

COUR SUPÉRIEURE

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
DISTRICT DE MONTRÉAL

N°: 500-06-000777-157

DATE: 12 septembre 2024

SOUS LA PRÉSIDENTE DE : L'HONORABLE DONALD BISSON J.C.S. (JB4644)

MARTIN ROBICHAUD

Demandeur

c.

INTRAWEST ULC

Défenderesse

et

DIAMOND RESORTS CORPORATION

DIAMOND RESORTS INTERNATIONAL INC.

DIAMOND RESORTS IW HOLDING COMPANY

DIAMOND RESORTS CANADA, LTD.

Nouvelles défenderesses potentielles

JUGEMENT

(sur demande pour permission de modifier afin d'ajouter des parties)

Table des matières

1.	INTRODUCTION	2
2.	Les faits pertinents.....	3
2.1	Les procédures.....	3
2.2	L'action collective déjà autorisée contre Intrawest ULC	4
3.	Analyse et discussion	7
3.1	Le doit applicable aux demandes d'ajout de parties au mérite d'une action collective déjà autorisée	7
3.2	Application	8

3.2.1	L'effet sur l'action collective des contrats entre Intrawest ULC et Diamond	8
3.2.2	L'argument de la prescription	13
	POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL :	14

1. INTRODUCTION

[1] Le présent jugement s'inscrit dans le cadre d'une action collective déjà autorisée en vertu de la *Loi sur la protection du consommateur* (« LPC »)¹ et visant des allégations d'avoir omis de divulguer adéquatement des frais, des prix de rachat et des droits de premier refus dans le contexte de ventes de points permettant de faire de la villégiature de type « timesharing ». Le demandeur Martin Robichaud désire obtenir la permission du Tribunal afin de modifier sa demande introductive d'instance afin d'ajouter quatre nouvelles défenderesses et des allégations à leur égard. La raison de cette demande est l'acquisition en 2015 par les entités Diamond de certains actifs de la défenderesse Intrawest ULC, le demandeur argumentant que ces entités Diamond sont désormais responsables de façon solidaire avec Intrawest ULC des causes d'action déjà autorisées. Les entités Diamond contestent et Intrawest ULC s'en remet au Tribunal.

[2] Les quatre nouvelles défenderesses potentielles sont les sociétés Diamond Resorts Corporation, Diamond Resorts International inc., Diamond Resorts IW Holding Company et Diamond Resorts Canada, Ltd. (collectivement, « Diamond »). Selon le demandeur, Diamond est débitrice des obligations visées par l'action collective autorisée, à titre de cessionnaire de contrats clés du programme de timesharing qui était autrefois opéré par Intrawest ULC.

[3] Selon le demandeur, le rôle de Diamond se confirme par les contrats de transactions entre elle et Intrawest ULC, lesquels céderaient les contrats pertinents conclus avec les membres et assigneraient à Diamond la gestion du programme de timesharing en litige. Ceci serait par ailleurs démontré dans le rôle de collection des frais annuels d'adhésions auprès des membres que fait Diamond.

[4] Diamond conteste et argumente que cette demande du demandeur doit être rejetée dans son intégralité, car : 1) il n'a pas de cause défendable contre les quatre sociétés Diamond puisque Diamond n'a pas acquis les obligations visées par l'action collective; et 2) la demande est manifestement prescrite. Il n'y a pas de contestation sur la composition du groupe ni sur la représentation du demandeur² ni sur la présence de questions similaires, identiques ou connexes. Le débat se limite à l'apparence de droit.

[5] Il n'y a pas de débat non plus sur le fait que les modifications à l'action collective envisagées par le demandeur ne résultent pas en une demande entièrement nouvelle. En effet, les modifications recherchées n'emportent aucune modification du groupe autorisé.

¹ RLRQ, c. P-40.1.

² Outre bien sûr son absence d'intérêt pour faute d'apparence de droit.

Ainsi, les critères généraux de l'article 585 du *Code de procédure civile* (« Cpc ») sur la modification ne sont pas contestés, et le Tribunal est par ailleurs d'accord.

[6] La seule question à décider est de savoir si le demandeur a l'apparence de droit au sens de l'article 575 Cpc.

[7] Le Tribunal débute par rappeler les faits pertinents. L'étude des contrats entre Intrust ULC et Diamond sera faite à la section 3.2.1, avec la présentation des arguments détaillés des parties.

2. LES FAITS PERTINENTS

2.1 Les procédures

[8] Le 30 décembre 2015, le demandeur dépose contre la défenderesse Intrust ULC une demande d'autorisation d'exercer une action collective (la « Demande initiale », Pièce R-1). Le 20 mars 2018, la Cour supérieure³ autorise le demandeur à exercer l'action collective (le « Jugement d'autorisation », Pièce R-2) décrite comme suit :

Une action en diminution de prix et dommages-intérêts compensatoires et punitifs afin de sanctionner la défenderesse pour son usage de pratiques de commerce interdites liées à l'adhésion au Club Intrust et une réclamation relativement à des frais dont le montant n'a pas été précisé dans le contrat.

[9] Le Jugement d'autorisation attribue au demandeur le statut de représentant aux fins d'exercer l'action collective pour le compte des membres du groupe suivant :

Toutes les personnes physiques ayant acquis au Québec d'Intrust ULC, ou de l'une de ses filiales ou sociétés liées, des points du Club Intrust, à l'exception de celles qui s'en sont départis avant l'introduction, en 2007, d'un prix plancher de revente de ces points devant être respecté pour transférer les pleins avantages liés à ces points et à la participation au Club Intrust. » (le « Groupe » et les « Membres »)

[10] Le 20 juin 2018, le demandeur dépose une demande introductive d'instance par laquelle il intente l'action collective (la « Demande initiale », Pièce R-3).

[11] Selon le demandeur, suite aux interrogatoires préalables tenus en 2019 et à la communication de documents le 2 novembre 2020, il aurait alors appris que Diamond serait désormais au droit d'Intrust ULC et serait donc débitrice des membres.

[12] Le 3 février 2023, le demandeur dépose donc une demande pour autorisation d'exercer une action collective et pour attribution du statut de représentant, ainsi qu'en modification de la demande introductive d'instance. Cette demande est subséquemment modifiée le 3 novembre 2023, et elle est accompagnée des Pièces R-1 à R-32. Le présent

³ *Robichaud c. Intrust*, 2018 QCCS 1251.

jugement porte sur la demande modifiée pour permission d'ajouter des parties du 3 novembre 2023.

[13] Le Tribunal souligne que le plumitif indique la date du 3 février 2023 comme étant celle du dépôt de la demande initiale pour ajout de Diamond, malgré ce que les parties ont plaidé oralement lors de l'audition.

[14] Le demandeur soumet par ailleurs un projet de Demande introductive d'instance modifiée (Pièce R-4).

[15] Le 6 septembre 2024, lors de l'audition, le Tribunal a accueilli selon ses conclusions la demande de Diamond pour permission de déposer une preuve appropriée en vertu de l'article 574 Cpc et il a permis la mise en preuve des pièces suivantes :

- La déclaration sous serment du 26 août 2024 de Peter Mitchell, représentant de Hilton Grand Vacations inc. (Pièce D-1), à laquelle sont jointes les cinq pièces suivantes :
- Pièce PM-1: copie caviardée en partie du « Purchase Agreement » du 24 novembre 2025;
- Pièce PM-2: « Amendment Agreement » du 28 janvier 2016;
- Pièce PM-3: « Assignment and Assumption Agreement » du 29 janvier 2016;
- Pièce PM-4: copie du « Certificate of ownership » émis par l'État du Delaware; et
- Pièce PM-5: copie d'un certificat de fusion émis par l'État du Delaware.

[16] Le Tribunal note que ces éléments de preuve déposés par Diamond en vertu de l'art. 574 Cpc ne bénéficient pas d'une présomption de véracité⁴.

2.2 L'action collective déjà autorisée contre Intrawest ULC

[17] L'action collective déjà autorisée a pour objet les contrats conclus entre, d'une part, les Membres et, d'autre part, Intrawest ULC relativement à l'achat de « Points ».

[18] La Demande initiale allègue les faits suivants :

- a) Intrawest ULC opère le Club Intrawest (le « Club ») dont les consommateurs peuvent devenir membres afin de réserver du temps de vacances;
- b) L'adhésion au Club consiste en l'acquisition de Points pouvant être échangés au cours d'une année afin de séjourner à différents sites de villégiature;
- c) M. Robichaud est devenu membre du Club en concluant une « Entente d'achat et d'adhésion » pour l'acquisition de Points (l'« Entente R-8 », Pièce R-8).

⁴ *Benamor c. Air Canada*, 2020 QCCA 1597, par. 44.

Les autres membres du Groupe ont aussi adhéré à ce contrat type. Cette entente est vitale pour le présent jugement;

d) Le processus de vente de Points mis en place par Intrawest ULC consiste à offrir aux consommateurs des incitatifs pour qu'ils assistent à une présentation et signent, par la suite, sous pression, le contrat d'adhésion au Club;

e) Lors de l'adhésion, les consommateurs reçoivent un « Résumé des éléments clés de votre adhésion » (le « Résumé », Pièce R-9) et l'Entente R-8. Ces documents imposent aux membres deux types de contraintes dans la vente de leurs Points :

- Un « Droit de premier refus » : les consommateurs doivent d'abord offrir à Intrawest ULC de racheter leurs Points avant de pouvoir les revendre à un tiers; et
- Une « Faculté de rachat » : le consommateur peut demander à Intrawest ULC de racheter ses Points après avoir adhéré au programme pendant au moins cinq ans.

f) Non seulement Intrawest ULC impose-t-elle ces contraintes aux consommateurs, mais ses représentations et les documents contractuels qu'elle remet aux consommateurs ne leur permettent pas de saisir avant qu'ils ne s'engagent que :

- Intrawest ULC impose un prix de vente minimal pour la vente à des tiers de Points assortis des avantages reliés au programme « ExtraOrdinary Escape » (« EE »), un programme donnant accès à des centres de villégiature non liés à Intrawest ULC, (le « Prix plancher »); et
- L'ampleur des Frais que les consommateurs doivent payer annuellement pour échanger leurs Points pour du temps de vacances, sous peine d'entraîner la perte des bénéfices liés aux Points et à l'appartenance au Club.

g) L'effet combiné de la Faculté de rachat, du Droit de premier refus et du Prix plancher rend illusoire ou très désavantageuse la possibilité pour les consommateurs de se départir de leurs Points.

[19] Par l'action collective, le demandeur prétend qu'Intrawest ULC a contrevenu à la LPC. Les deux principales contraventions reprochées sont les suivantes :

- Omission de divulguer adéquatement les Frais : La clause 6 de l'Entente R-8 et la section portant sur les « Cotisations villégiatures annuelles » du Résumé prévoient des « Frais villégiature » et d'autres frais dont le montant précis n'est pas mentionné, et qui peuvent être modifiés unilatéralement par Intrawest ULC sans que les conditions exigées par la LPC soient respectées, en violation des articles 11.2 et 12 de la LPC; et
- Omission de divulguer le Prix plancher et le Droit de premier refus. Les documents contractuels remis aux consommateurs au moment de leur adhésion

ne mentionnent pas le Prix plancher et n'indiquent pas davantage les modalités du Droit de premier refus et de la Faculté de rachat, laissant ainsi une impression générale qui n'est pas conforme à la réalité et passant volontairement sous silence les modalités de revente des Points, le tout en contravention des articles 216, 218, 219 et 228 de la LPC.

[20] Le demandeur demande sur cette base que les réparations suivantes soient ordonnées en vertu de l'art. 272 LPC :

- Une réduction du paiement du prix d'acquisition des Points;
- Le remboursement des Frais acquittés par les Membres; et
- Des dommages-intérêts punitifs.

[21] Rappelons que le demandeur et les membres n'ont signé qu'un contrat : celui qui intervient entre chacun d'eux et Intrawest ULC, soit l'Entente R-8. Le Tribunal note que la juge Jacob, dans sa décision d'autorisation, ne se prononce pas sur la nature exacte de ce contrat quant à la question du financement ou du crédit de l'achat des Points.

[22] L'Entente (R-8) définit les droits et obligations des Membres et d'Intrawest ULC, et ses termes principaux sont les suivants :

- Les Membres doivent notamment payer à Intrawest ULC les Points et les Frais. Ils peuvent ensuite utiliser ces Points au cours d'une année pour séjourner à différents sites de villégiature du Club;
- Les Membres peuvent revendre leurs Points à des tiers, mais sujet au Droit de premier refus d'Intrawest, ou se prévaloir de la Faculté de rachat; et
- Intrawest ULC reçoit le prix d'acquisition des Points et doit en retour, via le Club, permettre aux Membres d'utiliser leurs Points pour séjourner aux différents sites de villégiature du Club.

[23] En parallèle à ce contrat, on doit noter qu'Intrawest ULC agissait comme « manager » du Club en vertu du Restated Management Agreement du 26 mars 2009 (Pièce R-12), lequel prévoit notamment ce qui suit :

- Intrawest ULC a l'autorité exclusive de fournir des services administratifs au Club et est responsable de la gestion et du fonctionnement des centres de villégiature, ainsi que des affaires du Club (clause 3.1);
- Intrawest ULC a l'autorité exclusive de fournir des services financiers pour le fonctionnement du Club (clause 3.2); et
- Intrawest ULC possède, opère et dispose d'un contrôle exclusif sur le système de réservations du Club qui permet aux Membres de réserver et d'occuper les centres de villégiature (clause 3.3).

[24] Selon le demandeur, tant le Restated Management Agreement du 26 mars 2009 (Pièce R-12) que les autres contrats, tels l'Entente R-8, ont été cédés au complet à Diamond, cette dernière agissant désormais ainsi aux droits d'Intrawest ULC, d'où la demande d'ajout de parties. Ceci est nié par Diamond; Intrawest ULC s'en remet au Tribunal.

[25] Le Tribunal revient plus loin sur le détail de ces contrats et sur les contrats d'achat de certains actifs d'Intrawest ULC par Diamond.

3. ANALYSE ET DISCUSSION

[26] Débutons par le droit applicable.

3.1 Le doit applicable aux demandes d'ajout de parties au mérite d'une action collective déjà autorisée

[27] Le Tribunal réfère à l'arrêt classique sur la question de la Cour d'appel *Lambert (Gestion Peggy) c. 2993821 Canada inc. (Écolait ltée)*⁵. La Cour d'appel décide ceci :

- Une demande d'ajout d'une défenderesse obéit aux règles générales de l'amendement et de l'art. 585 Cpc. Il s'agit pour l'essentiel de valider la présence d'un syllogisme juridique à l'égard des nouvelles défenderesses (art. 575 Cpc) et de s'assurer que l'ajout de ces parties ne résulte pas en une nouvelle action collective (art. 206 Cpc);
- Le juge n'a pas à refaire systématiquement l'analyse des quatre critères de l'article 575 Cpc, puisque chaque cas étant un cas d'espèce, la vérification des critères variera en fonction de la nature du recours et des conclusions recherchées par l'ajout des défendeurs;
- Le jugement autorisant l'action collective constitue le cadre de référence devant servir à l'analyse des conditions de recevabilité de la modification proposée;
- Un demandeur qui désire amender l'action collective pour ajouter des défendeurs doit évidemment démontrer que les faits allégués paraissent justifier les conclusions recherchées à leur endroit. Pour ces nouveaux défendeurs, les demandes des membres doivent aussi soulever des questions de droit ou de faits identiques ou connexes. Aussi, le nombre de personnes concernées doit justifier l'action collective.

[28] Ici, le Tribunal a déjà indiqué que seule l'apparence de droit était la question en litige. En effet, il n'y a pas de contestation sur la composition du groupe ni sur la représentation du demandeur ni sur la présence de questions similaires, identiques ou connexes; le Tribunal est d'accord que ces critères sont remplis ici par la demande d'ajout de parties.

[29] La seule question est donc la suivante : le demandeur a-t-il démontré une cause d'action contre les nouvelles défenderesses potentielles Diamond?

⁵ 2018 QCCA 2189, par. 10 à 14.

[30] Il est utile de rappeler le seuil peu élevé que le demandeur doit rencontrer en ce que le deuxième critère de l'art. 575 Cpc. se limite à « filtrer les demandes frivoles, sans plus »⁶. De plus, s'il devait subsister un doute sur la question de savoir si le demandeur satisfait au critère de l'apparence de droit, notamment lorsque les défendeurs administrent une preuve contradictoire, ce doute doit bénéficier au demandeur⁷.

3.2 Application

[31] Le Tribunal débute par étudier la question des contrats en jeu, pour ensuite aborder l'argument de la prescription.

3.2.1 L'effet sur l'action collective des contrats entre Intrawest ULC et Diamond

[32] L'apparence de droit tourne autour du contenu des contrats entre Intrawest ULC et Diamond : en résumé, ces contrats ont-ils transféré à Diamond la responsabilité de l'action collective?

[33] De façon générale, le demandeur invoque deux arguments au soutien de son apparence de droit :

- 1) **Cession de contrats** : Les contrats Pièces PM-1 et PM-3 et les lettres et relevés Pièces R-15 et R-16 impliquant Diamond établissent que les quatre entités Diamond sont les cessionnaires de l'Entente R-8 pertinente à l'action collective. À ce titre, Diamond peut alors être tenue responsable sur une base solidaire ou *in solidum* des représentations fautives d'Intrawest ULC auprès des membres, sans que cette responsabilité ne puisse être limitée ou exclue à l'égard de ces derniers par un contrat du type de la Pièce PM-2. De plus, le Restated Management Agreement (Pièce R-12) a également été cédé à Diamond, de sorte que Diamond a remplacé Intrawest ULC comme manager du Club et percevrait ainsi des sommes;
- 2) **Facturation** : Après avoir fait l'acquisition des contrats d'Intrawest ULC, Diamond a continué de facturer aux membres les Frais qui sont visés par l'action collective et pour lesquels les membres réclament le remboursement. Donc, Diamond en est responsable.

[34] Diamond conteste ces arguments en disant ceci :

- 1) **Cession de créance, pas de cession de contrat** : Les contrats pertinents entre Intrawest ULC et Diamond ne prévoient aucune cession complète de l'Entente R-8 applicable aux membres, mais plutôt une cession d'une créance incluse de cette entente, sans conséquence sur les obligations contenues à l'action collective, qui demeurent à la seule charge d'Intrawest ULC, et donc pas de Diamond. Par ailleurs, les exclusions du contrat PM-1 font en sorte que tout

⁶ Desjardins Cabinet de services financiers inc. c. Asselin, 2020 CSC 30, par. 27.

⁷ J.B. c. Soeurs Grises de Montréal, 2022 QCCS 964, par. 31, 70 et 80 à 83.

l'aspect de timesharing n'a pas été cédé à Diamond. De plus, le contrat Pièce PM-2 exclue la responsabilité de Diamond à l'égard de l'action collective;

2) **Rôle de mandataire** : Le contrat Restated Management Agreement (Pièce R-12) a été cédé à Diamond mais il confie à Diamond un simple rôle de « manager » du Club, en remplacement de Intrawest ULC, mais sans conséquences pour les membres. Il s'agit d'un contrat de mandat, et la responsabilité ultime est toujours celle d'Intrawest ULC ou du Club, mais pas de Diamond.

[35] Diamond invoque également qu'une des sociétés Diamond n'existe plus.

[36] Que décider? Le Tribunal doit donc étudier les contrats pertinents. On notera qu'il n'y a aucune preuve entourant l'interprétation de ces contrats ou leur conclusion; la déclaration assermentée de Peter Mitchell (Pièce D-1) ne contient rien à cet égard, sauf des généralités⁸ qui n'aident aucunement à trancher le débat.

[37] Pour la suite du présent jugement, le Tribunal adoptera les abréviations suivantes pour les sociétés du groupe Diamond :

- Diamond Corporation pour Diamond Resorts Corporation;
- Diamond International pour Diamond Resorts International inc.;
- Diamon Holding pour Diamond Resorts IW Holding Company; et
- Diamond Canada pour Diamond Resorts Canada, Ltd.

[38] **Quant à Diamond Corporation**, voici donc les aspects pertinents des divers contrats :

1) Le 24 novembre 2015, Intrawest ULC et sa société mère, Intrawest U.S., concluent le *Purchase Agreement* avec Diamond Corporation et sa société mère, Diamond International, portant sur la vente des principaux actifs du Club (Pièce PM-1). Diamond Corporation acquiert ainsi plusieurs actifs d'Intrawest ULC et Intrawest U.S. (« Purchased Assets »⁹), dont plusieurs en lien avec le Club, incluant :

- Le Restated Management Agreement (Pièce R-12) (section 2.01(a)(ii) de la Pièce PM-1);
- Et ceci: « vi) ail right, title and interest of Intrawest ULC as a secured party under (i) all purchase agreements providing for financing to the member of Club Intrawest and (ii) ail related promissory notes and security agreements » (section 2.01(a)(vi) de la Pièce PM-1);

⁸ Comme les paragraphes 12.1 et 13. Par ailleurs, la déclaration sous serment de Peter Mitchell contient beaucoup de ouï-dire du style « I was informed that... »; ceci se comprend car Peter Mitchell est un représentant d'un tiers, Hilton Grand Vacations inc. Il ne représente pas Intrawest ULC ni Diamond. On sait cependant que Hilton Grand Vacations inc. a acquis Diamond Resorts International inc. en août 2021.

⁹ Tel que défini à la section 2.01(a) du *Purchase Agreement* (Pièce PM-1).

- Les Points (section 2.01(a)(xxi) de la Pièce PM-1).
- 2) C'est Diamond Corporation qui est le « purchaser », et pas Diamond International;
 - 3) Certains actifs sont spécifiquement exclus (« Excluded Assets » section 2.01(b) de la Pièce PM-1). La section 2.01(b)(xiii) se lit ainsi :

(b) Excluded Assets. Notwithstanding anything in Section 2.01(a) to the contrary, the Sellers (and the Companies and the Subsidiaries, as applicable) shall not sell, convey, assign, transfer or deliver, nor cause to be sold, conveyed, assigned, transferred or delivered, to the Purchaser, and the Purchaser Shall not purchase, and the Purchased Assets Shall not include, the Sellers' (and the Companies' and the Subsidiaries', as applicable) right, title and interest in or to any assets Of any Seller, Company or Subsidiary not expressly included in the Purchased Assets, wherever located (collectively the "Excluded Assets"), including:

[...]

(xiii) any Resort Points and related timeshare interest sold by Intrawest ULC prior to the Closing for which any rescission period under applicable Law will not expire until following the Closing (each such sale, a "Pender"); provided, however, if such Pender is rescinded in a manner consistent with applicable Law, the timeshare interest that was the subject of such Pender shall be deemed a Purchased Asset;
 - 4) Plusieurs obligations doivent être assumées par Diamond Corporation, dont les « Canadian Assumed Liabilities », lesquelles comprennent « all Liabilities of any Seller arising under the contracts comprising Purchased Assets located in Canada » (section 2.02(a)(ii)(A) de la Pièce PM-1).
 - 5) La section 3.17a de la Pièce PM-1 comprend une liste exhaustive de contrats cédés, mais exclue spécifiquement au paragraphe (xv) « any timeshare purchase agreements, for acquisitions or dispositions (by merger, purchase or sale of assets or equity securities or otherwise) of material assets, as to which the Business has continuing material obligations or material rights ».
 - 6) La section 1.01 de la Pièce PM-1 définit « Resort Point » comme étant « the currency of use sold by any of the Sellers, the Companies and their Subsidiaries as part of the operation of the Business to consumers who thereby acquire a proportionate right to occupy the Club Real Property ».

[39] Voici les arguments détaillés des parties sur ces contrats. Selon le demandeur, à la section 2.01(a)(vi) de la Pièce PM-1, les termes « All right, title and interest » dans les contrats d'achat prévoyant le financement des membres incluent l'Entente R-8 au complet, puisque cette entente comporte un aspect de crédit ou de financement à ses clauses 2.1 et 2.2 pour l'achat des Points. Autrement dit, il y aurait une cession complète de contrat. Selon le demandeur, de par le *Code civil du Québec* (« CcQ ») et les articles 102 et 103 LPC, il y aurait donc cession complète, ce qui rendrait Diamond responsable de façon solidaire ou *in solidum* des obligations d'Intrawest ULC envers les membres dans l'action collective.

[40] Diamond est plutôt d'avis que, par les mots « All right, title and interest » de la section 2.01(a)(vi), seules les créances sont cédées à Diamond et non pas les contrats, de sorte que l'Entente R-8 ne serait pas cédée au complet, mais seulement la portion financement/crédit à ses clauses 2.1 et 2.2. La liste des contrats spécifiquement exclus à la section 3.17a(xv) confirmerait cette interprétation, tout comme le fait que l'Entente R-8 n'apparaît pas dans la liste exhaustive des contrats cédés. L'exclusion des Points à la section 2.01(b)(xiii) confirmerait cette position. De plus, il n'y aurait en fait aucune cession quant au demandeur personnellement, car il n'y a aucune allégation qu'il resterait encore une dette ou un financement envers Intrawest ULC. Finalement, selon Diamond, les articles 102 et 103 LPC n'ont aucun impact et ne créent aucune cession de contrat, au pire une cession de créance sans conséquences sur l'action collective.

[41] Le Tribunal est d'avis que les termes des contrats sont clairs et démontrent qu'il n'y a pas eu de cession de l'Entente R-8 par Intrawest ULC. En effet, peu importe quel est le sens que l'on peut donner aux mots « All right, title and interest » de la section 2.01(a)(vi), cela ne change rien car les exclusions sont parfaitement claires et sans ambiguïtés et règlent le sort du débat : la section 2.01(b)(xiii) et la section 3.17a(xv) du *Purchase Agreement* Pièce PM-1 excluent spécifiquement : 1) tous les Points vendus par Intrawest ULC avant le *closing* de la transaction et 2) tous les contrats de *timesharing*. De l'avis du Tribunal, ceci inclut l'Entente R-8, qui n'est donc pas cédée par Intrawest ULC à Diamond Corporation, ni à personne d'autre comme on le verra plus loin. Il n'y a besoin d'aucune preuve additionnelle pour conclure ainsi, selon le Tribunal.

[42] Le Tribunal n'a donc pas à trancher les arguments des parties sur les conséquences juridiques de la cession ni l'effet des articles 102 et 103 LPC ni même l'interprétation de la nature de l'Entente R-8 quant à l'aspect crédit ou financement.

[43] **Quant à Diamond Holding**, par ailleurs, il est vrai que le contrat *Purchase Agreement* PM-1 cède le *Restated Management Agreement* (Pièce R-12) à Diamond Corporation (section 2.01(a)(ii)) et que ce contrat a ensuite été cédé à Diamond Holding par le *Assignment and Assumption of Restated Management Agreement* (Pièce PM-3). Cependant, selon le Tribunal, il n'y a aucune cession de responsabilité quelconque à l'égard de l'Entente R-8. Une lecture attentive démontre que le *Restated Management Agreement* (Pièce R-12) est un contrat de mandat qui stipule les services administratifs, opérationnels et financiers rendus par le gestionnaire ou le « manager » du Club. Ces services comprennent la correspondance avec les membres et même la perception des frais annuels. Le contrat PM-3 ne change rien à ce mandat, qui passe de Intrawest ULC à Diamond Corporation puis à Diamond Holding. Ainsi, cela explique pourquoi le demandeur a reçu des lettres de Diamond et un état de compte de Diamond, Pièces R-15 et R-16. Cela ne transfère cependant pas la responsabilité de l'action collective à Diamond¹⁰, selon le Tribunal. Donc, le Tribunal ne peut accepter l'argument de facturation du demandeur.

¹⁰ La déclaration sous serment de Peter Mitchell explique certaines de ces pratiques, mais cela ne convainc pas le Tribunal en soi; c'est le texte des contrats qui le fait.

[44] **Quant à Diamond Canada**, le Tribunal constate qu'elle n'est pas partie aux contrats PM-1 et PM-3 (ni même PM-2, examiné plus loin). À ce titre, cette société n'achète donc aucuns des actifs d'Intrawest ULC. Elle n'a donc aucune responsabilité potentielle à cet égard.

[45] Il est vrai que, le 29 janvier 2016, Intrawest ULC et Intrawest U.S. ont conclu avec Diamond Holding le *Transition Service Agreement* (Pièce R-11). Cette entente fait référence au *Purchase Agreement* (voir la clause A du préambule de la Pièce R-11), ainsi qu'à un *Assignment Agreement* daté du 28 janvier 2016 par lequel Diamond Corporation cède ses droits d'acquérir les *Purchased Assets* à Diamond Holding et à Diamond Canada (clause B du préambule de la Pièce R-11). Ce contrat n'a pas été produit. Cependant, le Tribunal n'en a pas besoin car il est évident que Diamond Corporation ne peut pas céder à Diamond Canada ce qu'elle n'a pas reçu de Intrawest ULC, dont l'Entente R-8, tel que décrit précédemment¹¹.

[46] **Quant à Diamond International**, on a vu précédemment que le *Purchase Agreement* Pièce PM-1 ne prévoit pas que cette société achète des actifs d'Intrawest ULC. Elle n'a donc aucune responsabilité potentielle. De plus, la déclaration sous serment de Peter Mitchell (Pièce D-1) et les Pièce PM-4 et PM-5 démontrent que Diamond International a été fusionné le 13 juillet 2021 avec et au sein de Dakota Holdings inc. (Pièce PM-4), cette dernière ayant ensuite été fusionnée avec et au sein du groupe Hilton (Pièce PM-5).

[47] Bref, selon le Tribunal, les contrats démontrent sans doute que les quatre entités Diamond n'ont pas acquis l'Entente R-8 ni les droits et obligations des membres et du demandeur dans l'action collective.

[48] Le Tribunal aborde finalement la question de la Pièce PM-2, l'« Amendment Agreement » du 28 janvier 2016, conclu entre Intrawest ULC, Intrawest U.S., Diamond Corporation et Diamond International. Voici le texte de la clause pertinente :

This letter confirms the Parties' agreement regarding the modification of certain provisions of the Agreement. In furtherance thereof, each of the Sellers, Purchaser, and DRII agree as follows:

1. Any Losses arising out of the claim or class action resulting from the motion for authorization to institute a class action filed by Martin Robichaud against Intrawest ULC on December 30, 2015, Case No. 500- 06-000777-157 (such claim, motion, and any such class action, the "Robichaud Claim") in the Superior Court, Province of Quebec, District of Montreal, including, without limitation, the costs of defending the Robichaud Claim, constitute Excluded Liabilities. Notwithstanding the foregoing, and for the avoidance of doubt, Purchaser and DRII agree that Sellers shall not be obligated to indemnify or hold harmless any Purchaser Indemnified Party from any Losses arising from the conduct of the Business

¹¹ Encore ici, la déclaration sous serment de Peter Mitchell parle de Diamond Canada, mais cela ne convainc pas le Tribunal en soi; c'est le texte des contrats qui le fait.

operated by Purchaser, DRII, or any of their Affiliates from and after the Closing arising out of the Robichaud Claim.

[49] Selon le Tribunal, cette exclusion de responsabilité survient uniquement après la cession de contrats entre Intrawest ULC et Diamond. Bien qu'elle puisse potentiellement valoir entre ces parties, elle ne peut être opposable aux consommateurs qui sont membres du groupe et qui ne sont pas partie aux ententes entre Intrawest ULC et Diamond. Il s'agit d'un accord interne entre des parties contractantes, qui ne lie pas les tiers comme les membres de l'action collective et ne les empêche pas de poursuivre¹². Mais, de toute façon, le contrat PM-2 ne change rien en bout de piste à l'analyse faite précédemment par le Tribunal : les entités Diamond ne sont pas responsables de l'action collective de par les autres contrats étudiés précédemment. Le contrat PM-2 ne change rien à cela.

[50] Donc, pour conclure, le Tribunal est d'avis qu'une simple lecture des contrats étudiés précédemment démontre clairement que le demandeur n'a pas de cause défendable contre les entités Diamond. En conséquence, le demandeur n'a pas d'apparence de droit et sa demande de modification pour ajouter les quatre sociétés Diamond doit être rejetée, avec frais de justice en faveur de ces quatre sociétés

3.2.2 L'argument de la prescription

[51] Compte tenu de la conclusion du Tribunal sur l'absence d'apparence de droit, il n'est pas requis d'étudier l'argument de Diamond sur la prescription. Cependant, le Tribunal ajoute quelques commentaires en *obiter dictum*.

[52] Diamond argumente qu'il s'est écoulé plus de trois ans depuis que le demandeur a eu en main tous les éléments pour pouvoir débiter son investigation et soumettre sa demande d'ajout de parties, qui serait donc tardive. Le demandeur conteste cela.

[53] Le Tribunal est d'avis que le point de départ de la prescription de trois ans n'est pas le moment où est apparu le communiqué de presse du 29 janvier 2016 (Pièce R-14) annonçant la transaction entre Intrawest ULC et Diamond. Aucun détail suffisant ne permettait alors de déposer une demande pour ajout de parties. Le point de départ est plutôt lorsque le demandeur a finalement eu une copie des contrats pertinents, telle la Pièce PM-1. Et cette communication de documents a eu lieu le 2 novembre 2020. Donc, le 3 février 2023 lorsqu'il dépose sa demande initiale pour ajout de Diamond, le demandeur n'était pas prescrit.

[54] Mais cette conclusion en *obiter* ne change rien. Le Tribunal va quand même rejeter la Demande modifiée du demandeur pour permission de modifier la demande introductive d'instance afin d'ajouter des parties, datée du 3 novembre 2023.

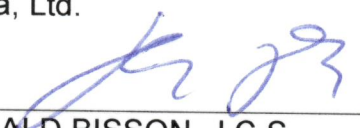
¹² Comité paritaire de l'entretien d'édifices publics de la région de Québec c. Modern Concept d'entretien inc., 2017 QCCA 1237, par. 158 et 190, confirmé par la Cour suprême du Canada. Modern Concept d'entretien inc. c. Comité paritaire de l'entretien d'édifices publics de la région de Québec, 2019 CSC 28, par. 42 et 48.

POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL :

[55] **REJETTE** la Demande modifiée du demandeur pour permission de modifier la demande introductive d'instance afin d'ajouter des parties, datée du 3 novembre 2023;

[56] **N'AUTORISE PAS** le demandeur Martin Robichaud à modifier la Demande introductive d'instance datée du 20 juin 2018 conformément aux modifications contenues dans le projet de Demande introductive d'instance modifiée (Pièce R-4);

[57] **LE TOUT**, avec frais de justice en faveur des nouvelles défenderesses potentielles Diamond Resorts Corporation, Diamond Resorts International inc., Diamond Resorts IW Holding Company et Diamond Resorts Canada, Ltd.



DONALD BISSON, J.C.S.

M^e Adam Jeffrey Beauregard et M^e Laurence Ste-Marie
WOODS S.E.N.C.R.L.
Avocats de la demande

M^e Eric Stachecki
BLAKE, CASSELS & GRAYDON S.E.N.C.R.L.
Avocat de la défenderesse Intrawest ULC

M^e Marianne Bastille-Parent, M^e Raphaëlle Mombteau et M^e Guillaume Boudreau-Simard
STIKEMAN ELLIOTT S.E.N.C.R.L., S.R.L.
Avocats des nouvelles défenderesses potentielles
Diamond Resorts Corporation, Diamond Resorts International inc.,
Diamond Resorts IW Holding Company et Diamond Resorts Canada, Ltd.

Date d'audition : 6 septembre 2024