

COUR D'APPEL

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
SIÈGE DE MONTRÉAL

N° : 500-09-031432-255
(500-17-118473-217)

PROCÈS-VERBAL D'AUDIENCE

DATE : Le 30 avril 2025

L'HONORABLE STEPHEN W. HAMILTON, J.C.A.

PARTIE REQUÉRANTE	AVOCATS
INVESTISSEMENTS M.L.C. INC.	Me KARIM RENNO Me CATHERINE TAJMIR (<i>Renno Vathilakis</i>)
PARTIE INTIMÉE	AVOCATS
INSTITUT DE RECHERCHE ROBERT- SAUVÉ EN SANTÉ ET SÉCURITÉ DU TRAVAIL	Me ROSELINE OUELLETTE Me JEAN-FRANÇOIS DAGENAI (<i>De Grandpré Chait</i>)

DESCRIPTION : **Demande pour permission d'appeler d'un jugement rendu en cours d'instance rendu le 28 février 2025 par l'honorable Simon Chamberland de la Cour supérieure, district de Montréal (art. 31 al. 2 et 357 C.p.c.).**

Greffière-audicière : Myriam Villeneuve	Salle : RC-18
---	---------------

AUDITION

9 h 26	Début de l'audience. Identification du dossier et des avocats.
9 h 27	Argumentation de Me Renno.
9 h 29	Commentaires du juge et réponses de Me Renno.
9 h 37	Questions du juge et réponses de Me Renno.
9 h 45	Argumentation de Me Ouellette. Questions du juge et réponses de Me Ouellette.
10 h 03	Intervention de Me Dagenais afin d'apporter des éclaircissements.
10 h 05	Réplique de Me Renno.
10 h 10	PAR LE JUGE : Le jugement sera rendu sur procès-verbal et transmis aux parties. Fin de l'audience.

Myriam Villeneuve, Greffière-audicière

JUGEMENT

[1] La requérante demande la permission de porter en appel le jugement rendu le 28 février 2025 par la Cour supérieure (l'honorable Simon Chamberland), qui rejette sa demande pour une ordonnance de sauvegarde.

[2] L'intimée loue des espaces dans un immeuble appartenant à la requérante. Dans le cadre d'une dispute entre les parties sur les obligations des parties en vertu du bail et le calcul des frais d'exploitation, l'intimée décide en novembre 2022 de ne pas payer à la requérante l'ajustement des frais d'exploitation pour l'année 2021-2022 ainsi que l'augmentation des frais d'exploitation pour l'année 2022-2023 et les années subséquentes. Elle dépose plutôt ces montants chaque mois dans le compte en fidéicommiss de ses avocats. En octobre 2024, la requérante demande une ordonnance de sauvegarde pour que l'intimée soit ordonnée de lui remettre les arrérages accumulés et de payer le plein montant du loyer pour le futur sans retenir aucune somme.

[3] Le juge rejette cette demande et la requérante demande la permission de porter ce jugement en appel.

[4] Le jugement refusant une ordonnance de sauvegarde est un jugement rendu en cours d'instance de sorte que l'appel proposé est assujéti aux dispositions de l'article 31 al. 2 *C.p.c.*, soit l'octroi d'une permission par un juge de la Cour.

[5] Les critères pour qu'une permission soit accordée en vertu de cette disposition sont énoncés par ma collègue, la juge Bich, dans cet extrait de *Franccœur c. Franccœur*¹ :

[8] La Cour s'est abondamment prononcée sur le sens de l'art. 31 *C.p.c.* et, en particulier, sur celui de son second alinéa. Il ressort de la jurisprudence que, aux fins d'obtenir une permission d'appeler en vertu de cette disposition, la partie requérante doit établir que le jugement de première instance décide en partie du litige ou lui cause un préjudice irrémédiable, ce qui est une condition de recevabilité de sa demande, sans laquelle, même erroné, le jugement ne peut faire l'objet d'un appel. Mais cette démonstration ne suffit pas : la partie requérante doit également

¹ 2020 QCCA 1748.

montrer ce en quoi le jugement est affligé, du moins en apparence, d'une erreur de nature, potentiellement, à entraîner une intervention de la Cour. Mais cela encore ne suffit pas : elle doit également démontrer que l'appel projeté sert le « meilleur intérêt de la justice » ainsi que la saine administration de celle-ci (art. 9 et 18 *C.p.c.*) et qu'il concorde avec le principe de proportionnalité (art. 18 *C.p.c.*). Afin d'évaluer ces deux dernières conditions, le juge autorisateur se demandera notamment si l'affaire soulève une question méritant l'attention de la Cour et tentera aussi d'apprécier les chances de succès de l'appel envisagé puisque, bien sûr, il sera rarement dans l'intérêt de la justice d'autoriser un appel voué à l'échec. Il tiendra compte aussi du contexte général de l'affaire, du degré d'avancement de l'instance pendante devant le tribunal de première instance, de la manière dont les parties conduisent le dossier, etc.

[Soulignement ajouté]

[6] En matière d'ordonnances de sauvegarde, il est de jurisprudence constante qu'en raison du caractère discrétionnaire et temporaire d'un jugement accordant ou refusant une demande d'ordonnance de sauvegarde, la permission d'appeler est accordée de façon exceptionnelle, voire « rarissime »², lorsque par exemple la faiblesse du jugement se combine à l'urgence d'éviter un préjudice important³.

[7] Or, le jugement de première instance est justement fondé sur l'absence de preuve de préjudice sérieux ou irréparable et d'urgence.

[8] En règle générale, le non-paiement d'une somme d'argent est un préjudice qui est réparable par le jugement final qui ordonne au débiteur de payer ce qui est dû. Il ne devient irréparable que s'il y a un risque que le débiteur disparaisse ou devienne incapable de payer avant le jugement, ou si le créancier a un tel besoin de ces sommes qu'il ne peut pas attendre le jugement.

[9] La question des ordonnances de sauvegarde en matière de non-paiement de loyer a fait débat. Les arrérages suivent la règle générale. Mais le non-paiement d'une partie du loyer est un préjudice monétaire qui se répète et s'empire chaque mois. La jurisprudence reconnaît que ce préjudice peut être irréparable si l'accumulation des loyers impayés met en péril la viabilité économique du locataire. De même, cette accumulation de loyers impayés peut faire en sorte que la demande d'ordonnance de sauvegarde devienne urgente. Il est question de maintenir un certain équilibre entre les parties. Il y a donc des jugements qui permettent au locataire de retenir une partie de son loyer ou, à l'inverse, qui ordonnent au locataire de payer une partie de son loyer. Ce sont des jugements discrétionnaires qui dépendent des faits de chaque cas⁴.

² *Gagnier c. Procureur général du Québec*, 2022 QCCA 654 (j.unique), paragr. 18.

³ *Complexe 2020 Investments Ltd. c. Cinéma 6 Boucherville inc.*, 2022 QCCA 298 (j.unique), paragr. 9.

⁴ Voir, par exemple, les jugements cités à la note 4 dans *Westcliff Development Ltd. c. Jean Bleu inc.*, 2022 QCCS 1407.

[10] En l'espèce, le juge constate que la partie du loyer retenue en 2022-2023 représente 6,56 % du loyer réclamé par la requérante. Cela signifie que la requérante a reçu 93,44 % de ce qu'elle demandait comme loyer. Elle ne présente aucune preuve quant au préjudice qu'elle subit du fait qu'elle ne reçoit pas cette partie du loyer, ni que sa viabilité économique est mise en péril. Elle reconnaît à l'audience que sa viabilité économique n'est pas en péril. Elle ne démontre pas en quoi le fait de retenir 6,56 % du loyer crée un déséquilibre entre les parties. En outre, l'intimée dépose les montants retenus dans le compte en fidéicommiss de ses avocats. La requérante n'a donc pas à craindre que les fonds ne soient pas disponibles lors du jugement. Le juge conclut que le préjudice de la requérante pourra être adéquatement indemnisé par le jugement au fond.

[11] De plus, il note que la requérante a attendu presque deux ans avant de demander une ordonnance de sauvegarde, et qu'elle ne démontre pas comment l'accumulation des loyers impayés justifiait une urgence d'agir maintenant.

[12] Ces conclusions m'apparaissent raisonnables au vu la preuve au dossier. Ce constat règle à la fois la question du préjudice irrémédiable et de la faiblesse apparente dans le jugement qui justifierait une permission d'appeler.

POUR CES MOTIFS, LE SOUSSIGNÉ :

[13] **REJETTE** la demande pour permission d'appeler, avec les frais de justice.

STEPHEN W. HAMILTON, J.C.A.