

COUR D'APPEL

CANADA
 PROVINCE DE QUÉBEC
 SIÈGE DE MONTRÉAL

N° : 500-09-031416-258
 (500-17-111019-207)

 PROCÈS-VERBAL D'AUDIENCE

DATE : Le 17 mars 2025

L'HONORABLE JUDITH HARVIE, J.C.A.

PARTIES REQUÉRANTES	AVOCATS
8824371 CANADA INC. FARZAD SHODJAI	Me IAN LACOMBE Me REBECCA LAPORTE-DUVAL (Dunton, Rainville)
PARTIE INTIMÉE	AVOCATS
VILLAGE DE SENNEVILLE	Me STEVE CADRIN (DHC Avocats) Me CAROLINE CHARRON (DHC Avocats) Par visioconférence

DESCRIPTION : **Demande de permission d'appeler d'un jugement rendu en cours d'instance le 13 mars 2025 par l'honorable Sylvain Lussier de la Cour supérieure, district de Montréal (Art. 31 al. 2 et 357 C.p.c.).**

Greffière-audicière : Chloé Côté-Sauvageau

Salle : RC-18

AUDITION

8 h 59 Début de l'audience. Identification du dossier et des avocats.

9 h 00 Remarques préliminaires de la juge.

9 h 01 Quant à la demande des parties requérantes pour que soit abrégé le délai de présentation de la présente demande de permission d'appeler (délai prévu à l'art. 66 al. 2(b) *R.C.a.Q.m.civ.*), Me Cadrin affirme ne pas la contester.

La juge **ACCUEILLE** ladite demande et **ABRÈGE** le délai de présentation de la présente demande de permission d'appeler, permettant ainsi qu'elle soit entendue aujourd'hui – voir page 3.

Procédant sur la demande de permission d'appeler :

9 h 02 Me Lacombe remet à la juge un cahier de sources.
Argumentation de Me Lacombe.

9 h 05 Interventions de la juge et réponses de Me Lacombe.

9 h 17 Me Lacombe reprend son argumentation.

9 h 21 Me Cadrin remet à la juge un plan de plaidoirie et un cahier de sources.

9 h 22 Argumentation de Me Cadrin.

9 h 29 Réplique de Me Lacombe.

9 h 32 Suspension de l'audience.

9 h 36 Reprise de l'audience.

PAR LA JUGE : Jugement rendu séance tenante – voir page 3.

9 h 37 Fin de l'audience.

Chloé Côté-Sauvageau, Greffière-audicière

JUGEMENT

[1] Les requérants demandent la permission d'appeler d'un jugement rendu le 13 mars 2025 par la Cour supérieure (l'honorable Sylvain Lussier), qui déclare les requérants forclos de déposer des documents que le juge qualifie de nouvelles expertises, tout en permettant le témoignage de monsieur Cliff Stendel, auteur du deuxième document, comme témoin de fait¹. Les requérants, dont le procès contre l'intimé prévu pour une durée de sept jours doit débiter ce jour devant la Cour supérieure, demandent en outre que soit abrégé le délai de présentation de leur demande pour permission d'appeler en raison de l'urgence et que l'instance en Cour supérieure soit suspendue. Voici brièvement le contexte.

[2] Les requérants, un promoteur immobilier, 8824371 Canada inc. et son actionnaire monsieur Farzad Shodjai, poursuivent l'intimé, le Village de Senneville afin que soit déclaré inapplicable et inopposable à leur projet de développement immobilier un règlement d'urbanisme parce qu'il aurait été adopté de mauvaise foi, arbitrairement, abusivement et de façon discriminatoire. Ils demandent en outre une condamnation à des dommages-intérêts d'une valeur de près de 7 M\$ au motif que le règlement leur causerait cet important préjudice matériel et financier. Cette réclamation, qui était au départ d'une valeur de 5 M\$, s'appuie sur un rapport d'évaluation préparé par Jean-François Gilbert, évaluateur agréé du Groupe Altus², daté du 29 avril 2020 et communiqué en juin 2020 (« **Rapport d'évaluation #1** »), lequel a été mis à jour le 9 juin 2022 et communiqué en juin 2022 (« **Rapport d'évaluation #2** »). Ce dernier rapport évalue les dommages sur trois années (2019-2021) et conclut que « [l]a période de dommages encourus se termine vers la fin septembre 2021, moment à partir duquel on observe autant un rythme plus rapide de vente des lots que l'atteinte de la valeur marchande pour les lots sujets »³.

[3] L'intimé conteste la poursuite, notamment, au moyen d'un acte d'examen du Rapport d'évaluation #1 daté de février 2022, lequel est communiqué en juin 2022 aux requérants, puis d'un acte d'examen du Rapport d'évaluation #2 daté du 30 septembre 2022, lequel est communiqué en octobre 2022.

[4] En février 2023, le dossier est inscrit pour instruction et jugement et l'avis de dépôt de l'attestation de dossier complet est daté d'avril 2023. En mai 2023, le procès est fixé pour une durée de sept jours commençant le 17 mars 2025. Enfin, l'avis d'instruction est expédié en décembre 2024.

¹ 8824371 Canada inc. c. Village de Senneville, 2025 QCCS 758 [Jugement].

² Groupe Altus faisait anciennement affaires sous la dénomination Groupe GDA Montréal.

³ Rapport d'évaluation #2, p. 9, note 1.

[5] À la fin de janvier 2025, les requérants communiquent à l'intimé un document de 44 pages daté du 29 janvier 2025, rédigé par leur expert en évaluation et qualifié de mise à jour des Rapports d'évaluation #1 et #2 (« **Rapport d'évaluation #3** »). Ce rapport modifie la période d'évaluation des dommages qui s'arrêtait en septembre 2021, tout comme le préjudice, selon le Rapport d'évaluation #2, pour couvrir dorénavant la période de 2019 à 2024 au moyen des chiffres réels, puis de 2025 à 2031 au moyen de projections. En outre, le Rapport d'évaluation #3 s'appuie sur les états financiers de la compagnie requérante, ce qui n'était pas le cas des rapports antérieurs. L'intimé s'oppose, d'abord par lettre datée du 7 février 2025, à ce qu'il qualifie de nouvelle expertise devant être autorisée par le tribunal. Le 14 février 2025, il sollicite l'intervention de la juge en charge du rôle des causes au mérite pour le mois de mars. Finalement, il dépose un avis de gestion vers le 28 février 2025, demandant que les requérants soient déclarés forclos de déposer une nouvelle expertise.

[6] Le dimanche 9 mars 2025, les requérants communiquent à l'intimé un nouveau document intitulé « Révision du Cahier des critères architecturaux » (« **Révision** ») préparé le 20 mars 2020 par l'architecte, monsieur Cliff Stendel, auteur d'un document déjà déposé au dossier. Les requérants expliquent qu'ils ont malheureusement omis ce document qui aurait dû être joint à cette autre pièce. Dans cette Révision, l'architecte monsieur Stendel commente et donne son opinion sur les critères architecturaux du règlement de l'intimé. Ce dernier conteste également la production tardive de ce document qu'il qualifie d'expertise déguisée et ajoute sa position à son avis de gestion en le modifiant le 10 mars 2025.

[7] L'avis de gestion est entendu le 11 mars 2025 par le juge qui présidera le procès. Lors de cette audience, les requérants plaident que le Rapport d'évaluation #3 est une simple mise à jour de l'expertise déjà au dossier, qui ne nécessite pas d'autorisation du tribunal, mais, subsidiairement, ils demandent tout de même verbalement, *de bene esse*, d'être autorisés à la produire si le juge devait conclure qu'il s'agit d'une nouvelle expertise, sans déposer aucune preuve au soutien de la requête verbale.

[8] Dans un jugement détaillé rendu le 13 mars 2025, le juge rappelle les principes généraux applicables au dépôt de nouveaux documents, dont des expertises, peu avant un procès, puis il les applique au Rapport d'évaluation #3. Le juge souligne que ce rapport élargit la période d'évaluation des dommages et considère les états financiers de la compagnie requérante, lesquels n'avaient pas été communiqués préalablement au motif que l'intimé ne les avait jamais demandés. Le juge conclut que ce procédé « bafoue les principes élémentaires d'administration de la preuve et de respect des règles de procédure »⁴ énoncés aux articles 20 et 265 *C.p.c.* et 2803 *C.c.Q.* Considérant les nombreuses étapes requises de l'expert de l'intimé pour contredire le nouveau rapport, il conclut que le document ne constitue pas une mise à jour des Rapports d'évaluation #1 et #2, mais bien une expertise nouvelle.

⁴ Jugement paragr. 31.

[9] En définitive, le juge refuse le dépôt du Rapport d'évaluation #3, les requérants n'ayant, à son avis, pas expliqué convenablement la tardiveté de leur démarche et pas davantage leur important changement d'approche, causant un préjudice à l'intimé. Le juge ajoute que, depuis le début du dossier, six protocoles d'instance ont été préparés sans que les Rapports d'évaluation #2 et #3 soient annoncés, en soulignant le manque de proportionnalité des démarches des requérants, lequel avait déjà été dénoncé par le tribunal⁵. Il estime que la demande est contraire à l'intérêt de la justice, contrevient à une saine gestion de l'instance et n'obéit pas aux règles du jeu, dont le respect du processus et des délais convenus. Sur ce dernier point, le juge explique ce qui suit :

[61] Sans être des carcans, le protocole d'instance et la déclaration commune sont des contrats judiciaires auxquels les parties et la Cour doivent pouvoir se fier. On ne peut les modifier qu'avec l'accord de toutes les parties et l'aval de la Cour, ou la permission de celle-ci, qui ne peut être automatique sans priver leur existence de sens.

[62] L'accès à la justice est une préoccupation constante des tribunaux et des pouvoirs publics. Il s'agit d'un droit. Mais l'exercice de ce droit entraîne des responsabilités. On ne doit pas en abuser. La réservation d'une date de procès prive d'autres justiciables de leur accès à la justice dans des délais que l'on souhaiterait raisonnables. Les ressources judiciaires sont limitées et leur répartition vise une utilisation efficace. Ce n'est pas un bien de consommation courante dont peuvent disposer à leur gré ceux qui font appel à la justice. La remise d'un procès cause un préjudice aux parties et au système judiciaire quand elle est causée par des gestes sous le contrôle d'une partie. Nul besoin d'épiloguer sur les coûts inhérents à la préparation d'un procès, qui devront être à nouveau encourus, dans deux ans, lorsque l'affaire reviendra au rôle.

[63] Le Tribunal pourrait banaliser l'affaire et se contenter, en vertu de l'article 342 *C.p.c.*, de condamner les demandeurs à assumer les honoraires de préparation du dossier encourus par le Village de Senneville.

[64] Ceci aurait pour effet de permettre un débat comprenant un rapport que le Tribunal estime de prime abord mal fondé. Ce ne serait pas faire un usage proportionné de la discrétion judiciaire.

[65] Le dossier est prêt à procéder. Les demandeurs ont deux rapports d'expert au dossier. Leur demande modifiée réclame pour le moment la somme de plus de 6 millions \$. Le dossier tel que constitué leur permet amplement de faire valoir leurs moyens.

[66] Il n'y aura pas de remise.

[10] Quant à la Révision, le juge souligne qu'une lettre datée de 2018 de l'architecte est au dossier depuis son commencement. Il comprend des explications des avocats à

⁵ 27775328 *Canada inc. c. Directeur des poursuites criminelles et pénales*, 2023 QCCS 3418, paragr. 36.

l'audience, que le requérant a retrouvé celle-ci récemment, mais il souligne qu'aucune demande n'a été déposée pour son ajout tardif ni aucune explication donnée par déclaration sous serment du requérant quant à sa découverte à ce stade du dossier. En outre, le protocole d'instance n'annonce aucune expertise de cette nature, alors que le document « comporte clairement l'opinion d'un professionnel quant à l'application d'un règlement d'urbanisme » et répond à la définition d'expertise. Ainsi, le tribunal conclut que les requérants sont forclos de déposer la Révision. Il permet néanmoins à monsieur Stendel de témoigner quant aux démarches qu'il a pu effectuer auprès des fonctionnaires municipaux (bien que son nom n'ait pas figuré sur la liste des témoins), mais il ne pourra pas émettre « son opinion d'architecte sur les exigences du Règlement »⁶.

[11] Les requérants demandent la permission d'appeler en plaçant que le jugement décide en partie du litige et leur cause un préjudice irrémédiable en rejetant la possibilité de déposer les documents et en limitant leur preuve de dommages. Ils soutiennent que le juge commet des erreurs de droit : (1) quant à l'analyse du caractère certain des dommages qu'il confond avec leur quantification; (2) quant à l'omission de considérer la pertinence et la nécessité du Rapport d'évaluation #3; et (3) quant à l'évaluation de la crédibilité de l'expert et sa force probante avant l'instruction. Ils ajoutent que le juge commet des erreurs mixtes : (1) en concluant qu'il s'agit d'une nouvelle expertise; (2) en sous-estimant le préjudice subi par les requérants si le Rapport d'évaluation #3 n'était pas déposé; et (3) en concluant qu'aucune raison ne justifiait le dévoilement tardif des documents.

[12] La demande de permission présentée par les requérants est soumise aux exigences de l'article 31 al. 2 *C.p.c.* et doit être dans l'intérêt de la justice, comme le souligne la Cour dans l'arrêt *Metso Minerals Canada Inc. c. BBA inc.*, citant le jugement *Devimco* de ma collègue la juge Bich :

[7] [...] pour avoir gain de cause, les requérantes devront démontrer 1° que le jugement visé décide en partie du litige ou leur cause un préjudice irrémédiable et 2° que l'appel envisagé est dans l'intérêt de la justice (art. 9, 3e al. *C.p.c.*) en ce qu'il soulève une question méritant l'attention de la Cour, présente des chances raisonnables de succès et s'accorde aux principes directeurs de la procédure (art. 17 et s. *C.p.c.*).⁷

[13] La demande ne satisfait pas à ces critères. Certes, la décision qui refuse le dépôt d'éléments de preuve peut causer un préjudice irrémédiable. Cependant, l'appel envisagé

⁶ Jugement, paragr. 76.

⁷ *Metso Minerals Canada Inc. c. BBA inc.*, 2017 QCCA 1544, paragr. 7 citant *Devimco Immobilier inc. c. Garage Pit Shop inc.*, 2017 QCCA 1 (j. unique), paragr. 9. Voir également : *Samson c. Iadinardi*, 2024 QCCA 20 (j. unique); *Ménard c. Drouin*, 2015 QCCA 1465(j. unique).

me paraît voué à l'échec et, dans ce contexte, il serait contraire à l'intérêt de la justice que de le permettre⁸.

[14] Le juge d'instance énonce en effet correctement les principes applicables et exerce son pouvoir discrétionnaire d'une façon qui ne permettrait pas l'intervention de la Cour, considérant la déférence dont elle doit faire preuve en semblable matière. En effet, la norme d'intervention en matière d'exercice d'un pouvoir discrétionnaire est stricte⁹. À ce sujet, les principes établis de longue date par la Cour dans l'arrêt *Modes Striva*, portant sur le rejet par la Cour supérieure d'une demande tardive de déposer un rapport d'expert, demeurent d'actualité :

[11] Règle générale, il n'appartient pas à une Cour d'appel d'intervenir dans l'exercice de la discrétion judiciaire de la Cour supérieure à moins d'une erreur de principe ou d'un usage déraisonnable de la discrétion judiciaire.

[...]

[20] [...] Je rappelle, si besoin était, que la question en appel porte sur le contrôle de la discrétion judiciaire exercée par le premier juge et non sur l'exercice par la Cour de cette discrétion.

[21] [...] La Cour suprême du Canada a rappelé, à plusieurs reprises, qu'en l'absence de préjudice pour la partie adverse, il ne convient généralement pas de faire perdre à une partie ses droits à raison de la seule négligence de son avocat. En l'espèce, le manque de sérieux manifeste de la partie dans la préparation de son dossier m'apparaît évident. Il en résulte un préjudice à la fois à la partie adverse et à l'organisation judiciaire.¹⁰

[Renvoi omis; soulignements ajoutés]

[15] Les requérants n'expliquent pas les raisons de leur retard (d'ailleurs, on ne trouve aucune déclaration sous serment dans le dossier) et ne présentent aucun argument quant au préjudice que subirait l'intimé si le dépôt des documents était autorisé. Leurs moyens d'appel envisagés contestent principalement les commentaires du juge concernant la nécessité et la valeur probante du Rapport d'évaluation #3. Certes, le juge n'a pas entendu l'expert et pouvait difficilement se prononcer sur sa crédibilité. Cependant, son analyse contextuelle de l'ensemble des critères justifiait amplement ses conclusions. Cela est d'autant plus vrai qu'à la veille du procès, les requérants tentaient de modifier substantiellement leur théorie de la cause quant à la quantification du préjudice allégué, contrevenant par le fait même au contrat judiciaire convenu de longue date entre les parties, en violation du devoir de coopération qui doit exister afin de favoriser un débat

⁸ *Samson c. Iadinardi*, 2024 QCCA 20 (j. unique), paragr. 10 et la jurisprudence citée.

⁹ *A. B. c. Leblanc*, 2019 QCCA 811, paragr. 20; *Modes Striva Inc. c. Banque Nationale du Canada*, 2002 CanLII 34212 (QC CA), paragr. 11.

¹⁰ *Modes Striva Inc. c. Banque Nationale du Canada*, 2002 CanLII 34212 (QC CA), paragr. 11.

loyal¹¹. Comme le souligne la Cour au sujet des ajustements de la théorie de la cause de dernière minute :

[55] [...] Une partie ne peut donc pas réinventer sa théorie de la cause à répétition ou encore à la dernière minute, car la partie adverse a le droit de savoir sur quel pied danser, c'est-à-dire de connaître en temps utile ce qu'on lui reproche, de manière à pouvoir se défendre adéquatement, en fait comme en droit.

[56] Bref, le « contrat judiciaire » qui s'établit entre les parties du fait de leurs échanges pré-procès, contrat dont la Cour a déjà écrit qu'il n'était pas une camisole de force, peut sans doute être peaufiné, complété ou même revu, mais non pas si cela doit rompre l'équilibre entre les parties.¹²

[Renvoi omis]

[16] Par ailleurs, les commentaires exprimés par le juge concernent une expertise qui ne sera pas au dossier. Pour le reste, il devra évaluer la preuve qui lui sera présentée au procès, y compris la crédibilité des experts, en n'étant nullement lié par ces impressions préliminaires.

[17] Quant au deuxième document (la Révision), les requérants attaquent la qualification qu'en donne le juge, sans convaincre d'une erreur à ce sujet pouvant justifier d'accorder la permission d'appeler.

[18] En somme, le jugement mérite déférence et la permission recherchée ne justifie pas que l'affaire soit portée à l'attention de la Cour.

POUR CES MOTIFS, LA SOUSSignée :

[19] **ABRÈGE** les délais pour la présentation de la requête pour permission d'appeler de la requérante;

[20] **REJETTE** la demande de permission d'appeler du jugement rendu en date du 13 mars 2025 par le juge Sylvain Lussier de la Cour supérieure dans le dossier portant le numéro 500-17-111019-207, avec frais de justice;

[21] **DÉCLARE** sans objet la demande de suspension de l'instance dans le dossier portant le numéro 500-17-111019-207.

JUDITH HARVIE, J.C.A.

¹¹ Art. 20 C.p.c.

¹² *Khader c. SNC-Lavalin inc.*, 2021 QCCA 1296, paragr. 55-56, demande d'autorisation à la Cour suprême rejetée, 28 avril 2022, n°39891.