

C A N A D A

PROVINCE DE QUÉBEC
DISTRICT DE SAINT-FRANÇOIS

N° : 450-06-000002-224

COUR SUPÉRIEURE
(Chambre civile)

MME JOHANNE PROULX

Demanderesse – Locataire

et

ASSOCIATION SAUVONS MENA'SEN

Demanderesse – OSBL

c.

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

Défendeurs

et

YVES PÉPIN

Registraire – Mis en cause

et

9254-1556 QUÉBEC INC.

Acheteur – Mise en cause et Requérante

**PLAN D'ARGUMENTATION AU SOUTIEN DE LA DEMANDE EN IRRECEVABILITÉ
PARTIELLE ET POUR ÊTRE MISE HORS DE CAUSE DE LA MISE EN CAUSE
9254-1556 QUÉBEC INC.**

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

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

I. LA POSSIBILITÉ DE PRÉSENTER UN MOYEN PRÉLIMINAIRE AU STADE DE L'AUTORISATION

1. La Cour d'appel a déterminé que dans un souci d'efficacité judiciaire, les moyens préliminaires doivent être plaidés en même temps que l'audition sur la demande d'autorisation;

❖ **Onglet 1:** *Whirlpool Canada c. Gaudette*, 2018 QCCA 1206, par. 32.

[32] En terminant, je me permets de proposer que, dans un souci d'efficacité judiciaire, il serait opportun, si possible, que les moyens préliminaires soient plaidés au même moment que la demande d'autorisation, de sorte que, dans l'éventualité du rejet des premiers, le tribunal puisse au même moment statuer sur la seconde. Une telle façon de procéder permettrait d'accélérer le processus et réduire les délais judiciaires.

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

2. Il est acquis que toute personne qui forme une demande en justice doit y avoir un intérêt suffisant;

❖ Article 85 du *Code de procédure civile*, RLRQ c C-25.01 (« **C.p.c** »)

85. La personne qui forme une demande en justice doit y avoir un intérêt suffisant.

L'intérêt du demandeur qui entend soulever une question d'intérêt public s'apprécie en tenant compte de son intérêt véritable, de l'existence d'une question sérieuse qui puisse être valablement résolue par le tribunal et de l'absence d'un autre moyen efficace de saisir celui-ci de la question.

3. En l'espèce, les Demanderesses demandent l'autorisation au tribunal de pouvoir intenter une action collective à titre de représentantes des Groupes (la « **Demande** »);
4. Le Groupe des locataires représenterait « tous les locataires du Faubourg Mena'sen qui ont subi un préjudice découlant des faits et gestes des Défendeurs »¹;
5. Quant au Groupe OSBL, celui-ci représenterait « l'Association Sauvons Mena'sen et/ou tous les OSBL exerçant des activités relativement au logement et à

¹ Conclusion no. 3 de la Demande;

l'habitation du district de Saint-François qui ont subi un préjudice découlant des faits et gestes des Défendeurs »²;

6. Incontestablement, à la fois les Demanderesses et les membres des Groupes qu'elles souhaitent représenter sont des tiers à l'acte de vente (P-4), lequel est intervenu entre 9254 et la Cité des retraités de l'Estrie inc. (la « Cité »);
7. Ainsi, n'étant pas parties à l'acte de vente (P-4), les Demanderesses ne peuvent invoquer la nullité relative de celui-ci, mais bien uniquement sa nullité absolue;

❖ Article 1420 du Code civil du Québec, RLRQ c CCQ-1991 (« **C.c.Q.** »)

1420. La nullité relative d'un contrat ne peut être invoquée que par la personne en faveur de qui elle est établie ou par son cocontractant, s'il est de bonne foi et en subit un préjudice sérieux; le tribunal ne peut la soulever d'office.

Le contrat frappé de nullité relative est susceptible de confirmation.

❖ **Onglet 2** : Vincent KARIM, *Les obligations*, 5e éd., vol. 1, Wilson & Lafleur, Montréal, 2020, par. 1811.

*1811. Lorsque le contrat est frappé d'une nullité relative, seule la partie contractante que la loi entend protéger peut l'invoquer. Quant au cocontractant de cette dernière, il peut l'invoquer à condition de remplir les exigences requises par la loi (art. 1420 C.c.Q.). **Un tiers qui n'est pas partie au contrat ne peut invoquer sa nullité même s'il y a intérêt né, actuel et personnel.** Il en est ainsi lorsque le contrat frappé de nullité relative contrevient à l'ordre public de protection.*

(références omises – nos soulignements)

8. Pour réussir à faire annuler l'acte de vente (P-4), les Demanderesses doivent donc démontrer :
 - a) Leur intérêt suffisant pour réclamer la nullité de l'acte de vente et
 - b) La nullité absolue de celui-ci.

² Conclusion no. 4 de la Demande;

- ❖ **Onglet 3:** *Systèmes informatisés Solartronix c. Collège d'enseignement général et professionnel de Jonquière*, [1990] R.J.Q. 1071, p. 48. (règlement hors-cours en appel)

En définitive, la Cour d'appel confirme que pour demander la nullité d'un contrat entre tiers, c'est-à-dire où le demandeur n'est aucunement partie, ce contrat doit à toutes fins pratiques être frappé d'une nullité absolue ce qui constitue une condition sine quantum à l'ouverture du recours et encore faut-il qu'il démontre un intérêt suffisant pour faire prononcer cette nullité;

(nos soulignements)

9. À la face même de la Demande, il est clair que les Demanderesses ne démontrent pas en quoi elles auraient l'intérêt juridique pour invoquer la nullité absolue de l'acte de vente (P-4), mais au surplus elles n'allèguent aucun motif permettant au tribunal de déclarer l'acte de vente nul de nullité absolue;

a) L'absence d'intérêt des Groupes

10. En premier lieu, les Demanderesses doivent alléguer et démontrer leur intérêt à réclamer la nullité absolue de l'acte de vente (P-4);
11. La Cour d'appel a déterminé que bien que la nullité absolue d'un contrat puisse être invoquée par « tout intéressé », ce dernier doit avoir un intérêt né et actuel :

- ❖ **Onglet 4:** *Électrique Glaswerk inc. c. Axa Boréal Assurances inc.*, 2005 QCCA 942, par. 45-46.

[45] *Lorsque la nullité d'un acte juridique est absolue, elle peut être invoquée par tout intéressé, c'est-à-dire toute personne qui y a un intérêt né et actuel : l'article 1418 C.c.Q. le confirme en toutes lettres, reprenant en cela la jurisprudence antérieure. Cela ne signifie toutefois pas qu'une telle nullité puisse être invoquée par n'importe qui et ne signifie pas non plus que toute personne y ayant un avantage stratégique ou économique soit un tel intéressé. L'article 1418 C.c.Q. ne fait que confirmer la règle de l'article 55 C.p.c. et seul celui qui a un intérêt juridique suffisant, c'est-à-dire réel, né et actuel, peut soulever cette nullité absolue.*

[46] *Comme l'expliquent Pineau et Gaudet, qui reprennent sur ce point les propos de Ghestin, l'intérêt du tiers à invoquer la nullité absolue d'un acte juridique n'existe que si « le demandeur en nullité [fait] la preuve d'un droit personnel antagoniste de ceux qui résultent de l'acte critiqué ».*

Ou encore, comme l'écrit Lluellas, il faudra que l'intérêt du tiers qui désire faire prononcer la nullité de l'acte juridique s'identifie à l'intérêt général.

(références omises – nos soulignements)

❖ **Onglet 5** : *Martel c. Martel*, [1967], B.R. 805 (Cour du banc de la Reine)

*Le demandeur, en effet, demande l'annulation du contrat entre sa mère et son frère; il ne peut donc réussir qu'à la condition que ce contrat soit frappé de nullité absolue **et qu'il ait, lui, intérêt à faire constater cette nullité.** Or, disons d'abord qu'il est permis de douter que le contrat conclu par un aliéné non interdit soit, comme le soutient le demandeur, absolument nul. En effet, il paraîtrait très raisonnable de décider du caractère absolu ou relatif d'une nullité en tenant compte de la nature des intérêts que cette nullité est destinée à protéger; ainsi, la nullité sanctionnant la violation d'une règle destinée à protéger un intérêt général serait absolue, tandis que serait relative la nullité résultant de la méconnaissance d'une règle visant à sauvegarder un intérêt privé. Appliquant ce critère, il faudrait dire que la nullité frappant le contrat conclu par un aliéné non interdit serait relative et ne pourrait être invoquée que par l'incapable que la loi a voulu protéger (1). S'il en était ainsi, il en résulterait que le demandeur aurait exercé une action exclusivement réservée à sa mère, la mise en cause.*

Toutefois, il n'est point nécessaire de décider du caractère de la nullité invoquée par le demandeur; car même si cette nullité était absolue, il faudrait quand même décider que, dans les circonstances révélées par la preuve, le demandeur n'avait pas un intérêt suffisant pour la faire prononcer.

Pour justifier son intérêt, le demandeur a invoqué d'abord le fait que la mise en cause, avant que soit conclu le contrat qu'il attaque, avait testé en sa faveur. Cette prétention est manifestement mal fondée: le testament est un acte essentiellement révocable jusqu'au décès de son auteur et, avant ce moment, il ne peut faire naître de droits, même éventuels.

*Toujours pour établir son intérêt, le demandeur fait état de ce qu'il a toujours habité avec sa mère, dans la maison faisant l'objet de la vente attaquée, maison que le défendeur l'a sommé de quitter après s'en être porté acquéreur. **Or, le simple espoir que peut entretenir le demandeur que sa mère continuerait à le garder chez elle, si la vente était mise de côté, ne constitue pas un intérêt suffisant pour lui permettre d'agir en nullité.***

(références omises – nos soulignements)

- ❖ **Onglet 6** : *Lucien Clément et Fils inc. c. Québec (Procureur général)*, J.E. 99-461, par. 12-17 (C.S.)

12 *Pour former une demande en justice, soit pour obtenir la sanction d'un droit, soit pour faire prononcer sur l'existence d'une situation juridique, le demandeur doit y avoir un intérêt suffisant (art. 55 C.p.c.).*

13 *Il s'agit là d'une question de droit substantif qui n'appartient pas à la procédure (Jeunes canadiens pour une civilisation chrétienne c. Fondation du Théâtre du Nouveau-Monde[1979] C.A. 491).*

14 *Suivant cet arrêt, la règle en droit commun est que pour être suffisant, l'intérêt doit être direct et personnel. **Il faut que la partie demanderesse soit directement lésée dans ses droits par opposition aux droits généraux de la collectivité dont elle fait partie (Jeunes canadiens pour une civilisation chrétienne, précité, p. 494).***

15 En l'espèce, la requérante, qui n'a pas soumissionné, n'est pas directement lésée dans ses droits. Elle ne peut que justifier un intérêt économique incertain et éventuel advenant que le Conseil du Trésor annule le contrat et procède à un nouvel appel d'offres (Martel c. Martel, (1967) B.R.805), car, il n'est pas certain que la requérante obtiendrait le contrat.

16 *Par son recours, la requérante ne demande pas la nullité d'une loi ou d'un règlement ou la vérification de la constitutionnalité d'une disposition d'une loi ou d'un règlement, mais d'un contrat d'entreprise. **Elle ne peut invoquer alors l'intérêt général d'ordre public.***

17 *Par conséquent, il est difficile de passer outre au défaut d'intérêt né et actuel du requérant à faire annuler le contrat de déneigement.*

(références omises – nos soulignements)

12. En l'espèce, comme les Demanderesses ne demandent pas l'annulation d'une disposition législative ou réglementaire, mais bien de l'acte de vente (P-4), elles ne peuvent invoquer l'intérêt général (Voir onglet 6, par. 16);
13. Quant à leur intérêt né et actuel, la Demande ne comporte aucune allégation factuelle permettant de le retracer;
14. En effet, l'analyse de la Demande permet de constater ceci :

- a) Les paragraphes 1 à 11 font état de la description des parties et des anciennes lettres patentes du Faubourg Mena'sen;
 - b) Les paragraphes 12 à 24 tracent l'historique de la vente des immeubles appartenant au Faubourg Mena'sen et la dissolution de celui-ci;
 - c) Les paragraphes 24 à 39 contiennent des allégations visant à qualifier des gestes commis par les Défendeurs comme fautifs, en terminant par traiter d'une initiative fédérale de logement communautaire;
 - d) Enfin, aux paragraphes 40 et suivants, les Demanderesses viennent étayer les différentes conclusions recherchées, dont celle visant l'annulation de l'acte de vente (P-4);
15. Ainsi, en aucun cas les Demanderesses ne formulent d'allégation permettant de soutenir qu'elles ont été directement lésées par conclusion de l'acte de vente (P-4);
16. Cette absence d'allégation n'est pas surprenante, puisque même les membres d'une OSBL comme la Cité, **et plus encore des tiers non-membres comme les Demanderesses et les Groupes,** n'ont aucun intérêt dans les affaires de l'OSBL et ne peuvent faire annuler les actes des administrateurs :
- ❖ **Onglet 7** : *Matossian c. Canadian Heritage of Quebec*, 2007 QCCA 1155, par. 34-35.

*[34] The adoption of the Amended By-Laws and the decision to close the membership list on April 20, 2004, in contemplation of the next Annual and Special General Meeting, and before the new applications for membership were received, must be seen as purely administrative acts by a board empowered to do so. **These acts should not be the subject of judicial review.***

[35] This is particularly so in a voluntary organization where the members do not have a pecuniary interest. In a non-profit, private corporation, the decision-making rests with the board of directors:

*Le pouvoir d'administrer les affaires de la corporation appartient en principe au conseil d'administration, et échappe totalement aux membres. Les membres ne peuvent exercer aucun contrôle direct sur l'administration de la corporation, et ils ne participent aucunement aux décisions de gestion courante. **Bien plus, ils ne peuvent généralement pas empêcher les administrateurs d'agir, ni leur donner des instructions, ni faire annuler leurs actes, même dans les cas flagrants d'abus de pouvoir de leur part : tout au plus disposent-ils de certains recours en dommages contre les administrateurs qui agissent au-delà de leur mandat.***

(références omises – nos soulignements)

17. La demande en annulation de l'acte de vente (P-4) par les Demanderesses est donc irrecevable, ces dernières n'ayant pas l'intérêt juridique suffisant pour réclamer cette annulation;
18. Notons que les tribunaux ont conclu qu'une demande en irrecevabilité partielle peut être recherchée en vertu du 3^e paragraphe du 1^{er} alinéa de l'article 168 du Code de procédure civile :

❖ **Onglet 8**: *Raymond Chabot Grant Thornton c. Directeur général des élections du Québec*, 2017 QCCS 3605, par. 99 (appel rejeté)

[99] Or, si on applique ce raisonnement dans tous ses effets, il serait incongru que l'on puisse déclarer irrecevable pour absence de fondement en droit une partie de la demande qui peut être « facilement isolée », mais qu'on ne puisse déclarer cette même demande irrecevable au motif d'absence d'intérêt juridique suffisant de son demandeur pour la formuler. En effet, dans la mesure où « l'intérêt, c'est l'avantage que retirera la partie demanderesse du recours qu'elle exerce, le supposant fondé », l'intérêt juridique d'un demandeur peut être analysé séparément selon les différentes demandes que contient son recours et l'avantage distinct qu'il peut espérer tirer de chacune.

b) L'absence de fondement de la demande en annulation de l'acte de vente (P-4)

19. Si tant est que les Demanderesses puissent avoir l'intérêt juridique pour réclamer l'annulation de l'acte de vente (P-4), ce qui est nié, ces dernières n'identifient aucun motif permettant de conclure à sa nullité absolue;
20. La nullité absolue d'un acte juridique fait appel à la notion d'ordre public de direction, par opposition à l'ordre public de protection;

❖ **Onglet 9**: *9002-5073 Québec inc. c. Felix*, 2013 QCCA 2048, par.6.

[6] La nuance entre l'ordre public de protection et de direction est importante en ce que « [...] sera frappé de nullité relative la clause qui bafoue l'ordre public de protection, et méritera la nullité absolue la clause violant l'ordre public de direction ».

21. L'ordre public de direction concerne les dispositions législatives ou réglementaires visant la protection de l'intérêt général de la société, alors que l'ordre public de protection réfère à la protection d'intérêts particuliers;

22. L'article 1421 du C.c.Q. édicte une présomption à l'effet qu'à défaut d'indication claire par le législateur, les tribunaux doivent conclure à la nullité relative;

❖ Article 1421 du C.c.Q.

1421. À moins que la loi n'indique clairement le caractère de la nullité, le contrat qui n'est pas conforme aux conditions nécessaires à sa formation est présumé n'être frappé que de nullité relative.

❖ **Onglet 10** : Dina BESTAVROS, « Caractérisation de l'ordre public en jeu », dans JurisClasseur Québec, coll. « Droit civil », Obligations, fasc. 4, Montréal, LexisNexis Canada, à jour au 1er décembre 2019, no 6-7.

Les articles 1417 et 1418 du Code civil encadrent la nullité absolue qui doit être prononcée par le tribunal lorsque l'ordre public en jeu relève de dispositions impératives édictées dans le cadre de la protection de l'intérêt général de la société et ce, par opposition à la nullité relative qui vise la protection de l'intérêt privé des personnes.

[...]

*S'ils en viennent à la conclusion que la règle en cause a été mise en place afin de protéger le bien-être de la société, que ce soit l'intérêt général des contribuables, le système monétaire de la société, ou l'ordre, la sécurité et la moralité publiques, ils doivent conclure que l'ordre public en question en est un de direction et sanctionner le contrat par la nullité absolue. **Cependant, à défaut d'indication claire par le législateur, les tribunaux doivent conclure à une nullité relative, qui bénéficie d'une présomption.***

(références omises – nos soulignements)

23. Ainsi, à titre d'exemple, les dispositions et lois suivantes ont été déclarées comme étant d'ordre public de protection :
- a) Les articles régissant le contrat de consommation au titre I de la LPC (**Onglet 9** : 9002-5073 Québec inc. c. Felix, 2013 QCCA 2048, par. 4.)
 - b) Les dispositions de la Loi sur le courtage immobilier visant les activités de courtage (**Onglet 11** : Groupe Trans-inter inc. c. Ragusa Canada inc., 2012 QCCA 2033, par. 47.)
 - c) La Loi sur l'encadrement du secteur financier, la Loi sur les valeurs mobilières et la Loi sur la distribution de produits et services financiers (**Onglet 12** : Alteon Senat c. Autorité des marchés financiers, 2021 QCCQ 7090, par. 39.

- d) L'article 2092 du Code civil du Québec ([Onqlet 13](#) : *Château inc. (Le) c. Niro*, 2009 QCCA 2314, par. 23.)
24. En l'espèce, les Demanderesses font défaut d'identifier ne serait-ce qu'une seule disposition ou loi d'ordre public de direction qui aurait été bafouée par la conclusion de l'acte de vente (P-4);
25. Au paragraphe 32 de la Demande, les Demanderesses font référence aux dispositions 321, 322, 2138 et 2146 du C.c.Q. relativement aux devoirs et obligations des administrateurs envers la personne morale;
26. Or, à l'évidence, si tant est que ces dispositions soient d'ordre public, ce qui n'est pas démontré, il s'agit évidemment d'ordre public de protection puisqu'elles viseraient à protéger les intérêts privés des personnes morales, et non la protection de l'intérêt général;
27. Au paragraphe 33 de la Demande, les Demanderesses font référence aux Lettres patentes de la Cité, à la Loi sur les compagnies (« **LCQ** »), au C.c.Q. et aux « principes généraux du droit ».
28. Toutefois, ce paragraphe ne permet pas de conclure qu'une disposition d'ordre public de direction aurait été violée par la conclusion de l'acte de vente (P-4);
29. Il semble qu'en vertu des articles 224 et 31 a) de la LCQ, la Cité pouvait se départir de ses Immeubles :

224. Les articles de la partie I de la présente loi s'appliquent, compte tenu des adaptations nécessaires, aux personnes morales constituées ou continuées sous l'empire des dispositions de la présente partie, sauf les suivants: 3 et 4; 6 et 7; le deuxième alinéa de 8; 11; 13 à 17; 18.1 et 18.2; 34.1; 41 à 43; 45 à 76; 79; 81; 82; 86; les sous-paragraphes a et b du paragraphe 2 de 91; 93; 94; 96; les sous-paragraphes j et k du paragraphe 3 de 98; 102; 103; les sous-paragraphes d et e du paragraphe 1 et le paragraphe 2 de 104; 113; 114; 122, 123 et 123.0.1.

31. La compagnie peut acquérir et posséder tous biens meubles et immeubles, aliéner ses biens meubles ou immeubles et hypothéquer ces derniers; et elle est immédiatement saisie de toute propriété et des droits mobiliers et immobiliers, possédés pour elle jusqu'à la date des lettres patentes ainsi que de tous pouvoirs, privilèges et immunités nécessaires ou inhérents à son entreprise.

Sous réserve des dispositions de l'alinéa précédent et sans restriction quant à leur application, la compagnie peut, sauf exclusion expresse dans les lettres patentes ou les lettres patentes supplémentaires:

a) *acquérir, louer, échanger et détenir tous biens meubles et immeubles, droits et privilèges et en disposer par vente ou autrement; [...]*

30. D'ailleurs, la décision de vendre les Immeubles de la Cité appartenait à son conseil d'administration :

❖ **Onglet 14** : Paul MARTEL, *La corporation sans but lucratif au Québec : aspects théoriques et pratiques*, vol. 1, Wilson & Lafleur Martel Itée, 1987, feuilles mobiles, à jour mai 2022, p. 10-3.

C'est donc le conseil d'administration qui, seul, décide de toutes ces questions. Son pouvoir inclut même celui de vendre tous les biens de la personne morale, sans que le consentement des membres soit requis.

31. Ce qui semble en jeu pour les Demanderesses est d'avantage l'opportunité de distribuer les produits de la transaction plutôt que la légalité de celle-ci;

32. Cette question éthique, bien qu'intéressante, ne constitue pas une question qui soulève une disposition législative d'ordre public en ce qui concerne la demande d'annulation de l'acte de vente (P-4);

33. Ainsi, non seulement les Demanderesses n'allèguent aucune violation d'une loi ou d'une disposition d'ordre public de direction, l'acte de vente (P-4) est également conforme à la LCQ et aux Lettres patentes de la Cité en vigueur au moment de sa signature (P-2), ces dernières prévoyant expressément le droit pour celle-ci d'aliéner « des terrains, logements ou des bâtiments »;

34. Par analogie, voir le passage suivant :

❖ **Onglet 15** : *Perrier (Succession de Beaudoin) c. Perrier*, 2020 QCCS 2964, par. 53 (permission d'appeler rejetée)

[52] *Notons au passage que la demande des demandeurs ne peut pas se qualifier d'action directe en nullité, **puisqu'ils n'allèguent aucun élément factuel tangible afin de soulever la nullité absolue de l'acte d'hypothèque** en litige et qu'ils ne détiennent aucun intérêt à en soulever sa nullité relative. **Quant à la nullité absolue d'un contrat, le Tribunal lui-même doit la soulever d'office. Toutefois, encore faut-il que la condition de formation qu'elle sanctionne s'impose pour la protection de l'intérêt général. Aucune telle situation n'est alléguée par les demandeurs.** Quant à la nullité relative d'un contrat, seules les parties à l'acte juridique contesté peuvent invoquer la non-conformité des conditions nécessaires à sa formation. Cela n'est pas le cas des demandeurs.*

(références omises – nos soulignements)

35. Finalement, contrairement aux prétentions contenues au paragraphe 15 de la Demande, les Immeubles ont été vendus à une valeur supérieure à sa valeur marchande, tel qu'il appert du rapport d'évaluation de la firme Raymond Chabot Grant Thornton du 18 janvier 2022, déposé sous scellé, pièce R-1;
36. La présente situation est donc semblable à l'affaire *Brown c. Lloyd's Underwriter*, où l'honorable juge Déziel avait accueilli une requête en irrecevabilité **avant même** l'audition sur l'autorisation de l'action collective :

❖ **Onklet 16** : *Brown c. Lloyd's Underwriters*, 2012 QCCS 5231, par. 89-93

[89] Brown est informé depuis plusieurs semaines de la présente requête et de la teneur de l'argument.

[90] Il n'y a aucune demande d'amendement pour répondre à l'argument.

[91] *Il est reconnu que le Tribunal doit faire preuve de prudence et que le doute doit jouer en faveur des requérants à ce stade-ci des procédures, comme l'écrit la Cour d'appel dans Union des consommateurs c. Bell Canada[34] :*

« [117] *Au moment d'aborder l'analyse de cette question, je rappelle l'approche généreuse – plutôt que restrictive – qui doit prévaloir dans l'étude d'une demande d'autorisation. À cette étape sommaire et préliminaire, le doute doit jouer en faveur des requérants et donc, en faveur de l'autorisation d'exercer le recours collectif.*»

[92] Il s'agit ici d'un cas clair, d'une circonstance exceptionnelle qui justifie d'accueillir la requête en irrecevabilité de Liberty avant le stade de l'autorisation.

[93] L'examen attentif de la requête en autorisation démontre l'absence d'allégations et de preuve sur un élément essentiel à la réclamation contre Liberty.

37. Ce faisant, la demande en annulation de l'acte de vente (P-4) par les Demanderesses doit également être rejetée au motif qu'elle n'est pas fondée en droit;

III. LA MISE HORS DE CAUSE DE 9254

38. Il devient évident que, considérant que la demande d'annulation de l'acte de vente (P-4) doit être rejetée, la présence de 9254 dans la présente instance judiciaire n'est pas nécessaire;
39. Afin de pouvoir mettre 9254 en cause, les Demanderesses doivent être en mesure de démontrer que la présence de 9254 est nécessaire afin de permettre une solution complète du litige ou bien afin de lui opposer un jugement éventuel;
40. Il est acquis que la nécessité ne doit pas être confondue avec l'utilité :
- ❖ **Onglet 17** : *Fonds d'assurance responsabilité professionnelle du Barreau du Québec c. Gariépy*, 2005 QCCA 60, par. 33.

[33] Je ferai toutefois remarquer qu'en la matière, il ne faut pas confondre nécessité et utilité. Ce n'est donc pas parce qu'une partie juge simplement utile de mettre en cause d'autres personnes, que le critère prévu à l'article 216 C.p.c. est respecté. Ce texte va plus loin et exige que ce geste soit nécessaire à la solution complète du litige. La procédure de mise en cause forcée est juridiquement l'équivalent de l'adjonction à l'action principale, telle qu'intentée, d'un nouveau défendeur qui est là pour répondre et combattre les conclusions de la demande principale. Or, en l'espèce, autoriser la mise en cause de Forcier et de Garépy est ouvrir un tout autre débat que celui engagé contre Daigle. C'est créer, en quelque sorte, un second procès, une seconde instance à l'intérieur de l'instance principale qui, encore une fois, ne s'attaque qu'à la responsabilité professionnelle de Daigle pour perte de recours. La demande de mise en cause forcée dans ce contexte apparaît plus être de la nature d'un appel en garantie déguisé. En effet, la question de savoir si Daigle en 1993 a mal conseillé et mal représenté les intérêts de Mathieu est complètement étranger aux arguments des deux autres professionnels et ne les intéresse aucunement.

(références omises – nos soulèvements)

- ❖ **Onglet 18** : *9228-6996 Québec inc. c. Banque Royale du Canada*, 2017 QCCA 1549, par. 6.

[6] Cette prétention ne peut être retenue, du moins au chapitre de la mise en cause au sens propre (l'appel en garantie étant d'une autre nature). D'une part, lors de l'adoption de l'actuel Code de procédure civile, le législateur ne paraît pas avoir voulu modifier l'état du droit sur la question. Du moins la ministre de la Justice, dans ses Commentaires, affirme-t-elle que l'art. 184 « reprend des règles antérieures ». Mais surtout, l'économie générale des dispositions que l'actuel Code de procédure civile consacre à l'intervention forcée requiert que l'on maintienne le critère de nécessité, au

sens large – mais non permissif – que la jurisprudence donne à ce terme depuis les arrêts *Eclipse Bescom*, *Kingsway* et *Lafarge Canada inc. c. Construction Fré-Jean inc.*. **Cela, par ailleurs, est entièrement compatible avec une saine administration de la justice et la gestion efficace des ressources judiciaires : car s'il est vrai qu'on gagne à s'assurer que participent au litige toutes les personnes dont la présence permettra, véritablement, une solution complète de l'affaire, il est tout aussi vrai qu'on perd lorsqu'on y entraîne des personnes qui n'ont rien ou peu à y voir ou contre lesquelles on fait valoir une cause d'action qui n'est pas directement liée à celle du litige principal. Le critère de nécessité, dans ce cadre, s'avère un outil utile, qui permet de respecter un sain équilibre judiciaire.**

(références omises – nos soulignements)

41. L'absence de conclusion recherchée contre une mise en cause constitue le reflet d'une présence non nécessaire :

❖ **Onglet 19** : *Lévesque c. Municipalité de Venise-en-Québec*, 2023 QCCS 1805, par. 9-10.

[9] Aussi, et à juste titre, notre collègue l'Hon. Bernard Godbout, j.c.s., dans l'affaire *Commission de la santé et de la sécurité du travail c. Skyjack inc.*[6], rappelait comme suit la différence entre les termes « utilité » et « nécessité » :

« [8] Selon la jurisprudence, il est important de distinguer entre l'utilité et la nécessité. La simple utilité de la présence d'une mise en cause, par exemple pour témoigner à l'audience, ne suffit pas pour répondre à ce critère de nécessité.

[9] Pour déterminer si la présence d'une mise en cause est nécessaire à la solution complète du litige, la jurisprudence propose le test suivant: **« En fait, le test le plus probant consiste donc à déterminer si un tribunal, pour régler le litige devant lui, est susceptible d'imposer des conclusions à celui que l'on veut mettre en cause. Si tel n'est pas le cas, ce dernier peut toujours, évidemment, y être assigné comme témoin ».**

[10] Il ne s'agit pas d'un test unique, il peut y avoir des cas où, malgré l'absence de conclusions à l'égard des mises en causes, leur présence pourrait être jugée nécessaire au sens de l'article 216 C.p.c. »

[10] Enfin, et tel que l'énonce la Cour supérieure dans l'affaire *D'Astous*[7] : **« Dans l'analyse du critère de nécessité, il faut porter une attention**

particulière aux allégations contenues à la demande introductive et aux conclusions qui y sont recherchées. » ;

42. Or, comme expliqué précédemment, outre la question de l'annulation de l'acte de vente (P-4), 9254 n'est pas concernée par le litige entourant les Demanderesses et les Défendeurs, lequel vise uniquement des actes commis par les Défendeurs que les Demanderesses considèrent comme fautifs;
43. Aux termes mêmes de la Demande, les Demanderesses ne formulent aucun véritable reproche à 9254 et ne recherchent aucune conclusion à son égard, dans l'éventualité où la demande en annulation de l'acte de vente (P-4) était rejetée par le tribunal;
44. 9254 n'est mentionnée qu'aux paragraphes 13, 14, 15, 18, et 36 de la Demande. Outre le paragraphe 14, ces paragraphes ne font qu'établir la chronologie de la vente des Immeubles.
45. Quant aux nouveaux reproches allégués au paragraphe 14 de la Demande à l'égard d'un des représentants de 9254, ceux-ci, même si tenues pour avérés, ne permettent pas d'établir un lien de droit avec les Demanderesses, puisque la bonne ou mauvaise foi de 9254 n'est aucunement pertinente dans le cadre du recours intenté par les Demanderesses. Il en va de même du prétendu « pacte de silence » allégué par les Demanderesses;
46. En effet, il convient de rappeler que les Demanderesses admettent elles-mêmes, au paragraphe 40 de leur Demande, que leur recours est : « *une action collective en dommages-intérêts découlant des fautes commises par les Défendeurs et de la négligence dont ils ont fait preuve* »;
47. 9254 est évidemment étrangère à ce recours;
48. Par analogie, voir les passages suivants d'une décision récente au terme de laquelle l'honorable juge Provencher a conclu à la mise hors de cause d'une partie :
 - ❖ **Onglet 19** : *Lévesque c. Municipalité de Venise-en-Québec*, 2023 QCCS 1805, par. 11-13.

[11] *En l'espèce, outre les deux premiers paragraphes de la Demande introductive d'instance, ainsi que la Pièce P-1 - l'acte de vente -, **lesquels traitent des modalités d'achat du terrain par la Demanderesse, et qui, par conséquent, impliquent Langlois, aucune autre allégation de la demande, incluant les conclusions, ne concerne ou ne touche Langlois, ni même ne l'intéresse** ;*

[12] *Le litige, tel qu'engagé par la Demanderesse - **une demande en dommages et intérêts compensatoires et en dommages punitifs et, subsidiairement, en contrôle judiciaire (mandamus) - , implique que celle-ci et la Défenderesse, les conclusions recherchées n'étant aucunement susceptibles de s'appliquer à Langlois, ni même de l'affecter d'une manière quelconque ;***

[13] *Enfin et selon les allégations de la demande, la malencontreuse situation dans laquelle se retrouve la Demanderesse n'origine pas de Langlois, son simple statut de vendeur, **en l'absence de quelque reproche en lien avec un manquement quelconque à ce titre, n'emportant pas de ce fait une responsabilité quelconque dans l'affaire ;***

(références omises – nos soulignements)

49. Le rejet de la demande en annulation de l'acte de vente (P-4) doit donc entraîner la mise hors de cause de 9254, puisque l'intervention forcée de cette dernière ne rencontre pas les critères prévus à l'article 184 C.p.c. et l'obligerait à engager d'importants honoraires extrajudiciaires dans le cadre d'un litige auquel elle est étrangère;
50. Le présent dossier est également semblable à l'affaire *Association pour la défense des droits des défunts et des familles du Cimetière Notre-Dame-des-Neiges c. Fabrique de la paroisse Notre-Dame de Montréal*, alors que l'honorable juge Picard avait ordonné la mise hors de cause du Syndicat **avant même** l'audition sur l'autorisation de l'action collective
- ❖ **Onglet 20**: *Association pour la défense des droits des défunts et des familles du Cimetière Notre-Dame-des-Neiges c. Fabrique de la paroisse Notre-Dame de Montréal*, 2008 QCCS 5697, par. 14.

[14] *L'Association n'allègue aucune faute de la part du Syndicat et ne prévoit aucune conclusion à l'encontre de celui-ci.*

[...]

[22] *Le Tribunal considère que ces circonstances ne justifient pas la mise en cause du Syndicat. Celle-ci n'est pas nécessaire afin de permettre à la Fabrique d'éventuellement démontrer l'existence d'une provocation qui serait à l'origine du lock-out. La mise en cause doit en effet s'avérer vraiment nécessaire non pas simplement utile. La Fabrique pourra, advenant l'autorisation du recours collectif, appeler comme témoins des salariés ou représentants du Syndicat afin d'expliquer ce qui a motivé sa décision de décréter un lock-out.*

51. Mais il y a plus en l'espèce, puisque le maintien de la demande en annulation de l'acte de vente (P-4) et de la présence de 9254 au présent litige causerait à la fois un préjudice à cette dernière, mais également aux locataires des Immeubles;

POUR CES MOTIFS, PLAISE AU TRIBUNAL :

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

Sherbrooke, le 20 novembre 2023

Therrien Couture Joli-Cœur

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

(*Yannick Crack, avocat*)

(*Louis Morin, avocat*)

Avocats de la Mise en cause

9254-1556 Québec inc.

2207, rue King Ouest # 310

Sherbrooke (Québec) J1J 2G2

Téléphone : 819 791-3326

Télécopieur : 819 791-3328

Courriel : Yannick.Crack@groupepetcj.ca

Louis.Morin@groupepetcj.ca

Notification : notifications@groupepetcj.ca

Notre référence : 9007941-1