

CANADA

PROVINCE DE QUÉBEC
DISTRICT DE SAINT-FRANÇOIS

Nº: 450-06-000002-224

**COUR SUPÉRIEURE
(Chambre des actions collectives)**

JOHANNE PROULX, résidant au [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Représentante

-et-

ASSOCIATION SAUVONS MENA'SEN, nom utilisé par le **HAVRE DU PIN SOLITAIRE**, organisme à but non lucratif constitué sous le régime de la partie III de la *Loi sur les compagnies* (Québec), R.L.R.Q., ch. C-38 et dont le siège social est situé au 880, rue Saint-François Nord, Sherbrooke, district de Saint-François, province de Québec, J1E 3P9

Personne intéressée

c.

MICHEL FORTIN, résidant au [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

-et-

RENÉ ST-AMANT, résidant au [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

-et-

JOCELYN MORISSETTE, résidant au [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

-et-

PATRICK FORTIN, résidant au [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

-et-

SERGE DUBOIS, exerçant sa profession au [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

-et-

9254-1556 QUÉBEC INC., personne morale ayant son siège social au 3160, 12^e Avenue Nord, bureau 110, Sherbrooke, district de Saint-François, province de Québec, J1H 5H3

Défendeurs

ACTION COLLECTIVE EN DOMMAGES-INTÉRÊTS REMODIFIÉE
DATÉE DU 5 SEPTEMBRE 2025

À L'HONORABLE MARTIN F. SHEEHAN, J.C.S., JUGE CHARGÉ D'ENTENDRE TOUTE LA PROCÉDURE RELATIVE AU PRÉSENT DOSSIER, LA REPRÉSENTANTE EXPOSE RESPECTUEUSEMENT CE QUI SUIT :

I. APERÇU

1. Le Faubourg Mena'sen était un organisme à but non lucratif qui avait pour vocation d'offrir des logements à loyer modique à des personnes âgées autonomes semi-retraitées ou retraitées disposant de revenus faibles ou modestes.
2. La construction du complexe immobilier du Faubourg Mena'sen, soit un ensemble de 19 bâtiments comptant au total 172 logements (« Immeubles »), a été financée par des fonds publics, plus précisément par la Société canadienne d'hypothèques et de logement (« SCHL »). L'aide financière a servi à assumer les coûts de construction des logements puis à réduire les loyers des locataires.
3. Au 30 juin 2021, le Faubourg Mena'sen hébergeait environ 230 locataires dont l'âge moyen était supérieur à 75 ans.
4. En 2022, les défendeurs Michel Fortin, Serge Dubois, Patrick Fortin, René St-Amant et Jocelyn Morissette (« **Défendeurs** ») agissent alors à titre de seuls administrateurs et membres du Faubourg Mena'sen.
5. Profitant de leur position, les Défendeurs procèdent en catimini à la vente de la totalité des Immeubles à la défenderesse 9254-1556 Québec inc. (« **Acheteuse** ») et à la dissolution de la personne morale du Faubourg Mena'sen, et ce, dans l'unique but de s'approprier à des fins personnelles le produit de la vente des Immeubles et l'encaisse du Faubourg Mena'sen, soit un montant total de plus de 19 millions de dollars.
6. Par ce stratagème, les Défendeurs captent pour leurs fins personnelles les actifs du Faubourg Mena'sen, un organisme à but non lucratif entièrement financé par des fonds publics, s'appropriant ainsi plus de 19 millions de dollars sans avoir investi un seul sou, et sans avoir pris quelque risque d'affaire que ce soit.
7. Le 30 septembre 2022, Johanne Proulx, une locataire d'un logement des Immeubles, dépose une demande d'autorisation pour exercer une action collective en lien avec les agissements des Défendeurs et de l'Acheteuse.

8. Le 30 janvier 2024, la Cour supérieure du Québec autorise (« **Jugement d'autorisation** ») Johanne Proulx (« **Représentante** ») à exercer une action collective contre les Défendeurs et l'Acheteuse pour le compte du groupe suivant (« **Membres** ») :

Tous les locataires du Faubourg Mena'sen qui ont subi un préjudice découlant (i) des faits et gestes, et des fautes et de la négligence des Défendeurs à titre de [m]embres du Conseil d'administration du Faubourg Mena'sen ou à quelque autre titre ou (ii) des faits et gestes, et des fautes, de la négligence et de l'aveuglement volontaire de l'Acheteur-Mis en cause.

9. Le Jugement d'autorisation identifie comme suit les principales questions de fait et de droit à être traitées collectivement dans le cadre de l'action collective :

- 1) Les [D]éfendeurs, membres du conseil d'administration de Faubourg Mena'sen, ont-ils commis une faute en s'appropriant à des fins personnelles les actifs de Faubourg Mena'sen, incluant le produit de la vente de la totalité des immeubles appartenant à celle-ci?
- 2) [L'Acheteuse a-t-elle] commis une faute en contribuant sciemment à la violation des obligations des [D]éfendeurs, membres du conseil d'administration?
- 3) Les fautes, s'il en est, des [D]éfendeurs et [de l'Acheteuse] ont-elles causés des dommages pécuniaires ou moraux au[x] [M]embre[s] du [g]roupe des [l]ocataires?
- 4) Le cas échéant, à combien s'élèvent les dommages subis par les [M]embre[s] du [g]roupe des [l]ocataires?

II. LES PARTIES

A. La Représentante et la personne intéressée, Association Sauvons Mena'sen

10. La Représentante loue un logement des Immeubles depuis avril 2012.
11. Elle est âgée de 76 ans et est retraitée.
12. L'Association Sauvons Mena'sen est une association regroupant et représentant les retraités locataires du Faubourg Mena'sen.
13. Cette association a été créée à la suite des événements en litige. Elle a notamment comme mission de voir à la protection des intérêts des Membres et à ce qu'il soit remédié aux préjudices subis par ceux-ci.
14. L'Association Sauvons Mena'sen a été constituée sous la dénomination de Havre du Pin Solitaire, une personne morale sans but lucratif constituée par voie de

lettres patentes datées du 29 décembre 2022 en vertu de la partie III de la *Loi sur les compagnies*, R.L.R.Q., ch. C-38 (« **LCQ** »), tel qu'il appert de l'état de renseignements du Havre du Pin Solitaire au Registre des entreprises (« **REQ** »), dénoncé au soutien des présentes comme pièce **P-1**.

15. La Représentante est aussi membre du conseil d'administration du Havre du Pin Solitaire depuis sa fondation. Elle y assume le rôle de vice-présidente.

B. Les Défendeurs

16. En 2022, soit au moment de la vente des Immeubles et de la dissolution du Faubourg Mena'sen, les Défendeurs sont à la fois les membres et les administrateurs du Faubourg Mena'sen, plus précisément :

- i) Michel Fortin (père du défendeur Patrick Fortin), président du Faubourg Mena'sen, lequel agit également comme directeur général du Faubourg Mena'sen;
- ii) René St-Amant, vice-président du Faubourg Mena'sen;
- iii) Jocelyn Morissette, trésorier du Faubourg Mena'sen;
- iv) Patrick Fortin (fils du défendeur Michel Fortin), vice-président du Faubourg Mena'sen; et
- v) Me Serge Dubois, secrétaire du Faubourg Mena'sen;

le tout, tel qu'il appert de l'état de renseignements de L'Orientation Éphémère (anciennement, Faubourg Mena'sen) au REQ, dénoncé au soutien des présentes comme pièce **P-2**.

C. L'Acheteuse

17. L'Acheteuse 9254-1556 Québec inc., également connue sous le nom de « Les Immeubles D.B. », est une entreprise œuvrant dans le domaine de l'immobilier, tel qu'il appert de l'état de renseignements de 9254-1556 Québec inc. au REQ, dénoncé au soutien des présentes comme pièce **P-3**.

18. Les actionnaires de l'Acheteuse sont :

- i) 9204-1250 Québec inc., une entreprise qui exerce dans le domaine immobilier et dont les actionnaires et administrateurs sont :
 - a) Denis Bourque; et

b) Chantal Francis;

le tout, tel qu'il appert de l'état de renseignements de 9204-1250 Québec inc. au REQ, dénoncé au soutien des présentes comme pièce **P-4**; et

ii) David Busque.

19. David Busque agit à titre de président et Denis Bourque agit à titre de secrétaire et trésorier de l'Acheteuse.
20. Les bénéficiaires ultimes de l'Acheteuse sont David Busque, Denis Bourque et Chantal Francis.
21. Depuis la vente des Immeubles à l'Acheteuse, David Busque s'occupe de leur gestion.

III. LA CRÉATION DU FAUBOURG MENA'SEN

A. La constitution juridique du Faubourg Mena'sen

22. Le 30 juin 1976, le « Projet Cité des retraités de l'Estrie inc. », également connu sous le nom de « Faubourg Mena'sen », est constitué par voie de lettres patentes en vertu de la partie III de la LCQ, tel qu'il appert des lettres patentes datées du 30 juin 1976 (« **Lettres patentes de 1976** »), dénoncées au soutien des présentes comme pièce **P-5**.
23. Les Lettres patentes de 1976 du Faubourg Mena'sen prévoient les objets suivants (pièce P-5) :
 - 1^o Grouper en association des personnes retraitées;
 - 2^o 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^o Pour ces fins, amasser de l'argent ou d'autres biens, par voie de souscriptions publiques et de toute autre manière;
 - 4^o 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^o Pour ces fins, faire usage de revues, annales, journaux, enveloppes, cartes, formules continues et de tout autre moyen servant aux fins de publicité et de financement de la corporation.

24. Dès le départ, les lettres patentes du Faubourg Mena'sen prévoient également une clause de dévolution des biens en cas de liquidation ou de distribution des biens (pièce P-5) :
- b. – 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.
25. Le 7 mai 1979, des lettres patentes supplémentaires sont accordées, notamment pour remplacer les objets du Faubourg Mena'sen par ce qui suit :
- a.- Entretenir des logements pour familles ou particuliers à faible revenu et pour des familles ou particuliers à revenu moyen selon la définition qu'en donne la Loi nationale sur l'habitation;
 - b.- Acheter, prendre à bail, tenir, construire, développer ou améliorer les terrains ou bâtiments nécessaires pour atteindre lesdits buts;
 - c.- Se procurer des fonds au moyen de souscriptions, de dons de membres et en recevant des dons testamentaires ou autre, en vue d'atteindre lesdits buts;
 - d.- Faire tout ce qui est susceptible de contribuer à la réalisation des buts précités;
 - e.- Les activités de la corporation se poursuivront sans but lucratif à l'endroit de ses membres et tous les profits ou accroissements de la corporation éventuels ne seront utilisés que pour l'avancement de ces buts.
- le tout, tel qu'il appert des lettres patentes supplémentaires datées du 7 mai 1979, dénoncées au soutien des présentes comme pièce **P-6**.
26. De plus, la clause de dévolution des biens est légèrement modifiée comme suit (pièce P-6) :
- En cas de liquidation ou de dissolution de l'association, le solde de l'actif de la corporation, après règlement des dettes et de la masse passive, sera cédé à une autre organisation de charité reconnue dans la province ou ailleurs au Canada;
27. Enfin, une autre clause concernant l'absence de rémunération des directeurs est également ajoutée (pièce P-6) :
- Les directeurs offriront leurs services en cette qualité sans rémunération, et qu'aucun directeur ne doit recevoir de profits, soit directement ou indirectement, en vertu de son poste, à condition que les dépenses qu'un directeur subisse dans l'exercice de ses fonctions lui soient raisonnablement défrayées.

28. En 1999, des lettres patentes supplémentaires sont délivrées pour remplacer la dénomination sociale « Projet Cité des retraités de l'Estrie inc. » par « Cité des retraités de l'Estrie inc. », tel qu'il appert des lettres patentes supplémentaires datées du 16 juin 1999, dénoncées au soutien des présentes comme pièce **P-7**.

B. L'entente avec la SCHL et la construction des Immeubles

29. Depuis sa création, le Faubourg Mena'sen est financé et subventionné par des fonds publics.
30. En 1979, le Faubourg Mena'sen conclut une entente d'une durée de trente-cinq ans avec la SCHL pour la réalisation d'un projet d'habitations de logements destiné à des personnes âgées à revenu faible ou modeste.
31. Cette entente vise à ce que la SCHL accorde une subvention au Faubourg Mena'sen afin de faire face aux coûts associés à la construction des Immeubles et afin de réduire les loyers des locataires.
32. Cette entente prévoit également l'exercice d'une supervision par la SCHL, notamment des restrictions en matière de vente.
33. Le complexe immobilier du Faubourg Mena'sen sera érigé à partir des années 1979-1980, entièrement avec des fonds publics.
34. Aujourd'hui, le complexe immobilier du Faubourg Mena'sen rassemble au total 19 bâtiments, soit 8 pavillons de seize logements et 11 quadrex de quatre logements, comptant au total 172 logements.
35. L'entente avec la SCHL prévoyant l'octroi de subventions serait venue à terme le 1^{er} septembre 2015.
36. À cette date, le Faubourg Mena'sen détiendrait toutefois toujours un fonds de subventions excédentaires. La SCHL aurait avisé le Faubourg Mena'sen que ces sommes devaient servir exclusivement à réduire le coût de logement des ménages à faible revenu.
37. Le fonds de subventions excédentaires aurait été épuisé au cours de l'année 2021.

IV. L'IMPLICATION ET LA RESPONSABILITÉ DES DÉFENDEURS ET DE L'ACHETEUSE

A. La responsabilité des Défendeurs

38. Les Défendeurs ont violé leurs obligations d'administrateurs et de membres du Faubourg Mena'sen en s'appropriant illégalement à des fins personnelles les actifs du Faubourg Mena'sen.

39. Pour y parvenir, les Défendeurs ont mis en place au fil du temps un stratagème frauduleux par l'exécution en catimini d'une série de manœuvres :
- a) D'abord, les Défendeurs s'assurent de devenir les seuls administrateurs et les seuls membres du Faubourg Mena'sen, cumulant par ailleurs les deux rôles, échappant à tout contrôle interne;
 - b) Parallèlement, les Défendeurs nuisent activement aux objets du Faubourg Mena'sen, notamment en négligeant de faire des demandes de subvention et en abrogeant ultimement le pouvoir du Faubourg Mena'sen de recevoir des subventions, et ce, afin de se soustraire à toute surveillance externe;
 - c) À l'abri des regards, les Défendeurs liquident tous les biens du Faubourg Mena'sen en vendant les Immeubles et sa dénomination sociale à l'Acheteuse;
 - d) Les Défendeurs modifient par la suite radicalement les objets et les pouvoirs du Faubourg Mena'sen afin de s'en répartir les actifs;
 - e) Finalement, les Défendeurs contournent l'obligation de donner un préavis de dissolution dans la localité de Sherbrooke et s'assurent ainsi de la dissolution du Faubourg Mena'sen sans que n'en soient informés les Membres.
40. Ultimement, les Défendeurs s'approprient illégalement à des fins personnelles les actifs du Faubourg Mena'sen d'une valeur excédant 19 millions de dollars.
- i) D'abord, les Défendeurs s'assurent de devenir les seuls administrateurs et les seuls membres du Faubourg Mena'sen, cumulant par ailleurs les deux rôles, échappant à tout contrôle interne***
41. Les Défendeurs sont impliqués depuis plusieurs années à titre de membres et d'administrateurs du Faubourg Mena'sen.
42. Au plus tard en 2018, les cinq Défendeurs se retrouvent à agir comme seuls administrateurs du Faubourg Mena'sen.
43. Le 19 juin 2018, les Défendeurs demandent d'ailleurs au Registraire des entreprises de modifier les lettres patentes du Faubourg Mena'sen afin, notamment, de fixer le nombre d'administrateurs du Faubourg Mena'sen à cinq (5), tel qu'il appert des lettres patentes supplémentaires datées du 1^{er} août 2018, pièce **P-8**.
44. Au fil des années, les Défendeurs cherchent de plus à éviter que des personnes tierces additionnelles s'impliquent dans l'administration du Faubourg Mena'sen.

45. En effet, les Défendeurs cachent aux locataires le statut d'organisme à but non lucratif du Faubourg Mena'sen et ses objets.
46. Ils refusent de plus que des locataires assistent ou participent aux réunions du conseil d'administration.
47. Au moment des événements en litige en 2022, une seule personne demeure membre du Faubourg Mena'sen, sans en être également administrateur, soit Raynald Bélanger, lequel n'est pas locataire du Faubourg Mena'sen.
48. Or, le 11 janvier 2022, lors de l'assemblée générale des membres, les Défendeurs incitent Raynald Bélanger à démissionner de son poste de membre.
49. Pour y parvenir, les Défendeurs procèdent à l'adoption d'un nouveau règlement, sans le communiquer à Raynald Bélanger préalablement à l'assemblée générale. Ce nouveau règlement exige que pour conserver son statut de membre, ce dernier se doit d'être nommé administrateur, tel qu'il appert de l'article 6 des règlements généraux de 2022, dénoncés au soutien des présentes comme pièce **P-9** :

6. Condition d'admission. – Ne peut devenir et conserver son statut de membre que la personne qui accepte d'être nommé[e] administrateur et de siéger au conseil d'administration, lorsque l'assemblée des membres le requiert.
50. Pendant l'assemblée, ne se sentant plus le bienvenu et se rendant compte que les Défendeurs souhaitent sa démission, Raynald Bélanger signe à contrecœur une lettre de démission rédigée sur un bout de papier par le Défendeur Serge Dubois.
51. Ainsi, au moment de la vente des Immeubles et de la dissolution du Faubourg Mena'sen, les Défendeurs sont les seuls membres et les seuls administrateurs du Faubourg Mena'sen. Ils ne font alors l'objet d'aucun contrôle interne.

ii) *Parallèlement, les Défendeurs nuisent activement aux objets du Faubourg Mena'sen, notamment en négligeant de faire des demandes de subvention et en abrogeant ultimement le pouvoir du Faubourg Mena'sen de recevoir des subventions, et ce, afin de se soustraire à toute surveillance externe*
52. Le Faubourg Mena'sen était un organisme à but non lucratif dont l'objet était notamment d'offrir des subventions à ses locataires.
53. En plus de cacher aux locataires le statut d'organisme à but non lucratif et les objets du Faubourg Mena'sen, les Défendeurs n'informent pas les locataires de l'existence de subventions et demandent à ce que les locataires qui obtiennent de l'aide financière pour leur logement n'en parlent pas.

54. D'autre part, les Défendeurs, après l'épuisement du fonds des subventions excédentaires de la SCHL, n'ont pas cherché à obtenir d'autres subventions de la part de la SCHL ou de la part d'autres organismes subventionnaires, alors que le Faubourg Mena'sen était admissible à obtenir davantage de subventions.
55. Les Défendeurs cherchaient activement à nuire aux objets du Faubourg Mena'sen dans le but de se soustraire le plus rapidement possible à la supervision de la SCHL ou de tout autre organisme subventionnaire.
56. Ultiment, le 1^{er} mars 2022, les Défendeurs abrogeront le pouvoir du Faubourg Mena'sen de recevoir des subventions et des dons, tel qu'il appert des lettres patentes supplémentaires datées du 1^{er} mars 2022, dénoncées au soutien des présentes comme pièce **P-10**.

iii) À l'abri des regards, les Défendeurs liquident tous les biens du Faubourg Mena'sen en vendant les Immeubles et sa dénomination sociale à l'Acheteuse

57. En 2021 ou avant, les Défendeurs se mettent à solliciter des offres d'achat pour le seul actif du Faubourg Mena'sen, soit les Immeubles, à l'insu de tous.
58. En effet, à la demande expresse des Défendeurs et à l'encontre des règles élémentaires du marché, le processus de vente se déroule rapidement et en secret.
59. Même Raynald Bélanger, le seul membre du Faubourg Mena'sen à ne pas être également administrateur, n'est pas informé du projet des Défendeurs de procéder à la vente des Immeubles.
60. Sollicitée directement par les Défendeurs qui agissent sans l'intermédiaire d'un agent d'immeuble, l'Acheteuse présente à ces derniers une offre d'achat pour les Immeubles le 27 octobre 2021, tel qu'il appert de l'article 7 de l'acte de vente daté du 25 février 2022, dénoncé au soutien des présentes comme pièce **P-11**.
61. Le lendemain, soit le 28 octobre 2021, les Défendeurs acceptent l'offre d'achat présentée par l'Acheteuse (pièce P-11, art. 7).
62. Le 25 février 2022, les Défendeurs procèdent à la vente des Immeubles et de la dénomination « Faubourg Mena'sen » à l'Acheteuse pour une somme de dix-huit millions deux cent cinquante mille dollars (18 250 000 \$), tel qu'il appert de l'acte de vente devant notaire daté du 25 février 2022, dénoncé au soutien des présentes comme pièce P-11.

iv) Les Défendeurs modifient par la suite radicalement les objets et les pouvoirs du Faubourg Mena'sen afin de s'en répartir les actifs

63. Jusqu'au 1^{er} mars 2022, les lettres patentes du Faubourg Mena'sen contiennent toutes une clause de dévolution des biens en cas de dissolution ou de liquidation de la personne morale, lesquelles prévoient que tous les actifs et les biens de celle-ci seront dans un tel cas dévolus à un organisme poursuivant des objectifs analogues à ceux du Faubourg Mena'sen, tel qu'il appert des lettres patentes datées du 30 juin 1976 (pièce P-5), des lettres patentes supplémentaires datées du 7 mai 1979 (pièce P-6) et des lettres patentes supplémentaires datées du 1^{er} août 2018 (pièce P-8).
64. Le 1^{er} mars 2022, soit après la vente des Immeubles à l'Acheteuse, les Défendeurs demandent au Registraire des entreprises de délivrer des lettres patentes supplémentaires au Faubourg Mena'sen, visant notamment à :
- a) Abroger la clause de dévolution des biens en cas de dissolution ou de liquidation de la compagnie;
 - b) Remplacer le nom du Faubourg Mena'sen par « L'Orientation Éphémère », un nom inconnu des Membres; et
 - c) Abroger le pouvoir de l'organisme de recevoir des dons ou de bénéficier de subventions;
- le tout, tel qu'il appert des lettres patentes supplémentaires datées du 1^{er} mars 2022 (pièce P-10).
65. Les Défendeurs procèdent à l'abrogation de la clause de dévolution des biens en cachette, et ce, dans le but de se répartir éventuellement les actifs du Faubourg Mena'sen, sans prendre en considération l'intérêt des Membres.
- v) Finalement, les Défendeurs contournent l'obligation de donner un préavis de dissolution dans la localité de Sherbrooke et s'assurent ainsi de la dissolution du Faubourg Mena'sen sans que n'en soient informés les Membres**
66. Les noms « Cité des retraités de l'Estrie inc. » et « Faubourg Mena'sen » sont connus depuis plus de quarante-cinq ans par les Membres et les résidents de la région estrienne.
67. Le siège social du Faubourg Mena'sen est situé à Sherbrooke.

68. Le 4 avril 2022, les Défendeurs présentent au Registraire des entreprises une Déclaration d'intention de dissolution et demande de dissolution au nom de L'Orientation Éphémère, tel qu'il appert de ladite demande datée du 4 avril 2022, dénoncée au soutien des présentes comme pièce **P-12**.
 69. Le jour même, les Défendeurs publient dans le journal *Le Devoir* un Avis d'intention de dissolution de L'Orientation Éphémère de la grosseur d'un timbre, tel qu'il appert de l'extrait du journal *Le Devoir* du 4 avril 2022, dénoncé au soutien des présentes comme pièce **P-13**.
 70. Dès le lendemain, soit le 5 avril 2022, le Registraire des entreprises prononce la dissolution de L'Orientation Éphémère, tel qu'il appert de l'Acte de dissolution daté du 5 avril 2022, dénoncé au soutien des présentes comme pièce **P-14**.
 71. En agissant ainsi, les Défendeurs tentent de contourner l'obligation de donner un préavis adéquat de la dissolution du Faubourg Mena'sen dans la localité de Sherbrooke, soit en modifiant en cachette le nom du Faubourg Mena'sen à peine un mois avant sa dissolution et en publiant l'avis au nom d'une entité inconnue des Membres dans un journal peu lu dans la communauté, en plus de n'accorder aucun délai raisonnable pour permettre de contester la dissolution.
 72. En agissant ainsi, les Défendeurs cherchent à s'assurer que les Membres ne soient pas informés en temps opportun de la dissolution du Faubourg Mena'sen.
 73. De plus, le préavis et sa diffusion sont non conformes aux exigences de la LCQ et des guides du Registraire des entreprises, tel qu'il appert du *Guide concernant la déclaration d'intention de dissolution et la demande de dissolution* daté de 2020, dénoncé au soutien des présentes comme pièce **P-15**, et du *Guide concernant la déclaration d'intention de dissolution et la demande de dissolution* daté de 2023, dénoncé au soutien des présentes comme pièce **P-16**.
 74. À la suite de la dissolution de L'Orientation Éphémère, les Défendeurs conservent et s'approprient personnellement les actifs de celle-ci, notamment :
 - a) Le produit de la vente des Immeubles, soit dix-huit millions deux cent cinquante mille dollars (18 250 000 \$); et
 - b) L'encaisse d'environ un million de dollars (1 000 000 \$).
- vi) Synthèse**
75. Les Défendeurs ont commis une faute en utilisant des manœuvres frauduleuses afin de s'approprier illégalement à des fins personnelles les actifs du Faubourg Mena'sen.

76. Les Défendeurs ont notamment outrepassé leurs pouvoirs et ont violé leurs obligations à titre d'administrateurs d'agir avec prudence et diligence et avec honnêteté et loyauté dans l'intérêt de la personne morale ainsi qu'à titre de membres.
77. Les agissements des Défendeurs ont causé des dommages directs aux Membres.
78. Les Membres sont en droit de réclamer aux Défendeurs personnellement les dommages qui leur ont été causés par leurs agissements.

B. La responsabilité de l'Acheteuse

79. L'Acheteuse a fait preuve d'aveuglement volontaire en participant au stratagème des Défendeurs dans le but de s'emparer des Immeubles. Elle a ainsi engagé sa responsabilité en se rendant complice de cette violation.
80. D'abord, l'Acheteuse et ses représentants ne pouvaient ignorer que les Immeubles étaient des logements sociaux possédés et gérés par un organisme à but non lucratif. Notamment, David Busque, l'un des actionnaires et administrateurs de l'Acheteuse, exploite depuis des années un service de buanderie au Faubourg Mena'sen et ses grands-parents ont déjà été des résidents du Faubourg Mena'sen.
81. De plus, les représentants de l'Acheteuse savaient ou devaient savoir que la transaction était illégale et effectuée à des fins frauduleuses :
 - a) L'une des conditions pour participer au processus de vente et d'achat du Faubourg Mena'sen était de ne parler à personne de l'existence du processus;
 - b) Le financement devait être obtenu très rapidement, autrement l'Acheteuse se voyait imposer une forte pénalité; et
 - c) Lorsque Denis Bourque a demandé au défendeur Serge Dubois où irait l'argent que l'Acheteuse versait à la personne morale du Faubourg Mena'sen pour acheter la totalité des Immeubles, il s'est fait répondre de se mêler de ses affaires.
82. Denis Bourque, qui est par ailleurs un ancien policier, s'est par la suite abstenu de poser d'autres questions et a procédé à l'achat des Immeubles, faisant preuve d'aveuglement volontaire.

83. Le comportement de l'Acheteuse était motivé par le lucre puisqu'elle avait l'opportunité de s'emparer à rabais de la totalité des Immeubles dans un marché privé exempt de réelle concurrence puis de les privatiser.
84. Le prix de vente des Immeubles, soit 18 250 000 \$, est nettement inférieur à sa juste valeur marchande.
85. Denis Bourque a par ailleurs admis à Évelyne Beaudin, Claude Dostie et Hélène Dauphinais que, ayant payé peu cher les Immeubles, il allait, grâce à des augmentations de loyer, réaliser de bons profits.
86. Les agissements de l'Acheteuse ont causé des dommages directs aux Membres.
87. Les Membres sont en droit de réclamer à l'Acheteuse les dommages qui leur ont été causés par leurs agissements.

V. DOMMAGES RÉCLAMÉS

88. En raison des fautes des Défendeurs et de l'Acheteuse, les Membres ont subi des dommages pécuniaires et moraux directs.

A. Dommages pécuniaires

89. Les Membres ont subi et continuent de subir des dommages pécuniaires, notamment :
 - a) L'augmentation des loyers liée à l'acquisition des Immeubles par l'Acheteuse, une société à but lucratif;
 - b) La perte de subventions et la perte de la possibilité d'obtenir des subventions en raison de la perte du statut d'organisme à but non lucratif;
 - c) La perte de services ou l'imposition de frais additionnels associés à la privatisation des Immeubles (par ex., abolition des espaces d'entreposage);
 - d) Les frais de déménagement.
90. Les Défendeurs et l'Acheteuse ont ainsi engagé leur responsabilité envers les Membres.
91. Les Membres sont en droit de réclamer solidairement aux Défendeurs et à l'Acheteuse le paiement d'une somme égale aux dommages pécuniaires subis.

B. Dommages moraux

92. En raison des agissements des Défendeurs et de l'Acheteuse, les Membres ont subi un préjudice moral, notamment de la détresse psychologique et de la crainte de voir les loyers augmenter.
93. Les Membres sont en droit de réclamer solidairement aux Défendeurs et à l'Acheteuse le paiement d'une somme égale aux dommages moraux subis.

VI. CONCLUSIONS RECHERCHÉES

POUR CES MOTIFS, PLAISE À LA COUR :

ACCUEILLIR la présente action collective;

CONDAMNER les défendeurs Serge Dubois, Patrick Fortin, Michel Fortin, René St-Amant, Jocelyn Morissette et 9254-1556 Québec inc. à payer, solidairement, à la Représentante et à chaque Membre du groupe, des dommages-intérêts pécuniaires et moraux à déterminer ainsi que les intérêts au taux légal, plus l'indemnité additionnelle, sur tous ces montants à compter du 3 octobre 2022, date de la signification de la demande pour autorisation d'exercer une action collective;

ORDONNER le recouvrement collectif de la totalité de ces sommes;

LE TOUT avec frais de justice, y compris les frais d'expertises, les frais d'avis et les frais reliés à la distribution des indemnités.

SHERBROOKE, le 5 septembre 2025

Louis Fortier

LOUIS FORTIER & ASSOCIÉS INC.

Me Louis Fortier, trad. a., adm. a.

louis@louisfortier.com

(Code d'impliqué : AF-8427)

1075, rue Rostand, bureau 1

Sherbrooke (Québec) J1J 4P3

Téléphone : (819) 572-2146

Télécopieur : (819) 829-0800

Avocats de la Représentante

MONTREAL, le 5 septembre 2025

Belleau Lapointe, s. encl.

BELLEAU LAPOINTE, S.E.N.C.R.L.

Me Maxime Nasr

Me Sofia Brault

mnasr@belleaulapointe.com

sbrault@belleaulapointe.com

(Code d'impliqué : BB-8049)

300, Place d'Youville, bureau B-10

Montréal (Québec) H2Y 2B6

Téléphone : (514) 987-6700

Télécopieur : (514) 987-6886

Avocats de la Représentante

CANADA

PROVINCE DE QUÉBEC
DISTRICT DE SAINT-FRANÇOIS

**COUR SUPÉRIEURE
(Chambre des actions collectives)**

Nº: 450-06-000002-224

JOHANNE PROULX

Représentante

ASSOCIATION SAUVONS MENA'SEN

Personne intéressée

c.

MICHEL FORTIN

-et-

RENÉ ST-AMANT

-et-

JOCELYN MORISSETTE

-et-

PATRICK FORTIN

-et-

SERGE DUBOIS

-et-

9254-1556 QUÉBEC INC.

Défendeurs

LISTE DES PIÈCES AU SOUTIEN DE L'ACTION COLLECTIVE EN DOMMAGES-INTÉRÊTS

Au soutien de son Action collective en dommages-intérêts remodifiée, la Représentante invoque les pièces suivantes :

Pièce P-1: État de renseignements du Havre du Pin Solitaire au Registre des entreprises;

- Pièce P-2:** État de renseignements de L'Orientation Éphémère (anciennement, Faubourg Mena'sen) au Registre des entreprises;
- Pièce P-3:** État de renseignements de 9254-1556 Québec inc. au Registre des entreprises;
- Pièce P-4:** État de renseignements de 9204-1250 Québec inc. au Registre des entreprises;
- Pièce P-5:** Lettres patentes du Faubourg Mena'sen datées du 30 juin 1976;
- Pièce P-6:** Lettres patentes supplémentaires du Faubourg Mena'sen datées du 7 mai 1979;
- Pièce P-7:** Lettres patentes supplémentaires du Faubourg Mena'sen datées le 16 juin 1999;
- Pièce P-8:** Lettres patentes supplémentaires du Faubourg Mena'sen datées du 1^{er} août 2018;
- Pièce P-9:** Règlements généraux de 2022;
- Pièce P-10:** Lettres patentes supplémentaires du Faubourg Mena'sen datées du 1^{er} mars 2022;
- Pièce P-11:** Acte de vente notarié des Immeubles du Faubourg Mena'sen daté du 25 février 2022;
- Pièce P-12:** Déclaration d'intention de dissolution et demande de dissolution de L'Orientation Éphémère datée du 4 avril 2022;
- Pièce P-13:** Extrait du journal *Le Devoir* du 4 avril 2022;
- Pièce P-14:** Acte de dissolution de L'Orientation Éphémère daté du 5 avril 2022;
- Pièce P-15:** Guide concernant la déclaration d'intention de dissolution et la demande de dissolution (2020);
- Pièce P-16:** Guide concernant la déclaration d'intention de dissolution et la demande de dissolution (2023).

Ces pièces sont disponibles sur demande.

SHERBROOKE, le 5 septembre 2025

Louis Fortier

LOUIS FORTIER & ASSOCIÉS INC.

Me Louis Fortier, trad. a., adm. a.

louis@louisfortier.com

(Code d'impliqué : AF-8427)

1075, rue Rostand, bureau 1

Sherbrooke (Québec) J1J 4P3

Téléphone : (819) 572-2146

Télécopieur : (819) 829-0800

Avocats de la Représentante

MONTREAL, le 5 septembre 2025

Belleau Lapointe, s.e.n.c.r.l.

BELLEAU LAPOINTE, S.E.N.C.R.L.

Me Maxime Nasr

Me Sofia Brault

mnasr@belleaulapointe.com

sbrault@belleaulapointe.com

(Code d'impliqué : BB-8049)

300, Place d'Youville, bureau B-10

Montréal (Québec) H2Y 2B6

Téléphone : (514) 987-6700

Télécopieur : (514) 987-6886

Avocats de la Représentante

N° : 450-06-000002-224

COUR SUPÉRIEURE
(CHAMBRE DES ACTIONS COLLECTIVES)
PROVINCE DE QUÉBEC
DISTRICT DE SAINT-FRANÇOIS

JOHANNE PROULX

Représentante

ASSOCIATION SAUVONS MENA'SEN

Personne intéressée

c.
MICHEL FORTIN et al.

Défendeurs

**ACTION COLLECTIVE EN DOMMAGES-INTÉRÊTS REMODIFIÉE DATÉE
DU 5 SEPTEMBRE 2025**

ORIGINAL



300, PLACE D'YOUVILLE, BUREAU B-10
MONTRÉAL (QUÉBEC) H2Y 2B6
TÉLÉPHONE : (514) 987-6700
TÉLÉCOPIEUR : (514) 987-6886

BB-8049

Dossier : 3029.003

Me Maxime Nasr | mnasr@belleaulapointe.com
Me Sofia Brault | sbrault@belleaulapointe.com