

COUR D'APPEL

CANADA
 PROVINCE DE QUÉBEC
 SIÈGE DE MONTRÉAL

N° : 500-09-031439-250
 (500-17-128214-247)

 PROCÈS-VERBAL D'AUDIENCE

DATE : Le 2 mai 2025

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

PARTIE REQUÉRANTE	AVOCATS
2855-2222 QUÉBEC INC.	Me JEAN-FRANÇOIS TOWNER Me AURIANE JOLIVET (Jeansonne, Avocats inc.)
PARTIES INTIMÉES	AVOCATS
CORE CONSULTANTS REALTY INC. MARGAD OTGONZUL ORLANDO BISCOTTI	Me JONATHAN LACOSTE-JOBIN Me SOPHIE ROY (Lavery, De Billy)
CAPREIT LIMITED PARTNERSHIP	Me GABRIEL DI GENOVA (KRB Avocats)

DESCRIPTION : **Demande pour permission d'appeler d'un jugement rendu en cours d'instance le 24 février 2025 par l'honorable Bernard Synnott de la Cour supérieure, district de Montréal (art. 31 et 357 C.p.c.).**

Greffière-audicière : Myriam Villeneuve

Salle : RC-18

AUDITION

- 10 h 13 Début de l'audience. Identification du dossier et des avocats.
Me Di Genova, répondant à la question du juge, mentionne ne pas avoir prévu d'arguments à soumettre.
-
- 10 h 14 Argumentation de Me Towner.
Échanges entre le juge et Me Towner.
-
- 10 h 40 Question du juge et réponse de Me Towner.
-
- 10 h 42 Argumentation de Me Lacoste-Jobin.
Me Lacoste-Jobin remet au juge un cahier de sources.
-
- 10 h 44 Échanges entre le juge et Me Lacoste-Jobin.
-
- 10 h 58 Question du juge et réponse de Me Lacoste-Jobin.
-
- 10 h 59 Argumentation de Me Di Genova.
-
- 11 h 02 Échanges entre le juge et Me Di Genova.
-
- 11 h 08 Réplique de Me Towner.
-
- 11 h 12 **PAR LE JUGE** : Le jugement sera rendu sur procès-verbal et transmis aux parties.
-
- 11 h 13 Fin de l'audience.
-

Myriam Villeneuve, Greffière-audicière

JUGEMENT

[1] La requérante demande la permission de porter en appel le jugement rendu le 24 février 2025 par la Cour supérieure (l'honorable Bernard Synnott), qui déclare Me Pierre LaTraverse et son cabinet inhabiles à agir pour elle dans le dossier.

[2] Le litige porte sur une transaction entre la requérante et l'intimée Capreit Limited Partnership, dans laquelle les autres intimés agissaient comme courtiers pour la requérante. La requérante allègue essentiellement que les intimés ont profité du déclin cognitif de son président Isaac Gelber, alors âgé de 93 ou 94 ans, pour lui faire signer des amendements à l'offre d'achat qui n'étaient pas dans l'intérêt de la requérante. La requérante demande l'annulation des amendements et de la convention avec les courtiers, ainsi que le remboursement du dépôt de 1,5 M\$.

[3] La requérante allègue que les amendements ont été signés par Isaac sans aviser son fils Charles qui était le vice-président de l'entreprise, ni son courtier hypothécaire, ni son comptable, ni aucun avocat, ni personne en position d'expliquer l'étendue de l'engagement alors pris par la requérante.

[4] Or, la courtière intimée a enregistré une conversation avec Isaac lors d'une rencontre de ce dernier avec les courtiers. Pendant cette rencontre, Isaac a reçu un appel de Me LaTraverse. Comme il a pris l'appel en mode « mains libres », la conversation a été enregistrée. Ni Isaac ni Me LaTraverse n'étaient au courant de l'enregistrement de l'appel.

[5] Les intimés produisent la transcription de la conversation téléphonique pour démontrer que, selon eux, Me LaTraverse avait une certaine implication auprès de la requérante et de Isaac au moment des faits. Les intimés produisent aussi un courriel de Charles à la même date qui identifie Me LaTraverse comme « the Company's lawyer and my father's lawyer ». Ils plaident que le témoignage de Me LaTraverse sera nécessaire sur son implication et sur la capacité de Isaac et demandent son exclusion du dossier. Le juge leur donne raison et la requérante demande la permission d'en appeler de ce jugement.

[6] Le jugement est rendu en cours d'instance et l'appel est donc régi par l'article 31 *C.p.c.* Le deuxième paragraphe exige la permission d'un juge de la Cour et établit comme condition de recevabilité que le jugement « décide en partie du litige ou cause un préjudice irrémédiable à une partie, y compris s'il accueille une objection à la preuve / *determines part of the dispute or causes irremediable injury to a party, including*

if it allows an objection to evidence ». Le jugement en l'instance satisfait à cette condition : il est bien établi en jurisprudence que le jugement qui accueille une demande en déclaration d'inhabilité cause un préjudice irrémédiable à la partie qui se voit privée de l'avocat de son choix, préjudice auquel le jugement au fond ne pourra pas remédier¹. Les intimés ne contestent pas cette conclusion.

[7] La requérante doit au surplus démontrer que l'appel est dans le meilleur intérêt de la justice (art. 9, al. 3 *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.*)².

[8] L'appel soulève plusieurs questions portant sur le secret professionnel de l'avocat et l'admissibilité de la transcription de la conversation, la renonciation au secret professionnel, l'interprétation de la conversation, la possibilité que Me LaTraverse témoigne dans le cadre de l'audition sur la requête et le test pour déterminer si son témoignage sera nécessaire au procès. Ce sont des questions qui dépassent le seul intérêt des parties et qui méritent l'attention de la Cour. Sans être convaincu de l'issue du présent appel, j'estime que les chances de succès de la requérante sont suffisantes pour que la question soit soumise à la Cour. Il y a donc lieu d'accueillir la demande de permission d'appeler.

[9] Afin de respecter les enjeux de la proportionnalité, il y a lieu que l'appel se poursuive sans mémoires, par le dépôt d'exposés, et selon un échéancier serré. Il est approprié de suspendre les procédures en première instance pendant l'appel.

POUR CES MOTIFS, LE SOUSSIGNÉ :

[10] **ACCUEILLE** la demande de permission d'appeler;

[11] **ACCORDE** la permission de faire appel du jugement rendu le 24 février 2025 par la Cour supérieure (l'honorable Bernard Synnott), dans le dossier 500-17-109358-195;

[12] **ORDONNE** la suspension des procédures en première instance;

[13] **FIXE** au **4 juin 2025** le délai de notification et de dépôt au greffe de l'exposé des appelants. Celui-ci doit comporter une argumentation écrite d'au plus **quinze (15) pages** ainsi que trois annexes (art. 13 et 58 *R.C.a.Q.m.civ.* et Avis du greffier no 7);

[14] **FIXE** au **4 juillet 2025** le délai de notification et de dépôt au greffe de l'exposé des intimés. Celui-ci doit comporter une argumentation écrite d'au plus **quinze (15) pages** (les intimés pouvant partager le quinze (15) pages comme ils le veulent) et, si nécessaire, un

¹ *Dussault c. 9007-5433 Québec inc.*, 2020 QCCA 80 (j.unique); *Sobhiafshar c. Sanfilippo*, 2024 QCCA 939 (j.unique).

² *Devimco Immobilier inc. c. Garage Pit Stop inc.*, 2017 QCCA 1, paragr. 15 (j.unique).

complément à l'une ou l'autre des annexes des appelants (art. 13 et 58 *R.C.a.Q.m.civ.* et Avis du greffier no 7);

[15] **DÉFÈRE** le dossier au greffe pour qu'il fixe la date de l'audition d'une durée de **quatre-vingt-dix (90) minutes**;

[16] **RAPPELLE** aux parties les articles 376 C.p.c. et 13 et 58 *R.C.a.Q.m.civ.* :

376. L'appel devient caduc lorsque l'appelant n'a pas déposé son mémoire ou son exposé avant l'expiration des délais impartis pour ce dépôt. Le greffier délivre un constat de caducité, à moins qu'un juge ne soit saisi d'une demande de prolongation.

L'intimé ou toute autre partie qui ne respecte pas les délais pour le dépôt de son mémoire ou de son exposé est forclos de le faire; de plus, il ne peut être entendu à l'audience, à moins que la Cour d'appel ne l'autorise.

13. Version technologique. Les parties font parvenir au greffe de la Cour une version technologique de la version papier de leurs actes de procédure, de leurs mémoires ou exposés ou de tout autre document.

[...]

58. Contenu et présentation. Sous réserve du second alinéa, les articles 47, 48 et 51 à 56 du présent règlement s'appliquent aux exposés.

Les parties I à IV de l'argumentation sur l'appel principal n'excèdent pas dix pages, sauf si la Cour ou un juge en décide autrement. Il en va de même de l'appel incident, le cas échéant.

[17] **LE TOUT**, avec frais à suivre le sort de l'appel.

STEPHEN W. HAMILTON, J.C.A.