

CANADA

PROVINCE DE QUÉBEC

DISTRICT DE MONTRÉAL

NO : 500-06-000851-176

COUR SUPÉRIEURE

Actions collectives

---

**DANIELLE LÉTOURNEAU**,  
domiciliée et résidante au 200, de  
Gaspé, app. 417 à L'Île-des-Sœurs  
(Verdun), H6E 1E6, district de  
Montréal

Demanderesse

c.

**BOARDWALK REAL ESTATE  
INVESTMENT TRUST**, personne  
morale légalement constituée ayant  
son principal établissement au 1501, 1  
st 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  
SP4, 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 AUTORISATION D'EXERCER L'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 ») oeuvrent 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% de son portefeuille total), 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 » lors de la conclusion des contrats de bail;
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;
13. Le contrat de location que doivent obligatoirement utiliser les locataires québécois est un formulaire prescrit par règlement, tel qu'il appert du *Règlement sur les formulaires de bail obligatoires et sur les mentions de l'avis au nouveau locataire (RLRQ c R-8.1, r 3)*, communiqué au soutien de la présente demande comme pièce P-7 et du Formulaire obligatoire de la Régie du logement – Bail, communiqué au soutien de la présente demande comme pièce P-8;
14. Le Québec est doté d'un régime de contrôle des loyers et de protection des locataires assuré par la Régie du logement;
15. Il s'avère que la très grande majorité des augmentations des loyers échappent au contrôle de la Régie;

### **NOUVEAUX LOCATAIRES**

16. Dans un parc immobilier du type de celui détenu 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;
17. 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-9;
18. 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-10;

19. Les locataires quittant leur logement à l'échéance de leur bail voient celui-ci être automatiquement résilié par l'effet de la Loi. Lorsque les anciens locataires sont ainsi remplacés, de nouveaux baux sont alors conclus avec les nouveaux locataires;
20. Les dispositions pertinentes du *Code civil du Québec* (« C.c.Q. ») en matière de conclusion d'un nouveau contrat de bail sont les suivantes :

*« 1896. Le locateur doit, lors de la conclusion du bail, remettre au nouveau locataire un avis indiquant le loyer le plus bas payé au cours des 12 mois précédant le début du bail ou, le cas échéant, le loyer fixé par le tribunal au cours de la même période, ainsi que toute autre mention prescrite par les règlements pris par le gouvernement.*

*Il n'est pas tenu à cette obligation lorsque le bail porte sur un logement visé aux articles 1955 et 1956. »*

*« 1950. Un nouveau locataire ou sous-locataire peut faire fixer le loyer par le tribunal lorsqu'il paie un loyer supérieur au loyer le moins élevé des 12 mois qui précèdent le début du bail ou, selon le cas, de la sous-location, à moins que ce loyer n'ait déjà été fixé par le tribunal.*

*La demande doit être présentée dans les 10 jours de la conclusion du bail ou de la sous-location. Elle doit l'être dans les deux mois du début du bail ou de la sous-location lorsqu'elle est présentée par un nouveau locataire ou par un sous-locataire qui n'ont pas reçu du locateur, lors de la conclusion du bail ou de la sous-location, l'avis indiquant le loyer le moins élevé de l'année précédente; si le locateur a remis un avis comportant une fausse déclaration, la demande doit-être présentée dans les deux mois de la connaissance de ce fait; »;*

21. L'article 4 du règlement prescrivant les autres mentions devant apparaître dans l'avis prévu par l'article 1896 se lit, pour sa part, comme suit :

*« 4. L'avis au nouveau locataire prévu par l'article 1896 du Code civil doit mentionner les changements apportés au bien loué incluant ses accessoires, dépendances et services, dont les services qui se rattachent à la personne même du locataire, et autres conditions du bail en vertu duquel le loyer le plus bas a été payé au cours des 12 mois précédant le début du nouveau bail ou, le cas*

*échéant, pour lequel le loyer a été fixé par le tribunal au cours de la même période. »;*

22. L'obligation mandatoire prévue à l'article 1896 C.c.Q. 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. »;*

23. De plus, ces dispositions – et en particulier, pour nos fins ici, l'article 1896 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. »;*

24. 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 »;*

25. 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 »;*

26. C'est donc dire que l'obligation précontractuelle que doit exécuter le locateur aux termes de l'article 1896 C.c.Q. est non seulement incontournable, mais reflète aussi toute l'importance que le législateur a voulu y accorder;
27. Par ailleurs, les mentions requises par l'article 1896 C.c.Q. doivent être inscrites par le locateur dans la Partie « G » du Bail obligatoire, dont une copie a été communiquée précédemment sous la cote P-8;
28. Or, SMI et FPI ont comme pratique de ne pas remplir l'avis requis par l'article 1896 C.c.Q. ou d'y inscrire de fausses déclarations, malgré l'obligation statutaire non équivoque à laquelle elles sont soumises;
29. Cette pratique, en ce qui concerne l'omission de remplir la partie G, est encouragée par le fait que la violation de cette obligation statutaire d'ordre public n'est pas

sanctionnée, au moyen d'infractions pénales aux termes de la Loi sur la Régie du logement et que les locataires n'ont donc aucun intérêt à respecter cette obligation; au contraire, la contravention à la loi leur permet d'augmenter arbitrairement et à leur seule discrétion les loyers tout en échappant au contrôle de la Régie du logement (la « Régie »);

30. Cette pratique a cours chez les défendeurs SMI et FPI depuis longtemps. En conséquence, les nouveaux locataires de SMI et FPI ne sont pas avisés par SMI et FPI comme ils ont le plein droit de l'être, du montant du loyer le plus bas payé au cours des 12 mois précédant le début du bail ou, le cas échéant, du loyer fixé par le tribunal au cours de la même période, soit trompés par suite de fausses représentations relatives à ce loyer antérieur, comme l'a été la demanderesse.
31. Même si l'article 1950 C.c.Q. prévoit qu'en cas d'omission de recevoir l'avis prévu par l'article 1896 C.c.Q., le nouveau locataire peut demander à la Régie, dans les deux mois de la conclusion du bail, de fixer le loyer aux termes du nouveau bail, un nombre infime de locataires exercent ce droit et qu'en cas de fausses représentations, il peut le faire dans les deux mois de la connaissance de la tromperie, l'exercice de ce droit est facultatif.
32. En effet, le recours prévu à l'article 1950 n'est ni exclusif ni exhaustif et n'écarte donc pas l'exercice d'autres recours que le droit commun, y compris l'article 1863 du C.c.Q, accorde aux locataires pour faire valoir leurs droits en cas de violation de la disposition d'ordre public qu'est l'article 1896 C.c.Q, d'autant plus qu'ici cette violation est intentionnelle et calculée.

### **DESCRIPTION DU GROUPE VISÉ**

33. La demanderesse entend demander l'autorisation d'exercer un recours collectif pour le compte du groupe composé des personnes physiques décrites ci-après et dans le cadre de ce recours, la demanderesse désire agir à titre de représentante :

« Toute personne physique qui, le 3 mars 2014, était locataire d'un logement ou qui, depuis le 3 mars 2014 est devenu locataire d'un logement, dans la province de Québec, en vertu d'un bail résidentiel conclu avec FPI ou SMI et :

- A) dont le loyer a été établi sans que la partie « G » du bail soit remplie, privant ainsi le locataire d'être avisé du plus bas loyer au cours des 12 mois précédant le début du bail ou du loyer fixé par la Régie du logement au cours de cette période;

-ou-



- B) dont la partie « G » du contrat de bail renferme de fausses déclarations, privant ainsi le locataire d'être avisé du plus bas loyer au cours des 12 mois précédant le début du bail ou du loyer fixé par la Régie du logement au cours de cette période; »

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

34. « Une action en restitution basée sur la réception de l'indu et en dommages-intérêts compensatoires et punitifs contre les défendeurs et en raison du non-respect par celles-ci de leurs obligations légales;
- Suite à la violation d'une obligation statutaire d'ordre public, depuis le 3 mars 2014, en omettant de divulguer au locataire le loyer le plus bas payé au cours des 12 mois précédant le début du bail ou, le cas échéant le loyer fixé par le tribunal au cours de la même période ou en faisant dans la Partie « G » de fausses déclarations quant audit loyer le plus bas payé ou fixé. »;

**LA DEMANDERESSE**

35. La demanderesse Danielle Létourneau a conclu un bail débutant le 1<sup>er</sup> juillet 2014 pour le 417-200 rue de Gaspé à L'Île-des-Sœurs (Verdun), tel qu'il appert du bail communiqué au soutien de la présente demande comme pièce P-11;
36. La demanderesse Danielle Létourneau a conclu, sans le savoir, l'entente de location sur la base de fausses déclarations faites par le locateur dans la partie « G » du bail, lequel était signé par Sulla au nom du locateur. De ce fait, elle a été dolosivement privée des informations véridiques requises et nécessaires au sujet du loyer le plus bas payé au cours des 12 mois précédant le début du bail ou, le cas échéant le loyer fixé par le tribunal au cours de la même période;
37. La demanderesse Danielle Létourneau a conclu, sans le savoir, l'entente de location sur la base de fausses déclarations faites par le locateur dans la partie « G » du bail;
38. La demanderesse Danielle Létourneau a découvert le pot aux roses en menant sa propre enquête auprès du locataire précédent de son appartement, tel que preuve en sera faite lors de l'instruction au mérite;
39. 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 ceux de la demanderesse, soit la violation par SMI ou FPI d'une obligation statutaire d'ordre public, en omettant de divulguer dans la Partie « G » de leur bail le loyer le plus



bas payé au cours des 12 mois précédant le début du bail ou, le cas échéant, le loyer fixé par le tribunal au cours de la même période ou encore en faisant dans la Partie « G » de fausses déclarations quant audit loyer le plus bas payé ou fixé.

40. Le recours qu'entend exercer la demanderesse, pour le compte des membres du groupe, en est un en restitution basée sur la réception de l'indu et en dommages-intérêts compensatoires et punitifs visant à sanctionner les défendeurs pour des pratiques interdites liées à la location de logement, ainsi qu'en recouvrement des frais de justice;

### **LES DOMMAGES DÉCOULANT DES PRATIQUES INTERDITES LIÉES À LA LOCATION DE LOGEMENTS**

41. La demanderesse désire obtenir restitution et compensation pour tous les membres du groupe qui ont subi des dommages découlant de la conduite négligente, illégale et déficiente des défendeurs en matière de détermination de loyer;
42. 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;
43. Pour les pertes pécuniaires fondées sur le non-respect des exigences légales devant gouverner la fixation du loyer pour la période donnée, une compensation égale à la différence entre le loyer payé par chacun des membres du groupe, tel qu'il peut avoir été augmenté au cours des ans, et loyer le plus bas payé au cours des 12 mois précédant le début de leur bail ou, le cas échéant le loyer fixé par le tribunal au cours de la même période, ou tout autre montant que le tribunal estimera approprié;
44. Pour les dommages moraux subis par les membres du groupe, fondés sur l'omission de respecter le devoir d'information complète et exacte, l'omission de se doter de politiques et de procédures claires relatives au calcul des augmentations des loyers ainsi que pour l'omission d'agir avec compétence en ayant recours à des méthodes comptables reconnues, un montant de 1 500.00\$/membre ou tout autre montant que le tribunal estimera approprié;
45. 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 pour violation intentionnelle de l'article 6 de cette Charte, un montant de 1 500.00\$ / membre ou tout autre montant que le tribunal estimera approprié;
46. 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**

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

47. La demanderesse ainsi que les membres du groupe ont été victimes de la violation intentionnelle d’une disposition d’ordre public par SMI et FPI en raison du fait que celles-ci ont comme pratique et politique corporative d’omettre systématiquement 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 ou encore de fausser cette information dans le but de tromper ses locataires
48. Selon les dispositions pertinentes du Code civil du Québec en matière de conclusion d’un nouveau bail :
- « le locateur doit, lors de la conclusion du bail, remettre au nouveau locataire un avis indiquant le loyer le plus bas payé au cours des 12 mois précédents le début du bail ou, le cas échéant, le loyer fixé par le tribunal au cours de la même période ainsi que toute autre mention prescrite par les règlements pris par le gouvernement (art. 1896 C.c.Q.) »;*
49. Les mentions requises par l’article 1896 C.c.Q. doivent être inscrites par le locateur dans la Partie « G » du bail obligatoire qui se lit comme suit :

<b>G AVIS AU NOUVEAU LOCATAIRE OU AU SOUS-LOCATAIRE (art. 1896 et 1950 C.c.Q.)</b>	
<p><b>Avis obligatoire du locateur lors de la conclusion du bail ou de la sous-location, sauf lorsqu’une des deux cases de la section F est cochée.</b></p> <p>Je vous avise que le loyer le plus bas payé pour votre logement au cours des douze mois précédant le début de votre bail, ou le loyer fixé par la Régie du logement au cours de cette période, a été de _____ \$.</p> <p><input type="checkbox"/> Par mois      <input type="checkbox"/> Par semaine      <input type="checkbox"/> Autre _____</p> <p>Le bien loué, les services offerts par le locateur et les conditions de votre bail sont les mêmes.</p> <p><input type="checkbox"/> Oui    <input type="checkbox"/> Non</p> <p>Si la case « Non » a été cochée, les modifications suivantes ont été apportées (exemples : ajout de services personnels, d’assistance personnelle et de soins infirmiers, stationnement, chauffage) :</p> <p>_____</p> <p>_____</p> <p>Signature du locateur _____</p>	<p>Si le nouveau locataire ou le sous-locataire paie un loyer supérieur à celui qui est déclaré dans l’avis, il peut, dans les dix jours qui suivent la date de la conclusion du bail ou de la sous-location, demander à la Régie du logement de fixer son loyer.</p> <p>Si le locateur n’a pas remis cet avis lors de la conclusion du bail ou de la sous-location, le nouveau locataire ou le sous-locataire peut, dans les deux mois du début de ce bail, demander à la Régie du logement de fixer son loyer.</p> <p>Le nouveau locataire ou le sous-locataire peut également faire cette démarche dans les deux mois suivant le jour où il s’aperçoit d’une fausse déclaration dans l’avis.</p>
<p>_____ _____ _____ </p> <p align="center" style="font-size: x-small;">Jour    Mois    Année</p>	

50. L’avis au nouveau locataire prévu par l’article 1896 du Code civil du Québec doit mentionner les changements apportés au bien loué incluant ses accessoires, dépendances et services, dont les services qui se rattachent à la personne même du locataire et aux autres conditions du bail, en vertu duquel le loyer le plus bas a été payé au cours des 12 mois précédents le début du nouveau bail ou le cas échéant pour lequel le loyer a été fixé par le tribunal au cours de la même période;

51. L'obligation mandatoire prévue à l'article 1896 C.c.Q. est absolue comme le confirme l'article 51 de la Loi d'interprétation (RLRQ c I-16):

*« 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 »;*

52. Ces dispositions, et plus particulièrement l'article 1896 C.C.Q., sont d'ordre public en vertu de l'article 1893 C.c.Q.;

53. Pour sa part, la Loi d'interprétation stipule à ce sujet, à l'article 41.4, que :

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

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

*« 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 »;*

55. Or, les défendeurs ont comme pratique de ne pas remplir l'avis requis par la Loi et de le laisser en blanc ou alors d'y faire de fausses déclarations, ceci malgré l'obligation statutaire d'ordre public de le remplir et d'y faire des déclarations véridiques;

56. Cette contravention à cette disposition d'ordre public qu'est l'article 1896 C.c.Q., faisant que les nouveaux locataires ne sont pas avisés, comme ils doivent l'être, du montant du loyer le plus bas payé au cours des 12 derniers mois précédents le début du bail ou le cas échéant, le loyer fixé par le tribunal au cours de cette même période ou encore sont trompés en n'étant pas avisés des informations véridiques à ce sujet, permet aux défendeurs d'augmenter arbitrairement et à son entière discrétion les loyers tout en échappant, comme ils le veulent, au contrôle de hausses de loyers que peut exercer la Régie du logement en pareilles circonstances;

57. Les agissements des défendeurs contreviennent de façon répétée et intentionnelle à une disposition d'ordre public;

58. Ces omissions et ces fausses déclarations toutes intentionnelles et calculées, en plus de leur soutirer illégalement un loyer plus élevé, privent les nouveaux locataires d'informations essentielles à un consentement éclairé»;

59. La violation intentionnelle, systématique et calculée par les défendeurs de la disposition d'ordre public leur permet de contourner et de battre en brèche, à leur

profit et au détriment des nouveaux locataires, le régime de contrôle des loyers et de protection des locataires que le législateur a établi;

60. Cette violation est d'autant plus profitable pour les défendeurs, puisque le loyer excédentaire est cumulatif et composé s'il y a renouvellement du bail comme c'est le cas dans la plupart des locataires;
61. 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
62. 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;

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

63. 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 aux siens;
64. L'action qu'entend exercer la demanderesse pour le compte des membres du groupe est en restitution basée sur la réception de l'indu en vertu des articles 1491 et 1492 C.c.Q en dommages-intérêts compensatoires et punitifs visant à obtenir indemnisation et à faire sanctionner les défendeurs pour leurs pratiques interdites liées à la location de logement. 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**

65. Les défendeurs ont-ils usé de pratiques illégales et interdites dans le cadre du processus de location des logements et de détermination des prix des loyers?
66. Si oui, est-ce que ce montant excédentaire est sujet à restitution en vertu des articles 1491 et 1492 C.c.Q?
67. Est-ce qu'en réclamant des montants excédentaires 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?

68. Si SMI et FPI ont agi de mauvaise foi, est-ce qu'ils doivent aussi défrayer les honoraires et déboursés extrajudiciaires des avocats des membres du groupe?
69. La demanderesse et les membres du groupe ont-ils droit à des dommages-intérêts sous forme de réduction d'obligation en vertu des articles 1401 et 1407 C.c.Q.?
70. 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?
71. 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 (jouissance paisible des biens) et de l'article 44 (droit à l'information)?
72. Les défendeurs Boarwalk 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 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**

73. Dans un parc immobilier du genre de celui détenu au Québec par la défenderesse Boardwalk, comptant plusieurs immeubles résidentiels de grande hauteur, on constate un roulement constant de locataires;
74. 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;
75. Les membres du groupe, qui sont toujours locataires de SMI et FPI, sont répartis dans les immeubles exploités par les défendeurs au Québec. Le nombre exact de membres composant le groupe décrit au paragraphe 33 ne peut être établi actuellement; certains d'entre eux ont déménagé ou sont décédés, ce qui rendra la détermination plus difficile;
76. De plus, il serait impraticable que chaque personne membre du groupe fasse valoir individuellement ses droits devant les tribunaux;
77. 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;
78. Il serait difficile sinon impossible de procéder par mandat, étant donné le nombre élevé de réclamants;
  79. 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;
  80. 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;
  81. 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;
  82. 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**

83. La demanderesse est en mesure d'agir comme représentante des membres du groupe et d'assurer, à ce titre, une représentation adéquate des membres;
84. La demanderesse a une connaissance étroite et personnelle des illégalités commises par les défendeurs;
85. La demanderesse a une connaissance des faits inhérents au présent recours collectif;
86. Elle a une bonne compréhension des problématiques suscitées par la gestion défaillante des défendeurs, relativement à la location et à la détermination des loyers;
87. La demanderesse est disponible, accessible, capable et disposée à s'impliquer dans la présente action collective;
88. La demanderesse est disposée à consacrer le temps nécessaire à la présente action collective;
89. 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;



90. La demanderesse s'adressera au Fonds d'aide aux actions collectives afin d'obtenir l'aide financière nécessaire pour l'exercice de la présente action collective;
91. 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**

92. Chacun des membres du groupe a ou avait une relation de nature contractuelle avec les défendeurs;
93. Chacun des membres du groupe occupe ou occupait un logement géré par les défendeurs;
94. Chacun des membres du groupe a conclu un bail d'habitation;
95. Chacun des membres du groupe devait recevoir un avis obligatoire du locateur (la partie « G ») lors de la conclusion du bail et des informations véridiques
96. Les défendeurs savaient qu'il existe des dispositions législatives et réglementaires actuellement en vigueur eu égard 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 bail de logement;
97. Les défendeurs connaissaient les conséquences pour les locataires de ne pas être informés du plus bas loyer payé par le locataire dans les 12 mois précédant la conclusion d'un nouveau contrat de bail de logement;
98. Les défendeurs savaient quelles étaient les conséquences à court et à long terme pour les locataires victimes de représentations dolosives au moment de la fixation des loyers, le loyer excédentaire étant cumulatif et composé;
99. Les défendeurs connaissaient l'importance de divulguer les informations déterminantes relatives au loyer, du fait que les locataires étaient en droit de légitimement leur faire confiance, confiance qui a été trompée par SMI et FPI.
100. Chacun des membres du groupe a droit à la restitution du trop payé et d'être indemnisé pour les dommages subis et découlant des fautes intentionnelles et de la négligence des défendeurs;
101. 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.

102. 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**

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

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

105. *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 le non-respect des exigences légales devant gouverner la fixation du loyer pour la période donnée, une compensation égale à la différence entre le loyer payé par chacun des membres du groupe, tel qu'il peut avoir été augmenté au cours des ans, et loyer le plus bas payé au cours des 12 mois précédant le début de leur bail ou, le cas échéant le loyer fixé par le tribunal au cours de la même période, ou tout autre montant que le tribunal estimera approprié;

Pour les dommages moraux subis par les membres du groupe, fondés sur l'omission de respecter le devoir d'information complète et exacte, l'omission de se doter de politiques et de procédures claires relatives au calcul des augmentations des loyers ainsi que pour l'omission d'agir avec compétence en ayant recours à des méthodes comptables reconnues, un montant de 1 500.00\$/membre ou tout autre montant que le tribunal estimera approprié;

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 pour violation intentionnelle de l'article 6 de cette Charte, un montant de 1 500.00 /membre ou tout autre montant que le tribunal estimera approprié;

106. *CONDAMNER* solidairement les défendeurs à payer 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;

107. *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;

108. *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;
109. *CONDAMNER* solidairement les défendeurs à défrayer les honoraires et déboursés extrajudiciaires des avocats des membres du groupe;
110. *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;
111. *RENDRE* toute autre ordonnance que le tribunal jugera opportune et qui sera dans l'intérêt des membres du groupe;
112. *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;
113. *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;
114. *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;
115. *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;
116. *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;
117. *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 et contre les défendeurs en raison du non-respect par celles-ci de leurs obligations légales;

- Suite à la violation d'une obligation statutaire d'ordre public, depuis le 3 mars 2014, en omettant de divulguer au locataire le loyer le plus bas payé au cours des 12 mois précédant le début du bail ou, le cas échéant le loyer fixé par le tribunal au cours de la même période ou en faisant dans la Partie « G » de fausses déclarations quant audit loyer le plus bas payé ou fixé. »;

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

« Toute personne physique qui, le 3 mars 2014, était locataire d'un logement ou qui, depuis le 3 mars 2014 est devenu locataire d'un logement, dans la province de Québec, en vertu d'un bail résidentiel conclu avec FPI ou SMI et :

a) dont le loyer a été établi sans que la partie « G » du bail soit remplie, privant ainsi le locataire d'être avisé du plus bas loyer au cours des 12 mois précédant le début du bail ou du loyer fixé par la Régie du logement au cours de cette période;

-ou-

b) dont la partie « G » du contrat de bail renferme de fausses déclarations, privant ainsi le locataire d'être avisé du plus bas loyer au cours des 12 mois précédant le début du bail ou du loyer fixé par la Régie du logement au cours de cette période; »

**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 conclu un bail d'habitation;

Chacun des membres du groupe devait recevoir un avis obligatoire du locateur (la partie « G ») lors de la conclusion du bail et des informations véridiques

Les défendeurs savaient qu'il existe des dispositions législatives et réglementaires actuellement en vigueur eu égard 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 bail de logement;

Les défendeurs connaissaient les conséquences pour les locataires de ne pas être informés du plus bas loyer payé par le locataire dans les 12 mois précédant la conclusion d'un nouveau contrat de bail de logement;

Les défendeurs savaient quelles étaient les conséquences à court et à long terme pour les locataires victimes de représentations dolosives au moment de la fixation des loyers, le loyer excédentaire étant cumulatif et composé;

Les défendeurs connaissaient l'importance de divulguer les informations déterminantes relatives au loyer, du fait que les locataires étaient en droit de légitimement leur faire confiance, confiance qui a été trompée par SMI et FPI.

Chacun des membres du groupe a droit à la restitution du trop payé et d'être indemnisé pour les dommages subis et découlant des fautes intentionnelles 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 le non-respect des exigences légales devant gouverner la fixation du loyer pour la période donnée, une compensation égale à la différence entre le loyer payé par chacun des membres du groupe, tel qu'il peut avoir été augmenté au cours des ans, et loyer le plus bas payé au cours des 12 mois précédant le début de leur bail ou, le cas échéant le loyer fixé par le tribunal au cours de la même période, ou tout autre montant que le tribunal estimera approprié;

Pour les dommages moraux subis par les membres du groupe, fondés sur l'omission de respecter le devoir d'information complète et exacte, l'omission de se doter de politiques et de procédures claires relatives au calcul des augmentations des loyers ainsi que pour l'omission d'agir avec compétence en ayant recours à des méthodes comptables reconnues, un montant de 1 500.00\$/membre ou tout autre montant que le tribunal estimera approprié;

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 pour violation intentionnelle de l'article 6 de cette Charte, un montant de 1 500.00 /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 et 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 et 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;

MONTREAL 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 : Règlement sur les formulaires de bail obligatoires et sur les mentions de l'avis au nouveau locataire, RLRQ c R-8.1, r 3

PIÈCE P-8 : Formulaire obligatoire de la Régie du logement – Bail

PIÈCE P-9 : Rapport du marché locatif de 2016, réalisé par la SCHL

PIÈCE P-10 : Sondage commandé par la CORPIQ et publié dans un article du Journal de Montréal

PIÈCE P-11 : Bail de Danielle Létourneau

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. 500-06-000851-176

**COUR SUPÉRIEURE  
(Actions collectives)  
DISTRICT DE MONTRÉAL**

**DANIELLE LÉTOURNEAU**, domiciliée et résidente au 200, de Gaspé, app. 417 à L'île-des-Sœurs (Verdun), H6E 1E6, district de Montréal.

Demanderesse

c.

**BOARDWALK REAL ESTATE INVESTMENT TRUST**, 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-

Als.

Défendeurs solidaires

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

**COPIE POUR NOTRE DOSSIER**

**Me Jean Yanakis**  
**ME JEAN YANAKIS, AVOCAT INC.**  
**jeanyanakisavocat@hotmail.com**

1910, Notre-Dame

Lavaltrie (Québec) J5T 1N1

Tél.: (450) 586-4905

Fax: (450) 586-5287

AY0091

Notre dossier : 6855-2148