

CANADA

PROVINCE DE QUÉBEC
DISTRICT DE MONTRÉAL

NO: 500-06-000685-145

COUR SUPÉRIEURE
(Recours collectif)

COMITÉ DES LOCATAIRES DU RIGAUD, corporation sans but lucratif, dûment constituée en vertu de la partie III de la *Loi sur les compagnies*, ayant son siège social au 400, rue Rigaud, appartement 708, Montréal, dit district H2L 4S9

Requérant

-et-

RAYMOND VEILLEUX, domicilié et résidant au 400, rue Rigaud, appartement 708, Montréal, dit district H2L 4S9

Personne désignée

-c-

SOCIÉTÉ D'HABITATION ET DE DÉVELOPPEMENT DE MONTRÉAL, personne morale dûment constituée en vertu des lois du Québec ayant son siège social, au 800, boul. De Maisonneuve Est, bureau 2200, à Montréal, dit district, H2L 4L8

Intimée

**REQUÊTE POUR AUTORISATION D'EXERCER
UN RECOURS COLLECTIF ET POUR ÊTRE DÉSIGNÉ REPRÉSENTANT
(Art. 1002 et s. du C.p.c.)**

À L'UN DES HONORABLES JUGES DE LA COUR SUPÉRIEURE, SIÉGEANT EN DIVISION DE PRATIQUE POUR ET DANS LE DISTRICT DE MONTRÉAL, LE REQUÉRANT EXPOSE :

INTRODUCTION

Depuis plusieurs années, la Société d'habitation et de développement de Montréal gère des immeubles à loyer modique et décide des augmentations de loyers

annuellement. Les méthodes de calcul pour ces augmentations ont été mises au jour lors de décisions rendues par la Régie du logement en 2011. Ces méthodes de calculs erronées ont entraîné des augmentations illégales à des milliers de locataires.

Non seulement la SHDM a mal calculé les augmentations de loyers applicables à ses locataires mais elle a de plus fourni des informations erronées à ses locataires et par conséquent les a privés de faire des choix éclairés tout en soutirant des milliers de dollars au détriment des locataires.

Le présent recours collectif vise à obtenir une compensation pour les locataires de la SHDM, dont la plupart sont à la retraite, et qui découlent des fautes de la SHDM.

A- LA DESCRIPTION DU GROUPE VISÉ ET LA NATURE DU RECOURS

1 Le requérant, le COMITÉ DES LOCATAIRES DU RIGAUD, entend demander l'autorisation d'exercer un recours collectif pour le compte du groupe composé des personnes physiques décrites ci-après et, pour les fins de ce recours, le requérant désigne l'un de ses membres, Raymond Veilleux, à titre de « personne désignée » dont l'intérêt est relié aux objectifs pour lesquels le Comité des locataires du Rigaud a été constitué;

1.1 Le requérant et la personne désignée désirent intenter ce recours collectif aux noms des personnes faisant partie du groupe ci-après décrit de façon sommaire, à savoir:

« Toute personne physique étant ou ayant été locataire d'un logement en vertu d'un contrat de bail résidentiel conclu avec la Société d'habitation et de développement de Montréal (SHDM), dans le cadre d'un programme en vertu de l'article 95 de la Loi nationale sur l'habitation, L.R.C. 1985, c. N-11, pour une période donnée depuis le 1^{er} juin 2009, et qui a subi un ajustement de loyer dont la base de calcul était erronée et/ou comportait des dépenses injustifiées, qu'elle ait ou non refusé la modification du bail ou contesté le bail résidentiel pendant la période. »

1.2 La nature du recours que le Requéant entend exercer pour le compte des membres du groupe décrit au paragraphe précédent est :

« Une action en dommages-intérêts compensatoires et punitifs contre l'Intimée en raison du non-respect par l'Intimée de ses obligations contractuelles et légales en fixant indûment, depuis le 1^{er} juin 2009, le loyer sur la base d'un calcul erroné et par l'application de dépenses injustifiées. »

B- LES FAITS DONNANT OUVERTURE À UN RECOURS INDIVIDUEL

2 Les faits qui donneraient lieu à un recours individuel de la part du Requérant et de chacun des membres du groupe décrit au paragraphe 1 sont allégués aux paragraphes 2.1 et suivants;

i) LES PARTIES

a) LA SITUATION DU REQUÉRANT ET DE LA PERSONNE DÉSIGNÉE

- 2.1 Le requérant, le COMITÉ DES LOCATAIRES DU RIGAUD, est un organisme sans but lucratif voué à des fins purement sociales, à la défense et à la promotion des intérêts des locataires de l'immeuble Le Rigaud, et à la sensibilisation des locataires à leurs droits et obligations, constitué en vertu de la partie III de la *Loi sur les compagnies* (L.R.Q., c. C-38), comme en font foi ses lettres patentes, scellées à Québec le 2 février 2012, et dont copie est produite comme **pièce R-1**;
- 2.2 Depuis 1991, la « personne désignée », Raymond Veilleux, est locataire du Rigaud;
- 2.3 En tout temps pertinent à la période, la personne désignée était locataire du Rigaud renouvelant son bail de location annuellement avec l'Intimée;
- 2.4 L'Intimée, la SOCIÉTÉ D'HABITATION ET DE DÉVELOPPEMENT DE MONTRÉAL, est un organisme à but non lucratif, constituée personne morale en 2007 en vertu de la *Loi sur les compagnies* (L.R.Q., c. C-38), ayant « pour objet de contribuer au développement économique et social de la Ville de Montréal par la mise en valeur d'actifs immobiliers de nature résidentielle, institutionnelle, industrielle, commerciale et culturelle sur le territoire de celle-ci (...) », comme en font foi ses lettres patentes, scellées à Québec le 15 juin 2010, sous le numéro 1552 du registre, de même que ses lettres patentes de fusion, scellées à Québec le 3 janvier 2007, et dont copies sont produites en liasse comme **pièce R-2**;
- 2.5 À l'origine de la Société d'habitation et de développement de Montréal, la Société municipale d'habitation de Montréal (SMH) avait comme mission de restaurer des bâtiments appartenant à la municipalité pour leur rendre ou leur donner une vocation résidentielle visant une clientèle à revenus moyens;
- 2.6 La mission de l'Intimée consiste à offrir des logements qualifiés d'abordables aux ménages qui ne sont pas éligibles aux logements sociaux subventionnés par l'Office d'habitation de Montréal, comme en font foi les extraits suivants de son site internet :

*« (...) la SHDM tient compte des moyens et des besoins diversifiés des ménages habitant les différents quartiers montréalais et assure la pérennité d'un parc résidentiel à loyers abordables.
La Société offre donc un complément aux logements à loyer modique*

puisque'elle propose des logements à loyers abordables aux ménages qui ne sont pas éligibles aux logements de l'OMHM. »

comme il appert de la page d'accueil du site internet de l'Intimée, imprimée en date du 25 avril 2010, dont copie est produite au soutien de la présente requête comme **pièce R-3**;

2.7 L'Intimée étaye comme suit son expertise dans le domaine de la gestion des logements à prix abordables :

« De plus, la Société a développé une expertise unique en tant que propriétaire et gestionnaire de logements à prix abordable, principalement en matière :

- *De revitalisation des quartiers au moyen de stratégies de partenariat avec les organismes du milieu;*
- *D'acquisition, de gestion, de rénovation d'immeubles;*
- *De gestion de conventions et de soutien à des organismes gestionnaires »*

comme il appert également de la **pièce R-3** déjà produite;

2.8 Le ou vers le 15 février 1980, l'immeuble *Le Rigaud* est devenu la propriété de la Société municipale d'habitation, corporation sans but lucratif qui l'avait acquis de la Société canadienne d'hypothèque et de logement, dans le but d'offrir des logements pour personnes autonomes préretraitées et retraitées;

2.9 En décembre 1988, l'Intimée s'est portée acquéreur du dit immeuble;

2.10 Au fil des années, l'Intimée a acquis des immeubles qu'elle gère dans le but d'offrir des logements abordables à une clientèle à revenus moyens;

2.11 Depuis plusieurs années, l'Intimée gère aux fins ci-haut décrites, seize (16) résidences pour personnes préretraitées et retraitées de 45 ans et plus, totalisant 1 118 logements, comme il appert de la *Liste des résidences pour personnes retraitées et préretraitées (45 ans et plus)* de la SHDM, pour la période du 1^{er} mai 2012 au 30 avril 2013, produite au soutien de la présente requête comme **pièce R-4**;

2.12 Par ailleurs, en 2010, le nombre d'unités de logement gérées par l'Intimée et s'inscrivant sous l'article 95 de la *Loi nationale sur l'habitation*, L.R.C. 1985, c. N-11, à savoir bénéficiant d'un programme de subventions pour aider les locataires à payer leur loyer, s'élevait à deux mille cent (2 100), comme il appert plus amplement de lettre de M. Guy Hébert, directeur général de l'Intimée, à M. Lévis Savard, datée du 26 novembre 2010, produite au soutien de la présente requête comme **pièce**

R-5;

ii) **LES FAITS ENTOURANT LE LITIGE**

- 2.13 Le 6 décembre 2010, la personne désignée, de même que 32 locataires, membres du groupe et locataires au Rigaud, étaient convoqués à la Régie du logement pour une audience suite à leur refus de l'augmentation de loyer pour l'année 2010-2011; l'Intimée avait saisi le tribunal et demandait à la Régie de fixer le loyer pour ces locataires suite au refus de sa demande d'augmentation de loyer de l'ordre de 4%;
- 2.14 Le ou vers le 10 mars 2011, la personne désignée apprenait que des dépenses injustifiées avaient été incluses dans le calcul des montants fait par l'Intimée pour l'augmentation de son loyer, pour la période de 2010-2011, en prenant connaissance de la décision rendue par la Régie du logement, datée du 9 mars 2011, dont copie est produite en liasse comme **pièce R-6**;
- 2.15 À la même date, la personne désignée, apprenait que les 37 autres locataires ci-haut décrits, avaient fait l'objet d'une décision similaire, à l'effet que des dépenses injustifiées avaient été incluses dans le calcul de la fixation de leur loyer par l'Intimée, pour la période de 2010-2011, comme il appert plus amplement des décisions rendues par la Régie du logement, datées du 9 mars 2011, du 29 mars 2011 et du 30 mars 2011, produites en liasse comme **pièces R-7**;
- 2.16 De la même façon, la personne désignée apprenait qu'une décision similaire avait été rendue à l'égard d'une locataire du Rigaud, impliquée activement à la question de la gestion des loyers par l'Intimée et qui avait été à l'origine de la démarche de questionnement et de contestation de l'augmentation de loyer par l'Intimée, Mme Raymonde Dallaire, comme il appert de la décision rendue par la Régie du logement, datée du 9 mars 2011, produite comme **pièces R-8**;
- 2.17 Plus précisément, la Régie du logement a considéré que certains montants ne devaient pas être inclus à titre de dépenses par l'Intimée dans le formulaire de renseignements nécessaires à la fixation du loyer, en vertu du *Règlement sur les critères de fixation de loyer*, et a évalué à la baisse l'augmentation demandée par l'Intimée, diminuant généralement de 4% à 2,9% la hausse du loyer demandée, comme il appert des décisions déjà produites comme pièces R-6 à R-8, et comme il sera plus amplement décrit aux paragraphes 2.30 et suivants;
- 2.18 Le 18 avril 2011, cinq (5) locataires, membres du groupe, qui n'avaient pas été convoqués à l'audience du 6 décembre 2010, ont été convoqués à une audience devant la Régie du logement; Mme Raymonde Dallaire était présente;
- 2.19 À pareille date, compte tenu des imprécisions dans les réponses des gestionnaires de l'Intimée, mesdames Estelle Gravel et Suzanne Watt, le régisseur Me Émilie Pelletier a demandé à celles-ci de revenir à une date ultérieure afin de préciser les montants qu'elles avaient inscrits dans le formulaire de renseignements nécessaires à la fixation du loyer;

- 2.20 Le 31 mai 2011, l'audience fixée a été ajournée à la demande de l'avocat de l'Intimée, Me Marc Poirier, au motif qu'un autre régisseur jugeait une cause semblable, portant sur la comptabilisation faite par les gestionnaires de l'Intimée à l'égard des taxes remboursées par le gouvernement, et qu'il y avait lieu d'attendre l'issue de cette autre cause avant de procéder à l'audience;
- 2.21 Par la suite, à l'été 2011, des membres du groupe, de même que la personne désignée, ont appris qu'une décision avait été rendue par la Régie du logement à l'égard de l'Intimée suite au refus de l'augmentation de 4% du loyer par deux (2) locataires, membres du groupe, et résidentes au 4400 West Hill, immeuble géré par l'Intimée;
- 2.22 Plus précisément, des membres du groupe, de même que la personne désignée, apprenaient que d'autres dépenses injustifiées avaient été incluses dans le calcul de la fixation du loyer par l'Intimée, pour la période de 2010-2011, en prenant connaissance des deux décisions rendues par la Régie du logement, datées du 29 juin 2011, dont copies sont produites en liasse comme **pièce R-9**;
- 2.23 La Régie du logement a considéré que certains montants ne devaient pas être inclus à titre de dépenses par l'Intimée pour les fins du calcul de fixation du loyer et a exclu ces montants dans l'ajustement du loyer permis, en vertu du *Règlement sur les critères de fixation de loyer*, comme il sera plus amplement décrit aux paragraphes 2.30 et suivants;
- 2.24 De plus, le 18 août 2011, la Régie du logement a confirmé à l'une des membres du groupe, qui avait fait l'objet d'une décision rendue le 29 juin 2011, « *que le remboursement des taxes relatives à la taxe sur les produits et services à la S.H.D.M. ne pouvait être inclus dans les dépenses du locateur et qu'elles ont été retirées des frais d'électricité, d'entretien, de services et de réparations et améliorations majeures dans le calcul de l'ajustement de loyer* », comme il appert plus amplement de la lettre de Me Joël Simard, avocat, à Mme Lise Abastado, datée du 18 août 2011, et produite comme **pièce R-10**;
- 2.25 Par la suite, des membres du groupe, ont constaté que l'Intimée avait retenu pour fins de calcul du loyer le coût des travaux majeurs exécutés avant la signature du bail, contrairement à son devoir d'informer les locataires d'une augmentation substantielle de loyer lors de la conclusion d'un bail, telle information étant connue de la locatrice, comme il appert plus amplement de la décision des juges Novello et De Palma, de la Régie du logement siégeant en révision, rendue le 28 avril 2011, produite comme **pièce R-11**;
- 2.26 Depuis cette époque, la personne désignée, ainsi que des membres du groupe, ont constaté que l'Intimée omet régulièrement ou généralement de dénoncer aux nouveaux locataires l'information relative au montant mensuel le plus bas versé pour le loyer au cours des 12 mois précédents, bien que la clause G du formulaire de bail résidentiel comporte une case spécifiquement à cet effet, comme il appert

notamment de la décision déjà produite comme **pièce R-11** et comme il sera plus amplement décrit aux paragraphes 2.30 et suivants;

- 2.27 La personne désignée, de même que le Requérant, s'est intéressée à la problématique soulevée par le processus des augmentations de loyers et aux erreurs qui pouvaient y être incluses du fait de l'Intimée, les préoccupations étant nombreuses;
- 2.28 Compte tenu de l'intérêt porté par la personne désignée sur la problématique de l'ajustement des loyers, et de sa connaissance des faits et des événements, de même que des droits en cause des locataires, le Requérant l'a désignée aux fins d'agir comme « personne désignée » aux fins du présent recours collectif;

LES AUGMENTATIONS DE LOYER

- 2.29 Suivant les règles établies en matière de logement au Québec, un locataire peut refuser une augmentation de loyer en avisant la locatrice de son refus, dans un délai d'un mois de la réception de l'avis de modification de bail, conformément à l'article 1945 du *Code civil du Québec*;
- 2.30 Suite à un refus, la locatrice peut dans un délai d'un mois de la réception de l'avis de refus, saisir le tribunal, la Régie du logement, pour faire fixer le loyer, conformément à l'article 1947 du *Code civil du Québec*;
- 2.31 Le loyer est ajusté par la Régie du logement selon les critères prévus au *Règlement sur les critères de fixation de loyer* (c R-8.1, r. 1.01)[ci-après : le Règlement];
- 2.32 Le règlement prévoit ce qu'on entend par «*dépenses d'exploitation, dépenses d'immobilisation, période de référence, revenus, etc.*» ainsi que la méthode et les critères utilisés par la Régie du logement dans la *Détermination du loyer d'un logement*, comme il appert dudit Règlement, produit au soutien de la présente requête comme **pièce R-12**;
- 2.33 L'application du Règlement relève de la Régie du logement;
- 2.34 Un formulaire de calcul est mis à la disposition des propriétaires et de locataires pour la fixation du loyer et il « est révisé annuellement par les économistes du Service de recherche et de planification au sein de la Direction des services organisationnels. Les pourcentages applicables aux différentes catégories de dépenses sont établis en vertu du Règlement », comme il appert plus amplement de la lettre de M. Jean-Yves Benoit, Directeur des services organisationnels de la Régie du logement, à l'attention de Mme Raymonde Dallaire, datée du 16 mai 2011, produite comme **pièce R-13**;
- 2.35 Lorsque l'augmentation du loyer est refusée, il revient à l'Intimée de prouver, selon la règle de la prépondérance de la preuve et de la balance des probabilités, les dépenses et les montants inscrits dans le formulaire de renseignements

nécessaires à la fixation du loyer [ci-après : formule RN] pour permettre au tribunal de calculer le loyer selon les critères prévus au Règlement et d'ajuster le loyer en conséquence;

- 2.36 La préparation de la formule RN relève de l'Intimée qui doit fournir des données exactes et relatives à l'immeuble et au logement concerné, en tenant compte des outils mis à sa disposition par la Régie du logement annuellement et notamment les pourcentages applicables aux dépenses qui peuvent être comptabilisées, lesquelles varient d'une année à l'autre, comme en fait foi la lettre déjà produite comme pièce R-13, et comme en fait foi la diffusion des **estimations moyennes** d'augmentation de loyer établies en vertu du Règlement, pour les années 2009 et 2010, produites en liasse comme **pièce R-14**;
- 2.37 Seul le document intitulé *Comment s'entendre sur le loyer*, et révisé annuellement par la Régie du logement, est mis à la disposition du locataire; tel document permet de connaître des renseignements sur les revenus et les dépenses, de même que sur les réparations et améliorations majeures relatives à l'immeuble, faites par l'Intimée, et spécifiques au logement, comme il appert d'un exemplaire du document *Comment s'entendre sur le loyer*, pour l'année 2010, produit comme **pièce R-15**;
- 2.38 En vue de l'ajustement du loyer, l'Intimée doit compléter la feuille de calcul de l'ajustement des loyers pour chaque immeuble qu'elle exploite;
- 2.39 Cette formule de calcul de l'ajustement des loyers comporte les informations relatives aux revenus et aux dépenses de l'immeuble qui fait l'objet du calcul, de même que les taux d'ajustement prescrits par la Régie du logement, lesquels varient annuellement;
- 2.40 L'Intimée ajuste le loyer en fonction de cette formule afin de déterminer l'ajustement total du loyer qui sera demandé aux locataires;
- 2.41 À cet égard, la personne désignée a constaté qu'avant 2013 l'Intimée omettait systématiquement d'inscrire dans la formule de calcul le montant des revenus provenant de l'exploitation de l'immeuble; un exemplaire daté de 2012, relativement au logement de la personne désignée, est produit au soutien de la présente requête comme **pièce R-16**;
- 2.42 Ce n'est qu'à compter de l'année 2013, que l'Intimée a commencé à prendre en considération dans son calcul de l'ajustement des loyers les autres revenus provenant de l'exploitation de l'immeuble, comme il appert notamment d'un exemplaire de **Calcul de l'ajustement des loyers 2013-2014**, pour l'immeuble *Le Rigaud*, produit au soutien de la présente requête comme **pièce R-17**;
- 2.43 De fait, avant novembre 2013, l'Intimée n'avait « aucune directive ou procédure formelle écrite précisant les modalités de calcul des loyers, à l'intention des gestionnaires d'immeubles, agents d'administration et autres employés », comme il

appert plus amplement du billet de l'ombudsman de la Ville de Montréal, Me Johanne Savard, daté du 28 novembre 2013, produit comme **pièce R-18**;

- 2.44 Qui plus est, l'Intimée omettait de divulguer des informations essentielles et des renseignements nécessaires pour ajuster les loyers, que les locataires, membres du groupe, ignoraient et ne pouvaient connaître, les induisant ainsi en erreur et les amenant à conclure un bail ou le renouvellement de celui-ci;
- 2.45 L'Intimée ne s'est pas restreinte à taire ces seuls renseignements essentiels, elle a aussi inclus dans le calcul de l'ajustement de loyer des dépenses injustifiées;
- 2.46 Ainsi, l'Intimée qui n'avait aucune politique écrite précisant les modalités de calcul de l'ajustement des loyers, a inclus des dépenses injustifiées et illégales dans le calcul de l'ajustement du loyer, comme il appert des extraits des décisions rendues par la Régie du logement, déjà produites comme pièces R-6, R-7, R-8, R-9 et R-11, et comme il appert des conclusions suivantes du tribunal :

a) Les taxes foncières municipales et de services

« [7] La locatrice ayant obtenu un remboursement pour les taxes municipales de la part des locataires occupant des locaux non résidentiels dans l'immeuble, ce montant doit être déduit de la taxe exigible pour l'année concernée. En effet, l'ajustement de loyer ne doit pas prendre en considération des dépenses que la locatrice n'a finalement pas assumées. » (pièce R-8)

b) Les frais d'entretien réclamés pour la location d'un terrain (bail emphytéotique)

« [15] Le tribunal est d'avis que la dépense faite par la locatrice pour obtenir un droit immobilier n'est pas liée aux frais d'entretien de l'immeuble. Cette dépense ne sert pas à réparer quelque chose liée à l'immeuble, ni ne sert à maintenir en bon état l'immeuble.

[16] ... Le Tribunal ne retient pas la dépense comme frais de services puisqu'elle n'est pas encourue afin de fournir aux locataires un service faisant partie de leur bail. La dépense n'est également pas considérée comme réparation ou amélioration majeure.

*...
[19] Ainsi, la dépense de la locatrice pour l'emphytéose, un droit réel immobilier n'est pas une dépense encourue pour la gestion et l'administration de l'immeuble. » (pièce R-8)*

c) L'amélioration des lieux loués

« [9] Ainsi la locatrice demande donc à la Régie de répartir sur tous les logements de l'immeubles, les coûts engendrés en matériel et main d'œuvre pour rénover des logements en particulier et ayant bénéficié à certaines unités en particulier,

alors que les autres logements non [sic] pas fait l'objet de telles réparations et ne bénéficient aucunement dans leur logement des réparations effectuées dans d'autres logements que le leur.

...

[18] De tout ceci, le tribunal estime donc que lorsqu'un logement a reçu plusieurs milliers de dollars afin d'améliorer son état et sa condition, il résulte de ces dépenses engendrées pour ce faire des améliorations pour le logement en ayant bénéficié et qui ne concernent pas l'ensemble de l'immeuble. Ainsi, le logement demeuré occupé par le même locataire durant de nombreuses années n'a pas à être ajusté annuellement en raison des améliorations effectuées dans d'autres logements que le sien. » (pièce R-11)

d) La taxe sur les produits et services n'est pas une dépense assumée

« [22] Suite à des vérifications, le mandataire de la locatrice a confirmé que la locatrice a reçu un remboursement de l'équivalent de la taxe sur les produits et les services qu'elle avait auparavant payés lors de divers achats courants pour l'immeuble.

[23] Puisque le Règlement sur les critères de fixation de loyer (c. R-8.1, r. 1.01) prévoit qu'un locateur a le droit d'obtenir un ajustement de loyer en considération des dépenses assumées, et qu'il appert que la locatrice n'a pas assumée [sic] l'équivalent de la T.P.S. dans le cadre de ses achats et services reçus puisqu'elle en a obtenu le remboursement. [sic] Elle ne peut donc pas obtenir un ajustement de loyer sur les dits montants, ceux-ci lui ayant été remboursés et en conséquence elle ne les a finalement pas assumés. L'équivalent de la T.P.S. fut donc retiré pour les frais d'électricité, d'entretien, de services et de réparations et amélioration majeures. » (pièce R-9)

2.47 Avant l'adoption d'une procédure qui serait écrite, en novembre 2013, l'Intimée comptabilisait comme « dépense » dans le calcul de l'ajustement des loyers d'un immeuble, la TPS payée lors des divers achats courants pour l'Immeuble, soit les frais d'électricité, d'entretien, de services, et de réparations et améliorations majeures, mais qui lui était remboursée par le gouvernement, et ce pour tous les immeubles exploités par l'Intimée, et les membres du groupe;

2.48 Ce faisant, l'Intimée a induit en erreur les membres du groupe, qu'ils aient ou non contesté une augmentation de loyer, en incluant dans le calcul de la fixation du loyer une « dépense » injustifiée pour laquelle elle recevait un remboursement, les privant de leur droit à un loyer établi conformément au Règlement applicable, augmentant le pourcentage d'ajustement du loyer, agissant illégalement et portant atteinte aux droits de tous les membres du groupe;

e) Les augmentations prévisibles et frauduleuses de loyer

- 2.49 Selon les règles du bail résidentiel, le nouveau locataire doit être informé lors de la conclusion du bail du loyer le plus bas payé pour son logement au cours des 12 mois précédant le début de son bail, conformément aux articles 1896 et 1950 du *Code civil du Québec* ;
- 2.50 Cette information doit être fournie et inscrite par la locatrice à la case G du bail résidentiel au moment de la conclusion du bail;
- 2.51 Or, la personne désignée a constaté que cette information est souvent fautive en ce que le montant inscrit par l'Intimée au bail ne correspond pas au plus bas loyer payé dans les 12 mois précédents la conclusion du bail, tel qu'édicté par la loi;
- 2.52 À titre d'exemple, l'Intimée inscrit le montant du loyer écrit à l'avis d'augmentation de loyer plutôt que celui représentant le plus bas loyer payé;
- 2.53 Non seulement cette pratique contrevient à la loi, mais elle a l'apparence d'être frauduleuse, et elle tend à confirmer que les avis d'ajustement de loyers vont au-delà des normes fixées par la Régie ou contreviennent à la loi, l'Intimée sachant par ailleurs que les locataires, membres du groupe, parfois vulnérables, les accepteront, par crainte ou pour s'éviter les difficultés inhérentes à un refus ou une contestation;
- 2.54 À cet égard, à l'automne 2012, le Requéant a supporté une dizaine de membres du groupe qui ont porté plainte à l'ombudsman de la Ville de Montréal relativement aux possibles manœuvres frauduleuses de la part de l'Intimée; suite à son enquête l'ombudsman a constaté « qu'il n'existait aucune directive ou procédure formelle écrite précisant les modalités de calcul des loyers, à l'intention des gestionnaires d'immeubles, agents d'administration et autres employés. », comme il appert de la pièce R-18 déjà produite;

f) Les revenus d'exploitation non déclarés

a. Laveuses et sécheuses

- 2.55 L'Intimée tire par ailleurs des revenus de la location d'appareils électroménagers, soit des laveuses et des sécheuses, de même que de la location d'espaces de stationnement;
- 2.56 Les membres du groupe de même que le Requéant ont constaté que les revenus générés par ces locations sont peu, mal ou non comptabilisés dans le calcul de l'ajustement des loyers;
- 2.57 Au cours des trois dernières années, les membres du groupe ont demandé à l'Intimée des explications, des rapports financiers détaillés, des états de revenus et dépenses, des contrats, par le biais de demandes d'accès à l'information afin de comprendre la méthode de comptabilisation de l'Intimée;

- 2.58 Non seulement les rapports qu'ils ont obtenus étaient vagues, mais ils étaient de plus incompréhensibles, incomplets ou l'accès leur était refusé;
- 2.59 Finalement, ce n'est qu'au printemps 2013 que la personne désignée a obtenu confirmation à l'effet que les revenus d'exploitation autres, relatifs aux revenus de location de buanderie et de stationnement, étaient inclus dans le calcul de l'ajustement des loyers, comme en fait foi la pièce R-17 déjà produite, ce que l'Intimée avait omis de faire avant cette date;

g) L'utilisation du fonds de réserve

- 2.60 L'Intimée reçoit annuellement des subventions pour chacun des immeubles qu'elle exploite;
- 2.61 L'Intimée doit constituer un fonds de réserve de remplacement pour chaque immeuble qu'elle exploite, conformément à l'article 95 de la *Loi nationale sur l'habitation*;
- 2.62 L'Intimée utilise les subventions de la Société canadienne d'hypothèque et de logement (SCHL) pour la constitution de ce fonds;
- 2.63 De fait, la SCHL permet à l'Intimée de garder une partie des subventions reçues et non utilisées de la réserve aux fins de faire des remplacements ou des réparations majeures nécessaires; en effet, comme l'article 95 le prévoit :

95. (1) La Société peut consentir des prêts et verser des contributions pour faciliter le paiement du coût en capital et des frais d'exploitation d'ensembles d'habitation et faire remise de montants exigibles sur les prêts.

Conditions

(2) La Société peut fixer les modalités et conditions relatives à tout prêt ou à toute contribution ou remise effectués dans le cadre du paragraphe (1), notamment en ce qui concerne :

- a) l'exploitation et l'occupation de l'ensemble d'habitation;
- b) les restrictions relatives à l'aliénation ou à la location de l'ensemble d'habitation, d'une partie de celui-ci ou d'un droit sur celui-ci ou la constitution de sûretés sur l'ensemble d'habitation, la partie ou le droit;
- c) les limites applicables au rendement financier de l'ensemble d'habitation;
- d) le droit pour elle de prévoir la destination de tout montant excédant le montant des limites.

L.R. (1985), ch. N-11, art. 95; L.R. (1985), ch. 20 (2^e suppl.), art. 11; 1992, ch. 32, art. 46; 1999, ch. 27, art. 20.

- 2.64 Au 31 décembre 2010, 2 082 unités de logement étaient gérées dans le cadre du programme établi en vertu de l'article 95 de la *Loi nationale sur l'habitation*, comme il appert d'un extrait du rapport financier de la SHDM pour l'année 2010, produit au

soutien de la présente requête comme **pièce R-19**;

- 2.65 La responsabilité de gérer et de répartir le montant des subventions versées par la SCHL incombe à l'Intimée en vertu des ententes signées;
- 2.66 En avril 2012, le nombre de logements subventionnés par la SCHL à la résidence *Le Rigaud* s'élevait à 22, comme il appert plus amplement de la lettre de Me Guylaine Marcoux, Responsable de l'accès aux documents et de la protection des renseignements personnels, de la Société d'habitation du Québec, à Mme Raymonde Dallaire, datée du 16 avril 2012, produite au soutien de la requête comme **pièce R-20**;
- 2.67 En 2009, l'Intimée a puisé dans la réserve de remplacement de l'Immeuble *Le Rigaud* pour faire refaire la toiture, comme il appert de la lettre de M. Gilles Deguire, membre du comité exécutif, responsable de l'habitation et du logement social, Maire de l'arrondissement de Montréal-Nord, et du tableau comptable de la SHDM relatif à la réserve de remplacement pour le Rigaud pour la période du 31 décembre 2005 au 31 décembre 2011, à Mme Raymonde Dallaire, datée du 22 octobre 2012, produite avec le tableau au soutien de la présente requête comme **pièce R-21**;
- 2.68 En novembre 2012, Mme Raymonde Dallaire, membre du groupe, a contesté devant la Régie du logement le montant à titre de « dépenses majeures » pour la réfection de la toiture, au motif que celles-ci n'avaient pas été assumées par l'Intimée mais qu'elles avaient été supportées par des subventions de la SCHL;
- 2.69 La Régie du logement siégeant en révision a donné raison à Mme Dallaire, au membre du groupe, soulignant qu'il :

« [42] (...) ne peut conclure que le locateur a réellement « supporté » la dépense soumise aux fins de la fixation du loyer, conformément à l'article 13 du Règlement sur la fixation du loyer, estimant qu'elle a plutôt été supportée par un tiers, soit la SCHL.

[43] Conséquemment, le locateur ne pouvait ignorer à quelle fin avaient été utilisés les argents [sic] versés dans le fonds de réserve obligatoire et il aurait dû indiquer cette source de financement au formulaire de renseignements nécessaires à la présente fixation, ce qu'il n'a pas fait, de toute évidence.

[44] Partant, le présent tribunal estime que le montant de cette dépense se doit d'être soustrait du calcul de l'augmentation du loyer pour l'année 2010-2011. »

- 2.70 La Régie du logement, siégeant en révision a donc soustrait le montant de la « dépense majeure » pour réfection de la toiture du calcul de l'augmentation de loyer pour l'année 2010-2011, comme il appert de la décision rendue par les juges De Palma et Novello, le 24 janvier 2013, produite au soutien de la présente requête

comme **pièce R-22**;

- 2.71 Par ailleurs, des membres du groupe ont obtenu des réponses à leurs demandes d'accès portant sur les subventions versées selon les immeubles, comme il appert des lettres de M. Sébastien Gignac, datée du 8 juin 2012 ainsi que celle de Mme Michelet Pierre, Analyste principale de la SCHL, à Mme Raymonde Dallaire, datée du 12 mai 2011, produites en liasse comme **pièce R-23**;
- 2.72 Au 31 décembre 2012, l'Intimée a reçu de la SCHL un montant de 445 437\$ en subventions pour les immeubles qu'elle exploite, incluant un montant de 1 755\$ pour la Maison Leduc, immeuble exploité par l'Intimée, comme il appert plus amplement de *Liste des projets de la SHDM et des subventions versées en 2012* annexée à la lettre de Mme Brigitte Dion, secrétaire corporative substitut à la SHDM et responsable de l'accès, à Mme Claudette Gascon, datée du 25 février 2013, produite comme **pièce R-24**;
- 2.73 Enfin, entre 1981 et 2012, la SCHL a confirmé les montants versés à l'immeuble Rigaud annuellement, comme il appert de la lettre de M. Sébastien Gignac, datée du 18 décembre 2012, ainsi que du tableau des subventions versées, à Mme Hélène Laverdière, députée de Laurier-Ste-Marie, produite comme **pièce R-25**;
- 2.74 Malgré les informations reçues, les détails de la gestion des subventions sur la fixation des loyers par l'Intimée demeurent inexplicables à ce jour;
- 2.75 Avant l'adoption d'une procédure qui serait écrite, en novembre 2013, l'Intimée comptabilisait comme une « dépense » les travaux majeurs dans un immeuble ou une portion de ceux-ci alors même qu'ils étaient couverts par une subvention;
- 2.76 Au surplus, le 6 décembre 2010, Mme Estelle Gravel, gestionnaire de l'Intimée a affirmé sous serment que l'Intimée ne recevait aucune subvention;
- 2.77 Ce faisant, l'Intimée a induit en erreur les membres du groupe, qu'ils aient ou non contesté l'augmentation de loyer, en incluant dans le calcul de la fixation du loyer une dépense injustifiée, les privant de leur droit à un loyer établi conformément au Règlement applicable, augmentant le pourcentage d'ajustement du loyer, agissant illégalement et portant atteinte aux droits des membres du groupe;
- 2.78 En conséquence de ce qui précède, l'Intimée a clairement induit en erreur les membres du groupe, lors du renouvellement de leur loyer ou lors de la signature de leur bail, en incluant dans le calcul de la fixation du loyer des dépenses illégales ou injustifiées, viciant leur consentement, les privant d'un loyer établi conformément au Règlement applicable, augmentant le pourcentage d'ajustement du loyer, agissant illégalement et portant atteinte à leurs droits;
- 2.79 En définitive, contrairement aux prétentions du directeur général de la gestion immobilière, Carl Bond, en septembre 2012, les décisions rendues par la Régie du logement en 2011 ne sont pas des *erreurs isolées*, mais plutôt la démonstration de

l'existence d'une situation erratique et déficiente, et du défaut par l'Intimée d'appliquer une politique claire relative au calcul de l'ajustement des loyers;

2.80 Bien qu'elle aurait adopté une politique écrite en novembre 2013, jusqu'à cette époque, voire encore à ce jour, l'Intimée a agi comme un *expert en gestion de baux*, incompetent et imprudent, exploitant une clientèle captive, les membres du groupe, leur causant un tort et agissant en contravention avec la loi;

iii) **LA RESPONSABILITÉ DE L'INTIMÉE**

2.81 L'Intimée est un organisme parapublic qui a pour mission d'offrir des loyers abordables et qui est soumis aux lois et règlements qui s'appliquent;

2.82 À titre de gestionnaire, elle doit et devait agir avec compétence et prudence dans la gestion des baux et en particulier dans le calcul de la fixation du loyer, ce qu'elle a omis de faire;

2.83 À titre de gestionnaire, elle doit et devait se doter d'outils de gestion sûrs et efficaces, et adopter une politique et des procédures respectueuses des lois et règlements en matière de fixation de loyers, ce qu'elle a omis de faire;

2.84 L'Intimée a omis de respecter la réglementation applicable et a agi en toute impunité au cours de la période;

2.85 L'Intimée doit et devait gérer les immeubles qu'elle exploite en tenant une comptabilité juste, claire et précise, ce qu'elle n'a pas fait en l'espèce;

- a) En omettant de calculer correctement et adéquatement les ajustements de loyer;
- b) En omettant d'appliquer adéquatement tous les critères prévus au Règlement;
- c) En laissant croire qu'elle avait supporté des dépenses majeures alors qu'elles étaient supportées par un tiers;
- d) En persistant par des manœuvres frauduleuses à ajuster les loyers sans respect des critères de la loi et du *Code civil du Québec*;
- e) En traitant des situations individuellement lui permettant de tirer profit de la situation de vulnérabilité des locataires;
- f) En omettant de divulguer et de rendre disponibles les informations qu'elle connaissait ou devait connaître aux locataires;
- g) En omettant de rendre disponible aux membres du groupe des rapports financiers clairs et complets;

h) En omettant d'émettre des rapports financiers clairs et complets;

2.86 Par son comportement l'Intimée a vicié le consentement des membres du groupe et porter atteinte à leur bonne foi; ils ont droit à un dédommagement;

iv) **LES DOMMAGES RÉSULTANT DES AUGMENTATIONS ILLÉGALES DE LOYER**

2.87 Le Requéran et la personne désignée désirent obtenir compensation pour tous les membres du groupe qui ont tous subi des dommages découlant de sa gestion négligente et déficiente de l'Intimée en matière de fixation de loyer;

2.88 Sous réserves de nouvelles informations pouvant être portées à la connaissance du Requéran et de la personne désignée, le Requéran estime qu'une somme équivalant aux dommages suivants serait appropriée dans les circonstances :

2.88.1 Pour les pertes pécuniaires fondées sur les augmentations illégales de loyer, pour la période, une compensation à raison de 10\$/mois x 60 mois/membre, ou tout autre montant que le tribunal estimera approprié;

2.88.2 Pour le dommage moral subi par les membres du groupe, fondé sur l'omission de respecter le devoir d'information complète et exacte ainsi que l'omission de se doter de politiques et de procédures claires relatives au calcul des augmentations de loyers, et pour l'omission d'agir avec compétence en ayant recours à des méthodes comptables reconnues, et pour leurs conséquences: 1 500\$/membre, ou tout autre montant que le tribunal estimera approprié;

2.88.3 Pour les dommages punitifs fondés sur le non-respect des lois et sur l'atteinte aux droits fondamentaux des membres du groupe et l'exploitation de ces derniers, fondés sur l'article 49 de la *Charte des droits et libertés*: 1 500\$/membre;

2.89 Le Requéran désire également obtenir de l'Intimée le versement d'une somme de 50 000\$, à titre de dommages exemplaires, au motif que l'Intimée a négligemment et sciemment fourni des renseignements erronés à l'appui des demandes d'augmentations de loyers à l'égard de tous les membres du groupe, afin de dissuader l'Intimée auteur des dommages d'inclure des dépenses injustifiées dans le calcul de l'ajustement de loyer;

C- L'APPLICATION DES ARTICLES 59 ET 67 C.P.C.:

3 La composition du groupe décrit au paragraphe 1 de la présente requête rend difficile ou peu pratique l'application des articles 59 et 67 du *Code de procédure civile*, pour les motifs suivants :

3.1 Le Requéran et la personne désignée estiment à environ 2100 personnes la composition du groupe pour l'année 2010 et pour les années subséquentes;

- 3.2 Les membres du groupe sont répartis dans les immeubles exploités par l'Intimée;
- 3.3 Le Requéran et la personne désignée connaissent un nombre restreint de ces membres bien qu'ils en connaissent quelques-uns;
- 3.4 Le nombre exact de membres composant le groupe décrit au paragraphe 1 ne peut être établi actuellement; il présente un caractère déterminable et les membres sont identifiables en partie; certains d'entre eux sont déménagés ou décédés, ce qui rendra la détermination plus difficile;
- 3.5 Il est impossible pour le Requéran d'avoir accès aux listes de personnes faisant partie du groupe décrit au paragraphe 1 et de connaître leur identité; ces informations se trouvent néanmoins entre les mains de l'Intimée;
- 3.6 De plus, il serait impraticable que chaque personne membre du groupe prenne une action individuelle;
- 3.7 Tous les membres du groupe sont affectés par les agissements de l'Intimée et leurs intérêts seront mieux protégés dans le cadre d'un recours collectif où le juge dispose de larges pouvoirs pour protéger les droits des personnes absentes, que si quelques-uns seulement intentaient un recours au même effet;
- 3.8 Il serait difficile sinon impossible de procéder par mandat, étant donné le nombre élevé de réclamants;
- 3.9 Une multitude de recours distincts risquerait de mener à des jugements contradictoires sur les questions de fait et de droit qui sont similaires et connexes à tous les membres du groupe;
- 3.10 Les coûts inhérents à l'exercice d'un recours devant les tribunaux, rendent prohibitive une action individuelle par chacun des membres du groupe; de plus plusieurs personnes hésiteraient à tenter une telle action contre l'Intimée ou n'en auraient pas la capacité physique ou financière;
- 3.11 Le recours collectif est la procédure appropriée, et la seule dans les circonstances pour que les membres du groupe puissent efficacement faire valoir leurs droits respectifs;
- 3.12 Compte tenu de ce qui précède, il est impossible de procéder par l'application des articles 59 et 67 du *Code de procédure civile*;

D- LA REPRÉSENTATION PAR LE REQUÉRANT ET LA PERSONNE DÉSIGNÉE

- 4 Le Requéran est en mesure d'assurer une représentation adéquate des membres et la personne désignée est en mesure d'agir;
- 4.1 Le Requéran est dûment constitué en vertu des lois du Québec depuis plus de 2

ans;

- 4.2 Le Requéran est dédié à la défense des droits des locataires;
- 4.3 Le Requéran compte actuellement environ 127 membres;
- 4.4 Le Requéran compte sur la collaboration de ceux-ci de même que sur celle d'autres membres du groupe dans la poursuite et le suivi du recours collectif;
- 4.5 Il compte sur la collaboration d'autres associations de défense des droits des locataires pour les fins du présent dossier;
- 4.6 La personne désignée par le Requéran, Raymond Veilleux, est un des membres fondateurs du Comité des locataires du Rigaud;
- 4.7 Il a travaillé en collaboration avec Mme Raymonde Dallaire qui a été la pionnière dans le dossier du présent recours collectif;
- 4.8 Il a accompagné celle-ci à l'audience devant la Régie du logement qui a donné lieu à la décision et 23 janvier 2013;
- 4.9 Il était un des locataires du Rigaud qui ont refusé l'augmentation de loyers et qui a donné lieu aux décisions rendues le 9 mars, le 29 mars et le 30 mars 2011;
- 4.10 Il accompagne des membres du groupe, dans leurs démarches pour faire valoir leurs droits devant la Régie du logement ou lors de discussions avec une gestionnaire de l'Intimée ou dans le cadre de plaintes à d'autres instances;
- 4.11 Il a une connaissance étroite des craintes qu'entretiennent les membres du groupe en ce qui a trait aux contestations des augmentations de loyer de l'Intimée;
- 4.12 Il entretient des liens étroits avec les membres du Comité des locataires du Rigaud;
- 4.13 Il a une connaissance des faits inhérents au présent recours collectif; il en a discuté avec des personnes qui font partie du groupe que le Requéran entend représenter ainsi qu'avec des associations de défense des droits des locataires, tel le Comité logement du plateau Mont-Royal et le Regroupement des comités logement et associations de locataires du Québec;
- 4.14 Il a une bonne compréhension de la problématique suscitée par la gestion faite par de l'Intimée relative à l'augmentation des loyers;
- 4.15 Il s'est présenté devant des instances municipales pour défendre les intérêts des membres du groupe et pour faire valoir leurs droits à une compensation et pour que l'Intimée redresse la situation déficiente de sa politique à l'égard des loyers, conjointement avec Mme Raymonde Dallaire;

- 4.16 Il est à la retraite et il est disponible, accessible, capable et disposé à s'impliquer dans le présent recours collectif;
- 4.17 Le Requéran est disponible et disposé à consacrer le temps nécessaire au présent recours collectif vu sa mission et ses objectifs;
- 4.18 Le Requéran est disposé à travailler en collaboration avec tous les membres du groupe à travers les différents immeubles exploités par l'Intimée, à Montréal;
- 4.19 Le Requéran et la personne désignée estiment que la problématique soulevée dans le présent recours collectif serait commune à tous les membres du groupe étant donné que l'Intimée appliquait vraisemblablement les mêmes méthodes de calcul à tous les immeubles et à tous les loyers sous sa gestion;
- 4.20 Le Requéran s'adressera au Fonds d'aide au recours collectif afin d'obtenir l'aide financière nécessaire pour l'exercice du présent recours collectif;
- 4.21 Le Requéran et le membre désigné seront en mesure de mettre en place les moyens de communication nécessaires avec les membres du groupe;
- 4.22 Le Requéran et la personne désignée s'intéressent à la problématique et entendent faire tous les efforts nécessaires afin de faire connaître le présent recours auprès de la population concernée;
- 4.23 Le Requéran et la personne désignée collaborent étroitement avec leur procureur ainsi qu'avec les autres membres du recours qui s'y impliquent aussi activement;

E- LES PRINCIPALES QUESTIONS DE FAITS OU DE DROIT IDENTIQUES, SIMILAIRES OU CONNEXES RELIANT CHAQUE MEMBRE DU GROUPE À L'INTIMÉE ET QUE LE REQUÉRANT ENTEND SOUMETTRE À LA COUR:

i) Les questions communes aux membres du groupe

- 5 Chacun des membres du groupe a ou avait un contrat de bail de location avec l'Intimée;
- 5.1 Chacun des membres du groupe occupe ou occupait un logement géré par l'Intimée dans le cadre de son programme « immeuble 95 »;
- 5.2 Chacun des membres du groupe est âgé de plus de 45 ans;
- 5.3 Chacun des membres du groupe a reçu un avis d'augmentation de loyer ou de nouveau loyer de la part de l'Intimée;
- 5.4 Le calcul de la fixation du loyer est effectué par l'Intimée;
- 5.5 L'Intimée connaissait ou devait connaître le *Règlement sur les critères de fixation de*

loyer, c. R-8.1, r. 1.01, de la *Loi sur la Régie du logement* (L.R.Q., C. r-8.1, a. 108);

- 5.6 L'Intimée connaissait ou devait connaître les calculs qui doivent être effectués en fonction des critères du Règlement et des outils mis à la disposition des locataires par la Régie du logement;
- 5.7 L'Intimée savait ou devait savoir comment appliquer les montants des revenus et des dépenses dans le formulaire de calcul du loyer;
- 5.8 L'Intimée a omis d'adopter une politique et des procédures claires, précises, complètes et écrites, applicables à tous ses gestionnaires, conforme aux lois et règlements applicables relativement au calcul du loyer;
- 5.9 L'intimée a omis d'adopter une procédure claire, précise, complète et écrite, relativement au calcul du loyer en vue de la fixation de loyer devant la Régie du logement, applicable à tous ses gestionnaires et conforme aux lois et règlements applicables;
- 5.10 L'intimée connaissait ou devait connaître les conséquences pour les locataires d'inclure dans ses dépenses :
 - a) le montant des taxes municipales versées par les locataires non résidentiels, alors qu'elle en reçoit le paiement par ces derniers;
 - b) le montant des taxes sur les produits et services payés à ses fournisseurs, alors qu'elle en reçoit le remboursement par le gouvernement;
 - c) le montant de la location d'un terrain dans le cadre d'un bail emphytéotique, alors qu'il ne s'agit pas d'une dépense d'entretien mais bien d'une dépense pour obtenir un droit immobilier, conformément au règlement;
 - d) le montant des travaux spécifiques à un logement sur l'ensemble des locataires alors que ces dépenses s'appliquent seulement à ce logement;
- 5.11 L'intimée connaissait ou devait connaître les conséquences pour les locataires de ne pas inscrire dans les revenus de l'immeuble, les revenus de la buanderie et du stationnement, autres sources de revenus, pour les fins du calcul du loyer;
- 5.12 L'intimée savait ou devait savoir quelle était la loi relative à la divulgation à un locataire du plus bas loyer payé par un locataire dans les 12 mois précédents la conclusion d'un nouveau contrat de location résidentiel;
- 5.13 L'intimée connaissait ou devait connaître les conséquences pour les locataires de ne pas être informés du plus bas loyer payé par le locataire dans les 12 mois précédents lors de la conclusion d'un bail;
- 5.14 L'intimée savait ou devait savoir quelles étaient les conséquences pour les locataires

d'une mauvaise gestion dans la fixation de loyers;

- 5.15 L'Intimée connaissait ou devait connaître l'importance de divulguer les informations déterminantes relatives au calcul du loyer, en raison de sa connaissance, de l'impossibilité pour le membre du groupe de se renseigner lui-même et du fait que le membre du groupe, locataire, pouvait légitimement lui faire confiance en raison de la nature de son bail;
- 5.16 L'Intimée savait ou devait savoir que les locataires entretiennent des craintes à refuser une augmentation de loyer et des difficultés à négocier de gré à gré avec la ou les gestionnaires de l'Intimée;
- 5.17 Chacun des membres du groupe a droit d'être indemnisé pour les dommages subis par les fautes et la négligence de l'Intimée;
- 5.18 Chacun des membres du groupe a droit d'être indemnisé pour les dommages subis pour atteinte à la dignité, à l'honneur, à l'information, et à des mesures d'assistance financière et à des mesures sociales, prévues par la loi, susceptibles de lui assurer un niveau de vie décent;
- 5.19 Chacun des membres du groupe a droit d'être indemnisé pour des dommages punitifs pour atteinte à ses droits fondamentaux;
- 5.20 Chacun des membres du groupe a droit à la protection que confère la *Charte des droits et libertés de la personne* contre l'exploitation et à des dommages punitifs;

ii) Les questions particulières à chacun des membres du groupe

- 5.21 Certains des membres du groupe se sont prévalu de l'article 1947 C.c.Q. et refusé une ou des augmentations de loyer de la part de l'Intimée, donnant lieu à une décision de la Régie du logement;

F- LES CONCLUSIONS RECHERCHÉES:

ACCUEILLIR l'action en recours collectif du Requéran et des membres du groupe contre l'Intimée;

DÉCLARER l'Intimée responsable des dommages subis par les membres du groupe;

CONDAMNER l'Intimée à payer à chacun des membres du groupe les dommages et les indemnités suivantes de la manière ci-après décrite:

- a. Un montant correspondant aux pertes estimées de manière préliminaire sur la base du calcul suivant, pour augmentation illégale de loyer : 10\$/mois x 60 mois par membre, individuellement à titre de dommages pécuniaires, ou tout autre montant que le tribunal estimera approprié, et ordonner le

recouvrement collectif de cette condamnation;

- b. Un montant forfaitaire de 1 500,00 \$ par membre du groupe à titre de dommages compensatoires pour inconvénients et dommage moral, ou tout autre montant que le tribunal estimera approprié, et ordonner le recouvrement collectif de cette condamnation;
- c. Un montant forfaitaire de 1 500,00 \$ par membre du groupe à titre de dommages exemplaires pour atteinte aux droits fondamentaux et pour exploitation, en vertu de la *Charte québécoise des droits et libertés des personnes*, ou tout autre montant que le tribunal estimera approprié, et ordonner le recouvrement collectif de cette condamnation;

CONDAMNER l'Intimée à verser au Requéran une somme de 50 000\$, à titre de dommages exemplaires, au motif que l'Intimée a négligemment et sciemment fourni des renseignements erronés à l'appui des demandes d'augmentations de loyers à l'égard des membres du groupe, afin de dissuader l'Intimée auteur des dommages d'inclure des dépenses injustifiées dans le calcul de l'ajustement de loyer;

CONDAMNER l'Intimée à payer les intérêts au taux légal sur lesdites sommes depuis l'assignation et accorder l'indemnité additionnelle prévue au *Code civil du Québec*;

ORDONNER le recouvrement collectif desdits dommages et intérêts et autoriser la distribution du reliquat en parts égales entre les membres du groupe, ou de tout autre façon que le tribunal estimera approprié;

CONDAMNER l'Intimée aux dépens, y compris les frais d'avis;

RENDRE toute autre ordonnance que le tribunal pourra déterminer et qui sera dans l'intérêt des membres du groupe;

LE TOUT avec dépens y compris les frais d'experts tant pour la rédaction de leur rapport que pour leur présence devant la Cour;

6 Le Requéran propose que le recours collectif soit exercé devant la Cour supérieure siégeant dans le **district de Montréal** pour les motifs suivants :

6.1 Le Requéran, la personne désignée, les membres du groupe, de même que l'Intimée résident tous dans le district judiciaire de Montréal;

PAR CES MOTIFS, PLAISE À LA COUR:

ACCUEILLIR la présente requête;

AUTORISER l'exercice du recours collectif ci-après décrit: *Une action en dommages-intérêts compensatoires et punitifs contre l'Intimée en raison du non-respect par l'Intimée de ses obligations contractuelles et légales en fixant indûment, depuis le 1^{er} juin 2009, l'ajustement du loyer sur la base d'un calcul erroné et par l'application de dépenses injustifiées.*

ATTRIBUER au Comité des locataires du Rigaud le statut de représentant aux fins d'exercer le susdit recours collectif pour le compte du groupe des personnes ci-après décrites:

« Toute personne physique étant ou ayant été locataire d'un logement en vertu d'un contrat de bail résidentiel conclu avec la Société d'habitation et de développement de Montréal (SHDM), dans le cadre d'un programme en vertu de l'article 95 de la Loi nationale sur l'Habitation, L.R.C. 1985, c. N-11, pour une période donnée depuis le 1^{er} juin 2009, et qui a subi un ajustement de loyer dont la base de calcul était erronée et/ou comportait des dépenses injustifiées, qu'elle ait ou non refusé la modification du bail ou contesté le bail résidentiel pendant la période. »

IDENTIFIER comme suit les principales questions de faits et de droit qui seront traitées collectivement:

- Chacun des membres du groupe a ou avait un contrat de bail résidentiel avec l'Intimée;
- Chacun des membres du groupe occupe ou occupait un logement géré par l'Intimée dans le cadre de son programme « immeuble 95 »;
- Chacun des membres du groupe est âgé de plus de 45 ans;
- Chacun des membres du groupe a reçu un avis d'augmentation de loyer ou de nouveau loyer de la part de l'Intimée;
- Le calcul de la fixation du loyer est effectué par l'Intimée;
- L'Intimée connaissait ou devait connaître le *Règlement sur les critères de fixation de loyer*, c. R-8.1, r. 1.01, de la *Loi sur la Régie du logement* (L.R.Q., C. r-8.1, a. 108);
- L'Intimée connaissait ou devait connaître les calculs qui doivent être effectués en fonction des critères du Règlement et des outils mis à la disposition des locataires par la Régie du logement;

- L'Intimée savait ou devait savoir comment appliquer les montants des revenus et des dépenses dans le formulaire de calcul du loyer;
- L'Intimée a omis d'adopter une politique et des procédures claires, précises, complètes et écrites, applicables à tous ses gestionnaires, conforme aux lois et règlements applicables relativement au calcul du loyer;
- L'intimée a omis d'adopter une procédure claire, précise, complète et écrite, relativement au calcul du loyer en vue de la fixation de loyer devant la Régie du logement, applicable à tous ses gestionnaires et conforme aux lois et règlements applicables;
- L'intimée connaissait ou devait connaître les conséquences pour les locataires d'inclure dans ses dépenses :
 - le montant des taxes municipales versées par les locataires non résidentiels, alors qu'elle en reçoit le paiement par ces derniers;
 - le montant des taxes sur les produits et services payés à ses fournisseurs, alors qu'elle en reçoit le remboursement par le gouvernement;
 - le montant de la location d'un terrain dans le cadre d'un bail emphytéotique, alors qu'il ne s'agit pas d'une dépense d'entretien mais bien d'une dépense pour obtenir un droit immobilier, conformément au règlement;
 - le montant des travaux spécifiques à un logement sur l'ensemble des locataires alors que ces dépenses s'appliquent seulement à ce logement;
- L'intimée connaissait ou devait connaître les conséquences pour les locataires de ne pas inscrire dans les revenus de l'immeuble, les revenus de la buanderie et du stationnement, autres sources de revenus, pour les fins du calcul du loyer;
- L'intimée savait ou devait savoir quelle était la loi relativement à la divulgation à un locataire du plus bas loyer payé par un locataire dans les 12 mois précédents la conclusion d'un nouveau contrat de location résidentiel;
- L'intimée connaissait ou devait connaître les conséquences pour les locataires de ne pas être informés du plus bas loyer payé par le locataire dans les 12 mois précédents lors de la conclusion d'un bail;
- L'intimée savait ou devait savoir quelles étaient les conséquences pour

les locataires d'une mauvaise gestion dans la fixation de loyers;

- L'Intimée connaissait ou devait connaître l'importance de divulguer les informations déterminantes relatives au calcul du loyer, en raison de sa connaissance, de l'impossibilité pour le membre du groupe de se renseigner lui-même et du fait que le membre du groupe, locataire, pouvait légitimement lui faire confiance en raison de la nature de son contrat de bail;
- L'intimée savait ou devait savoir que les locataires entretiennent des craintes à refuser une augmentation de loyer et des difficultés à négocier de gré à gré avec la ou les gestionnaires de l'Intimée;
- Chacun des membres du groupe a droit d'être indemnisé pour les dommages subis par les fautes et la négligence de l'Intimée;
- Chacun des membres du groupe a droit d'être indemnisé pour les dommages subis pour atteinte à la dignité, à l'honneur, à l'information, et à des mesures d'assistance financière et à des mesures sociales, prévues par la loi, susceptibles de lui assurer un niveau de vie décent;
- Chacun des membres du groupe a droit d'être indemnisé pour des dommages punitifs pour atteinte à ses droits fondamentaux;
- Chacun des membres du groupe a droit à la protection que confère la *Charte des droits et libertés de la personne* contre l'exploitation et à des dommages punitifs;
- Certains des membres du groupe se sont prévalu de l'article 1947 C.c.Q. et refusé une ou des augmentations de loyer de la part de l'Intimée, donnant lieu à une décision de la Régie du logement;

IDENTIFIER comme suit les conclusions recherchées qui s'y rattachent:

ACCUEILLIR l'action en recours collectif du Requéant et des membres du groupe contre l'Intimée;

DÉCLARER l'Intimée responsable des dommages subis par les membres du groupe;

CONDAMNER l'Intimée à payer à chacun des membres du groupe les dommages et les indemnités suivantes de la manière ci-après décrite:

- i. Un montant correspondant aux pertes estimées de manière préliminaire sur la base du calcul suivant, pour augmentation illégale de loyer : 10\$/mois x 60 mois par membre, individuellement à titre de dommages pécuniaires, ou tout autre montant que le tribunal

estimera approprié, et ordonner le recouvrement collectif de cette condamnation;

- ii. Un montant forfaitaire de 1 500,00 \$ par membre du groupe à titre de dommages compensatoires pour inconvénients et dommage moral, ou tout autre montant que le tribunal estimera approprié, et ordonner le recouvrement collectif de cette condamnation;
- iii. Un montant forfaitaire de 1 500,00 \$ par membre du groupe à titre de dommages exemplaires pour atteinte aux droits fondamentaux et pour exploitation, en vertu de la *Charte québécoise des droits et libertés des personnes*, ou tout autre montant que le tribunal estimera approprié, et ordonner le recouvrement collectif de cette condamnation;

CONDAMNER l'Intimée à indemniser les membres du groupe de tous dommages qu'ils ont subis comme suite et conséquence directe de la négligence de l'Intimée;

CONDAMNER l'Intimée à verser au Requérent une somme de 50 000\$, à titre de dommages exemplaires, au motif que l'Intimée a négligemment et sciemment fourni des renseignements erronés à l'appui des demandes d'augmentations de loyers à l'égard des membres du groupe, afin de dissuader l'Intimée auteur des dommages d'inclure des dépenses injustifiées dans le calcul de l'ajustement de loyer;

ORDONNER le recouvrement collectif desdits dommages et intérêts et autoriser la distribution du reliquat au Comité des locataires du Rigaud afin d'exercer les objectifs fixés par son mandat, ou de toute autre façon que le tribunal estimera approprié;

CONDAMNER l'Intimée à payer les intérêts au taux légal sur lesdites sommes plus l'indemnité additionnelle prévue au *Code civil du Québec* à compter du dépôt de la requête en autorisation;

RENDRE toute autre ordonnance que le tribunal pourra déterminer et qui sera dans l'intérêt des membres du groupe;

LE TOUT avec dépens y compris les frais d'experts tant pour la rédaction de leur rapport que pour leur présence devant la Cour;

DÉCLARER qu'à moins d'exclusion les membres du groupe seront liés par tout jugement à intervenir sur le recours collectif de la manière prévue par la loi;

FIXER le délai d'exclusion à trente (30) jours après la date de publication de l'Avis aux membres, délai à l'expiration duquel les membres du groupe qui ne se seront pas prévalu des moyens d'exclusion seront liés par tout jugement à intervenir;

ORDONNER la publication de l’Avis aux membres, dans les trente (30) jours après le jugement à intervenir sur la présente requête, et ce, en français, une fois, dans la section nouvelle dans les journaux suivants : *La Presse, Le Journal de Montréal, Le Devoir, The Gazette* et, dans tout autre média ou par tout autre moyen qu’il plaira au tribunal de fixer;

RÉFÉRER le dossier au juge en chef pour déterminer le district dans lequel le recours collectif devra être exercé et pour désigner le juge pour l’entendre;

ORDONNER au greffier spécial de cette Cour, pour le cas où le recours doit être exercé dans un autre district, de transmettre le présent dossier, dès les décisions rendues par le juge en chef, au greffier spécial de cet autre district;

LE TOUT avec dépens y compris les frais d’avis.

Montréal, 7 mars 2014
Me Hélène Guay

Me HÉLÈNE GUAY, avocate
Procureure du Requéant et de la
personne désignée
200 av. Laurier Ouest
Bureau 300
MONTRÉAL (Québec) H2T 2N8
514-272-1164
514-272-5447
hguay@helenequay.com

CANADA

PROVINCE DE QUÉBEC
DISTRICT DE MONTRÉAL

NO: 500-06-000685-145

COUR SUPÉRIEURE
(Recours collectif)

COMITÉ DES LOCATAIRES DU
RIGAUD

Requérant

-et-

RAYMOND VEILLEUX

Personne désignée

-c-

SOCIÉTÉ D'HABITATION ET DE
DÉVELOPPEMENT DE MONTRÉAL

Intimée

AFFIDAVIT

Je, soussigné, Raymond Veilleux, résident et domicilié au 400, rue Rigaud, appartement 708, Montréal, dit district H2L 4S9, affirme solennellement ce qui suit:

1. Je suis le secrétaire du Comité des locataires du Rigaud;
2. Je suis membre en règle du Comité des locataires du Rigaud;
3. J'ai été mandaté pour agir comme « personne désignée » dans la requête à la Cour en vue d'autoriser l'exercice d'un recours collectif;
4. Tous les faits allégués dans la requête pour autorisation d'exercer un recours collectif contre l'Intimée sont vrais;

ET J'AI SIGNÉ:

(s) Raymond Veilleux
Raymond Veilleux

**Affirmé solennellement devant moi à Montréal
ce 7ième jour de mars 2014**

(s) Viviane Lachance)

**Commissaire à l'assermentation pour
le district de Montréal**

CANADA

PROVINCE DE QUÉBEC
DISTRICT DE MONTRÉAL

NO: 500-06-000685-145

COUR SUPÉRIEURE
(Recours collectif)

COMITÉ DES LOCATAIRES DU
RIGAUD

Requérant

-et-

RAYMOND VEILLEUX

Personne désignée

-c-

SOCIÉTÉ D'HABITATION ET DE
DÉVELOPPEMENT DE MONTRÉAL

Intimée

AFFIDAVIT

Je, soussigné, Lévis Savard, président du Comité des locataires du Rigaud, domicilié et résidant au 400, rue Rigaud, appartement 608, Montréal, dit district H2L 4S9, affirme solennellement ce qui suit:

1. Je suis le président du Comité des locataires du Rigaud;
2. Le Comité des locataires est le requérant dans la présente requête en autorisation d'exercer un recours collectif;
3. Suite à la réunion annuelle de septembre 2013, j'ai été autorisé par les membres du Conseil d'administration du Comité des locataires du Rigaud, à intenter au nom du Comité, un recours collectif, et le Comité a, par résolution du 4 mars 2014, mandaté M. Raymond Veilleux, pour agir comme « personne désignée » dans la requête en vue d'exercer un recours collectif pour le compte des membres du groupe;
4. Les faits allégués dans la requête pour autorisation d'exercer un recours collectif reflètent les intentions du Comité des locataires du Rigaud d'agir en conformité de sa mission;

ET J'AI SIGNÉ:

(s) L. Savard
Lévis Savard

**Affirmé solennellement devant moi
à Montréal, ce 7ième jour de mars 2014**

Commissaire à l'assermentation pour le district de Montréal

AVIS DE PRÉSENTATION

**À: SOCIÉTÉ D'HABITATION ET DE
DÉVELOPPEMENT DE
MONTRÉAL, 800, boul. De
Maisonneuve Est, bureau 2200, à
Montréal, dit district, H2L 4L8**

PRENEZ AVIS que la présente requête pour autorisation d'exercer un recours collectif sera présentée pour adjudication devant la Cour supérieure, du district de Montréal, siégeant en division de pratique, au Palais de justice de Montréal, situé au 1, Notre-Dame est, **en salle 2.16, le 16 avril 2014, à 9h00** ou aussitôt que conseil pourra être entendu.

VEUILLEZ AGIR EN CONSÉQUENCE.

Montréal, 7 mars 2014

(s) Me Hélène Guay

**Me HÉLÈNE GUAY, avocate
Procureure du requérant et de la
personne désignée**