

COUR D'APPEL

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
SIÈGE DE MONTRÉAL

N° : 500-09-031672-256
(500-17-112119-204)

PROCÈS-VERBAL D'AUDIENCE

DATE : Le 15 septembre 2025

L'HONORABLE LORI RENÉE WEITZMAN

PARTIES REQUÉRANTES	AVOCATS
SONDER CANADA INC. HOSPITALITÉ SONDER CANADA INC.	Me MATTHEW LIBEN Me PHILIPPE DUBOIS Me JOHN CHEDID Mme JUSTINE CZECH, stagiaire en droit (<i>Blake, Cassels & Graydon</i>)
PARTIE INTIMÉE	AVOCATS
HABITATIONS LE SE7T INC.	Me JEAN-PHILIPPE MATHIEU Me SIMON BOUTHILLIER Mme HILARY BALL, stagiaire en droit (<i>McCarthy Tétrault</i>)

DESCRIPTION : **Demande de permission d'appeler d'un jugement rendu en cours d'instance le 9 septembre 2025 par l'honorable Gary D.D. Morrison de la Cour supérieure, district de Montréal (Art. 31 al. 2, 32 et 357 C.p.c.).**

Greffière-audicière : Chloé Côté-Sauvageau

Salle : RC-18

AUDIENCE

9 h 32	Début de l'audience. Identification du dossier et des avocats. Remarques préliminaires de la juge.
9 h 33	Argumentation de Me Liben.
9 h 35	Intervention de la juge et réponse de Me Liben (considérations factuelles).
9 h 37	Me Liben poursuit son argumentation.
9 h 41	Me Liben remet à la juge, séance tenante, un cahier de sources au soutien de son argumentation.
9 h 50	Intervention de la juge et réponse de Me Liben (art. 31 al. 2 vs art. 32 C.p.c.).
9 h 51	Argumentation de Me Mathieu.
9 h 55	Échange entre la juge et Me Mathieu (décl. asserm. Mme Jessica Nadeau).
10 h 00	Me Mathieu poursuit son argumentation.
10 h 09	Réplique de Me Liben.
10 h 13	Suspension de l'audience.
10 h 39	Reprise de l'audience. PAR LA JUGE : Jugement rendu séance tenante (les motifs seront consignés au procès-verbal) – voir page 3.
10 h 40	Fin de l'audience.

Chloé Côté-Sauvageau, Greffière-audicière

JUGEMENT

[1] Les requérantes demandent la permission de se pourvoir à l'encontre d'un jugement de la Cour supérieure (l'honorable Gary D.D. Morrison) qui, notamment, rejette leur opposition à la production de : i) la demande introductive d'instance telle que modifiée le 15 août 2025; ii) l'avis de gestion de l'intimée remodifiée le 25 août 2025, iii) un rapport d'expert et ses annexes, iv) plusieurs nouvelles pièces, v) trois déclarations sous serment et les pièces au soutien de celles-ci, et qui rejette leur demande de remise.

[2] Lors d'un procès fixé pour une durée de huit jours, en lien avec la résiliation d'un bail commercial conclu entre les parties, les requérantes reprochent au juge d'avoir permis à l'intimée de déposer un grand nombre de nouveaux éléments de preuve, quelques semaines avant le début du procès. Elles soutiennent également que le juge a erré en refusant leur demande subsidiaire de remise, laquelle se justifiait par le temps de préparation nécessaire afin de leur permettre répondre à tous ces éléments de preuve qu'elles estiment nouveaux.

[3] Les requérantes soutiennent qu'il y a lieu d'accorder la permission d'appeler de ce jugement, parce qu'il s'écarte de façon manifeste des principes directeurs de la procédure civile en permettant à la partie intimée de faire des manœuvres de dernière minute, à l'aube de l'instruction. Elles allèguent que le jugement leur cause un préjudice irrémédiable, ce qui affecte la possibilité de présenter une défense pleine et entière.

[4] Puisqu'il s'agit en l'espèce d'un jugement portant sur des mesures de gestion de l'instance, celui-ci ne peut faire l'objet d'un appel que sur permission, en vertu de l'article 32 du *Code de procédure civile* (« C.p.c. »). Suivant cet article, la permission ne sera accordée que si la partie requérante établit que le jugement paraît déraisonnable au regard des principes directeurs de la procédure.

[5] La juge Bich décrit ainsi le fardeau qui incombe à la partie qui demande une telle permission:

[11] Pour que la permission d'appeler prévue par l'article 32 C.p.c. soit accordée, il ne suffit pas, bien sûr, d'alléguer le caractère déraisonnable du jugement, en fonction des principes directeurs de la procédure, mais il faut en faire la démonstration *prima facie*. Il ne suffit pas non plus de plaider l'erreur ou de faire valoir qu'une autre décision aurait été meilleure ou plus appropriée ou qu'elle

causerait moins d'inconvénients. Le seuil est forcément élevé puisque, autrement, on se trouverait à contourner l'intention d'un législateur qui, sans équivoque, a voulu que ce type de jugement ne puisse ordinairement faire l'objet d'un appel. La déférence est par ailleurs de mise à l'endroit du juge de première instance, qui exerce un vaste pouvoir discrétionnaire dans les matières qu'énumère la première phrase de l'article 32, incluant donc la constitution de la preuve. Ce n'est donc que de manière tout à fait exceptionnelle que la Cour peut s'y immiscer en octroyant la permission d'appeler, et ce, afin de protéger les parties ou l'une d'entre elles contre ce qui paraîtra une flagrante iniquité, c'est-à-dire une violation manifeste des principes directeurs de la procédure. Voilà qui, en effet, serait déraisonnable.¹

[Renvois omis]

[6] Comme ce passage le souligne, la déférence est de mise à l'endroit du juge de première instance qui exerce un pouvoir discrétionnaire dans les matières visées par cette disposition².

[7] Dans sa décision rendue oralement, et retranscrite sur 15 pages, comportant plus de 120 paragraphes, le juge répond à chacune des doléances soulevées par les requérantes (tout comme à celles de l'intimée). Contrairement à ce qu'elles soutiennent, le juge fait précisément référence à l'arrêt de principe *Modes Striva Inc. c. Banque Nationale du Canada*³ et aux six facteurs à considérer dans l'exercice de sa discrétion, quant à la production tardive d'une preuve⁴, bien qu'il ne les analyse pas chacun à tour de rôle. Le fait que le juge accorde une priorité à un facteur en particulier, soit la conduite des parties au dossier, s'inscrit pleinement dans l'exercice de cette discrétion.

[8] À cet égard, le juge, pleinement conscient de l'historique de ce dossier, souligne que cinq années se sont écoulées depuis la résiliation du bail qui fait l'objet du litige, que la déclaration commune de mise en état date du 14 mars 2023, et que la demande de la requérante en fixation prioritaire du procès a été accordée le 14 août 2023. Il tient compte du fait que, deux ans plus tard, et environ quatre semaines avant la date fixée pour le début du procès, « une guerre procédurale éclate, entraînant la production de nombreuses procédures et l'aggravation de l'animosité entre les procureurs des parties »⁵. Bref, du point de vue du juge, les requérantes sont en partie responsable de la situation dans laquelle elles se trouvent.

¹ *Google Canada Corporation c. Elkoby*, 2016 QCCA 1171, par. 11 (j. unique).

² *Zurich compagnie d'assurances c. Béton Laurentide inc.*, 2021 QCCA 935, par. 13 (j. unique); *Héli-Express inc. c. Municipalité de la Côte-Nord-du-Golfe-du-Saint-Laurent*, 2024 QCCA 157 (j. unique).

³ 2002 CanLII 34212 (QC CA), par. 8 à 10.

⁴ Jugement entrepris, par. 40.

⁵ *Id.*, par. 11.

[9] Les requérantes ne démontrent pas *prima facie* le caractère déraisonnable du jugement en fonction des principes directeurs de la procédure, ni le fait qu'il s'agisse en l'espèce d'un cas rare⁶ qui permet de faire exception au principe du caractère non appelable de tels jugements.

POUR CES MOTIFS, LA SOUSSIGNÉE :

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

LORI RENÉE WEITZMAN, J.C.A.

⁶ *Lavoie c. Maltais*, 2018 QCCA 777, par. 13 citant *Lavigne c. 6040993 Canada inc.*, 2016 QCCA 1755, par. 43.