

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

Chambre des actions collectives
COUR SUPÉRIEURE

M^{me} Johanne Proulx, retraitée, locataire du Faubourg Mena'sen, résidant au (...) 880, 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, (...) constituée sous la dénomination de HAVRE DU PIN SOLITAIRE par voie de Lettres patentes datées du 29 décembre 2022 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 (...) 880, rue Saint-François Nord, Sherbrooke, district de Saint-François, province de Québec, J1E 3P9, représentée aux présentes par M. Danyel Bouffard, membre de son Conseil d'administration dûment mandaté

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^e 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

(...) PROCURER GÉNÉRAL DU QUÉBEC (PGQ)
(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), représenté aux présentes par M^e Marie-
Hélène Léveillé, BERNARD, ROY (JUSTICE-
QUÉBEC) dont le bureau est situé au 1, Notre-

Dame Est, bureau 8.00, Montréal (Québec)
H2Y1B6

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

Acheteurs-Mis en cause

DEMANDE (...) D'AUTORISATION (...) POUR EXERCER UNE ACTION COLLECTIVE ET POUR ÊTRE DÉSIGNÉES REPRÉSENTANTES MODIFIÉE DE NOUVEAU (30 novembre 2023)
(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 :

POSTULAT

- a) Le Législateur édicte des lois et des règlements notamment afin de s'assurer que les personnes physiques et morales agissent dans le respect des droits qui leur sont conférés et des obligations qui leurs sont imposées.
- b) Les lois et les règlements doivent être édictés, appliqués et interprétés en tenant compte des Principes généraux du droit.
- c) Advenant une situation susceptible de mener à une interprétation et une application tordues des lois et des règlements permettant des comportements fautifs et criminels entraînant une injustice sociale, nous avons le devoir en tant qu'officiers de Justice, de condamner et de combattre par tous les moyens légaux une telle instrumentalisation des règles de droit.
- d) Dans un État de droit qui respecte les Principes généraux du droit, les lois et les règlements visent, entre autres choses, à encourager et à récompenser ceux qui construisent pour le bien commun et, à dissuader et punir ceux qui détruisent dans

leur intérêt privé, par exemple en s'attaquant à des personnes vulnérables et sans défense et en les appauvrissant afin de soutirer un profit personnel; contrairement aux bâtisseurs, ces destructeurs considèrent que la fin justifie les moyens.

- e) Dans le présent dossier, les Demanderesses ne demandent rien de moins que l'application et l'interprétation des lois et des règlements en cause dans le respect des Principes généraux du droit en harmonie avec lesquels, selon leurs dispositions préliminaires respectives, le Code civil régit les rapports entre les personnes ainsi que les biens et le Code de procédure civile établit les principes de la justice civile et régit la procédure applicable devant les tribunaux judiciaires.
- f) Le présent dossier, digne d'une télé-série, concerne des personnes, des biens et, au plus haut point, la Justice.

LES (...) PARTIES

La Demanderesse-Locataire

1. La Demanderesse-Locataire, M^{me} 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 (i) à la vente de la totalité des immeubles appartenant au Faubourg Mena'sen, (ii) à la dissolution de la personne morale du Faubourg Mena'sen et (iii) 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, (...) constituée sous la dénomination de HAVRE DU PIN SOLITAIRE par voie de Lettres patentes datées du 29 décembre 2022 en vertu de la partie III de la *Loi sur les compagnies* (Québec), R.L.R.Q., ch. C-38. Cette association vise notamment (i) à faire annuler la vente aux Acheteurs-Mis en cause de la totalité des immeubles appartenant au Faubourg Mena'sen, (ii) à faire annuler l'Acte de dissolution de la personne morale du Faubourg Mena'sen et (iii) à redonner au Faubourg Mena'sen son statut d'OSBL d'habitations à loyers modiques faisant partie du parc de logements sociaux de l'Estrie et appartenant à la Fédération régionale des OSBL d'habitation de la Montérégie et de l'Estrie (FROHME).

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, qui agissait également comme directeur général su Faubourg Mena'sen, aujourd'hui retraité (père de Patrick Fortin);

M. René St-Amant, vice-président, directeur général de la société Artopex à Sherbrooke;

M. Jocelyn Morissette, (...) trésorier, aujourd'hui retraité;

M. Patrick Fortin, vice-président, propriétaire de l'Agence sports évolutions inc. (fils de Michel Fortin); et

M^e Serge Dubois, secrétaire, avocat-conseil externe auprès du cabinet Monty Sylvestre, conseillers juridique inc.

Les Acheteurs-Mis en cause

3.1 9254-1556 Québec inc., aussi dénommé Immeubles D.B., a été constituée en 2011 sous le régime de la partie IA de la LCQ. 9254-1556 Québec inc. exerce ses activités dans le domaine immobilier. Les actionnaires de 9254-1556 Québec inc. sont : 1) **une personne morale, 9204-1250 Québec inc.**, actionnaire non majoritaire. 9204-1250 Québec inc. a été constituée en 2008 sous le régime de la partie IA de la LCQ. 9204-1250 Québec inc. exerce ses activités dans le domaine immobilier et exploite notamment des restaurants Tim Hortons. Les actionnaires de 9204-1250 Québec inc. sont : **a) Denis Bourque**, ancien policier et ancien agent d'immeubles (conjoint de Chantal Francis); et **b) Chantal Francis**, ancienne agente d'immeubles (conjointe de Denis Bourque). Denis Bourque et Chantal Francis sont respectivement président et secrétaire de 9204-1250 Québec inc. **et 2) une personne physique, David Busque**. Denis Bourque et David Busque sont respectivement président et secrétaire de 9254-1556 Québec inc.

OBJET DU LITIGE

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 ayant pour vocation d'offrir des logements à des personnes âgées semi-retraitées ou retraitées autonomes.** Le Faubourg Mena'sen héberge environ deux cent cinquante (250) locataires dont l'âge moyen était supérieur à soixante-seize (76) ans en date du 30 juin 2021.

5.1 Le complexe immobilier du Faubourg Mena'sen est un ensemble de dix-neuf (19) bâtiments, soit huit (8) pavillons de seize (16) logements et onze (11) quadrex de quatre (4) logements comptant au total cent soixante-douze (172) logements (les « Immeubles »).

5.2 Conformément à ses Lettres patentes et à ses Lettres patentes supplémentaires, depuis sa création jusqu'en 2018, le Faubourg Mena'sen a été notamment financé et subventionné par des fonds publics, et ce, sans aucune autre contribution de la part de quiconque, qu'il s'agisse de promoteurs immobiliers ou d'investisseurs privés.

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]

Déploiement du stratagème frauduleux des cinq (5) Défendeurs

- 6.1 Aucun document versé au dossier ne révèle que l'un ou l'autre des cinq (5) Défendeurs n'aurait investi au cours des quarante dernières années ne serait-ce qu'un cent (0,01 \$) dans le Faubourg Mena'sen.
- 6.2 Au moyen d'un stratagème frauduleux élaboré au fil du temps, les cinq (5) Défendeurs ont vendu les Immeubles aux Acheteurs-Mis en cause en 2022 et se sont appropriés à des fins personnelles :
- a) le produit de la vente des Immeubles, soit dix-huit millions deux cent cinquante mille dollars (18 250 000 \$); et
- b) l'encaisse appartenant au Faubourg Mena'sen, soit environ un million de dollars (1 000 000 \$);
- soit un total d'environ dix-neuf millions deux cent cinquante mille dollars (19 250 000 \$) ou d'environ trois millions huit cent cinquante mille dollars (3 850 000 \$) pour chacun des cinq (5) Défendeurs;
- 6.3 Afin de s'emparer à rabais de la totalité du parc immobilier de logements sociaux du Faubourg Mena'sen en vue de les « privatiser », les Acheteurs-Mis en cause ont fait preuve d'aveuglement volontaire, allant même jusqu'à prétendre qu'ils ignoraient que le Faubourg Mena'sen était constitué en vertu de la partie III de la LCQ.

Établissement au fil du temps d'un lien de confiance entre les cinq (5) Défendeurs

- 6.4. Pour réaliser leur opération fautive voire criminelle, les cinq (5) Défendeurs ont préparé leur coup longtemps à l'avance. Ils ont appris à se connaître et à se faire confiance. C'est de façon méticuleuse, stratégique et secrète qu'au fil du temps, ils ont avancé leurs pions afin de réaliser leur objectif ultime : la fraude.
- 6.5 Les Demanderesses n'ont pas à établir hors de tout doute raisonnable la commission de crimes. À tout le moins, elles peuvent démontrer qu'il est probable que les faits et gestes des cinq (5) Défendeurs et des Acheteurs-Mis en cause présentent un caractère criminel.
- 6.6 En fin de compte, les Demanderesses estiment que leurs allégations, qui seront soutenues par des éléments de preuve au procès, démontreront par prépondérance de preuve les faits et gestes des cinq (5) Défendeurs et des Acheteurs-Mis en cause exposés ci-après. Ainsi, la Cour pourra, s'il y a lieu, tirer les inférences qui s'imposent afin de justifier les conclusions recherchées.

- 6.7 Dès août 1986, les cinq (5) Défendeurs participent déjà aux réunions de la Cité des retraités de l'Estrie inc.
- 6.8 À force de se côtoyer, les cinq (5) Défendeurs ont développé des liens d'amitié et de confiance; nous les retrouvons à nouveau comme administrateurs de la Cité des retraités de l'Estrie inc. le 19 juin 2018.
- 6.9 Le 11 janvier 2022, nous voilà dans le bureau de Serge Dubois où se tient l'assemblée générale annuelle du Faubourg Mena'sen à laquelle participent les cinq (5) Défendeurs qui sont également membres du Faubourg Mena'sen.
- 6.10 La preuve établit qu'en 2022, les cinq (5) Défendeurs ont développé des liens d'amitié sur une période s'étendant sur plus de trente-six (36) ans.
- 6.11 Aujourd'hui, les Demanderesses exposent, pièces à l'appui, que cette belle amitié masquait en réalité les faits et gestes de coconspirateurs dont le rêve ultime était de s'enrichir sans avoir investi un seul cent (0,01\$) dans l'objet convoité.

Objet convoité

- 6.12 Pour les cinq (5) Défendeurs, le stratagème frauduleux vise à s'emparer du produit de la vente des Immeubles, après avoir fait des fausses représentations au REQ, et ce, à l'insu, notamment, de la Demanderesse-Locataire, de toutes les personnes qu'elle représente et de toutes les personnes représentées par la Demanderesse-OSBL.
- 6.13 Pour les Acheteurs-Mis en cause, leur entrée en scène dans ce stratagème frauduleux va leur permettre d'acquérir à rabais un parc immobilier. Pas n'importe lequel : un parc immobilier de logements sociaux hors commerce. Faisant preuve d'aveuglement volontaire sur ce point, ils prévoient s'enrichir en « privatisant » ces logements sociaux.
- 6.14 Pour mieux comprendre le stratagème frauduleux, à titre d'exemple, il suffit de penser à la brève relation de complicité qui s'établit entre des voleurs et des receleurs. D'un côté, le voleur cherche à vendre rapidement et le plus cher possible le bien qu'il a volé; de l'autre côté, le receleur cherche à acheter discrètement et le moins cher possible le bien qu'il sait volé.

Démonstration des agissements fautifs

- 6.15 Pour faciliter la compréhension, les Demanderesses exposent ci-après les agissements fautifs des cinq (5) Défendeurs dans l'ordre chronologique et par étapes, tout en qualifiant de temps à autre les gestes qu'elles croient répréhensibles.

Première étape

6.16 Les cinq (5) défendeurs se sont donnés comme objectif de devenir administrateurs tour à tour afin d'exercer un contrôle total sur le Conseil d'administration du Faubourg Mena'sen. À cette fin, ils ont notamment modifié les Règlements généraux du Faubourg Mena'sen pour fixer le nombre d'administrateurs à au moins cinq (5).

6.17 Dans sa Déclaration sous serment datée du 27 juillet 2023, le Défendeur Dubois affirme ce qui suit :

1. Au cours des décennies entre 1980 à 2022, j'ai été membre du Faubourg Mena'sen.

2. Au cours des décennies entre 1990 à 2022, j'ai été administrateur du Faubourg Mena'sen.

3. À titre de membre et administrateur, j'avais une connaissance du programme des subventions de la SCHL.

4. Le 20 décembre 1979, la Société canadienne d'hypothèques et de logement (« SCHL ») et la Cité des retraités de l'Estrie inc. (autre dénomination du Faubourg Mena'sen) ont conclu une entente d'aide aux corporations sans but lucratif (« L'Entente »), tel qu'il appert du document R-1A.

6.18 L'Entente susmentionné visait à ce que objectif la SCHL puisse accorder une contribution permettant au Faubourg Mena'sen de faire face aux coûts d'un ensemble de logements locatifs et d'en réduire les loyers pour certains locataires, qui bénéficieront ainsi d'une subvention à même un fonds constitué par les fonds confiés par la SCHL.

Deuxième étape

6.19 Les codéfendeurs mettent à exécution la suite de leur plan ils s'entendent pour mettre fin à l'Entente entre la Cité des retraités de l'Estrie inc. et la SCHL sans chercher à la renouveler ou encore solliciter d'autres organismes subventionnaires. Dorénavant soustraits au regard de la SCHL ou de toute autorité, les cinq (5) Défendeurs sont seuls maîtres à bord du navire Mena'sen.

6.20 Dans sa Déclaration sous serment datée du 27 juillet 2023, le Défendeur Dubois affirme ce qui suit :

8. Le 7 février 2014, en prévision de l'échéance de l'Entente, la SCHL a communiqué avec le Faubourg Mena'sen, tel qu'il appert du document R-1 D, pour indiquer que le Faubourg Mena'sen doit conserver les subventions excédentaires et les placer dans un Fonds de subventions excédentaires (« Fonds de subventions ») et ce Fonds de subventions doit être utilisé pour réduire le coût des logements au profit de certains ménages.

9. Les administrateurs du Faubourg Mena'sen ont ainsi placé les subventions

excédentaires confiées par la SCHL dans son Fonds de subventions jusqu'à épuiser complètement les réserves du Fonds de subventions.

- 6.21 À partir de ce moment et sur une période de plusieurs années, en tant qu'administrateurs de la Cité des retraités de l'Estrie inc., les cinq (5) Défendeurs ne feront pas d'efforts en vue de réaliser les objets prévus aux Lettres patentes initiales de cette personne morale. Ainsi, ils manqueront aux obligations auxquelles ils sont tenus envers la Cité des retraités de l'Estrie inc. Ils n'agiront pas avec loyauté et honnêteté envers celle-ci et dans l'intérêt de celle-ci (art. 224 C.c.q.).
- 6.22 Les Demanderesses allèguent que dorénavant, les cinq (5) Défendeurs seront dans une situation de conflit d'intérêts, faisant passer leurs propres intérêts personnels avant ceux de la Cité des retraités de l'Estrie inc et des locataires retraités.
- 6.23 Les faits et gestes des cinq (5) Défendeurs qui forment le Conseil d'administration, démontrent que, lentement mais sûrement, ceux-ci épuisent le fond de subvention dans le but de couper tout lien avec la SCHL et s'entendent pour qu'aucun d'eux n'aille à la recherche de nouvelles sources de financement pour la Cité des retraités de l'Estrie inc. et ses locataires retraités.
- 6.24 Comme dit l'adage : À qui profite le crime? À titre d'administrateurs, quels intérêts les cinq (5) Défendeurs ont-ils favorisés? Les intérêts de la Cité des retraités de l'Estrie inc. et de ses locataires retraités qui bénéficient de subventions au logement ou d'un loyer inférieur à celui du marché? À qui profite l'abandon de la réalisation des objets initiaux du Faubourg Mena'sen ou de la recherche de subventions au logement? Par exemple, le directeur général du Faubourg Mena'sen, Michel Fortin, interdisait formellement aux locataires bénéficiant d'une subvention d'en parler à qui que ce soit ainsi qu'il sera démontré au procès au moyen d'une preuve documentaire ou testimoniale.

Troisième étape

- 6.25 Une fois que le fonds de subvention a été épuisé et que la quittance de la SCHL a été obtenue, les cinq (5) Défendeurs, en tant seuls administrateurs, n'étaient plus sous la supervision de la SCHL et pouvaient alors passer à l'étape suivante : la modification des Règlements généraux.
- 6.26 Le 25 avril 2017, au cours d'une assemblée générale spéciale tenue dans les bureaux d'Artopex inc. dont le Défendeur René St-Amant est directeur général, le Défendeur Dubois a présenté un projet de modification des Règlements qui allait être adopté le 12 septembre 2017. Ces Règlements généraux leur permettent d'agir à leur guise, notamment (i) d'être rémunérés (art. 26), (ii) de se qualifier à titre d'administrateur même s'ils sont intéressés (art. 27), (iii) de siéger pour des mandats d'une durée de deux ans (art. 23) et d'être indemnisés (art. 47).

6.27 Dès le 2 septembre 2017, les cinq (5) Défendeurs tiennent une assemblée générale spéciale aux bureaux d'Artopex inc. Le but de cette assemblée générale spéciale est de modifier les Règlements du Faubourg Mena'sen.

Quatrième étape

6.28 Les cinq (5) Défendeurs franchissent une étape déterminante: ils abrogent les anciennes Lettres patentes (voir l'Annexe A).

6.29 Selon les Demanderesses, maintenant qu'ils contrôlent le CA, qu'ils ne sont plus sous la supervision de la SCHL et qu'ils ont épuisé les fonds de subventions que la SCHL leur avait confié, que tous les votes sont unanimes, les cinq (5) Défendeurs décident, dans leur propre intérêt, et seulement dans leur intérêt et au détriment de la Cité des retraités de l'Estrie inc. et des locataires aînés qui y demeurent (i) de détruire un projet exemplaire dont ils avaient le devoir d'assurer la pérennité et (ii) d'établir un ordre nouveau dont ils seront les seuls à profiter.

6.30 Le **19 juin 2018 à 17h**, une **assemblée générale** des membres de la Cité des retraités de l'Estrie inc. s'est tenue aux bureaux d'Artopex inc. Le seul point à l'ordre du jour était l'adoption d'une **résolution** visant l'adoption d'une demande de lettres patentes supplémentaires. Après lecture de cette demande par le Défendeur Dubois, cette **résolution** a été adoptée à l'unanimité, après quoi la séance a été levée. Cette assemblée générale s'est déroulée en présence du seul membre indépendant, Raynald Bélanger (le « Dernier Membre »).

6.31 Le **19 juin 2018 à 18h30**, après cette assemblée générale des membres, une **assemblée conjointe des membres et du conseil d'administration** de la Cité des retraités de l'Estrie inc. s'est tenue, vraisemblablement aux bureaux d'Artopex.

6.32 Le seul point à l'ordre du jour était l'adoption d'une **résolution** des membres et des administrateurs visant à autoriser les administrateurs à demander des lettres patentes supplémentaires pour :

a) modifier les clauses des lettres patentes relatives :

(i) aux objets;

(ii) aux pouvoirs;

(iii) à la valeur des biens immobiliers;

(iv) à l'affectation des biens en cas de liquidation ou de dissolution;

(v) au siège social de la Cité des retraités de l'Estrie inc.; et

b) ajouter trois clauses relatives à ce qui suit :

(i) au siège social;

(ii) à la fixation du nombre d'administrateurs à cinq (5); et

(iii) au pouvoir de la Cité des retraités de l'Estrie inc. de prendre un règlement établissant une procédure de destitution des administrateurs.

Cette **résolution** a été adoptée à l'unanimité. Cette assemblée conjointe s'est déroulée en présence du seul membre indépendant, le « Dernier Membre.

6.33 Les Demanderesses allèguent et démontreront au procès que la **résolution** datée du 19 juin 2018 et, par voie de conséquence, les Lettres patentes supplémentaires datées du 1^{er} août 2018 sont frappées de nullité absolue. Les Demanderesses allèguent que cette résolution est un faux document (art. 366 C.cr.). Au nom du Conseil d'administration, le Défendeur Serge Dubois a soumis au REQ cette **résolution** qui accompagne la Demande de lettres patentes supplémentaires dans laquelle il déclare **sous serment** : « Les lettres patentes supplémentaires ne sont pas demandées dans un but illégal, mais de bonne foi et dans l'intérêt de la requérante [c'est-à-dire la Cité des retraités de l'Estrie] ». Les Demanderesses allèguent que le Défendeur a ainsi fait usage d'un faux document (C.cr. 368).

Au sens de l'article 366 C.cr., la résolution est un faux en ce qu'elle va à l'encontre des intérêts de la Cité des retraités de l'Estrie inc. et de ses locataires retraités.

6.34 Le 1^{er} novembre 2018 à 16h aux bureaux d'Artopex s'est tenue la 39^e assemblée annuelle des membres de la Cité des retraités de l'Estrie inc., présidée par le Défendeur Michel Fortin, qui est aussi président du Conseil d'administration du Faubourg Mena'sen. 6.34 Le procès-verbal de l'assemblée générale des membres tenue le 19 juin 2018 y a été lu et adopté à l'unanimité « tel que présenté ». De plus, à titre de « Chargé de projet principal », le Défendeur Michel Fortin a lu son rapport « faisant état des principales activités de la dernière année ».

6.35 Voici des extraits pertinents de ce rapport :

« Voici mon rapport des activités et des dépenses importantes pour l'année 2017-2018 (1^{er} juillet 2017 au 30 juin 2018)

Tout d'abord, le **Conseil d'administration s'est réuni 7 fois** incluant **une assemblée générale spéciale** le 2 septembre 2017 sur les règlements Cité des retraités de l'Estrie Inc., notre **38^e Assemblée générale annuelle** a eu lieu le 24 octobre 2017 de plus le 19 juin 2018, nous avons eu une autre **assemblée générale** pour l'adoption de la demande des lettres patentes supplémentaires. »

[...]

Les projets veulent dire des améliorations et peuvent apporter plus de travail et des problème comme dans le dossier ventilation que nous avons dû faire une mise en demeure à la compagnie pour plusieurs anomalies.

[...]

EN CE QUI CONCERNE LES LOYERS ET LES RÉSIDANTS :

[...]

Nous avons 30 résidants qui bénéficient d'une **subvention de loyer** de juillet 2017 à juin 2018, au montant total de \$ 61,572.00 annuellement, le tout défrayé par **Cité des retraités de l'Estrie inc.**

6.36 Il ressort clairement de ce rapport que, comme son père René Fortin auparavant, le Défendeur Michel Fortin est en réalité le directeur général du Faubourg Mena'sen. C'est du moins ce que croient tous les locataires du Faubourg Mena'sen. Le Défendeur Michel Fortin s'est peut-être affublé de ce titre pour faire taire d'éventuelles critiques sur la gouvernance du Faubourg Mena'sen; Le Défendeur Michel Fortin est à la fois président du Conseil d'administration du Faubourg Mena'sen et directeur général du Faubourg Mena'sen.

6.37 Les Demanderesses soulignent qu'en vertu de l'article de la LCQ, la modification des des objets et des pouvoirs énoncés dans Lettres patentes d'une personne morale constituée sous le régime de sa partie III exigeait la tenue et la convocation en bonne et due forme d'une assemblée extraordinaire des membres cette personne morale, ce qui n'a pas été le cas en l'espèce.

6.38 Le 1^{er} novembre 2018 à 16h aux bureaux d'Artopex s'est tenue la 39^e assemblée annuelle des membres de la Cité des retraités de l'Estrie inc., présidée par le Défendeur Michel Fortin, qui est aussi président du Conseil d'administration du Faubourg Mena'sen. 6.34 Le procès-verbal de l'assemblée générale des membres tenue le 19 juin 2018 y a été lu et adopté à l'unanimité « tel que présenté ». De plus, à titre de « Chargé de projet principal », le Défendeur Michel Fortin a lu son rapport « faisant état des principales activités de la dernière année ».

6.39 Voici des extraits pertinents de ce rapport :

« Voici mon rapport des activités et des dépenses importantes pour l'année 2017-2018 (1^{er} juillet 2017 au 30 juin 2018)

Tout d'abord, le **Conseil d'administration s'est réuni 7 fois** incluant **une assemblée générale spéciale** le 2 septembre 2017 sur les règlements Cité des retraités de l'Estrie Inc., notre **38^e Assemblée générale annuelle** a eu lieu le 24 octobre 2017 de plus le 19 juin 2018, nous avons eu une autre **assemblée générale** pour l'adoption de la demande des lettres patentes supplémentaires. »

[...]

Les projets veulent dire des améliorations et peuvent apporter plus de travail et des problème comme dans le dossier ventilation que nous avons dû faire une mise en demeure à la compagnie pour plusieurs anomalies.

[...]

EN CE QUI CONCERNE LES LOYERS ET LES RÉSIDANTS :

[...]

Nous avons 30 résidants qui bénéficient d'une subvention de loyer de juillet 2017 à juin 2018, au montant total de \$ 61,572.00 annuellement, le tout défrayé par Cité des retraités de l'Estrie inc.

- 6.40 Il ressort clairement de ce rapport que, comme son père René Fortin auparavant, le Défendeur Michel Fortin est en réalité le directeur général du Faubourg Mena'sen. C'est du moins ce que croient tous les locataires du Faubourg Mena'sen. Le Défendeur Michel Fortin s'est peut-être affublé de ce titre pour faire taire d'éventuelles critiques sur la gouvernance du Faubourg Mena'sen; le Défendeur Michel Fortin est à la fois président du Conseil d'administration du Faubourg Mena'sen et directeur général du Faubourg Mena'sen.
- 6.41 Le 18 novembre 2019 à 16h30 au Faubourg Mena'sen, s'est tenue la 40^e assemblée annuelle des membres de la Cité des retraités de l'Estrie inc., présidée par le Défendeur Michel Fortin, également président du Conseil d'administration du Faubourg Mena'sen. Le procès-verbal de la 39^e assemblée générale des membres tenue le 1^{er} novembre 2018 y a été lu et adopté à l'unanimité « tel que présenté ».
- 6.42 Le 17 novembre 2020 à 17h30 par vidéoconférence (zoom), s'est tenue la 41^e assemblée annuelle des membres de la Cité des retraités de l'Estrie inc., présidée par le Défendeur Michel Fortin, également président du Conseil d'administration du Faubourg Mena'sen. Le procès-verbal de la 40^e assemblée générale des membres tenue le 18 novembre 2019 y a été lu et adopté à l'unanimité « tel que présenté ».
- 6.43 Le 11 janvier 2022 à 18h au bureau de Serge Dubois situé dans les locaux du cabinet juridique Monty Sylvestre s'est tenue la 41^e assemblée générale annuelle des membres de la Cité des retraités de l'Estrie inc., présidée par le Défendeur Michel Fortin, également président du Conseil d'administration du Faubourg Mena'sen. Le procès-verbal de la 40^e assemblée générale des membres tenue le 17 novembre 2020 y a été lu et adopté à l'unanimité « tel que présenté ».
- 6.44 Outre Monsieur Richard St-Pierre, CPA dont le rapport financier a été approuvé à l'unanimité, participant à cette assemblée générale annuelle a) les cinq (5) Défendeurs qui ont le double statut (i) d'administrateur (c'est-à-dire membre du Conseil d'administration) et (ii) de membre du Faubourg Mena'sen et b) une seule – la seule et dernière – autre personne ayant uniquement le statut de membre du Faubourg Mena'sen (le « Dernier Membre »).
- 6.45 Le principal point à l'ordre du jour de cette assemblée générale annuelle était la ratification des Règlements généraux 2022 de la Cité des retraités de l'Estrie inc. adoptés par le Conseil d'administration du Faubourg Mena'sen à une réunion tenue le 11 janvier 2022 à 17h30. Les Règlements généraux 2022 ont été adoptés à l'unanimité.

6.46 Voici un extrait du procès-verbal de cette assemblée signé par les Défendeurs Michel Fortin et Jocelyn Morissette, respectivement président et secrétaire d'assemblée :

10. RATIFICATION DES RÈGLEMENTS GÉNÉRAUX ADOPTÉS PAR LE CONSEIL D'ADMINISTRATION LE 11 JANVIER 2022

Lecture du projet de règlement est faite article par article et des réponses sont données par M^e Serge Dubois sur les questions soulevées par les membres.

6.47 Selon le Dernier Membre, ce document est un faux.

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^o Grouper en association des personnes retraitées;

2^o 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^o Pour ces fins, amasser de l'argent ou d'autres biens, par voie de souscriptions publiques et de toute autre manière;

4^o 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^o 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^{er} 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^{er} 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 mise en vente de la totalité de ses immeubles à des intérêts privés en 2021 ou avant, le Faubourg Mena'sen ne comptait plus qu'un seul « membre » au sens de son règlement interne.
13. Après avoir été approchée (...) à l'initiative du secrétaire du Faubourg Mena'sen, M^e Serge Dubois, les Acheteurs-Mis en cause, soit la société 9254-1556 Québec inc., aussi dénommé Immeubles D.B., ont 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. Ainsi qu'il sera démontré au procès au moyen d'une preuve documentaire ou testimoniale, les Acheteurs-Mis en cause n'étaient pas de bonne foi. Lorsqu'un de ses représentants, Denis Bourque, a demandé à M^e Serge Dubois où irait l'argent que les Acheteurs-Mis en cause versaient à la personne morale du Faubourg Mena'sen pour acheter la totalité des immeubles appartenant au Faubourg Mena'sen, il s'est fait répondre sèchement de « se mêler de ses affaires ». Ancien policier et agent d'immeuble, ce représentant n'a pas posé d'autres questions faisant ainsi preuve d'aveuglement volontaire. Qui plus est, il a accepté de

participer au « Pacte de silence » imposé par M^e Serge Dubois au sujet de cette opération d'achat-vente.

- 14.1 De plus, les Demanderesses ont été informées que le 22 avril 2023, à la demande d'un des Acheteurs-Mis en cause, Denis Bourque, une réunion sur la plate-forme Teams d'une durée d'environ quarante-cinq (45) minutes s'est tenue entre d'une part, lui-même, et d'autre part, la mairesse de Sherbrooke, Évelyne Beaudin; Claude Dostie, son chef de cabinet, ainsi qu'Hélène Dauphinais, conseillère municipale.
- 14.2 Selon, notamment, des témoignages concordants, les interlocuteurs de Denis Bourque ont été très étonnés de l'entendre quémander de l'aide financière à la Ville de Sherbrooke.
- 14.3 Ils ne l'ont aucunement cru lorsqu'il a prétendu ne pas savoir qu'il avait acheté un parc des logements sociaux.
- 14.4 Cette affirmation qui est invraisemblable puisque les parents de son partenaire d'affaires, David Busque, ont été locataires du Faubourg Mena'sen, que David Busque exploite depuis des années un service de buanderie au Faubourg Mena'sen et qu'il a déjà déclaré à plus d'un locataire qu'il rêvait de devenir propriétaire du Faubourg Mena'sen).
- 14.5 Enfin, Denis Bourque a prétendu ne pas avoir examiné les livres comptables du Faubourg Mena'sen avant d'acheter ses Immeubles.
- 14.6 Il ressort des éléments de preuve relatif à cette réunion que Denis Bourque n'a pas posé trop de questions aux cinq (5) Défendeurs et qu'il a accepté de garder le silence sur cette vente, faisant ainsi preuve d'un aveuglement volontaire caractérisé.
- 14.7 Il a même avoué à ses interlocuteurs que, ayant payé peu cher les Immeubles, il allait, grâce à des augmentations de loyer, réaliser de bons profits.
15. 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^e 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 aux Acheteurs-Mis en Cause.
16. 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

17. 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

18. La chronologie qui suit fait ressortir le stratagème que les cinq (5) 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. Qui plus est, elle démontre clairement qu'ils ont privilégié leurs intérêts personnels plutôt que ceux du Faubourg Mena'sen et de ses locataires retraités et qu'ils ont agi en catimini avec les Acheteurs-Mis en cause.

2021 ou avant : a) décision prise par les cinq (5) Défendeurs de vendre la totalité des immeubles appartenant au Faubourg Mena'sen (...) (les « Immeubles »); et

b) sollicitation par les cinq (5) Défendeurs d'offres d'achat visant les Immeubles auprès de promoteurs immobiliers ou d'autres acheteurs potentiels;

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

27 octobre 2021 : présentation aux cinq (5) Défendeurs d'une offre d'achat des (...) Immeubles (...) par les Acheteurs-Mis en cause. Ceux-ci savaient ou devaient savoir que le Faubourg Mena'sen, personne morale sans but lucratif, constitué en vertu de la partie III de la LCQ, exploitait un parc immobilier de logements sociaux hors commerce;

28 octobre 2021 : le lendemain, acceptation par les cing (5) Défendeurs de l'offre d'achat présentée par les Acheteurs-Mis en cause;

11 janvier 2022 : Assemblée annuelle des membres du Faubourg Mena'sen (l'« **AGA** ») (...) réunissant les cinq (5) Défendeurs et (...) le dernier Membre qui « démissionne » (non membre du Conseil d'administration), et ce, sans avoir été informé par les cinq (5) Défendeurs de ce qui suit :

a) l'acceptation par (...) les cinq (5) Défendeurs de l'offre d'achat visant (...) Immeubles (...); et

b) les intentions (...) des cinq (5) Défendeurs relativement à l'avenir du Faubourg Mena'sen, soit :

(i) la vente (...) des Immeubles à (...) les Acheteurs-Mis en cause;

(ii) la dissolution de la personne morale du Faubourg Mena'sen; et

(iii) l'appropriation à des fins personnelles par (...) les cinq (5) Défendeurs 1) du produit de la vente de ces immeubles et 2) de l'encaisse du Faubourg Mena'sen;

Ni l'Ordre du jour de l'AGA ni le Procès-verbal de l'AGA ne mentionnent ces éléments.

Cette AGA aurait dû être annuelle et extraordinaire (art. 37 LCQ).

25 février 2022 : vente (...) devant notaire des Immeubles par les cing (5) Défendeurs aux Acheteurs-Mis en cause;

1^{er} mars 2022 : présentation au Registraire des entreprises du Québec (le « REQ ») par un des cinq (5) Défendeurs, M^e Serge Dubois, à titre de secrétaire du Faubourg Mena'sen et non à titre d'avocat, d'une Demande de Lettres patentes supplémentaires (...);

Dûment assermenté, M^e Serge Dubois y a apposé sa signature, induisant ainsi en erreur le REQ (art. 131 à 133 C.cr.)¹.

¹ Le paragraphe 4 (page 1) du Formulaire de Demande de Lettres patentes supplémentaires (pièce P-12) contient la déclaration suivante faite sous serment : « Les lettres patentes supplémentaires ne sont pas demandées dans un but illégal, mais de bonne foi et dans l'intérêt de la requérante ». [Nous soulignons]. La page 4 de ce formulaire est intitulée « Déclaration sous serment ». Après le nom de la

Il est à noter que la clause relative aux objets des Lettres patentes du Faubourg Mena'sen n'a pas été modifiée².

1^{er} mars 2022 : (le jour même) délivrance par le REQ (...) à l'un des cinq (5) Défendeurs, M^e Serge Dubois, de Lettres patentes supplémentaires prévoyant (...) :

- a) le remplacement de la dénomination « Cité des retraités de l'Estrée inc. » (« Faubourg Mena'sen ») par la dénomination « L'Orientation Éphémère »; et
- b) **l'abrogation d'une clause essentielle des lettres patentes initiales portant sur la destination des biens de la personne morale en cas de dissolution³** (...) , et ce, sans modification corrélative de la clause relative aux objets susmentionnée; et

personne morale visée figure une rubrique intitulée « Déclaration d'un signataire de la demande » ainsi libellée :

« Je, (Prénom et nom de famille), (Profession ou occupation), domicilié au (Adresse), déclare solennellement que :

a) je suis le (Titre ou fonction) et que je suis dûment autorisé par la personne morale à présenter la demande de lettres patentes supplémentaires; et

b) les faits énoncés dans la demande sont vrais et suffisants. » [Nous soulignons]

Cette déclaration est suivie de la signature du déclarant puis de la rubrique intitulée « Assermentation » signée par un commissaire à l'assermentation.

² Cette clause (version 2018) est ainsi libellée :

« 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. » (pièce P-2)

³ Ainsi qu'il est indiqué à la page 12 du document intitulé *Comment constituer une personne morale sans but lucratif* (pièce **P-13**), pour constituer une personne morale telle que le Faubourg Mena'sen dont les objets prévoient l'obtention de fonds publics, le REQ exige l'insertion de la clause suivante dans ses lettres patentes :

« En cas de liquidation de la personne morale ou de distribution de ses biens, **ceux-ci seront dévolus à une organisation exerçant une activité analogue.** » [Nous soulignons]

- c) l'abrogation d'une clause essentielle des Lettres patentes relative aux pouvoirs⁴, et ce, sans modification corrélative de la clause relative aux objets susmentionnée;

4 avril 2022 : présentation au REQ par l'un des cinq (5) Défendeurs, M^e Serge Dubois, à titre de secrétaire de L'Orientation éphémère (nouvelle dénomination du Faubourg Mena'sen) et non à titre d'avocat, d'une Déclaration d'intention de dissolution et d'une Demande de dissolution de L'Orientation Éphémère (...) (pièce P-5);

Dûment assermenté, M^e Serge Dubois y a apposé sa signature, induisant ainsi en erreur le REQ (art. 131 à 133 C.cr.)⁵.

(...)

publication simultanée d'un Avis d'intention de dissolution daté du 1er avril 2022 dans l'édition du lundi 4 avril 2022 du journal *Le Devoir* (coin inférieur droit de la page B-2 de la rubrique intitulée « Avis légaux et appels d'offres ») (pièce P-6) par le bureau montréalais du cabinet d'avocats Blakes, Cassels & Graydon, S.E.N.C.R.L., s.r.l.;

La clause abrogée était ainsi libellée : « 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]

⁴ La clause abrogée était ainsi libellée : « b) **se procurer des fonds par tous les moyens prévus par la loi y compris contracter des emprunts et donner des garanties sur ces biens pour le remboursement de tels emprunts, recevoir des dons ou bénéficier de subventions, dans le but d'atteindre les objets de la compagnie** » [Nous soulignons]

⁵ La page 4 de ce formulaire est intitulée « Déclaration sous serment ». Après le nom constitutif et les coordonnées de la personne morale sans but lucratif visée figure une rubrique intitulée « Déclaration du signataire de la demande » ainsi libellée :

« Je, (Prénom et nom de famille du signataire), (Profession ou occupation), domicilié au (Adresse)(Code postal canadien), déclare solennellement que :

Je suis le signataire de la demande

Les faits énoncés dans la demande sont vrais. »

[Nous soulignons]

Cette déclaration est suivie de la signature du déclarant puis de la rubrique intitulée « Affirmation solennelle » signée par un commissaire à l'assermentation.

5 avril 2022 : moins de 24 heures plus tard : délivrance par le REQ (...) à l'un des cinq (5) Défendeurs, M^e Serge Dubois, de l'Acte de dissolution de L'Orientation Éphémère (pièce P-7);

Avril 2022 : Dans le cadre de la Stratégie nationale d'habitation, l'Initiative fédérale de logement communautaire-2 (« IFLC-2 »)⁶ est étendue à des fournisseurs de logements dont l'accord d'exploitation fédéral est arrivé à échéance avant le 1^{er} avril 2016 (c'est précisément le cas du Faubourg Mena'sen);

Printemps 2022 : Appropriation par les cinq (5) Défendeurs à des fins personnelles :

- a) du produit de la vente (...) des Immeubles, soit dix-huit millions deux cent cinquante mille dollars (18 250 000 \$) et
- b) de l'encaisse appartenant au Faubourg Mena'sen, soit environ un million de dollars (1 000 000 \$)

soit un total d'environ dix-neuf millions deux cent cinquante mille dollars (19 250 000 \$) ou d'environ trois millions huit cent cinquante mille dollars (3 850 000 \$) pour chacun des cinq (5) Défendeurs;

Enfin, conclusion d'un « Pacte de silence » entre les cinq (5) Défendeurs au sujet des faits et gestes qui leur sont reprochés. L'un des cinq (5) Défendeurs, M^e Serge Dubois, avait auparavant imposé ce « Pacte de silence » aux représentants des Acheteurs-Mis en cause.

Changement de dénomination

19. 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.
20. 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 (...) mentionnée.

⁶ <https://www.cmhc-schl.gc.ca/professionnels/financement-de-projets-et-financement-hypothecaire/programmes-de-financement/toutes-les-opportunités-de-financement/initiative-federale-de-logement-communautaire>

21. 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

22. 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*.
23. 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.
24. 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

25. 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.
26. 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]

27. 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?
28. 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^e Serge Dubois.
29. Une Demande d'annulation de l'Acte de dissolution de L'Oriente 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

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 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

31. 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

32. En tant que Membres du Conseil d'administration du Faubourg Mena'sen, les Défendeurs ont manqué aux obligations d'administrateurs et de fiduciaires (diligence, bonne foi et loyauté) auxquelles ils étaient tenus envers le Faubourg

Mena'sen en vertu des articles 321, 322, 2138 et 2146 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]

33. 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 cacher aux locataires le statut juridique et les objets du Faubourg Mena'sen;
- (ii) de cacher aux locataires le fait qu'ils pouvaient avoir droit à une aide financière ou à une subvention;
- (iii) d'exiger des locataires qui avaient obtenu une aide financière ou une subvention qu'ils n'en parlent pas aux autres locataires;
- (iv) de refuser que des locataires deviennent membres du Faubourg Mena'sen;
- (v) de vendre la totalité des immeubles appartenant au Faubourg Mena'sen;
- (vi) de modifier la dénomination du Faubourg Mena'sen;
- (vii) d'abroger la clause précitée des Lettres patentes du Faubourg Mena'sen relative à sa dissolution (clause de maintien de l'affectation des biens);
- (viii) de modifier à deux (2) reprises les Lettres patentes supplémentaires;
- (ix) de modifier à deux (2) reprises les Règlements généraux du Faubourg Mena'sen;

- (x) de dissoudre la personne morale du Faubourg Mena'sen; et
 - (xi) 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.
34. Avant de poser les gestes susmentionnés, les Défendeurs n'ont avisé a) ni la Demanderesse-Locataire b) ni aucune personne morale dont le siège social est situé dans le district judiciaire de Saint-François, au Québec, et qui poursuit des objets analogues ou similaires [à ceux du Faubourg Mena'sen] et que la Demanderesse-OSBL entend représenter c) ni aucun des locataires du Faubourg Mena'sen d) 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).
35. Ainsi qu'il sera démontré au procès au moyen d'une preuve documentaire ou testimoniale, dans le cadre de la Stratégie nationale sur logement, la Société canadienne d'hypothèque et de logement (SCHL) a lancé l'Initiative fédérale de logement communautaire-2 (« IFLC-2 »). Il s'agit d'un financement et d'une aide pour les fournisseurs de logements communautaires et leurs locataires à faible revenu. L'IFLC-2 est un fonds de 618,2 millions de dollars visant à soutenir les ensembles de logements communautaires administrés par le gouvernement fédéral dont les accords d'exploitation des programmes de logement social et abordable antérieurs arrivent (ou sont arrivés) à échéance.
36. À compter de 2022, l'admissibilité à l'IFLC-2 a également été offerte aux fournisseurs de logements dont l'accord d'exploitation fédéral est arrivé à échéance avant le 1er avril 2016. Par conséquent, si ses Immeubles n'avaient pas été vendus aux Acheteurs-Mis en cause, c'est-à-dire s'ils n'avaient pas été vendus à des intérêts privés et sortis du parc de logements sociaux en pleine crise du logement, le Faubourg Mena'sen et ses locataires auraient été admissibles à l'IFLC-2.
- 36.1 Ainsi qu'il sera démontré au procès au moyen d'une preuve documentaire ou testimoniale, au moment de la vente du Faubourg Mena'sen, il existait au moins une douzaine de programmes gouvernementaux visant les logements sociaux ou les subventions d'aide au logement.
37. 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^{re} Mélissa Généreux intitulé *Impacts psychosociaux de la vente et de la dissolution du Faubourg Mena'sen*, septembre-octobre 2022 (pièce P-11)).

38. Ainsi qu'il sera démontré au procès au moyen d'une preuve documentaire ou testimoniale, (...) les éventuels Membres du Groupe des OSBL que la Demanderesse-OSBL entend représenter ont subi des dommages pécuniaires causés directement par les faits et gestes des Défendeurs exposés aux présentes.
39. 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 (...) les éventuels Membres du Groupe des OSBL que la Demanderesse-OSBL entend représenter.
- 39.1 Au moment de l'audition de la présente Demande devant la Cour supérieure, les Demanderesses ont l'intention de présenter un bref exposé sur les Principes généraux du droit applicables, lesquels, par essence, sont de connaissance judiciaire.
- 39.2 Au moment de l'audition de la présente Demande devant la Cour supérieure, les Demanderesse ont aussi l'intention de présenter la liste des documents que les Défendeurs et les Acheteurs-Mis en cause refusent respectivement de leur communiquer.

NATURE DE L'ACTION

40. 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.
41. Les Demanderesses demandent l'annulation des Lettres patentes supplémentaires datées du 1^{er} mars 2022 et délivrées par le REQ-Mis en cause.
42. 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.
43. 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.
44. Les Demanderesses demandent que le Faubourg Mena'sen, tel que reconstitué, ou, à défaut, l'Association Sauvons Mena'sen, soit déclaré propriétaire exclusif des Immeubles visés par l'Acte de vente susmentionné.
45. 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

46. 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 chacun des éventuels Membres du Groupe des OSBL (que la Demanderesse-OSBL entend représenter) 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

47. 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

48. 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

49. 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;
50. Les faits allégués dans la présente Demande paraissent bel et bien justifier les conclusions qui y sont recherchées;

DISTRICT JUDICIAIRE DE SAINT-FRANÇOIS

51. Les Demandereses 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 d'autorisation;

2. AUTORISER l'exercice de l'Action collective qui suit, soit **(a)** une action en dommages-intérêts pécuniaires et/ou moraux et exemplaires découlant **(i)** des fautes et de la négligence des Défendeurs et **(ii)** des fautes, de la négligence et de l'aveuglement volontaire des Acheteurs-Mis en cause exposés aux présentes, à laquelle est assortie **(b)** une action en annulation **(i)** de l'Acte de dissolution du Faubourg Mena'sen daté du 5 avril 2022, **(ii)** des Lettres patentes supplémentaires du Faubourg Mena'sen datées du 1^{er} mars 2022 et **(iii)** de l'Acte de vente des Immeubles daté du 25 février 2022.

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 **(i)** des faits et gestes, et des fautes et de la négligence des Défendeurs à titre de Membres du Conseil d'administration du Faubourg Mena'sen ou à quelque autre titre et **(ii)** des faits et gestes, et des fautes, de la négligence et de l'aveuglement volontaire des Acheteurs-Mis en cause (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 **(i)** des faits et gestes, et des fautes et de la négligence des Défendeurs à titre de Membres du Conseil d'administration du Faubourg Mena'sen ou à quelque autre titre et **(ii)** des faits et gestes, et des fautes, de la négligence et de l'aveuglement volontaire des Acheteurs-Mis en cause (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 aux Acheteurs-Mis en cause 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. **A)** 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?

B) Relativement au point 1 (**vente**), les Acheteurs-Mis en cause ont-t-ils commis des fautes ou ont-t-ils fait preuve de négligence et/ou d'aveuglement volontaire 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. **A)** 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?

B) Relativement au point 1 (**vente**), existe-t-il un lien de causalité entre, d'une part, les fautes, la négligence et/ou l'aveuglement volontaire des Acheteurs-Mis en cause, 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/ou exemplaires auxquels la Demanderesse-Locataire, les Membres du Groupe des Locataires, la Demanderesse-OSBL et les Membres du Groupe des OSBL ont respectivement droit et peuvent réclamer tant des Défendeurs que de des Acheteurs-Mis en cause?
8. Relativement à l'achat par eux des Immeubles, les Acheteurs-Mis en cause ont-ils fait preuve de mauvaise foi et/ou d'aveuglement volontaire?
9. Les dispositions des articles 1493 et suivants du *Code civil du Québec* relatives à l'enrichissement injustifié s'appliquent-elles en l'espèce aux Défendeurs et/ou aux Acheteurs-Mis en cause?
10. Quels sont les principes généraux du droit qui s'appliquent en l'espèce?

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

1. **ACCUEILLIR** la demande en action collective en dommages-intérêts pécuniaires et/ou moraux et exemplaires découlant **(i)** des fautes et de la négligence des Défendeurs et **(ii)** des fautes, de la négligence et de l'aveuglement volontaire des Acheteurs-Mis en cause;
2. **CONDAMNER** les Défendeurs et les Acheteurs-Mis en cause à payer, solidairement et respectivement, 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 à déterminer ainsi que les intérêts au taux légal, plus l'indemnité additionnelle, sur tous ces montants à compter d'une date à déterminer;
3. **ORDONNER** le recouvrement collectif des réclamations des membres du Groupe des Locataires et du Groupe des OSBL;
4. **ANNULER** l'Acte de dissolution de L'Oriente Éphémère (Faubourg Mena'sen) daté du 5 avril 2022;
5. **ANNULER** les Lettres patentes supplémentaires du Faubourg Mena'sen datées du 1^{er} mars 2022;
6. **DÉCLARER NUL DE NULLITÉ ABSOLUE** l'Acte de vente des Immeubles du Faubourg Mena'sen daté du 25 février 2022;
7. **DÉCLARER** que le Faubourg Mena'sen, tel que reconstitué, ou, à défaut, l'Association Sauvons Mena'sen, est propriétaire exclusif des Immeubles visés par l'Acte de vente susmentionné;
8. **ORDONNER** aux Défendeurs (i) de rembourser au Faubourg Mena'sen, tel que reconstitué, tout l'argent en sus du prix de vente des Immeubles qu'ils se sont appropriés et (ii) de lui remettre tous les biens, notamment tous les documents et toutes les archives dont ils se sont emparés;
9. **CONDAMNER** les Défendeurs et les Acheteurs-Mis en cause à payer, solidairement et respectivement, 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 à déterminer ainsi que les intérêts au taux légal, plus l'indemnité additionnelle, sur tous ces montants à compter d'une date à déterminer;
10. **DÉCLARER** que les Défendeurs et les Acheteurs-Mis en cause ont bénéficié d'un enrichissement injustifié au détriment de la Demanderesse-Locataire, de chaque

Membre du Groupe des Locataires, de la Demanderesse-OSBL et de chaque Membre du Groupe des OSBL:

11. **CONDAMNER** les Défendeurs et les Acheteurs-Mis en cause à rembourser, solidairement et respectivement, l'enrichissement injustifié dont ils ont bénéficié à la Demanderesse-Locataire, à chaque Membre du Groupe des Locataires, à la Demanderesse-OSBL et à chaque Membre du Groupe des OSBL:

12. **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.

7. 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;

8. 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;

9. 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;

10. 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;

11. 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;

Sherbrooke, le (...) 30 novembre 2023

Louis Fortier

M^e Louis Fortier, trad. a., adm. a.

LOUIS FORTIER & ASSOCIÉS INC.

Avocats des Demanderesses

1075, rue Rostand, bureau 1

Sherbrooke (Québec)

J1J 4P3

Téléphone : 819-572-2146

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 (...) d'autorisation (...) pour 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^{er} août 2018
- Pièce P-3 :** Lettres patentes supplémentaires datées du 1^{er} 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^{re} Mélissa Généreux, *Impacts psychosociaux de la vente et de la dissolution du Faubourg Mena'sen sur ses locataires*, septembre-octobre 2022
- Pièce P-12 :** Registraire des entreprises du Québec, *Formulaire de Demande de Lettres patentes supplémentaires*

Ces pièces sont disponibles sur demande.

Sherbrooke, le (...) 30 novembre 2023

Louis Fortier

M^e 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

AF-8427

N°: 450-06-000002-224

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

M^{ME} JOHANNE PROULX

et

ASSOCIATION SAUVONS MENA'SEN

Demanderesses

c.

**EX-ADMINISTRATEURS
DU FAUBOURG MENA'SEN**

Défendeurs

et

9254-1556 QUÉBEC INC.

et

**PROCUREUR GÉNÉRAL DU QUÉBEC
(REGISTRAIRE DES ENTREPRISES DU QUÉBEC)**

Mis en cause

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

Le (...) 30 novembre 2023

M^e 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
AF-8427

