

**COUR D'APPEL**

CANADA  
 PROVINCE DE QUÉBEC  
 SIÈGE DE MONTRÉAL

N° : 500-09-031868-268  
 (500-11-066106-259)

---

 PROCÈS-VERBAL D'AUDIENCE
 

---

DATE : Le 29 janvier 2026

L'HONORABLE PATRICK HEALY, J.C.A.

PARTIE REQUÉRANTE	
<b>BEHRAK SHAHRIARI</b>	ABSENT ET NON REPRÉSENTÉ
PARTIES INTIMÉES	AVOCATS
<b>MICHEL LÉONARD</b> , en sa qualité de fiduciaire du Fond de placement immobilier BTB <b>JOCELYN PROTEAU</b> , en sa qualité de fiduciaire du Fond de placement immobilier BTB <b>SYLVAIN FORTIER</b> , en sa qualité de fiduciaire du Fond de placement immobilier BTB <b>ARMAND DES ROSIERS</b> , en sa qualité de fiduciaire du Fond de placement immobilier BTB <b>CHRISTINE MARCHILDON</b> , en sa qualité de fiduciaire du Fond de placement immobilier BTB	Me Jean-François Forget Me Juliette Regoli STIKEMAN ELLIOTT Absents

<p><b>LUC MARTIN</b>, en sa qualité de fiduciaire du Fond de placement immobilier BTB</p> <p><b>SYLVIE LACHANCE</b>, en sa qualité de fiduciaire du Fond de placement immobilier BTB</p> <p><b>LUCIE DUCHARME</b>, en sa qualité de fiduciaire du Fond de placement immobilier BTB</p> <p><b>JEAN-PIERRE JANSON</b>, en sa qualité de fiduciaire du Fond de placement immobilier BTB</p>	
--	--

DESCRIPTION : **Demande pour permission d'appeler d'un jugement rendu en cours d'instance le 17 décembre 2025 par l'honorable Martin Castonguay de la Cour supérieure, district de Montréal (art. 31 et 357 C.p.c.).**

Greffière-audicière : Mélanie Camiré	Salle : RC-18
--------------------------------------	---------------

---

AUDITION

---

**Continuation** de l'audience du 28 janvier 2026. Les parties ont été dispensées d'être présentes à la Cour.

---

**PAR LE JUGE** : Jugement – voir page 4.

---

---

Mélanie Camiré, Greffière-audicière

---

## JUGEMENT

---

[1] Le requérant se représente seul. En invoquant l'article 31 du *Code de procédure civile* (« *C.p.c.* »), il demande la permission d'interjeter appel contre un jugement rendu en cours d'instance par lequel la Cour supérieure<sup>1</sup> accorde aux intimés une injonction interlocutoire dans un dossier de diffamation.

[2] Les conclusions de ce jugement sont les suivantes :

[58] **PRONONCE** une ordonnance d'injonction interlocutoire pour valoir jusqu'au jugement final dans le présent dossier et **ORDONNE** à Behrak Shahriari de :

- **CESSER** de communiquer de quelque façon que ce soit, directement ou indirectement, et plus particulièrement par écrit avec BTB, ses Fiduciaires, sa direction ou son personnel, à l'exception des procureurs désignés de BTB, soit Me Vanessa Coiteux, Me Stéphanie Lapierre et Me Jean-François Forget du cabinet Stikeman Elliott S.E.N.C.R.L., s.r.l., avec lesquels le Défendeur pourra continuer de communiquer, et ce, en lien uniquement avec les affaires concernant BTB et sans en transmettre de copie conforme à qui que ce soit;
- **CESSER** de transmettre à quiconque, mais plus particulièrement, aux analystes du marché, incluant ISS et Glass Lewis, à la société de transfert de titres Computershare, aux partenaires d'affaires de BTB, incluant les courtiers, les analystes et le personnel de la Banque Nationale du Canada, des écrits ou autres formes de communication mettant en cause l'intégrité ou la réputation de BTB, de ses Fiduciaires, sa direction ou son personnel;
- **CESSER** de publier des propos mettant en cause l'intégrité ou la réputation de BTB, de ses Fiduciaires, sa direction ou son personnel sur quelque médium que ce soit;
- **RETIRER** toute publication, document ou propos publié par le Défendeur sur internet, qui porte atteinte à la réputation de BTB, de ses Fiduciaires, sa direction ou son personnel, incluant toute publication ou vidéo publiée par le Défendeur sur les plateformes LinkedIn, Stockhouse et YouTube et, plus particulièrement, ceux énumérés en annexe aux présentes, constituant l'Annexe B du Plan d'argumentation des demandeurs, du 17 novembre 2005;

---

<sup>1</sup> *Léonard c. Shahriari*, 2025 QCCS 4583.

[59] **DISPENSE** la Demanderesse de fournir un cautionnement;

[60] **PERMET** la signification de la présente ordonnance en-dehors des heures normales d'ouverture des bureaux, à l'adresse courriel du défendeur : [...]@protonmail.com;

[61] **ORDONNE** l'exécution provisoire de tout jugement à intervenir en cette instance, nonobstant appel;

[62] **LE TOUT** avec les frais de justice.

[Transcription textuelle]

[3] Lorsque la permission d'appeler contre un jugement interlocutoire est requise, elle est accordée avec parcimonie, car il s'agit d'une exception au principe général qu'un appel est logé après un jugement final qui met fin à l'instance. Cette permission peut être accordée si le jugement de la Cour supérieure décide en partie du litige ou cause un préjudice irrémédiable au requérant.

[4] Tel que souligné par la Cour à plusieurs reprises, il faut aussi que la permission soit dans l'intérêt de la justice et qu'elle concorde avec les principes directeurs de la procédure civile<sup>2</sup>. Le juge Moore, j.c.a., résume ainsi les principes applicables à la permission d'appeler en matière d'injonction interlocutoire :

[4] En matière d'injonction interlocutoire, la permission d'appeler n'est accordée que de façon exceptionnelle. Pour cela, il faut que le jugement présente une faiblesse apparente, qu'il cause un préjudice démesuré à l'une des parties ou que les fins de la justice le justifient. Cela s'explique d'abord parce que l'octroi ou le refus d'une injonction interlocutoire constitue l'exercice d'un pouvoir discrétionnaire du juge d'instance à l'égard duquel la Cour doit faire preuve de déférence et, ensuite, parce qu'il s'agit d'un jugement voué à ne durer que le temps de l'instance et qui ne lie pas le juge du fond, lequel bénéficiera d'une preuve complète. Le dernier point est important ici puisque les requérants font valoir que la conclusion du juge selon laquelle l'intimée possède un droit clair à l'ordonnance recherchée statue en fait, en grande partie, sur le fond du litige. Or, tel n'est pas le cas. Ce constat est fait à un stade préliminaire, comme le rappelle d'ailleurs le juge à quelques reprises et puisqu'il ne lie pas le juge du fond, il ne tranche pas le litige en partie non plus qu'il préjudicie en soi les requérants.<sup>3</sup>

[Références omises]

---

<sup>2</sup> *Procureur général du Québec c. Gaspé Énergies inc.*, 2025 QCCA 629, par. 50; *Allianz Global Risks US Insurance Company c. SNC-Lavalin inc.*, 2023 QCCA 666, par. 53.

<sup>3</sup> *André Simard Notaire inc. c. Louis Luncheonette inc.*, 2023 QCCA 142 (Moore, j.c.a.).

[5] La présente requête ne rencontre pas ces critères.

[6] En l'espèce, les conclusions de la Cour supérieure ordonnent « une injonction interlocutoire pour faire valoir jusqu'au jugement final dans le présent dossier ». Cette décision ne statue pas en définitive sur le fond du litige et, pour la même raison, ne cause aucun préjudice irrémédiable au requérant.

[7] L'intérêt de la justice ne milite pas en faveur d'un appel interlocutoire et, par ailleurs, les principes directeurs de la procédure y font un obstacle dirimant. Je rappelle les observations d'une formation de cinq juges dans l'arrêt *Procureur général du Québec c. Gaspésie Énergies inc.* :

[50] Finalement, si le juge de la Cour estime que le jugement en est un qui décide en partie du litige ou cause un préjudice irrémédiable à une partie (article 31 al. 2 *C.p.c.*), il doit, avant d'accorder la permission d'appeler, considérer le meilleur intérêt de la justice et s'assurer que l'appel envisagé respecte le principe de la proportionnalité (articles 9 al. 3 et 18 *C.p.c.*). Dans l'arrêt *Allianz Global Risks US Insurance Company c. SNC-Lavalin inc.* (« Allianz »), le juge Mainville, au nom d'une formation unanime de la Cour, résume ainsi les principes de la procédure qui encadrent le pouvoir discrétionnaire du juge :

[53] Par ailleurs, le juge de la Cour saisi d'une requête pour permission d'appeler en vertu de l'art. 31 2<sup>e</sup> al. *C.p.c.* doit exercer sa discrétion judiciairement. À cette fin, il doit tenir compte à la fois des principes généraux de la procédure civile et des principes directeurs de la procédure civile, lesquels circonscrivent sa discrétion. Ainsi, le juge doit notamment décider si l'appel envisagé est dans l'intérêt de la justice (art. 9, al. 3 *C.p.c.*). À cette fin, il peut tenir compte de divers facteurs, y compris si les moyens d'appel envisagés présentent des chances raisonnables de succès. Il doit également tenir compte des principes directeurs de la procédure, particulièrement si l'appel envisagé répond au principe de la proportionnalité des procédures (art. 18 *C.p.c.*), notamment si les questions soulevées en appel sont d'importance secondaire au débat en première instance ou sont plutôt susceptibles de faire avancer ce débat. Il s'agit là de principes bien établis qui, bien qu'exprimés de façon différente d'un jugement à l'autre, font l'unanimité des juges de la Cour siégeant seuls et qui ont été entérinés par la Cour.<sup>4</sup>

#### **POUR CES MOTIFS, LE SOUSSIGNÉ :**

[8] **REJETTE** la requête pour permission d'appeler du jugement de la Cour supérieure en date du 17 décembre 2025 (2025 QCCS 4583);

---

<sup>4</sup> *Procureur général du Québec c. Gaspé Énergies inc.*, 2025 QCCA 629, par. 50, citant *Allianz Global Risks US Insurance Company c. SNC-Lavalin inc.*, 2023 QCCA 666, par. 53.

[9] **LE TOUT**, avec les frais de justice.

---

**PATRICK HEALY, J.C.A.**