

COUR SUPÉRIEURE

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
DISTRICT DE LAVAL

N° : 540-17-016249-251

DATE : 17 juillet 2026

SOUS LA PRÉSIDENCE DE L'HONORABLE STÉPHANE LACOSTE, J.C.S.

DÉVELOPPEMENT OLYMBEC INC.
Demanderesse

c.

CHADI EL-AARAJ
Défendeur

et

RICHARD STERN

et

DEREK STERN

et

SURETÉ DU QUÉBEC

et

DIRECTEUR DES POURSUITES CRIMINELLES ET PÉNALES

et

DANIEL FARELLA

et

CYNTHIA LAROSA

et

ALEXANDRE VECCHIO

Mis en cause

JUGEMENT (COMMUNICATION DE DOCUMENTS D'UN TIERS)

APERÇU

[1] Développement Olymbec inc. (« Olymbec ») demande qu'il soit ordonné à la Sureté du Québec (« SQ ») et au Directeur des poursuites criminelles et pénales (« DPCP ») de lui transmettre divers documents concernant une enquête criminelle et un dossier criminel concernant des individus impliqués dans des opérations de culture ou distribution de cannabis dans ou à partir d'un immeuble propriété d'Olymbec loué à 10355852 Canada inc., dont Chadi El-Aaraj (« El-Aaraj ») était le seul actionnaire et administrateur.

CONTEXTE

[2] Olymbec est propriétaire d'un immeuble commercial situé à Montréal. Elle loue un espace à 10355852 Canada inc. Le bail permet la culture de cannabis et ses activités connexes en vertu de permis émis en application de la *Loi sur le cannabis*.

[3] Le ou vers le 24 octobre 2023, une descente est menée sur les lieux loués (au 4765 et 4767A boulevard des Grandes-Prairies, Montréal) par la SQ et des accusations sont portées par la suite dans les dossiers criminels 500-01-274208-245, 500901-289634-252. Dans le cadre du dossier 500-01-274208-245, un exposé conjoint des faits est convenu et déposé au dossier. Les lieux sont laissés dans des conditions endommagées et 10355852 Canada inc. cesse de payer le loyer.

[4] Olymbec intente une action en dommages intérêts pour des dommages causés aux lieux loués et des loyers impayés. Comme 10355852 Canada inc. a fait faillite, la

réclamation d'Olymbec ne vise plus que son seul actionnaire et dirigeant, El-Aaraj. Olymbec plaide qu'El-Aaraj est personnellement responsable à cause de sa connaissance et/ou son implication dans des activités criminelles menées dans les lieux loués.

[5] En défense, El-Aaraj plaide notamment n'avoir commis ni eu connaissance d'activités criminelles dans les lieux loués ni avoir commis quelque faute que ce soit qui permette d'engager sa responsabilité personnelle.

[6] Olymbec fait diverses démarches pour obtenir de l'information quant aux activités menées dans les espaces loués, notamment en consultant les informations publiques dans les dossiers criminels des tribunaux et en demandant copie d'un exposé conjoint signé par les parties dans le dossier 50-01-274208-245, laquelle lui a été refusée parce qu'elle n'avait pas d'ordonnance de la Cour pour lui donner accès à ce document.

[7] Elle désire maintenant obtenir plus d'informations détenues par la SQ et le DPCP et s'adresse au Tribunal pour avoir une ordonnance en ce sens.

[8] El-Aaraj s'objecte. Il plaide essentiellement que la demande d'Olymbec est une pure expédition de pêches et que les informations recherchées ne sont pas pertinentes et la démarche n'est pas proportionnelle.

[9] La SQ et le DPCP ne s'objectent pas à la demande et offrent leur collaboration.

[10] Les accusés concernés par les dossiers criminels, Daniel Farella et Cynthia Larosa sont mis en cause et ont reçu signification de la demande et n'ont pas comparu ou présenté d'objection.

ANALYSE

[11] Le Tribunal fera droit à la demande pour les motifs qui suivent.

[12] Le *Code de procédure civile* (« C.p.c. ») permet à une partie de demander au Tribunal qu'il soit ordonné à un tiers de lui communiquer des documents ou autres pièces en sa possession. Ce pouvoir est codifié à l'article 251 C.p.c. qui se lit comme suit :

251. La partie en possession d'un élément matériel de preuve est tenue, sur demande, de le présenter aux autres parties ou de le soumettre à une expertise dans les conditions convenues avec celles-ci; elle est aussi tenue de préserver l'élément matériel de preuve ou, le cas échéant, une représentation adéquate de celui-ci qui permette d'en constater l'état jusqu'à la fin de l'instruction.

Le tiers qui détient un document se rapportant au litige ou est en possession d'un élément matériel de preuve est tenu, si le tribunal l'ordonne, d'en donner

communication, de le présenter aux parties, de le soumettre à une expertise ou de le préserver.

[13] La Cour suprême¹ enseigne par ailleurs que de telles dispositions du *Code de procédure civile* doivent recevoir une interprétation large et libérale.

[14] Il ne s'agit, bien entendu, pas d'un exercice automatique. Il fait au contraire appel à la discrétion du Tribunal exercée dans l'esprit des principes directeurs de la procédure et de la justice naturelle. La jurisprudence québécoise² s'inspire de l'arrêt de la Cour d'appel de l'Ontario dans *D.P. c. Wagg*³ et appelle « demande de type Wagg » une demande pour obtenir la communication préalable dans un dossier civil de documents faisant partie d'un dossier criminel. En application de ces principes, on permet que le procureur général du Québec présente des objections au nom du DPCP. Dans le présent dossier, cette condition est remplie et le Procureur général du Québec informe le Tribunal qu'il n'a aucune objection à la demande.

[15] Une demande de type Wagg sera généralement accordée, sauf les rares cas où il existe des motifs suffisants de la rejeter. Comme le rappelle la Cour d'appel dans l'arrêt *SNC-Lavalin*⁴ à propos des demandes de type Wagg :

[25] La majorité de la Cour suprême rappelle que la recherche de la vérité demeure le principe cardinal de la conduite d'une instance civile qui doit guider le tribunal, dans le respect des principes de proportionnalité et d'efficacité. Ce genre de demande, qui est présentée dans la phase exploratoire, favorise la communication de la preuve susceptible « de permettre aux parties d'établir la véracité des faits qu'elles allèguent » et de connaître les moyens de preuve dont dispose la partie adverse, le tout dans un exercice de transparence.

[16] Chaque partie est maître de sa preuve. Elle peut donc choisir de mettre en preuve ou non tout fait pertinent. Le Tribunal est l'ultime juge de la pertinence, mais il doit faire preuve de prudence et déférer à la partie en cas de doute. Un excès de prudence est préférable à une fermeture d'esprit excessive. Cela est d'autant plus vrai durant la période exploratoire précédant le procès, alors que le Tribunal ne dispose pas d'un portrait complet de la preuve et des procédures et ne dispose pas de toutes les informations nécessaires à former une idée claire et précise de ce qui est ou non pertinent.

[17] L'esprit du nouveau *Code de procédure civile* (« C.p.c. ») penche d'ailleurs vers le renvoi des questions de pertinence au juge du fond, permettant ainsi une progression

¹ *Pétrolière Impériale c. Jacques*, 2014 CSC 66, par. 28 et 29. C'est aussi ce que fait la Cour supérieure *N.M. c. Missionnaires Oblats de Marie-Immaculée*, 2025 QCCS 3955, par. 26.

² *Ville de Terrebonne c. Beaudry*, 2026 QCCS 2311, par. 27; *N.M. c. Missionnaires Oblats de Marie-Immaculée*, précité note 1, par. 24; *J.J. c. Province canadienne de la Congrégation de Sainte-Croix*, 2023 QCCS 4561, par. 69; *Ville de Montréal c. Simard Beaudry Construction inc.*, 2020 QCCS 2287, par. 18 à 28.

³ 2004 CanLII 39048 (ONCA).

⁴ *Groupe SNC-Lavalin inc. c. Duhaime*, précité note 4.

plus rapide des dossiers⁵. Au stade préliminaire, il faut favoriser la recherche documentaire et de la vérité. Cette approche est aussi conforme à la volonté du législateur, notamment à l'article 20 C.p.c. de favoriser un échange continuuel d'informations.

[18] Le Tribunal est tout de même gardien d'une saine gestion de l'administration de la justice et doit se garder de permettre ce qui lui apparaît clairement comme une expédition de pêche ou un abus de procédure⁶. Il ne peut non plus exiger la confection d'un document qui n'existe pas ou qui est impossible à obtenir par des moyens raisonnables.

[19] Dans le présent dossier, le Tribunal estime que les documents demandés sont pertinents et susceptibles de faire avancer le dossier et réduire la durée du procès⁷. Il ne s'agit pas d'un cas où une partie lance une expédition de pêche à l'aveuglette ou cherche à retourner chaque pierre pour voir ce qui se trouverait dessous.

[20] Les conclusions sont rédigées de manière suffisamment précise pour limiter la communication à ce qui est requis pour ces fins. Il est toutefois nécessaire d'y ajouter une ordonnance visant la SQ et le DPCP pour protéger les informations privilégiées et les tiers complètement étrangers au litige.

[21] Finalement, il faut prolonger le délai pour inscrire le dossier afin de tenir compte de la présente demande.

POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL :

[22] **ACCUEILLE** la *Demande de la demanderesse pour obtenir d'un tiers la communication d'un document modifiée* du 3 juin 2026 telle que modifiée verbalement à l'audience;

[23] **ORDONNE** aux mis en cause, le Directeur des poursuites criminelles et pénales et la Sureté du Québec, de communiquer à la Demanderesse, dans un délai de soixante (60) jours du présent jugement, les documents suivants :

i) Dans le cadre du dossier 500-01-274208-245 :

1. Le mandat de perquisition, incluant toutes les annexes ou les documents à son support incluant les déclarations sous serment à son soutien;

⁵ *Procureur général du Canada c. Signature on the Saint-Laurent Group*, 2024 QCCA 538; *Groupe SNC-Lavalin inc. c. Duhaime*, 2025 QCCA 73, par. 36 et 36.

⁶ *Blaikie c. Québec (Commission des valeurs mobilières)*, 1990 CanLII 3481 (QCCA), par. 9.

⁷ El-Aaraj plaide qu'il serait préférable de rejeter la demande et de permettre à Olymbec d'assigner les témoins lors du procès afin de débattre alors de la pertinence de la preuve; cette solution allongerait indûment le procès et pourrait peut-être entraîner une remise selon ce que révélerait la preuve ce qui est contraire à l'intérêt de la justice et à l'intérêts des parties.

2. Le mandat d'arrestation;
3. Le rapport d'enquête;
4. Les procès-verbaux de saisie, à l'exception des procès-verbaux de saisie visant la Demanderesse;
5. Une copie électronique de la preuve divulguée aux accusés Cynthia Larosa et Daniel Farella dans le cadre du dossier, visant les sujets suivants :
 - 5.1 Monsieur Chadi Al-Aaraj;
 - 5.2 Monsieur Alexandre Vecchio
 - 5.3 La compagnie 10355852 Canada inc.
 - 5.4 Les adresses 4765 et 4767A, boulevard des Grandes-Prairies, Montréal, Québec, H1R 1A5;
6. Une copie électronique de la pièce S-1 – Exposé conjoint des faits signé par les parties et déposé dans le dossier;
7. Le rapport présentenciel;

ii) Tous dossiers confondus, à l'exception du dossier 500-01-289634-252 :

1. Les mandats de perquisition visant le 4767A, boulevard des Grandes-Prairies, Montréal, Québec, H1R 1A5, ainsi que toute annexe et/ou déclaration sous serment à son soutien;
2. Mandat de perquisition dans le dossier 500-26-140855-234 ainsi que toute annexe et/ou déclaration sous serment à son soutien;
3. Une copie électronique de l'ensemble de l'enquête menée par la Sureté du Québec dans l'immeuble de la Demanderesse et en lien avec la descente policière survenue le ou vers le 24 octobre 2023 au 4767A, boulevard des Grandes-Prairies, Montréal, Québec, H1R 1A5;
4. Tout document, correspondance, vidéo, photo et/ou notes des enquêteurs plaçant M. Chadi El-Aaraj au 4767A, boulevard des Grandes-Prairies, Montréal, Québec, H1R 1A5, durant l'enquête;

[24] **ORDONNE** aux mis en cause le Directeur des poursuites criminelles et pénales et la Sureté du Québec de caviarder tout passage de ces documents qui contiendrait des informations privilégiées ou autrement de nature à mettre en danger une personne ou qui

révélerait des informations personnelles ou portant autrement atteinte à la vie privée de tout tiers complètement étranger au litige avant de les communiquer à la Demanderesse;

[25] **PREND ACTE** que la Demanderesse et les mis en cause, Richard Stern et Derek Stern, s'engagent à respecter les obligations générales de confidentialité applicables aux instances civiles;

[26] **DÉCLARE** que la présente ordonnance ne limite ni ne modifie autrement les obligations générales de confidentialité applicables aux instances civiles;

[27] **PROLONGE** le délai d'inscription pour instruction et jugement au 15 octobre 2026;

[28] **DISPENSE** les parties de déposer un protocole de l'instance modifié;

[29] **AVEC** les frais de justice en faveur de la Demanderesse.

STÉPHANE LACOSTE, J.C.S.

Me Carolyn Fauteux-Filion
Les services juridiques Aquilam enr.
pour la demanderesse Développement Olymbec inc.
et pour les mis en cause Derek Stern et Richard Stern

Me Nicholas Chine
Stein & Stein inc.
pour le défendeur Chadi El-Aaraj

Me Anne-Sophie Borderleau-Roy
Bernard, Roy (JUSTICE-QUEBEC)
Pour le Procureur général du Québec, le DPCP et la SQ

Daniel Farella et Cynthia Larosa
Absents et non représentés

Me Pierre Olivier-Martel
Larouche & associés
Pour Alexandre Vecchio

Date d'audience : 7 juillet 2026