

Traduction et rédaction juridiques

STILUS POTENTIOR QUAM GLADIUS

1075, rue Rostand, bureau 1, Sherbrooke (Québec) Canada J1J 4P3

Tél. : (819) 829-0800 • Téléc. : (819) 829-0729 • Sans frais : 1-866-281-1961 • Cell. : (819) 572-2146 • Courriel : louis@louisfortier.com • www.louisfortier.com

Sherbrooke (Québec), le mardi 11 juin 2024

M^e Yannick Crack
Couture Therrien Joli-Cœur, s.e.n.c.r.l.
2207, rue King Ouest, bureau 310
Sherbrooke (Québec)
J1J 2G2

PAR COURRIEL
SOUS TOUTES RÉSERVES

yannick.crack@groupepcj.ca
louis.morin@groupepcj.ca

**Objet : Réponse à votre Mise en demeure datée du 10 juin 2024 –
Action collective (dossier n° 450-06-000002-224)
et Action dérivée n° 2 (dossier n° 450-17-009126-245)
V/D : 9007941-1**

Cher confrère,

Transmission de votre Mise en demeure

- 1- Nous accusons réception de votre Mise en demeure datée du lundi 10 juin 2024 dont l'objet est ainsi décrit : *Denis Bourque et David Busque c. M^e Louis Fortier*.
- 2- Nous allons la transmettre aux personnes intéressées d'ici le mercredi 12 juin 2024 à 16h.
- 3- Votre Mise en demeure constituera une pièce jointe à la présente Réponse qui vous est transmise par courriel.
- 4- Les personnes intéressées seront ajoutées à ce courriel en tant que destinataires en copie conforme.

Vos prétentions

Action collective

- 5- Vous prétendez qu'en plus d'être dénuée de tout fondement juridique, l'Action collective est diffamatoire et abusive.
- 6- Si tel était le cas, l'honorable Martin F. Sheehan, j.c.s., ne l'aurait manifestement pas autorisée dans son Jugement d'autorisation (*Proulx c. Fortin*, 2024 QCCS 239).

- 7- Vous conviendrez que seul un débat judiciaire permettra d'établir la véracité des prétentions de chacune des parties à l'Action collective.

Action dérivée

- 8- Vous prétendez qu'en plus d'être dénuée de tout fondement juridique, l'Action dérivée est diffamatoire et abusive.
- 9- Si tel était le cas, l'honorable Martin F. Sheehan, j.c.s., ne l'aurait manifestement pas suggérée au paragraphe 135 de son Jugement d'autorisation qui dispose :

« [135] Si le conseil d'administration n'agit pas, une action dérivée peut être entreprise au nom de la personne morale si les critères pour une telle action sont satisfaits. Une action dérivée en nullité permettrait d'accomplir le résultat voulu par l'ensemble du Groupe des Locataires sans procéder par le biais d'une action collective. »

[Nous soulignons]

- 10- Si tel était le cas, il n'aurait pas, au paragraphe 148 de son Jugement d'autorisation, retenu la question de fait et de droit suivante à être traitée collectivement :

« [148] [...] 2) Les mis en causes ont-ils commis une faute en contribuant sciemment à la violation des obligations des défendeurs, membres du conseil d'administration? »

[Nous soulignons]

- 11- Qui plus est, si tel était le cas, il n'aurait pas, dans son jugement sur la Demande d'approbation de l'Avis aux membres du groupe daté du 13 mai 2024 (*Proulx c. Fortin*, 2024 QCCS 1686) autorisé la reproduction de la question de fait et de droit susmentionnée au paragraphe 5 de cet Avis destiné à être remis sur support papier aux 250 locataires du Faubourg Mena'sen et à être publié dans la version électronique du quotidien sherbrookoise *La Tribune*.

- 12- Vous conviendrez que seul un débat judiciaire permettra d'établir la véracité des prétentions de chacune des parties à l'Action dérivée.

Jonction d'instances

- 13- En revanche, nous souscrivons totalement à votre prétention selon laquelle l'Action collective et l'Action dérivée sont rédigées de manière quasi-identique.
- 14- Par conséquent, nous comprenons que vous convenez que l'Action collective et l'Action dérivée devraient faire l'objet d'une jonction d'instances en vertu d'article 210, alinéa 2 du *Code de procédure civile*.
- 15- Vous allez bientôt recevoir une Demande de jonction d'instances de l'Action collective et de l'Action dérivée.

Poursuite en diffamation

- 16- Vous menacez d'une poursuite en diffamation le soussigné ainsi que deux (2) autres personnes, soit :
- a) Madame Johanne Proulx, Demanderesse et témoin dans l'Action collective puis Intervenante et témoin dans l'Action dérivée; et
 - b) Monsieur Robert Montour, Demandeur et témoin dans l'Action dérivée et témoin dans l'Action collective.

Réputation de vos clients

- 17- Vous prétendez agir ainsi afin de protéger la « notoriété » d'« hommes d'affaires réputés dans la région de l'Estrie » de vos clients, qui seraient victimes d'une campagne de « salissage ».
- 18- Toutefois, ce n'est qu'après l'interrogatoire de l'ensemble des témoins que la Cour sera en mesure de déterminer ce qu'il reste de leur réputation; autrement dit, de savoir si vos clients méritent l'approbation ou la réprobation de citoyens et des gens d'affaires de l'Estrie.
- 19- Si la Cour conclue que vos clients, ont, en pleine crise du logement, fait preuve d'une absence de bonne foi et d'un aveuglement volontaire en achetant à rabais et secrètement les logements sociaux hors commerce du Faubourg Mena'sen, connu pour être un OSBL d'habitation à loyers modiques, vos clients auront été les artisans de leur propre malheur et ne pourront invoquer leur propre turpitude pour embellir leur « réputation ».
- 20- Vos clients ne sont pas victimes d'une vendetta judiciaire ou d'une campagne de salissage. Dans une société libre et démocratique, il leur est demandé, au nom de 250 personnes et de l'ensemble des contribuables, de répondre de leurs faits et gestes devant une Cour de Justice.

Poursuite bâillon

- 21- Quant aux menaces de poursuite bâillon que vous dirigez à l'endroit de Madame Johanne Proulx, de Monsieur Robert Montour et du soussigné, sachez que ni Madame Johanne Proulx, ni Monsieur Robert Montour non plus que le soussigné n'en sommes impressionnés ou n'avons l'intention de céder devant ce genre d'intimidation.
- 22- Sachez que la preuve de la véracité des faits reprochés à vos clients devrait être établie en Cour et que c'est la Cour qui en décidera une fois la preuve complétée.
- 23- C'est par la force probante des divers témoignages que nous avons l'intention de convaincre la Cour de la véracité de nos allégations.

Vulnérabilité des locataires

- 24- Madame Johanne Proulx et Monsieur Robert Montour représentent 250 locataires âgés en moyenne de 75 ans qui aspirent à vivre en paix.
- 25- En tant que locateurs, vos clients sont particulièrement bien placés pour tenter d'influencer ces locataires relativement à leur décision de participer à l'Action collective ou de s'en exclure.
- 26- Dans un rapport spécial publié en 2016 et intitulé *Les résidences privées pour aînés : plus que de simples entreprises de location résidentielle*¹, le Protecteur du citoyen écrivait :

Parfois, la vulnérabilité de personnes âgées accentue leur dépendance envers ceux qui leur offrent des services. En raison de problèmes de santé, des personnes âgées peuvent éprouver des difficultés à obtenir et à comprendre les informations requises pour faire valoir leurs droits, s'acquitter de leurs obligations et exercer les recours possibles. Des aînés peuvent également vivre dans un état d'isolement social. Leur dépendance envers les personnes qui leur prodiguent des services, tels la distribution de médicaments, des soins d'hygiène ou des soins infirmiers, les empêche parfois, par crainte de représailles ou pour éviter de perturber leur milieu de vie, de remettre en question ou de dénoncer leurs agissements.

[Nous soulignons]

- 27- La situation dénoncée par le Protecteur du citoyen dans ce *Rapport spécial* correspond *mutatis mutandis* à la situation que subissent actuellement les 250 locataires du Faubourg Mena'sen dont les logements sociaux ont été privatisés, selon nous, illégalement.

Sanction judiciaire de l'intimidation

- 28- Nous considérons que les divers gestes posés par vos clients à l'endroit de nos clients, de témoins ou de locataires du Faubourg Mena'sen s'apparentent à de l'intimidation.
- 29- Nous considérons que ces gestes posés par vos clients et visant à apeurer ou à déstabiliser nos clients, des témoins ou des locataires du Faubourg Mena'sen pourraient éventuellement constituer du harcèlement ou des gestes de maltraitance envers des aînés.
- 30- Par conséquent, veuillez aviser vos clients que nous allons en informer la Cour afin qu'elle prenne les mesures qui s'imposent pour mettre fin à tout comportement répréhensif de la part de vos clients en ce qui a trait à l'Action collective, notamment l'opportunité d'exercer le droit d'exclusion, ou à l'Action dérivée.

¹ Protecteur du Citoyen, *Rapport spécial du Protecteur du citoyen; Les résidences privées pour aînés : plus que de simples entreprises de location résidentielle; Rapport sur le respect des droits et des obligations des locataires et des locateurs dans les résidences privées pour aînés*, Québec, 2016, 48 p., p. 3.

Interdiction faite aux Défendeurs de communiquer avec les Membres du Groupe

31- Dans le cadre des actions collectives, il est de jurisprudence constante qu'il est formellement interdit aux défendeurs – statut auquel celui de vos clients est assimilé tant dans l'Action collective que dans l'Action dérivée – de communiquer avec des membres du groupe.

32- Vous trouverez ci-joint un extrait de l'ouvrage de l'ouvrage de M^{es} Yves Lauzon et Bruce W. Johnston intitulé *Traité pratique de l'action collective* qui porte notamment sur les communications avec les membres pendant la période d'exclusion (point 6.3.2.1 aux pages 404 à 407).

33- Voici un extrait pertinent de cet ouvrage qui s'applique particulièrement en l'espèce :

L'objectif des dispositions qui encadrent la procédure d'exclusion est notamment de permettre aux membres d'exercer ce droit en temps opportun, et en pleine connaissance de cause, sur la base d'une information neutre, objective et complète.

En plus de disposer de l'information pertinente et approuvée par le tribunal pour décider de s'exclure, le membre doit aussi être en mesure d'exercer ce droit librement, sans influence ou pression de la partie défenderesse, dont les intérêts sont opposés aux siens.

Ainsi, les démarches ou manœuvres de la partie adverse auprès des membres du groupe proposé pour les inciter à s'exclure, manifester leur intention à cet effet ou exprimer leur désaccord avec l'action collective ont été considérées comme une interférence inappropriée dans le libre exercice de leurs droits dans cette procédure ou une atteinte inacceptable au processus prévu dans la loi.

[Note de bas de page omise]

[Nous soulignons]

34- Veuillez aviser vos clients que dans le cadre de l'Action collective et de l'Action dérivée, il leur est interdit de communiquer directement avec nos clients ou les Membres du Groupe ou tout témoin sur tout sujet se rapportant de près ou de loin à l'Action collective et/ou à l'Action dérivée.

35- Dans le cadre de l'Action collective et de l'Action dérivée, seuls vous et votre collègue, M^e Louis Morin, êtes autorisés à communiquer avec le soussigné au sujet de ces instances au nom de vos clients.

Intimidation de la part de David Busque

36- Le 31 mai 2024, votre collègue, M^e Louis Morin, nous a demandé de lui transmettre une version électronique de l'Action dérivée n° 2. Dans le courriel de réponse daté du 31 mai 2024 que nous avons adressé à M^e Morin et dont vous étiez destinataire en copie conforme, nous écrivions ce qui suit :

« Demandeur dans l'Action dérivé no 1, Monsieur Raynald Bélanger, un aîné vulnérable, a été victime d'intimidation.

Par conséquent, il a demandé à se retirer du dossier.

Il a été remplacé par Monsieur Robert Montour, qui, lui aussi, a fait l'objet d'une tentative d'intimidation.

Cette fois-ci, l'intimidateur a échoué lamentablement... »

37- Vous devez savoir que l'intimidateur susmentionné est nul autre que votre client David Busque.

38- Veuillez agir en conséquence.

Louis Fortier

Louis Fortier

Avocat, trad. a. et adm. a.

LF/cr

p.j. : Lettre de mise en demeure datée du 10 juin 2024 adressée par M^e Yannick Crack, avocat des Acheteurs-Mis en cause dans l'Action collective et l'Action dérivée, adressée à M^e Louis Fortier, trad. a. et adm. a., avocat de la Demanderesse dans l'Action collective et Avocat du Demandeur dans l'Action dérivée

c.c. : M^e Louis Morin, avocat des Acheteurs-Mis en cause dans l'Action collective et l'Action dérivée
Madame Johanne Proulx, Demanderesse dans l'Action collective
Monsieur Robert Montour, Demandeur dans l'Action dérivée
Locataires du Faubourg Mena'sen