

## COUR SUPÉRIEURE

CANADA  
PROVINCE DE QUÉBEC  
DISTRICT DE MONTRÉAL

N° : 500-17-110510-198

DATE : Le 6 février 2026

---

**SOUS LA PRÉSIDENTICE DE L'HONORABLE LUKASZ GRANOSIK, j.c.s.**

---

**SOLTRON FINANCIAL SERVICES LP**  
Demanderesse

c.  
**MARK ANTHONY CIARALLO**  
Défendeur

et  
**L'OFFICIER DE LA PUBLICITÉ DES DROITS DE LA CIRCONSCRIPTION  
FONCIÈRE DE MONTRÉAL**  
Mis en cause

---

### **JUGEMENT**

(délaissement forcé et prise en paiement; réouverture des débats)

---

[1] Depuis 2019, Mark Anthony Ciarallo est poursuivi par Soltron Financial Services LP, son prêteur hypothécaire, en prise en paiement de sa résidence, au motif du défaut de paiement des versements hypothécaires.

[2] Au fil du dossier, M. Ciarallo obtient de nombreuses remises pour des raisons de santé, mais le procès est enfin fixé en décembre 2024 devant le soussigné, pour une durée de trois jours. Le premier jour de l'audience, M. Ciarallo présente une nouvelle demande de remise pour des raisons de santé, laquelle est rejetée séance tenante. Le lendemain matin, M. Ciarallo présente une demande de récusation, laquelle est rejetée séance tenante en début d'après-midi. M. Ciarallo présente ensuite une demande de permission d'appeler de la décision refusant la récusation, devant la Cour d'appel.

[3] La juge Harvie rejette cette demande, non sans rejeter auparavant une nouvelle demande de remise, notamment pour les motifs suivants<sup>1</sup> :

[4] Sa demande de permission d'appeler qui devait être entendue le 27 février 2025 est reportée le 21 février 2025 à la demande du requérant pour des motifs de santé et est fixée au 17 mars 2025. Le requérant est alors avisé, le ou vers le 21 février 2025, que toute autre demande de remise devra être présentée par requête écrite. Il dépose une requête pour remise le 14 mars 2025 pour remettre l'audience de 60 jours, en produisant des documents médicaux en vertu desquels son médecin, le Dr Gilles Laferrière, qui a témoigné devant la Cour supérieure, écrit : « Mark est incapable de travailler et d'exercer sa profession avant le 31 mars 2025 à cause de raisons médicales ». La demande est vigoureusement contestée par l'intimée qui a vu son dossier remis à plusieurs reprises.

[5] Bien qu'il se soit vu offrir d'être représenté par avocat devant la soussignée, le requérant plaide par branchement audio avec vigueur, de façon cohérente et préparée. Sa prestation me convainc aisément qu'il est en mesure de plaider sa requête pour permission d'appeler dont il a déjà déposé l'argumentaire écrit le 27 décembre 2024. Il ne s'agit pas de travailler ni d'exercer sa profession, mais bien de plaider 15 minutes pour appuyer ses arguments écrits. (...)

[8] Le requérant ne me convainc pas qu'il satisfait ces critères et que les moyens proposés démontrent des circonstances exceptionnelles. Le jugement énonce correctement les principes applicables à la demande de récusation et les applique aux faits de l'espèce. L'appel envisagé n'est pas dans l'intérêt de la justice, considérant qu'il n'a pas de chance de succès. En effet, le requérant ne fait pas valoir de motif pouvant justifier que la Cour soit saisie de l'appel envisagé au regard du lourd fardeau qui doit être rencontré pour renverser la forte présomption d'impartialité dont jouissent les décideurs.

(Référence omise)

[4] Le dossier revient donc devant le soussigné pour une audience en juin 2025. M. Ciarallo sollicite encore une fois le report du procès pour des raisons médicales, puis demande ma récusation. L'enquête se tient sur trois jours, les 16, 18 et 19 juin et les

---

<sup>1</sup> *Ciarallo c. Soltron Financial Services*, 2025 QCCA 315.

parties sont censées plaider par écrit, car la durée prévue pour cette audience n'a servi qu'à la présentation de la preuve. Immédiatement après l'instruction, M. Ciarallo ayant échoué sur sa demande de remise et ayant vu la demande de récusation prise sous réserve, cherche à obtenir l'autorisation de faire appel sur ces deux décisions.

[5] Le 26 septembre 2025, le juge Kalichman rejette ces demandes notamment pour les motifs suivants<sup>2</sup> :

[1] The applicant seeks leave to appeal a judgment rendered in the Superior Court (the honourable Lukasz Granosik), dismissing his "Motion to Postpone for Medical Reasons", which was presented on the first day of trial. The judge determined that the application – which was 192 paragraphs long – and the 129 pages of supporting material had been served outside the delays and was thus inadmissible. At the same time, the judge granted the applicant's request to postpone in order that he could attend a funeral. The trial thus began in the afternoon. (...)

[3] There is nothing in the Motion to Postpone – or the materials filed in support of it – that justify why it was served over the weekend immediately preceding the start of the trial. In fact, at least one of the medical notes contained in the exhibits suggests that the applicant knew or ought to have known as early as May 6, 2025, that he had grounds to seek a postponement. Whatever reason he may have had for waiting until the eve of the trial to seek a postponement, does not appear from the materials he filed. (...)

[5] In light of the above, the judge's refusal to hear the Motion to Postpone for Medical Reasons on the basis that it was inadmissible, does not appear to be the result of an unreasonable exercise of his discretion and, in my view, the applicant has no reasonable chance of convincing the Court that the judge committed a reviewable error in dismissing it. (...)

[7] The applicant seeks leave to appeal a judgment rendered in the Superior Court (the honourable Lukasz Granosik), which, he asserts, dismisses his application for recusation.

---

<sup>2</sup> *Ciarallo c. Soltron Financial Service*, 2025 QCCA 1180.

[8] Contrary to what the applicant asserts, the judge did not dismiss his application; he ordered that the parties plead in writing and indicated that his judgment would be rendered at the same time as the judgement on the merits.

[6] À la suite de la décision du juge Kalichman, un nouvel échéancier doit être convenu pour les plaidoiries écrites devant la Cour supérieure, sur les moyens avancés sur le fond du dossier. En l'absence de réponse de M. Ciarallo aux courriels de l'avocat de la partie adverse et aux propositions et rappels de la part du Tribunal, ce calendrier est fixé *ex parte*, avec les dates du 7 novembre pour M. Ciarallo et du 21 novembre pour la réplique de Soltron sur le fond du dossier. Aussitôt avisé de ces dates, M. Ciarallo se manifeste soudainement et demande immédiatement une extension de délais pour notifier ses notes et autorités au 25 novembre 2025, pour un autre motif médical. Bien que contestée, cette demande lui a été accordée, mais de manière péremptoire. À ce moment, le Tribunal enjoint à M. Ciarallo de prendre au besoin tous les moyens à sa disposition (dictée, assistance d'un tiers, etc.), pour notifier et produire son argumentation écrite à la date fixée.

[7] Soltron ayant déjà produit son argumentation écrite dans les délais prescrits, à la date limite prévue pour la sienne, le 25 novembre 2025, M. Ciarallo fait parvenir au Tribunal cinq courriels avec des nouvelles procédures et pièces. De ces divers documents, je retiens qu'au-delà d'un argumentaire un peu confus sur le fond de l'affaire, M. Ciarallo demande la réouverture des débats parce qu'un paiement de 7 500 \$, qu'il allègue avoir effectué en 2015, n'aurait pas été fait à l'endroit mentionné par le représentant de la demanderesse lors de son témoignage, mais dans un autre lieu, ajoute qu'il souhaite citer ce représentant pour outrage au tribunal pour faux témoignage et requiert une autre extension de délais pour notifier ses notes et autorités (incluant sur la question de la réouverture des débats) pour un autre motif médical, jusqu'au 16 décembre 2025.

[8] Il s'en est suivi un nouvel échange par courriel, passablement soutenu<sup>3</sup> avec l'argumentation écrite de M. Ciarallo sur la réouverture des débats finalement produite le 2 décembre 2025. Soltron y répond le 16 décembre 2025 et M. Ciarallo souhaite fournir une réplique. Ce droit lui a été accordé au 9 janvier 2026. À la date limite, M. Ciarallo demande une nouvelle prolongation de délais, pour des raisons médicales variées, laquelle est vivement contestée. Il est néanmoins autorisé à notifier sa réplique le 13

---

<sup>3</sup> M. Ciarallo achemine d'habitude le même courriel plusieurs fois, la plupart du temps durant la nuit, parfois avec des modifications mineures et souvent accompagné de photos.

janvier 2026, comme date « ultime ». Malgré cette décision, M. Ciarallo demande de nouveau une extension de délais, laquelle est refusée, mais vu une interruption de service d'électricité à sa résidence, il est autorisé à produire sa réplique le 14 janvier à 9h00. À cette date, M. Ciarallo achemine des courriels mêlant les arguments sur le fond et sur la réouverture d'enquête. Le Tribunal accepte ces envois et avise les parties que le dossier était désormais en délibéré, ce à quoi M. Ciarallo répond dans la journée par deux courriels semblant contester ce constat, car indiquant ce qui suit : « *Applicant states this Court <taking the case under advisement> is challenged as procedurally improper with all due respect pursuant to law, natural justice and the constitution* » et accompagnant cette communication des photos de son pied (sans doute pour appuyer le diagnostic de la goutte qu'il aurait reçu), des reçus de médicaments et des prescriptions diverses, comme il en avait pris l'habitude dans ses communications avec le Tribunal.

\* \* \* \* \*

[9] Tout d'abord, la demande de citer pour outrage est irrecevable, puisque M. Ciarallo n'a pas respecté les dispositions applicables du *Code de procédure civile* et notamment le formulaire prescrit par la directive de la Cour supérieure du 28 février 2017. Cette demande apparaît surtout infondée, même selon le seuil très bas, de la preuve *prima facie*.

[10] Ensuite, en ce qui concerne la demande de réouverture et les questions relatives aux « nouveaux » éléments de preuve, même en supposant que toutes les allégations soient tenues pour avérées, elle ne satisfait pas aux critères permettant la réouverture des débats suivant l'article 323 C.p.c. En effet, la Cour d'appel a énoncé les principes applicables aux demandes visant la réouverture des débats dans l'affaire *Symons General Insurance Co. c. Rochon*<sup>4</sup>:

CONSIDÉRANT les critères à étudier lorsqu'un juge est saisi d'une telle demande : a) les nouveaux éléments de preuve découverts étaient inconnus du requérant au moment du procès, b) il lui était impossible, malgré sa diligence, de les connaître avant le procès, c) ces nouveaux éléments de preuve pourront avoir une influence déterminante sur la décision à rendre (*Les Entreprises C.P.R. inc. c. Blanchette* (1983) R.P. 546 (C.S.);

CONSIDÉRANT que tous ces critères doivent être évalués les uns par rapport aux autres, à la lumière de toutes les circonstances de l'espèce;

---

<sup>4</sup> J.E. 95-602 (C.A.).

CONSIDÉRANT que cette évaluation doit se faire de façon à permettre que la preuve, sur la foi de laquelle le jugement sera prononcé, soit la plus complète possible, et ce, dans l'intérêt de la justice (*Beaver Foundations Limited c. R.N.R. Transport Limitée*, [1984] R.D.J. 497 (C.A.); *Gauthier c. Laroche*, [1966] R.P. 361 (le juge Marcel Crête, alors qu'il était à la Cour supérieure); *Poulin c. Laliberté*, [1953] B.R. 8);

[11] Ces principes ont été réitérés dans l'affaire *Simard c. Fabrique de la paroisse Notre-Dame du Royaume*<sup>5</sup>:

[4] La partie qui soumet une demande en réouverture des débats doit démontrer :

- a) que les nouveaux éléments de preuve découverts lui étaient inconnus au moment du procès;
- b) qu'il lui était impossible, malgré sa diligence, de les connaître auparavant;
- c) que ces nouveaux éléments de preuve pourront avoir une influence déterminante sur la décision à prendre.

[5] Les trois critères ici retenus par la jurisprudence doivent être évalués les uns par rapport aux autres, à la lumière de toutes les circonstances de l'espèce.

[6] La doctrine rappelle également que le Tribunal dispose d'une grande discrétion en matière de réouverture des débats et que, pour assurer une saine administration de la justice, le juge devrait garder à l'esprit le principe d'application générale voulant qu'il faille éviter que le débat ne s'éternise.

(Références omises)

[12] Même si ces affaires sont fondées sur l'article 463 de l'ancien *Code de procédure civile*, cette jurisprudence s'applique à l'article 323 C.p.c., puisque celui-ci reprend pour l'essentiel l'ancienne disposition<sup>6</sup>.

[13] Il est manifeste, à la lecture de ses procédures et de ses explications écrites, que M. Ciarallo reconnaît que ces éléments étaient déjà disponibles pendant le procès. Surtout, il n'allègue d'aucune façon qu'il lui était impossible, malgré sa diligence, de les connaître auparavant et de les mettre en preuve durant l'instruction. Quant au fond, l'endroit où le paiement a eu lieu n'a aucune incidence sur les questions en litige, incluant l'argument voulant que le contrat qui lie les parties soit un contrat d'adhésion. Le paiement de 7500 \$ est un élément connu et a déjà été mentionné par M. Ciarallo dans la *Demande d'inscription*, signée le 13 février 2020.

<sup>5</sup> 2011 QCCS 889; voir aussi *4210310 Canada inc. c. 7755791 Canada inc.*, 2017 QCCS 4093.

<sup>6</sup> *Cansica Holding inc. c. Boidman*, 2016 QCCS 5793; *Brutman Alidzaeva c. Alipoor*, 2016 QCCS 1537.

[14] Même si la réouverture d'enquête était autorisée et que le défendeur réussissait à présenter une preuve prépondérante qu'il a bel et bien effectué un paiement comptant de 7 500 \$, à un endroit et non à un autre, cela n'aurait absolument aucun impact sur les conclusions d'un éventuel jugement en prise en paiement. Ainsi, le dernier critère permettant la réouverture des débats, soit l'incidence déterminante sur l'issue du procès, n'est pas satisfait non plus.

[15] En somme, cette demande doit donc être rejetée puisque la réouverture des débats n'est d'aucune pertinence. Elle peut aussi être rejetée sans audience, car tout en tenant compte de l'argumentation écrite et même en tenant pour avérées les allégations de la procédure proposée, le résultat demeure le même. Autrement dit, à supposer que M. Ciarallo présente sa demande en personne et prouve de manière satisfaisante chacune des allégations de sa procédure, il aurait tout de même échoué à rouvrir les débats. Bref, en donnant raison à M. Ciarallo sur l'ensemble de sa demande de réouverture et tenant pour acquise la preuve qu'il aurait souhaité administrer par le témoignage du notaire Dugas qui aurait constaté le paiement de 7 500 \$ et portant sur l'endroit de ce paiement, cela n'aurait aucun impact sur le sort de ce litige.

[16] En ce qui concerne la demande d'extension de délais, M. Ciarallo plaide par écrit avec vigueur, de façon intelligible et non dépourvue de logique. Il présente des procédures et courriels de plusieurs pages, le tout organisé de manière plus ou moins cohérente, dactylographié, avec des références aux autorités, des pièces jointes et le tout, acheminé aux bons destinataires. Il n'existe aucune différence ni sur le plan qualitatif ni sur le plan quantitatif entre ce que M. Ciarallo fait actuellement parvenir au Tribunal et une argumentation écrite attendue au terme du procès tenu en juin dernier sur la question du délaissement et de la prise en paiement. L'ensemble des documents démontre clairement qu'il était parfaitement en mesure de présenter ses arguments par écrit, tant sur le fond que concernant la demande de réouverture d'enquête et de récusation. Il n'existe par conséquent aucun motif permettant de prolonger les délais, déclarés déjà péremptoires le 22 octobre dernier, lorsque la nouvelle demande de prolongation de M. Ciarallo avait été accordée. J'ajouterais qu'une autre remise d'échéance dans ce dossier, passablement simple, de délaissement forcé et de prise en paiement introduit en 2019, alors que depuis six ans M. Ciarallo a la complète jouissance et possession de sa résidence, mais n'acquitte plus de versements hypothécaires, constituerait à la fois un déni de justice et déconsidérerait l'administration de la justice.

[17] De toute manière, M. Ciarallo a administré toute la preuve voulue lors du procès et a argumenté sur le fond dans ses nombreux courriels et documents joints, bien que mêlant les faits, le droit et les éléments relatifs à son état de santé, incluant des photos de son corps, ou des informations reliées aux tests subis, ou encore des médicaments prescrits. Un lecteur attentif peut néanmoins isoler et suivre ses arguments et comprendre sa position sur chacun des aspects du dossier, incluant sur le fond. Bref, M. Ciarallo n'a pas respecté la date limite pour plaider et sa demande d'extension de délais est rejetée, mais tous ses arguments seront tout de même examinés.

[18] Ainsi, quant au fond de ce dossier, je retiens de la preuve que le 12 mars 2003, M. Ciarallo contracte auprès des Services hypothécaires CIBC inc. un prêt hypothécaire d'une valeur de 276 500,00\$ portant intérêt composé au taux de 17% par année, sur le lot [...], au [...], à Beaconsfield.

[19] En 2015, alors qu'il est en conflit avec la Banque CIBC, M. Ciarallo apprend que Soltron, parmi d'autres activités, agit aussi comme prêteur privé. Au terme de la négociation dont M. Ciarallo n'attaque ni le déroulement ni l'issue, les parties consignent leur entente le 26 août 2015<sup>7</sup>. Soltron accepte de subroger la CIBC et débourse alors la somme de 204 003,16\$, tant pour désintéresser CIBC que pour acquitter d'autres dettes de M. Ciarallo. Ce montant n'est pas réellement contesté. Il est convenu que ce prêt portera intérêt au taux de 14% pour les 24 premiers mois pour augmenter à 25% à partir du 25<sup>e</sup> mois. Ainsi, Soltron est subrogée aux droits de la CIBC suivant l'article 1651 C.c.Q., avec les obligations additionnelles souscrites par M. Ciarallo.

[20] Au fil du temps, M. Ciarallo effectue les versements mensuels hypothécaires de manière de plus en plus irrégulière. À la fin de 2017, il cesse tout paiement et le 20 août 2018, Soltron publie un premier préavis d'exercice. Les parties négocient et le 7 décembre 2018, elles conviennent de régler les arrérages et de renouveler le prêt, conditionnellement aux paiements que M. Ciarallo doit acquitter. Soltron règle de plus à cette occasion les taxes municipales et scolaires impayées au montant de 26 661,44 \$. Le 18 décembre 2018, M. Ciarallo effectuera un dernier versement de 9 700 \$ et il n'en fera plus d'autres. Le 25 juin 2019, Soltron enregistre le préavis de prise en paiement<sup>8</sup>.

---

<sup>7</sup> Pièce P-8.

<sup>8</sup> Pièce P-5.

[21] La preuve démontre<sup>9</sup> que depuis 2015, M. Ciarallo a versé à Soltron une somme totale de 40 927,20 \$ alors que sa dette, avec les intérêts accumulés, s'élève à la date du procès à 1 803 959,07 \$. Elle est de toute évidence encore plus importante à la date de ce jugement. Même si je retenais la position de M. Ciarallo voulant qu'il ait payé en tout 176 000,00 \$, il est tout de même en défaut, et cela, de façon considérable. Depuis 2018, M. Ciarallo réside ainsi dans l'immeuble garantissant le prêt, lequel est évalué par la municipalité en date du 1er juillet 2021 à 1 706 700 \$, sans faire aucun versement hypothécaire.

[22] M. Ciarallo plaide en défense<sup>10</sup> que les contrats d'adhésion sont illégaux au Canada et au Québec et qu'il s'agit en l'instance d'un « *Ponzi scheme* ». Il ajoute que les taux d'intérêts imposés sont usuraires. Aussi, en demande reconventionnelle<sup>11</sup>, il réclame l'annulation du contrat, car il serait en transgression de la *Loi sur la protection du consommateur*, ainsi que des dommages au motif de la non-conformité des avis de prise en paiement.

[23] Tous ces moyens ne présentent aucune base factuelle ni juridique, et ce, même si on tenait pour acquis les éléments que M. Ciarallo souhaite ajouter au dossier.

[24] Bien entendu, les contrats d'adhésion ne sont pas illégaux et leur interprétation est même prévue au *Code civil*. Il n'existe aucun motif d'annulation de l'entente conclue en 2015 et renouvelée en 2018. L'argument fondé sur le montant d'intérêt qui serait de près de 900 % du capital et le taux d'intérêt usuraire ignore totalement les modalités de contrat signé et l'anatocisme. M. Ciarallo n'explique pas comment la *Loi sur la protection du consommateur* ni quelles dispositions précises de celle-ci s'appliqueraient en l'instance, alors que cette législation ne vise pas en principe les prêts hypothécaires de premier rang<sup>12</sup>.

[25] En réalité, M. Ciarallo n'offre aucune défense valable à la demande. Tous les critères de l'article 2765 C.c.Q. sont ainsi satisfaits en l'instance :

---

<sup>9</sup> Je ne peux retenir la preuve de paiement en argent comptant ou de la disparition de reçus, car elle n'est pas prépondérante.

<sup>10</sup> Ses moyens sont notamment exprimés dans ses communications du 28 novembre 2025, ainsi que dans sa réplique du 14 janvier 2026.

<sup>11</sup> Elle est mentionnée à la *Demande d'inscription* au montant de 300 000,00 \$, mais on ne la retrouve ni au dossier ni au plumeitif.

<sup>12</sup> Article 21 du *Règlement d'application de la Loi sur la protection du consommateur*, RLRQ, c. P-40.1, r.3.

**2765.** Le délaissement est forcé lorsque le tribunal l'ordonne, après avoir constaté l'existence de la créance, le défaut du débiteur, le refus de délaisser volontairement et l'absence d'une cause valable d'opposition.

Le jugement fixe le délai dans lequel le délaissement doit s'opérer, en détermine la manière et désigne la personne en faveur de qui il a lieu.

[26] Même si M. Ciarallo demande<sup>13</sup>, comme le lui permet l'art. 2779 C.c.Q., que la créancière abandonne la procédure de prise en paiement pour procéder à une vente sous le contrôle de la justice, il ne présente aucun argument à ce sujet. De toute façon, n'ayant pas acquitté plus de la moitié de l'obligation garantie, il ne peut exiger une telle conclusion, puisque l'expression « *obligation garantie par hypothèque* » vise non seulement l'obligation en capital, mais aussi celle de payer les intérêts<sup>14</sup>.

[27] La prise en paiement sera par conséquent ordonnée, mais le délai sera fixé à 60 (soixante) jours et non 7 (sept) comme demandé, puisqu'il s'agit de la résidence de M. Ciarallo depuis de nombreuses années et il y a lieu de lui permettre d'arranger ses affaires personnelles de façon sereine. Il n'existe non plus aucun motif d'ordonner l'exécution provisoire de ce jugement.

[28] La demande reconventionnelle n'est étayée par aucun argument ni aucun fait pertinent. M. Ciarallo n'identifie pas ni ne démontre non plus quelque défaut que ce soit au niveau de la procédure de Soltron.

[29] Enfin, en ce qui concerne l'abus de procédure, Soltron réclame la somme de 10 000 \$ en application de l'article 51 C.p.c.<sup>15</sup> Elle plaide que M. Ciarallo a provoqué la remise du procès à trois reprises en envoyant par courriel, toujours au dernier moment, des procédures accompagnées de plusieurs dizaines de pages. En plus de ces demandes de remise formulées de façon importune ou tardive, M. Ciarallo a présenté des demandes de récusation, des appels des décisions sur ces demandes et une demande de transfert de juridiction dans le district de Chicoutimi, tous rejetés<sup>16</sup>. Il aurait

---

<sup>13</sup> Procédure du 24 mars 2025.

<sup>14</sup> *CIBC Mortgage Corp. c. Vasquez*, 2002 3 R.C.S. 168.

<sup>15</sup> Pendant le délibéré, la réclamation a été augmentée par courriel à 15 000\$ et ensuite à 30 000\$ à la suite des courriels de M. Ciarallo présentant des demandes qualifiées d'urgentes en chambre de pratique.

<sup>16</sup> À au moins deux reprises, incluant vis-à-vis le juge soussigné, M. Ciarallo a présenté une demande de remise de procès au dernier moment, pour des raisons médicales, ensuite la demande de récusation, une fois sa demande de remise rejetée et, enfin, une demande de permission d'en appeler, de ces deux jugements. Il a échoué chaque fois, mais a ainsi provoqué des retards de plusieurs mois dans le dénouement de l'instance.

enfin tenu des propos vexatoires alléguant le racisme, la persécution et la partialité du juge soussigné et de l'ensemble de la Cour supérieure du district de Montréal.

[30] Il est manifeste que M. Ciarallo, ne possédant aucun argument valable, a tenté une défense vague et décousue, sans aucune preuve pertinente et que son unique stratégie n'était pas de se défendre, mais plutôt de remettre à tout prix l'instruction dans le but de retarder l'inévitable. En tant qu'ancien avocat, il a su exploiter la procédure pour réussir à procéder cinq ans après la date initialement fixée pour un dossier très simple, tant en droit qu'en fait.

[31] Pour conclure à l'abus de procédure « la barre est haut placée »<sup>17</sup>. Ici, ce seuil exigeant est dépassé en ce qui concerne les demandes de récusation et les demandes de remise. En ce qui concerne les premières, il s'agit de l'abus suivant l'article 51 C.p.c. car les moyens au soutien de celles-ci étaient intenable et téméraires. En revanche pour ses nombreuses demandes infondées de remise - toujours au dernier moment alors qu'elles étaient fondées sur des informations et documents disponibles depuis un bon moment -, constituent davantage d'un abus sous l'article 342 C.p.c., soit de retarder l'instance par des manœuvres inutiles<sup>18</sup>. Évidemment, seule la Cour d'appel peut se prononcer sur un abus éventuel des appel logés par M. Ciarallo.

[32] Quoiqu'il en soit, toutes ces procédures ont possiblement entraîné des dépenses inutiles et des frais, mais, en l'instance, Soltron est compensée par la prise en paiement d'un bien ayant une valeur considérable et les intérêts moratoires, peu importe que l'on conclue à l'abus ou non. En effet, alors qu'au début de ce dossier, en 2019, M. Ciarallo aurait pu peut-être encore exiger de procéder par la vente en justice<sup>19</sup> afin de récupérer une somme non négligeable, ses démarches dilatoires ont fait exploser la dette. En somme, Soltron aura touché des intérêts importants et aura ainsi réussi ainsi une opération commerciale très avantageuse. Condamner M. Ciarallo en plus à payer une somme quelconque à titre de dommages n'est donc ni nécessaire ni utile. De toute manière aucune preuve n'a été présentée en ce qui concerne les frais et honoraires engagés inutilement par Soltron en plus du travail effectué sur le fond de sa demande.

---

<sup>17</sup> *Biron c. 150 Marchand Holdings inc.*, 2020 QCCA 1537.

<sup>18</sup> *9401-0428 Québec inc. c. 9414-8442 Québec inc.*, 2025 QCCA 1030.

<sup>19</sup> Au moment de l'inscription, la dette s'élevait à 382 966,23 \$.

**PAR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL :**

- [33] **DÉCLARE** irrecevable la citation à comparaître pour outrage au tribunal;
- [34] **REJETTE** la *Demande de réouverture des débats*;
- [35] **REJETTE** la *Demande de prolongation de délais*;
- [36] **REJETTE** la *Demande de récusation*, faute d'argumentation;
- [37] **ACCUEILLE** la *Demande re-modifiée en délaissement forcé et en prise en paiement*;
- [38] **DÉCLARE** que le Défendeur est en défaut de ses obligations à l'égard de la Demanderesse aux termes de l'acte de prêt hypothécaire;
- [39] **DÉCLARE** qu'en date du 17 juin 2025, le Défendeur doit à la Demanderesse la somme d'un million huit cent trois mille neuf cent cinquante-neuf et sept cents (1 803 959,07 \$), portant intérêt au taux de vingt-cinq pour cent (25 %) l'an à compter du 17 juin 2025;
- [40] **DÉCLARE** que l'immeuble ci-après décrit (« l'immeuble hypothéqué ») est hypothéqué en faveur de la Demanderesse pour ladite somme d'un million huit cent trois mille neuf cent cinquante-neuf et sept cents (1 803 959,07 \$), incluant l'intérêt au taux de vingt-cinq pour cent (25 %) l'an à compter du 17 juin 2025 :

**DÉSIGNATION DE L'IMMEUBLE**

An emplacement fronting on Alice-Carrière Street, in the City of Montreal (Borough of Beaconsfield), Province of Quebec, known and designated as being Lot Number [...] ([...]) of the Cadastre du Quebec, Registration Division of Montreal.

With the building thereon erected bearing Civic Number [...], Beaconsfield, Quebec, [...]

As the said property now subsists, with all its rights, members and appurtenances, the whole without exception or reserve of any kind on the part of the Borrower.

[41] **DÉCLARE** que le Défendeur est en défaut de ses obligations en ce qu'il n'a pas remédié aux défauts énumérés dans le préavis d'exercice d'un droit hypothécaire du 25 juin 2019, ni ses défauts subséquents;

[42] **CONSTATE** que le Défendeur a refusé de volontairement délaisser l'immeuble hypothéqué ci-haut décrit;

[43] **ORDONNE** au Défendeur de délaisser l'immeuble hypothéqué ci-haut décrit en faveur de la Demanderesse, et ce dans les soixante (60) jours de la signification de ce jugement et, à défaut :

[44] **ORDONNE** l'expulsion du Défendeur ainsi que de tous les occupants, possesseurs ou détenteurs, selon le cas, de l'immeuble hypothéqué;

[45] **DÉCLARE** que ce jugement constitue le titre de propriété de la Demanderesse rétroactivement au 25 juin 2019, date de l'inscription du préavis d'exercice d'un droit hypothécaire en l'instance;

[46] **ORDONNE** de noter au registre foncier ainsi qu'aux autres livres et registres ce jugement en délaissement forcé;

[47] **ACCUEILLE** la *Demande en abus de procédure*, mais sans aucune condamnation monétaire au-delà de la prise en paiement ordonnée;

[48] **LE TOUT**, avec frais de justice contre le Défendeur.

---

**LUKASZ GRANOSIK, j.c.s.**

Me Alex Levesque  
Me Guillaume Bourbeau  
DUNTON RAINVILLE AVOCATS ET NOTAIRES  
Avocats de la demanderesse

Monsieur Mark Anthony Ciarallo  
SE REPRÉSENTE SEUL

Dates d'audience : Les 16, 18 et 19 juin 2025  
Dernières représentations reçues : Le 14 janvier 2026