

# COUR D'APPEL

CANADA  
PROVINCE DE QUÉBEC  
SIÈGE DE MONTRÉAL

N° : 500-09-031383-250  
(760-17-005473-197) (760-17-006526-233)

---

## PROCÈS-VERBAL D'AUDIENCE

---

DATE : Le 28 avril 2025

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

PARTIE REQUÉRANTE	
<b>GIOVANNA DIODATI</b>	PRÉSENTE ET NON REPRÉSENTÉE
PARTIES INTIMÉES	AVOCAT
<b>MARIA (MARIANTONIA) ZENGA DIODATI</b> <b>ANNA DIODATI</b> , en sa qualité de liquidatrice de la succession de <b>ANTONIO DIODATI</b> et à titre personnel <b>ANGELO DIODATI</b>	Me SIMON FOURNIER (SPS Avocats)
PARTIES MISES EN CAUSE	AVOCATS
<b>JEAN-CHARLES GROULX</b> <b>FERME JCPG S.E.N.C.</b> <b>PIERRE SÉGUIN</b> , exerçant sa profession d'avocat <b>SIMON FOURNIER</b> , exerçant sa profession d'avocat	Me SIMON FOURNIER (SPS Avocats)

<b>SPS AVOCATS INC.</b>	
<b>FRANÇOIS LEROUX</b> , exerçant la profession de notaire <b>FRANÇOIS LEROUX NOTAIRE &amp; CONSEILLER JURIDIQUE INC.</b>	Me CHRISTIAN AZZAM ( <i>Donati Maisonneuve</i> )
<b>ROBERT BRASSARD BRASSARD INC. OFFICIER DE LA PUBLICITÉ DES DROITS DE LA CIRCONSCRIPTION FONCIÈRE DE VAUDREUIL COUR SUPÉRIEURE</b>	ABSENTS ET NON REPRÉSENTÉS

DESCRIPTION : **Demande de permission d'appeler d'un jugement mettant fin à l'instance rendu le 14 janvier 2025 par l'honorable Thomas M. Davis, district de Beauharnois (art. 30 al. 2 et 357 C.p.c.).**

Greffière-audicière : Myriam Villeneuve

Salle : RC-18

---

AUDITION

---

10 h 16	Début de l'audience. Identification du dossier et des avocats. Remarques préliminaires par le juge.
10 h 19	Argumentation de madame Diodati. Madame Diodati remet au juge une autorité supplémentaire.
10 h 22	Échanges entre le juge et madame Diodati.
10 h 26	Questions du juge et réponses de madame Diodati concernant le préjudice subi.
10 h 40	Échanges entre le juge et madame Diodati.
11 h 05	Argumentation de Me Fournier.
11 h 11	Question du juge et réponse de Me Fournier concernant le préjudice irréparable subi par la requérante.
11 h 13	Question du juge et réponse de Me Fournier concernant les dommages et la déclaration de quérulence.
11 h 19	Argumentation de Me Azzam.
11 h 20	Question par le juge et réponse de Me Azzam.
11 h 22	Réplique de madame Diodati.
11 h 30	<b>PAR LE JUGE</b> : Le jugement sera rendu sur procès-verbal et transmis aux parties.
11 h 31	Fin de l'audience.

---

Myriam Villeneuve, Greffière-audicière

---

## JUGEMENT

---

[1] La requérante demande la permission d'appeler du jugement rendu le 14 janvier 2025 par la Cour supérieure, (l'honorable Thomas M. Davis)<sup>1</sup>.

\*\*\*

[2] Pour bien situer le débat, il est utile de résumer brièvement la trame factuelle.

[3] La requérante est la fille de l'intimée Maria (Mariantonia) Zenga Diodati et la sœur des intimés Anna, feu Antonio et Angelo Diodati. Ils sont les copropriétaires indivis de la ferme familiale, à proportion de 20 % chacun. Les intimés en demandent le partage et licitation depuis 2019. La requérante s'y oppose.

[4] Au moment de l'audition sur la demande en partage en mai 2021, une transaction intervient en vertu de laquelle la requérante s'engage à acheter les parts indivises des intimés pour 800 000 \$. Elle signe aussi un acquiescement à jugement permettant la vente de la ferme au mis en cause Jean-Charles Groulx pour 1 M \$ advenant qu'elle soit en défaut au terme de la transaction. Cette transaction est entérinée par la juge Karen Rogers le 6 mai 2021.

[5] Le 29 novembre 2021, le juge Jérôme Frappier, suivant le défaut de la requérante de se porter acquéreuse de la ferme dans les délais impartis à la transaction, entérine l'offre d'achat conditionnelle du mis en cause Groulx et fixe subsidiairement des modalités de vente sous contrôle de justice. La demande de la requérante de produire une demande pour permission d'appeler hors délai du jugement Frappier est rejetée par la Cour le 16 juin 2022<sup>2</sup>.

[6] Après ce jugement, la requérante demande le désaveu des actes de sa procureure et la suspension du jugement Frappier. Cette demande est refusée et déclarée abusive par la juge Silvana Conte le 16 mars 2022<sup>3</sup>. La demande de la requérante de produire une demande pour permission d'appeler hors délai du jugement Conte est également rejetée par la Cour dans l'arrêt du 16 juin 2022.

[7] En dépit de ces jugements, la requérante ne signe toujours pas l'acte de vente pour mettre fin à l'indivision et pour finaliser le transfert au mis en cause Groulx. Les intimés demandent une ordonnance en vue de faciliter l'exécution du jugement Frappier. Le 30

---

<sup>1</sup> *Zenga Diodati c. Diodati*, 2025 QCCS 82.

<sup>2</sup> *Diodati c. Succession de Diodati*, 2022 QCCA 879.

<sup>3</sup> *Diodati c. Gagnon*, 2022 QCCS 874. Le juge Serge Gaudet fixe par la suite les indemnités payables par la requérante pour abus, *Diodati c. Gagnon*, 2022 QCCS 4461.

septembre 2022, la juge Dominique Poulin ordonne à la requérante de se présenter le 10 novembre 2022 chez le notaire François Leroux pour signer un acte de vente, et ordonne qu'à défaut par la requérante de signer ledit acte, qu'il soit signé par l'huissier Robert Brassard à titre de personne désignée. Le 28 octobre 2022, le juge François P. Duprat précise que la requérante (ou l'huissier Brassard) doit aussi signer l'état des répartitions et l'état des déboursements.

[8] La requérante ne se présente pas chez le notaire Leroux le 10 novembre 2022 à 16 h 00. Elle lui signifie à 15 h 57 une déclaration en appel du jugement Poulin. En conséquence, le notaire ne prend pas la signature de l'huissier Brassard.

[9] La demande de la requérante de porter le jugement Poulin en appel, de nouveau produite hors délai, est rejetée par la Cour le 31 janvier 2023<sup>4</sup>.

[10] Suite à l'arrêt de la Cour, le notaire Leroux convoque l'huissier Brassard, et ce dernier signe l'acte de vente le 6 février 2023.

[11] Cependant, la requérante ne quitte pas la ferme. À la demande du mis en cause Groulx, la juge Renée Thériault prononce une injonction provisoire le 24 mars 2023 ordonnant à la requérante de quitter les lieux<sup>5</sup>.

[12] Le 5 avril 2023, la requérante produit une demande en annulation de la vente parce que le jugement Poulin prévoyait la signature de l'acte de vente le 10 novembre 2022 et la signature par l'huissier Brassard le 6 février 2023 est donc invalide.

[13] La demande en annulation de la vente est rejetée et déclarée abusive par le juge Louis Charrette le 31 mai 2023. Dans le même jugement, il émet une injonction interlocutoire ordonnant à la requérante de quitter les lieux et ordonne son expulsion.

[14] La requérante s'oppose à l'avis d'exécution et d'expulsion. Le 16 juin 2023, le juge Duprat rejette et déclare abusive ladite opposition. Le lendemain, elle est expulsée des lieux avec l'aide des huissiers.

[15] Le 17 novembre 2023, la requérante dépose ses motifs sommaires de défense et demande reconventionnelle dans le dossier d'injonction. Elle prétend que le jugement Poulin était valide jusqu'au 10 novembre 2022 et que l'huissier Brassard ne pouvait signer l'acte de vente après le 10 novembre sans une nouvelle ordonnance. Elle s'oppose donc à l'injonction et se porte demanderesse reconventionnelle pour réclamer des dommages de 100 000 \$ contre le mis en cause Groulx en raison de son expulsion.

[16] La requérante tente de faire intervenir le notaire Leroux dans cette procédure. Le 26 avril 2024, le juge Ian Demers accueille l'avis d'opposition du notaire Leroux. La

---

<sup>4</sup> *Diodati c. Succession de Diodati*, 2023 QCCA 236.

<sup>5</sup> *Groulx c. Diodati*, 2023 QCCS 929.

demande de la requérante de porter le jugement Demers en appel, encore une fois produite hors délai, est rejetée par la Cour le 10 juillet 2024<sup>6</sup>.

[17] Elle revient à la charge le 31 octobre 2024 avec une demande incidente en déclaration de faux d'un acte authentique, qui a eu pour effet d'ajouter le notaire Leroux comme partie. Elle allègue que l'acte de vente est un faux pour essentiellement les mêmes arguments que dans sa défense, soit que l'huissier Brassard l'a signé à son insu le 6 février 2023, après la date fixée par la juge Poulin. Elle ajoute que le notaire Leroux a modifié l'acte de vente approuvé par la juge Poulin en ajoutant que l'acte est signé par l'huissier Brassard suite au jugement Poulin, et que le notaire n'a pas accompli son devoir de conseil envers elle en relation à l'acte de vente. Elle se plaint aussi que la Ferme Diodati S.E.N.C. n'est pas partie à l'acte.

[18] Les intimés et le mis en cause Groulx demandent le rejet de cette procédure pour cause d'abus. Ils demandent aussi une injonction permanente, des sanctions pour abus, des dommages-intérêts compensatoires et punitifs et une déclaration de quérulence.

[19] Le jugement dont la requérante demande la permission de porter en appel est rendu par le juge Davis le 27 janvier 2025. Il accueille en partie la demande des intimés et du mis en cause Groulx et rejette la demande reconventionnelle et la demande en inscription de faux de la requérante, et en conséquence (1) déclare bon et valable l'acte de vente de l'immeuble contesté, avec des conclusions accessoires en injonction et expulsion; (2) condamne la requérante à payer 27 473,80 \$ au mis en cause Groulx pour occupation illégale de l'immeuble et 64 000 \$ aux intimés et au mis en cause Groulx à titre de frais extrajudiciaires pour procédures abusives, et (3) déclare la requérante plaideuse quérulente.

\*\*\*

[20] La requérante doit demander la permission d'appeler en raison de la déclaration d'abus (article 30, sous-alinéa 2(3) *C.p.c.*).

[21] Le troisième alinéa de l'article 30 *C.p.c.* prévoit les critères statutaires pour la permission :

La permission d'appeler est accordée par un juge de la Cour d'appel lorsque celui-ci considère que la question en jeu en est une qui doit être soumise à la cour, notamment parce qu'il s'agit d'une question de principe, d'une question nouvelle ou d'une question de droit faisant l'objet d'une jurisprudence contradictoire.

[22] En outre, la jurisprudence reconnaît que la permission peut être accordée s'il y a risque d'injustice flagrante en raison d'une faiblesse apparente dans le jugement<sup>7</sup>.

---

<sup>6</sup> *Diodati c. Leroux*, 2024 QCCA 900.

<sup>7</sup> *Beauregard c. Boulanger (Succession de Bélanger)*, 2021 QCCA 728.

[23] Dans tous les cas, l'intérêt de la justice doit être considéré et le principe de la proportionnalité doit être respecté.

\*\*\*

[24] La requérante entend soulever en appel une série de questions s'attaquant à l'ensemble des conclusions du jugement Davis.

[25] Tel qu'il appert de la longue chronologie des procédures dans ce dossier, les questions quant à la validité de l'acte de vente ont été tranchées dans le jugement Charrette, qui suit de façon logique la série de jugements qui l'a précédé. Le jugement Charrette n'a pas été porté en appel et a maintenant l'autorité de la chose jugée. Le fait que la requérante présente aujourd'hui les mêmes arguments sous la forme d'un autre véhicule procédural ne change ni le fond du débat ni le résultat. L'appel sur ces questions est voué à l'échec.

[26] De plus, la requérante ne démontre aucun préjudice ou injustice découlant du jugement. Même si la Cour lui donnait raison et annulait l'acte de vente, le mis en cause Groulx pourrait faire une nouvelle requête pour fixer une nouvelle date, avec avis et conseils à la requérante, et le résultat serait le même. La requérante n'indique aucun argument additionnel qu'elle pourrait faire valoir pour empêcher la vente d'avoir lieu.

[27] Les conclusions accessoires portant sur l'expulsion et l'injonction ont aussi été tranchées dans le jugement Charrette et les jugements précédents, et le résultat est le même.

[28] Enfin, les dommages et la déclaration de quérulence sont des questions traitées pour la première fois dans le jugement Davis. Toutefois, ce ne sont pas des questions qui doivent être soumises à la Cour. Il ne s'agit pas de questions de principe, de questions nouvelles ou de questions de droit faisant l'objet d'une jurisprudence contradictoire. Le juge Davis applique des principes bien connus. Il n'y a aucune faiblesse apparente dans son jugement et aucune injustice flagrante à la requérante. Elle utilise depuis quatre ans tous les moyens pour éviter de donner suite à la transaction qu'elle a signée en mai 2021. L'intérêt de la justice et le principe de la proportionnalité exigent que je refuse d'autoriser la poursuite de ces procédures dilatoires et abusives.

**POUR CES MOTIFS, LE SOUSSIGNÉ :**

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

---

**STEPHEN W. HAMILTON, J.C.A.**