

**CANADA  
PROVINCE DE QUÉBEC  
DISTRICT DE MONTRÉAL**  
No.:

500-06-000974-192

***COUR SUPÉRIEURE***  
(ACTION COLLECTIVE)

---

**AHMED NOSSEIR**, domicilié et résidant au  
4924, rue d'Orléans, dans la ville et le district  
judiciaire de Montréal, province de Québec,  
H8Y 1Y7,

demandeur

c.

**COOPERATIVE D'HABITATION QURTUBA**,  
personne morale légalement constituée en  
vertu de la *Loi sur les coopératives*, ayant  
son siège social au 7445, avenue de  
Chester, dans la ville et le district judiciaire  
de Montréal, province de Québec, H4V 1M4,

défenderesse

---

**DEMANDE D'AUTORISATION D'EXERCER UNE ACTION  
COLLECTIVE ET POUR ÊTRE REPRÉSENTANT  
(Art. 575 C.p.c.)**

---

À L'UN DES JUGES DE LA COUR SUPÉRIEURE, SIÉGEANT EN CHAMBRE DE  
PRATIQUE, DANS ET POUR LE DISTRICT DE MONTRÉAL, LE DEMANDEUR  
EXPOSE CE QUI SUIT:

## **DÉFINITION DU GROUPE :**

1. LE DEMANDEUR DÉSIRE EXERCER UNE ACTION COLLECTIVE POUR LE COMPTE DES PERSONNES FAISANT PARTIE DU GROUPE CI-APRÈS DÉCRIT, DONT IL EST LUI-MÊME MEMBRE, À SAVOIR :

« Toute personne physique qui a contracté un prêt auprès de la défenderesse avec option d'acquérir un immeuble »

(Ci-après désigné le groupe) ;

2. LES FAITS QUI DONNENT OUVERTURE À UNE ACTION INDIVIDUELLE DE LA PART DU DEMANDEUR CONTRE LA DÉFENDERESSE SONT:

### **LES PARTIES**

- 2.1. Le demandeur est un consommateur québécois au sens de la *Loi sur la protection du consommateur chapitre P-40.1* (ci-après « *L.p.c.* ») et un membre en règle de la coopérative défenderesse;
- 2.2. La défenderesse est une coopérative d'habitation dûment constituée sous la *Loi sur les coopérative* depuis le 11 septembre 1990, tel qu'il appert de la copie de l'état de renseignements du Registre des entreprises du Québec, produite au soutien des présentes sous la **cote P-1**;
- 2.3. La défenderesse a pour mission d'offrir « *un financement islamique pour les musulmans du Québec en leur permettant d'éviter l'intérêt usuaire (sic) lié au financement des maisons et en les aidant à acquérir des maisons à un coût raisonnable dans un environnement coopératif et fraternel; pour les investisseurs musulmans une occasion d'investissement licite ainsi qu'un bien-être moral en aidant les musulmans à devenir propriétaires d'une maison en évitant toujours l'intérêt usuaire (sic) et en gagnant de l'argent en retour sur leur investissement* », tel qu'il appert d'un extrait du site internet de la défenderesse produit au soutien des présentes sous la **cote P-2**;

### **LES FAITS DONNANT OUVERTURE AU RECOURS DU DEMANDEUR**

- A) **Le financement de l'emprunt immobilier du demandeur par la défenderesse**

- 2.4. Le 2 février 1999, le demandeur a signé une promesse d'achat pour l'achat d'une maison sise au 4924, rue d'Orléans à Montréal (ci-après l'immeuble), comportant un prix -de vente final de CENT ONZE MILLE DOLLARS (111 000,00\$), sous condition de fournir, dans un délai de quatorze (14) jours, une attestation d'obtention d'un financement, le tout tel qu'il appert des promesses d'achat et des contre-offres de vente, produites en liasse au soutien des présentes sous la cote P-3;
- 2.5. Conformément à ses croyances personnelles, le demandeur s'était mis à la recherche d'un prêteur, qui s'engage à respecter les principes de l'islam;
- 2.6. Le demandeur a donc sollicité la défenderesse, pour le financement du prix d'achat de l'immeuble;
- 2.7. Le demandeur s'est entendu avec les représentants de la défenderesse pour que cette dernière finance le prix d'achat à hauteur de QUARANTE-SIX MILLE DOLLARS (46 000\$) et que le demandeur débourse le solde du prix d'acquisition, soit SOIXANTE-QUATRE MILLE DOLLARS (64 000\$);
- 2.8. Le prêt en faveur du demandeur était conditionnel à ce que la défenderesse se porte acquéreur de l'immeuble selon les mêmes termes et conditions fixées dans la promesse de vente P-3 et qu'elle apparaisse comme étant l'unique propriétaire de l'immeuble au registre foncier, tout en autorisant le demandeur d'habiter dans l'immeuble;
- 2.9. La raison invoquée par la défenderesse pour imposer la condition de devenir propriétaire était de garantir le prêt en cas de défaut;
- 2.10. Au cours de l'année 1999, le demandeur est devenu membre de la coopérative défenderesse;
- 2.11. En plus de tout ce qui précède, la défenderesse a exigé du demandeur le paiement annuel des taxes municipales et scolaires de l'immeuble. De la même manière, la défenderesse a exigé des autres membres du groupe le paiement des taxes municipales et scolaires des immeubles lui appartenant mais occupés par les membres du groupe;
- 2.12. Le 10 février 1999, tel que convenu, le conseil d'administration de la défenderesse a ainsi autorisé le financement d'un prêt d'argent d'un montant de QUARANTE-SIX MILLE DOLLARS (46 000\$) sans intérêt en faveur du demandeur et l'acquisition de ladite propriété par la défenderesse elle-même, précisant que le titre de propriété sera ultérieurement transféré au demandeur, le tout tel qu'il appert de la copie de la correspondance de la défenderesse produite au soutien des présentes sous la cote P-4;

- 2.13. Le 27 mai 1999, tel que convenu, le demandeur a versé à la défenderesse la somme de SOIXANTE-QUATRE MILLE DOLLARS (64 000\$), correspondant à son investissement dans l'acquisition de la maison, en contrepartie des « *Actions ordinaires de catégorie A* », au nombre de six cent quarante (640), pour une valeur au pair de CENT DOLLARS (100\$) chacune, le tout tel qu'il appert du « Certificat d'action ordinaires numéro 328 », produit au soutien des présentes sous la cote P-5;
- 2.14. Il est à noter que la défenderesse était une coopérative et qu'elle ne pouvait émettre d'actions ordinaires;
- 2.15. Le 27 mai 1999, en contrepartie du paiement de la somme de CENT ONZE MILLE DOLLARS (111 000\$), la défenderesse est devenue propriétaire de l'immeuble, le tout tel qu'il appert de l'acte de vente et de l'index aux immeubles produits en liasse au soutien des présentes sous la cote P-6;
- 2.16. Le même jour, le demandeur et la défenderesse ont signé deux autres conventions rédigées par le notaire de la défenderesse, une par acte notarié accordant au demandeur une option d'acheter l'immeuble et l'autre sous seing privé « pour l'utilisation » de l'immeuble, où le demandeur s'engageait à payer « des remboursements de capital équivalents à au moins 3% de la somme empruntée par année ... », tel qu'il appert desdites conventions produites au soutien des présentes en liasse sous la cote P-7;
- 2.17. Selon la convention sous seing privé P-1, le demandeur devait payer DEUX CENT QUATRE-VINGT-TREIZE DOLLARS ET CINQUANTE-SIX CENTS (293,56\$), les taxes scolaires et municipales, ainsi que le montant supplémentaire de CENT DIX-SEPT DOLLARS ET CINQUANTE CENTS (117,50\$) correspondant au remboursement mensuel de trois pourcent (3%) de son emprunt;
- 2.18. Le demandeur soumet respectueusement que lesdites conventions P-7 constituent des contrats de crédit au sens de l'article 66 de la *Loi sur la protection du consommateur*;
- 2.19. Subsidiairement, lesdites conventions P-7 constituent des contrats d'adhésion, au sens de l'article 1379 du *Code civil du Québec*, puisque leurs stipulations étaient imposées par la défenderesse et rédigées par son notaire, pour son compte et suivant ses instructions sans possibilité de discussions libres entre les parties. D'ailleurs aucun projet de convention n'avait été transmis au demandeur au préalable malgré sa demande expresse;

- 2.20. À la page 3, paragraphe 2 de l'acte notarié P-7, les parties ont convenu que la défenderesse « vendra et les membres/occupants rachèteront l'unité d'habitation pour une (*sic*) prix de \$111,000 que sera payé en entier à une date ultérieur, ledit montant étant sujet à une (*sic*) ajustement conformément aux règles de la Coopérative. Ledit montant de \$111,000 (*sic*) représente le prix pour lequel ladite propriété est acquise par la Coopérative »;
- 2.21. Malgré la mention au paragraphe 8 (page 6) de l'acte notarié P-7 à l'effet que « les parties aux présentes reconnaissent et acceptent le fait que l'occupation des lieux ci-haut désignés par les Membres/Occupants ne crée aucune relation propriétaire-locataire », le demandeur soumet que l'entente des parties en ce qui a trait à l'occupation de l'immeuble est soumise aux règles du *Code civil du Québec* régissant le bail résidentiel. Subsidiairement, la relation des parties concernant l'occupation de l'immeuble serait un accessoire au prêt et sujet à la *Loi sur la protection du consommateur*;
- 2.22. La défenderesse a signé des conventions similaires, sinon identiques avec tous les membres du groupe. Ces derniers sont donc dans la même situation juridique que le demandeur;
- 2.23. Dès l'acquisition de la propriété par la défenderesse, le demandeur a pris possession des lieux et a payé ses mensualités, les taxes scolaires et municipales, ainsi que le montant supplémentaire correspondant au remboursement mensuel de trois pourcent (3%) de son emprunt, conformément aux exigences de la défenderesse;
- 2.24. La défenderesse a confirmé qu'elle avait financé la résidence du demandeur, que l'immeuble lui serait transféré en conformité aux règlements internes et que le demandeur devait payer un loyer de DEUX CENT QUATRE-VINGT ONZE DOLLARS (291\$) par mois, le tout tel qu'il appert de sa correspondance du 31 janvier 2000, produite au soutien des présentes sous la cote P-8;
- 2.25. Au cours des années, avec l'autorisation de la défenderesse, le demandeur a même effectué plusieurs travaux d'amélioration de l'immeuble à un coût total supérieur à SOIXANTE-QUINZE MILLE DOLLARS (75 000\$), intégralement payés à ses frais;
- 2.26. Le demandeur n'a jamais reçu de relevé annuel ou mensuel détaillé des remboursements de son emprunt, sauf pour des tableaux Excel à deux reprises, qui lui ont été communiqués seulement à sa demande. Un extrait du (dernier) tableau reçu par le demandeur le 8 avril 2018 est produit au soutien des présentes sous la cote P-9. Ce tableau reconnaît que le demandeur a fini de rembourser l'intégralité de son prêt à compter du 1<sup>e</sup> novembre 2013;

- 2.27. Au cours du remboursement de l'emprunt, la défenderesse a imposé au demandeur et aux membres du groupe, sans les informer, des frais de DIX DOLLARS (10\$) lors de chaque transaction effectuée par la défenderesse pour les immeubles lui appartenant. Le soussigné appellera ces frais, des frais d'administration imposés par la défenderesse;
- 2.28. Le demandeur n'a découvert l'imposition de ces frais subséquemment à la signature des conventions P-7 sans y consentir. Il était toutefois convaincu que ces frais se limitaient à un paiement de DIX DOLLARS (10\$) par mois. Or, il a découvert par son procureur en janvier 2019 que ces frais étaient imposés à chacun des paiements des membres du groupe, incluant le paiement des taxes municipales et scolaires. Autrement dit, ces frais étaient imposés plusieurs fois par mois;
- 2.29. Le tableau P-9 indique que le total des frais d'administration payés par le demandeur est DEUX MILLE TRENTE DOLLARS (2 030\$) depuis 1999, ses cinq (5) derniers frais d'administration étant chargés et payés en février, mars, avril, mai et juin 2016;
- 2.30. De surcroît, à partir du remboursement intégral du capital par le demandeur en novembre 2013, malgré les dispositions des conventions P-7 liant les parties, la défenderesse a continué à prélever des frais d'occupation (loyers) de décembre 2013 à mai 2014, totalisant TROIS MILLE HUIT CENT CINQUANTE DOLLARS (3 850\$);
- 2.31. Le demandeur n'a reçu aucune ristourne de la Coopérative défenderesse pour sa(ses) part(s) ni aucun dividende pour des actions, malgré les conventions P-7 et le certificat d'actions P-5;
- 2.32. Depuis le 1<sup>er</sup> novembre 2013, le demandeur était donc en droit de demander le « rachat » de l'immeuble conformément à la convention P-7. D'ailleurs, depuis, il n'a payé ni mensualité ni loyer. Ses paiements se limitaient aux taxes municipales et scolaires;
- 2.33. En mars 2018, étant de bonne foi et convaincu d'avoir remboursé l'intégralité de l'emprunt depuis le 1<sup>er</sup> novembre 2013, il a sollicité verbalement le transfert de l'immeuble à son nom;

- 2.34. Le 8 avril 2018, la défenderesse lui a répondu que le transfert de propriété de l'immeuble était conditionnel à un paiement supplémentaire de VINGT-HUIT MILLE CENT SOIXANTE-DIX-NEUF DOLLARS (28 179\$), soit TREIZE MILLE CENT SOIXANTE-DIX-NEUF (13 179\$) correspondant à la balance du remboursement du prêt et la somme de QUINZE MILLE DOLLARS (15 000\$), pour un paiement additionnel d'«actions de catégorie G», tout en précisant que les frais de notaire, la taxe de bienvenue et le certificat de localisation seraient pris en charge par la défenderesse, le tout tel qu'il appert de la copie du courriel du représentant de la défenderesse, produit au soutien des présentes sous la cote P-10;
- 2.35. Les conventions P-7 ne prévoient aucune obligation d'acheter des actions G. De plus, cette obligation d'acheter des actions G n'a pas été mentionnée au demandeur lors de la signature du prêt. Finalement, étant une coopérative, la défenderesse ne peut émettre d'actions;
- 2.36. Le 14 mai 2018, par l'entremise de son avocat, le demandeur a mis en demeure la défenderesse de procéder au transfert de ladite propriété et a réclamé le paiement des ristournes, tel qu'il appert de la mise en demeure produite au soutien des présentes sous la cote P-11;
- 2.37. Le 26 juin 2018, la défenderesse a confirmé au demandeur, qu'elle accepterait de transférer l'immeuble à la condition que le demandeur acquiert des « actions de catégorie G » en s'acquittant du paiement de la somme de QUINZE MILLE DOLLARS (15 000\$), tel qu'il appert de la lettre de son procureur produite au soutien des présentes sous la cote P-12;

#### **B) Les représentations à l'encontre des membres**

- 2.38. Suites aux promesses de la défenderesse de fournir un financement conforme aux règles de l'islam, c'est-à-dire exempt d'intérêts, le demandeur et les membres du groupe ont contracté leurs prêts respectifs avec la défenderesse;
- 2.39. Or, il ressort que le demandeur et les membres du groupe se sont acquittés chaque mois du paiement d'un loyer en sus du remboursement mensuel de l'emprunt. De plus, la défenderesse a exigé du demandeur et des autres membres du groupe un paiement forfaitaire d'au moins QUINZE MILLE DOLLARS (15 000\$) pour l'achat d'«actions de catégorie G», afin procéder au transfert d'immeubles pour lesquels chaque membre du groupe a contracté un prêt;
- 2.40. Par conséquent, chaque membre du groupe ayant obtenu le transfert d'un immeuble appartenant à la défenderesse à son nom a payé un montant forfaitaire minimum de QUINZE MILLE DOLLARS (15 000\$);

- 2.41. Le demandeur soumet respectueusement que tous les paiements exigés par la défenderesse auprès des membres du groupe constituent des frais de crédit selon la *Loi sur la protection du consommateur*;
- 2.42. L'obligation imposée par la défenderesse de payer la somme forfaitaire minimum de QUINZE MILLE DOLLARS (15 000\$) pour effectuer le transfert des immeubles aux membres du groupe, constitue des frais de crédit imposés en violation à la *Loi sur la protection du consommateur*;
- 2.43. À l'instar du demandeur, aucun autre membre du groupe n'a perçu de ristourne prévue à l'article 149 la *Loi sur les coopératives*. Par conséquent, la convention P-7, qui stipule pour chaque membre du groupe le "droit de participer aux bénéfices découlant de l'incorporation, des règles et règlement adoptés" n'est pas respectée;

### **LA RÉCLAMATION DU DEMANDEUR**

- 2.44. Enfin, l'obligation imposée par la défenderesse aux membres du groupe de payer les taxes municipales et scolaires des immeubles lui appartenant, constitue des frais de crédit imposés en violation à la *Loi sur la protection du consommateur*;
- 2.45. La défenderesse ne dispose d'aucun permis de prêteur d'argent délivré par l'Office de la protection du consommateur. Un tel permis est exigé par l'article 321 de *Loi sur la protection du consommateur*. La défenderesse n'appartient à aucune des catégories de commerçants dispensés de détenir un tel permis. Cette liste est énumérée à l'article 18 du *Règlement d'application de la Loi sur la protection du consommateur (chapitre P-40.1, a. 350)*;
- 2.46. Vu les faits qui précèdent, le demandeur soumet que ses droits et ceux des membres du groupe, en tant qu'emprunteur de la défenderesse et en tant que consommateur, ont été violés;
- 2.47. Les conventions liant la défenderesse et le demandeur, tout comme les conventions liant la défenderesse et les autres membre du groupe constituent une violation des articles 115 et 321 de la *Loi sur la protection du consommateur*, une pratique interdite au sens de l'article 271 de la *Loi sur la protection du consommateur*, un manquement au devoir de bonne foi en vertu des articles 6, 7 et 1375 du *Code civil du Québec* et sont abusives au sens de l'article 1437 du *Code civil du Québec*, ainsi qu'une violation des articles 38.3, 41, 122, 128, 143, 144, 146, 221.1 la *Loi sur les coopératives*;



- 2.48. Conformément aux articles 12, 216, 218, 272 et 322 de la *Loi sur la protection du consommateur*, le demandeur demande la réduction de son obligation, c'est-à-dire le remboursement de ces frais de crédit déjà payés, correspondant aux loyers mensuels, les taxes municipales, les taxes scolaires, frais d'administration ainsi que tout prix exigé et payé pour l'acquisition d'« actions G »;

### **FAITS DONNANT OUVERTURE À UNE ACTION INDIVIDUELLE DE LA PART DE CHACUN DES MEMBRES**

#### **3. LES FAITS QUI DONNERAIENT OUVERTURE À UNE ACTION INDIVIDUELLE DE LA PART DE CHACUN DES MEMBRES DU GROUPE CONTRE LA DÉFENDERESSE SONT :**

- 3.1. L'ensemble des membres a dû s'acquitter en sus du remboursement du capital de son emprunt, du paiement de frais de crédits cachés (loyers mensuels, taxes scolaires, taxes municipales, frais d'administration et paiement d'« action de catégorie G ») pour le transfert de leur résidence à leur nom;
- 3.2. L'ensemble des membres a signé un contrat d'adhésion, devant Me Norman Lévy, le notaire de la défenderesse avec sensiblement le même texte;
- 3.3. L'ensemble des membres a été privé de son droit à une ristourne prévue dans la convention P-7 et dans la *Loi sur les coopératives*;
- 3.4. L'ensemble des membres a ainsi subi une violation de son droit au regard de la *Loi sur la protection du consommateur*, du *Code civil du Québec* et de la *Loi sur les coopératives*;
- 3.5. La défenderesse a faussement représenté la situation aux membres du groupe en invoquant l'absence d'intérêt laissant l'impression qu'aucun frais de crédit ou d'administration ne serait chargé. Ces fausses représentations avaient pour seul but de convaincre et influencer les membres du groupe d'accepter de contracter avec la défenderesse;
- 3.6. La conduite de la défenderesse est marquée d'insouciance et de négligence sérieuse et doit être sanctionnée par des dommages punitifs ;

### **APPLICATION DES ARTICLES 91 OU 143 DU CODE DE PROCÉDURE CIVILE**

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

- 4.1. La composition du groupe rend difficile ou peu pratique l'application des règles sur le mandat d'ester en justice pour le compte d'autrui ou sur la jonction d'instance;
- 4.2. Le nombre exact de membres pouvant être concerné est indéterminé;
- 4.3. Le demandeur ne connaît pas la liste de tous les membres-emprunteurs et ne possède pas les coordonnées de tous;
- 4.4. Lors d'assemblées générales, la défenderesse a déjà représenté avoir prêté à plusieurs centaines de personnes dans les mêmes conditions que le demandeur;

#### **QUESTIONS DE FAITS ET DE DROIT IDENTIQUES, SIMILAIRES OU CONNEXES**

5. LES QUESTIONS DE FAITS ET DE DROIT IDENTIQUES, SIMILAIRES OU CONNEXES RELIANT CHAQUE MEMBRE DU GROUPE À LA DÉFENDRESSE QUE LE DEMANDEUR ENTEND FAIRE TRANCHER PAR L'ACTION COLLECTIVE SONT:
  - 5.1. La défenderesse est-elle autorisée à financer des emprunts?
  - 5.2. La défenderesse a-t-elle chargé des frais de crédit? Si oui, combien?
  - 5.3. La défenderesse a-t-elle faussement donnée l'impression qu'aucun frais de crédit ne serait chargé aux membres du groupe?
  - 5.4. Est-ce l'entente des parties en ce qui a trait le prêt est soumise aux règles de la *Loi sur la protection du consommateur*?
  - 5.5. Est-ce que l'entente des parties en ce qui a trait à l'occupation de l'immeuble pour chaque membre du groupe est soumise aux règles du *Code civil du Québec* régissant le bail résidentiel?
  - 5.6. La défenderesse a-t-elle réclamé des frais pour émission d'actions G afin de transférer des immeubles entièrement payés par les membres du groupe? Si oui, combien?
  - 5.7. Sinon, est-ce que les frais d'occupation payés par le demandeur et les membres constituent des frais de crédit selon la *Loi sur la protection du consommateur*?
  - 5.8. La défenderesse a-t-elle contrevenu à ses obligations en vertu de la *Loi sur la protection du consommateur* en chargeant des frais de crédit?
  - 5.9. La défenderesse a-t-elle contrevenu à ses obligations en vertu de la *Loi sur les coopératives*?

- 5.10. La défenderesse a-t-elle contrevenu à ses obligations en vertu du *Code civil du Québec*?
- 5.11. Les membres du groupe ont-ils droit à des dommages équivalant au remboursement des frais de crédits cachés?
- 5.12. La défenderesse doit-elle restituer ces frais de crédit qu'elle a illégalement perçus?
- 5.13. La défenderesse doit-elle être condamnée à payer des dommages punitifs en vertu de la *Loi sur la protection du consommateur*?
- 5.14. La défenderesse doit-elle être condamnée à verser une ristourne à chacun des membres du groupe au sens de la *Loi sur les coopératives* ?
- 5.15. Le recouvrement collectif des frais de crédit illégalement chargés et des dommages punitifs peut-il être ordonné?

## **QUESTIONS DE FAITS ET DE DROIT PARTICULIÈRES À CHAQUE MEMBRE**

6. LES QUESTIONS DE FAITS ET DE DROIT PARTICULIÈRES À CHAQUE MEMBRE CONSISTENT EN:
  - 6.1. Il n'existe aucune question de fait ou de droit particulier à chaque membre du groupe, sauf pour les variations légères quant au montant du quantum des dommages subis par chaque membre;

## **LE MOYEN PROCÉDURAL**

7. IL EST OPPORTUN D'AUTORISER L'EXERCICE D'UNE ACTION COLLECTIVE POUR LE COMPTE DES MEMBRES DU GROUPE PUISQUE;
  - 7.1 L'action collective est le meilleur moyen procédural disponible aux membres du groupe afin de protéger et de faire valoir leurs droits;
  - 7.2 Il n'existe aucune différence entre les réclamations individuelles des membres du groupe, sauf pour le quantum;
  - 7.3 Les allégations de violations du *Code civil du Québec*, de la *Loi sur la protection du consommateur* et de la *Loi sur les coopératives* sont identiques pour chaque membre du groupe;

- 7.4 Les membres du groupe ont subi un dommage individuel, tandis que, en absence d'une action collective, ils pourraient être empêchés d'instituer un recours individuel séparé contre la défenderesse vu les coûts nécessaires pour faire valoir leurs droits en justice;
- 7.5 Dû au nombre de membres, l'absence d'une action collective pourrait résulter en une multitude d'actions individuelles contre la défenderesse, ce qui, à son tour, pourraient conduire à des jugements contradictoires sur les questions de faits et de droit identiques entre les membres du groupe;

## **NATURE DE L'ACTION**

8. LA NATURE DE L'ACTION QUE LE DEMANDEUR ENTEND EXERCER POUR LE COMPTE DES MEMBRES DU GROUPE EST:
  - 8.1. Une action en dommages contre la défenderesse basée sur la responsabilité contractuelle en vertu du *Code civil du Québec*, de la *Loi sur la protection du consommateur* et de la *Loi sur les coopératives*;

## **CONCLUSIONS RECHERCHÉES**

9. LES CONCLUSIONS QUE LE DEMANDEUR RECHERCHE SONT:
  - 9.1. **DÉCLARER** que l'occupation des immeubles de la défenderesse par les membres du groupe est régie par les règles applicables aux baux résidentiels. *SUBSIDIAIREMENT*, déclarer que les frais d'occupation des immeubles constituent des frais de crédit;
  - 9.2. **RÉDUIRE** l'obligation du demandeur et des membres du groupe;
  - 9.3. **CONDAMNER** la défenderesse à rembourser au demandeur et aux membres du groupe l'ensemble des frais de crédit payés, correspondant aux loyers mensuels, les taxes municipales, les taxes scolaires, frais d'administration ainsi que tout prix exigé et payé pour l'acquisition d'« actions G »;
  - 9.4. **CONDAMNER** la défenderesse à payer au demandeur et aux membres du groupe une somme supplémentaire équivalente à la somme mentionnée au paragraphe 9.3 en tant que dommages punitifs;
  - 9.5. **ORDONNER** que les dommages précités fassent l'objet d'un recouvrement collectif selon les prescriptions des articles 595 à 598 du *Code de procédure civile*;
  - 9.6. **RENDRE** toute ordonnance que le tribunal pourra déterminer et qui serait utiles pour les membres du groupe;

- 9.7. **LE TOUT AVEC FRAIS DE JUSTICE**, y compris les frais d'avis et d'expertise, s'il y a lieu;

## **LA REPRÉSENTATION**

10. **LE DEMANDEUR DEMANDE QUE LE STATUT DE REPRÉSENTANT LUI SOIT ATTRIBUÉ;**
11. **LE DEMANDEUR EST EN MESURE D'ASSURER UNE REPRÉSENTATION ADÉQUATE DES MEMBRES POUR LES RAISONS SUIVANTES:**
- 11.1. Il est un membre actif au sein de la défenderesse depuis 1999;
- 11.2. Il représente adéquatement les membres dont il connaît personnellement plusieurs et le récit de son histoire personnelle avec la défenderesse est semblable à bien d'autres membres;
- 11.3. Le demandeur est bien informée et comprend les faits à l'origine de la présente demande ainsi que la nature de l'action;
- 11.4. Il a à cœur le meilleur intérêt du groupe et a compris les aspects de ce dossier concernant l'atteinte aux droits des consommateurs;
- 11.5. Il s'est personnellement acquitté au fil des années du paiement de frais de crédit, par conséquent comprend facilement les positions des membres du groupe;
- 11.6. Il a consacré au présent dossier le temps et l'effort nécessaires et est déterminée à agir en tant que représentant du groupe;
- 11.7. Il a engagé des procureurs compétents, dont un avec une vaste expérience en litige, le tout tel qu'il appert d'une copie du mandat et de la convention d'honoraires signé, entre autres, avec le procureur soussigné, produit au soutien des présentes sous la cote P-13;
- 11.8. Il a pleinement coopéré avec le procureur soussigné dans le contexte de la présente demande en autorisation, incluant pour répondre diligemment et raisonnablement aux questions et il n'y a aucun doute qu'il continuera à le faire;
- 11.9. Il est en aussi bonne position que tout autre membre pour représenter le groupe et Il agit de bonne foi dans le seul but d'obtenir justice pour lui et pour chacun des membres du groupe;

12. LE DEMANDEUR PROPOSE QUE L'ACTION SOIT EXERCÉE DEVANT LA COUR SUPÉRIEURE SIÉGEANT DANS LE DISTRICT DE MONTRÉAL PUISQUE:
  - 12.1. Le demandeur y habite;
  - 12.2. La majorité des membres du groupe y habitent;
  - 12.3. La défenderesse y a son siège social;
  - 12.4. Les avocats du demandeur ont leurs bureaux à Montréal;
13. LE DEMANDEUR ESTIME LE NOMBRE DE PERSONNES COMPOSANT LE GROUPE A UN MINIMUM DE 300 PERSONNES;
14. UN PROJET D'AVIS ABRÉGÉ AUX MEMBRES (ART. 581 C.P.C.) EST COMMUNIQUÉ À LA DÉFENDERESSE ET PRODUIT EN ANNEXE DES PRÉSENTES;
15. LA PRÉSENTE DEMANDE EST BIEN FONDÉE EN FAITS ET EN DROIT;

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

**ACCUEILLIR** la présente demande d'autorisation d'exercer une action collective;

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

**ATTRIBUER** à AHMED NOSSEIR, le statut de représentant aux fins d'exercer cette action collective pour le compte du groupe ci-après décrit:

« Toute personne physique qui a contracté un prêt auprès de la défenderesse avec option d'acquérir un immeuble »

**IDENTIFIER** comme suit les principales questions de faits et de droit à être traitées collectivement:

- La défenderesse est-elle autorisée à financer des emprunts?
- La défenderesse a-t-elle chargé des frais de crédit? Si oui, combien?

- La défenderesse a-t-elle faussement donnée l'impression qu'aucun frais de crédit ne serait chargé aux membres du groupe?
- Est-ce l'entente des parties en ce qui a trait le prêt est soumise aux règles de la *Loi sur la protection du consommateur*?
- Est-ce que l'entente des parties en ce qui a trait à l'occupation de l'immeuble pour chaque membre du groupe est soumise aux règles du *Code civil du Québec* régissant le bail résidentiel?
- La défenderesse a-t-elle réclamé des frais pour émission d'actions G afin de transférer des immeubles entièrement payés par les membres du groupe? Si oui, combien?
- Sinon, est-ce que les frais d'occupation payés par le demandeur et les membres constituent des frais de crédit selon la *Loi sur la protection du consommateur*?
- La défenderesse a-t-elle contrevenu à ses obligations en vertu de la *Loi sur la protection du consommateur* en chargeant des frais de crédit?
- La défenderesse a-t-elle contrevenu à ses obligations en vertu de la *Loi sur les coopératives*?
- La défenderesse a-t-elle contrevenu à ses obligations en vertu du *Code civil du Québec*?
- Les membres du groupe ont-ils droit à des dommages équivalant au remboursement des frais de crédits cachés?
- La défenderesse doit-elle restituer ces frais de crédit qu'elle a illégalement perçus?
- La défenderesse doit-elle être condamnée à payer des dommages punitifs en vertu de la *Loi sur la protection du consommateur*?
- La défenderesse doit-elle être condamnée à verser une ristourne à chacun des membres du groupe au sens de la *Loi sur les coopératives* ?
- Le recouvrement collectif des frais de crédit illégalement chargés et des dommages punitifs peut-il être ordonné?

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

- **DÉCLARER** que l'occupation des immeubles de la défenderesse par les membres du groupe est régie par les règles applicables aux

baux résidentiels. *SUBSIDIAIREMENT*, déclarer que les frais d'occupation des immeubles constituent des frais de crédit;

- **RÉDUIRE** l'obligation du demandeur et des membres du groupe;
- **CONDAMNER** la défenderesse à rembourser au demandeur et aux membres du groupe l'ensemble des frais de crédit payés, correspondant aux loyers mensuels, les taxes municipales, les taxes scolaires, frais d'administration ainsi que tout prix exigé et payé pour l'acquisition d'« actions G »;
- **CONDAMNER** la défenderesse à payer au demandeur et aux membres du groupe une somme supplémentaire équivalente à la condamnation ci-haut mentionné, en tant que dommages punitifs;
- **ORDONNER** que les dommages précités fassent l'objet d'un recouvrement collectif selon les prescriptions des articles 595 à 598 du *Code de procédure civile*;
- **RENDRE** toute ordonnance que le tribunal pourra déterminer et qui serait utiles pour les membres du groupe;
- **LE TOUT** avec frais de justice, y compris les frais d'avis et d'expertise;

**LE TOUT AVEC FRAIS DE JUSTICE**, y compris les frais d'avis et d'expertise, s'il y a lieu;

Montréal, le 31 janvier 2019

  
\_\_\_\_\_  
*James Reza Nazem*  
PROCUREUR DU DEMANDEUR  
1010, rue de la Gauchetière O., bureau 1315  
Montréal (Ville-Marie), Québec  
H3B 2N2  
Tel. : (514) 392-0000  
Télécopieur : (855) 821-7904  
Courriel : [jrnazem@actioncollective.com](mailto:jrnazem@actioncollective.com)



---

Annexe (Article 145 C.p.c.)

AVIS À LA PARTIE DÉFENDERESSE

PRENEZ AVIS que la partie demanderesse a déposé au greffe de la Cour Supérieure du Québec du district judiciaire de Montréal la présente 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, dans la ville de Montréal, province de Québec, 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 partie demanderesse.

La demande sera présentée devant le tribunal le 14 mars 2018, à 9h00 le matin, en salle 2.16 du palais de justice de Montréal, au 1 Notre-Dame est, à Montréal. À cette date, le tribunal pourra exercer les pouvoirs nécessaires en vue d'assurer le bon déroulement de l'instance ou la cour pourra entendre la cause, à moins que vous ayez conclu une entente écrite avec la partie demanderesse ou son avocat pour un protocole d'instance. Ledit protocole devra être déposé au greffe du tribunal.

Au soutien de sa demande, la partie demanderesse annexe les pièces ci-jointes. (Voir l'inventaire)

Schedule (Article 145 C.c.p.)

NOTICE TO DEFENDANT

TAKE NOTICE that plaintiff has filed this application in the office of the Superior Court of Quebec for the judicial district of Montreal.

You must answer the application in writing, personally or through a lawyer, at the Montreal courthouse situated at 1 Notre-Dame Street East, in the city of Montreal, province of Quebec, within 15 days of service of the application or, if you have no domicile, residence or establishment in Québec, within 30 days. The answer must be notified to the plaintiff's lawyer.

The application will be presented before the Court on March 14<sup>th</sup>, 2018, at 9:00 a.m., in room 2.16 of the Montreal courthouse situated at 1 Notre-Dame East, in Montreal. On that date, the Court may exercise such powers as are necessary to ensure the orderly progress of the proceeding or the court may hear the case, unless you have made a written agreement with the plaintiff or the plaintiff's advocate on a protocol for the orderly progress of the proceeding. The protocol must be filed in the office of the Court.

In support of his application, plaintiff herewith annexes the following exhibits (see attached list).

---

**(Action Collective)**

**No:**

**Cour:** supérieure

**District :** de Montréal

---

**AHMED NOSSEIR**

Demandeur

**c.**

**COOPÉRATIVE D'HABITATION  
QURTUBA**

Défenderesse

---

***DEMANDE D'AUTORISATION  
D'EXERCER UNE ACTION COLLECTIVE,  
INVENTAIRE DES PIÈCES ET  
PIÈCE R-1 à R-13***

---

**ORIGINAL**

---

**James Reza Nazem /**

**Michael Barcet**

Place du Canada

1010, rue de la Gauchetière O., bureau 1315

Montréal (Ville-Marie), Québec, H3B 2N2

Téléphone : (514) 392-0000

Télécopieur sans frais : 1 (855) 821-7904

Courriel : [jrnazem@actioncollective.com](mailto:jrnazem@actioncollective.com)

[mb@barcetavocat.com](mailto:mb@barcetavocat.com)

---

N/d: 1812JN3665

AN-1795

---

*NAZEM*