

## COUR D'APPEL

CANADA  
PROVINCE DE QUÉBEC  
SIÈGE DE MONTRÉAL

N° : 500-09-031790-256  
(500-17-136211-250)

---

### PROCÈS-VERBAL D'AUDIENCE

---

DATE : Le 8 décembre 2025

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

PARTIE REQUÉRANTE	
<b>HODA ELFARA</b>	PRÉSENTE ET NON REPRÉSENTÉE
PARTIE INTIMÉE	AVOCATS
<b>SC COFFEE CANADA INC. (FOODTASTIC).</b>	Me Jean-Yves Simard Me Victoria Salomé Cormier DS AVOCATS CANADA
PARTIES MISES EN CAUSE	
<b>AHMAD ELFARA</b>	PRÉSENT ET NON REPRÉSENTÉ
<b>9366-6121 QUÉBEC INC.</b>	ABSENT ET NON REPRÉSENTÉ

DESCRIPTION : **Demande de permission d'appeler et de sursis d'exécution d'un jugement rendu en cours d'instance le 24 novembre 2025 par**

**l'honorable Janet Michelin, de la Cour supérieure, district de Montréal** (articles 29, 30, 31, 511 et 547 C.p.c.).

---

Greffière-audicière : Myriam Villeneuve

Salle : RC-18

---

AUDIENCE

---

10 h 26 Début de l'audience. Identification du dossier et des parties.

Remarques préliminaires de la Cour.

Un interprète est présent en salle par visioconférence. La juge explique qu'étant donné que celle-ci n'a pas été annoncée, elle ne peut s'exprimer en salle de Cour, mais peut aider l'appelante via le téléphone.

---

10 h 28 Questions de la juge à monsieur Elfara quant à sa présence au dossier et réponses de celui-ci.

---

10 h 31 Commentaires de Me Simard sur la présence de la partie mise en cause au dossier.

Échanges entre la juge et Me Simard.

Me Simard demande que Ahmad Elfara ne soit pas mise en cause et qu'il suive les procédures habituelles.

Me Simard est d'accord pour ajouter 9366-6121 Québec inc. en tant que partie mise en cause.

---

10 h 35 Échanges entre la juge et monsieur Elfara considérant sa présence au dossier.

---

10 h 38 **PAR LA JUGE** : Considérant que monsieur Ahmad Elfara n'a pas été valablement mis en cause puisqu'il n'est toujours pas officiellement une partie en première instance, les parties conviennent à ce qu'il soit mis hors de cause à ce stade devant la Cour d'appel.

---

10 h 39 Échanges entre la juge et monsieur Elfara considérant la présence de 9366-6121 Québec inc. au dossier.

---

10 h 40 **PAR LA JUGE** : Ajoute 9366-6121 Québec inc. à titre de partie de mise en cause du consentement de toutes les parties puisqu'elle est

---

---

co-défenderesse en première instance et que la requérante Hoda Elfara est la présidente et l'actionnaire de 9366-6121 Québec inc.

---

---

10 h 41	La juge explique la procédure en appel. Elle permet exceptionnellement à monsieur Elfara d'accompagner madame Elfara avec l'accord de la partie intimée.
10 h 42	Argumentation de madame Elfara.
10 h 48	La juge indique que les arguments soumis pourront être présentés en première instance.
10 h 52	Me Simard remet une copie du jugement du 24 novembre 2025 de l'honorable Janet Michelin à madame Elfara.
10 h 55	Me Simard s'en remet à son plan de plaidoirie.
10 h 58	<b>PAR LA JUGE</b> : Jugement – voir page 4.
11 h 00	Fin de l'audience.

---

---

Myriam Villeneuve, Greffière-audicière

---

## JUGEMENT

---

[1] La requérante, Holda Elfera, demande la permission d'appeler d'une ordonnance de sauvegarde rendue en cours d'instance le 24 novembre 2025, par la Cour supérieure (l'honorable Janet Michelin) et le sursis d'exécution de l'ordonnance jusqu'au jugement en appel, le cas échéant. Cette ordonnance de sauvegarde a renouvelé jusqu'au 23 décembre 2025, une injonction provisoire émise le 14 novembre 2025 par la Cour supérieure, laquelle ordonnait à la mise en cause 9366-6121 Québec inc. (« 9366 ») et à la requérante, présidente et actionnaire majoritaire de la mise en cause, de remettre provisoirement les lieux sous-loués à l'intimée SC Coffee Canada, son franchiseur et son sous-locateur.

[2] Cette ordonnance est émise dans le cadre d'un recours de l'intimée en injonction et en recouvrement de sommes qui seraient solidairement dues par la franchisee et la requérante, représentant un montant total de plus de 343 000 \$. La procédure a été entreprise après que l'intimée ait tenté de résilier le contrat de franchise et le bail de sous-location conclus avec 9366, laquelle refusait de quitter les lieux et continuait d'exploiter le café par l'entremise de la requérante. Après l'obtention de l'injonction provisoire et son exécution, 9366 et la requérante ont quitté provisoirement les lieux, que l'intimée a repris dans l'intervalle.

[3] Lors de la demande de sauvegarde, la requérante a contesté la prolongation en plaidant que les lieux visés par l'injonction n'étaient pas ceux qui avaient été l'objet de l'exécution. La juge ne retient pas cet argument en soulignant dans ses motifs : "The Court finds that the correct premises were seized although the name or designation given to the premises by the shopping center may have changed". En outre, la juge ordonne aux parties de respecter un échéancier serré afin que la demande d'injonction interlocutoire puisse être rapidement débattue.

[4] La requérante demande la permission d'appeler en plaidant que l'ordonnance de sauvegarde vise d'abord une « unité inventée » qui ne concerne pas le bail et, ensuite, une unité pour laquelle le bail aurait été résilié. Elle plaide que la juge a refusé d'entendre ses arguments. L'intimée conteste la demande de permission d'appeler en répondant que celle-ci est une « tentative déguisée de contester le fond de l'ordonnance de sauvegarde » et que la requérante devrait plutôt déposer sa contestation écrite, selon l'échéancier ordonné, pour que la demande d'injonction interlocutoire puisse être rapidement tranchée. Elle ajoute que la juge a considéré l'argument de la requérante quant aux unités visées et que c'est à bon droit qu'elle ne l'a pas retenu. Selon elle, les unités visées sont celles prévues au bail en sous-location conclu avec 9366. Enfin, elle ajoute que l'ordonnance ne décide pas en partie du litige ni ne cause de préjudice irrémédiable.

\* \* \*

[5] La permission d'appeler en matière d'ordonnance de sauvegarde n'est accordée que dans des circonstances exceptionnelles<sup>1</sup>. Il faut que les critères prévus à l'article 31 C.p.c. soient satisfaits, c'est-à-dire que le jugement décide en partie du litige ou cause un préjudice irrémédiable à une partie, et ce, en tenant compte du meilleur intérêt de la justice et des principes directeurs de la procédure<sup>2</sup>. En outre, la partie qui tente d'obtenir la permission doit généralement démontrer une faiblesse apparente dans le jugement, combinée à la nécessité d'éviter un préjudice grave de façon urgente. Comme le souligne la Cour dans l'arrêt *Lavoie c. Maltais* : « Étant donné le caractère discrétionnaire de l'ordonnance rendue par la juge, l'intervention de la Cour se limite à vérifier si l'exercice a été effectué judiciairement, sans erreur manifeste et déterminante »<sup>3</sup>. Ces critères doivent être appliqués strictement<sup>4</sup>.

[6] La requérante ne me convainc pas que ces critères soient satisfaits. La juge a considéré l'argument qu'elle plaide de nouveau dans sa demande de permission d'appeler quant aux unités visées par l'ordonnance de sauvegarde et ne l'a pas retenu. La requérante ne démontre pas que la décision est l'objet d'une faiblesse apparente sur ce point. Au contraire, l'analyse de l'ensemble des éléments fournis me permet de conclure que la juge exerce de façon judiciaire sa discrétion, sans que la requérante ne pointe d'erreur justifiant que la permission soit accordée. L'ordonnance de sauvegarde ne fait que perpétuer l'injonction émise de façon provisoire le 14 novembre 2025. Il n'y a aucune urgence à intervenir, surtout que l'ordonnance de sauvegarde est d'une durée limitée et n'entraîne pas de préjudice irrémédiable ni ne décide en partie du litige.

[7] L'intérêt de la justice ne milite pas en faveur d'accorder la permission demandée alors que l'ordonnance de sauvegarde expire le 23 décembre 2025 et que l'audience en injonction interlocutoire pourrait être fixée rapidement. La requérante pourra faire valoir ses moyens de défense lors de cette audience et obtenir un renversement de l'ordonnance de sauvegarde si elle a gain de cause. Ainsi, les parties devraient plutôt s'affairer à respecter l'échéancier mis en place par la juge, dans le respect du principe de proportionnalité et d'une saine utilisation des ressources judiciaires.

---

<sup>1</sup> *Lavoie c. Maltais*, 2018 QCCA 777, paragr. 17.

<sup>2</sup> *Dyer c. Villa Châteauneuf inc.*, 2025 QCCA 367 (j. unique), paragr. 6; *Cineplex inc. c. Canadian Forum Investment inc.*, 2021 QCCA 467 (j. unique), paragr. 9.

<sup>3</sup> *Lavoie c. Maltais*, 2018 QCCA 777, paragr. 17 citant avec approbation *Richtofen Management Inc. c. Global Aviation Concept*, 2014 QCCA 1103 (j. unique), paragr. 9.

<sup>4</sup> *Dyer c. Villa Châteauneuf inc.*, 2025 QCCA 367 (j. unique), paragr. 6.

**POUR CES MOTIFS, LA SOUSSIGNÉE :**

- [8] **REJETTE** la demande de permission d'appeler;
- [9] **DÉCLARE** sans objet la demande de sursis d'exécution;
- [10] **LE TOUT**, avec frais.

---

**JUDITH HARVIE, J.C.A.**