration assermentée de Me Serge Dubois datée du 27 juillet 2023;

[25] **LE TOUT** sans frais de justice.

---

MARTIN F. SHEEHAN, J.C.S.

M<sup>e</sup> Louis Fortier  
**LOUIS FORTIER & ASSOCIÉS INC.**  
Avocat des demanderesse

M<sup>e</sup> Doug Mitchell  
M<sup>e</sup> Laurence Boudreau  
**IMK S.E.N.C.R.L.**  
Avocats des défendeurs

M<sup>e</sup> Marie-Hélène Léveillé  
**BERNARD, ROY (JUSTICE-QUEBEC)**  
Avocate du mis en cause Yves Pepin (Registraire)

450-06-000002-224

PAGE : 7

M<sup>e</sup> Yannick Crack

M<sup>e</sup> Louis Morin

**TERRIEN COUTURE JOLI-COEUR S.E.N.C.R.L.**

Avocats de la mise en cause 9254-1556 Québec inc.