

Note sur l'illégalité de la vente du Faubourg Mena'Sen

2022-07-08 – V3

- 1) Nonchalamment, François Legault a déclaré, sans en fournir la preuve, que la vente du Faubourg Mena'Sen était légale. C'est un abus de langage, pour ne pas dire une assertion tout-à-fait erronée. Monsieur Legault avait promis à la population la tenue d'une véritable enquête; il s'est contenté de simples vérifications.
- 2) Au cœur de la loi, il existe une disposition obligeant les administrateurs d'un OSBL à faire paraître un Avis d'intention de dissolution dans un journal local comme condition *sine qua non* de sa dissolution (art. 28 de la *Loi sur les compagnies* (Québec)).
- 3) À Sherbrooke, les journaux locaux sont : *La Tribune*, *Estrie Plus* et *The Record*. Pourquoi les administrateurs ont-ils fait paraître l'Avis d'intention de dissolution dans *Le Devoir*? Certes, ce quotidien est diffusé à Sherbrooke, mais n'y est pas publié. Ce n'est donc pas un journal local.
- 4) Non seulement l'Avis d'intention de dissolution n'a-t-il pas paru dans un journal local mais il visait le Faubourg Mena'sen sous une nouvelle dénomination, soit « L'Orientation Éphémère inc. » alors que la personne morale en cause est connue depuis presque un demi-siècle sous les dénominations de (i) Cité des retraités de l'Estrie inc. ou (ii) Faubourg Mena'sen.
- 5) **Dans cette affaire, le mot clé est « stratagème ».**

Le dictionnaire *Robert* définit le stratagème comme une « ruse habile, bien combinée ». Les synonymes de stratagèmes sont : ruse, acrobatie, artifice, astuce, combinaison, subterfuge, subtilité, tour (de passe-passe), combine (familier), ficelle (familier), truc (familier).

Quant au dictionnaire *Larousse*, il le définit comme une « combinaison habile », ses synonymes étant acrobatie, artifice, ficelle, manège, ruse, subterfuge, tour, tour de passe-passe. – Familier : astuce, combine, roublardise, truc. – Littéraire : habileté.

- 6) Pour dissoudre un OBNL et le vendre, il faut en informer les membres dans le cadre d'une assemblée générale. Selon les témoignages unanimes des locataires du Faubourg Mena'sen, les administrateurs se sont bien gardés de convoquer une telle assemblée, laissant ainsi ces mêmes locataires dans l'ignorance totale. Si une telle assemblée avait été convoquée, les administrateurs auraient été obligés d'indiquer les motifs pour lesquels l'OBNL devait être dissoute et vendue. La réponse à cette question se fait toujours attendre.
- 7) Habituellement, lors de la dissolution et de la vente d'un OBNL, le produit de la vente doit être remis à des organismes dont la mission est similaire à celle de l'OBNL dissout. D'où la grande question qui se pose maintenant : « Où est l'argent? » **Jusqu'à maintenant, les administrateurs n'ont pas indiqué s'ils avaient distribué le produit de la vente comme les lettres patentes les y obligeaient. C'est là le cœur du problème et ça l'est d'autant plus que nous sommes en période de crise du logement.**

- 8) Afin de justifier leurs faits et gestes, les administrateurs, principalement M^e Dubois, ont brandi deux jugements concernant sur la vente d'un OBNL d'habitations à loyers modiques, la Villa Belle Rivière de Richelieu inc. Dans le dossier de la Villa Belle Rivière, il s'agissait d'une demande d'injonction pour faire reporter la vente. Toute personne qui donne à entendre que le jugement de la Cour supérieure et celui de la Cour d'appel valident ce qui s'est fait dans le cas du Faubourg Mena'sen fait preuve **d'une grande malhonnêteté intellectuelle**. La lettre anonyme diffusée la veille du Grand Rassemblement Pacifique a été dictée voire rédigée par nul autre que Serge Dubois. Elle constitue une présentation inexacte des faits. Elle est trompeuse et mensongère.

	Villa Belle-Rivière de Richelieu inc.	Faubourg Mena'Sen
Convocation d'une assemblée générale des membres	Oui	Non
Locataires informés à l'avance des motifs de la vente	Oui	Non
Produit de la vente	1 800 000 \$	18 250 000 \$
Abrogation de la clause des lettres patentes prévoyant, advenant la cessation des activités de la personne morale, la cession de tous ses biens à un OSBL exerçant des activités semblables	Non	Oui
Opération immobilière secrète	Non	Oui
Stratagème	Non	Oui
	s.o.	art. 28 de la Loi sur les compagnies (Québec) 28. La compagnie peut être dissoute, à sa demande, si elle démontre au registraire des entreprises: [...] 4° <u>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 (chapitre P-44.1) et par une annonce à cet effet dans un journal publié dans la</u>

		<u>localité, ou dans une localité aussi rapprochée que possible de celle où elle a son siège.</u> a) L'Avis d'intention de dissolution a paru dans <i>Le Devoir</i>, publié à Montréal plutôt que dans <i>La Tribune</i>, publiée à Sherbrooke b) L'Avis d'intention de dissolution visait une personne morale dénommée « L'Orientation Éphémère inc. » (dénomination modifiée un mois auparavant) plutôt que « Faubourg Mena'sen » (dénomination connue depuis presque 50 ans) c) L'Avis d'intention de dissolution a été en vigueur moins de 24 h (parution le 4 avril 2022 et Acte de dissolution daté du 5 avril 2022)
Remise du produit de la vente à des organismes voués à des missions similaires	Oui	Non
Accaparement du fruit la vente par des particuliers	Non	Oui
Conclusion	Vente « légale »	Vente et dissolution <u>illégales</u>

- 9) En somme, M. Legault et sa députée sont dans l'erreur. Qui plus est, ils ont participé à une opération de désinformation et ont induit la population en erreur, ce qui a eu pour conséquence de démotiver les locataires du Faubourg Mena'sen et de renforcer la position des auteurs de cet odieux stratagème.

10) Enfin, les administrateurs du Faubourg Mena'sen n'ont pas respecté les art. 321 et 322 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.