

CANADA

PROVINCE DE QUÉBEC

DISTRICT DE MONTRÉAL

NO : 500-06-000850-178

COUR SUPÉRIEURE

Actions collectives

---

**CHRISTINE VEER**, domiciliée et résidante au 201, chemin du Golf, app. 1605 à L'Île-des-Soeurs (Verdun), H3E 1Z4, district de Montréal

Demanderesse

c.

**BOARDWALK REAL ESTATE INVESTMENT TRUST**, personne morale légalement constituée ayant son principal établissement au 1501, 1<sup>st</sup> street S.W., suite 200 à Calgary, Alberta, T2R 0W1 et ayant une place d'affaires au 450, chemin du Golf à l'Île-des-Sœurs (Verdun), H3E 1A8, district de Montréal

-et-

**STRUCTURES**

**MÉTROPOLITAINES (SMI) INC.**, personne morale légalement constituée ayant comme domicile élu le 3700-1, Place Ville-Marie à Montréal, H3B 3P4, district de Montréal et ayant une place d'affaires au 450, chemin du Golf à l'Île-des-Sœurs (Verdun), H3E 1A8, district de Montréal

-et-

**FPI BOARDWALK QUÉBEC INC.**, personne morale légalement constituée ayant comme domicile élu le 3700-1, Place Ville-Marie à Montréal, H3B 3P4, district de Montréal et ayant une place d'affaires au 450, chemin du Golf à l'Île-des-Sœurs (Verdun), H3E 1A8, district de Montréal

-et-

**ROBERT SULLA**, dirigeant de SMI et FPI dont le bureau est situé au 450, chemin du Golf à l'Île-des-Sœurs (Verdun), H3E 1A8, district de Montréal

-et-

**VERA PINTO**, dirigeant de SMI et FPI dont le bureau est situé au 450, chemin du Golf à l'Île-des-Sœurs (Verdun), H3E 1A8, district de Montréal

-et-

**FRANÇOIS TURCOT**, dirigeant de SMI et FPI et avocat interne dont le bureau est situé au 450, Chemin du Golf à l'Île-des-Sœurs (Verdun), H3E 1A8, district de Montréal

Défendeurs solidaires

---

**DEMANDE POUR OBTENIR L'AUTORISATION D'EXERCER UNE ACTION  
COLLECTIVE ET POUR ÊTRE DÉSIGNÉE REPRÉSENTANTE**  
(Art. 571 et s. C.p.c.)

---

A L'UN DES HONORABLES JUGES DE LA COUR SUPÉRIEURE, SIÉGEANT EN DIVISION DE PRATIQUE DANS ET POUR LE DISTRICT DE MONTRÉAL, LA DEMANDERESSE EXPOSE RESPECTUEUSEMENT CE QUI SUIT :

**INTRODUCTION**

1. Boardwalk Real Estate Investment Trust (« Boardwalk ») est une société de portefeuille inscrite à la Bourse de Toronto (TMX) avec des revenus locatifs annuels de 464,2 millions pour l'année 2015. Sa mission est résumée comme suit : « To serve and provide our Residents with quality rental communities » et selon son rapport annuel de 2015, elle est « Canada's leading owner/operator of multi-family communities », le tout tel qu'il appert de son Rapport annuel pour l'année 2015, communiqué au soutien de la présente demande comme pièce P-1;
2. Boardwalk détient 32 947 unités locatives au Canada, tel qu'il appert du rapport annuel communiqué précédemment comme pièce P-1;

3. Structures Métropolitaines (SMI) inc. (« SMI ») est une société dûment constituée en vertu de la Loi sur les compagnies partie 1A et poursuit son existence légale sous l'empire de la Loi sur les sociétés par actions. Elle est une société de portefeuille (holding) œuvrant principalement dans le domaine de l'investissement et de la gestion de propriétés immobilières, tel qu'il appert d'un État de renseignements d'une personne morale au Registre des entreprises communiqué au soutien de la présente demande comme pièce P-2;
4. SMI est une société dont le capital social est détenu en totalité par Boardwalk REIT Limited Partnership (« BLP »), ce qui en fait une filiale à part entière de Boardwalk, tel qu'il appert plus amplement du Tableau « Note 30 : Subsidiaries », extrait du Rapport annuel 2015 de Boardwalk et communiqué au soutien de la présente demande comme pièce P-3;
5. FPI Boardwalk Québec Inc. (« FPI ») est une société dûment constituée en vertu de la Loi canadienne sur les sociétés par actions œuvrant principalement dans le domaine de la gestion immobilière, tel qu'il appert plus amplement d'un État de renseignements d'une personne morale au Registre des entreprises communiqué au soutien de la présente demande comme pièce P-4;
6. Les défendeurs Robert Sulla, Vera Pinto et François Turcot (« Sulla Pinto & Turcot ») œuvrent respectivement à titre de « Directeur régional pour le Québec », « Directrice, Revenu et Location » et « d'avocat interne » pour les défenderesses SMI et FPI;
7. Sulla Pinto & Turcot ont, en leur qualité de dirigeants, activement et délibérément acquiescé et/ou participé, de par leurs fonctions et actions, au sein de Boardwalk, SMI et FPI, à la commission des actes illégaux et contraires à l'ordre public dont il sera fait mention ultérieurement;
8. SMI concentre ses opérations sur le territoire de l'Île-des-Sœurs alors que FPI est responsable de tous les autres immeubles se trouvant ailleurs au Québec;
9. SMI et FPI exploitent au Québec 6 000 unités locatives (18.2% du parc immobilier total de Boardwalk), soit 1319 (4% de son portefeuille) dans la région de Québec et 4681 (14.2% de son portefeuille) dans la région du Grand Montréal, tel qu'il appert du Rapport annuel précédemment communiqué au soutien de la présente demande comme pièce P-1;
10. SMI et FPI., en leur qualité de gestionnaires des immeubles détenus par Boardwalk au Québec, agissent en qualité de « locateur-intervenant » lors de la conclusion d'ententes de cession de bail et de sous-location;
11. Le Québec comporte le plus grand pourcentage de locataires au pays : il y a 1 311 200 ménages locataires ce qui représente 39 % des ménages québécois, tel qu'il

appert de l'Enquête nationale auprès des ménages de 2011, réalisée par Statistique Canada et communiquée au soutien de la présente demande comme pièce P-5;

12. Les coûts reliés au logement représentent la plus importante dépense des ménages canadiens, soit en moyenne 12 507.00\$ (30.4% de leurs dépenses de consommation totales), tel qu'il appert de l'Enquête sur les dépenses des ménages 2014, réalisée par Statistique Canada et communiquée au soutien de la présente demande comme pièce P-6;

### **CESSION DE BAIL ET SOUS-LOCATION**

13. Dans un parc immobilier du type de celui détenu, directement ou indirectement par la défenderesse Boardwalk, composé de plusieurs immeubles de grande hauteur, il y a un roulement constant de locataires dont principalement des professionnels mobiles, des célibataires, des personnes à la retraite, de récents divorcés et de jeunes couples qui décident de quitter leur logement en cours de bail ou après son expiration;
14. En effet, selon la Société canadienne d'hypothèque et de logement (SCHL), 20% des locataires canadiens ont changé de logement entre octobre 2015 et octobre 2016, tel qu'il appert plus amplement du Rapport du marché locatif pour 2016, réalisé par la SCHL et communiqué au soutien de la présente demande comme pièce P-7;
15. Pour diverses raisons (nouvel emploi à l'extérieur, formation de nouveaux couples, naissance d'un enfant, divorces, etc.), un nombre significatif (estimé à 15 %) de locataires québécois occupent leur logement depuis moins d'un an. Par ailleurs, la durée moyenne d'occupation d'un logement est de 6,6 années, le tout tel qu'il appert d'un sondage commandé par la CORPIQ (Corporation des propriétaires immobiliers du Québec) et relayé dans un article du Journal de Montréal daté du 30 juin 2015, communiqué au soutien de la présente demande comme pièce P-8;
16. Ici au Québec, les défendeurs SMI et FPI ont comme politique d'assujettir son consentement à la cession de bail ou à la sous-location, lorsque le locataire en fait la demande, au paiement d'un montant forfaitaire de 100.00\$ dans le cas de FPI et de 200.00\$ dans le cas de SMI. Ces montants forfaitaires exigés excèdent largement le remboursement des dépenses raisonnables encourues par les défenderesses dans le cadre d'une cession de bail et/ou d'une sous-location;
17. Les dispositions pertinentes du Code civil du Québec (« C.c.Q. ») en matière de cession de bail et de sous-location des lieux loués sont les suivantes :

*« 1870. Le locataire peut sous-louer tout ou partie du bien loué ou céder le bail. Il est alors tenu d'aviser le locateur de son intention, de lui indiquer le nom et l'adresse de la personne à qui il entend sous-louer le bien ou céder le bail et d'obtenir le consentement du locateur à la sous-location ou à la cession.*

*1871. Le locateur ne peut refuser de consentir à la sous-location du bien ou à la cession du bail sans un motif sérieux.*

*Lorsqu'il refuse, le locateur est tenu d'indiquer au locataire, dans les 15 jours de la réception de l'avis, les motifs de son refus; s'il omet de le faire, il est réputé avoir consenti.*

*1872. Le locateur qui consent à la sous-location ou à la cession ne peut exiger que le remboursement des dépenses raisonnables qui peuvent résulter de la sous-location ou de la cession. »;*

18. Ces dispositions - et en particulier, pour nos fins ici, l'article 1872 - sont d'ordre public en vertu de l'article 1893 qui se lit comme suit :

*« 1893. Est sans effet la clause d'un bail portant sur un logement, qui déroge aux dispositions de la présente section, à celles du deuxième alinéa de l'article 1854 ou à celles des articles 1856 à 1858, 1860 à 1863, 1865, 1866, 1868 à 1872, 1875, 1876 et 1883. »;*

19. L'obligation mandatoire est absolue, comme le confirme la Loi d'interprétation :

*« 51. Chaque fois qu'il est prescrit qu'une chose sera faite ou doit-être faite, l'obligation de l'accomplir est absolue; mais s'il est dit qu'une chose « pourra » ou « peut » être faite, il est facultatif de l'accomplir ou non. »;*

20. De plus, ces dispositions – et en particulier, pour nos fins ici, l'article 1870 à 1872 qui fait partie de la Section IV du Chapitre quatrième sur le louage – sont d'ordre public en vertu de l'article 1893 qui se lit comme suit :

*« 1893. Est sans effet la clause d'un bail portant sur un logement, qui déroge aux dispositions de la présente section [ i.e.ladite section IV]à celle du deuxième alinéa de l'article 1854 ou à celles des articles 1856 à 1858, 1860 à 1863, 1865, 1866, 1868 à 1872, 1875, 1876 et 1883. »;*

21. Pour sa part, la Loi d'interprétation stipule à ce sujet :

*« 41.4. On ne peut déroger par des conventions particulières aux lois qui intéressent l'ordre public »;*

22. L'article 9 C.c.Q. est au même effet :

*« 9. Dans l'exercice des droits civils, il peut être dérogé aux règles du présent code qui sont supplétives de volonté, il ne peut, cependant être dérogé à celles qui intéressent l'ordre public »;*

23. SMI et FPI ont comme politique corporative de longue date d'assujettir leur consentement à la cession de bail ou la sous-location des lieux demandée par ses locataires au paiement d'un montant forfaitaire qui excède, et de beaucoup, le simple remboursement des dépenses raisonnables qui peuvent résulter de la sous-location ou de la cession (estimées à environ 50.00\$) qu'elles exigent du locataire-cédant ou du locataire qui sous-loue son logement, selon le cas;
24. L'imposition de ce montant forfaitaire de plus de 50.00\$ n'est pas prévue au bail ni dans le règlement de SMI ou de FPI. Son imposition et son paiement sont constatés dans les actes de cession de bail ou de sous-location, auxquels SMI et FPI sont intervenues;
25. Or, l'exigence de ce montant forfaitaire de plus de 50.00 \$ est illégale en ce qu'elle contrevient à l'article 1872 C.c.Q. qui n'autorise le locateur à exiger que :

*« le remboursement des dépenses raisonnables qui peuvent résulter de la sous-location ou de la cession. »;*

26. La Cour du Québec s'est déjà prononcée à de nombreuses reprises sur cette question, concluant chaque fois à l'illégalité d'exiger une somme forfaitaire excédentaire en pareilles circonstances;
27. En temps normal, la dépense principale que doit supporter un locateur au moment de l'approbation d'une cession de bail ou d'une sous-location est celle relative à une enquête de solvabilité, de notoriété et de comportement portant sur le cessionnaire ou le sous-locataire;
28. De plus, non seulement ce montant doit-il avoir été effectivement déboursé, mais cette dépense doit, de surcroît, être raisonnable et avoir été directement causée par la demande d'approbation de cession de bail ou de sous-location;
29. Généralement, le coût d'une enquête de solvabilité et de notoriété dans le cadre d'une cession ou sous-location s'élève à environ 40.00\$ (taxes incluses), sans compter le rabais-volume ou toute autre réduction de prix que peut obtenir un client important comme SMI et FPI ;
30. La présente action collective vise à obtenir restitution du trop-perçu et réparation pour les locataires des défendeurs, lésés suite aux fautes commises par ces dernières;

### **DESCRIPTION DU GROUPE VISÉ**

31. La demanderesse entend demander l'autorisation d'exercer une action collective pour le compte du groupe composé des personnes physiques décrites ci-après et dans le cadre de cette action, la demanderesse désire agir à titre de représentante

### **-Groupe et sous-groupes -**

Toute personne physique qui est ou était locataire d'un logement, dans la province de Québec, en vertu d'un bail résidentiel conclu avec FPI ou SMI et qui :

A) ayant, depuis le 3 mars 2014, cédé son bail et à qui SMI ou FPI a exigé, à titre de frais de cession, le paiement d'une somme forfaitaire de plus de 50.00\$, dans le cadre du processus d'approbation d'une cession de bail;

-ou-

B) ayant, depuis le 3 mars 2014, sous-loué son logement et à qui SMI ou FPI a exigé, à titre de frais de sous-location, le paiement d'une somme forfaitaire de plus de 50.00\$, dans le cadre du processus d'approbation d'une sous-location;

### **DESCRIPTION DE LA NATURE DU RECOURS QUE LA DEMANDERESSE ENTEND EXERCER POUR LE COMPTE DES MEMBRES DU GROUPE**

32. « Une action en restitution basée sur la réception de l'indu et en dommages-intérêts compensatoires et punitifs contre les défendeurs en raison du non-respect par celles-ci de leurs obligations légales;

- En exigeant illégalement de leurs locataires une somme forfaitaire injustifiée et déraisonnable de plus de 50.00\$ dans le cadre du processus d'approbation d'une cession de bail ou d'une sous-location »;

### **LA DEMANDERESSE**

33. La demanderesse Christine Veer est devenue locataire du 517-100 rue de Gaspé à L'Île-des-Sœurs (Verdun), suivant une cession de bail ayant pris effet le 1<sup>er</sup> avril 2014. Par ladite cession de bail, à laquelle est intervenue SMI et signée par Sulla au nom de SMI, elle s'engageait à assumer toutes les modalités et conditions convenues dans le bail de deux ans (1<sup>er</sup> février 2013 au 31 janvier 2015) conclu entre monsieur Christian Nault et SMI, tel qu'il appert de la Cession de bail prenant effet le 1<sup>er</sup> avril 2014 communiquée au soutien de la présente demande comme pièce P-9;

34. La demanderesse Christine Veer a cédé son bail à monsieur Alain Cousineau suivant une cession de bail, à laquelle est intervenue SMI et signée par Pinto au nom de SMI, ayant pris effet le 1<sup>er</sup> août 2016 et la défenderesse SMI a exigé des frais de cession de bail de 200.00\$, le tout tel qu'il appert de la Cession de bail signée le 24 mai 2016 et du relevé de transaction communiqués en liasse au soutien de la présente demande comme pièce P-10;

35. La demanderesse souhaite exercer une action collective pour le compte des membres du groupe qui ont chacun une réclamation dont la cause d'action et le fondement juridique sont identiques, similaires ou connexes à celle de la demanderesse, à

savoir le paiement d'un montant indu réclamé illégalement par SMI ou FPI à titre de frais de cession de bail ou de sous-location de logement.

36. L'action collective qu'entend exercer la demanderesse, pour le compte des membres du groupe, en est un en restitution basée sur la réception de l'indu, en dommages-intérêts compensatoires et punitifs visant à obtenir indemnisation et sanctionner les défendeurs pour des pratiques interdites liées à la cession de bail et à la sous-location de logement, ainsi qu'en recouvrement des frais de justice;

### **LES DOMMAGES DÉCOULANT DES PRATIQUES INTERDITES LIÉES À LA CESSION DE BAIL ET À LA SOUS-LOCATION**

37. La demanderesse désire obtenir restitution et compensation pour tous les membres du groupe qui ont subi des dommages découlant des illégalités et de la conduite négligente et déficiente des défendeurs en matière de perception de montants injustifiés et déraisonnables dans le cadre du processus d'approbation d'une cession de bail ou d'une sous-location;
38. Sous réserve de nouvelles informations pouvant être portées à la connaissance de la demanderesse, elle estime qu'une somme équivalant aux dommages suivants serait appropriée dans les circonstances;
39. Pour les pertes pécuniaires fondées sur les frais reliés aux cessions de bail et aux sous-locations, une restitution, suite à une réception de l'indu, d'un montant égal à la différence entre les frais de cession ou de sous-location exigés par les locateurs et ce que la loi autorise les d'exiger par cession de bail ou sous-location, depuis le 3 mars 2014, ou tout autre montant que le tribunal estimera approprié;
40. Un montant forfaitaire de 2 000.00\$ par membre du groupe à titre de dommages compensatoire pour inconvénients et dommage moral ou tout autre montant que le tribunal estimera approprié et ordonner le recouvrement collectif de cette condamnation;
41. 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 de la personne, un montant de 500.00\$ par membre ou tout autre montant que le tribunal estimera approprié;
42. La demanderesse désire également obtenir des défendeurs, pour son propre bénéfice, le versement d'une somme de 5 000.00\$ à titre d'indemnité pour les frais encourus et les efforts investis par elle à titre de représentante du groupe dans le cadre de la présente action collective;

### **LES FAITS DONNANT OUVERTURE À UNE ACTION COLLECTIVE**

43. **A. Les faits qui donneraient lieu à une action individuelle de la part de la demanderesse et de chacun des membres du groupe**

44. La demanderesse Christine Veer est devenue locataire du 517-100 rue de Gaspé à L'Île-des-Sœurs (Verdun), suivant une cession de bail ayant pris effet le 1<sup>er</sup> avril 2014. Par ladite cession de bail, elle s'engageait à assumer toutes les modalités et conditions convenues dans le bail de deux ans (1<sup>er</sup> février 2013 au 31 janvier 2015) conclu entre monsieur Christian Nault et SMI, tel qu'il appert de la Cession de bail prenant effet le 1<sup>er</sup> avril 2014 communiquée précédemment au soutien de la présente demande comme pièce P-9;
45. Lorsque la demanderesse Christine Veer a cédé son bail à monsieur Alain Cousineau suivant une cession de bail ayant pris effet le 1<sup>er</sup> août 2016 et la défenderesse SMI a exigé des frais de cession de bail de 200.00\$, le tout tel qu'il appert de la Cession de bail signée le 24 mai 2016 et du relevé de transaction communiqués précédemment en liasse au soutien de la présente demande comme pièce P-10;
46. Selon la cession de bail en faveur de la demanderesse Christine Veer, monsieur Christian Nault a versé à la défenderesse SMI la somme forfaitaire de plus ou moins 200.00\$ pour frais de cession, le tout tel qu'il appert de la cession de bail communiquée précédemment comme pièce P-9;
47. L'exigence de ce montant forfaitaire de 200.00\$ pour frais de cession est illégale et contrevient à la loi qui autorise le locateur à n'exiger que le remboursement des dépenses raisonnables qui peuvent résulter de cession de bail ou de la sous-location (article 1872 C.c.Q.);
48. Tous les locataires-cédant et les locataires-sous-locateurs ont donc droit à la restitution des sommes versées et payées en trop aux défendeurs SMI et FPI, en vertu notamment des articles 1491, 1492 et 1554 C.c.Q.;
49. Les défendeurs, en violant délibérément la disposition d'ordre public qu'est l'article 1872 C.c.Q. et en exigeant sciemment des membres du groupe des sommes auxquelles elles n'avaient pas droit, n'ont pas agi de bonne foi à leur égard;
50. Vu la mauvaise foi de SMI et FPI et que la cause de la restitution est due à leur faute, les membres du groupe ont droit, en vertu de l'article 1704 C.c.Q., à des intérêts sur les montants payés en trop à compter de la date de leurs versements à SMI et FPI
51. Aussi, vu la mauvaise foi de SMI et FPI et que la cause de la restitution est due à leur faute, les membres du groupe ont également droit, en vertu de l'article 1705 C.c.Q., au remboursement de tous les frais de restitution, y compris les honoraires et déboursés extrajudiciaires de leurs avocats;
52. La demanderesse Christine Veer, les locataires-cédant et les locataires sont en droit d'exiger des dommages-intérêts compte tenu de la mauvaise foi des défendeurs;

53. Cette violation intentionnelle et répétée d'une prohibition d'ordre public par les défendeurs justifie une demande en restitution des montants excédentaires payés indûment (réception de l'indu), à un recours en dommages-intérêts et en dommages punitifs pour violation de l'article 6 de la *Charte québécoise des droits et libertés de la personne*;

**B. L'action collective soulève des questions identiques, similaires ou connexes.**

54. La demanderesse souhaite exercer une action collective pour le compte des membres du groupe qui ont chacun versé un montant forfaitaire illégalement perçu par SMI ou FPI, à titre de frais, à l'occasion de la cession de leur bail ou de la sous-location de leur logement;
55. L'action qu'entend exercer la demanderesse pour le compte des membres du groupe est une action en restitution basée sur la réception de l'indu et en dommages-intérêts compensatoires et punitifs, visant à obtenir remboursement et indemnisation et faire sanctionner les défendeurs pour leurs pratiques interdites liées aux cessions de bail et sous-locations. Au surplus, la demanderesse entend réclamer tous les frais de justice encourus afin de faire valoir leurs droits et découlant de la présente affaire;

**LES QUESTIONS EN LITIGE**

56. Est-ce que le montant forfaitaire exigé par SMI et FPI des membres du groupe dans le cadre de cession de bail et de sous-location excède ce que la loi leur permettait d'exiger et si oui, quel est ce montant excédentaire?
57. Est-ce que ce montant excédentaire est sujet à restitution?
58. Est-ce qu'en réclamant le montant excédentaire des membres du groupe, SMI et FPI ont agi de mauvaise foi ? Si oui, est-ce que SMI et FPI doivent verser des intérêts sur le montant excédentaire à compter de la date de son paiement par les membres du groupe?
59. Si SMI et FPI ont agi de mauvaise foi, est-ce qu'ils doivent aussi défrayer, à titre de frais de restitution, les honoraires et déboursés extrajudiciaires des avocats des membres du groupe?
60. La demanderesse et les membres du groupe ont-ils droit à des dommages-intérêts en vertu de l'article 1863 C.c.Q et si oui, combien?
61. La demanderesse et les membres du groupe ont-ils droit à des dommages-intérêts en vertu des articles 6,7 et 1375 C.c.Q., traitant de la bonne foi? Et si oui, combien?
62. La demanderesse et les membres du groupe ont-ils droit à des dommages-intérêts punitifs en vertu de l'article 49 de la *Charte des droits et libertés de la personne* du

Québec pour violation de l'article 6 (privation de biens) et de l'article 44 (droit à l'information)? Et si oui, combien?

63. Les défendeurs Boardwalk ainsi que Sulla Pinto & Turcot sont-ils solidairement responsables entre eux et chacun d'entre eux avec SMI et FPI envers la demanderesse et tous les membres du groupe, Boardwalk pour avoir participé aux illégalités commises par SMI et FPI en bénéficiant pécuniairement, directement ou indirectement de telles illégalités, et Sulla Pinto & Turcot pour avoir, à titre de dirigeants ou d'employés de SMI et/ou de FPI, prescrit ou autorisé lesdites illégalités et/ou y avoir participé, consenti ou acquiescé?

**LA COMPOSITION DU GROUPE REND DIFFICILE L'APPLICATION DES RÈGLES SUR LE MANDAT D'ESTER EN JUSTICE POUR LE COMPTE D'AUTRUI OU SUR LA JONCTION D'INSTANCE**

64. Dans un parc immobilier du genre de celui détenu au Québec par la défenderesse Boardwalk, comptant une multitude d'immeubles résidentiels de grande hauteur, on constate un roulement constant de locataires;
65. La demanderesse estime à environ 1 000 personnes la composition des groupes pour l'année 2014 et 1 500 personnes par années pour les années subséquentes;
66. Les membres du groupe, qui sont toujours locataires de SMI et FPI, sont répartis dans les nombreux immeubles exploités par les défendeurs au Québec. Le nombre exact de membres composant le groupe décrit au paragraphe 31 ne peut être établi actuellement; certains d'entre eux ont déménagé ou sont décédés, ce qui rendra la détermination plus difficile;
67. De plus, il serait impraticable que chaque personne membre du groupe fasse valoir individuellement ses droits devant les tribunaux;
68. Tous les membres du groupe sont affectés par les agissements des défendeurs et leurs intérêts seront mieux protégés dans le cadre d'un recours collectif où le juge dispose de larges pouvoirs, notamment pour protéger les droits des personnes absentes;
69. Il serait difficile sinon impossible de procéder par mandat, étant donné le nombre élevé de réclamants;
70. 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;
71. Les coûts inhérents à l'institution d'un recours devant les tribunaux sont prohibitifs et pourraient avoir pour effet de dissuader un nombre important de membres d'agir en ce sens, sans parler de ceux n'ayant tout simplement pas la capacité physique et/ou matérielle d'ester à titre individuel;

72. Le recours collectif est donc le véhicule procédural approprié et la seule avenue valable, dans les circonstances, pour que les membres du groupe puissent le plus efficacement possible faire valoir leurs droits respectifs;
73. Compte tenu de ce qui précède, il est impossible de procéder par l'application des articles 59 et 67 du *Code de procédure civile*;

#### **LE STATUT DE REPRÉSENTANTE DEVRAIT ÊTRE ATTRIBUÉ À LA DEMANDERESSE**

74. La demanderesse est une femme d'affaires qui est à la tête d'une entreprise qu'elle a elle-même fondée;
75. La demanderesse est en mesure d'agir comme représentante des membres du groupe et d'assurer, à ce titre, une représentation adéquate des membres;
76. La demanderesse a une connaissance étroite et personnelle des illégalités commises par les défendeurs;
77. La demanderesse a une connaissance des faits inhérents au présent recours collectif;
78. Elle a une bonne compréhension des problématiques suscitées par la gestion défailante des défendeurs, relativement à l'imposition de frais illégaux dans le cadre du processus de cession de bail ou de sous-location;
79. La demanderesse est disponible, accessible, capable et disposée à s'impliquer dans la présente action collective;
80. La demanderesse est disposée à consacrer le temps nécessaire à la présente action collective;
81. La demanderesse sera en mesure de mettre en place les moyens de communication nécessaires afin d'établir un contact et de divulguer l'information aux membres du groupe;
82. La demanderesse collabore étroitement avec son avocat;

#### **LES PRINCIPALES QUESTIONS DE FAITS OU DE DROIT IDENTIQUES, SIMILAIRES OU CONNEXES RELIANT CHAQUE MEMBRE DU GROUPE AUX DÉFENDEURS ET QUE LA DEMANDERESSE ENTEND SOUMETTRE À LA COUR**

83. Chacun des membres du groupe a ou avait une relation de nature contractuelle avec les défendeurs;

84. Chacun des membres du groupe occupe ou occupait un logement géré par les défendeurs;
85. Chacun des membres du groupe a été, alors qu'il était locataire de SMI ou FPI, partie à un acte de cession de bail à titre de cédant ou à une convention de sous-location, auxquels les défendeurs sont intervenus;
86. Par ailleurs les défendeurs, en exigeant un montant de 200.00\$ dans le cas de SMI et de 100.00\$ dans le cas de FPI dans le cadre du processus de cession du bail ou de sous-location, savaient qu'elles contrevenaient ainsi à l'article 1872 du *Code civil du Québec* qui est d'ordre public;
87. Les défendeurs savaient que l'exigence d'une somme forfaitaire de 200.00\$ dans le cas de SMI et de 100.00\$ dans le cas de FPI en pareilles circonstances a déjà été déclarée à maintes reprises illégale par les tribunaux québécois;
88. En temps normal, la seule dépense légitime que doit supporter un locateur dans le cadre de l'approbation d'une cession de bail ou d'une sous-location est celle relative à une enquête de solvabilité et de notoriété portant sur le cessionnaire ou le sous-locataire;
89. Les défendeurs savaient que les seules dépenses pouvant être réclamées au locataire-cédant ou au locataire qui sous-loue son logement doivent avoir été effectivement déboursées, être raisonnables et avoir été directement causées par la demande d'approbation de cession de bail ou de sous-location;
90. Chacun des membres du groupe a droit à la restitution basée sur la réception de l'indu et d'être indemnisé pour les dommages subis et découlant des fautes et de la négligence des défendeurs;
91. Chacun des membres du groupe a droit d'être indemnisé pour les dommages relatifs aux droits, enchâssés dans l'article 6 de la *Charte des droits et libertés de la personne*, à la jouissance paisible et à la libre disposition de ses biens, dont ses avoirs pécuniaires.

Chacun des membres du groupe a droit d'être indemnisé par le biais de dommages punitifs, en vertu de l'article 49 de la *Charte des droits et libertés de la personne*, compte tenu de l'atteinte intentionnelle et répétée à ses droits fondamentaux;

### **CONCLUSIONS RECHERCHÉES**

92. *ACCUEILLIR* l'action collective de la demanderesse et des membres du groupe contre les défendeurs;
93. *DÉCLARER* les défendeurs seuls et entièrement responsables de tous les dommages subis par les membres du groupe;

94. *CONDAMNER* solidairement les défendeurs à payer à chacun des membres du groupe les dommages

Pour les pertes pécuniaires fondées sur les frais reliés aux cessions de bail et aux sous-locations, une restitution, suite à une réception de l'indu, d'un montant égal à la différence entre les frais de cession ou de sous-location exigés par les locateurs et ce que la loi autorise les locateurs d'exiger par cession de bail ou sous-location, depuis le 3 mars 2014, ou tout autre montant que le tribunal estimera approprié;

Un montant forfaitaire de 2 000.00\$ par membre du groupe à titre de dommages compensatoire pour inconvénients et dommage moral ou tout autre montant que le tribunal estimera approprié et ordonner le recouvrement collectif de cette condamnation;

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 de la personne, un montant de 500.00\$ par membre ou tout autre montant que le tribunal estimera approprié;

95. *CONDAMNER* solidairement les défendeurs à verser à la demanderesse, pour son propre bénéfice, une somme de 5 000.00\$ à titre d'indemnité pour les frais encourus et les efforts investis par elle à titre de représentante dans le cadre de la présente action collective;
96. *CONDAMNER* solidairement les défendeurs en vertu de l'article 1704 C.c.Q., à des intérêts sur les montants payés en trop à compter de la date de leurs versements à SMI et FPI;
97. *CONDAMNER* solidairement les défendeurs à payer les intérêts au taux légal sur lesdites sommes depuis l'assignation et accorder l'indemnité additionnelle prévue à l'article 1619 du *Code civil du Québec*, le tout, à compter du dépôt de la demande d'autorisation;
98. *CONDAMNER* solidairement les défendeurs à défrayer les honoraires et déboursés extrajudiciaires des avocats des membres du groupe;
99. *ORDONNER* le recouvrement collectif desdits dommages et intérêts et autoriser la distribution du reliquat en parts égales entre les membres du groupe ou de toute autre façon que le tribunal estimera appropriée;
100. *RENDRE* toute autre ordonnance que le tribunal jugera opportune et qui sera dans l'intérêt des membres du groupe;
101. *DÉCLARER* qu'à moins d'exclusion, les membres du groupe seront liés par tout jugement à intervenir sur l'action collective, de la manière prévue par la Loi;

102. *FIXER* le délai d'exclusion à 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 prévalus des moyens d'exclusion seront liés par tout jugement à intervenir;
103. *ORDONNER* la publication de l'avis aux membres dans les 30 jours suivant le jugement à intervenir sur la présente demande, et ce, en français et en anglais dans les journaux suivants : La Presse, Le Journal de Montréal, Le Devoir, The Gazette ainsi que dans tout autre média qu'il plaira au tribunal de considérer;
104. *RÉFÉRER* le dossier au Juge en chef pour déterminer le district dans lequel le recours collectif devra être exercé et pour désigner le Juge qui entendra la cause;
105. *ORDONNER* au greffier spécial de cette Cour, dans le cas où le recours doit être exercé dans un autre district, de transférer le présent dossier, dès les décisions rendues par le Juge en chef, au greffier spécial de cet autre district;
106. *LE TOUT* avec les frais de justice y compris les frais d'avis et les frais d'experts, tant pour la rédaction de leurs rapports que pour leur présence en Cour;

Attendu que la demanderesse a l'intérêt légal requis pour instituer les présentes procédures judiciaires;

Attendu que toute la cause d'action a pris naissance dans la province de Québec;

Attendu que la demanderesse, un nombre significatif de membres du groupe ainsi que les défenderesses SMI et FPI résident dans le district judiciaire de Montréal;

Attendu que la présente demande pour autorisation d'exercer l'action collective et pour être désignée représentante est bien fondée en faits et en droit;

**POUR CES MOTIFS, PLAISE AU TRIBUNAL :**

**ACCUEILLIR** la présente demande;

**AUTORISER** l'exercice de l'action collective ci-après décrite :

« Une action en restitution basée sur la réception de l'indu et en dommages-intérêts compensatoires et punitifs contre les défendeurs en raison du non-respect par celles-ci de leurs obligations légales;

- En exigeant illégalement de leurs locataires une somme forfaitaire injustifiée et déraisonnable de plus de 50.00\$ dans le cadre du processus d'approbation d'une cession de bail ou d'une sous-location »;

**ATTRIBUER** à la demanderesse le statut de représentante aux fins d'exercer la susdite action collective pour le compte du groupe de personnes suivantes :

**-Groupe et sous-groupes -**

Toute personne physique qui est ou était locataire d'un logement, dans la province de Québec, en vertu d'un bail résidentiel conclu avec FPI ou SMI et qui :

A) ayant, depuis le 3 mars 2014, cédé son bail et à qui SMI ou FPI a exigé, à titre de frais de cession, le paiement d'une somme forfaitaire de plus de 50.00\$, dans le cadre du processus d'approbation d'une cession de bail;

-ou-

B) ayant, depuis le 3 mars 2014, sous-loué son logement et à qui SMI ou FPI a exigé, à titre de frais de sous-location, le paiement d'une somme forfaitaire de plus de 50.00\$, dans le cadre du processus d'approbation d'une sous-location;

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

Chacun des membres du groupe a ou avait une relation de nature contractuelle avec les défendeurs;

Chacun des membres du groupe occupe ou occupait un logement géré par les défendeurs;

Chacun des membres du groupe a été, alors qu'il était locataire de SMI ou FPI, partie à un acte de cession de bail à titre de cédant ou à une convention de sous-location, auxquels les défendeurs sont intervenus;

Par ailleurs les défendeurs, en exigeant un montant de 200.00\$ dans le cas de SMI et de 100.00\$ dans le cas de FPI dans le cadre du processus de cession du bail ou de sous-location, savaient qu'elles contrevenaient ainsi à l'article 1872 du *Code civil du Québec* qui est d'ordre public;

Les défendeurs savaient que l'exigence d'une somme forfaitaire de 200.00\$ dans le cas de SMI et de 100.00\$ dans le cas de FPI en pareilles circonstances a déjà été déclarée à maintes reprises illégale par les tribunaux québécois;

En temps normal, la seule dépense légitime que doit supporter un locateur dans le cadre de l'approbation d'une cession de bail ou d'une sous-location est celle relative à une enquête de solvabilité et de notoriété portant sur le cessionnaire ou le sous-locataire;

Les défendeurs savaient que les seules dépenses pouvant être réclamées au locataire-cédant ou au locataire qui sous-loue son logement doivent avoir été effectivement déboursées, être raisonnables et avoir été directement causées par la demande d'approbation de cession de bail ou de sous-location;

Chacun des membres du groupe a droit à la restitution basée sur la réception de l'indu et d'être indemnisé pour les dommages subis et découlant des fautes et de la négligence des défendeurs;

Chacun des membres du groupe a droit d'être indemnisé pour les dommages relatifs aux droits, enchâssés dans l'article 6 de la *Charte des droits et libertés de la personne*, à la jouissance paisible et à la libre disposition de ses biens, dont ses avoirs pécuniaires.

Chacun des membres du groupe a droit d'être indemnisé par le biais de dommages punitifs, en vertu de l'article 49 de la *Charte des droits et libertés de la personne*, compte tenu de l'atteinte intentionnelle et répétée à ses droits fondamentaux;

**IDENTIFIER** comme suit les conclusions recherchées qui s'y rattachent;

**ACCUEILLIR** l'action collective de la demanderesse et des membres du groupe contre les défendeurs;

**DÉCLARER** les défendeurs seuls et entièrement responsables de tous les dommages subis par les membres du groupe;

**CONDAMNER** solidairement les défendeurs à payer à chacun des membres du groupe les dommages et indemnités suivants de la manière ci-après décrite :

Pour les pertes pécuniaires fondées sur les frais reliés aux cessions de bail et aux sous-locations, une restitution, suite à une réception de l'indu, d'un montant égal à la différence entre les frais de cession ou de sous-location exigés par les locateurs et ce que la loi autorise d'exiger par cession de bail ou sous-location, depuis le 3 mars 2014, ou tout autre montant que le tribunal estimera approprié;

Un montant forfaitaire de 2 000.00\$ par membre du groupe à titre de dommages compensatoire pour inconvénients et dommage moral ou tout autre montant que le tribunal estimera approprié et ordonner le recouvrement collectif de cette condamnation;

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 de la personne*, un montant de 500.00\$ par membre ou tout autre montant que le tribunal estimera approprié;

**CONDAMNER** solidairement les défendeurs à verser à la demanderesse, pour son propre bénéfice, une somme de 5 000.00\$ à titre d'indemnité pour les frais encourus et les efforts investis par elle à titre de représentante dans le cadre de la présente action collective;

**CONDAMNER** solidairement les défendeurs en vertu de l'article 1704 C.c.Q., à des intérêts sur les montants payés en trop à compter de la date de leurs versements à SMI et FPI;

**CONDAMNER** solidairement les défendeurs à payer les intérêts au taux légal sur lesdites sommes depuis l'assignation et accorder l'indemnité additionnelle prévue à l'article 1619 du *Code civil du Québec*, le tout, à compter du dépôt de la demande d'autorisation;

**CONDAMNER** solidairement les défendeurs à défrayer les honoraires et déboursés extrajudiciaires des avocats des membres du groupe;

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

**RENDRE** toute autre ordonnance que le tribunal jugera opportune et qui sera dans l'intérêt des membres du groupe;

**DÉCLARER** qu'à moins d'exclusion, les membres du groupe seront liés par tout jugement à intervenir sur l'action collective, de la manière prévue par la Loi;

**FIXER** le délai d'exclusion à 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 prévalus des moyens d'exclusion seront liés par tout jugement à intervenir;

**ORDONNER** la publication de l'avis aux membres dans les 30 jours suivant le jugement à intervenir sur la présente demande, et ce, en français et en anglais dans les journaux suivants : La Presse, Le Journal de Montréal, Le Devoir, The Gazette ainsi que dans tout autre média qu'il plaira au tribunal de considérer;

**RÉFÉRER** le dossier au Juge en chef pour déterminer le district dans lequel le recours collectif devra être exercé et pour désigner le Juge qui entendra la cause;

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

**LE TOUT** avec les frais de justice y compris les frais d'avis et les frais d'experts, tant pour la rédaction de leurs rapports que pour leur présence en Cour;

MONTRÉAL CE 3 MARS 2017

/S/ JEAN YANAKIS

---

ME JEAN YANAKIS  
Avocat de la demanderesse

COPIE CONFORME



**AVIS D'ASSIGNATION**  
**(Articles 145 et suivants C.p.c.)**

---

**Dépôt d'une demande en justice**

Prenez avis que la partie demanderesse a déposé au greffe de la Cour Supérieure du district judiciaire de Montréal la présente demande pour obtenir l'autorisation d'exercer une action collective.

**Réponse à cette demande**

Vous devez répondre à cette demande par écrit, personnellement ou par avocat, au palais de justice de Montréal situé au 1, rue Notre-Dame Est, Montréal, QC, H2Y 1B6 dans les 15 jours de la signification de la présente demande ou, si vous n'avez ni domicile, ni résidence, ni établissement au Québec, dans les 30 jours de celle-ci. Cette réponse doit être notifiée à l'avocat du demandeur ou, si ce dernier n'est pas représenté, au demandeur lui-même.

**Défaut de répondre**

Si vous ne répondez pas dans le délai prévu, de 15 ou de 30 jours, selon le cas, un jugement par défaut pourra être rendu contre vous sans autre avis dès l'expiration de ce délai et vous pourriez, selon les circonstances, être tenu au paiement des frais de justice.

**Contenu de la réponse**

Dans votre réponse, vous devez indiquer votre intention, soit :

- de convenir du règlement de l'affaire;
- de proposer une médiation pour résoudre le différend;
- de contester cette demande et, dans les cas requis par le Code, d'établir à cette fin, en coopération avec le demandeur, le protocole qui régira le déroulement de l'instance. Ce protocole devra être déposé au greffe de la Cour du district mentionné plus haut dans les 45 jours de la signification du présent avis ou, en matière familiale, ou, si vous n'avez ni domicile, ni résidence, ni établissement au Québec, dans les 3 mois de cette signification ;
- de proposer la tenue d'une conférence de règlement à l'amiable.

Cette réponse doit mentionner vos coordonnées et, si vous êtes représenté par un avocat, le nom de celui-ci et ses coordonnées.

### **Changement de district judiciaire**

Vous pouvez demander au tribunal le renvoi de cette demande introductive d'instance dans le district où est situé votre domicile ou, à défaut, votre résidence ou, le domicile que vous avez élu ou convenu avec le demandeur.

Si la demande porte sur un contrat de travail, de consommation ou d'assurance ou sur l'exercice d'un droit hypothécaire sur l'immeuble vous servant de résidence principale et que vous êtes le consommateur, le salarié, l'assuré, le bénéficiaire du contrat d'assurance ou le débiteur hypothécaire, vous pouvez demander ce renvoi dans le district où est situé votre domicile ou votre résidence ou cet immeuble ou encore le lieu du sinistre. Vous présentez cette demande au greffier spécial du district territorialement compétent après l'avoir notifiée aux autres parties et au greffe du tribunal qui en était déjà saisi.

### **Transfert de la demande à la Division des petites créances**

Si vous avez la capacité d'agir comme demandeur suivant les règles relatives au recouvrement des petites créances, vous pouvez également communiquer avec le greffier du tribunal pour que cette demande soit traitée selon ces règles. Si vous faites cette demande, les frais de justice du demandeur ne pourront alors excéder le montant des frais prévus pour le recouvrement des petites créances.

### **Convocation à une conférence de gestion**

Dans les 20 jours suivant le dépôt du protocole mentionné plus haut, le tribunal pourra vous convoquer à une conférence de gestion en vue d'assurer le bon déroulement de l'instance. À défaut, ce protocole sera présumé accepté.

### **Pièces au soutien de la demande**

Au soutien de sa demande introductive d'instance, la partie demanderesse invoque les pièces suivantes :

PIÈCE P-1 : Extrait du Rapport annuel 2015 de Boardwalk Real Estate Investment Trust

PIÈCE P-2 : État des renseignements d'une personne morale au Registre des entreprises de Structures Métropolitaines (SMI) Inc.

PIÈCE P-3 : Tableau « Note 30 : Subsidiaries », extrait du Rapport annuel 2015 de Boardwalk Real Estate Investment Trust

PIÈCE P-4: État des renseignements d'une personne morale au Registre des entreprises pour FPI Boardwalk Québec Inc.

PIÈCE P-5 : Enquête nationale auprès des ménages de 2011, réalisé par Statistiques Canada

PIÈCE P-6 : Enquête sur les dépenses des ménages 2014, réalisée par Statistiques Canada

PIÈCE P-7 : Rapport du marché locatif de 2016, réalisé par la SCHL

PIÈCE P-8 : Sondage commandé par la CORPIQ et publié dans un article du Journal de Montréal

PIÈCE P-9 : Cession de bail entre Christine Nault et Christine Veer

PIÈCE P-10 : Cession de bail entre Christine Veer et Alain Cousineau et relevé de transaction

Ces pièces sont disponibles sur demande.

**Demande accompagnée d'un avis de présentation**

S'il s'agit d'une demande présentée en cours d'instance ou d'une demande visée par les Livres III, V, à l'exception de celles portant sur les matières familiales mentionnées à l'article 409, ou VI du Code, la préparation d'un protocole de l'instance n'est pas requise; toutefois, une telle demande doit être accompagnée d'un avis indiquant la date et l'heure de sa présentation.

MONTREAL CE 3 MARS 2017

/S/ JEAN YANAKIS

---

ME JEAN YANAKIS  
Avocat de la demanderesse

COPIE CONFORME



No. 500-06-000850-178
<b>COUR SUPÉRIEURE</b> (Actions collectives) <b>DISTRICT DE MONTRÉAL</b>
<b>CHRISTINE VEER</b> , domiciliée et résidente au 201, chemin du Golf, apt. 1605, Verdun, H3E 1Z4, district de Montréal
Demanderesse
c.
<b>BOARDWALK REAL ESTATE INVESTMENT TRUST</b> , personne morale légalement constituée ayant son principal établissement au 1501, 1st Street S.W., suite 200 à Calgary, Alberta, T2R 0W1 et ayant une place d'affaire au 450, chemin du Golf à L'Île-des-Sœurs (Verdun) H3E 1A8, district de Montréal
-et-
ALS.
Défenderesses
<b>DEMANDE POUR OBTENIR L'AUTORISATION D'EXERCER UNE ACTION COLLECTIVE ET POUR ÊTRE DÉSIGNÉE REPRÉSENTANTE</b> (Art. 571 et s. C.p.c)
<b>COPIE POUR NOTRE DOSSIER</b>
<b>MAÎTRE JEAN YANAKIS</b> <b>jeanyanakisavocat@hotmail.com</b> 1910, Notre-Dame Lavaltrie (Québec) J5T 1N1 Téléphone: 450 586-4905 Télécopieur: 450 586-5287 AY-0091 N/Ref: 6831-2120