

CANADA

PROVINCE DE QUÉBEC

DISTRICT DE MONTRÉAL

NO :500-06-000852-174

COUR SUPÉRIEURE

Actions collectives

---

**DANIELLE LÉTOURNEAU**

Demanderesse

c.

**BOARDWALK REAL ESTATE  
INVESTMENT TRUST**

-et-

**STRUCTURES  
MÉTROPOLITAINES (SMI) INC.**

-et-

**FPI BOARDWALK QUÉBEC INC.**

Défendeurs solidaires

---

**DEMANDE POUR OBTENIR L'AUTORISATION D'EXERCER UNE 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 :

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 société « sœur » 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. SMI concentre des opérations sur le territoire de l'Île-des-Sœurs alors que FPI est responsable de tous les autres immeubles se trouvant ailleurs au Québec;
7. 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;

## **LES TRAVAUX MAJEURS**

8. Le 2 décembre 2010, la Loi modifiant la *Loi sur le bâtiment concernant principalement la modernisation des normes de sécurité*<sup>1</sup> recevait la sanction royale;
9. Par un décret du 19 décembre 2012, l'Assemblée nationale du Québec a approuvé le *Règlement visant à améliorer la sécurité dans le bâtiment*<sup>2</sup>, lequel vient bonifier le *Code de sécurité*<sup>3</sup> et y ajoute un huitième chapitre « Bâtiment »;
10. Ces nouvelles dispositions ont pour objectif, notamment, d'assujettir les propriétaires d'immeubles en hauteur à exécuter des inspections complètes et périodiques des façades et des parcs de stationnement;
11. Par ces mesures, le législateur a voulu assurer la sécurité du public en prévenant plus efficacement les détachements de fragments de façades ainsi que les effondrements de structures de béton;

---

<sup>1</sup> LQ 2010, c 8.

<sup>2</sup> Décret 1263-2012

<sup>3</sup> RLRQ c-B-1.1, r2.

12. Enfin, les propriétaires sont tenus de procéder promptement à toutes réparations utiles et nécessaires lorsque des défauts sont constatés lors des inspections;
13. Les travaux requis en vertu de la Loi consistent en une inspection visuelle suivie d'une inspection tactile puis de travaux d'entretien et de réparation, si nécessaire;
14. Les inspections tactiles et les travaux de réparation nécessitent l'installation d'équipements tels qu'une nacelle ou tout autre système d'équipement suspendu pour exécuter les travaux suivants :
  - Inspections tactiles au moyen de marteaux et de couteaux d'incision des composantes de l'enveloppe extérieure sur l'ensemble des façades de l'immeuble;
  - Ouvertures exploratoires dans les façades, au moyen de perçage et/ou de sciage dans les éléments extérieurs afin de connaître la condition des différents types d'ancrage des matériaux des parements;
  - Nettoyage ou enlèvement de tout fragment de maçonnerie ou autre élément qui présente des signes d'instabilité ou un risque de chute;
  - Réparation du revêtement et de la maçonnerie;
15. Les travaux mentionnés dans le paragraphe précédent causent tous des bruits d'impact percutant et d'intensité et de persistance variables;
16. Les stationnements sont susceptibles de nécessiter, au besoin, l'exécution de travaux de même nature, occasionnant des inconvénients similaires;
17. Tous les immeubles de quatre étages ou plus hors de terre et tous les stationnements souterrains appartenant aux défendeurs sont visés par le *Règlement visant à améliorer la sécurité dans le bâtiment* et, ce faisant, des travaux d'inspection tactile, d'entretien et de réparation de longue durée ont donc été entrepris et effectués en 2015 et 2016 sur ces immeubles;
- 17a) Les défendeurs SMI et FPI ont reçu sans droit des membres du groupe une somme égale au montant par lequel le loyer aurait dû être réduit suite à l'inexécution par SMI et FPI de leur obligation légale de résultat prévu à l'article 1854 CcQ de leur procurer la jouissance paisible des lieux loués et l'utilisation pleine, entière et continue des autres services et accessoires prévus au bail de leurs locataires, en raison des travaux décrits plus haut que la demanderesse et chacun des membres du groupe ont dû subir et endurer, certains pour un total de six mois ou plus;
- 17b) Les défendeurs SMI et FPI ont donc, en toute connaissance de cause et de façon intentionnelle, répétée, calculée et intéressée, perçu et reçu de la demanderesse et de chacun des membres du groupe, pendant toute la durée des travaux, le plein montant du loyer en exécution de l'obligation de ces locataires aux termes de leur

bail respectif alors que SMI et FPI elles, n'exécutaient pas, de leur côté, leur obligation réciproque prévue à l'article 1853 CcQ;

17c) Plus particulièrement, les faits justifient une action en restitution basée sur la réception de l'indu, en vertu de l'article 1491 CcQ de la somme représentant le montant de loyer indument exigé et perçu des membres du groupe par SMI et FPI suite à l'inexécution par elles de leur obligation légale de résultat, prévue à l'article 1854 CcQ, de procurer, pendant toute la durée des travaux décrits plus haut, la jouissance paisible des lieux ainsi que l'utilisation pleine, entière et continue des autres services et accessoires prévus au bail de leurs locataires, soit un montant égal à l'excédent entre le loyer exigé et perçu sans droit de ces locataires et le loyer qui aurait dû être reçu par SMI et FPI suite à une diminution de loyer pour cause d'inexécution contractuelle, avec en plus, en raison de la mauvaise foi de SMI et FPI (découlant de leur omission ou refus, en toute connaissance de cause et de façon délibérée, intentionnelle, répétée, calculée et intéressée, de diminuer le loyer suite à leur inexécution contractuelle) 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 CcQ à compter de la date de chaque paiement indu ainsi que les frais de restitution, incluant les déboursés et honoraires extrajudiciaires des procureurs de la demanderesse, en vertu des articles 1704 et 1705, respectivement

17d) De plus, les défendeurs SMI et FPI se sont enrichis, de façon injustifiée, aux dépens de locataires qui ont dû subir et endurer, certains pour un total de 6 mois ou plus, les travaux, en omettant ou refusant d'accorder une réduction de loyer suite à l'inexécution par SMI et FPI de leur obligation légale de résultat prévue à l'article 1854 CcQ de leur procurer la jouissance paisible des lieux loués et l'utilisation pleine, entière et continue des autres services et accessoires prévus à leurs baux;

17e) Les défendeurs SMI et FPI ont donc, en toute connaissance de cause et de façon intentionnelle, répétée, calculée et intéressée, perçu et reçu de la demanderesse et de chacun des membres du groupe, pendant toute la durée des travaux, le plein montant du loyer en exécution de l'obligation de ces locataires aux termes de leur bail respectif alors que SMI et FPI, elles, n'exécutaient pas, de leur côté, leur obligation réciproque prévue à l'article 1853 CcQ;

17f) L'omission ou le refus de SMI et FPI d'indemniser leurs locataires, par voie de réduction de loyer, tout en empochant le plein montant du loyer par suite de l'inexécution de leur obligation a permis aux défendeurs SMI et FPI de s'enrichir aux dépens des membres du groupe qui ont subi en conséquence un appauvrissement corrélatif;

17g) Cet enrichissement des défendeurs SMI et FPI n'est aucunement justifié puisqu'il résulte directement de l'inexécution délibérée de l'obligation de résultat qui leur incombe aux termes de l'article 1853 CcQ;

17h) 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 la réduction de loyer à laquelle ils ont droit;

17i) 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 du CcQ sur le montant de l'indemnisation à laquelle ils ont droit et ce, à compter de la date à laquelle la diminution de loyer aurait dû être effectuée;

17j) De surcroît, SMI et FPI n'ont pas agi de bonne foi envers l'ensemble de leurs locataires et, en particulier, envers ceux qui n'avaient pas fait auprès de SMI et FPI de demandes d'être indemnisés pour la privation de jouissance paisible des lieux loués subie et la perte de l'usage des services offerts aux termes de leurs baux, notamment, en omettant, en toute connaissance de cause et de façon intentionnelle, calculée et intéressée, de les informer qu'ils avaient le droit à une diminution de loyer en raison de l'inexécution par SMI et FPI de leurs obligations légales de résultat prévues à l'article 1853 CCQ, tout en sachant qu'elles avaient l'obligation légale de diminuer leur loyer

17k) Ces faits justifient une action en dommages-intérêts compensatoires, en vertu des articles 6,7, et 1375 CcQ, pour le fait de SMI et FPI de ne pas avoir agi de bonne foi envers ceux qui n'avaient pas fait auprès de SMI et FPI de demandes d'être indemnisés pour la privation de jouissance paisible des lieux loués et la perte de l'usage des services offerts aux termes de leurs baux, notamment en omettant, en toute connaissance de cause et de façon intentionnelle, calculée et intéressée, de les informer qu'ils avaient le droit à une diminution de loyer en raison de l'inexécution par SMI et FPI de leurs obligations légales de résultat prévues à l'article 1853 CcQ, tout en sachant qu'elles avaient l'obligation légale de diminuer les loyers;

## **DESCRIPTION DU GROUPE VISÉ**

18. La demanderesse entend demander l'autorisation d'exercer un recours collectif pour le compte du groupe composé des personnes physiques décrites ci-après :

### **-Groupe principal-**

« Tous les locataires, actuels et antérieurs, de Structures Métropolitaines (SMI) inc. et de FPI Boardwalk Inc. qui habitent ou ont habité l'un ou l'autre des immeubles situés à :

#### **Brossard :**

Le Bienville (6240 avenue Bienville)

#### **Laval :**

Le Quatre-cents (400, place Juge-Desnoyers)

#### **Longueuil :**

Domaine d'Iberville (300 rue Joliette)  
Jardin Viva (1710 rue Valade)

**Québec :**

Complexe Laudance (850 rue Laudance)  
Les Jardins de Mérici (7 rue des Jardins de Mérici)  
Place Charlesbourg (6905 rue Isaac Bédard)  
Place du Parc (846 chemin Ste-Foy)  
Place Samuel-de-Champlain (350 chemin Ste-Foy)

**Verdun (Île-des-Sœurs) :**

201 rue Corot  
122 à 145 rue François  
100, 200, 500, 519, 520, 668, 669 et 700 rue de Gaspé  
100, 146, 228, 500 et 515 boulevard de l'Île-des-Sœurs

**Ville St-Laurent :**

Complexe Deguire (501 rue Quintin)

pendant qu'étaient effectués, depuis le 1er mai 2014, des travaux :

- a) aux façades et aux balcons de ces immeubles;
- b) aux parties extérieures et/ou souterraines des parcs de stationnement adjacents à ces immeubles;
- c) aux entrées des immeubles;
- d) aux toitures de ces immeubles;
- e) aux piscines intérieures ou extérieures et saunas accessibles à partir de ces immeubles;

**- Sous-groupes-**

et qui :

1. Se trouvaient habituellement dans leur logement entre 7h00 et 17h00 pendant ces travaux (« sous-groupe 1 »);  
-ou-
2. Ne se trouvaient pas habituellement dans leur logement entre 7h00 et 17h00 pendant ces travaux (« sous-groupe 2 »);

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

19. « Une action en restitution, basée sur la réception de l'indu, en vertu de l'article 1491 CcQ, en diminution de loyer et en dommages-intérêts compensatoires, notamment en vertu des articles 6, 7 et 1375 CCQ, et en dommages-intérêts punitifs en vertu de la Charte des droits et libertés de la personne, ainsi qu'en recouvrement des frais de justice.

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

### **LA DEMANDERESSE**

20. La demanderesse Danielle Létourneau est locataire depuis le 1<sup>er</sup> juillet 2014 de l'appartement 417 sis au 200, de Gaspé à l'Île-des-Sœurs (Verdun).
21. Depuis 2014, la demanderesse a dû subir et endurer les importants travaux suivants, exécutés sur ou à proximité de l'immeuble où elle réside :
  - a) Remplacement de la toiture du 200 de Gaspé (dont l'enlèvement de l'ancienne couverture, la réparation de la surface du toit, la préparation de la surface et la pose de la nouvelle couverture), dont les travaux ont duré environ six semaines, soit du 9 juin 2015 au 17 juillet 2015. Ces travaux ont été effectués de 7h00 à 16h00, du lundi au vendredi. Par contre, à l'occasion, ces travaux débutaient avant 7h00 et se terminaient après 16h00, entre autres, pour la poursuite des travaux en retard, la mise en place, le remplacement ou l'enlèvement d'équipements et de matériaux;
  - b) Travaux exigés en vertu des nouvelles dispositions législatives, soit inspection tactile, entretien et réparation des quatre façades du 200 de Gaspé, un immeuble de quatorze étages, ainsi que des balcons s'y trouvant, dont les travaux ont duré dix-huit semaines, soit du 18 août 2016 au 2 décembre 2016. Ces travaux ont été effectués de 8h00 à 16h30, du lundi au vendredi. Par contre, à l'occasion, ces travaux débutaient avant 8h00 et se terminaient après 16h30 entre autres pour la poursuite de travaux en retard, la mise en place, le remplacement ou l'enlèvement d'équipements et de matériaux;
22. Ces travaux ont donc duré au total vingt-quatre semaines, ou presque six mois;
23. La demanderesse souhaite exercer une action collective pour le compte des membres du groupe qui ont chacun une réclamation dont la base d'action et le fondement juridique sont identiques, similaires ou connexes à celle de la demanderesse, soit perte de jouissance paisible des lieux loués, la privation de jouissance des installations, troubles, inconvénients et autres dommages subis en raison des travaux décrits exécutés sur ou à proximité de l'immeuble dans lequel ils sont locataires.
24. Le recours qu'entend exercer la demanderesse, pour le compte des membres du groupe, en est un en réduction de loyer et/ou en dommages-intérêts compensatoires visant à sanctionner les défendeurs pour les dommages, pertes, troubles et inconvénients découlant des travaux, ainsi qu'en recouvrement des frais de justice;

## LES DOMMAGES DÉCOULANT DES TRAVAUX MAJEURS

25. La demanderesse désire obtenir une restitution sous forme de réduction de loyer et une compensation pour tous les membres du groupe qui ont subi des dommages découlant des travaux;
26. 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 :

Sous-groupe #1 : Pour la perte de jouissance paisible des lieux loués, la privation de jouissance des installations dont l'usage est compris dans le bail (dont les stationnements extérieurs, la piscine intérieure et les saunas), ainsi que les troubles, inconvénients et dommage occasionnés par la négligence, l'insouciance et l'incurie des défendeurs dans la conduite et la gestion des travaux, fondées sur le non-respect des exigences légales devant gouverner les relations contractuelles entre locataires et locateurs, une :

- a) Réduction de loyer équivalant à 20% du loyer versé pour chaque mois ou partie de mois qu'ont duré les travaux  
-et-
- b) Des dommages-intérêts de 100.00\$ pour chaque mois ou partie de mois qu'ont duré les travaux;

ou tout autre montant que le tribunal estimera approprié;

Sous-groupe #2 : Pour la privation de jouissance des installations dont l'usage est compris dans le bail (dont les stationnements extérieurs, les piscines intérieures et les saunas), ainsi que les troubles, inconvénients et dommage occasionnés par la négligence, l'insouciance et l'incurie des défendeurs dans la conduite et la gestion des travaux, fondés sur le non-respect des exigences légales devant gouverner les relations contractuelles entre locataires et locateurs :

- a) Des dommages-intérêts de 100.00\$ pour chaque mois ou partie de mois qu'ont duré les travaux

ou tout autre montant que le tribunal estimera approprié;

26a) À titre d'indemnisation pour réception de l'indu en vertu de l'article 1491 CCQ, 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 ajusté à la baisse pour tenir compte de l'inexécution par les défendeurs SMI et FPI de leur obligation prévue à l'article 1854 CcQ), avec, en sus, l'intérêt au taux légal et l'indemnité additionnelle de l'article 1619 CcQ sur le montant de la condamnation à compter de la date du versement des montants illégalement perçus par SMI et FPI;

26b) Subsidiairement, à titre d'indemnisation pour enrichissement injustifié aux termes de l'article 1494 CCQ, 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 elles et le loyer qui aurait dû être reçu des locataires (à savoir le loyer ajusté à la baisse pour tenir compte de l'inexécution par les défendeurs SMI et FPI de leur obligation prévue à l'article 1854 CcO), avec en sus, l'intérêt au taux légal et l'indemnité additionnelle de l'article 1619 CcO sur le montant de la condamnation à compter de la date du versement des montants illégalement perçus par SMI et FPI;

26c) Pour les dommages moraux subis par les membres du groupe, fondés sur la négligence, l'insouciance et l'incurie des défendeurs dans leur gestion des travaux et l'impact sur les locataires, notamment en ce qui a trait aux nuisances que ces derniers ont subis, un montant de 1 500.00\$ / membre ou tout autre montant que le tribunal estimera approprié;

26d) Pour les dommages punitifs fondés sur le non-respect des lois et l'atteinte aux droits fondamentaux édictés par la Charte des droits de la personne et le caractère intentionnel de telles violations, parce que les membres des groupes respectifs, en déboursant des montants qu'ils n'auraient pas dû déboursés, soit des frais excessifs et un loyer excessif, ont été privés de l'usage et de la libre disposition de leurs biens, une somme de 1 5000.00\$ / membre ou tout autre montant que le tribunal estimera approprié;

27. 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**

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

28. En plus des travaux subis et endurés par la demanderesse, tels que décrits plus haut, les autres locataires de son immeuble (200 de Gaspé) et les locataires de l'immeuble d'en face (100 de Gaspé) ont également dû subir et endurer les travaux additionnels suivants : réfection du stationnement extérieur entre ces deux immeubles (dont enlèvement de la couche d'asphalte, réparation du revêtement en béton et recouvrement par asphaltage) attenant au 200 de Gaspé, dont les travaux ont duré cinq semaines, soit du 26 mai 2014 au 26 juin 2014. Ces travaux ont généralement été effectués de 7h00 à 16h00 du lundi au vendredi. Par contre, à l'occasion, ces travaux débutaient avant 7h00 et se terminaient après 16h00 et certains ont même eu lieu le samedi, notamment pour la poursuite de travaux en retard, la mise en place, le remplacement ou l'enlèvement d'équipement et de matériaux;

29. Les travaux décrits aux présentes ont provoqué une importante perte de jouissance paisible des lieux loués notamment en raison des bruits forts, stridents, persistants, constants ou intermittents, agaçants et dérangeants causés, entre autres :
- a) Par la machinerie lourde sciant, grattant et enlevant le revêtement d'asphalte sur le stationnement extérieur, le va-et-vient de véhicules poids lourd enlevant des lieux l'asphalte retiré, le marteau-piquage du béton sous l'asphalte retiré, et le va-et-vient des camions lourds apportant l'asphalte pour la nouvelle couche et de la machinerie lourde requise pour étendre la nouvelle couche d'asphalte et les fortes odeurs d'asphalte résultant de ces travaux;
  - b) Par la machinerie grattant et enlevant la vieille couverture d'asphalte sur le toit, le va-et-vient des chariots déplaçant l'asphalte retiré, le martèlement et autres bruits causés par les réparations effectuées sur le toit, la pose de la nouvelle couverture et les fortes odeurs d'asphalte résultant de ces travaux;
  - c) Par le martèlement du béton, le perçage du béton au moyen de perceuse et le sciage du béton sur les façades de l'immeuble et les balcons s'y trouvant;
  - d) Bruits causés par l'installation, l'utilisation et la désinstallation des échafaudages, des élévatoires et des nacelles en opération;
30. Les travaux effectués sur le toit et sur les façades de l'immeuble où habite la demanderesse étaient d'autant plus persistants, agaçants et dérangeants, voire même agressants, que la structure de cet immeuble est entièrement faite de béton. Or, le béton est un important conducteur de bruit d'impacts, ce qui fait que les bruits de ces travaux, en plus d'être très intenses à proximité des travaux, étaient au surplus persistants puisqu'entendus partout dans l'immeuble, peu importe l'endroit où les travaux étaient effectués en raison des constants bruits d'impact causés par le martèlement sur le béton, le perçage dans le béton et le sciage du béton des façades et des balcons;
31. Les divers bruits constants causés par ces travaux étaient d'autant plus dérangeants et agressants que la demanderesse était habituée à toujours bénéficier d'un environnement calme et paisible où se trouve son immeuble (loin du trafic du centre-ville, en bordure du fleuve, espaces verts, etc.). En fait, ce calme, cette paix et cet environnement ont été des facteurs déterminants dans sa décision de louer des défendeurs l'appartement qu'elle habite présentement;
32. Les travaux ont également causé plusieurs troubles, inconvénients et dommages, dont les suivants :
- a) Intrusion sans préavis à toute heure du jour et atteinte à la vie privée et perte d'intimité résultant de l'arrivée soudaine et de la présence d'ouvriers sur les balcons et passant devant les fenêtres (dont celle de la chambre à coucher tôt le matin) des appartements en montant et descendant dans la nacelle et les élévatoires installées pour faire les travaux sur le toit, les façades et les balcons de l'immeuble;

- b) Importante quantité de poussière de béton entrée et répandue partout dans l'appartement (sur les meubles, cadres, lumières et luminaires, livres, plantes, mobilier, literie, contours de fenêtres, fenêtres coulissantes, rideaux, murs, etc.), nécessitant époussetage et nettoyage fréquent. Cette poussière s'infiltrait même lorsque les travaux ne se faisaient pas à proximité directe des appartements dont les fenêtres étaient ouvertes. À ce sujet, il faut signaler que l'immeuble de la demanderesse n'est pas climatisé et en conséquence pendant l'été et au cours des autres mois du printemps et de l'automne de température clémente, les fenêtres sont normalement laissées ouvertes;
  - c) Privation d'espace de stationnements : la demanderesse, tout comme les autres locataires de son immeuble, a été privée d'espaces de stationnements extérieurs, se trouvant directement en face ou à côté de leur immeuble, en raison des travaux effectués dans ou sur les stationnements des défendeurs, leur causant troubles et inconvénients. L'utilisation de ces espaces de stationnements extérieurs pour les locataires et leurs invités est comprise dans le bail. La demanderesse ainsi que d'autres locataires devaient donc tenter de trouver d'autres espaces de stationnement sur la rue ou ailleurs, à une distance plus ou moins grande de leur immeuble, risquant aussi de ce fait d'avoir des contraventions en raison des restrictions de stationnement applicables sur les rues avoisinantes, ce qui n'était pas chose facile compte tenu du nombre élevé de locataires qui étaient privés de stationnement extérieur en raison des travaux et du peu d'espace de stationnement disponible sur ces rues avoisinantes;
33. Par ailleurs, les défendeurs ont fait preuve de négligence, d'insouciance et d'incurie dans leur gestion des travaux et leur impact sur les locataires :
- a) Les locataires n'ont été avisés des travaux que quelques jours avant leur début;
  - b) Dans le cas des travaux sur les façades et balcons;
    - b.1) Aucun préavis n'a été donné aux locataires leur recommandant de fermer les fenêtres et les portes de balcons de leurs appartements pour empêcher la poussière de béton de pénétrer et de se répandre;
    - b.2) Aucune rencontre n'a été tenue avec les locataires pour les aviser de la nature et de la durée des travaux et répondre aux questions des locataires et pour proposer des mesures de précaution à prendre pendant les travaux pour réduire leur impact;
34. Cette négligence est d'autant plus répréhensible que la poussière de béton présente un danger pour la santé. S'il y a eu de la poussière partout dans les appartements, elle a également été respirée par leurs occupants. Les ouvriers créant cette poussière de béton étaient protégés par le port d'un masque, comme la loi et les règlements sur la santé et la sécurité au travail leur imposent l'obligation de porter pour leur propre protection, mais les occupants eux n'étaient pas ainsi protégés ni n'avaient été avisés des risques et de la nocivité de cette poussière;

35. Les défendeurs ont été négligents dans l'entretien et la réparation de ses immeubles. À preuve le nombre de réparations effectuées par la suite de l'application des nouvelles dispositions législatives;
36. Si les défendeurs avaient, d'elles-mêmes, entretenu et réparé à intervalle régulier leurs immeubles, comme une personne prudente et diligente l'aurait fait, sans attendre d'y être obligée par la loi, les pertes de jouissance paisible, troubles, inconvénients et autres dommages causés à leurs locataires auraient été de bien moindre envergure et de moindre durée;
37. Les défendeurs ont plutôt préféré faire tous les travaux requis par les nouvelles dispositions législatives de façon intensive de façon à ce que ces travaux leur coûtent moins cher. C'est donc dire que les défendeurs ont privilégié leur portefeuille plutôt que de prioriser la jouissance paisible, le confort et le respect des droits de ses locataires;
38. En plus des travaux, la demanderesse a également été privée, pour un total de six mois, en raison des travaux de longue durée, de la jouissance de biens compris dans son bail, soit la piscine intérieure, attenante au 200, de Gaspé, qui a été fermée, en même temps que les saunas :
  - a) Pour une période d'environ trois mois, à compter du ou vers le 29 septembre 2015;
  - b) Pour une période d'environ trois mois également, à compter du ou vers le 1<sup>er</sup> avril 2016;
39. Par mise en demeure datée du 13 décembre 2016 (suivie de deux autres courriels de la demanderesse datés des 14 et 19 décembre 2016, que SMI a laissé lettres mortes et a ignorés), la demanderesse a réclamé une indemnisation de 2250.00\$ de la part des défendeurs pour perte de jouissance paisible de son logement, perte de jouissance de certains biens ainsi que pour troubles, inconvénients et autres pertes dommages causés par les travaux effectués, depuis 2014, sur et dans son immeuble et sur le stationnement attenant à son immeuble;
40. Les défendeurs ont refusé d'indemniser la demanderesse pour :
  - a) Perte de jouissance paisible des lieux loués causés par le bruit dû aux travaux effectués sur ou à proximité de ses immeubles;
  - b) Privation de jouissance de certains lieux causés par des travaux (piscine, saunas, stationnement extérieur);
  - c) Différents dommages subis, y compris troubles et inconvénients subis en raison de ces travaux (nettoyage de poussière de béton, intrusion et atteinte à la vie privée, etc.),
41. La défenderesse SMI a d'ailleurs refusé une indemnisation à plusieurs autres locataires exigeant également compensation;

42. Depuis 2014, SMI et FPI ont effectué de nombreux travaux sur des immeubles leur appartenant causant, de ce fait, à leurs locataires une perte de jouissance paisible, une privation de jouissance des installations comprises dans les baux, ainsi que des troubles, des inconvénients et autres dommages;
43. À l'Île-des-Sœurs, SMI a fait, entre autres, les travaux suivants :
- a) Des travaux requis par la Loi 122 ou autres travaux de longue durée aux immeubles sis au :
    - a. 201 rue Corot
    - b. 100, 200, 500, 519, 520, 668, 669 et 700 rue de Gaspé
    - c. 100, 146, 228, 500 et 515 boulevard de l'Île-des-Sœurs
44. Des travaux requis par la Loi 122 ou autres travaux de longue durée aux stationnements intérieurs sous ou attenants aux immeubles sis au :
- a) 668 et 669 rue de Gaspé;
  - b) 122 à 145 rue François;
45. Parce que le bruit causé était si intense et constant, les travaux effectués à ces stationnements causaient une perte de jouissance non seulement aux locataires des immeubles auxquels les stationnements étaient rattachés, mais également aux locataires des immeubles avoisinants. Par exemple, les travaux effectués au stationnement sur la rue François incommodaient également les locataires de SMI habitant au 100 de Gaspé (une rue parallèle à la rue François) ainsi que les locataires habitant dans les immeubles se trouvant sur le boulevard de l'Île-des-Sœurs au coin de la rue François;
46. Les locataires des immeubles sis sur la rue François ont également été privés d'espaces de stationnement extérieur, se trouvant en face ou à côté de leurs immeubles, en raison des travaux effectués dans ou sur les stationnements de SMI;
47. Aussi, bien que la piscine et les saunas soient attenants aux immeubles de SMI du 100 et 200 de Gaspé, ils sont aussi accessibles, aux termes de leur bail, aux autres locataires de SMI qui habitent les immeubles avoisinants. Ces autres locataires ont donc aussi été privés, pour un total d'environ 6 mois, de la piscine et des saunas pendant que duraient les travaux mentionnés précédemment;
48. À Québec, FPI a fait, entre autres, les travaux suivants à son complexe immobilier « Jardins de Mérici » :
- a) Réfection majeure de l'entrée principale;
  - b) Réfection majeure du stationnement intérieur ayant duré environ un an;
49. Un agent de location du complexe immobilier «Jardins de Mérici » a même affirmé que certains locataires du complexe avaient même quitté leur logement, soit en cours de bail ou à son expiration, tellement qu'ils étaient incommodés et désespérés par le bruit constant et les troubles et inconvénients causés par les travaux majeurs qu'ils subissaient;

49a) En date du 5 juin 2017, des membres du groupe continuent de subir une perte de jouissance paisible des lieux loués puisque des travaux sont toujours en cours, notamment aux immeubles sis au 700 de Gaspé, et au 146, 228 et 500 Boul. Île des Sœurs à l'Île-des-Sœurs;

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

50. Chaque membre du groupe est un locataire des défendeurs et a subi une perte de jouissance paisible des lieux loués et/ou une privation de jouissance des installations dont l'usage est compris dans le bail, ainsi que des troubles, inconvénients et autres dommages en raison de travaux de longue durée effectués sur l'immeuble qu'il habite et/ou du stationnement attenant ou avoisinant;

50a) La demanderesse entend faire valoir ses droits et ceux des membres du groupe à une indemnisation sous forme de dommages-intérêts punitifs en vertu de la Charte des droits et libertés de la personne;

50b) La demanderesse entend faire valoir ses droits et ceux des membres du groupe à une indemnisation basée sur la réception de l'indu en vertu de l'article 1491 CcQ;

50c) À titre subsidiaire, la demanderesse entend aussi faire valoir ses droits et ceux des membres du groupe à obtenir une indemnisation basée sur l'enrichissement injustifié pratiqué par les défendeurs aux dépens des locataires;

### **LES QUESTIONS EN LITIGE**

51. Les divers travaux exécutés depuis 2014 par les défendeurs sur ou à proximité de leurs immeubles ont-ils causé à la demanderesse et aux membres du groupe locataires une perte de jouissance paisible des lieux loués et/ou la privation de jouissance de certaines installations comprises dans le bail, tels piscines, saunas et stationnements extérieurs?

52. La demanderesse et les membres du groupe ont-ils droit à une réduction rétroactive de leur loyer, en vertu du Code civil du Québec, en raison de ces pertes de jouissance paisible des lieux loués et de la privation de jouissance de certaines installations comprises dans le bail ? Si oui, combien?

53. La demanderesse et les membres du groupe ont-ils subi des dommages, pertes, troubles et inconvénients en raison de ces travaux?

54. La demanderesse et les membres du groupe ont-ils droit à des dommages-intérêts compensatoires en vertu du Code civil du Québec? Si oui, combien?

55. La défenderesse Boardwalk est-elle solidairement responsable avec SMI et FPI envers la demanderesse et tous les membres du groupe, pour avoir participé aux

inexécutions légales et contractuelles de SMI et FPI en bénéficiant pécuniairement, directement ou indirectement de telles inexécutions?

- 55a) En percevant et en recevant le plein montant du loyer suite à l'inexécution par les défendeurs SMI et FPI de leur obligation légale de résultat prévue à l'article 1854 CcQ, est-ce que SMI et FPI ont reçu un paiement indu? Si oui, quel montant ont-ils l'obligation de restituer?
- 55b) En violant systématiquement l'article 1854 CcQ, est-ce que les défendeurs SMI et FPI ont agi de mauvaise foi? Si oui, est-ce que la demanderesse et chacun des membres du groupe ont droit, en vertu de l'article 1704 CcQ, à des intérêts au taux légal et à l'indemnité additionnelle de l'article 1619 CcQ à compter du versement des montants illégalement perçus par SMI et FPI?
- 55c) Si SMI et FPI ont agi de mauvaise foi, est-ce qu'ils doivent aussi défrayer, à titre de frais de restitution, en vertu de l'article 1705, les honoraires et déboursés extrajudiciaires des avocats des membres du groupe?
- 55d) En omettant ou en refusant d'accorder, pendant toute la durée des travaux, une réduction de loyer suite à l'inexécution par les défendeurs SMI et FPI de leur obligation légale de résultat prévue à l'article 1854 CcQ, est-ce que SMI et FPI se sont enrichis de façon injustifiée? Si oui, par quel montant?
- 55e) En violant systématiquement l'article 1854 CcQ, est-ce que les défendeurs SMI et FPI ont agi de mauvaise foi? Si oui, est-ce que la demanderesse et chacun des membres du groupe ont droit, en vertu de l'article 1495 CcQ, à des intérêts au taux légal et à l'indemnité additionnelle de l'article 1619 CcQ à compter du versement des montants illégalement perçus par SMI et FPI?
- 55f) Est-ce que les défenderesses SMI et FPI avaient l'obligation légale, en vertu des articles 6, 7 et 1375 CCQ, y compris en vertu de leur obligation légale de renseignement, d'aviser tous les membres du groupe qu'ils avaient droit à une réduction de loyer pour toute la durée des travaux, vu la perte de jouissance paisible occasionnée par les travaux entrepris par elles et la non-exécution de leur obligation légale de procurer à leurs locataires la jouissance paisible des lieux loués?.
- 55g) La demanderesse et les membres du groupe ont-ils droit à des dommages-intérêts en punitifs en vertu de la Charte des droits et libertés de la personne du Québec suivant la violation de leur droit à l'usage et à la libre disposition de leurs biens, en ayant déboursé des montants qu'ils n'auraient pas dû déboursés, soit des frais excessifs et un loyer excessif ?

**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**

56. Dans un parc immobilier du genre de celui détenu au Québec par la défenderesse Boardwalk, comptant une multitude d'immeubles résidentiels de grande hauteur, on constate un roulement constant de locataires;
57. 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;
58. Les membres du groupe, qui sont toujours locataires de SMI et FPI, sont répartis dans les nombreux immeubles exploités par les défendeurs au Québec. Le nombre exact de membres composant le groupe décrit au paragraphe 18 ne peut être établi actuellement; certains d'entre eux ont déménagé ou sont décédés, ce qui rendra la détermination plus difficile;
59. De plus, il serait impraticable que chaque personne membre du groupe fasse valoir individuellement ses droits devant les tribunaux;
60. 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;
61. Il serait difficile sinon impossible de procéder par mandat, étant donné le nombre élevé de réclamants;
62. 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;
63. 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;
64. L'action collective 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;
65. 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**

66. La demanderesse est une femme d'affaires qui est à la tête d'une entreprise qu'elle a elle-même fondée;
67. La demanderesse est en mesure d'agir comme représentante des membres du groupe et d'assurer, à ce titre, une représentation adéquate des membres;
68. La demanderesse a une connaissance étroite et personnelle des illégalités commises par les défendeurs;
69. La demanderesse a une connaissance des faits inhérents au présent recours collectif;
70. Elle a une bonne compréhension des problématiques suscitées par la gestion défailiante des défendeurs, relativement à la réalisation des travaux;
71. La demanderesse est disponible, accessible, capable et disposée à s'impliquer dans la présente action collective;
72. La demanderesse est disposée à consacrer le temps nécessaire à la présente action collective;
73. 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;
74. 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;
75. 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**

76. La violation par les locateurs de leur obligation légale, en vertu de l'article 1854 CcQ, de procurer à leurs locataires la jouissance paisible des lieux loués donne lieu à une demande en diminution de loyer et en dommages-intérêts compensatoires en vertu de l'article 1863 CcQ. Cette obligation légale est, de surcroît, une obligation de résultat, comme la jurisprudence l'a confirmé à maintes reprises (2011 QCCA 320 et 2016 QCCS 3216);
77. La violation par SMI de son obligation légale, en vertu de l'article 1851 CcQ, de procurer à ses locataires la jouissance de certains biens et lieux faisant partie du bail (piscine, saunas et stationnements extérieurs), donne lieu à une demande de

diminution de loyer et en dommages-intérêts compensatoires en vertu de l'article 1863 CcQ;

78. Même si les travaux intérieurs (par opposition à des travaux structuraux ou extérieurs) faits par SMI à la piscine et au sauna constituaient, de fait, des « réparations urgentes et nécessaires pour assurer la conservation et la jouissance du bien loué » au sens de l'article 1865 CcQ, que les locataires devaient subir, il n'en reste pas moins que les locataires privés d'accès à la piscine et au sauna ont le droit d'obtenir, toujours en vertu de 1865 CcQ, une diminution de loyer en raison de cette privation de jouissance des lieux loués;
79. Puisque le refus intentionnel, injustifié et malhonnête des locateurs d'indemniser leurs locataires suite à la violation de leur obligation légale de leur procurer la jouissance paisible des lieux loués et aussi de leur procurer la jouissance de certains biens et lieux faisant partie du bail équivaut aussi à une absence de bonne foi, ce refus infondé et calculé d'indemniser donne également lieu à une demande accessoire en dommages-intérêts compensatoires en vertu des articles 6,7 et 1375 du CcQ;
80. En effet, les locateurs, en refusant d'indemniser leurs locataires suite à la violation flagrante de l'obligation statutaire que leur impose l'article 1854 CcQ, SMI savait que ce refus était illégal et qu'une compensation était légalement due à leurs locataires pour la perte de jouissance paisible et autres troubles et inconvénients qu'ils leur avaient causés. En agissant de cette manière, les locateurs :
  - a) N'ont pas exercé leur droit de locateur selon les exigences de la bonne foi (article 6 CcQ);
  - b) Ont exercé leurs droits de locateur d'une manière excessive et déraisonnable, allant ainsi à l'encontre des exigences de la bonne foi (article 7 CcQ);
  - c) Ne se sont pas, dans leur conduite envers les locataires, gouvernés selon les exigences de la bonne foi (article 1375 CcQ);
81. Le fait donc pour le locateur de ne pas s'être comporté de bonne foi, constitue une faute à l'égard des locataires qui leur donnent droit à des dommages-intérêts;
- 81a) Chacun des membres du groupe a droit à une indemnisation basée sur la réception de l'indu, suite à la perception et la réception par SMI et FPI du plein montant des loyers malgré l'inexécution par les défendeurs SMI et FPI de leur obligation légale de résultat;
- 55c) 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.
- 55d) Chacun des membres du groupe a le droit d'être indemnisé, en vertu de la Charte des droits de la personne, pour des dommages fondés sur la privation de l'usage et de la libre disposition de leurs biens;

55e) Chacun de membres du groupe a le droit d'être indemnisé par le biais de dommages punitifs, en vertu de 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**

82. *ACCUEILLIR* l'action collective de la demanderesse et des membres du groupe contre les défendeurs;
83. *DÉCLARER* les défendeurs seules et entières responsables de tous les dommages subis par les membres du groupe;
84. *CONDAMNER* solidairement les défendeurs à payer à chacun des membres du groupe les dommages et indemnités suivants de la manière ci-après décrite :

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 :

Sous-groupe #1 : Pour la perte de jouissance paisible des lieux loués, la privation de jouissance des installations dont l'usage est compris dans le bail (dont les stationnements extérieurs, la piscine intérieure et les saunas), ainsi que les troubles, inconvénients et dommage occasionnés par la négligence, l'insouciance et l'incurie des défendeurs dans la conduite et la gestion des travaux, fondées sur le non-respect des exigences légales devant gouverner les relations contractuelles entre locataires et locateurs, une :

- a) Réduction de loyer équivalant à 20% du loyer versé pour chaque mois ou partie de mois qu'ont duré les travaux
- et-
- b) Des dommages-intérêts de 100.00\$ pour chaque mois ou partie de mois qu'ont duré les travaux;

ou tout autre montant que le tribunal estimera approprié;

Sous-groupe #2 : Pour la privation de jouissance des installations dont l'usage est compris dans le bail (dont les stationnements extérieurs, les piscines intérieures et les saunas), ainsi que les troubles, inconvénients et dommage occasionnés par la négligence, l'insouciance et l'incurie des défendeurs dans la conduite et la gestion des travaux ~~majeurs~~, fondés sur le non-respect des exigences légales devant gouverner les relations contractuelles entre locataires et locateurs :

- a) Des dommages-intérêts de 100.00\$ pour chaque mois ou partie de mois qu'ont duré les travaux

ou tout autre montant que le tribunal estimera approprié;

À titre d'indemnisation pour réception de l'indu en vertu de l'article 1491 CCQ, 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 ajusté à la baisse pour tenir compte de l'inexécution par les défendeurs SMI et FPI de leur obligation prévue à l'article 1854 CcQ), avec, en sus, l'intérêt au taux légal et l'indemnité additionnelle de l'article 1619 CcQ sur le montant de la condamnation à compter de la date du versement des montants illégalement perçus par SMI et FPI;

Pour les dommages moraux subis par les membres du groupe, fondés sur la négligence, l'insouciance et l'incurie des défendeurs dans leur gestion des travaux et l'impact sur les locataires, notamment en ce qui a trait aux nuisances que ces derniers ont subis, 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 l'atteinte aux droits fondamentaux édictés par la Charte des droits de la personne et le caractère intentionnel de telles violations, parce que les membres des groupes respectifs, en déboursant des montants qu'ils n'auraient pas dû déboursés, soit des frais excessifs et un loyer excessif, ont été privés de l'usage et de la libre disposition de leurs biens, une somme de 1 5000.00\$ / membre ou tout autre montant que le tribunal estimera approprié;

85. *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;

85a) *CONDAMNER solidairement les défendeurs en vertu de l'article 1704 C.c.Q., à des intérêts sur les montants payés en trop compter de la date de leurs versements à SMI et FPI;*

85b) *Subsidiairement, à titre d'indemnisation pour enrichissement injustifié aux termes de l'article 1494 CCO, 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 elles et le loyer qui aurait dû être reçu des locataires (à savoir le loyer ajusté à la baisse pour tenir compte de l'inexécution par les défendeurs SMI et FPI de leur obligation prévue à l'article 1854 CcQ), avec en sus, l'intérêt au taux légal et l'indemnité additionnelle de l'article 1619 CcQ sur le montant de la condamnation à compter de la date du versement des montants illégalement perçus par SMI et FPI;*

85c) *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 civiles, numéros de téléphone, adresses courriels, etc.) et (ii) pour chacun des membres du groupe, le montant de loyer payé pour chacune des années de référence 2014, 2015, 2016 et 2017.*

86. *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;

86a) *COMNDAMNER solidairement les défendeurs à défrayer les honoraires et déboursés extrajudiciaires des avocats des membres du groupe:*

87. *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;

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

89. *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;

90. *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;

91. *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;

92. *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;

93. *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;

94. *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 la défenderesse SMI 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, en vertu de l'article 1491 CcQ en diminution de loyer et en dommages-intérêts compensatoires, notamment en vertu des articles 6, 7 et 1375 CCQ, et en dommages-intérêts punitifs en vertu de la Charte des droits et libertés de la personne, ainsi qu'en recouvrement des frais de justice.

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 :

**-Groupe principal-**

« Tous les locataires, actuels et antérieurs, de Structures Métropolitaines (SMI) inc. et de FPI Boardwalk Inc. qui habitent ou ont habité l'un ou l'autre des immeubles situés à :

**Brossard :**

Le Bienville (6240 avenue Bienville)

**Laval :**

Le Quatre-cents (400, place Juge-Desnoyers)

**Longueuil :**

Domaine d'Iberville (300 rue Joliette)

Jardin Viva (1710 rue Valade)

**Québec :**

Complexe Laudance (850 rue Laudance)

Les Jardins de Mérici (7 rue des Jardins de Mérici)

Place Charlesbourg (6905 rue Isaac Bédard)

Place du Parc (846 chemin Ste-Foy)

Place Samuel-de-Champlain (350 chemin Ste-Foy)

**Verdun (Île-des-Sœurs) :**

201 rue Corot

122 à 145 rue François

100, 200, 500, 519, 520, 668, 669 et 700 rue de Gaspé

100, 146, 228, 500 et 515 boulevard de l'Île-des-Sœurs

**Ville St-Laurent :**

Complexe Deguire (501 rue Quintin)

pendant qu'étaient effectués, depuis le 1<sup>er</sup> mai 2014, des travaux :

- f) aux façades et aux balcons de ces immeubles;
- g) aux parties extérieures et/ou souterraines des parcs de stationnement adjacents à ces immeubles;
- h) aux entrées des immeubles;
- i) aux toitures de ces immeubles;
- j) aux piscines intérieures ou extérieures et saunas accessibles à partir de ces immeubles;

**- Sous-groupes-**

et qui :

- 2. Se trouvaient habituellement dans leur logement entre 7h00 et 17h00 pendant ces travaux (« sous-groupe 1 »);
- ou-
- 2. Ne se trouvaient pas habituellement dans leur logement entre 7h00 et 17h00 pendant ces travaux (« sous-groupe 2 »);

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

La violation par les locataires de leur obligation légale, en vertu de l'article 1854 CcQ, de procurer à leurs locataires la jouissance paisible des lieux loués donne lieu à une demande en diminution de loyer et en dommages-intérêts compensatoires en vertu de l'article 1863 CcQ. Cette obligation légale est, de surcroît, une obligation de résultat, comme la jurisprudence l'a confirmé à maintes reprises (2011 QCCA 320 et 2016 QCCS 3216);

La violation par SMI de son obligation légale, en vertu de l'article 1851 CcQ, de procurer à ses locataires la jouissance de certains biens et lieux faisant partie du bail (piscine, saunas et stationnements extérieurs), donne lieu à une demande de diminution de loyer et en dommages-intérêts compensatoires en vertu de l'article 1863 CcQ;

Même si les travaux intérieurs (par opposition à des travaux structuraux ou extérieurs) faits par SMI à la piscine et au sauna constituaient, de fait, des « réparations urgentes et nécessaires pour assurer la conservation et la jouissance du bien loué » au sens de l'article 1865 CcQ, que les locataires devaient subir, il n'en reste pas moins que les locataires privés d'accès à la piscine et au sauna ont le droit d'obtenir, toujours en vertu de 1865 CcQ, une diminution de loyer en raison de cette privation de jouissance des lieux loués;

Puisque le refus intentionnel, injustifié et malhonnête des locateurs d'indemniser leurs locataires suite à la violation de leur obligation légale de leur procurer la jouissance paisible des lieux loués et aussi de leur procurer la jouissance de certains biens et lieux faisant partie du bail équivaut aussi à une absence de bonne foi, ce refus infondé et calculé d'indemniser donne également lieu à une demande accessoire en dommages-intérêts compensatoires en vertu des articles 6,7 et 1375 du CcQ;

En effet, les locateurs, en refusant d'indemniser leurs locataires suite à la violation flagrante de l'obligation statutaire que leur impose l'article 1854 CcQ, SMI savait que ce refus était illégal et qu'une compensation était légalement due à leurs locataires pour la perte de jouissance paisible et autres troubles et inconvénients qu'ils leur avaient causés. En agissant de cette manière, les locateurs :

- d) N'ont pas exercé leur droit de locateur selon les exigences de la bonne foi (article 6 CcQ);
- e) Ont exercé leurs droits de locateur d'une manière excessive et déraisonnable, allant ainsi à l'encontre des exigences de la bonne foi (article 7 CcQ);
- f) Ne se sont pas, dans leur conduite envers les locataires, gouvernés selon les exigences de la bonne foi (article 1375 CcQ);

Le fait donc pour le locateur de ne pas s'être comporté de bonne foi, constitue une faute à l'égard des locataires qui leur donnent droit à des dommages-intérêts;

Chacun des membres du groupe a droit à une indemnisation basée sur la réception de l'indu, suite à la perception et la réception par SMI et FPI du plein montant des loyers malgré l'inexécution par les défendeurs SMI et FPI de leur obligation légale de résultat;

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 le droit d'être indemnisé, en vertu de la Charte des droits de la personne, pour des dommages fondés sur la privation de l'usage et de la libre disposition de leurs biens;

Chacun de membres du groupe a le droit d'être indemnisé par le biais de dommages punitifs, en vertu de 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 seules et entières 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 :

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 :

Sous-groupe #1 : Pour la perte de jouissance paisible des lieux loués, la privation de jouissance des installations dont l'usage est compris dans le bail (dont les stationnements extérieurs, la piscine intérieure et les saunas), ainsi que les troubles, inconvénients et dommage occasionnés par la négligence, l'insouciance et l'incurie des défendeurs dans la conduite et la gestion des travaux, fondées sur le non-respect des exigences légales devant gouverner les relations contractuelles entre locataires et locataires, une :

a) Réduction de loyer équivalant à 20% du loyer versé pour chaque mois ou partie de mois qu'ont duré les travaux

-et-

b) Des dommages-intérêts de 100.00\$ pour chaque mois ou partie de mois qu'ont duré les travaux;

ou tout autre montant que le tribunal estimera approprié;

Sous-groupe #2 : Pour la privation de jouissance des installations dont l'usage est compris dans le bail (dont les stationnements extérieurs, les piscines intérieures et les saunas), ainsi que les troubles, inconvénients et dommage occasionnés par la négligence, l'insouciance et l'incurie des défendeurs dans la conduite et la gestion des travaux, fondés sur le non-respect des exigences légales devant gouverner les relations contractuelles entre locataires et locataires :

a) Des dommages-intérêts de 100.00\$ pour chaque mois ou partie de mois qu'ont duré les travaux

ou tout autre montant que le tribunal estimera approprié;

À titre d'indemnisation pour réception de l'indu en vertu de l'article 1491 CCQ, 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 ajusté à la baisse pour tenir compte de l'inexécution par les défendeurs SMI et FPI de leur obligation prévue à l'article 1854 CcQ), avec, en sus, l'intérêt au taux légal et l'indemnité additionnelle de l'article 1619 CcQ sur le montant de la condamnation à compter de la date du versement des montants illégalement perçus par SMI et FPI;

Pour les dommages moraux subis par les membres du groupe, fondés sur la négligence, l'insouciance et l'incurie des défendeurs dans leur gestion des travaux et l'impact sur les locataires, notamment en ce qui a trait aux nuisances que ces derniers ont subis, 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 l'atteinte aux droits fondamentaux édictés par la Charte des droits de la personne et le caractère intentionnel de telles violations , parce que les membres des groupes respectifs, en déboursant des montants qu'ils n'auraient pas dû déboursés, soit des frais excessifs et un loyer excessif, ont été privés de l'usage et de la libre disposition de leurs biens, une somme de 1 5000.00\$ / 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** subsidiairement, les défendeurs solidairement À titre d'indemnisation pour enrichissement injustifié aux termes de l'article 1494 CCO, 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 elles et le loyer qui aurait dû être reçu des locataires (à savoir le loyer ajusté à la baisse pour tenir compte de l'inexécution par les défendeurs SMI et FPI de leur obligation prévue à l'article 1854 CcO), avec en sus, l'intérêt au taux légal et l'indemnité additionnelle de l'article 1619 CcO sur le montant de la condamnation à compter de la date du versement des montants illégalement perçus par SMI et FPI;

**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.) et (ii) pour chacun des membres du groupe, le montant de loyer payé pour chacune des années de référence 2014, 2015, 2016 et 2017.

**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;

**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 des sous-groupes qui ne se seront pas prévalus des moyens d'exclusion seront liés par tout jugement à intervenir;

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

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

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

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

MONTRÉAL CE 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.

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.

MONTRÉAL CE 21 JUIN 2017

/S/ JEAN YANAKIS

---

ME JEAN YANAKIS  
Avocat de la demanderesse

COPIE CONFORME



No. 500-06-000852-174

**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  
DÉSIGNÉE 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 : 6855-2147