

CANADA

PROVINCE DE QUÉBEC

DISTRICT DE MONTRÉAL

NO : 500-06-000851-176

COUR SUPÉRIEURE

Actions collectives

DANIELLE LÉTOURNEAU

Demanderesse

c.

**BOARDWALK REAL ESTATE
INVESTMENT TRUST**

-et-

**STRUCTURES
MÉTROPOLITAINES (SMI) INC.**

-et-

FPI BOARDWALK QUÉBEC INC.

-et-

ROBERT SULLA

-et-

VERA PINTO

-et-

FRANÇOIS TURCOT

Défendeurs solidaires

**DEMANDE POUR AUTORISATION D'EXERCER L'ACTION COLLECTIVE
ET POUR ÊTRE DÉSIGNÉE REPRÉSENTANTE MODIFIÉE
(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% 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 et sont donc 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 y compris celui de l'article 1863 du C.c.Q, 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.
- 32a) Si SMI et FPI n'avaient rien à cacher ou à craindre, elles n'auraient eu aucune raison de ne pas remplir la partie G des baux conclus avec leurs nouveaux locataires ni aucune raison d'y faire de fausses déclarations.
- 32b) Si SMI et FPI ont ainsi intentionnellement et systématiquement violé la disposition d'ordre public qu'est l'article 1896 C.c.Q c'est manifestement pour leur permettre d'exiger de leurs nouveaux locataires un loyer supérieur au loyer qu'elles auraient autrement pu exiger, comme la Demanderesse a pu en faire la constatation personnelle, tel que plus amplement explicité plus bas.
- 32c) Aussi, une recension de décisions récentes rendues par la Régie du logement suite à des demandes de fixation de loyer instituée par des nouveaux locataires contre leur locateur qui avait violé l'article 1896 C.c.Q en omettant de remplir la partie G

de leurs baux, démontre qu'à chaque fois le loyer initialement exigé par le locateur fautif a été substantiellement réduit par la Régie.

32d) Cette pratique illégale de SMI et FPI de systématiquement violer l'article 1896 C.c.Q est d'autant plus sournoise parce que, sauf rares exceptions, le nouveau locataire du logement ne connaît pas l'ancien et ne peut donc communiquer avec lui. Il est ainsi dans l'impossibilité de savoir ou de vérifier quel était le loyer antérieurement payé par l'ancien locataire.

32e) En violant systématiquement l'article 1896 C.c.Q. leur permettant d'exiger de la demanderesse et de chacun des membres du groupe un loyer d'un montant supérieur auquel elle aurait normalement eu droit, non seulement les défenderesses SMI et FPI ont-elles en toute connaissance de cause et de façon intentionnelle, répétée, calculée et intéressée, violé une obligation légale mandatoire d'ordre public, mais elles ont également de ce fait violé, tout aussi délibérément, le Code de conduite de Boardwalk, dont une copie est communiquée au soutien de la présente demande comme pièce P-12, qu'elles avaient l'obligation de respecter dans leurs rapports avec les membres du groupe.

32f) Les défendeurs Sulla et Pinto ont approuvé la pratique illégale de SMI et FPI de violer systématiquement l'article 1896 C.c.Q. et ont activement participé au maintien en place de cette pratique en approuvant et en signant, à titre de dirigeants et mandataires de SMI et FPI, les nouveaux baux conclus par SMI et FPI, comme en atteste la pièce P-11;

32g) Le défendeur Turcot a expressément avoué à un locataire, en novembre 2011, non seulement qu'il connaissait l'existence de la pratique illégale de longue date de SMI, de systématiquement violer l'article 1896 CcQ en omettant de remplir la Partie G des baux des nouveaux locataires mais a également affirmé qu'il approuvait sans réserve cette pratique illégale au motif que plusieurs autres locataires commettaient cette même illégalité;

32h) En approuvant la pratique illégale de SMI et FPI de systématiquement violer l'article 1872 C.c.Q et en participant activement à maintenir cette pratique illégale en place au cours des ans, les défendeurs Sulla, Pinto et Turcot ont également sciemment violé le Code de conduite de Boardwalk qu'ils avaient aussi l'obligation de respecter dans leurs rapports avec les membres du groupe;

Réception de l'indû

32(i) Les faits justifient l'institution d'une action en restitution basée sur la réception de l'indu, en vertu de l'article 1491 C.c.Q, de la somme représentant le montant indûment exigé et perçu des membres du groupe par SMI et FPI à titre de loyer par suite de leur violation de l'article 1896 C.c.Q, soit l'excédent entre le loyer exigé et perçu sans droit par elles et le loyer qui aurait dû être reçu des locataires (à savoir le loyer le plus bas payé au cours des 12 mois précédant le début du bail

ou, les cas échéant, le loyer fixé par le tribunal au cours de la même période, tel qu'ajusté, au besoin, à la hausse ou à la baisse, selon le pourcentage d'augmentation ou de réduction établi chaque année par la Régie du logement selon la catégorie d'immeubles visés et selon divers autres critères avec en plus, en raison de la mauvaise foi de SMI et FPI (découlant de leur violation, en toute connaissance de cause et de façon intentionnelle, répétée, calculée et intéressée, de la disposition d'ordre public qu'est l'article 1896 CcQ) et parce que, de surcroît, cette restitution est due à leur faute, les intérêts au taux légal et l'indemnité additionnelle de l'article 1619 C.c.Q à compter de la date de chaque paiement indu ainsi que les frais de restitution, incluant les honoraires et déboursés extrajudiciaires des procureurs de la demanderesse, en vertu des articles 1704 et 1705 C.c.Q, respectivement;

32j) La pratique illégale de SMI et de FPI de violer intentionnellement et systématiquement l'article 1872 C.c.Q existait toujours le 3 mars 2017;

Enrichissement injustifié (à titre subsidiaire)

32k) Les défendeurs se sont enrichis, de façon injustifiée, aux dépens de locataires qui ont signé un nouveau bail en leur exigeant un loyer plus élevé que celui auquel elles auraient autrement eu droit;

32l) Les défendeurs ont, en toute connaissance de cause et de façon intentionnelle, répétée, calculée et intéressée, violé l'obligation mandatoire prévue à l'article 1896 C.c.Q. qui est, de surcroît, d'ordre public;

32m) Cet enrichissement des défendeurs n'est aucunement justifié puisqu'il résulte directement de l'inexécution délibérée d'une obligation légale d'ordre public (art. 1494 CcQ, a contrario);

32n) La demanderesse et chacun des membres du groupe qu'elle représente ont donc droit, à titre subsidiaire, d'être indemnisés jusqu'à concurrence de l'enrichissement injustifié des défendeurs, soit une somme égale à l'excédent entre le loyer exigé et le loyer perçu sans droit par elles et le loyer qui aurait dû être reçu des locataires (à savoir 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, tel qu'ajusté, au besoin, à la hausse ou à la baisse, selon le pourcentage d'augmentation ou de réduction établi chaque année par la Régie du logement selon la catégorie d'immeubles visés et selon divers autres critères);

32o) Puisque les circonstances indiquent la mauvaise foi des défendeurs, la demanderesse et chacun des membres du groupe qu'elle représente ont droit, en plus, à des intérêts au taux légal et à l'indemnité additionnelle de l'article 1619 C.c.Q. sur le montant de l'indemnisation à laquelle ils ont droit et ce, à compter de la date de signature de leur bail respectif;

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.

Et, subsidiairement, une action en indemnisation pour enrichissement injustifié; »

LA DEMANDERESSE

35. La demanderesse Danielle Létourneau a conclu un bail débutant le 1^{er} 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. ...
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, et, subsidiairement, une action en indemnisation pour enrichissement injustifié

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 restitution 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;

Subsidiairement,

- 43a) À titre d'indemnisation pour enrichissement injustifié, verser à la demanderesse et à chacun des membres du groupe un montant égal à l'excédent entre le loyer exigé et perçu sans droit par SMI et FPI et le loyer qui aurait dû être reçu des locataires (à savoir le loyer le plus bas payé au cours des 12 mois précédant le début du bail ou, les cas échéant, le loyer fixé par le tribunal au cours de la même période, tel qu'ajusté, au besoin, à la hausse ou à la baisse, selon le pourcentage d'augmentation ou de réduction fixé chaque année par la Régie du logement selon la catégorie d'immeubles visés et selon divers autres critères) avec en sus, l'intérêt légal et l'indemnité additionnelle de l'article 1619 CcQ sur le montant de la condamnation à compter de la date de signature de leur bail respectif.
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

« 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;

57a) Les agissements des défendeurs contreviennent aussi aux articles 6, 7 et 1375 C.c.Q qui leur imposent l'obligation d'agir de bonne foi envers leurs co-contractants, y compris l'obligation d'informer leurs locataires 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

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;
- 62a) Au surplus, la demanderesse est personnellement au fait que la pratique illégale ci-haut mentionnée a toujours cours;
- 62b) En effet, telle qu'il en sera fait plus amplement preuve ultérieurement, la demanderesse a constaté qu'en ne remplissant pas la Partie G comme la loi l'y oblige, les défenderesses profitent d'un changement de locataire pour « gonfler » les augmentations de loyer bien au-delà des pourcentages fixés annuellement par la Régie du logement;
- 62c) De ce fait, le loyer payé par un nouveau locataire est systématiquement plus élevé que l'augmentation qui aurait été imposée au locataire précédent, si ce dernier avait continué à occuper son logement ou encore le loyer fixé par la Régie du logement.
- 62d) Ces informations ont été portées à l'attention de la demanderesse par l'occupante actuelle du logement dans lequel la demanderesse déménagera le 1^{er} juillet 2017 et dont le nouveau loyer a été augmenté de 4,5% par SMI par rapport au loyer antérieur payé par l'occupante actuelle à qui SMI n'avait pourtant exigé qu'une augmentation de seulement 1,4% en cas de reconduction du bail, comme en font foi la cession de bail entre Maxime Vignola et Nibisha Sioui communiquée au soutien de la présente demande comme pièce P-13 et le nouveau bail signé par la demanderesse pour le 1^{er} juillet 2017, communiqué au soutien de la présente demande comme pièce P-14;

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;

64a) À titre subsidiaire, la demanderesse entend faire valoir ses droits et ceux des membres du groupe à obtenir une indemnisation sur la base de l'enrichissement injustifié pratiqué par les défendeurs aux dépens des locataires;

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? permettant ainsi aux défenderesses SMI et FPI de recevoir indûment des loyers excédentaires auxquels elles n'avaient pas droit?
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 pour cause de dol 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 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 FPI, prescrit ou autorisé lesdites illégalités et/ou y avoir participé, consenti ou acquiescé?

72a) En exigeant un loyer excédentaire par suite de leur violation de l'article 1896 C.c.Q., est-ce que les défendeurs SMI et FPI se sont enrichis de façon injustifiée? Si oui, pour quel montant?

72b) En violant systématiquement l'article 1896 C.c.Q, est-ce que les défendeurs SMI et FPI ont agi de mauvaise foi? Si oui, est-ce que les membres du groupe ont droit à des intérêts au taux légal et à l'indemnité additionnelle de l'article 1896 C.c.Q. à compter de la date de signature de leur bail respectif?

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;
- 100a) À titre subsidiaire, chacun des membres du groupe a droit à une indemnisation basée sur l'enrichissement injustifié pratiqué par les défendeurs aux dépens des locataires;
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;

107a) *CONDAMNER* subsidiairement les défendeurs solidaires à verser à la demanderesse et à chacun des membres du groupe, à titre d'indemnisation pour enrichissement injustifié, un montant égal à l'excédent entre le loyer exigé et perçu sans droit par SMI et FPI et le loyer qui aurait dû être reçu des locataires (à savoir le loyer le plus bas payé au cours des 12 mois précédant le début du bail ou, les cas échéant, le loyer fixé par le tribunal au cours de la même période, tel qu'ajusté, au besoin, à la hausse ou à la baisse, selon le pourcentage d'augmentation ou de réduction fixé chaque année par la Régie du logement selon la catégorie d'immeubles visés et selon divers autres critères) avec en sus, l'intérêt légal et l'indemnité additionnelle de l'article 1619 CcQ sur le montant de la condamnation à compter de la date de signature de leur bail respectif.

- 107b) ORDONNER à SMI et FPI de remettre aux procureurs de la demanderesse, en format électronique, la liste de (i) tous les locataires, actuels et antérieurs, qui sont membres du groupe avec leurs dernières coordonnées connues (adresses civiques, numéros de téléphone, adresses courriels, etc...); (ii) pour chacun des membres du groupe, le montant du loyer le plus bas payé au cours des 12 derniers mois précédant le début du bail ou, le cas échéant, le loyer fixé par le tribunal au cours de la même période le plus bas à la date de conclusion de leur bail respectif et (iii) pour chacun membres du groupe, le montant du loyer exigé lors de la conclusion de chacun de ces baux et pour chacun de leur renouvellement.
108. *CONDAMNER* solidairement les défendeurs à payer, sur les dommages-intérêts compensatoires réclamés, 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 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;

Et, subsidiairement, une action en indemnisation pour enrichissement injustifié; »

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;

À titre subsidiaire, chacun des membres du groupe a droit à une indemnisation basée sur l'enrichissement injustifié pratiqué par les défendeurs aux dépens des locataires;

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 subsidiairement les défendeurs solidaires à verser à la demanderesse et à chacun des membres du groupe, à titre d'indemnisation pour enrichissement injustifié, un montant égal à l'excédent entre le loyer exigé et perçu sans droit par SMI et FPI et le loyer qui aurait dû être reçu des locataires (à savoir le loyer le plus bas payé au cours des 12 mois précédant le début du bail ou, les cas échéant, le loyer fixé par le tribunal au cours de la même période, tel qu'ajusté, au besoin, à la hausse ou à la baisse, selon le pourcentage d'augmentation ou de réduction fixé chaque année par la Régie du logement selon la catégorie d'immeubles visés et selon divers autres critères) avec en sus, l'intérêt légal et l'indemnité additionnelle de l'article 1619 CcQ sur le montant de la condamnation à compter de la date de signature de leur bail respectif.

ORDONNER à SMI et FPI de remettre aux procureurs de la demanderesse, en format électronique, la liste de (i) tous les locataires, actuels et antérieurs, qui sont membres du groupe avec leurs dernières coordonnées connues (adresses civiques, numéros de téléphone, adresses courriels, etc...); (ii) pour chacun des membres du groupe, le montant du loyer le plus bas payé au cours des 12 derniers mois précédant le début du bail ou, le cas échéant, le loyer fixé par le tribunal au cours de la même période le plus bas à la date de conclusion de leur bail respectif et (iii) pour chacun membres du groupe, le montant du loyer exigé lors de la conclusion de chacun de ces baux et pour chacun de leur renouvellement.

CONDAMNER solidairement les défendeurs à payer, sur les dommages-intérêts compensatoires réclamés, 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 21 JUIN 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

PIÈCE P-12 : Code de conduite de Boardwalk

PIÈCE P-13 : Cession de bail entre Maxime Vignola et Nibisha Sioui

PIÈCE P-14 : Nouveau bail signé par la demanderesse pour le 1^{er} juillet 2017

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 21 JUIN 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

Demanderesse

c.

BOARDWALK REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

-et-

Als.

Défendeurs solidaires

DEMANDE POUR OBTENIR L'AUTORISATION D'EXERCER UNE ACTION COLLECTIVE ET POUR ÊTRE DESIGNÉE REPRÉSENTANTE MODIFIÉE
(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