

**M. Robert Montour**, retraité, ancien membre du Faubourg Mena'sen, résidant au 2545, rue des Mélèzes, Sherbrooke, district de Saint-François, province de Québec, J1G 4N9, au nom de la Cité des Retraités de l'Estrie (aussi dénommée « Faubourg Mena'sen »), société constituée sous le régime de la partie III de la *Loi sur les compagnies* (Québec) par voie de Lettres patentes datées du 30 juin 1976, dont la dissolution a été constatée par un Acte de dissolution daté du 5 avril 2022 et délivré par le Registraire des entreprises du Québec

**Demandeur**

et

**ASSOCIATION SAUVONS MENA'SEN**, association regroupant et représentant les retraités locataires du Faubourg Mena'sen, constituée sous la dénomination de **HAVRE DU PIN SOLITAIRE** sous le régime de la partie III de la *Loi sur les compagnies* (Québec), R.L.R.Q., ch. C-38 par voie de Lettres patentes datées du 29 décembre 2022 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

**Personne intéressée**

et

**M<sup>me</sup> 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

**Intervenante**

c.

**M. Michel Fortin**

Ex-président

**FAUBOURG MENA'SEN**

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

et

**M. René St-Amant**

Ex-vice-président

**FAUBOURG MENA'SEN**

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

et

**M. Jocelyn Morissette**

Ex-trésorier

**FAUBOURG MENA'SEN**

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

et

**M. Patrick Fortin**

Ex-vice-président

**FAUBOURG MENA'SEN**

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

et

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

Ex-secrétaire

**FAUBOURG MENA'SEN**

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

individuellement, un **Défendeur**

et collectivement, les **Défendeurs**

et

**PROCUREUR GÉNÉRAL DU QUÉBEC (PGQ)** (le **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<sup>e</sup> 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 DÉRIVÉE AUX  
CONCLUSIONS MULTIPLES  
ET POUR ÊTRE DÉSIGNÉ REPRÉSENTANT**  
(articles 49 et suivants C.p.c. et, par analogie, articles 439 et suivants de la *Loi sur les sociétés par actions* (Québec), R.L.R.Q., ch. S-31.1)

---

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

## POSTULATS

- 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, les avocats ont 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, le **Demandeur**, au nom du Faubourg Mena'sen, ainsi que la **Personne intéressée** et l'**Intervenante** 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 télésérie juridico-policière, concerne des personnes âgées, des **logements sociaux hors commerce** et, au plus haut point, la Justice.
1. La présente Demande d'autorisation pour exercer une action dérivée découle du Jugement d'autorisation pour exercer une action collective daté du 30 janvier 2024 et rendu par l'honorable Martin F. Sheehan, j.c.s., dans l'affaire *Proulx c. Fortin* 2024 QCCS 239 (ci-après le « **Jugement d'autorisation** ») (**pièce P-15**).

## LES PARTIES

### Le Demandeur

2. Le **Demandeur**, M. Robert Montour, retraité, a été membre du Faubourg Mena'sen pendant une dizaine d'années.

## La Personne intéressée

3. La **Personne intéressée** 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 (ci-après la « **LCQ** »). Cette association vise notamment :
- (i) à faire annuler l'**Acte de vente** daté du 25 janvier 2022 en faveur des **Acheteurs-Mis en cause** de la totalité des immeubles appartenant au Faubourg Mena'sen (**pièce P-4**);
  - (ii) à faire annuler les **Lettres patentes supplémentaires** du Faubourg Mena'sen datée du 5 mars 2022 et délivrées par le REQ (**pièce P-3**);
  - (iii) à faire annuler l'**Acte de dissolution** de la personne morale de L'Orientation Éphémère daté du 5 avril 2022 et délivré par le REQ (**pièce P-7**);
  - (iv) à redonner au Faubourg Mena'sen son statut d'OSBL d'habitations à loyers modiques faisant partie du parc de logements sociaux hors commerce de l'Estrie et pouvant devenir membre en règle de la Fédération régionale des OSBL d'habitation de la Montérégie et de l'Estrie (FROHME).
4. En vertu du Jugement d'autorisation, la **Personne intéressée** dans le présent dossier s'est vue attribuer le statut de « Personne intéressée » dans le dossier n° 450-06-000002-224, soit une **Action collective en dommages-intérêts** (ci-après, l'« **Action collective** »).

## L'Intervenante

5. L'**Intervenante**, M<sup>me</sup> Joanne Proulx est locataire du Faubourg Mena'sen depuis douze (12) ans. 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**.
6. En vertu du Jugement d'autorisation, l'**Intervenante** dans le présent dossier s'est vue attribuer le statut de « Représentante » dans le cadre de l'Action collective.

## Les Défendeurs

7. Les **Défendeurs** sont les cinq (5) dernières personnes à avoir exercé les fonctions de Membres du Conseil d'administration, c'est-à-dire d'administrateurs du Faubourg Mena'sen avant sa dissolution, soit :
- (i) **M. Michel Fortin**, président, qui agissait également comme directeur général su Faubourg Mena'sen, aujourd'hui retraité (père de Patrick Fortin);
  - (ii) **M. René St-Amant**, vice-président, directeur général de la société Artopex à Sherbrooke;
  - (iii) **M. Jocelyn Morissette**, trésorier, aujourd'hui retraité;
  - (iv) **M. Patrick Fortin**, vice-président, propriétaire de l'Agence sports évolutions inc. (fils de Michel Fortin); et
  - (v) **M<sup>e</sup> Serge Dubois**, secrétaire, avocat-conseil externe auprès du cabinet Monty Sylvestre, conseillers juridique inc.

## Les Acheteurs-Mis en cause

8. Les **Acheteurs-Mis en cause** sont les actionnaires de 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, soit :

**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.

## Similarités entre les instances

8. L'**Action collective** et la **Demande d'autorisation pour exercer une Action dérivée** présentent de nombreuses similarités. En effet, ces deux instances :
- a) concernent directement : (i) les **mêmes Défendeurs**, (ii) le **même Registraire-Mis en cause** et (iii) les **mêmes Acheteurs-Mis en cause**;
  - b) concernent indirectement (iv) les **mêmes locataires** membres du Groupe représenté par la **Représentante** qui est **Intervenante** en l'espèce;
  - c) se rapportent (v) aux **mêmes faits** qui se sont déroulés dans (vi) dans les **mêmes lieux** et selon (vii) la **même chronologie**; et
  - d) seront fondées sur (viii) les **mêmes éléments de preuve** et (ix) les **mêmes témoignages** dont celui de M. Raynald Bélanger (le « **Dernier Membre** »).

## OBJET DU LITIGE

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

#### **Organisme sans but lucratif**

9. 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 sous la dénomination de « *Projet Cité des retraités de l'Estrie inc.* ».
10. **Le Faubourg Mena'sen** était 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.
11. 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** »).
12. 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

13. Le Faubourg Mena'sen était 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]

## Dispositions législatives applicables

### Code civil du Québec

Obligations des Défendeurs en tant qu'administrateurs du Faubourg Mena'sen (art. 321 et 324 C.c.Q.)



**14. Les articles 321 à 324 du C.c.Q. 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.

1991, c. 64, a. 321.

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

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

1991, c. 64, a. 322.

**323.** L'administrateur ne peut confondre les biens de la personne morale avec les siens; il ne peut utiliser, à son profit ou au profit d'un tiers, les biens de la personne morale ou l'information qu'il obtient en raison de ses fonctions, à moins qu'il ne soit autorisé à le faire par les membres de la personne morale.

1991, c. 64, a. 323.

**324.** L'administrateur doit éviter de se placer dans une situation de conflit entre son intérêt personnel et ses obligations d'administrateur.

Il doit dénoncer à la personne morale tout intérêt qu'il a dans une entreprise ou une association susceptible de le placer en situation de conflit d'intérêts, ainsi que les droits qu'il peut faire valoir contre elle, en indiquant, le cas échéant, leur nature et leur valeur. Cette dénonciation d'intérêt est consignée au procès-verbal des délibérations du conseil d'administration ou à ce qui en tient lieu.

1991, c. 64, a. 323.

[Nous soulignons]

**Obligations des Défendeurs en tant que mandataires du Faubourg Mena'sen (art. 2138 et 2146 C.c.Q.)**

**15. Les articles et du C.c.Q. relatif au mandat disposent :**

§ 1. — Des obligations du mandataire envers le mandant

**2138.** Le mandataire est tenu d'accomplir le mandat qu'il a accepté et **il doit, dans l'exécution de son mandat, agir avec prudence et diligence.**

Il doit également agir avec honnêteté et loyauté dans le meilleur intérêt du mandant et éviter de se placer dans une situation de conflit entre son intérêt personnel et celui de son mandant.

1991, c. 64, a. 2138.

[...]

**2146. Le mandataire ne peut utiliser à son profit l'information qu'il obtient ou le bien qu'il est chargé de recevoir ou d'administrer dans l'exécution de son mandat, à moins que le mandant n'y ait consenti ou que l'utilisation ne résulte de la loi ou du mandat.**

**Outre la compensation à laquelle il peut être tenu pour le préjudice subi, le mandataire doit, s'il utilise le bien ou l'information sans y être autorisé, indemniser le mandant en payant, s'il s'agit d'une information, une somme équivalant à l'enrichissement qu'il obtient ou, s'il s'agit d'un bien, un loyer approprié ou l'intérêt sur les sommes utilisées.**

1991, c. 64, a. 2146.

[Nous soulignons]

## **Dispositions de la *Loi sur les sociétés par actions* (Québec), R.L.R.Q., ch. S-31.1 (par analogie)**

### **§ 2. — Autorisation d'agir au nom d'une société**

**445. Un demandeur peut s'adresser au tribunal pour obtenir l'autorisation d'intenter une action au nom et pour le compte d'une société ou d'une société qui est l'une de ses filiales ou, le cas échéant, d'intervenir dans une action à laquelle l'une ou l'autre est partie afin d'y mettre fin, de la continuer ou d'y présenter une défense pour le compte de celle-ci.**

2009, c. 52, a. 445.

**446.** La demande d'autorisation n'est recevable que si le demandeur a donné aux administrateurs de la société ou de sa filiale un préavis de 14 jours de son intention de présenter une telle demande.

L'autorisation peut être accordée si le tribunal constate que le conseil d'administration de la société ou de sa filiale n'a pas intenté l'action, n'y a pas mis fin ou n'a pas agi avec diligence au cours des procédures pour la continuer ou présenter une défense et si le tribunal est d'avis que le demandeur agit de bonne foi et qu'il apparaît être dans l'intérêt de la société ou de sa filiale d'intenter l'action, d'y mettre fin, de la continuer ou d'y présenter une défense.

**Le demandeur n'est pas tenu de donner un préavis de son intention de présenter une demande d'autorisation lorsque tous les administrateurs de la société ou de sa filiale ont été désignés comme défendeurs à l'action.**

2009, c. 52, a. 446.

**447.** Le tribunal peut, dans le cadre des actions ou interventions visées à la présente sous-section, rendre toute ordonnance qu'il estime appropriée et, notamment:

1° autoriser le demandeur ou toute autre personne à assurer la conduite des procédures;

2° donner des directives quant à la conduite des procédures;

**3°** réviser le fonctionnement de la société ou de sa filiale en modifiant les statuts ou le règlement intérieur ou en établissant ou en modifiant une convention unanime des actionnaires;

**4°** faire des nominations au conseil d'administration de la société ou de sa filiale, soit pour remplacer tous les administrateurs en fonction ou certains d'entre eux, soit pour en augmenter le nombre;

**5°** ordonner la tenue d'une enquête conformément à la section I;

**6°** ordonner que toute somme qu'un défendeur à l'action ou à l'intervention est condamné à payer soit versée directement, en totalité ou en partie, aux anciens ou actuels détenteurs de valeurs mobilières de la société ou de sa filiale et non à la société ou à sa filiale;

**7°** enjoindre à la société ou à toute autre personne de rembourser aux détenteurs la totalité ou une partie des sommes qu'ils ont versées pour leurs valeurs mobilières;

**8°** modifier, résilier ou annuler un contrat ou une opération auquel la société est partie et, le cas échéant, ordonner l'indemnisation de la société ou de toute autre partie à ce contrat ou à cette opération;

**9°** enjoindre à la société de lui fournir, ainsi qu'à tout intéressé, dans le délai qu'il fixe, les états financiers visés aux articles 225 et 226, ou ordonner qu'elle lui en fasse rapport sous la forme qu'il détermine;

**10°** ordonner l'indemnisation des personnes qui ont subi un préjudice;

**11°** ordonner la rectification des livres de la société conformément aux articles 456 et 457;

**12°** ordonner la dissolution de la société et sa liquidation lorsque celle-ci a des biens ou des obligations;

**13°** ordonner la tenue d'une enquête conformément à la section I;

**14°** condamner, non seulement dans un cas d'abus de procédure mais également dans tout autre cas où le tribunal le jugera approprié, toute partie aux procédures à payer, en tout ou en partie, les honoraires et autres frais de toute autre partie.

La société ne peut effectuer aucun paiement à un actionnaire en vertu des paragraphes 6° ou 7° du premier alinéa s'il y a des motifs raisonnables de croire qu'elle ne peut ou ne pourrait, de ce fait, acquitter son passif à échéance.

2009, c. 52, a. 451; 2010, c. 40, a. 85; N.I. 2016-01-01 (NCPC).

[Nous soulignons]

## Dispositions du Code criminel

- a) fabrication de faux (art. 366 C.cr.);
- b) utilisation de faux (art. 368 C.cr.);
- c) fabrication de preuve (art. 137 C.cr.);
- d) fraude (art. 380 C.cr.);
- e) parjure (art. 131 C.cr.);
- f) infractions relatives aux affidavits (art. 138 C.cr.);
- g) complot (art. 465 C.cr.); et
- h) complicité (art. 21 C.cr.).

## Principes généraux du droit

16. Dans un ouvrage intitulé *Les Principes généraux du Droit et de la Justice – Principes universels*<sup>1</sup>, M<sup>e</sup> Michel Filion, définit ainsi les Principes généraux du droit :

**Ensemble des normes juridiques** fondées sur la nature du Droit, sur la nature de l'État de Droit, sur les fins générales du Droit, sur la nature des choses ou sur la raison, et **qui ont une autorité en raison de leur valeur juridique ou morale prééminente ou en raison de leur rationalité, lesquelles normes sont universelles ou ont normalement vocation à le devenir.**

[Nous soulignons]

17. Dans son ouvrage intitulé *L'essentiel de l'interprétation des lois*<sup>2</sup>, M<sup>e</sup> Richard Tremblay, spécialiste en légistique, écrit :

Ces principes généraux trouvent leur fondement dans le « **consensus de l'humanité civilisée**<sup>3</sup> ». Correspondant à un fond de sagesse universelle, ils sont habituellement sous-entendus dans l'ordre législatif, encore que certains textes législatifs y réfèrent expressément, en tant que source distincte du droit. Ainsi, la disposition préliminaire du Code civil confirme l'existence de « principes généraux du droit » qui complètent le Code, reconnaissant par là l'impossibilité d'enfermer dans un code, toutes les sources du droit. [...]

<sup>1</sup> Filion, Michel, *Les principes généraux du Droit et de la Justice – Principes universels – Exposé sur les principe généraux et Dictionnaire des principes nationaux ou internationaux*, Lévis (Québec), Michel Filion, 2022, 482 p.

<sup>2</sup> Tremblay, Richard, *L'essentiel de l'interprétation des lois*, Les Éditions Yvon Blais Inc., Cowansville (Québec), 2004, 118 p.; aux p. 31 et 32.

<sup>3</sup> Selon la note 51 de cet ouvrage, cette expression est tirée de Perelman, Chaïm, *Droit, morale et philosophie*, 2<sup>e</sup> éd., vol. VIII, Paris, L.G.D.J. 1976, p. 69.

*Sauf pour les principes d'interprétation, qui sont méta-législatifs, **les principes ont une valeur égale à celle de la loi**. Cela a une double conséquence : d'une part, la législateur a la faculté d'y déroger; d'autre part, en l'absence d'une telle dérogation, **le juge est tenu de les appliquer**. Les principes, s'ils guident le juge dans sa prise de décision, **limitent donc aussi son pouvoir discrétionnaire**.*

[Nous soulignons]

## **Ancrage des Principes généraux du droit dans le C.c.Q. et le C.p.c.**

- 18.** Les Principes généraux du droit sont ancrés dans la Dispositions préliminaire du Code civil du Québec et dans celle du Code de procédure civile du Québec qui disposent respectivement :

### ***Disposition préliminaire du C.c.Q.***

**Le Code civil du Québec régit, en harmonie avec** la Charte de la langue française (ch. C-11), la Charte des droits et libertés de la personne (ch. C-12) **et les principes généraux du droit, les personnes, les rapports entre les personnes, ainsi que les biens**.

**Le code est constitué d'un ensemble de règles qui, en toutes matières auxquelles se rapportent la lettre, l'esprit ou l'objet de ses dispositions, établit, en termes exprès ou de façon implicite, le droit commun. En ces matières, il constitue le fondement des autres lois qui peuvent elles-mêmes ajouter au code ou y déroger**.

1991, c. 64, préam.; 2022, c. 14, a. 123.

### ***Commentaires du ministre de la Justice***

*Bien qu'il s'agisse d'une nouvelle disposition, elle n'est toutefois pas de droit nouveau. Le premier alinéa rappelle que le Code civil du Québec régit les personnes, les biens et un ensemble de situations en harmonie avec la Charte des droits et libertés de la personne et avec **les principes généraux du droit**. D'une part, le Code précise la portée et l'exercice de plusieurs droits énoncés par la Charte. **D'autre part, même si tous les principes généraux du droit ne se retrouvent pas dans le Code, cette disposition sous-entend que les articles du Code ont été écrits en tenant compte de ces principes**.*

*L'un des objectifs du deuxième alinéa est de favoriser une interprétation dynamique du Code civil et l'utilisation de ses articles pour interpréter et appliquer les autres lois portant sur des matières régies par le Code. Un autre but est de rappeler que le Code ne s'interprète pas d'une manière littérale mais en recherchant l'esprit de ses dispositions et, lorsque le texte est silencieux, en utilisant son objet comme source d'une règle plus étendue.*

*Cette disposition préliminaire ne reprend pas les règles d'interprétation déjà intégrées dans la Loi d'interprétation.*

[...]

[Nous soulignons]

### **Disposition préliminaire du C.p.c.**

**Le Code de procédure civile établit les principes de la justice civile et régit, avec le Code civil et en harmonie avec** la Charte de la langue française (ch. C-11), la Charte des droits et libertés de la personne (ch. C-12) et **les principes généraux du droit**, la procédure applicable aux modes privés de prévention et de règlement des différends lorsque celle-ci n'est pas autrement fixée par les parties, **la procédure applicable devant les tribunaux de l'ordre judiciaire** de même que la procédure d'exécution des jugements et de vente du bien d'autrui.

Le Code vise à permettre, dans l'intérêt public, la prévention et le règlement des différends et des litiges, par des procédés adéquats, efficaces, empreints d'esprit de justice et favorisant la participation des personnes. **Il vise également à assurer l'accessibilité, la qualité et la célérité de la justice civile, l'application juste, simple, proportionnée et économique de la procédure et l'exercice des droits des parties dans un esprit de coopération et d'équilibre**, ainsi que le respect des personnes qui apportent leur concours à la justice.

Enfin, le Code s'interprète et s'applique comme un ensemble, **dans le respect de la tradition civiliste**. Les règles qu'il énonce s'interprètent à la lumière de ses dispositions particulières ou de celles de la loi et, dans les matières qui font l'objet de ses dispositions, il supplée au silence des autres lois si le contexte le permet.

2014, c. 1, préam.; 2022, c. 14, a. 142.

### **Commentaires du ministre de la Justice**

La disposition préliminaire, **à l'instar de celle qui chapeaute le Code civil**, vise à situer le Code de procédure civile dans l'ensemble législatif tout en notant sommairement l'essence et les objectifs de la procédure de même que les principes d'interprétation applicables à ses règles.

Le premier alinéa s'appuie, entre autres, sur les principes dégagés par la Cour suprême dans l'arrêt Lac d'amiante du Québec ltée c. 2858-0702 Québec inc., lequel a réaffirmé les liens existant entre la procédure civile et le Code civil en ce qui a trait au contexte interprétatif. En effet, même si l'organisation judiciaire et certaines procédures intégrées au Code de procédure civile se rattachent aux institutions britanniques ou tirent leur origine de la common law, comme le pouvoir de contrôle du tribunal de droit commun qu'est la Cour supérieure ou l'approche contradictoire du procès, les sources de la procédure s'inscrivent aussi dans la tradition du droit civil et remontent, à cet égard, à l'Ordonnance royale de 1667 régissant la procédure civile et au Code de procédure civile de 1866, adopté parallèlement au Code civil du Bas Canada. Il en résulte que, quelle que soit la source d'une procédure ou d'une règle particulière, dès lors qu'elle est introduite soit au Code civil, soit au Code de procédure civile, elle s'interprète dans le contexte du droit québécois tel que codifié.

Plus précisément, cet alinéa indique l'objet du Code de procédure civile eu égard aux principes de la justice civile et rappelle également les domaines d'application que le Code régit. Il fait mention particulièrement des modes

privés de prévention et de règlement des différends, qu'il reconnaît comme partie intégrante de la justice civile.

Le deuxième alinéa résume sommairement l'essence même de la procédure qui est de permettre, dans l'intérêt public et de manière à préserver la paix sociale, le règlement des différends et des litiges, qu'ils soient interpersonnels ou collectifs comme en matière d'action collective ou encore sociétaux s'ils visent à préciser ou à fixer un principe juridique ou l'application d'une loi publique. Il reconnaît également que la procédure est faite au bénéfice des personnes qui sont parties à un différend ou à un litige et qu'il convient donc de favoriser leur participation à l'administration de la justice.

Cet alinéa exprime en outre les préoccupations législatives en matière procédurale et énonce les objectifs de la procédure dans notre société : **l'accessibilité, la qualité et la célérité de la justice civile ainsi que son application juste, simple, proportionnée et économique. Ces objectifs traduisent les trois dimensions intrinsèques à la procédure : la qualité de la décision, le temps nécessaire pour qu'elle soit rendue et le coût qu'il faut payer pour l'obtenir. Ces trois dimensions sont aussi liées au fait que la qualité de la décision s'appuie sur son caractère juste, que la célérité est tributaire de la simplicité de la procédure et que l'accessibilité repose sur son économie générale et sur le respect du principe de la proportionnalité. Enfin, cet alinéa indique également que, pour assurer les finalités de la justice civile, il importe d'agir dans un esprit d'équilibre et de coopération,** et surtout dans le respect des personnes qui participent à l'administration de la justice, dont les témoins.

Le troisième alinéa énonce les principes de base pour l'interprétation du Code. D'une part, il s'agit d'un ensemble et ses parties doivent s'interpréter les unes par rapport aux autres, dans le respect de la totalité du Code, mais aussi des autres lois; il s'agit là d'un principe qui est à la base de la tradition civiliste. Le début de la deuxième phrase rappelle également que le Code forme un ensemble et que cela détermine son interprétation et son application, comme le prévoit d'ailleurs l'article 41.1 de la Loi d'interprétation. Il met ainsi en évidence la règle de la prééminence des dispositions particulières sur les dispositions plus générales, ce qui permet d'éviter la répétition de la formule « sous réserve des dispositions particulières » que l'on trouvait dans de très nombreux articles du Code de procédure civile de 1965.

L'alinéa vise également à marquer le caractère supplétif du Code par rapport aux autres lois dans les matières dont il traite, et notamment lorsqu'il fixe la portée de concepts qui sont d'utilisation générale dans la législation (notification, signification, récusation, évocation, etc.) ou lorsqu'il est fait renvoi au Code de procédure civile pour compléter diverses règles dans l'exercice de tâches juridictionnelles. Le caractère absolu de la règle est tempéré par le contexte de ces diverses lois. La disposition permet au citoyen de bénéficier toujours d'un minimum de garanties procédurales. Le choix de porter ces règles dans la disposition préliminaire a pour but d'éviter tout doute quant à leur application tant aux modes privés que judiciaires de prévention et de règlement des différends.

[...]

[Nous soulignons]

19. En s'exprimant sur les motifs justifiant l'insertion de la *Charte de la langue française* dans la disposition préliminaire du *Code civil du Québec* entre d'une part, la *Charte des droits et libertés de la personne* (Québec) et d'autre part, les Principes généraux du droit devant la Commission de la culture et de l'éducation, à l'occasion de l'étude détaillée (article par article) du projet de loi n° 96 intitulé *Loi sur la langue officielle et commune du Québec, le français*, le ministre de la Justice et ministre responsable de la Langue française, M<sup>e</sup> Simon Jolin-Barrette, a indirectement illustré l'importance des Principes généraux du droit :

M. Jolin-Barrette : Effectivement. 120 : « Le Code civil du Québec est modifié par l'insertion, dans le premier alinéa de la disposition préliminaire et après « en harmonie avec la », de « Charte de la langue française (chapitre C-11, la ».

Commentaire : L'article 120 de loi propose la modification de la disposition provenant du Code civil afin que la Charte de la langue française s'y trouve comme la Charte des droits et libertés de la personne au rang des lois fondamentales du Québec.

La Présidente (Mme Guillemette) : Merci. Des commentaires sur l'article 120? Pas de commentaires. Donc... oui, allez-y, Mme la députée.

Mme Ghazal : J'ai une question. La Charte de la langue française n'était pas déjà une loi fondamentale?

M. Jolin-Barrette : Mais dans la hiérarchie des normes, théoriquement, oui, O.K. Cependant, elle n'avait pas de statut prépondérant sur les autres lois au Québec. C'est ce qu'on est venu insérer dans le projet de loi n° 96. Désormais, elle a un statut prépondérant sur les lois postérieures.

Mme Ghazal : Par l'article 120?

M. Jolin-Barrette : Non. L'article 120, ce qu'il fait, c'est qu'au début du Code civil, il va venir dire, dans la disposition préliminaire du Code civil, il va venir lui conférer... il va venir l'inscrire clairement au même niveau que la Charte des droits et libertés de la personne. Puis il vient l'inscrire dans la disposition préliminaire, mais le fait de lui conférer un aspect fondamental, il y a plusieurs indices que c'en est une. Le fait que ça s'appelle une charte, premièrement. Sauf que ce qui manquait juridiquement pour le faire, c'est vraiment la disposition relativement à la prépondérance qu'on a adoptée dans le projet de loi n° 96.

Mme Ghazal : Ça, c'était lequel article? Désolé, j'ai un blanc de mémoire.

M. Jolin-Barrette : Je vais vous dire ça. Puis l'autre important. Pourquoi c'est important de le souligner dans un Code civil, bien, c'est parce qu'il y a des aspects linguistiques dans le Code civil du Québec. Donc, il faut... dans le fond, c'est comme une discussion. Au début du Code civil, on vient dire : Écoutez, le Code civil il s'applique. C'est une loi fondamentale aussi du Québec. Et dans le fond, c'est comme un cha-cha avec... ou un tango avec la Charte de la langue française. Donc, c'est des textes importants qui doivent être interprétés ensemble.



Mme Ghazal : Puis vous disiez que c'était en théorie une loi fondamentale, mais ça ne l'est pas parce que ces actions là n'avaient pas été faites. Est-ce que vous m'avez donné l'article?

M. Jolin-Barrette : 88. Ça, c'est la disposition qui fait en sorte que la Charte de la langue française devient prépondérante sur les lois postérieures...

Mme Ghazal : ...puis qu'est-ce qui faisait qu'en théorie elle l'était? J'essaie de comprendre. Pourquoi on disait toujours ça?

M. Jolin-Barrette : Bien, dans le fond, là, dans le fond, dans la hiérarchie des normes, dans notre système juridique, dans le fond, les lois fondamentales vont être, en fonction de la hiérarchie, la Constitution, ensuite, les lois quasi constitutionnelles. Donc, exemple, la Charte des droits et libertés de la personne, la Charte québécoise, c'est quasi constitutionnel. Donc là, on vient lui conférer le même statut, à la Charte de la langue française, que ce n'était pas si clair que ça. Dans le fond, dans l'interprétation des juristes, oui, ça fait partie du corpus, mais, pour éviter toute ambiguïté, on vient clarifier le tout.

Mme Ghazal : O.K. O.K.

M. Jolin-Barrette : Au même titre qu'ensuite, dans la hiérarchie des normes, dans les lois fondamentales, on peut parler de la Loi sur l'Assemblée nationale, de la Loi sur l'exécutif, qui pourraient toutes se retrouver dans une Constitution québécoise.

[...]

M. Jolin-Barrette : Oui, bien, de facto, il faut inscrire qu'elle a prépondérance.

Mme Ghazal : O.K. Puis, donc, juste pour comprendre le truc, quand on dit que c'est en théorie, sans le projet de loi n° 96, en théorie, la Charte était considérée comme presque loi fondamentale parce qu'elle était interprétée comme telle, mais il n'y avait rien vraiment pour l'affirmer.

M. Jolin-Barrette : Je vous donne un exemple. Il y a certains indices qui disent : Bon, bien, c'est une charte, tout ça, mais il manquait des outils juridiques à l'intérieur de la Charte de la langue française. Je vous donne un exemple. Le fait, puis on en a discuté hier ou avant-hier, le fait que les droits fondamentaux qui étaient prévus dans la Charte de la langue française, ils étaient là depuis 1977. Camille Laurin, quand il était assis au Parlement, il disait : Ce sont des droits fondamentaux qui ont le même statut que les droits fondamentaux prévus dans la Charte des droits et libertés de la personne. Par contre, l'interprétation des tribunaux a été de les rendre uniquement déclaratoires, donc c'est déclaratoire, et pas de les rendre exécutoires. Nous, ce qu'on est venus corriger dans le projet de loi n° 96, c'est de dire : Écoutez, les droits fondamentaux qui sont prévus dans la Charte de la langue française, ils sont exécutoires. Donc, voyez-vous, on vient le remettre au même niveau que la Charte des droits et libertés de la personne.

Mme Ghazal : Et donc, pour les futures interprétations de la part des tribunaux, il n'y a plus d'ambiguïté.

M. Jolin-Barrette : Il y a... C'est ça. On enlève toute ambiguïté et on enlève toute interprétation contraire à l'intention du législateur. La Charte de la langue française, c'est une loi fondamentale du Québec. Elle a le même... Elle est au même niveau hiérarchique que la Charte des droits et libertés de la personne.

Mme Ghazal : O.K. Puis le 88.15 n'aurait pas été suffisant. Il fallait aussi venir le mettre dans les dispositions préliminaires du Code civil.

M. Jolin-Barrette : Bien, c'est parce que le Code civil, c'est ce qui régit tous les rapports privés dans la société. Donc, c'est une indication supplémentaire du législateur de dire : Lorsqu'il y a une interprétation du Code civil du Québec, elle doit être faite en... pas en corollaire, en...

Une voix : Concordance.

M. Jolin-Barrette : En concordance, oui, avec la Charte des droits et libertés de la personne avec la Charte de la langue française.

Mme Ghazal : Comme une bretelle de plus pour être sûrs.

M. Jolin-Barrette : Bien, dans le fond, le juge, quand il interprète une situation juridique donnée, il interprète la disposition du Code civil du Québec. L'interprétation n'est pas faite en vase clos. Il prend en compte l'esprit de la Charte de la langue française, l'esprit de la Charte des droits et libertés de la personne.

Mme Ghazal : O.K. Très bien. Merci.

La Présidente (Mme Guillemette) : Merci. Donc, ça va pour l'article 120? Donc, l'article 120 est adopté?

Des voix : Adopté.<sup>4</sup>

[Nous soulignons]

- 20.** Dans les mêmes circonstances et dans le même ordre d'idées, le ministre responsable de la Langue française s'est aussi exprimé En s'exprimant sur les motifs justifiant l'insertion de la *Charte de la langue française* dans la disposition préliminaire du Code de procédure civile du Québec :

La Présidente (Mme Thériault) : Adopté. M. le ministre, *Code de procédure civile* pour les quatre prochains articles. Allez-y.

M. Jolin-Barrette : Oui. Le *Code de procédure civile* est modifié par l'insertion, dans le premier alinéa de la disposition préliminaire et après « en harmonie avec la », de «Charte de la langue française (chapitre C-11), la ».

---

<sup>4</sup> Commission de la culture et de l'éducation, Étude détaillée du projet de loi n° 96, *Loi sur la langue officielle et commune du Québec, le français*, le jeudi 7 avril 2022, vol. 46, n° 34.

Commentaire : À l'instar de l'article 120 du projet de loi, l'article 138 propose la modification de la disposition préliminaire du Code de procédure civile afin que la Charte de la langue française s'y trouve, comme la Charte des droits et libertés de la personne, au rang des lois fondamentales du Québec.

La Présidente (Mme Thériault) : Questions, commentaires sur l'article 138? Je n'en vois pas. Donc, on est prêts à mettre aux voix l'article 138. Est-ce que l'article 138 est adopté?

Des voix : Adopté.<sup>5</sup>

[Nous soulignons]

## Principes généraux du droit applicables en l'espèce

**21. Au moins deux (2) Principes généraux du droit s'appliquent en l'espèce :**

- a) la fraude corrompt tout; et
- c) le maintien de l'affectation des biens appartenant à un OSBL.

**a) Premier principe : la fraude corrompt tout**

**22.** *fraus omnia corrumpit* : la fraude corrompt tout. Non seulement les **Défendeurs** ont-ils manqué aux obligations auxquelles ils étaient tenus à titre d'administrateurs (art. 321 à 324 C.c.Q.) et de mandataires (art. 2138 et 2146 C.c.Q.) du Faubourg Mena'Sen mais, ainsi qu'il sera démontré au procès au moyen d'une preuve testimoniale et documentaire, ils ont usé de moyens frauduleux pour parvenir à leurs fins.

**23.** L'application de ce Principe général du droit empêche les **Défendeurs** d'invoquer la prescription de quel que recours que le **Demandeur** voudrait exercer.

**24.** Dans l'arrêt *Gauthier c. Beaumont*, [1998] 2 R.C.S. 3, sous la plume du juge Gonthier, la Cour suprême du Canada écrit :

[65] Au Québec, la doctrine et la jurisprudence soutiennent que la prescription est suspendue lorsque l'impossibilité d'agir résulte de la faute du débiteur de l'obligation (Martineau, op. cit., à la p. 354; J. W. Durnford, « Some Aspects of the Suspension and of the Starting Point of Prescription » (1963), 13 *Thémis* 245, à la p. 273; L. Langevin, « Suspension de la prescription extinctive: à l'impossible nul n'est tenu » (1996), 56 *R. du B.* 265, à la p. 273; Oznaga c. Société d'exploitation des loteries et courses du Québec, *précité*, à la p. 127; Banque de Montréal c. Bail Ltée, [1992 CanLII 71 \(CSC\)](#), [1992] 2 R.C.S. 554, à la p. 603). **Ceci n'est qu'une expression de la règle contra non valentem agere qui reflète un principe de justice fondamentale exprimé aussi par la théorie de l'abus de droit, la maxime fraus omnia corrumpit, et le précepte moral voulant**

<sup>5</sup> Commission de la culture et de l'éducation, Étude détaillée du projet de loi n° 96, *Loi sur la langue officielle et commune du Québec, le français*, le mardi 12 avril 2022, vol. 46, n° 37.

**que l'on ne doit pas tirer profit de sa mauvaise foi ou de ses mauvaises actions** (Banque Nationale du Canada c. Soucisse, [1981 CanLII 31 \(CSC\)](#), [1981] 2 R.C.S. 339; Banque de Montréal c. Kuet Leong Ng, [1989 CanLII 30 \(CSC\)](#), [1989] 2 R.C.S. 429; Houle c. Banque canadienne nationale, [1990 CanLII 58 \(CSC\)](#), [1990] 3 R.C.S. 122). [Cet extrait est cité dans l'arrêt *Araujo c. Société en commandite Gaz Métro*, 2011 QCCA 307 (CanLII) sous la plume de la juge Bich, j.c.a.]

[Nous soulignons]

25. Dans le contexte d'une demande pour obtenir l'autorisation d'exercer une action collective, dans l'arrêt *Teixeira c. Tetra Vision inc.*, 2001 CanLii 39734 (QC CA), les juges Fish, Delisle et Robert écrivent :

9. Les institutions financières intimées, autres que celle en faveur de qui l'appelant a signé un crédit-bail, plaident que celui-ci n'a aucun lien de droit avec elles. Tel n'est pas le critère: il s'agit d'analyser si les faits allégués paraissent justifier les conclusions recherchées. Cette question doit recevoir une réponse positive. **S'il est exact qu'il y a eu fraude, la conclusion ne s'impose-t-elle pas pour toutes les personnes impliquées, soit l'application de la maxime fraud omnia corrumpit?**

[Nous soulignons]

#### b) Deuxième principe : maintien de l'affectation des biens d'un OSBL

26. Dans son ouvrage précité, M<sup>e</sup> Michel Fillion définit ce Principe général du droit<sup>6</sup> :

Principe selon lequel les biens de tout groupement sans but lucratif dont le but est d'intérêt général, **spécialement les biens provenant de dons ou de subventions** :

1° ne doivent être utilisés qu'aux fins d'intérêt général du groupement ou, s'il y a lieu, aux fins spécifiques du groupement auxquels ils sont destinés;

2° **ne peuvent donc pas servir à procurer des bénéfices pécuniaires à des membres et ne peuvent donc pas être partagés entre les membres du groupement pendant son existence ou à sa dissolution;**

3° **doivent être remis, à la dissolution du groupement** :

— **soit à un autre groupement sans but lucratif, de préférence de même nature, ou à un organisme public qui poursuit des fins similaires;**

— **soit, s'il n'y en a pas et s'il y a lieu, aux donateurs ou aux organismes subventionneurs;**

— **soit, s'ils ne peuvent pas être remis commodément aux donateurs ou aux organismes subventionneurs, à un groupement sans but lucratif ou à un organisme public qui poursuit des fins d'intérêt général qui s'y rapprochent le plus possible ou, s'il n'y en a pas vraiment, à l'État.**

<sup>6</sup> Précité, note 1, p. 135.

[Nous soulignons]

27. Ce principe s'applique en tous points en l'espèce. À titres d'administrateurs du Faubourg Mena'Sen, les **Défendeurs** n'avaient pas le pouvoir ni le droit, sans consulter toutes les personnes intéressées (ex. : les locataires) et toutes les parties intéressées (ex. : la SCHL), d'abroger la clause des Lettres patentes du Faubourg Mena'Sen prévoyant qu'en cas de cessation de ses activités, ses biens devaient être remis à d'autres organismes exerçant des activités analogues.

### Déploiement du stratagème frauduleux des cinq (5) Défendeurs

28. Aucun document versé au dossier à ce jour 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.
29. 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**;
30. 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

31. 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.
32. Le **Demandeur** n'a pas à établir hors de tout doute raisonnable la commission de crimes. À tout le moins, il peut démontrer qu'il est probable que les faits et gestes des cinq (5) **Défendeurs** et des **Acheteurs-Mis en cause** présentent un caractère criminel.

33. En fin de compte, le **Demandeur** estime que ses 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.
34. Dès août 1986, les cinq (5) **Défendeurs** participent déjà aux réunions de la Cité des retraités de l'Estrie inc.
35. 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.
36. 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.
37. 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.
38. Aujourd'hui, le **Demandeur** expose, pièces alléguées 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

39. 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 l'**Intervenante** et de tous les locataires aînés qu'elle représente.
40. 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.
41. 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

42. Pour faciliter la compréhension, le **Demandeur** expose 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'il croit répréhensibles.

## Première étape

- 43.** 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).

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.
- 44.** Entente susmentionné visait à ce que 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

- 45.** Les **Défendeurs** 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.
- 46.** 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.

47. 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.).
48. Le **Demandeur** allègue 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.
49. 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.
50. 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

51. 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.
52. 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).



53. 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

54. Les cinq (5) **Défendeurs** franchissent une étape déterminante; ils abrogent les anciennes Lettres patentes (voir l'**Annexe A**).
55. Selon le **Demandeur**, 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.
56. 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, soit M. Réal Bélanger (le « **Dernier Membre** »).
57. 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.
58. 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.

59. Le **Demandeur** allègue et démontrera au procès, grâce notamment au témoignage du Dernier Membre, que la **résolution** datée du 19 juin 2018 et, par voie de conséquence, les Lettres patentes supplémentaires datées du 1<sup>er</sup> août 2018 sont frappées de nullité absolue. Le **Demandeur** allègue 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] ». Le **Demandeur** allègue que le **Défendeur** a ainsi fait usage d'un faux document (C.cr. 368).
60. 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.
61. Le 1<sup>er</sup> novembre 2018 à 16h aux bureaux d'Artopex s'est tenue la 39<sup>e</sup> 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 ».
62. Voici des extraits pertinents de ce rapport :

« Voici mon rapport des activités et des dépenses importantes pour l'année 2017-2018 (1<sup>er</sup> 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<sup>e</sup> 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.**

63. 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.
64. Le **Demandeur** souligne qu'en vertu de l'article de la LCQ, la modification 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.
65. Le 18 novembre 2019 à 16h30 au Faubourg Mena'sen, s'est tenue la 40<sup>e</sup> 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<sup>e</sup> assemblée générale des membres tenue le 1<sup>er</sup> novembre 2018 y a été lu et adopté à l'unanimité « tel que présenté ».
66. Le 17 novembre 2020 à 17h30 par vidéoconférence (zoom), s'est tenue la 41<sup>e</sup> 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<sup>e</sup> assemblée générale des membres tenue le 18 novembre 2019 y a été lu et adopté à l'unanimité « tel que présenté ».
67. 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<sup>e</sup> 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<sup>e</sup> assemblée générale des membres tenue le 17 novembre 2020 y a été lu et adopté à l'unanimité « tel que présenté ».

68. Outre Monsieur Richard St-Pierre, CPA dont le rapport financier a été approuvé à l'unanimité, participent 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, soit le Dernier Membre.
69. 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.
70. 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<sup>e</sup> Serge Dubois sur les questions soulevées par les membres.

71. Selon le **Demandeur**, ce document est un faux.

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

72. 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<sup>o</sup> Grouper en association des personnes retraitées;*
  - 2<sup>o</sup> 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<sup>o</sup> Pour ces fins, amasser de l'argent ou d'autres biens, par voie de souscriptions publiques et de toute autre manière;*
  - 4<sup>o</sup> 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<sup>o</sup> 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.*
73. 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]

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

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

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

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

75. 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]

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

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

77. 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.
78. Après avoir été approchée à l'initiative du secrétaire du Faubourg Mena'sen, M<sup>e</sup> 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.

79. 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<sup>e</sup> 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<sup>e</sup> Serge Dubois au sujet de cette opération d'achat-vente.
80. De plus, l'**Intervenante** et des membres de la **Personne intéressée** ont été informées que le 22 avril 2022, 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.
81. 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.
82. Ils ne l'ont aucunement cru lorsqu'il a prétendu ne pas savoir qu'il avait acheté un parc des logements sociaux.
83. Cette affirmation est invraisemblable parce que :
  - (i) les parents de son partenaire d'affaires, David Busque, ont été locataires du Faubourg Mena'sen;
  - (ii) David Busque exploite depuis des années un service de buanderie au Faubourg Mena'sen; et
  - (iii) David Busque a déjà déclaré à plus d'un locataire qu'il rêvait de devenir propriétaire du Faubourg Mena'sen.
84. Enfin, Denis Bourque a prétendu ne pas avoir examiné les livres comptables du Faubourg Mena'sen avant d'acheter ses Immeubles.
85. Il ressort des éléments de preuve relatifs 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.

86. 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.
87. Par acte de vente notarié passé devant le notaire Jean-François Bilodeau du cabinet d'avocats Lavery et daté du 25 février 2022 sous le numéro 659 de ses minutes (**pièce P-4**), et en vertu d'une Résolution du Conseil d'administration du Faubourg Mena'sen datée du 11 février 2022, M. Michel Fortin et M<sup>e</sup> Serge Dubois, respectivement président et secrétaire du Conseil d'administration du Faubourg Mena'sen, ont vendu la totalité des immeubles appartenant au Faubourg Mena'sen aux **Acheteurs-Mis en Cause**.
88. 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

89. 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

90. 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 Loi sur les compagnies (Québec);
  - (iii) (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 cinq (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 aux **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 cinq (5) **Défendeurs aux Acheteurs-Mis en cause;**

**1<sup>er</sup> mars 2022 :** présentation au Registraire des entreprises du Québec (le « REQ ») par un des cinq (5) **Défendeurs**, M<sup>e</sup> 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<sup>e</sup> Serge Dubois y a apposé sa signature, induisant ainsi en erreur le REQ (art. 131 à 133 C.cr.)<sup>7</sup>.

Il est à noter que la clause relative aux objets des Lettres patentes du Faubourg Mena'sen n'a pas été modifiée<sup>8</sup>.

---

<sup>7</sup> 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 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.

<sup>8</sup> 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;

**1<sup>er</sup> mars 2022 :** (le jour même) délivrance par le REQ à l'un des cinq (5) **Défendeurs**, M<sup>e</sup> Serge Dubois, de Lettres patentes supplémentaires prévoyant :

- a) le remplacement de la dénomination « Cité des retraités de l'Estrie 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 dissolution<sup>9</sup>**, et ce, sans modification corrélative de la clause relative aux objets susmentionnée; et
- c) l'abrogation d'une clause essentielle des Lettres patentes relative aux pouvoirs<sup>10</sup>, 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<sup>e</sup> 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**);

---

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)

<sup>9</sup> 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]

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]

<sup>10</sup> 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]

Dûment assermenté, M<sup>e</sup> Serge Dubois y a apposé sa signature, induisant ainsi en erreur le REQ (art. 131 à 133 C.cr.)<sup>11</sup>.

**publication simultanée** d'un Avis d'intention de dissolution daté du 1<sup>er</sup> 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.;

**5 avril 2022 :** moins de 24 heures plus tard : délivrance par le REQ à l'un des cinq (5) **Défendeurs**, M<sup>e</sup> 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 »)<sup>12</sup> est étendue **à des fournisseurs de logements dont l'accord d'exploitation fédéral est arrivé à échéance avant le 1<sup>er</sup> 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

---

<sup>11</sup> 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.

<sup>12</sup> <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>

- 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<sup>e</sup> Serge Dubois, avait auparavant imposé ce « Pacte de silence » aux représentants des **Acheteurs-Mis en cause**.

### Changement de dénomination

91. 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.
92. 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.
93. 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

94. 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*.
95. 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.

96. 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

97. 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.
98. Qui plus est, dans son document intitulé *Guide concernant la déclaration d'intention de dissolution et la demande de dissolution* et daté de mai 2020 (**pièce P-8A**), 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]

99. 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?
100. 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 le **Demandeur**, l'**Intervenante** et des représentants de tous les médias locaux, se sont manifestés pour poser moult questions pertinentes aux **Défendeurs**, notamment à leur porte-parole officieux, M<sup>e</sup> Serge Dubois.

- 101.** Une Demande d'annulation de l'Acte de dissolution de L'Orientation Éphémère datée du 2 juin 2022 (**pièce P-9**) a été présentée au REQ. Dans une lettre non motivée datée du 16 juin 2022 (**pièce P-10**), le REQ s'est contenté de refuser cette Demande et a affirmé ne pas avoir compétence pour intervenir.
- 102.** Il est intéressant de noter que dans son document intitulé *Guide concernant la déclaration d'intention de dissolution et la demande de dissolution* et daté de **juin 2023 (pièce P-8B)**, le REQ écrit ce qui suit :

*À noter qu'un **délai minimal de 15 jours** est requis entre la publication de l'annonce dans un journal et la délivrance*

[Nous soulignons]

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

- 103.** 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**

- 104.** 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**

- 105.** 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]

- 106.** 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.

**107.** Avant de poser les gestes susmentionnés, les **Défendeurs** n'ont avisé :

**a)** ni l'**Intervenante**;

**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];

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).

**108.** 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.

**109.** 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**.

**110.** 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.

**111.** Ainsi qu'il sera démontré au procès au moyen d'une preuve documentaire ou testimoniale, l'**Intervenante** et les Membres du Groupe des Locataires qu'elle représente ont subi des dommages pécuniaires et moraux causés directement par les faits et gestes des **Défendeurs** exposés aux présentes (voir notamment le rapport de la D<sup>re</sup> Mélissa Généreux intitulé *Impacts psychosociaux de la vente et de la dissolution du Faubourg Mena'sen*, septembre-octobre 2022 (**pièce P-11**)).

**112.** 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 l'**Intervenante** et les Membres du Groupe de Locataires qu'elle représente.

## NATURE DE L'ACTION

**113.** En tant qu'ancien membre du Faubourg Mena'sen, le **Demandeur** souhaite être autorisé à intenter une **Action dérivée au nom de la personne morale du Faubourg Mena'sen** qui a été spoliée a) par les **Défendeurs** du fait des



nombreuses fautes qu'ils ont commises envers celle-ci et de la négligence dont ils ont fait preuve dans le cadre de leurs faits et gestes exposés aux présentes **b)** par les **Acheteurs-Mis en cause** notamment pour l'aveuglement volontaire dont ils ont fait preuve.

**114.** Si la Cour l'autorise à agir au nom du Faubourg Mena'sen, le **Demandeur** souhaite exercer contre les **Défendeurs** et les **Acheteurs-Mis en cause** une Action dérivée en vue d'obtenir ce qui suit :

- a) de la part des **Défendeurs**, une **reddition de comptes** complète de leur gestion à titre d'administrateurs du Faubourg Mena'sen et de ses Immeubles;
- b) des **dommages-intérêts pécuniaires et/ou moraux et exemplaires** à quantifier, majorés 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, et découlant des fautes respectivement commises par les **Défendeurs** et les **Acheteurs-Mis en cause** envers le Faubourg Mena'sen;
- c) l'annulation de l'**Acte de vente notarié** des Immeubles du Faubourg Mena'sen daté du 25 février 2022 (**pièce P-4**);
- d) l'annulation des **Lettres patentes supplémentaires** datées du 1<sup>er</sup> mars 2022 et délivrées par le REQ-Mis en cause (**pièce P-3**);
- e) l'annulation de l'**Acte de dissolution** de L'Orientation Éphémère (dénommé un mois plus tôt Faubourg Mena'sen) daté du 5 avril 2022 et délivré par le REQ-Mis en cause (**pièce P-7**);
- f) une **Déclaration** portant que le **Faubourg Mena'sen** reconstitué est propriétaire des **Immeubles**;
- g) une **Ordonnance de destitution** des **Défendeurs** à titre d'administrateurs du Faubourg Mena'sen pour les motifs susmentionnés;
- h) une **Ordonnance de congédiement** du Directeur général (ou « chargé de projet spécial ») du Faubourg Mena'sen, pour les motifs susmentionnés, notamment mauvaise administration, conflit d'intérêts, faute et fraude); et
- i) une **Ordonnance de nomination** au Conseil d'administration du Faubourg Mena'sen de personnes aptes à y siéger, moralement et intellectuellement.

## QUESTION DE FAIT ET DE DROIT À TRAITER

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

## CONCLUSIONS RECHERCHÉES

**116.** Les conclusions recherchées dans le cadre de l'Action dérivée que le **Demandeur** souhaite exercer avec l'autorisation de la Cour sont décrites dans les conclusions de la présente demande;

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

## DISTRICT JUDICIAIRE DE SAINT-FRANÇOIS

**118.** Le **Demandeur** proposent que l'Action dérivée soit exercée devant la Cour supérieure siégeant dans le district judiciaire de Saint-François pour les motifs suivants :

- a. Le **Demandeur**, la personne morale qu'il souhaite représenter, soit le **Faubourg Mena'sen**, la **Personne intéressée**, l'**Intervenante**, les **Défendeurs** (sauf un) et les **Acheteurs-Mis en cause** y sont situés; et
- b. les **Immeubles** du Faubourg Mena'sen y sont situés.

## POUR CES MOTIFS, PLAISE À LA COUR :

**1. ACCUEILLIR** la présente **Demande d'autorisation pour exercer une Action dérivée**;

**2. AUTORISER** le **Demandeur** à exercer une **Action dérivée** visant à obtenir ce suit :

- (i) de la part des **Défendeurs**, une **Reddition de comptes** relativement à leur gestion du Faubourg Mena'sen et de ses Immeubles pendant qu'ils en étaient administrateurs;
- (ii) de la part des **Défendeurs** et des **Acheteurs-Mis en cause**, des **dommages-intérêts pécuniaires et/ou moraux et exemplaires** pour les motifs susmentionnés;
- (iii) l'**annulation** de l'**Acte de vente notarié** des **Immeubles** du Faubourg Mena'sen daté du 25 février 2022 (**pièce P-4**);
- (iv) l'**annulation** des **Lettres patentes supplémentaires** datées du 1<sup>er</sup> mars 2022 et délivrées par le REQ-Mis en cause (**pièce P-3**);
- (v) l'**annulation** de l'**Acte de dissolution** de **L'Orientation Éphémère** (dénommée un mois plus tôt Faubourg Mena'sen) daté du 5 avril 2022 et délivré par le REQ-Mis en cause (**pièce P-7**);

- (vi) une **Déclaration** portant que, avec les ajustements nécessaires, le **Faubourg Mena'sen** reconstitué est et a toujours été propriétaire exclusif des **Immeubles**;
- (vii) une **Ordonnance de destitution** des **Défendeurs** à titre d'**administrateurs** du Faubourg Mena'sen pour les motifs susmentionnés;
- (viii) une **Ordonnance de congédiement** du **Directeur général** (ou « chargé de projet spécial ») du Faubourg Mena'sen pour les motifs susmentionnés; et
- (ix) une **Ordonnance de nomination** au Conseil d'administration du Faubourg Mena'sen de **personnes aptes à y siéger**, moralement et intellectuellement.

**3. ATTRIBUER** à la **Personne intéressée** dans le cadre de l'Action collective le statut de **Personne intéressée** dans le cadre de la présente instance;

**4. ATTRIBUER** à la Représentante du groupe dans le cadre de l'Action collective le statut d'**Intervenante** dans le cadre de la présente instance;

**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 le Faubourg Mena'sen?  
  
**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 le Faubourg Mena'sen?
5. Relativement aux points 1 à 3 (**vente, dissolution et appropriation**), le Faubourg Mena'sen a-t-il subi des dommages pécuniaires?
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 subis par le Faubourg Mena'sen?

**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 subis par le Faubourg Mena'sen?

7. Le cas échéant, à combien s'élèvent les dommages-intérêts pécuniaires auxquels le Faubourg Mena'sen a droit et peut 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 dérivée :

1. **ACCUEILLIR** l'Action dérivée dans son intégralité;
2. **ORDONNER** aux **Défendeurs** de rendre compte de leur gestion du Faubourg Mena'sen et de ses Immeubles pendant qu'ils en étaient administrateurs;
3. **ORDONNER** aux **Défendeurs (i)** de rembourser au Faubourg Mena'sen 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;
4. **CONDAMNER** les **Défendeurs** et les **Acheteurs-Mis en cause** à payer, solidairement et respectivement, au Faubourg des **dommages-intérêts pécuniaires et/ou 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;
5. Subsidiairement, **DÉCLARER** que les **Défendeurs** et les **Acheteurs-Mis en cause** ont bénéficié d'un **enrichissement injustifié** au détriment du Faubourg Mena'sen;
6. Et **CONDAMNER** les **Défendeurs** et les **Acheteurs-Mis en cause** à rembourser au Faubourg Mena'sen, solidairement et respectivement, l'enrichissement injustifié dont ils ont bénéficié;
7. **DÉCLARER NUL DE NULLITÉ ABSOLUE ET ANNULER** l'Acte de vente notarié des Immeubles du Faubourg Mena'sen daté du 25 février 2022 (**pièce P-4**);

8. **DÉCLARER NULLES DE NULLITÉ ABSOLUE ET ANNULER** les **Lettres patentes supplémentaires** datées du 1<sup>er</sup> mars 2022 et délivrées par le REQ-Mis en cause (**pièce P-3**);
9. **DÉCLARER NUL DE NULLITÉ ABSOLUE ET ANNULER** l'**Acte de dissolution** de L'Orientation Éphémère daté du 5 avril 2022 et délivré par le REQ-Mis en cause (**pièce P-7**);
10. **DÉCLARER** que, moyennant les ajustements nécessaires, le **Faubourg Mena'sen** reconstitué est propriétaire exclusif des **Immeubles**;
11. **ORDONNER** la **destitution** des **Défendeurs** à titre d'**administrateurs** du Faubourg Mena'sen pour les motifs susmentionnés;
12. **ORDONNER** le congédiement **Directeur général** (ou « chargé de projet spécial ») du Faubourg Mena'sen, pour les motifs susmentionnés;
13. **ORDONNER** la **nomination** au Conseil d'administration du Faubourg Mena'sen de personnes aptes à y siéger, moralement et intellectuellement.
14. **LE TOUT** avec frais de justice à suivre, y compris les frais d'expertises, les frais d'avis et les frais reliés à l'administration des réclamations et à la distribution des indemnités.

Sherbrooke, le 24 mai 2024

**Louis Fortier**

**M<sup>e</sup> Louis Fortier, trad. a., adm. a.**

**LOUIS FORTIER & ASSOCIÉS INC.**

Avocats du Demandeur

1075, rue Rostand, bureau 1

Sherbrooke (Québec)

J1J 4P3

Téléphone : 819-572-2146

[louis@louisfortier.com](mailto:louis@louisfortier.com)

AF-8427

---

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

---

**Dépôt d'une demande en justice**

Prenez avis que la Demandeur 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 du Demandeur.

**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 le Demandeur, 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 le Demandeur.

**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 sa **Demande d'autorisation pour exercer une action dérivée** et pour être désignés Représentant du Faubourg Mena'sen, le **Demandeur** invoque les pièces suivantes :

- Pièce P-1 :** Lettres patentes initiales du Faubourg Mena'sen datées du 30 juin 1976
- Pièce P-2 :** Lettres patentes supplémentaires du Faubourg Mena'sen datées du 1<sup>er</sup> août 2018
- Pièce P-3 :** Lettres patentes supplémentaires du Faubourg Mena'sen datées du 1<sup>er</sup> mars 2022
- Pièce P-4 :** Acte de vente notarié des Immeubles du Faubourg Mena'sen daté du 25 février 2022
- Pièce P-5 :** Déclaration d'intention de dissolution et Demande de dissolution de L'Orientation Éphémère datées du 4 avril 2022
- Pièce P-6 :** Avis d'intention de dissolution de L'Orientation Éphémère daté du 4 avril 2022
- Pièce P-7 :** Acte de dissolution de L'Orientation Éphémère daté du 5 avril 2022
- Pièce P-8A :** Registraire des entreprises du Québec, *Guide concernant la déclaration d'intention de dissolution et la demande de dissolution*, mai 2020
- Pièce P-8B :** Registraire des entreprises du Québec, *Guide concernant la déclaration d'intention de dissolution et la demande de dissolution*, juin 2023 (au sujet du délai de 15 jours)
- Pièce P-9 :** Louis Fortier, Demande d'annulation de l'Acte de dissolution de L'Orientation Éphémère datée du 2 juin 2022
- Pièce P-10 :** Registraire des entreprises du Québec, Lettre de refus d'annulation de l'Acte de dissolution de L'Orientation Éphémère datée du 16 juin 2022
- Pièce P-11 :** D<sup>re</sup> Mélissa Généreux, *Impacts psychosociaux de la vente et de la dissolution du Faubourg Mena'sen sur ses locataires*, septembre-octobre 2022
- Pièce P-12 :** Registraire des entreprises du Québec, *Formulaire de Demande de Lettres patentes supplémentaires*
- Pièce P-13 :** Registraire des entreprises du Québec, *Comment constituer une personne morale sans but lucratif*, janvier 2020
- Pièce P-14 :** Lettres patentes supplémentaires datées du 17 mai 1979 (**Pièce R-2** dans le dossier des Habitations L'Équerre)
- Pièce P-15 :** Jugement d'autorisation de l'Action collective *Proulx c. Fortin* 2024 QCCS 239
- Pièce P-16 :** Déclaration sous serment de M. Raynald Bélanger datée du 27 janvier 2023

Ces pièces sont disponibles sur demande.

Sherbrooke, le 24 mai 2024

## Louis Fortier

---

**M<sup>e</sup> Louis Fortier, trad. a., adm.a.**

**LOUIS FORTIER & ASSOCIÉS INC.**

Avocats du Demandeur

1075, rue Rostand, bureau 1

Sherbrooke (Québec) J1J 4P3

(819) 572-2146

[louis@louisfortier.com](mailto:louis@louisfortier.com)

AF-8427



N°: 450-17-009126-245

---

COUR SUPÉRIEURE DU QUÉBEC  
CHAMBRE CIVILE  
DISTRICT DE ST-FRANÇOIS

---

**M. ROBERT MONTOUR**

Demandeur

et

**ASSOCIATION SAUVONS MENA'SEN,**

Personne intéressée

et

Mme Johanne Proulx

Intervenante

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 DÉRIVÉE  
ET POUR ÊTRE DÉSIGNÉ REPRÉSENTANT  
(art. 574 et suivants C.p.c.)**

Le 24 mai 2024

---

**M<sup>e</sup> Louis Fortier, trad. a., adm.a.**

**LOUIS FORTIER & ASSOCIÉS INC.**

Avocats du Demandeur

1075, rue Rostand, bureau 1

Sherbrooke (Québec) J1J 4P3

(819) 572-2146

[louis@louisfortier.com](mailto:louis@louisfortier.com)

AF-8427

