

COUR SUPÉRIEURE

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
DISTRICT DE MONTRÉAL

N° : 500-17-137950-260

DATE : 16 AVRIL 2026

SOUS LA PRÉSIDENTE DE L'HONORABLE MATHIEU PICHÉ-MESSIER, J.C.S.

ALEX AVERY, RENZO BARAZZUOL, NAVDEEP GILL, STEPHEN LOUKAS, SAMIR MANJI, BRETT MILLER, BEN RODNEY, RYAN ROSS et JONATHAN WENER chacun agissant en sa qualité de fiduciaire pour et au nom de **Fonds de placement immobilier Cominar, fiducie.**

Demanderesse

c.

STARBUCKS COFFEE CANADA INC.

Défenderesse

ORDONNANCE DE SAUVEGARDE

APERÇU

[1] Le Tribunal est saisi d'une demande en ordonnance de sauvegarde sous l'article 158 du *Code de procédure civile du Québec*¹ de la demanderesse, *Fonds de placement immobilier Cominar* (« **Cominar** ») afin d'obtenir, notamment, une ordonnance de sauvegarde forçant la défenderesse, *Starbucks Coffee Canada inc.* (« **Starbucks** ») comme locataire, à continuer à opérer dans les lieux loués, conformément à la clause d'opération et d'occupation continue prévue au bail intervenu entre les parties (la « **Demande** »).

¹ R.L.R.Q., c C-25.01 (« **C.p.c.** »).

[2] La défenderesse, bien que dûment signifiée de la Demande, n'est pas représentée à l'audience et n'a fait parvenir aucune argumentation, procédure ou déclaration sous serment en défense. En fait, le représentant de Starbucks, M. Edward Sopko, *Senior Store Development Manager* (« **M. Sopko** »), suite à la réception de la mise en demeure du 7 avril 2026 et suite à la notification de la Demande, ne s'est contenté que de répondre laconiquement par courriel qu'il s'occuperait de cela et le ferait parvenir à la maison-mère².

[3] Pour les raisons qui suivent, le Tribunal va accorder la Demande et rendre une ordonnance de sauvegarde pour une durée de 10 jours.

CONTEXTE

[4] Cominar est le bailleur et gestionnaire du « Centre Rockland » situé sur le chemin Rockland à Ville Mont-Royal, au coin du boulevard l'Acadie et de l'autoroute Métropolitaine qui regroupe environ 170 commerces.

[5] Starbucks exploiterait les établissements opérés sous la bannière « Starbucks » à travers le Canada, dont environ une centaine à travers le Québec³.

[6] Le 8 septembre 2017, Cominar a loué à Starbucks, à titre de locataire, un espace commercial dans le Centre Rockland, local #2108 (« **Lieux Loués** »), en vertu d'un bail (« **Bail** »)⁴ d'une durée initiale de 10 ans⁵. Starbucks dispose aussi d'un espace de places assises situé dans les aires communes du Centre Rockland⁶. La Défenderesse bénéficierait aussi d'une exclusivité commerciale à l'intérieur d'une zone définie du Centre Rockland⁷.

[7] Pendant toute la durée du Bail, Starbucks devrait, conformément à l'article 5.03, occuper et opérer de façon continue les Lieux Loués. La clause mentionne de plus, spécifiquement, qu'il s'agit d'une condition significative du Bail, sujette à une ordonnance judiciaire d'exécution en nature en cas de non-respect :

5.03 Continuous Operations

Tenant acknowledges that it forms part of an over-all merchandising mix designed to enhance the character, quality, image and reputation of the Shopping Centre, and that its continuous operation of the Premises is essential to Landlord to

² Pièce P-8.

³ Pièce P-1.

⁴ Pièce P-3.

⁵ Article 1.05 du Bail.

⁶ Article 22.04 du Bail. Les parties ont aussi convenu d'un *Temporary Occupancy Lease Agreement* pour utiliser un espace de rangement, Pièce P-4.

⁷ Article 22.02 du Bail.

maintain that character, quality, image, nature and reputation and to facilitate the leasing of vacant space and renewing leases of existing tenants. Tenant therefore covenants and agrees that throughout the Term it will continuously occupy and operate in the entire Premises, comply strictly with the provisions of Article 5.02 and not vacate or abandon the Premises at any time during the Term. Tenant acknowledges that Landlord is executing this Lease in reliance thereupon and that the same is a material element inducing Landlord to execute this Lease. Tenant further agrees that if it vacates or abandons the Premises or it fails to so conduct its business therein, or uses or permits or suffers the use of the Premises for any purpose not specifically herein authorized and allowed, Tenant will be in breach of Tenant's obligations under this Lease and shall have caused Landlord a grave and serious prejudice, and then, without constituting a waiver of Tenant's obligations or limiting Landlord's remedies under this Lease and at law, all Rent payable in this Lease will immediately become due and payable to Landlord unless guaranteed to the satisfaction of Landlord. Landlord will have the right, without prejudice to any other rights which it may have under this Lease or at law, to obtain an injunction pursuant to Article 19.10 requiring Tenant to comply with the provisions of this Article 5.03. [Le Tribunal souligne]

[8] Entre le 23 février 2026 et la mi-mars 2026, le courtier de Starbucks, M. Mike Hodge (« **M. Hodge** »), aurait communiqué avec Mme Élisabeth Lahaie, directrice principale à la location chez Cominar (« **Mme Lahaie** »)⁸, pour l'aviser que Starbucks voulait cesser d'opérer dans les Lieux Loués au 31 mars 2026 et donc, que Starbucks voulait négocier avec le Locateur une entente de résiliation anticipée du Bail.

[9] Mme Lahaie a indiqué à M. Hodge que le Locateur n'accepterait pas une résiliation anticipée du Bail. M. Hodge a ensuite indiqué qu'il désirait connaître les coordonnées du vice-président location chez Cominar, afin qu'un représentant de Starbucks puisse communiquer avec cette personne. Toutefois, aucune autre discussion n'aurait eu lieu entre les parties à ce sujet, et aucun appel n'aurait été placé auprès du vice-président location chez Cominar.

[10] Le 4 avril 2026, les représentants de Cominar ont constaté que Starbucks a, sans aucun autre préavis, unilatéralement cessé ses activités dans les Lieux Loués, tout en affirmant (contrairement à ce qui avait été indiqué par M. Hodge) ce qui suit : « Fermé temporairement : Nous travaillons pour ouvrir nos portes dès que possible (...) »⁹. L'enseigne « Starbucks » apposée sur la devanture des Lieux Loués aurait aussi été dissimulée bien que l'équipement nécessaire à l'exploitation du commerce serait demeuré dans les Lieux loués¹⁰.

⁸ Mme Lahaie a signé une déclaration assermentée datée du 13 avril 2026 au soutien de la Demande. Une seconde déclaration sous serment au soutien de la Demande a été signée le 13 avril 2026 par Mme Amine Amellah.

⁹ Demande, par. 17 incluant la photo.

¹⁰ Demande, par. 18 incluant les photos.

[11] Le 7 avril 2026, les représentants de Cominar ont communiqué par téléphone à deux (2) reprises avec Mme Adriana Yanez Tapia (« **Mme Tapia** »), gérante du commerce de Starbucks, afin de s'enquérir quant à cette fermeture temporaire des opérations dans les Lieux Loués. Mme Tapia aurait alors représenté aux représentants de Cominar que Starbucks entendait effectuer des travaux de rénovation et qu'une lettre serait ultérieurement envoyée à Cominar. À ce jour, aucune telle lettre n'aurait encore été reçue par Cominar et Starbucks n'aurait jamais sollicité le consentement de la demanderesse pour effectuer des travaux¹¹.

[12] Le 8 avril 2026, les procureurs de Cominar ont transmis par courriel une lettre de mise en demeure à M. Sopko, enjoignant à Starbucks de reprendre ses opérations dans les Lieux Loués au plus tard le 10 avril 2026¹². Le 9 avril 2026, une copie de la mise en demeure fut également signifiée par huissier au domicile élu de Starbucks à Montréal¹³.

[13] Le 10 avril 2026, une nouvelle affiche apposée sur les Lieux loués, annonce cette fois que Starbucks aurait décidé de fermer son commerce et invite ses clients à rendre visite « dans un Starbucks à proximité » - situé à l'extérieur du Centre Rockland¹⁴.

[14] Le 13 avril 2026, Cominar finalise la Demande pour requérir l'émission d'une ordonnance de sauvegarde enjoignant à Starbucks de prendre les mesures nécessaires pour continuer d'opérer et d'occuper de façon continue les Lieux Loués, en conformité avec les obligations prévues au Bail, laquelle fut présentée ce jour.

ANALYSE

1. PRINCIPES JURIDIQUES

[15] En matière d'ordonnance de sauvegarde les principes juridiques sont bien connus. Le sort d'une demande en ordonnance de sauvegarde s'apparente à une injonction provisoire et est gouvernée par les mêmes critères. La Cour d'appel décrit les critères pour l'émission d'une ordonnance de sauvegarde, dans l'arrêt *FLS Transportation Services Limited c. Fuze Logistics Services Inc.*¹⁵, en ces termes :

[23] Il est bien connu que l'ordonnance de sauvegarde s'apparente à l'injonction provisoire en ce sens qu'elle sert à préserver le statu quo en attendant l'audience sur le fond, s'assurant ainsi que les conclusions du jugement ne soient prononcées en vain. Le sort d'une demande en ordonnance de sauvegarde doit être décidé sans débat sur le fond du litige et, s'apparentant à une injonction provisoire, cette ordonnance est gouvernée par les mêmes critères que l'injonction interlocutoire. Pour l'obtenir, une personne doit établir une apparence de droit, le risque d'un

¹¹ Malgré l'article 7.04 du Bail.

¹² Pièce P-5.

¹³ Pièce P-6.

¹⁴ Demande, par. 26 incluant la photo.

¹⁵ 2020 QCCA 1637.

préjudice sérieux ou irréparable, la prépondérance des inconvénients en sa faveur et l'urgence de la situation. (Références omises)

[16] La partie qui demande une telle ordonnance a donc le fardeau d'établir et de démontrer, selon la balance des probabilités, que (i) la situation est si urgente qu'il est nécessaire que la Cour intervienne avant l'audience sur la demande d'injonction interlocutoire; (ii) la demanderesse possède une apparence de droit, un droit clair et qu'il y a une question sérieuse à juger; (iii) sans l'ordonnance d'injonction recherchée, la demanderesse subira un préjudice sérieux ou irréparable, et (iv) que la balance des inconvénients penche en faveur de la demanderesse¹⁶.

[17] Sauf circonstances exceptionnelles, les quatre critères doivent être rencontrés¹⁷. Ils « ne doivent pas être considérés séparément, in abstracto, mais en regard les uns des autres »¹⁸.

1.1 L'urgence

[18] Au stade provisoire, ces critères doivent être appliqués avec « beaucoup plus de rigueur » compte tenu du caractère « extrêmement exceptionnel et urgent » de l'intervention de la Cour, et « s'il y a le moindre doute, la demande doit être rejetée »¹⁹.

[19] Ainsi, dans l'affaire *Société minière Louvem*, la Cour indique qu'« on ne devra l'accorder que dans des cas extrêmement urgents où même le délai pour obtenir une injonction interlocutoire serait susceptible de préjudicier irrémédiablement aux droits des requérantes; s'agissant d'une mesure extrêmement exceptionnelle et urgente ..»²⁰.

[20] Le critère de l'urgence comporte deux volets²¹ : (i) la situation doit être urgente dans le sens que l'intervention immédiate du Tribunal est nécessaire. L'urgence requise doit être « de style 911 » et qu'il doit s'agir d'une *situation équivalente à la nécessité d'une transfusion sanguine urgente ou d'empêcher un bulldozer de couper des arbres*²²; et, (ii) cette situation d'urgence ne doit pas résulter du manque de diligence du demandeur. La demanderesse doit avoir fait preuve d'un comportement vigilant et proactif ou encore la preuve qu'elle fait face à une situation imprévisible²³.

¹⁶ *FLS Transportation Services Limited c. Fuze Logistics Services Inc.*, 2020 QCCA 1637; *HRM Projet Children inc. c. Devimco Immobilier inc.*, 2020 QCCA 1123; *Groupe CRH Canada inc. c. Beauregard*, 2018 QCCA 1063.

¹⁷ *HRM Projet Children inc. c. Devimco Immobilier inc.*, 2020 QCCA 1123, par. 13.

¹⁸ *FLS Transportation Services Limited c. Fuze Logistics Services Inc.*, 2020 QCCA 1637, par. 28.

¹⁹ *Société minière Louvem inc. c. Aurresources inc.*, [1990] RJQ 772 (CS); *9000-2130 Québec inc. c. Garantie de construction résidentielle (GRC)*, 2022 QCCS 98, par. 39.

²⁰ *Société minière Louvem inc. c. Aurresources inc.*, [1990] RJQ 772 (CS).

²¹ *Zaria c. Gignac*, 2016 QCCS 85, par. 14.

²² *McCrary c. Collège Jean-Eudes inc.*, 2019 QCCS 2595, par. 18.

²³ 2025 QCCS 80, par.20.

[21] La preuve à ce stade révèle que Cominar se retrouve dans une situation manifestement problématique et urgente. Le 4 avril 2026, Starbucks a déguerpi des Lieux loués et y a cessé ses opérations, sans préavis, et au milieu de discussions de possibles travaux à effectuer²⁴. Le 10 avril 2026, Starbucks a confirmé la fermeture définitive du commerce, tout en « invitant » ses clients à visiter un « Starbucks à proximité »²⁵, le ou lesquels serai(ent) nécessairement à l'extérieur du Centre Rockland.

[22] En l'espèce, il y a non seulement urgence immédiate à intervenir afin de rétablir la situation dans les plus brefs délais et prévenir l'aggravation du préjudice, mais Cominar a également fait preuve de proactivité, de diligence et de célérité dans ses démarches. Ce critère doit donc être considéré comme satisfait.

1.2 L'apparence de droit et la question sérieuse à juger

[23] Quant à *l'apparence de droit et la question sérieuse à juger*, ce critère est généralement peu exigeant. Le C.p.c. prévoit que l'ordonnance peut être accordée lorsque celui qui la demande « paraît y avoir droit ». Un long examen du bien-fondé de la demande n'est souvent ni nécessaire ni souhaitable²⁶.

[24] Toutefois, en matière d'injonction interlocutoire qui force une partie à faire quelque chose, la Cour Suprême du Canada rappelle qu'en raison des conséquences potentiellement sérieuses de ce type d'injonction « le critère approprié pour juger de la solidité de la preuve du demandeur à la première étape du test énoncé dans *RJR-MacDonald* n'est pas celui de l'existence d'une question sérieuse à juger, mais plutôt celui de savoir si le demandeur a établi une forte apparence de droit ». Dans un tel cas, « un examen approfondi sur le fond » peut s'avérer approprié²⁷.

[25] Cette forte apparence de droit peut être démontrée lorsque l'assise des demandes interlocutoires repose sur une disposition claire d'un contrat²⁸. L'article 1863 du *Code civil du Québec*²⁹ (« **C.c.Q.** ») prévoit aussi le droit du créancier d'une obligation en vertu d'un bail d'exiger que l'obligation soit exécutée en nature³⁰. Conséquemment, les tribunaux ont rendu des ordonnances injonctives contre une partie qui tente de déguerpir des lieux loués lorsque le bail en litige comporte une clause relative à l'exploitation et à l'occupation continue des lieux loués, comme en l'espèce.

[26] Comme dans l'affaire *Société du Vieux-Port de Montréal inc. c. 9127-6519 Québec inc.*³¹, Cominar détient, en vertu de l'article 5.03 du Bail, un droit clair d'exiger

²⁴ Demande, par. 17 et 18, incluant la photo.

²⁵ Demande, par. 25 à 27, incluant la photo.

²⁶ *Groupe CRH Canada inc. c. Beaugard*, 2018 QCCA 1063, par. 28 et 29; *4077334 Canada inc. (Solutions Voysis IP) c. Sigmasanté*, 2012 QCCA 1101, par. 14.

²⁷ *R. c. Société Radio-Canada*, 2018 CSC 5, par. 15.

²⁸ *1124 Iberville inc. c. Boucherie La Généreuse inc.*, 2016 QCCS 2040, par. 21 et 22.

²⁹ RLRQ, c CCQ-1991.

³⁰ *Boulevard Shopping Centre (Montreal), l.p. c. Senza Corporation*, 2012 QCCS 4690, par. 9.

³¹ 2018 QCCS 1406, par. 13 et 14.

l'exploitation active et continue du commerce dans les Lieux loués. Cette clause, négociée entre parties expérimentées, ouvre aussi droit à l'exécution en nature selon l'article 1863 C.c.Q. L'examen de l'article 5.03 du Bail révèle aussi, à l'instar de l'affaire *1124 Iberville inc. c. Boucherie la Génèreuse inc.*³², que les obligations de Starbucks sont clairement définies, notamment quant à l'exploitation continue du commerce jusqu'à l'échéance du Bail. Il en découle, *prima facie*, une forte apparence de droit en vertu des articles 5.03 et 19.10 du Bail permettant à Cominar d'exiger que Starbucks poursuive ses opérations conformément aux stipulations du Bail³³, et ce, au moins jusqu'à l'expiration de la présente ordonnance. Cominar remplit donc manifestement ce critère.

1.3 Le préjudice sérieux ou irréparable

[27] Quant au préjudice sérieux ou irréparable, l'article 511 C.p.c. prévoit que l'injonction interlocutoire peut être accordée « si elle est jugée nécessaire pour empêcher qu'un préjudice sérieux ou irréparable ne lui soit causé ou qu'un état de fait ou de droit de nature à rendre le jugement au fond inefficace ne soit créé ». Ainsi, une injonction interlocutoire peut être émise si la demanderesse établit un préjudice « sérieux », même si le préjudice n'est pas nécessairement « irréparable » en ce qu'il pourrait être compensé au moyen de dommages-intérêts³⁴.

[28] Cominar prétend qu'à défaut d'intervention du Tribunal afin de forcer Starbucks à exécuter son obligation d'opérer et occuper de façon active et continue les Lieux Loués, Cominar subira un préjudice irréparable. La jurisprudence reconnaît que le déguerpissement prématuré d'un locataire, alors que le bail négocié entre les parties contient une telle clause, constitue en soi un préjudice irréparable. La Cour dans l'affaire *Société du Vieux-Port de Montréal inc. c. 9127-6519 Québec inc.* énonce que « le déguerpissement prématuré d'un locataire, alors que le bail commercial, comme en l'espèce, contient une obligation explicite d'usage des lieux, constitue en soi un préjudice irréparable »³⁵.

[29] Tout comme dans l'affaire *9139-4437 Québec inc. c. Second Cup Ltd.*, l'acceptation par la défenderesse dans l'article 5.03 du Bail que l'injonction est un remède approprié pour remédier au défaut de respecter cette clause démontre en soi l'existence d'un préjudice sérieux et irréparable³⁶.

[30] De plus, le déguerpissement sans préavis malgré les discussions entamées entre les parties cause manifestement un impact négatif sur les autres locataires de la demanderesse et sur l'achalandage et la clientèle régulière du centre d'achat de Cominar.

³² 2016 QCCS 2040, par. 26 et 42.

³³ *Boulevard Shopping Centre (Montreal), I.p. c. Senza Corporation*, 2012 QCCS 4690, par. 8; *Navarro Investments Co. c. Aimé Mignault inc.*, 1998 CanLII 9322 (QC CS), au para. 33.

³⁴ *Groupe CRH Canada inc. c. Beauregard*, 2018 QCCA 1063, par. 30 à 33.

³⁵ 2018 QCCS 1406, par. 17; *1124 Iberville inc. c. Boucherie La Génèreuse inc.*, 2016 QCCS 2040, par. 33.

³⁶ 2020 QCCS 2771, par. 20 à 24.

Cette potentielle perte de locataires, actuels ou potentiels, et d'achalandage et de clientèle constitue un préjudice irréparable pour Cominar quant à la complémentarité et à la synergie de son offre commerciale présentée à sa clientèle qui sera difficile voire impossible à quantifier en argent³⁷.

[31] Ceci est d'autant plus vrai comme Starbucks est un détaillant très réputé et un joueur mondial majeur dans le commerce du café³⁸. Ici, Cominar a même consenti une exclusivité commerciale dans une zone du Centre Rockland ainsi qu'un espace de places assises exclusif à sa clientèle. Les locataires avoisinants aux Lieux Loués profitent ainsi de la visibilité, de l'achalandage et des interactions commerciales générés par l'établissement de Starbucks. Sans en avoir la désignation, Starbucks joue ici le même rôle qu'un « locataire-locomotive (anchor tenant) ou locataire clé. [...] Il va sans dire que l'abandon précipité des lieux par un locataire [de ce type], qu'il soit ou non en difficultés financières, ne peut créer qu'un impact négatif sur la clientèle et auprès des autres locataires. Plus il y a de locaux vides, plus l'impact est grand. »³⁹. Or, la preuve démontre que Starbucks redirige désormais le public vers des établissements situés à l'extérieur du Centre Rockland en les invitant à visiter « un Starbucks à proximité »⁴⁰. Le Tribunal est d'avis que la demanderesse remplit ce critère.

1.4 La balance des inconvénients

[32] À la suite de l'analyse du critère du préjudice sérieux ou irréparable, le Tribunal doit le comparer au préjudice que l'injonction interlocutoire provisoire est susceptible de causer aux défendeurs si elle est accordée⁴¹. Dans l'évaluation, il faut rechercher laquelle des deux parties subira le plus grand préjudice selon que l'injonction interlocutoire sera accordée ou refusée dans l'attente d'une décision sur le bien-fondé du dossier au mérite. Les facteurs qui peuvent être considérés lors de l'examen de ce critère sont nombreux et varient d'un cas à l'autre⁴².

[33] Cominar considère que la balance des inconvénients penche en sa faveur et favorise l'octroi de l'ordonnance de sauvegarde visant non seulement le respect des obligations contractuelles acceptées par Starbucks, mais aussi à préserver l'équilibre entre les parties, de sorte que le *statu quo* contractuel négocié entre les parties soit maintenu en attendant une décision interlocutoire et/ou permanente.

[34] Ici, de façon *prima facie* et sans avoir entendu Starbucks à ce sujet, le Tribunal constate de la preuve que Starbucks exploiterait une centaine d'établissements au Québec. Starbucks aurait généré un revenu net dépassant 27,5 milliards USD en Amérique du Nord en 2025. Cominar prétend donc que le maintien des opérations de

³⁷ *Société du Vieux-Port de Montréal inc. c. 9127-6519 Québec inc.*, 2018 QCCS 1406, par. 15 et 16.

³⁸ Pièce P-1 et P-2.

³⁹ *Place Bonaventure inc. c. Imasco R.I. inc.* [1993] R.J.Q. 2895 (C.S.), par. 35.

⁴⁰ Demande, par. 6 incluant la photo d'une affiche.

⁴¹ *Société de gestion Infomédic inc. c. Afmaviva Santé*, 2021 QCCA 733, par. 51.

⁴² *Groupe CRH Canada inc. c. Beauregard*, 2018 QCCA 1063, par. 34.

l'établissement de Starbucks au Centre Rockland jusqu'à ce qu'une décision interlocutoire et/ou permanente soit rendue ne serait pas susceptible d'avoir d'effets sérieux sur elle.

[35] Tel que mentionné par la Cour d'appel dans l'affaire *Royal Bank of Canada c. Propriétés Cité Concordia Ltée*, "in assessing the balance of convenience, I do not see how we can fail to take into account the fact that we are here dealing with one of Canada's largest and most prestigious banks. On the one hand, the Bank has many hundreds of branches, and the operation of one or two more or less is not likely to have any serious or lasting effects upon its business"⁴³.

[36] D'autre part, déguerpir des Lieux loués sans préavis et en contravention du Bail ne semble pas, de façon *prima facie*, constituer une défense valable pour ne pas avoir à négocier un rachat du Bail en vue d'une terminaison anticipée. Finalement, l'équipement de Starbucks semble être restée dans les Lieux loués⁴⁴. Celle-ci ne pourrait donc invoquer subir quelconque inconvénient à ce niveau⁴⁵. Le Tribunal considère que ce critère est donc rempli.

1.5 Durée de l'ordonnance

[37] Cominar requiert une ordonnance de sauvegarde d'une durée de 45 jours, plutôt qu'une injonction provisoire de 10 jours. Or, la Cour d'appel mentionne dans l'arrêt *Tremblay c. Cast Steel Products (Canada) Ltd.* que « s'il est vrai que la nécessité de maintenir le *statu quo* ou de rétablir l'équilibre entre les parties durant l'instance peut être considéré par le juge saisi d'une demande d'ordonnance de sauvegarde dans certaines circonstances, ce ne doit pas être l'occasion de court-circuiter les exigences requises pour l'émission d'une injonction interlocutoire et d'éviter les conditions d'un tel octroi »⁴⁶. Conséquemment, afin de se conformer aux enseignements de la Cour d'appel et afin de permettre à Starbucks de présenter ses arguments à la Cour dans un avenir rapproché, si elle le désire, le Tribunal rendra la présente ordonnance pour une durée de 10 jours, tout comme serait la durée maximale d'une injonction interlocutoire provisoire en vertu de l'article 510 al.2 C.p.c.

CONCLUSION

[38] En terminant, Cominar demande d'être exemptée de fournir un cautionnement comme elle a été forcée d'intenter les présentes procédures suites aux agissements de Starbucks⁴⁷, lesquels sont manifestement en contravention des articles 5.03 et 19.10 du Bail. À ce stade, le Tribunal va accepter cette demande, et ce, sans préjudice aux prochains juges d'en décider autrement dans la suite du dossier.

⁴³ 1983 CanLII 2764 (QC CA), par. 18; Le Tribunal souligne.

⁴⁴ Demande, par. 18 incluant les photos.

⁴⁵ *Boulevard Shopping Centre (Montreal), I.p. c. Senza Corporation*, 2012 QCCS 4690, par. 15 et 16.

⁴⁶ 2015 QCCA 1952, par. 12.

⁴⁷ *Devimco Immobilier inc. c. HRM Projet Children inc.*, 2020 QCCS 1038, aux paras. 43, 44 et 47.

[39] Compte tenu de ce qui précède, le Tribunal va accueillir la Demande et rendre une ordonnance de sauvegarde pour une durée de 10 jours, avec frais contre Starbucks.

POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL :

[40] **ACCUEILLE** la demande pour l'émission d'une ordonnance de sauvegarde pour une période de 10 jours à compter du présent jugement;

[41] **ORDONNE** à la Défenderesse de conserver l'entièreté du matériel et de l'équipement dans les Lieux Loués;

[42] **ORDONNE** à la Défenderesse d'exercer ses activités commerciales de façon continue dans les Lieux Loués de la même manière et selon les mêmes heures d'ouverture applicables au commerce exploité par la Défenderesse avant le 31 mars 2026;

[43] **ORDONNE** à la Défenderesse de retirer toutes les affiches qui indiquent une cessation des opérations, temporaires ou permanentes, dans les Lieux Loués;

[44] **AUTORISE** la Demanderesse à signifier la présente ordonnance par huissier au domicile élu de la Défenderesse situé au 1350-1010 rue De La Gauchetière O, Montréal (Québec) H3B 2N2, et par courriel à M. Edward Sopko, *Senior Store Development Manager* de la Défenderesse, en dehors des heures légales et des jours non juridiques;

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

MATHIEU PICHÉ-MESSIER, J.C.S.

Me Éric Azran
Me Julien Demers-Poitras
STIKEMAN ELLIOTT S.E.N.C.R.L, S.R.L.
Pour la demanderesse

Absence et défaut constaté de la défenderesse

Date d'audience : 15 avril 2026