

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 jeudi 27 juin 2024

M^e Doug Mitchell
IMK, s.e.n.c.r.l.
3500, boul. De Maisonneuve Ouest, bureau 1400
Westmount (Québec)
H3Z 3C1

PAR COURRIEL
SOUS TOUTES RÉSERVES

dmitchell@imk.ca
lboudreau@imk.ca

**Objet : Réponse à votre lettre datée du 12 juin 2024 au sujet de la Mise en demeure
de M^e Yannick Crack datée du 10 juin 2024 –
Action collective (dossier n^o 450-06-000002-224)
et Action dérivée n^o 2 (dossier n^o 450-17-009126-245)**

V/D : 6086-1

Cher confrère,

1. Nous accusons réception de votre lettre datée du mercredi 12 juin 2024 au sujet de la **Lettre de mise en demeure** de M^e Yannick Crack datée du lundi 10 juin 2024 dont l'objet est ainsi décrit : *Denis Bourque et David Busque c. M^e Louis Fortier*.
2. Immédiatement après l'avoir reçu, nous en avons transmis copie :
 - a) pour ce qui est de l'Action collective :
 - (i) à la Demanderesse et Représentante; et
 - (ii) à la Personne intéressée; et
 - b) pour ce qui est de l'Action dérivée n^o 2 :
 - (i) au Demandeur;
 - (ii) à l'Intervenante; et
 - (iii) à la Personne intéressée

3. Nous prenons acte du fait que vous souscrivez entièrement à la démarche de M^e Yannick Crack qui menace d'intenter contre nos clients et nous une procédure qui constituerait, selon nous, une poursuite-bâillon (art. 51 et suiv. du C.p.c.).
4. Vous trouverez ci-joint copie de la lettre de réponse datée du 11 juin 2024 que nous avons adressée à M^e Yannick Crack.
5. La **Demande d'autorisation pour exercer une Action collective** est datée du 30 septembre 2022.
6. Ni dans votre **Demande en exception déclinatoire** datée du 16 décembre 2022, entendue le 1^{er} février 2023 et rejetée le 29 mars 2023 (2023 QCCS 964), ni dans votre **Demande de permission d'appeler** datée du 3 mai 2023, entendue le 29 mai 2023 et rejetée le 1^{er} juin 2023 (2023 QCCA 742) non plus que dans votre **Plan d'argumentation des Défendeurs** daté du 22 novembre 2023 relativement à la **Demande d'autorisation pour exercer une action collective** entendue le 6 décembre 2023 et accueillie en partie le 30 janvier 2024 (QCCS 1686) et pas davantage dans toutes vos **plaidoiries devant la Cour**, vous ne vous êtes plaint de la teneur des allégations visant vos clients, les Défendeurs.
7. Pareillement, ni dans la **Demande en irrecevabilité partielle et pour être mis hors de cause** des Acheteurs-Mis en cause datée du 27 juillet 2023, entendue le 6 décembre 2023 et rejetée le 30 janvier 2024 (2024 QCCS) ni dans le **Plan d'argumentation des Acheteurs-Mis en cause** daté du 20 novembre 2023 relativement à la **Demande d'autorisation pour exercer une action collective** entendue le 6 décembre 2023 et accueillie en partie le 30 janvier 2024 (QCCS 1686) et pas davantage dans toutes ses **plaidoiries devant la Cour**, M^e Yannick Crack ne s'est plaint de la teneur des allégations visant ses clients, les Acheteurs-Mis en cause.
8. 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.
9. Comme M^e Yannick Crack, vous prétendez vouloir ainsi protéger la réputation de vos clients, qui seraient, eux aussi, victimes d'une campagne de « lynchage » ou de « salissage ».
10. 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 des citoyens de l'Estrie, notamment les aînés locataires du Faubourg Mena'sen dont certains, dorénavant privés de subventions d'aide au logement par la faute de vos clients, devront quitter leur Faubourg Mena'sen.

11. Si la Cour conclut que vos clients, ont, en pleine crise du logement, manqué totalement aux nombreuses obligations auxquelles ils étaient tenus en vertu notamment **(i)** du *Code civil du Québec*, **(ii)** de la *Loi sur les compagnies* (Québec) et **(iii)** des Principes généraux du droit en vendant à rabais, illégalement 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 ».
12. Vos clients ne sont pas victimes d'une vendetta judiciaire ou d'une campagne de lynchage ou 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.
13. Quant aux menaces de poursuite bâillon à l'endroit de Madame Johanne Proulx, de Monsieur Robert Montour et du soussigné à laquelle vous souscrivez entièrement, 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.
14. Nous réitérons 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.
15. Nous réitérons que c'est par la force probante des divers témoignages que nous avons l'intention de convaincre la Cour de la véracité de nos allégations.
16. Madame Johanne Proulx et Monsieur Robert Montour représentent 250 locataires aînés âgés en moyenne de 75 ans qui aspirent à vivre en paix.
17. 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]

18. 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.

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.

19. Nous considérons que certains des gestes posés notamment par M. David Busque, l'un des Acheteurs-Mis en cause, à l'endroit de nos clients, de témoins ou de locataires du Faubourg Mena'sen constituent de l'intimidation.
20. Nous prenons acte du fait que, par votre silence, vous souscrivez à de tels gestes.
21. Nous considérons que certains gestes posés notamment par M. David Busque, l'un des Acheteur-Mis en cause, et visant à apeurer ou à déstabiliser nos clients, des témoins ou des locataires du Faubourg Mena'sen, constituent du harcèlement ou des gestes de maltraitance envers des aînés.
22. Nous prenons acte du fait que, par votre silence, vous souscrivez à de tels gestes.
23. Nous nous adresserons à la Cour afin qu'elle prenne les mesures qui s'imposent pour mettre fin à tout comportement répréhensif de la part des Acheteurs-Mis en cause ou à interdire tout comportement répréhensif de la part de vos clients en ce qui a trait à l'Action collective, notamment l'opportunité pour les Membres du Groupe d'exercer le droit d'exclusion, ou à l'Action dérivée.
24. Nous vous rappelons qu'à ce jour, dans le dossier de l'Action collective, vous ne nous avez offert aucune collaboration digne de ce nom.
25. Dans la Lettre datée du 12 décembre 2023 que nous avons adressé à l'honorable Martin F. Sheehan, j.c.s. en réponse à la Lettre datée du 8 décembre que vous lui aviez adressée et dont vous avez copie, nous écrivons :

« 31- À maintes reprises, soit au moins sept (7) fois, le procureur des Demanderesses a demandé au procureur des Défendeurs de lui communiquer les Documents énumérés aux point 30b), 9 à 15 des présentes ainsi que tous autres documents pertinents semblables, notamment dans cinq (5) courriels datés respectivement des 20 octobre 2022, 26 octobre 2022 et 27 octobre 2022, 12 décembre 2022 et 18 juillet 2023 ainsi que dans deux lettres datées respectivement du 11 avril 2023 et du 31 juillet 2023 Pièce P-30 (en liasse). Le procureur des Défendeurs n'a jamais accusé réception de ces sept (7) demandes de communication de documents pas plus qu'il n'y a répondu.

32- Le Défendeur Serge Dubois a signé une Déclaration sous serment de trois (3) pages datée du 27 juillet 2023. Cette Déclaration sous serment constitue la « preuve appropriée » visée par la Demande pour autorisation de produire une preuve appropriée des Défendeurs datée du 27 juillet 2023 [pièce &&&]. Nulle part dans cette Déclaration sous serment, le Défendeur Serge Dubois ne mentionne les documents énumérés aux point 30b), 9 à 15 des présentes. Pourtant, dans une Lettre de réponses et de commentaires adressée au syndic adjoint du Barreau du Québec et datée du 3 juin 2022, le Défendeur Serge Dubois non seulement mentionne ces documents mais en transmet copie intégrale au Bureau du syndic (dossier du syndic adjoint n° 2022-00262709 RIC, Demande d'enquête non retenue). »

[Nous soulignons]

26. Vous comprendrez qu'un tel manque de transparence de votre part et de la part de vos clients, notamment M^e Serge Dubois, ne peut que susciter et entretenir chez toute personne

raisonnable non seulement de sérieux doutes sur la légalité des faits et gestes de vos clients mais aussi un croyance légitime selon laquelle vos clients ont commis des actes criminels.

27. Peut-être qu'à l'issue des procès dans le cadre de l'Action collective et de l'Action dérivée n° 2, compte tenu de l'ensemble des documents qui auront été déposés et des témoignages qui auront été entendus, la Cour en viendra à la conclusion que les allégations que vous nous reprochez étaient en fin de compte tout-à-fait justifiées.

28. Veuillez agir en conséquence.

Louis Fortier

Louis Fortier

Avocat, trad. a. et adm. a.

LF/cr

p.j. : Lettre de de réponse datée du 11 juin 2024 adressée par M^e Louis Fortier à la Lettre de mise en demeure datée du 10 juin 2024 adressée par M^e Yannick Crack à M^e Louis Fortier

c.c. : M^e Laurence Boudreau, avocate des Défendeurs
Madame Johanne Proulx, Demanderesse dans l'Action collective
Monsieur Robert Montour, Demandeur dans l'Action dérivée
Locataires du Faubourg Mena'sen