

CANADA

PROVINCE DE QUÉBEC  
SIÈGE DE MONTRÉAL

N°: 500-09-032059-263

N° C.S.: 500-06-001434-253

COUR D'APPEL DU QUÉBEC

---

**PIERRE-LUC PELLETIER,**

**PARTIE APPELANTE - DEMANDEUR**

c.

**VILLE DE MONTRÉAL**, personne morale de droit public, ayant son siège au 275, rue Notre-Dame Est, Montréal (Québec) H2Y 1C6

et

**VILLE DE LAVAL**, personne morale de droit public, ayant un établissement principal au 1333, boul. Chomedey, Laval (Québec) H7V 3Y1

et

**VILLE DE LONGUEUIL**, personne morale de droit public, ayant son siège au 4250, chemin de la Savane, Longueuil (Québec) J3Y 9G4

et

**VILLE DE BROSSARD**, personne morale de droit public, ayant son siège au 2001, boulevard de Rome, Brossard (Québec) J4W 3K5

**PARTIES INTIMÉES - DÉFENDERESSES**

---

## **DÉCLARATION D'APPEL**

**(Article 352 C.p.c.)**

Partie appelante

Datée du 19 mai 2026

---

### **I - MENTION EXPRESSE**

1. Le dossier ne comporte pas d'élément confidentiel.

### **II - JUGEMENT ET RÉSUMÉ DES FAITS**

2. La partie appelante se pourvoit contre un jugement de la Cour supérieure rendu le 20 avril 2026 par la juge Catherine Martel (j.c.s.) siégeant dans le district de Montréal et qui a rejeté la *Demande modifiée pour autorisation pour exercer une action collective et pour être désigné représentant* (ci-après la « **Demande d'autorisation** »), tel qu'il appert du jugement de première instance communiqué en **Annexe 1**.
3. Un avis de jugement a été inscrit au plumitif de première instance en date du 27 avril 2026, tel qu'il appert du plumitif communiqué en **Annexe 2**.
4. La durée de l'audience en première instance a été de 1 journée.
5. Quant aux faits pertinents à cette étape du dossier, ils se résument à ce qui suit : chacune des défenderesses imposent des droits sur les mutations immobilières en utilisant comme base de calcul le montant de l'évaluation foncière plutôt que la valeur foncière ajustée.

### **III - MOYENS D'APPEL**

6. La juge de première instance a commis une erreur de droit en déclinant compétence sur l'ensemble de la demande d'autorisation et en rejetant la réclamation en dommages pour troubles et inconvénients alors qu'il ne s'agissait pas d'une audition sur les critères d'autorisation.

7. La compétence exclusive de la Cour du Québec à laquelle la juge de première instance a conclue ne couvre pas tous les recours et dommages réclamés à des municipalités.
8. En effet, l'art. 36 C.p.c. est limitatif et ne vise que les demandes de remboursement d'un trop-perçu.
9. Une réclamation en dommages pour troubles et inconvénients dans le cadre d'une action collective relève quant à elle des art. 33 al. 2 et 35 al. 1 C.p.c. et donc de la compétence exclusive de la Cour supérieure.
10. La juge de première instance fait d'ailleurs référence à cette compétence exclusive de la Cour supérieure en matière d'action collective alors même que chacune des réclamations individuelles seraient autrement de la compétence de la Cour du Québec et la plupart de celle de la division des petites créances.
11. En utilisant un prisme d'analyse erroné, la juge de première instance fait une mauvaise lecture et application d'un jugement rendu par le juge Lussier sur une question similaire<sup>1</sup>.

#### **IV - ERREURS**

12. La juge de première instance a commis les erreurs de droit suivantes sur une question de compétence :
  - A) Sur la réclamation pour troubles et inconvénients, la juge de première instance a retiré à la Cour supérieure sa compétence exclusive en matière d'action collective pour l'octroyer à la Cour du Québec.**
  - B) Le caractère accessoire de la réclamation pour troubles et inconvénients n'est pas attributif de compétence même sous le critère de la nature et de l'objet du recours.**

---

<sup>1</sup> *McLean c. Procureur général du Québec*, 2021 QCCS 2920, par. 65 à 72, 77 et 78.

## V- CONCLUSIONS

13. La partie appelante demandera à la Cour d'appel de :

**ACCUEILLIR** l'appel.

**INFIRMER** partiellement le jugement de première instance.

**RENOYER** le dossier à la Cour supérieure afin que le cheminement de la demande d'autorisation se poursuive sur la réclamation en dommages pour troubles et inconvénients.

**CONDAMNER** les intimées aux frais de justice tant en première instance qu'en appel.

Avis de la présente déclaration d'appel est donné à VILLE DE MONTRÉAL, VILLE DE LAVAL, VILLE DE LONGUEUIL, VILLE DE BROSSARD, à Me Adina-Cristina Georgescu, Me Roxane Nadeau, Me Chantal Bruyère, Me Marylise Parent, Me Philippe Chaput-Langlois et Me Vincent Blais-Fortin et au greffe de la Cour supérieure du district de Montréal.

Québec, le 19 mai 2026

---

Me David Bourgoïn  
[dbourgoïn@bga-law.com](mailto:dbourgoïn@bga-law.com)  
BGA inc.  
(Code d'impliqué : BB8221)  
425, boul. René-Lévesque Ouest  
Québec (Québec) G1S 1S2  
Téléphone : 418 523-4222  
Télécopieur : 418 692-5695  
Avocats de la PARTIE APPELANTE -  
Demandeur

**TABLES DES MATIÈRES DES ANNEXES AU SOUTIEN**  
**DE LA DÉCLARATION D'APPEL**

---

	<b>Onglets</b>
ANNEXE 1 : Jugement de l'honorable Catherine Martel de la Cour Supérieure rendu le 20 avril 2026	1
ANNEXE 2 : Avis de jugement daté du 27 avril 2026	2

# **ANNEXE 1**

Jugement de l'honorable Catherine Martel  
de la Cour Supérieure rendu le 20 avril 2026

Pelletier c. Ville de Montréal

2026 QCCS 1355

**COUR SUPÉRIEURE**  
(Chambre des actions collectives)

CANADA  
PROVINCE DE QUÉBEC  
DISTRICT DE MONTRÉAL

N° : 500-06-001434-253

DATE : 20 AVRIL 2026

---

**SOUS LA PRÉSIDENCE DE L'HONORABLE CATHERINE MARTEL, J.C.S.**

---

**PIERRE-LUC PELLETIER**  
Demandeur

c.

**VILLE DE MONTRÉAL**

et

**VILLE DE LAVAL**

et

**VILLE DE LONGUEUIL**

et

**VILLE DE BROSSARD**

Défenderesses

---

**JUGEMENT**

---

JM3321

**APERÇU**

[1] Le demandeur veut être autorisé à exercer une action collective contre les villes défenderesses, au nom des personnes qui ont acquis un immeuble à un prix inférieur à la valeur inscrite au rôle d'évaluation foncière et qui ont payé des droits de mutation établis sur la base de cette valeur.

[2] À l'origine, le demandeur voulait être autorisé à demander le remboursement des droits de mutation payés en trop par les membres putatifs du groupe. Il modifie toutefois sa procédure après que les villes défenderesses lui annoncent qu'elles ont l'intention d'en demander le rejet au motif que le recours des membres putatifs relève de la compétence exclusive de la Cour du Québec en vertu de l'article 36 C.p.c.<sup>1</sup>.

[3] À la suite de cette modification, le demandeur souhaite désormais être autorisé à réclamer des dommages pécuniaires correspondant à une perte subie par les membres du Groupe à l'acquisition de l'immeuble, des dommages moraux pour troubles et inconvénients et un jugement déclaratoire.

[4] Les défenderesses soutiennent que, malgré la modification de la procédure, l'essence véritable du litige demeure inchangée, car le demandeur conteste toujours le montant des droits de mutation imposés et réclame toujours le remboursement des sommes trop perçues, sous le couvert d'une réclamation en dommages. Elles soutiennent que la Cour supérieure n'a pas compétence pour se prononcer sur un tel recours, qui relève de la compétence exclusive de la Cour du Québec.

[5] Pour les motifs qui suivent, le Tribunal fait droit aux demandes des villes défenderesses et rejette la demande modifiée pour autorisation d'exercer une action collective.

## **ANALYSE**

[6] L'action collective est un véhicule procédural qui ne modifie pas les règles portant sur la compétence *ratione materiae* des tribunaux<sup>2</sup>. La Cour supérieure n'est donc pas compétente pour entendre par voie d'action collective les recours de membres qui, pris individuellement, relèvent de la compétence exclusive d'un autre tribunal<sup>3</sup>.

[7] Lorsqu'il est appelé à se prononcer sur une demande d'exception déclinatoire fondée sur l'absence de compétence *ratione materiae*, le Tribunal doit procéder à une analyse en deux étapes. Il doit d'abord analyser les dispositions législatives pertinentes afin de déterminer si elles écartent la compétence de la Cour supérieure d'entendre certaines affaires. Il doit ensuite déterminer si le litige, dans son essence, est visé par les dispositions en question<sup>4</sup>.

---

<sup>1</sup> *Code de procédure civile*, RLRQ c. C-25.01 (« **C.p.c.** »).

<sup>2</sup> *Bisaillon c. Université Concordia*, [2006] 1 R.C.S. 666, par. 22; *Veer c. Boardwalk Real Estate Investment Trust*, 2019 QCCA 740, par. 14, 36; *Procureur général du Québec c. Groleau*, 2022 QCCA 545, par. 25.

<sup>3</sup> *Veer c. Boardwalk Real Estate Investment Trust*, 2019 QCCA 740, par. 39; *Air Canada c. Davies*, 2025 QCCA 1344, par. 47.

<sup>4</sup> *Weber c. Ontario Hydro*, [1995] 2 R.C.S. 929, par. 51-52; *Québec (Commission des droits de la personne et des droits de la jeunesse) c. Québec (Procureur général)*, [2004] 2 R.C.S. 185, par. 15; *Procureur général du Québec c. Groleau*, 2022 QCCA 545, par. 23.

## 1. LA COMPÉTENCE CONFÉRÉE PAR L'ARTICLE 36 C.P.C.

[8] L'article 36 C.p.c.<sup>5</sup> prévoit que la Cour du Québec connaît, à l'exclusion de la Cour supérieure, toute demande pour le recouvrement d'une somme d'argent due à une municipalité en application d'une loi, toute demande contestant l'existence ou le montant d'une somme réclamée par une municipalité à ce titre et toute demande de remboursement d'un trop-perçu par une municipalité. Cette disposition se lit comme suit :

**36.** Sous réserve de la compétence attribuée aux cours municipales, la Cour du Québec connaît, à l'exclusion de la Cour supérieure, de toute demande pour le recouvrement d'un impôt foncier, d'une taxe ou de toute autre somme d'argent due à une municipalité, à un centre de services scolaire ou à une commission scolaire en application d'une loi ou des demandes contestant l'existence ou le montant d'une telle dette.

Elle connaît également de toute demande de remboursement d'un trop-perçu par une municipalité, un centre de services scolaire ou une commission scolaire.

[9] Les droits de mutation sont des sommes payables aux municipalités en application d'une loi, en l'occurrence la *Loi concernant les droits de mutations immobilières* (« **LDMI** »)<sup>6</sup>. La Cour d'appel a récemment confirmé que tout recours visant à recouvrer de tels droits, à en contester le montant ou à obtenir le remboursement d'un trop-perçu est exclu de la compétence de la Cour supérieure en vertu de l'article 36 C.p.c.<sup>7</sup>

[10] En somme, le législateur a voulu que ce soit la Cour du Québec et, dans certaines circonstances, les cours municipales qui déterminent le montant des droits de mutation que les municipalités peuvent réclamer en vertu de la LDMI, qui condamnent un justiciable au paiement de ces montants ou qui ordonnent leur remboursement. La volonté législative d'exclure la compétence de la Cour supérieure sur ces matières ne fait pas de doute, vu l'emploi des termes « à l'exclusion de la Cour supérieure »<sup>8</sup>.

[11] Cette première étape de l'analyse étant franchie, il faut passer à la seconde étape et déterminer si le litige, dans son essence, est visé par l'article 36 C.p.c.

---

<sup>5</sup> *Code de procédure civile*, RLRQ c. C-25.01 (« **C.p.c.** »).

<sup>6</sup> RLRQ c. D-15.1.

<sup>7</sup> *Ville de Montréal c. Panzera*, 2026 QCCA 57, par. 11.

<sup>8</sup> Sur le caractère exclusif de la compétence de la Cour du Québec en vertu de l'article 36 C.p.c., voir également *GBI Experts-conseils c. Ville de Montréal*, 2020 QCCA 497, par. 12-13 et *Ville de Terrebonne c. Immeubles des Moulins inc.*, 2021 QCCA 525, par. 9.

## **2. L'ESSENCE DU LITIGE**

[12] L'essence du litige s'établit principalement en fonction du contexte factuel lui ayant donné naissance<sup>9</sup>. Ni les questions juridiques soulevées<sup>10</sup>, ni la qualification juridique des faits<sup>11</sup>, ni les remèdes recherchés<sup>12</sup> ne sont déterminants. Il faut éviter que des plaideurs innovateurs contournent la compétence exclusive en invoquant des causes d'action nouvelles, voire ingénieuses<sup>13</sup>.

[13] Dans le présent dossier, il convient d'analyser d'abord la demande en autorisation d'origine, puis la demande en autorisation modifiée.

### **2.1 Demande en autorisation d'origine**

[14] Réduites à leur simple expression, les allégations de la procédure d'origine font état du contexte factuel suivant :

- 14.1. Le demandeur a acquis un immeuble situé à Montréal en 2024, au prix de 600 000 \$ (par. 2);
- 14.2. La Ville a exigé qu'il paye des droits de mutation 12 074,40 \$ (par. 3);
- 14.3. La Ville a calculé les droits de mutation sur la base de la valeur de l'immeuble inscrite au rôle pour 2025<sup>14</sup> (par. 3);
- 14.4. Le calcul de la Ville est inexact, car elle aurait dû calculer les droits de mutation sur la base de la valeur ajustée de la valeur imposable (par. 12, 20-28)<sup>15</sup>;
- 14.5. Si la Ville avait appliqué cette base d'imposition, le demandeur aurait payé des droits de mutation de 10 829,46 \$ (et non de 12 074,40 \$) (par. 13-14);
- 14.6. Le demandeur est en droit d'obtenir le remboursement de 1 244,54 \$ payés

---

<sup>9</sup> *Regina Police Assn. Inc. c. Regina (Ville) Board of Police Commissioners*, [2000] 1 R.C.S. 360, par. 25; *Pinard c. Laplante*, 2022 QCCA 1119, par. 20-21.

<sup>10</sup> *955 René-Lévesque Est c. Jetté*, 2023 QCCA 918, par. 33; *Pinard c. Laplante*, 2022 QCCA 1119, par. 20.

<sup>11</sup> *Québec (Procureur général) c. Québec (Tribunal des droits de la personne)*, [2004] 2 RCS 223, par. 20 et 23; *Sulaimon c. Procureur général du Québec*, 2021 QCCA 1915, par. 22.

<sup>12</sup> *Sulaimon c. Procureur général du Québec*, 2021 QCCA 1915, par. 22; *955 René-Lévesque Est c. Jetté*, 2023 QCCA 918, par. 24-25.

<sup>13</sup> *Québec (Procureur général) c. Charest*, J.E. 2005-175 (C.A.), par. 13; *Procureur général du Québec c. Groleau*, 2022 QCCA 545, par. 49.

<sup>14</sup> La Ville utilise la valeur inscrite au rôle pour 2025 (754 700,00 \$), majorée d'un facteur de 1,10, pour une valeur totale de 830 170,00 \$.

<sup>15</sup> La valeur inscrite au rôle pour 2024 était de 698 133 \$ (et non 754 700,00 \$). Après la majoration du facteur de 1,10, la valeur marchande utilisée pour le calcul de droits de mutation aurait dû être de 767 946,30 \$, selon le demandeur.

en trop (par. 14);

- 14.7. Les comptes de taxes municipales de la Ville n'incluent aucune mention spécifique du montant devant servir de base d'imposition pour les droits de mutation (par. 29);
- 14.8. Les autres villes défenderesses ont commis les mêmes erreurs et ont aussi imposé de droits de mutation trop élevés aux membres putatifs (par. 31-33).

[15] Le cadre factuel ayant donné lieu au litige est clairement circonscrit : il s'agit de l'imposition, par les villes défenderesses, de droits de mutation dont le montant n'a pas été établi conformément à la loi, que les membres putatifs n'étaient pas tenus d'acquitter et qu'ils sont en droit de recouvrer. Il s'agit de l'essence du litige.

## 2.2 Demande en autorisation modifiée

[16] Les défenderesses informent le demandeur qu'elles ont l'intention de demander le rejet de la demande en autorisation au motif qu'il relève de la compétence exclusive de la Cour du Québec en vertu de l'article 36 C.p.c.

[17] Le demandeur produit alors une demande pour permission de modifier sa procédure, dans le but explicite de répondre au moyen déclatoire annoncé par les défenderesses<sup>16</sup>. Les allégations essentielles de la procédure sont désormais les suivantes (les passages soulignés marquent les modifications apportées) :

- 17.1. Le demandeur a acquis un immeuble situé à Montréal en 2024, au prix de 600 000 \$ (par. 2);
- 17.2. La Ville a exigé qu'il paye des droits de mutation 12 074,40 \$ (par. 3);
- 17.3. La Ville a calculé les droits de mutation sur la base de la valeur de l'immeuble inscrite au rôle pour 2025 (par. 3)<sup>17</sup>;
- 17.4. Le calcul de la Ville est fautif, car elle aurait dû calculer les droits de mutation sur la base de la valeur ajustée de la valeur imposable (par. 14, 20-28)<sup>18</sup>;
- 17.5. Le demandeur a subi une perte sur l'achat de son immeuble et des troubles

---

<sup>16</sup> Demande pour permission de modifier la demande pour autorisation d'exercer une action collective et pour être représentant, par. 3.

<sup>17</sup> La Ville utilise la valeur inscrite au rôle pour 2025 (754 700,00 \$), majorée d'un facteur de 1,10, pour une valeur totale de 830 170,00 \$.

<sup>18</sup> La valeur inscrite au rôle pour 2024 était de 698 133 \$ (et non 754 700,00 \$). Après la majoration du facteur de 1,10, la valeur marchande utilisée pour le calcul de droits de mutation aurait dû être de 767 946,30 \$, selon le demandeur.

et inconvénients en raison du paiement de frais de mutation plus élevés que prévu (par. 14 à 14.3 et 29.2);

- 17.6. Les comptes de taxes municipales de la Ville n'incluent aucune mention spécifique du montant devant servir de base d'imposition pour les droits de mutation (par. 30);
- 17.7. Il s'agit de représentations fausses ou trompeuses (par. 29.10);
- 17.8. Les autres villes défenderesses ont commis les mêmes fautes et représentations trompeuses et ont aussi imposé de droits de mutation trop élevés aux membres putatifs (par. 31-33.1);
- 17.9. Le demandeur recherche un jugement déclarant que les droits de mutation immobilière doivent être établis sur la base de la valeur foncière ajustée inscrite au compte de taxes (par. 33.2).

[18] En somme, les faits à la base du recours sont les mêmes. Le demandeur requalifie toutefois les faits et modifie la nature juridique du remède recherché.

### **2.2.1 La qualification juridique des mêmes faits**

[19] Le demandeur soutient désormais que le calcul du droit de mutation est fautif (plutôt qu'inexact) et que les comptes de taxes contiennent des représentations fausses ou trompeuses quant à la base d'imposition des droits de mutation (plutôt que d'être simplement silencieux à ce sujet).

[20] Cette nouvelle qualification des mêmes faits ne change pas la nature essentielle du litige. Comme mentionné ci-dessus, celle-ci ne repose pas sur la qualification juridique des faits, mais bien sur le contexte factuel ayant donné naissance au litige. Il n'est donc pas déterminant que les défenderesses aient commis une erreur, une faute ou des fausses représentations en établissant les droits de mutation.

### **2.2.2 La nature juridique des remèdes recherchés**

#### **2.2.2.1 Dommages pécuniaires**

[21] La demande en autorisation modifiée affirme désormais que les membres putatifs ont le droit d'obtenir des dommages pécuniaires pour la perte encourue à l'achat (plutôt qu'un remboursement du trop-perçu). Cela ne modifie toutefois pas l'essence du litige.

[22] D'une part, il ne faut pas confondre la nature de la réparation recherchée et la nature du litige<sup>19</sup>. Comme mentionné ci-dessus, les remèdes recherchés ne sont pas nécessairement déterminants. D'autre part, l'essence du litige se détermine au regard du

<sup>19</sup> *Procureur général du Québec c. Groleau*, 2022 QCCA 545, par. 26.

« résultat concret visé par le demandeur », et non du fondement juridique invoqué à son soutien<sup>20</sup>.

[23] À titre d'exemple, dans l'arrêt *Ville de Terrebonne c. Immeubles des Moulins inc.*, la Cour d'appel conclut que ce que l'intimé demandait était le remboursement d'un trop perçu au sens de l'article 36 C.p.c., et ce, même s'il fondait son recours sur les règles de la répétition de l'indu<sup>21</sup>.

[24] Dans le présent dossier, le demandeur veut être autorisé à recouvrer les sommes payées en sus de ce qui était dû, selon l'interprétation de la loi qu'il propose. Il importe peu que l'on qualifie ce remède de remboursement d'un trop-perçu, de dommages-intérêts en compensation d'une perte pécuniaire ou de la répétition de l'indu. Dans tous les cas, le résultat concret recherché est le même : le demandeur et les membres putatifs récupéreront les sommes que les défenderesses ont exigées sans droit.

[25] À cet égard, l'arrêt *Procureur général du Québec c. Charest* présente une situation tout à fait comparable à celle du présent dossier<sup>22</sup>. Dans cette affaire, l'intimé voulait être autorisé à exercer une action collective contre le gouvernement du Québec au nom de toutes les personnes qui avaient été privées sans droit de bénéfices, rentes, prestations ou autres avantages conférés au conjoint survivant par certaines lois. À l'origine, sa demande visait à obtenir le paiement de prestations en question. Il avait toutefois modifié sa procédure pour exercer un recours en dommages-intérêts fondé sur la faute qu'aurait commis le gouvernement en interprétant la loi. La Cour conclut que la modification ne changeait pas l'essence du litige, qui visait toujours à obtenir les avantages dont les membres putatifs avaient été privés, ce qui relevait de la compétence exclusive des instances spécialisées chargées par le législateur d'administrer les régimes de prestations en cause. La Cour s'exprime comme suit :

[12] Par deux amendements successifs (14 mars 2003 et 20 janvier 2004), l'intimé a transformé sa requête en un recours en dommages-intérêts fondé sur la faute qu'auraient commise les appelants en interprétant le mot « conjoint ». L'intimé allègue également que les appelants avaient manqué à leur devoir de fiduciaire et qu'il y aurait eu enrichissement sans cause.

[13] Ces modifications cosmétiques ont pour effet de faire apparaître sous la plume habile de l'avocat de l'intimé des causes d'action nouvelles, voire ingénieuses. Ces modifications n'ont pas pour effet de modifier l'essence du litige. L'objet de la poursuite vise toujours à obtenir le versement des indemnités ou autres avantages dont les conjoints de même sexe ont été privés. Qualifier de dommages-intérêts les montants en cause ne change pas la substance du litige identifiée dans la procédure initiale.

<sup>20</sup> *Air Canada c. Davies*, 2025 QCCA 1344, par. 50.

<sup>21</sup> *Ville de Terrebonne c. Immeubles des Moulins inc.*, 2021 QCCA 525, par. 10.

<sup>22</sup> *Québec (Procureur général) c. Charest*, J.E. 2005-175 (C.A.).

[26] Ces motifs sont directement transposables au présent dossier. Le demandeur apporte des modifications cosmétiques à sa procédure, qui n'ont pas pour objet de modifier l'essence du litige, car l'objet de la poursuite vise toujours à recouvrer les droits de mutation qui n'ont pas été établis conformément à la loi et qui ont donc été payés en trop par les membres putatifs. Qualifier de dommages pécuniaires les montants en cause ne change pas la substance du litige identifié dans la procédure d'origine.

[27] Le présent dossier présente également une certaine analogie avec l'affaire *Sulaimon c. Procureur général du Québec*<sup>23</sup>. Dans cette affaire, l'appelant voulait être autorisé à exercer une action collective contre le gouvernement du Québec. Il alléguait l'existence d'une pratique fautive consistant à refuser la couverture d'assurance maladie aux membres putatifs en raison de leur statut migratoire. Il voulait être autorisé à exercer une action collective en dommages. La Cour d'appel conclut que cette demande relève de la compétence exclusive de la Régie de l'assurance maladie et du TAQ de trancher l'admissibilité d'une personne au régime d'assurance maladie. Le fait que le demandeur qualifiait son recours d'action en dommages n'y changeait rien, d'autant plus que les dommages réclamés représentaient l'équivalent des services couverts par l'assurance maladie<sup>24</sup>.

[28] La même solution s'impose ici, alors que le demandeur qualifie son recours d'action en dommages compensatoires, mais qu'il réclame le remboursement des droits de mutation dont le montant n'a pas été établi conformément à la loi. Le Tribunal souligne à ce sujet que le demandeur ne quantifie pas la perte pécuniaire qu'il allègue avoir subie à la suite de l'application fautive de la loi. Il affirme que cette somme correspond à un déboursé plus élevé au moment de l'achat<sup>25</sup>. Cette perte correspond nécessairement au montant de droits de mutation qu'il a payé en excès de ce que la loi permet. Aucune autre perte monétaire n'est alléguée.

[29] Les paragraphes 66 à 68 de la demande modifiée sont éclairants à ce sujet. Le demandeur y soutient que l'action collective est le véhicule procédural le plus approprié pour que les membres puissent faire valoir leurs droits. Dans ce contexte, il allègue que « les données relatives aux valeurs ajustées imposables sont facilement identifiables et inscrites sur les comptes de taxes », que « les contreparties fournies pour les transferts d'immeubles sont identifiables et publiées au registre foncier » et que « le montant du dommage subi par chaque membre pourra être établi en utilisant une base de calcul similaire ».

[30] Le demandeur soutient donc que le montant des dommages des membres putatifs pourra être déterminé en utilisant les données concernant la base d'imposition inscrites aux comptes de taxes et le prix de vente publié au registre foncier. Ceci confirme que la perte pécuniaire pour laquelle il réclame une compensation n'est rien d'autre que la

---

<sup>23</sup> *Sulaimon c. Procureur général du Québec*, 2021 QCCA 1915.

<sup>24</sup> *Ibid*, par. 26-27.

<sup>25</sup> Demande en autorisation modifiée, par. 14.2.

différence entre le montant des droits de mutation que les défenderesses pouvaient exiger en vertu de la loi (établie en fonction des données relatives aux valeurs ajustées imposables indiquées aux comptes de taxes et du prix de vente) et le montant qu'elles ont exigé.

[31] En somme, le demandeur invoque un remède qui est formellement différent (une réclamation en dommages pécuniaires plutôt que le remboursement d'un trop-perçu), mais identique dans son résultat (le recouvrement des sommes réclamées sans droit). L'essence du litige demeure inchangée et celui-ci relève toujours de la compétence de la Cour du Québec, en vertu de l'article 36 C.p.c.

### 2.2.2.2 Dommages moraux

[32] L'ajout d'une réclamation de dommages moraux ne modifie pas l'essence du litige. Cette réclamation est accessoire à l'objet principal du recours, qui vise à recouvrer les sommes exigées selon une méthode de calcul qui ne respecte pas les prescriptions de la loi. Le caractère purement accessoire de la réclamation en dommages moraux paraît de manière évidente lorsque l'on considère la pauvreté des allégations à son soutien. En effet, le demandeur n'allègue aucun fait permettant de soutenir qu'il a subi des inconvénients pouvant donner ouverture à une telle réclamation. L'ajout d'une demande de dommages moraux n'a pas pour effet de modifier l'essence du litige ou de conférer une compétence à la Cour supérieure dans ces circonstances.

[33] À titre d'exemple, dans l'affaire *Laprise c. Boisclair*, la Cour supérieure a décliné compétence à l'encontre d'une demande en autorisation d'exercer une action collective qui relevait, dans son essence, de la compétence exclusive du Tribunal administratif du Québec, et ce, malgré la présence d'une conclusion accessoire en dommages<sup>26</sup>. Dans cette affaire, la demanderesse voulait exercer une action collective afin d'obtenir le remboursement des intérêts payés sur une dette fiscale. Le fait d'avoir greffé à sa demande une réclamation accessoire en dommages moraux n'y changeait rien. Le juge de première instance (dont la Cour d'appel dit partager l'avis) se prononce en ces termes à ce sujet :

La procédure fait état d'une troisième conclusion, en dommages. Cette conclusion, bien accessoire aux précédentes, ne peut avoir pour effet de retirer la compétence à une instance décisionnelle ou un tribunal qui l'a autrement à l'égard de l'essentiel, à l'exclusion de la Cour supérieure. Si, comme le ministre de la Solidarité sociale et la Procureure générale du Québec le demandent, le Tribunal décline juridiction, il sera loisible à tous intéressés de se pourvoir en dommages en temps opportun.

[34] L'arrêt *Sulaimon c. Procureur général du Québec*, précité, est une autre illustration de ce principe. Dans cette affaire, dont le contexte est brièvement résumé ci-dessus, la

---

<sup>26</sup> *Laprise c. Boisclair, ès qualités Ministre de la Solidarité sociale*, 2001 CanLII 25031 (QC CS), confirmé : 2002 CanLII 63416 (QC CA).

Cour d'appel a conclu que l'ajout d'une réclamation en dommages punitifs et en dommages moraux ne modifiait pas la nature du litige, qui portait, dans son essence, sur l'admissibilité des membres putatifs au régime d'assurance maladie, une matière qui relève de la compétence exclusive de la Régie de l'assurance maladie ou le TAQ.

[35] Le même résultat s'impose ici. L'essence du litige ne change pas parce que le demandeur a greffé une conclusion accessoire en dommages moraux à son recours. Incidemment, le Tribunal note que contrairement à la Régie de l'assurance maladie et au TAQ dans l'affaire *Sulaimon c. Procureur Général du Québec*, précitée, la Cour du Québec peut accorder des dommages moraux aux membres putatifs qui lui en feraient la demande, accessoirement au remboursement d'un trop-perçu.

[36] Le demandeur argue, à titre subsidiaire, que si le Tribunal conclut à l'absence de compétence pour ordonner le remboursement d'un trop perçu, il devrait néanmoins exercer sa compétence sur la réclamation en dommages moraux des membres putatifs. Il argue que seule la Cour supérieure peut disposer de cette demande dans le cadre d'une action collective. Avec égard, cet argument fait fi du caractère procédural de l'action collective et du principe bien établi voulant que la Cour supérieure ne peut pas entendre par voie d'action collective les recours de membres qui, pris individuellement, relèvent de la compétence exclusive d'un autre tribunal.

[37] Finalement, pendant son délibéré, le demandeur fait parvenir à la soussignée le jugement de la Cour supérieure dans l'affaire *McLean c. Procureur général du Québec*, où le juge aurait choisi de décliner compétence sur une partie de la demande en autorisation, mais non sur une réclamation en dommages moraux et punitifs<sup>27</sup>. Toutefois, les motifs de ce jugement indiquent que ces derniers chefs de réclamations n'étaient pas visés par l'exception déclinatoire et qu'ils faisaient plutôt l'objet d'une demande de rejet, laquelle relevait du débat sur l'autorisation selon le juge<sup>28</sup>. Ce jugement doit donc être distingué.

### 2.2.2.3 Jugement déclaratoire

[38] L'ajout d'une conclusion déclaratoire ne modifie pas, elle non plus, l'essence du litige. En effet, la Cour du Québec est pleinement compétente pour interpréter la loi et de « dire le droit » à l'occasion de l'exercice de sa compétence en vertu de l'article 36 C.p.c.<sup>29</sup> En outre, le demandeur ne peut pas contourner la compétence attribuée à la Cour du Québec en faisant appel au pouvoir de la Cour supérieure de rendre des jugements déclaratoires<sup>30</sup>.

---

<sup>27</sup> *McLean c. Procureur général du Québec*, 2021 QCCS 2920.

<sup>28</sup> *Ibid*, par. 72.

<sup>29</sup> *Ville de Montréal c. Panzera*, 2026 QCCA 57, par. 12 et 19.

<sup>30</sup> *Okwuobi c. Commission scolaire Lester-B.-Pearson; Casimir c. Québec (Procureur général); Zorrilla c. Québec (Procureur général)*, [2005] 1 R.C.S. 257, par. 38; *Terrasses Zarolega Inc. c. R.I.O.*, [1981] 1 R.C.S. 94, p. 105-106; *Centre de fertilité de Montréal c. Régie de l'assurance-maladie du Québec*, 2021 QCCA 1371, par. 16-17; *955 René-Lévesque Est c. Jetté*, 2023 QCCA 918, par. 24.

[39] En somme, malgré les modifications apportées à la procédure, le litige relève toujours de la compétence exclusive Cour du Québec sur les demandes de remboursement de droits de mutation perçus en trop. La demande en exception déclinatoire doit donc être accueillie.

**POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL :**

[40] **ACCUEILLE** la *Demande en rejet pour absence de compétence d'attribution de la Cour supérieure* des défenderesses;

[41] **REJETTE** la *Demande modifiée pour autorisation d'exercer une action collective* du demandeur;

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

---

CATHERINE MARTEL, J.C.S.

M<sup>e</sup> David Bourgoin  
BGA INC.  
M<sup>e</sup> Benoit Gamache  
CABINET BG AVOCAT INC.  
Avocat pour le demandeur

M<sup>e</sup> Adina-Cristina Georgescu  
M<sup>e</sup> Roxane Nadeau  
BORDEN LADNER GERVAIS S.E.N.C.R.L., S.R.L.  
Avocate pour la défenderesse Ville de Brossard

M<sup>e</sup> Chantal Bruyère  
VILLE DE MONTRÉAL, SERVICE DES AFFAIRES JURIDIQUES  
M<sup>e</sup> Marylise Parent  
GAGNIER GUAY BIRON  
Avocates pour la défenderesse Ville de Montréal

M<sup>e</sup> Vincent Blais-Fortin  
SERVICES AFFAIRES JURIDIQUES VILLE DE LAVAL  
Pour la défenderesse Ville de Laval

500-06-001434-253

PAGE : 12

M<sup>e</sup> Philippe Chaput-Langlois  
RIVARD VÉZINA LAROSE, CONT, VILLE DE LONGUEUIL  
Avocat pour la défenderesse Ville de Longueuil

Date d'audience : 17 mars 2026

# **ANNEXE 2**

Avis de jugement daté du 27 avril 2026

BGA AVOCATS S E N C R L

PELLETIER  
PIERRE LUC

67 ST URSULE  
QUEBEC QC  
G1R 4E7

Cour supérieure

Montréal

Date: le 27 avril 2026

Objet: Le dossier 500-06-001434-253

PELLETIER  
PIERRE LUC

c. VILLE DE MONTREAL  
et al

---

AVIS DE JUGEMENT  
(art. 108 et 335 C.p.c)

Prenez avis qu'un jugement est rendu dans le présent dossier. Si vous êtes représenté, votre avocat en est déjà avisé.

Sauf pour certaines matières, le greffier peut, sur demande et contre paiement des frais, délivrer des copies certifiées conformes du jugement.

Si le jugement rendu a mis fin à l'instance, vous devez récupérer les pièces déposées au dossier. Pour ce faire, vous pouvez utiliser le formulaire << Demande de retrait de pièces ou d'émission de certificats >> (SJ-1078) disponible sur le site Internet du ministère de la Justice au [www.justice.gouv.qc.ca](http://www.justice.gouv.qc.ca). À défaut, le greffier, un an après la date du jugement passé en force de chose jugée ou de l'acte qui met fin à l'instance, peut les détruire.

Toutefois, dans les matières susceptibles de révision ou de réévaluation ainsi que dans les affaires non contentieuses, certains documents ne doivent être ni retirés ni détruits.

Tout jugement peut être traduit en français ou en anglais sans frais et ce, sur demande d'une partie. À cet effet, vous pouvez utiliser le formulaire << Demande de traduction de jugement >> (SJ-1138) disponible sur le site Internet du ministère de la Justice.

N'hésitez pas à communiquer avec nous pour toute information additionnelle.

Le greffier  
Cour supérieure  
10, RUE SAINT-ANTOINE EST MONTREAL (QUEBEC) H2Y4A5  
SJ-1025 (2022-04) AVIJ

N° : 500-09-032059-263  
N° : 500-06-001434-253

*L'intimé, les intervenants et les mis en cause doivent, dans les 10 jours de la notification, déposer un acte de représentation indiquant le nom et les coordonnées de l'avocat qui les représente ou, dans le cas d'absence de représentation, un acte indiquant ce fait. Cependant, s'il est joint à la déclaration d'appel une demande pour obtenir la permission d'appeler, les intervenants et les mis en cause ne sont tenus de le faire que dans les 10 jours du jugement qui accueille cette demande ou, le cas échéant, de la date à laquelle le juge a pris acte du dépôt de la déclaration.*

*L'avocat qui représentait l'intimé en première instance est tenu, s'il n'agit plus pour l'intimé, de le dénoncer sans délai à l'appelant, à l'intimé et au greffe.  
(article 358 al. 2 et 3 C.p.c.)*

---

COUR D'APPEL DU QUÉBEC  
SIÈGE DE MONTRÉAL

PIERRE-LUC PELLETIER

PARTIE APPELANTE - DEMANDEUR

C.  
VILLE DE MONTRÉAL

et  
VILLE DE LAVAL

et  
VILLE DE LONGUEUIL

et  
VILLE DE BROSSARD

PARTIES INTIMÉES - DÉFENDEUSES

*Si une partie fait défaut de déposer un acte de représentation ou un acte de non-représentation, elle ne peut déposer aucun autre acte de procédure, mémoire ou exposé au dossier.*

*L'instance d'appel procède alors en son absence, sans que le greffier soit tenu de l'en aviser de quelque façon.*

*Si l'acte de représentation ou de non-représentation est déposé en retard, le greffier l'accepte aux conditions qu'il détermine.  
(art. 38 du Règlement de la Cour d'appel du Québec en matière civile)*

---

**DÉCLARATION D'APPEL**

Partie appelante  
Datée du 19 mai 2026

---

Me David Bourgoin  
425, boul. René-Lévesque Ouest  
Québec (Québec) G1S 1S2  
418 692-5137, 418 692-5695  
[dbourgoin@bga-law.com](mailto:dbourgoin@bga-law.com)  
BB8221