

CANADA

COUR SUPÉRIEURE  
(Chambre des actions collectives)

---

PROVINCE DE QUÉBEC  
DISTRICT DE TERREBONNE

No. : 700-06-000009-185

VERA MADIC, domiciliée au

[REDACTED]

**Demanderesse**

c.

**BANQUE NATIONALE DU CANADA**, personne morale légalement constituée, ayant son siège social et sa principale place d'affaires au 600, rue de la Gauchetière Ouest, 4<sup>e</sup> étage, MONTRÉAL, district judiciaire de Montréal (Québec) H3B 4L2;

**Défenderesse**

---

**DEMANDE POUR AUTORISATION D'EXERCER UNE ACTION COLLECTIVE  
ET POUR ÊTRE REPRÉSENTANTE**  
(Articles 571 et ss. C.p.c.)

---

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

**I. INTRODUCTION**

1. La Demanderesse, Vera Madic (la « **Demanderesse** ») s'adresse à la Cour dans le but d'obtenir l'autorisation d'exercer une action collective pour et au nom des membres du Groupe (ci-après définit) contre la Défenderesse Banque Nationale du Canada (indifféremment la « **Banque Nationale** » ou la « **Défenderesse** ») relativement à une contravention à certaines dispositions du *Code civil du Québec*, notamment son article 2762;



## II. DESCRIPTION DU GROUPE

2. La Demanderesse souhaite introduire une action collective contre la Défenderesse pour et au nom des personnes physiques, personnes morales de droit privé, sociétés ou associations ou autres groupes sans personnalité juridique faisant partie du groupe suivant :

*« Toutes les personnes physiques et toutes les personnes morales de droit privé, sociétés ou associations ou autres groupes sans personnalité juridique (individuellement un « **Membre** » ou collectivement les « **Membres** ») à qui il a été donné un préavis d'exercice d'un droit hypothécaire par la Défenderesse Banque Nationale du Canada et de qui il a été exigé par la Défenderesse et/ou ses employés, représentants, mandataires ou procureurs des honoraires dus pour des services professionnels qu'elle a requis pour recouvrer le capital ou les intérêts garantis par l'hypothèque ou pour conserver le bien grevé, et ce, pour la période (la « **Période Visée** ») allant du 10 mai 2015 jusqu'à la date du jugement final au mérite inclusivement »*

ou tout autre groupe qui sera identifié par le Tribunal (le « **Groupe** »);

## III. DESCRIPTION DES PARTIES

### A) LA DEMANDERESSE VERA MADIC

3. La Demanderesse désire obtenir l'autorisation d'exercer une action collective pour et au nom des Membres du Groupe;
4. Dans les circonstances plus amplement décrites ci-après, la Demanderesse a contracté un prêt hypothécaire, en l'année 2007, auprès de la Défenderesse;
5. La Demanderesse est Membre du Groupe au nom duquel elle désire obtenir l'autorisation d'exercer une action collective à la lumière du fait que durant la Période visée, elle a reçu un préavis d'exercice d'un droit hypothécaire par la Défenderesse Banque Nationale du Canada et de qui il a été exigé par la Défenderesse et/ou ses employés, représentants, mandataires ou procureurs des honoraires dus pour des services professionnels qu'elle a requis pour recouvrer le capital ou les intérêts garantis par l'hypothèque ou pour conserver le bien grevé, en contravention à certaines dispositions du *Code civil du Québec*, notamment l'article 2762 qui se lit comme suit :

**Art. 2762 : « Le créancier qui a donné un préavis d'exercice d'un droit hypothécaire n'a le droit de n'exiger du débiteur aucune indemnité autre que les intérêts échus et les frais engagés.**





**Nonobstant toute disposition contraire, les frais engagés excluent les honoraires dus par le créancier pour des services professionnels qu'il a requis pour recouvrer le capital et les intérêts garantis par l'hypothèque ou pour conserver le bien grevé. »**

(nos soulignements)

6. Au soutien de son recours contre la Défenderesse, la Demanderesse invoque, de plus et non limitativement, les articles suivants du *Code civil du Québec* :

**« Art. 6 : Toute personne est tenue d'exercer ses droits civils selon les exigences de la bonne foi.**

**Art. 7 : Aucun droit ne peut être exercé en vue de nuire à autrui ou d'une manière excessive et déraisonnable, allant ainsi à l'encontre des exigences de la bonne foi.**

**Art. 8 : On ne peut renoncer à l'exercice des droits civils que dans la mesure où le permet l'ordre public.**

**Art. 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.**

**Art. 1374 : La prestation peut porter sur tout bien, même à venir, pourvu que le bien soit déterminé quant à son espèce et déterminable quant à sa quotité.**

**Art. 1375 : La bonne foi doit gouverner la conduite des parties, tant au moment de la naissance de l'obligation qu'à celui de son exécution ou de son extinction.**

**Art. 1597 : Le débiteur est en demeure de plein droit, par le seul effet de la loi, lorsque l'obligation ne pouvait être exécutée utilement que dans un certain temps qu'il a laissé s'écouler ou qu'il ne l'a pas exécutée immédiatement alors qu'il y avait urgence.**

**Il est également en demeure de plein droit lorsqu'il a manqué à une obligation de ne pas faire, ou qu'il a, par sa faute, rendu impossible l'exécution en nature de l'obligation; il l'est encore lorsqu'il a clairement manifesté au créancier son intention de ne pas exécuter l'obligation ou, s'il s'agit d'une obligation à exécution successive, qu'il refuse ou néglige de l'exécuter de manière répétée.**



***Art. 2667 : L'hypothèque garantit, outre le capital, les intérêts qu'il produit et les frais, autres que les honoraires pour les services professionnels, légitimement engagés pour les recouvrer ou pour conserver le bien grevé. »***

(nos soulignements)

**B) LA DÉFENDERESSE BANQUE NATIONALE DU CANADA**

7. La Défenderesse, Banque Nationale du Canada, est une banque à charte constituée en vertu de la Partie 1 de la *Loi sur les banques et les opérations bancaires du Canada*, L.C. 1991, c. 46;
8. La Défenderesse opère 300 succursales dans la province du Québec, le tout tel qu'il appert plus amplement du rapport REQ de la Défenderesse produit au soutien des présentes sous la cote **P-1**;
9. La Défenderesse possède une part du marché hypothécaire Québécois d'environ 13%, le tout tel qu'il appert plus amplement d'un article du journal *Les Affaires* en date du 27 février 2017 et intitulé « L'immobilier chiffré » produit au soutien des présentes sous la cote **P-2**;
10. Dans le cadre de ses activités commerciales, la Défenderesse accorde des prêts garantis par hypothèque aux personnes physiques et morales du Québec sous forme de contrat d'adhésion;
11. La Défenderesse, dans le cadre de ses prêts hypothécaires avec les Membres du Groupe, emploi une forme standard de contrat qu'elle désigne « Acte d'hypothèque immobilière » (« **Acte d'hypothèque** »), le tout tel qu'il appert plus amplement des Actes d'hypothèques produits au soutien des présentes, en liasse, sous les cotes **P-3 a), b), c), d), e), f) et g)**;
12. Les Actes d'hypothèques, Pièce P-3 a), b), c), d), e), f) et g) contiennent, à leur article 7.2, une clause type concernant le paiement des honoraires extrajudiciaires, tel qu'il appert des pièces P-3 a), b), c), d), e), f) et g) qui se lit comme suit:

***« 7.2 Coûts et frais encourus Le Débiteur s'engage à rembourser à la Banque tous les coûts et frais (y compris les honoraires judiciaires et extrajudiciaires) encourus par celle-ci pour exercer ces droits, dont notamment ceux encourus pour :***

***a) recouvrer la Dette et exercer des recours;***

***b) conserver les biens hypothéqués;***





**c) préserver les droits de la Banque; et**

**d) accomplir les obligations du Débiteur prévues au présent acte. »**

(nos soulignements)

13. En cas de défaut du débiteur d'exécuter ses obligations, la Défenderesse lui transmet un préavis d'exercice d'un recours hypothécaire (le « **Préavis Hypothécaire** ») en vertu des articles 2757 et ss. du *Code civil du Québec*;
14. Afin de remédier à leur défaut, la Défenderesse exige des débiteurs en défaut, au paragraphe 5 de ses Préavis Hypothécaires, en sus du paiement des montants dus, le remboursement des frais engagés, le tout tel qu'il appert plus amplement des Préavis Hypothécaires produits au soutien des présentes, en liasse, sous les cotes **P-4 a), b), c), d), e), f), g), h) et i)** ;
15. Les dispositions du paragraphe 5 des Préavis Hypothécaires, Pièces P-4 a), b), c), d), e), f), g), h) et i) se lisent comme suit :

**« Vous ou un tiers pouvez remédier à votre défaut, en payant la totalité des sommes réclamées plus les frais engagés et autres montants remboursables au jour où la réclamation sera satisfaite dans un délai de soixante (60) jours à compter de l'inscription du présent préavis au bureau de la publicité des droits »**

(nos soulignements)

#### **IV. LES FAITS DONNANT OUVERTURE À UN RECOURS INDIVIDUEL DE LA DEMANDERESSE**

16. En date du 8 novembre 2007, par Acte d'hypothèque immobilière notarié en minute, la Demanderesse a contracté un prêt hypothécaire auprès de la Défenderesse, pour un montant de 325 000,00 \$, sur son immeuble [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] (la « **Propriété de la Demanderesse** »), le tout tel qu'il appert plus amplement de l'Acte d'hypothèque (l' « **Acte d'Hypothèque de la Demanderesse** ») produit au soutien des présentes sous la cote **P-5**;
17. L'Acte d'Hypothèque de la Demanderesse a été publié au registre foncier le 9 novembre 2007 et porte le numéro 147 767 135, le tout tel qu'il appert plus amplement de la Pièce P-5;
18. En date du 3 septembre 2014, la Demanderesse a renouvelé son prêt hypothécaire auprès de la Défenderesse, pour un montant de 281 890,96 \$



sur une période de 37 mois venant à échéance le 1 novembre 2017, le tout tel qu'il appert plus amplement de l'Acte de Renouvellement d'une convention modificative et déclaration du coût d'emprunt (l' « **Acte de Renouvellement** ») produit au soutien des présentes sous la cote **P-6**;

19. La Demanderesse s'est engagée à rembourser le montant de 1 389,14 \$ le premier de chaque mois à compter du 1<sup>er</sup> novembre 2014, ainsi qu'à payer un montant mensuel additionnel de 285,90\$ pour les charges foncières, le tout tel qu'il appert de l'Acte de Renouvellement, Pièce P-6;
20. La Demanderesse n'a pu effectuer ses versements mensuels à compter du 1<sup>er</sup> novembre 2016 jusqu'au 1<sup>er</sup> février 2017 pour un montant total de 5 556,56\$ calculé comme suit : 1 389,14\$ X 4 mois;
21. La Demanderesse n'a pas été en mesure non plus d'effectuer le paiement mensuel pour les charges foncières dues sur l'immeuble en question à compter du 1<sup>er</sup> novembre 2016 jusqu'au 1<sup>er</sup> février 2017 pour un montant total de 1 567,68\$ calculé comme suit : 391,92\$ X 4 mois.
22. Au début du mois de février 2017, la Demanderesse a reçu de la part du Centre de perception de la Défenderesse un document lui réclamant la somme de 4 831,20\$, soit le total du montant en souffrance en date du 15 décembre 2016, le tout tel qu'il appert plus amplement du document intitulé « Demande officielle de paiement prêt hypothécaire : 3853424 [REDACTED] [REDACTED] » (« **Demande officielle de paiement** ») daté du 15 décembre 2016 produit au soutien des présentes sous la cote **P-7**;
23. Suite à la réception de la Demande officielle de paiement, Pièce P-7, la Demanderesse s'est présentée à la succursale de la Défenderesse située au 761, boulevard Arthur-Sauvé, Saint-Eustache, en date du 9 février 2017, afin de remédier au défaut en payant la somme réclamée, soit un montant de 4 831,20\$;
24. L'employée du comptoir de ladite succursale de la Défenderesse, dont la demanderesse ignore le nom, a informé cette dernière que le montant indiqué, soit la somme de 4 831,20\$, sur la Demande officielle de paiement était erroné;
25. Cette même employée a informé la Demanderesse que le montant exigible, en date du 9 février 2017, était de 5 419,75\$;
26. La Demanderesse a donc payé le montant de 5 419,75\$ et a obtenu une confirmation du paiement, le tout tel qu'il appert plus amplement du document de confirmation de paiement daté du 9 février 2017 produit au soutien des présentes sous la cote **P-8**;





27. De plus, l'employée de la Défenderesse a confirmé à la Demanderesse, que la somme versée de 5 419,75\$, en date du même jour, serait appliquée au prêt hypothécaire sans autre formalité et qu'elle pourrait effectuer le paiement dû pour le 1<sup>er</sup> février 2017 durant la semaine du 13 février 2017;
28. Malgré le paiement du 9 février 2017 effectué par la Demanderesse et malgré l'information obtenue de la part de l'employée de la Défenderesse, la Demanderesse a reçu un appel téléphonique, en date du 15 février 2017, d'un représentant de la Défenderesse l'informant que le paiement de 5 419,75\$ effectué n'a pas été accepté et qu'il est nécessaire qu'elle se déplace pour aller récupérer la somme;
29. Le lendemain, la Demanderesse s'est présentée à la même succursale de la Défenderesse et a récupéré une traite bancaire pour la somme de 5 419,75\$ qu'elle a déposé dans son compte en date du 16 février 2017, le tout tel qu'il appert d'une copie de son compte détenu à la Banque Toronto-Dominion en date du 16 février 2017 produite au soutien des présentes sous la cote **P-9**;
30. Le 17 février 2017, la Défenderesse a fait signifier à la Demanderesse, par huissier, un Préavis Hypothécaire en vertu duquel la Défenderesse exerçait son droit de vente sous contrôle de justice, le tout tel qu'il appert plus amplement du Préavis Hypothécaire reçu par la Demanderesse en date du 17 février 2017 (le « **Préavis Hypothécaire de la Demanderesse** ») et signé par Me Louis Morency dûment autorisé produit au soutien des présentes sous la cote **P-10**;
31. Le Préavis Hypothécaire de la Demanderesse, Pièce P-10, daté et signé, en date du 13 février 2017, par les procureurs de la Défenderesse et signifié à la Demanderesse fait suite au refus de la Défenderesse d'accepter le paiement pour la somme de 5 419,75\$;
32. Par ce Préavis Hypothécaire, la Défenderesse réclame de la Demanderesse le remboursement total du prêt ainsi que des taxes et frais divers y afférents, le tout tel qu'il appert à la page 2 du Préavis Hypothécaire, Pièce P-10;
33. Sous la rubrique intitulée « Nature du recours hypothécaire », la Défenderesse somme la demanderesse de délaisser l'immeuble grevé dans les 60 jours à compter de l'inscription du Préavis Hypothécaire, le tout tel qu'il appert à la page 2 du Préavis Hypothécaire, Pièce P-10;
34. Suite à la réception du Préavis Hypothécaire, la Demanderesse ignore si ce dernier a bel et bien été inscrit au registre foncier et apprendra, par la suite, qu'aucune inscription n'a été faite;





35. Peu après la réception du Préavis Hypothécaire de la Demanderesse, Pièce P-10, en date du 17 février 2017, cette-dernière téléphone au procureur de la Défenderesse, soit Me Louis Morency, afin de connaître la raison de l'envoi dudit Préavis Hypothécaire puisque c'est la Banque Nationale qui a refusé le paiement de la Demanderesse le 9 février 2017 et que cette dernière désire rembourser les sommes dues;
36. Le procureur de la Défenderesse, Me Louis Morency, n'ayant pas répondu à l'appel de la Demanderesse en date du 17 février 2017, cette dernière décide de laisser un message sur sa boîte vocale lui demandant de bien vouloir lui retourner l'appel;
37. Or, en date du 18 février 2017, la Demanderesse constate la présence d'un individu inconnu devant sa résidence;
38. L'individu en question prenait des photos de la résidence de la Demanderesse;
39. La Demanderesse le questionne sur les raisons de sa présence et de la prise des photos, ce à quoi l'individu répond qu'il a été envoyé par la Défenderesse et qu'il n'y a aucune raison de craindre sa présence;
40. L'individu lui remet un document portant l'entête de l'entreprise Gestion J. Laprade, intitulé « Avis important au propriétaire ou à l'occupant » (l' « **Avis important** ») signé par Mme Annie Gagné et daté du 9 février 2017, le tout tel qu'il appert plus amplement d'une copie dudit Avis important produite au soutien des présentes sous la cote P-11;
41. N'ayant toujours pas reçu un retour d'appel du procureur de la Défenderesse, Me Louis Morency, la Demanderesse communique, en date du 18 février 2017, avec son procureur, Me Luc Leclerc, afin que ce dernier intervienne, à la suite de la remise de l'Avis important par l'individu travaillant pour le compte de Gestion J. Laprade, Pièce P-11;
42. En date du 20 février 2017, Me Luc Leclerc, procureur de la Demanderesse, fait parvenir au procureur de la Défenderesse, Me Louis Morency, une lettre demandant des explications quant au refus de la Défenderesse d'accepter le paiement de la Demanderesse ainsi qu'une confirmation à qui doit être remis le paiement des sommes dues, le tout tel qu'il appert plus amplement de la lettre de Me Leclerc datée du 20 février 2016 (*veuillez noter que la date devrait être 2017*) produite au soutien des présentes sous la cote P-12;
43. Suite à l'intervention de son procureur, la Demanderesse reçoit un état de compte intitulé « RÉGULARISATION » (l' « **État de compte** ») de la part de la Défenderesse, daté du 21 février 2017, lequel exige le remboursement du montant de 10 922,15\$ avec une échéance au 28 février 2017, le tout tel qu'il





appert plus amplement de l'État de compte produit au soutien des présentes sous la cote **P-13**;

44. En date du 27 février 2017, la Demanderesse se déplace aux bureaux des procureurs de la Défenderesse et effectue le paiement réclamé à l'État de compte, Pièce P-13, au montant de 10 922,15\$, le tout tel qu'il appert plus amplement d'une copie des deux chèques émis au nom de la Défenderesse, datés du 27 février 2017 et reçus par le bureau de ses procureurs produits, en liasse, au soutien des présentes sous la cote **P-14**;

#### **Les montants facturés illégalement**

45. Par suite du paiement effectué en date du 27 février 2017 et après que la représentante du bureau des procureurs de la Défenderesse, Prévost Fortin D'Aoust, atteste et appose sa signature en bas des chèques, tel qu'il appert de la Pièce P-14, la Demanderesse demande aux procureurs des informations concernant le montant de 519,95 \$ pour des frais de conservation indiqués dans l'État de compte, Pièce P-13;
46. La personne responsable de son dossier informe la Demanderesse que ce sont des frais de banque et des frais de gestion, le tout tel qu'il appert plus amplement d'une copie de ses explications sur l'État de compte (« **État de compte commenté** ») produit au soutien des présentes sous la cote **P-15**;
47. La Demanderesse soumet qu'elle n'a pas demandé à la personne responsable de son dossier des informations concernant le montant des frais de conservation avant d'effectuer son paiement en raison du refus de la Défenderesse d'avoir, auparavant, accepté son paiement en date du 9 février 2017;
48. La Demanderesse ne voulait pas retarder le paiement des sommes dues afin de régulariser son dossier et ainsi, éviter d'engager des frais supplémentaires;
49. Suite aux explications insatisfaisantes de la Défenderesse sur la nature du montant de 519,95 \$, la Demanderesse communique, le même jour, en date du 27 février 2017, avec son procureur, Me Luc Leclerc, pour lui demander d'obtenir plus d'informations sur les frais de conservation payés;
50. En date du 28 février 2017, le procureur de la Demanderesse, Me Luc Leclerc, fait parvenir une lettre au procureur de la Défenderesse, Me Louis Morency, demandant des informations sur le montant de 519,95 \$ facturé, le tout tel qu'il appert plus amplement d'une copie de ladite lettre produite au soutien des présentes sous la cote **P-16** (*prenez note que l'année devant être indiquée sur la lettre est bien 2017 et non pas 2016*);



51. La même journée, en date du 28 février 2017, le procureur de la Défenderesse, Me Louis Morency, répond à la lettre de Me Luc Leclerc, procureur de la Demanderesse, fournissant les explications suivantes :

*...les frais de conservation au montant de 519,95 \$ **représentent les frais de recouvrement, de même que les frais de gestion et d'assurance mensuelle** que la Banque doit assumer dès l'ouverture de son dossier;*

le tout tel qu'il appert plus amplement d'une copie du courriel transmis, le 28 février 2017, par Me Morency au procureur de la Demanderesse produite au soutien des présentes sous la cote **P-17**;

52. En date du 19 avril 2017, à la demande du procureur de la Demanderesse, Me Luc Leclerc, le procureur de la Défenderesse, Me Louis Morency, fournit des détails concernant la somme de 519,95\$, le tout tel qu'il appert plus amplement des courriels échangés entre les procureurs, Me Luc Leclerc et Me Louis Morency, produits, en liasse, au soutien des présentes sous la cote **P-18** et dont la partie pertinente se lit comme suit :

|   |          |
|---|----------|
| Assurance :                               | 59,95\$  |
| Frais de recouvrement :                   | 150,00\$ |
| Frais du gestionnaire (rapport initial) : | 190,00\$ |
| Gestion mensuelle :                       | 120,00\$ |
| Total :                                   | 519,95\$ |

53. La Demanderesse conteste les montants lui ayant été facturés pour frais de conservation par la Défenderesse puisqu'ils sont illégaux et interdits par le *Code civil du Québec*;
54. La Défenderesse facture à ses clients ayant souscrit un prêt hypothécaire par Acte d'hypothèque immobilière des honoraires pour des services professionnels, sous l'égide de frais de conservation, en contravention de la loi;
55. La Défenderesse implémente une clause dans ses contrats d'Acte d'hypothèque immobilière, soit la clause 7.2, par laquelle les clients ayant souscrits un prêt immobilier s'engagent à rembourser les honoraires





judiciaires et extrajudiciaires, et ce, en contravention de la loi, le tout tel qu'il appert des Pièces P-3 a), b), c), d), e), f) et g) et de l'article 2762 du *Code civil du Québec*;

56. Du au refus de la Défenderesse d'accepter le paiement, du à la présence illégale et intimidante du représentant de Gestion J. Laprade devant la résidence de la Demanderesse avec une caméra, du aux multiples explications inexactes, des frais facturés illégalement et du au stress que cette situation a engendré chez elle, la Demanderesse est justifiée de réclamer des dommages moraux de 200\$ de la part de la Défenderesse;

#### **V. FAUTE DE LA DÉFENDERESSE BANQUE NATIONALE**

57. La Défenderesse facture aux Membres du Groupe, illégalement, des frais interdits par l'article 2762 du *Code civil du Québec* suite à l'émission d'un Préavis Hypothécaire;
58. Malgré l'interdiction statutaire, la Défenderesse continue d'inclure dans ses Actes d'hypothèque immobilière, la clause 7.2 lui permettant de réclamer aux clients ayant souscrits un prêt hypothécaire des honoraires professionnels, tel qu'il appert des Pièces P-3 a), b), c), d), e), f) et g);
59. Suite à l'émission d'un Préavis Hypothécaire aux clients en défaut, la Défenderesse continue de réclamer le paiement des frais pour services professionnels, le tout tel qu'il appert des Pièces P-4 a), b), c), d), e), f), g), h) et i) et P-10, plus particulièrement au paragraphe 5 desdites Pièces;
60. La Défenderesse facture ces frais à des personnes vulnérables et en position de faiblesse;
61. La Défenderesse a profité de la situation précaire dans laquelle se trouvait la Demanderesse pour lui réclamer des montants supplémentaires et interdits par la loi, sachant que cette dernière ne pouvait en contester la validité sans encourir des coûts additionnels ayant pour conséquence de retarder la régularisation de leur dossier chez la Défenderesse;
62. La Défenderesse a utilisé des termes ambigus et imprécis pour réclamer ces frais;
63. La Défenderesse a, tout d'abord, utilisé le terme « **frais de conservation** » pour justifier la charge au montant de 519,95\$, le tout tel qu'il appert de la Pièce P-13;

(nos soulignements)



64. En date du 27 février 2017, le bureau du procureur de la Défenderesse définit ces frais comme étant des « **frais de banque et des frais de gestion** », le tout tel qu'il appert de l'État de compte commenté, Pièce P-15;

(nos soulignements)

65. En date du 28 février 2017, le procureur de la Défenderesse, Me Louis Morency, décrit ces frais comme étant des « **frais de recouvrement, frais de gestion et frais d'assurance mensuelle** » dans son courriel transmis au procureur de la Demanderesse, Me Luc Leclerc, le tout tel qu'il appert de la Pièce P-17;

(nos soulignements)

66. En date du 19 avril 2017, le procureur de la Défenderesse, Me Louis Morency, dans un courriel destiné au procureur de la Demanderesse, Me Luc Leclerc, fournit des détails quant aux postes impliqués dans le montant de 519,95\$ comme suit :

- **Assurance;**
- **Frais de recouvrement;**
- **Frais du gestionnaire (rapport initial);**
- **Gestion mensuelle**

le tout tel qu'il appert de la pièce P-18;

(nos soulignements)

67. Les différents termes utilisés par la Défenderesse désignent communément des honoraires pour des services professionnels, sans en utiliser l'appellation exacte;

68. Il importe de signaler que la Défenderesse n'a, en aucun temps, publié le Préavis Hypothécaire de la Demanderesse au registre foncier et par conséquent, la Défenderesse n'a engagé aucun coût, le tout tel qu'il appert d'une copie du registre foncier de la Propriété de la Demanderesse en date du 28 mars 2018 produite au soutien des présentes sous la cote **P-19**;

69. La Demanderesse n'a, en aucun temps, délaissé l'immeuble grevé;

70. L'immeuble grevé a toujours été habité par la Demanderesse et ainsi, chauffé, éclairé et entretenu par cette dernière;





71. Les frais de conservation réclamés par la Défenderesse, tel qu'il appert de la Pièce P-14, sont sans fondement puisque l'immeuble grevé n'a, à aucun moment, été délaissé ou abandonné par la Demanderesse;
72. La Défenderesse a engagé inutilement et sans fondement, une entreprise de gestion pour prendre des photos de l'immeuble et/ou pour intimider la Demanderesse;
73. En utilisant des termes différents pour facturer des honoraires professionnels, en contravention de la loi, la Défenderesse se trouve à camoufler ceux-ci, à contourner la loi et à faire indirectement ce qui ne peut être fait directement;
74. La Défenderesse est clairement une spécialiste dans le domaine du financement hypothécaire au Québec et, à ce titre, elle ne peut ignorer les dispositions de l'article 2762 du *Code civil du Québec* et de la jurisprudence de nos tribunaux à l'égard dudit article et à l'effet qu'il est d'ordre public';
75. C'est donc volontairement et en toute connaissance de cause que la Défenderesse a décidé de contrevenir à ses obligations légales à ce sujet;
76. La Défenderesse ayant contrevenu à une obligation légale de ne pas faire prévue au *Code civil du Québec*, cette dernière est en demeure de plein droit quant à l'exigibilité des sommes réclamées par la Demanderesse et les Membres du Groupe en l'instance;
77. Les fautes reprochées à la Défenderesse touchent tous les Membres du Groupe décrits ci-haut;

#### **VI. LES FAITS DONNANT OUVERTURE À UN RECOURS INDIVIDUEL DE LA PART DE CHACUN DES MEMBRES DU GROUPE**

78. Les Membres du Groupe ayant souscrit à un prêt hypothécaire auprès de la Défenderesse sont liés à cette dernière par Acte d'hypothèque immobilière dont les stipulations essentielles ont été imposées par la Défenderesse;
79. Les Membres du Groupe, dont fait partie la Demanderesse, ont reçu de la Défenderesse un Préavis Hypothécaire exigeant le paiement de frais pour des services professionnels que la Défenderesse n'avait pas le droit d'exiger contrevenant ainsi à la loi;
80. La Défenderesse a profité de la situation précaire dans laquelle se trouvait les Membres du Groupe pour réclamer des montants supplémentaires et interdits par la loi, sachant que ces derniers ne pourraient en contester la validité sans encourir des coûts additionnels ayant pour conséquence de retarder la régularisation de leur dossier chez la Défenderesse;



81. La Défenderesse n'a pas respecté son obligation légale d'exercer ses droits selon les exigences de la bonne foi;
82. La Défenderesse a contrevenu à son propre contrat avec les Membres du Groupe puisque, en cas de défaut d'un de ces derniers, elle pouvait uniquement exercer les recours que la loi lui accorde et exercer les droits hypothécaires prévus au Code civil du Québec, le tout suivant les clauses 12.2 a) et 18 des Actes Hypothécaires, Pièces P-3 a), b), c), d), e), f) et g) :

### **12.2 Recours**

a) Si le Débiteur est en défaut, la Banque pourra mettre fin à toute obligation qu'elle pouvait avoir d'accorder des Avances au Débiteur ou de lui faire crédit de toute autre manière; elle pourra aussi déclarer la totalité de la Dette exigible si celle-ci n'est pas déjà échue. Si le Débiteur est en défaut, **la Banque pourra aussi exercer tous les recours que la loi lui accorde et réaliser son hypothèque, notamment en exerçant les droits hypothécaires prévus au Code civil du Québec.**

### **18. LOI APPLICABLE**

**Le présent acte est régi et interprété par le droit en vigueur dans la province de Québec.**

(nos soulignements)

83. La Défenderesse a exercé ses droits de manière illégale, excessive et déraisonnable en dérogeant à une disposition d'ordre public prévue au *Code civil du Québec*;
84. La Défenderesse n'a pas honoré les engagements qu'elle a contractés avec la Demanderesse et les Membres du Groupe et doit être tenue responsable du préjudice matériel causé aux Membres du Groupe;
85. La Demanderesse réclame, en son nom et au nom des Membres du Groupe, le remboursement des frais pour des services professionnels que la Défenderesse a exigés et obtenus de la part de la Demanderesse et des Membres du Groupe;
86. La Demanderesse réclame également, en son nom et au nom des Membres du Groupe, des dommages moraux pour troubles, tracas, stress, ennuis et inconvénients occasionnés par les agissements illégaux de la Défenderesse à leur égard;





**VII. CONDITIONS REQUISES POUR L'EXERCICE D'UNE ACTION COLLECTIVE**

**A) Les questions de faits et de droit identiques, similaires ou connexes reliant les membres du Groupe qui ont fait affaire avec la Défenderesse Banque Nationale, que la Demanderesse entend faire trancher par l'action collective sont :**

87. La Défenderesse a-t-elle exigé des Membres du Groupe des honoraires dus pour des services professionnels qu'elle a requis pour recouvrer le capital ou les intérêts garantis par les hypothèques des Membres du Groupe ou pour conserver les biens grevés par les Membres du Groupe en sa faveur?
88. La Défenderesse a-t-elle commis une ou des fautes génératrices de responsabilité envers la Demanderesse et les Membres du Groupe?
89. Les agissements de la Défenderesse ont-ils causé des dommages à la Demanderesse et aux Membres du Groupe?
90. La Défenderesse est-elle responsable des dommages matériels et des pertes économiques subis par la Demanderesse et les Membres du Groupe?
91. La Demanderesse et les Membres du Groupe ont-ils droit à des dommages moraux pour troubles, tracas, stress, ennuis et inconvénients de la part de la Défenderesse de 200 \$ par personne?

**B) Les faits allégués justifient les conclusions recherchées**

92. Les faits allégués dans la présente demande établissent l'existence d'une faute;
93. Les faits allégués sont générateurs de responsabilités de la part de la Défenderesse;
94. La Demanderesse et les Membres du Groupe ont subi un préjudice en raison des agissements illégaux et fautifs de la Défenderesse quant au paiement qu'ont dû effectuer la Demanderesse et les Membres du Groupe pour des services professionnels par suite de l'envoi d'un Préavis Hypothécaire par la Défenderesse lequel préjudice leur a occasionné des dommages matériels et moraux;
95. Les conclusions recherchées visent la condamnation de la Défenderesse à des dommages-intérêts afin de réparer le préjudice matériel et moral subi par les Membres du Groupe et ayant un lien de causalité avec les actes fautifs de la Défenderesse;



**C) La composition du Groupe rend difficile ou peu pratique l'application des articles 91 et 143 C.p.c. et ce, pour les motifs suivants :**

96. La Demanderesse peut difficilement évaluer de manière précise le nombre des membres du Groupe;
97. La Demanderesse n'est pas la seule à avoir reçu un Préavis Hypothécaire de la Défenderesse, le tout tel qu'il appert plus amplement des tableaux des préavis émis au Québec pour les années 2014 à 2016 (les « **Tableaux des préavis** ») produits, en liasse, au soutien des présentes sous la cote **P-20**;
98. En 2015, il y a eu 9 893 Préavis Hypothécaires déposés dans tous les bureaux de publicité du Québec;
99. En 2015 seulement, le nombre de délaissements volontaires et de délaissement forcé, soit en raison d'un jugement rendu, est de 1 596 représentant 16 % du nombre de préavis émis durant cette période, le tout tel qu'il appert plus amplement du Tableau des préavis, Pièce P-20;
100. En 2015, la Défenderesse a publié 16% du nombre de Préavis Hypothécaires émis, soit 1 582 préavis;
101. Parmi ces 1 582 Préavis Hypothécaires publiés par la Défenderesse, il y a eu seulement 273 avis de délaissement, le tout tel qu'il appert plus amplement d'une copie du document intitulé « Visage des prêteurs dans le cadre du délaissement résidentiel en 2015 » produit au soutien des présentes sous la cote **P-21**;
102. Par conséquent, considérant que la majorité des préavis transmis aux Membres du Groupe n'aboutissent pas à un délaissement et que, certains Préavis Hypothécaires ne sont pas publiés au registre foncier, comme dans le présent dossier, la Demanderesse soumet que les Membres du Groupe se compte par centaines;
103. Les Membres du Groupe résident dans différents districts judiciaires du Québec;
104. Il est difficile, voir impossible de retracer toutes et chacune des personnes visées en l'instance et de contacter chacun des Membres du Groupe pour obtenir un mandat ou de procéder par voie de jonction d'actions;
105. Tous les faits allégués aux paragraphes qui précèdent rendent impossibles l'application des articles 91 et 143 C.p.c.;





**D) La Demanderesse est en mesure d'assurer une représentation adéquate des membres du Groupe**

106. La Demanderesse fait partie des Membres du Groupe tel que défini dans la présente Demande pour autorisation d'exercer une action collective et pour être représentante;
107. La Demanderesse a une connaissance des faits qui justifient son recours et celui des Membres du Groupe;
108. La Demanderesse comprend la nature du recours et les enjeux soulevés dans la présente Demande pour autorisation d'exercer une action collective et pour être représentante;
109. La Demanderesse est disposée à consacrer le temps nécessaire au litige et à collaborer avec les Membres du Groupe;
110. La Demanderesse est en mesure d'assurer une représentation adéquate des Membres du Groupe qu'elle entend représenter;
111. La Demanderesse affirme que ses intérêts ne sont pas en conflit avec ceux des Membres du Groupe;
111. La Demanderesse est en mesure de collaborer avec ses procureurs et d'accomplir toutes les démarches nécessaires à l'accomplissement de leur mandat;
112. La Demanderesse est disposée à gérer la présente action collective dans l'intérêt des Membres du Groupe qu'elle entend représenter et est déterminée à mener à terme le présent dossier, le tout au bénéfice de tous les Membres du Groupe;
113. La Demanderesse a l'intérêt et la capacité pour représenter adéquatement tous les Membres du Groupe;
114. La Demanderesse est de bonne foi et soumet la présente Demande pour autorisation d'exercer une action collective et pour être représentante dans le but de faire en sorte que les droits des Membres du Groupe soient reconnus et qu'il soit remédié au préjudice que chacun d'entre eux a subi ou pourra subir;

**E) Il est opportun d'autoriser l'exercice d'une action collective**

115. Il appert des faits et des questions mentionnés ci-dessus que les réclamations présentent un dénominateur commun, soit des questions de droit ou de faits



identiques, similaires ou connexes, justifiant l'exercice d'une action collective, au bénéfice de tous les Membres du Groupe;

116. La démonstration de la faute de la Défenderesse profitera à l'ensemble des Membres du Groupe;
117. L'action collective est le seul véhicule procédural qui permet à tous les Membres du Groupe d'obtenir accès à la justice et d'obliger la Défenderesse à assumer ses responsabilités ainsi que ses obligations légales vis-à-vis des faits énoncés dans la présente Demande pour autorisation d'exercer une action collective et pour être représentante;
118. L'autorisation de la présente action collective devrait dissuader la Défenderesse de continuer ses agissements illégaux, ce qui est l'un des buts recherchés par la procédure des actions collectives;
119. La preuve sur une base individuelle devant la Cour du Québec, division des petites créances, serait extrêmement coûteuse et l'exercice d'un recours individuel par chacun des Membres du Groupe engorgerait le système judiciaire;
120. La présente Demande pour autorisation d'exercer une action collective et pour être représentante est bien fondée en faits et en droit;

#### **VIII. NATURE DU GROUPE ET CONCLUSIONS RECHERCHÉES**

##### **A) Nature du recours**

121. La Demanderesse désire exercer, au bénéfice des Membres du Groupe, un recours en dommages et intérêts;

##### **B) Conclusions recherchées**

122. Les conclusions que la Demanderesse recherchera par sa Demande introductive d'instance seront:

**ACCUEILLIR** la demande de la Demanderesse;

**ACCUEILLIR** l'action collective de la Demanderesse pour le compte de tous les Membres du Groupe;

**CONDAMNER** la Défenderesse Banque Nationale à rembourser à la Demanderesse la somme de 519,95 \$ facturés pour les frais de conservation, le tout avec intérêt au taux légal et l'indemnité additionnelle à compter de la date de paiement de ladite somme;





**CONDAMNER** la Défenderesse Banque Nationale à rembourser à chacun des Membres du Groupe les honoraires facturés pour les services professionnels requis pour recouvrer le capital et les intérêts garantis par l'hypothèque ou pour conserver le bien grevé, le tout avec intérêt au taux légal et l'indemnité additionnelle à compter de la date où ces honoraires ont été payés par les Membres du Groupe et **ORDONNER** le recouvrement collectif de ces sommes;

**CONDAMNER** la Défenderesse Banque Nationale à rembourser à la Demanderesse ainsi qu'à chacun des Membres du Groupe la somme de 200,00 \$ à titre de dommages-intérêts pour troubles, tracas, stress, ennuis et inconvénients, le tout avec intérêt au taux légal et l'indemnité additionnelle à compter de la signification de la présente demande et **ORDONNER** le recouvrement collectif de ces sommes;

**LE TOUT** avec frais de justice, y compris les frais d'avis, d'experts et d'administration;

123. La présente demande 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 sous la forme d'une demande introductive d'instance en responsabilité civile en dommages-intérêts compensatoires et moraux en remboursement des sommes payées par les membres du Groupe pour les frais pour services professionnels interdits par le *Code civil du Québec* :

**ATTRIBUER** à la Demanderesse, Vera Madic, le statut de représentante aux fins de l'exercice de l'action collective pour le compte du groupe décrit comme suit :

*« Toutes les personnes physiques et toutes les personnes morales de droit privé, sociétés ou associations ou autres groupes sans personnalité juridique (individuellement un « **Membre** » ou collectivement les « **Membres** ») à qui il a été donné un préavis d'exercice d'un droit hypothécaire par la Défenderesse Banque Nationale du Canada et de qui il a été exigé par la Défenderesse et/ou ses employés, représentants, mandataires ou procureurs des honoraires dus pour des services professionnels qu'elle a requis pour recouvrer le capital ou les intérêts garantis par l'hypothèque ou pour conserver le bien grevé, et ce, pour la période (la « **Période Visée** ») allant du 10 mai 2015 jusqu'à la date du jugement final au mérite inclusivement »*



ou tout autre groupe qui sera identifié par le Tribunal (le « **Groupe** »)

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

- a) La Défenderesse a-t-elle exigé des Membres du Groupe des honoraires dus pour des services professionnels qu'elle a requis pour recouvrer le capital ou les intérêts garantis par les hypothèques des Membres du Groupe ou pour conserver les biens grevés par les Membres du Groupe en sa faveur?
- b) La Défenderesse a-t-elle commis une ou des fautes génératrices de responsabilité envers la Demanderesse et les Membres du Groupe?
- c) Les agissements de la Défenderesse ont-ils causé des dommages à la Demanderesse et aux Membres du Groupe?
- d) La Défenderesse est-elle responsable des dommages matériels et des pertes économiques subis par la Demanderesse et les Membres du Groupe?
- e) La Demanderesse et les Membres du Groupe ont-ils droit à des dommages moraux pour troubles, tracas, stress, ennuis et inconvénients de la part de la Défenderesse de 200 \$ par personne?

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

**ACCUEILLIR** la demande de la Demanderesse;

**ACCUEILLIR** l'action collective de la Demanderesse pour le compte de tous les Membres du Groupe;

**CONDAMNER** la Défenderesse Banque Nationale à rembourser à la Demanderesse la somme de 519,95 \$ facturés pour les frais de conservation, le tout avec intérêt au taux légal et l'indemnité additionnelle à compter de la date de paiement de ladite somme;

**CONDAMNER** la Défenderesse Banque Nationale à rembourser à chacun des Membres du Groupe les honoraires facturés pour les services professionnels requis pour recouvrer le capital et les intérêts garantis par l'hypothèque ou pour conserver le bien grevé, le tout avec intérêt au taux légal et l'indemnité additionnelle à compter de la date où ces honoraires





ont été payés par les Membres du Groupe et **ORDONNER** le recouvrement collectif de ces sommes;

**CONDAMNER** la Défenderesse Banque Nationale à rembourser à la Demanderesse ainsi qu'à chacun des Membres du Groupe la somme de 200,00 \$ à titre de dommages-intérêts pour troubles, tracas, stress, ennuis et inconvénients, le tout avec intérêt au taux légal et l'indemnité additionnelle à compter de la signification de la présente demande et **ORDONNER** le recouvrement collectif de ces sommes;

**LE TOUT** avec frais de justice, y compris les frais d'avis, d'experts et d'administration;

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

**FIXER** les délais d'exclusion à trente jours (30) de l'avis aux Membres, délai à l'expiration duquel les membres du Groupe qui ne se seront pas prévalus des moyens d'exclusion seront liés par tout jugement à intervenir ;

**ORDONNER** la publication, au plus tard trente (30) jours après la date du prononcé du jugement à intervenir sur la présente demande, d'un avis aux Membres, par les moyens indiqués ci-dessous :

La Défenderesse devra faire parvenir par courrier à tous les Membres du Groupe à qui elle a transmis un préavis d'exercice, à leur dernière adresse connue, l'avis approuvé par le Tribunal;

Le même avis sera publié une fois en français le samedi dans *La Presse plus*, *Le Journal de Montréal* et *Le Journal de Québec* et/ou tout autre journal jugé approprié;

Le même avis sera publié une fois en anglais le samedi dans *The Gazette* et/ou tout autre journal jugé approprié;

**ORDONNER** à la Défenderesse de transmettre à la Demanderesse la liste des noms et adresses des Membres du Groupe dans les trente (30) jours du jugement sur la présente demande;

**ORDONNER** à la Défenderesse de transmettre à la Demanderesse le montant facturé pour chacun des membres dans les trente (30) jours du jugement sur la présente demande pour autorisation;



**ORDONNER** à la Défenderesse de conserver les informations et coordonnées de tous les Membres du Groupe visés par la présente action collective ainsi que le montant facturé aux Membres du Groupe pour les services professionnels jusqu'à la disposition finale du mérite de l'action collective ;

**RÉFÉRER** le dossier au juge en chef pour détermination du district dans lequel l'action collective devra être exercée et pour désignation du juge pour l'entendre ;

**ORDONNER** au greffier de cette Cour, dans le cas où le recours devrait être exercé dans un autre district, de transmettre le dossier, dès décision du juge en chef, au greffier de cet autre district;

**LE TOUT** avec les frais de justice, y compris les frais d'avis nécessaires pour la publication des avis aux membres suite au jugement d'autorisation.

**MONTREAL**, le 10 mai 2018

PAQUETTE GADLER INC.

**PAQUETTE GADLER INC.**

Procureur *ad litem* de la  
Demanderesse Vera Madic

**MONTREAL**, le 10 mai 2018

ADAMS AVOCAT INC.

**ADAMS AVOCAT INC.**

Procureur-conseil de la  
Demanderesse Vera Madic





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

**Dépôt d'une demande en justice**

Prenez avis que la demanderesse a déposé au greffe de la Cour supérieure du district judiciaire de Montréal la présente demande pour autorisation d'exercer une action collective et pour être représentante.

**Réponse à cette demande**

Vous devez répondre à cette demande par écrit, personnellement ou par avocat, au palais de justice de Saint-Jérôme, situé au 25, rue Martigny Ouest, Montréal, Saint-Jérôme, Québec, J7Y 4Z1, 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 de la demanderesse ou, si ce dernier n'est pas représenté, à la demanderesse elle-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 autres 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 trois 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 d'autorisation d'exercer une action collective et pour être représentante dans le district où est situé votre domicile ou, à défaut, votre résidence ou, le domicile que vous avez élu ou convenu avec la demanderesse.



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 de la partie demanderesse 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 suivants, 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 d'autorisation d'exercer une action collective et pour être représentante, la demanderesse invoque les pièces suivantes :

- PIÈCE P-1** Rapport REQ de la Banque Nationale du Canada ;
- PIÈCE P-2** Article du journal *Les Affaires* daté du 27 février 2017 et intitulé « L'immobilier chiffré » ;
- PIÈCE P-3**
- a) Acte d'hypothèque immobilière daté du 1er mars 2018 ;
  - b) Acte d'hypothèque immobilière daté du 2 mars 2018 ;
  - c) Acte d'hypothèque immobilière daté du 6 mars 2018 ;
  - d) Acte d'hypothèque immobilière daté du 6 mars 2018 ;
  - e) Acte d'hypothèque immobilière daté du 5 avril 2017 ;
  - f) Acte d'hypothèque immobilière daté du 3 mai 2016 ;
  - g) Acte d'hypothèque immobilière daté du 10 juin 2015 ;





- PIÈCE P-4**
- a) Préavis d'exercice d'un droit hypothécaire (vente sous contrôle de justice) daté du 21 février 2018 ;
  - b) Préavis d'exercice d'un droit hypothécaire (vente sous contrôle de justice) daté du 13 février 2017 ;
  - c) Préavis d'exercice d'un droit hypothécaire (prise en paiement) daté du 14 mars 2017 ;
  - d) Préavis d'exercice d'un droit hypothécaire (vente sous contrôle de justice) daté du 1er mai 2017 ;
  - e) Préavis d'exercice d'un droit hypothécaire (vente sous contrôle de justice) daté du 4 avril 2016 ;
  - f) Préavis d'exercice d'un droit hypothécaire (vente sous contrôle de justice) daté du 29 avril 2016 ;
  - g) Préavis d'exercice d'un droit hypothécaire (vente sous contrôle de justice) daté du 26 mai 2016 ;
  - h) Préavis d'exercice d'un droit hypothécaire (vente sous contrôle de justice) daté du 12 février 2015 ;
  - i) Préavis d'exercice d'un droit hypothécaire (vente sous contrôle de justice) daté du 13 mai 2015 ;
- PIÈCE P-5**      Acte d'hypothèque immobilière de la Demanderesse daté du 8 novembre 2007 ;
- PIÈCE P-6**      Acte de Renouvellement d'une convention modificative et déclaration du coût d'emprunt daté du 3 septembre 2014 ;
- PIÈCE P-7**      Demande officielle de paiement prêt hypothécaire : 3853424 Situé au 4925 de Chatillonnet, Mirabel, QC J7N 2R1, daté du 15 décembre 2016 ;
- PIÈCE P-8**      Confirmation de paiement daté du 9 février 2017 ;
- PIÈCE P-9**      Copie du relevé de compte de la Demanderesse détenu à la Banque Toronto-Dominion daté du 16 février 2017 ;
- PIÈCE P-10**     Préavis Hypothécaire de la Demanderesse en date du 17 février 2017 ;



- PIÈCE P-11** Document intitulé « Avis important au propriétaire ou à l'occupant » de Gestion J. Laprade daté du 9 février 2017 ;
- PIÈCE P-12** Lettre de Me Luc Leclerc à Me Louis Morency daté du 20 février 2016 (*veuillez noter que la date devrait être 2017*) ;
- PIÈCE P-13** État de compte « RÉGULARISATION » daté du 21 février 2017 ;
- PIÈCE P-14** Copie des deux chèques émis au nom de la Défenderesse datés du 27 février 2017 ;
- PIÈCE P-15** État de compte commenté ;
- PIÈCE P-16** Lettre de Me Luc Leclerc à Me Louis Morency daté du 28 février 2016 (*veuillez noter que la date devrait être 2017*) ;
- PIÈCE P-17** Courriel de Me Louis Morency à Me Luc Leclerc en date du 28 février 2017 ;
- PIÈCE P-18** Courriels échangés entre Me Louis Morency et Me Luc Leclerc en date du 19 avril 2017 ;
- PIÈCE P-19** Copie du Registre foncier de la Propriété de la Demanderesse en date du 28 mars 2018 ;
- PIÈCE P-20** Tableau des préavis émis au Québec pour les années 2014 à 2016 ;
- PIÈCE P-21** Document intitulé : *Visage des prêteurs dans le cadre du délaissement résidentiel en 2015* ;

Les pièces sont disponibles sur demande.





- 5 -

**MONTREAL**, le 10 mai 2018

PAQUETTE GADLER INC.

**PAQUETTE GADLER INC.**

Procureur *ad litem* de la  
Demanderesse Vera Madic

**MONTREAL**, le 10 mai 2018

ADAMS AVOCAT INC.

**ADAMS AVOCAT INC.**

Procureur-conseil de la  
Demanderesse Vera Madic



**Adams Avocat Inc.**

No.: 700-06-00009-185

---

**COUR SUPÉRIEURE**  
(Actions collectives)  
**PROVINCE DE QUÉBEC**  
**DISTRICT DE TERREBONNE**

---

**VERA MADIC**

Demanderesse

**c.**

**BANQUE NATIONALE DU CANADA**

Défenderesse

---

**DEMANDE POUR AUTORISATION D'EXERCER UNE  
ACTION COLLECTIVE ET POUR ÊTRE  
REPRÉSENTANTE**  
(art. 571 et ss. *C.p.c.*)

---

**ORIGINAL**

---

**PAQUETTE GADLER INC.**

AVOCATS  
BARRISTERS AND SOLICITORS

353, SAINT-NICOLAS, Bureau 200  
Montréal (Québec) H2Y 2P1  
Téléphone: 514-849-0771  
Télécopieur 514-849-4817

[www.PaquetteGadler.com](http://www.PaquetteGadler.com)  
BP 2161

**ADAMS AVOCAT INC.**

9855 rue Melleur, Bureau 215  
Montréal (Québec) H3L 3J6  
Téléphone : 514-848-9363  
Télécopieur : 514-848-0319

[www.adamsavocat.com](http://www.adamsavocat.com)  
BP 1086

---

**Me Guy Paquette – Notre dossier : 2173.003**  
**Me Fredy Adams – Notre dossier : FA 267**