

COUR DU QUÉBEC

Chambre civile

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
DISTRICT DE MONTRÉAL

N° : 500-22-293563-261

DATE : Le 25 juin 2026

SOUS LA PRÉSIDENTE DE L'HONORABLE LUC HUPPÉ, J.C.Q.

FONDATION DE L'HÔPITAL LASALLE

Demanderesse

c.

VILLE DE MONTRÉAL

Défenderesse

JUGEMENT SUR UNE DEMANDE EN REJET ET IRRECEVABILITÉ

[1] Le Ville de Montréal demande le rejet de la demande introductive d'instance déposée par la Fondation de l'Hôpital Lasalle. Elle soutient que la Cour du Québec n'est pas compétente à l'égard du litige initié par la Fondation et que, au surplus, la réclamation de celle-ci serait prescrite.

CONTEXTE

[2] La Fondation dépose devant la Cour supérieure¹, le 3 décembre 2025, une demande introductive d'instance par laquelle elle réclame à la Ville une somme de 124 124,92 \$ en remboursement de taxes foncières qu'elle aurait payées en trop entre 2012 et 2022. Cette réclamation intervient dans le contexte suivant, qui ressort des allégations de la demande introductive d'instance et des pièces qui y sont alléguées.

[3] Par convention du 7 mars 2001, l'Association des amis du Pavillon Lasalle du Centre hospitalier Angrignon cède à la Fondation tous ses droits dans un bail

¹ Dossier numéro 500-17-136448-258.

emphytéotique conclu le 30 septembre 1992 avec la Ville de Lasalle². Ce bail emphytéotique porte sur un terrain comprenant un espace de stationnement exploité par l'emphytéote. Il spécifie que la superficie totale du terrain est de 15 150 m². Conformément à la règle maintenant consacrée à l'article 1205 du *Code civil du Québec*, le bail emphytéotique met notamment à la charge de l'emphytéote – soit désormais la Fondation – le paiement des taxes et contributions foncières municipales et scolaires.

[4] Au cours de l'année 2012 survient un événement sur lequel la demande introductive d'instance fournit peu de détails, bien qu'il soit à la source de la réclamation de la Fondation : une voie publique, la 43^e avenue, aurait alors été créée en recouvrant une partie du terrain faisant l'objet du bail emphytéotique sur lequel la Fondation payait des taxes. Aucune modification n'est toutefois apportée au rôle d'évaluation foncière à la suite de la création de cette voie de circulation, qui fait dès lors partie du domaine public.

[5] En décembre 2022, la Fondation et la Ville signent une promesse bilatérale de vente et d'achat. En vertu de cette entente, la Fondation et la Ville s'engagent à se céder mutuellement des immeubles, de telle sorte que ces cessions auront pour effet de mettre fin à l'emphytéose et de rendre la Fondation pleinement propriétaire du terrain de stationnement. Le prix d'achat que la Fondation s'engage à payer est fixé à 2 778 511,43 \$. Il est prévu qu'il sera ajusté à la hausse ou à la baisse en fonction de la superficie réelle de l'immeuble, établie au moyen d'une opération cadastrale devant être effectuée par la Ville.

[6] Un plan cadastral est préparé le 23 mai 2023 et la Fondation est informée, en août, de l'ajustement du prix d'achat en fonction de la superficie de l'immeuble qu'elle s'est engagée à acquérir. Le 17 avril 2024, la Fondation acquiert l'immeuble au prix ainsi ajusté. Constatant que la superficie et la valeur de l'immeuble mentionnées au rôle d'évaluation foncière pour les années 2023 à 2025 ne concordent pas avec celles de l'acte d'acquisition, la Fondation introduit devant le Tribunal administratif du Québec, le 24 avril 2024, une requête contestant la valeur portée au rôle d'évaluation.

[7] Le 15 décembre 2024, en se fondant sur une recommandation de l'évaluateur de la Ville acceptée par la Fondation, le Tribunal administratif du Québec réduit de 12 175 100 \$ à 3 946 000 \$ la valeur de l'immeuble à inscrire au rôle d'évaluation foncière. Il est précisé dans cette décision qu'elle prend effet le 1^{er} janvier 2023.

[8] La Ville transmet à la Fondation, en mars 2025, des avis de modification confirmant ce changement. Ces avis mentionnent aussi que la superficie de l'immeuble est de 11 330,20 m² plutôt que de 15 637,00 m². Le 14 mars 2025, la Ville verse à la Fondation un montant de 63 450,12 \$ en remboursement des taxes payées en trop depuis 2023.

² Cette Convention est modifiée le 5 juillet 2005.

[9] Prenant appui sur le plan cadastral de 2023, la Fondation soutient dans sa demande introductive d'instance qu'à compter de 2012, elle a sans le savoir payé un montant trop élevé de taxes foncières à l'égard du terrain, puisque la superficie sur laquelle étaient alors calculées ces taxes comprenait une partie du domaine public, soit la 43^e avenue. Elle évalue à 82 208,47 \$ le montant de taxes payé en trop pour la période allant de 2012 à 2022. C'est ce montant qu'elle réclame en l'instance, en plus d'une somme de 49 685,68 \$ d'intérêts et d'indemnité additionnelle, à parfaire, pour un total de 131 894,15 \$³.

[10] Par décision du 10 février 2026, la Cour supérieure ordonne le renvoi du dossier à la Cour du Québec, à l'initiative de la Fondation et avec le consentement de la Ville. À la fin mars, la Ville notifie la demande en rejet et irrecevabilité dont le tribunal est maintenant saisi.

ANALYSE

[11] Le moyen préliminaire soulevé par la demande en rejet et irrecevabilité présente deux aspects interreliés. D'une part, la Ville remet en question *la compétence de la Cour du Québec* à l'égard de la réclamation déposée par la Fondation en lui opposant une compétence exclusive accordée au Tribunal administratif du Québec. D'autre part, elle conteste *l'existence même du droit que la Fondation veut faire valoir* en soulignant qu'une condition préalable à son recours n'a pas été accomplie, soit la modification du rôle d'évaluation foncière pour les années visées par sa réclamation.

[12] Présenté en tout début de dossier, le moyen soulevé par la Ville doit être tranché en fonction des critères bien définis quant à l'analyse d'une demande d'irrecevabilité⁴, dont la prudence devant être exercée avant de mettre fin prématurément à un recours.

A) La compétence de la Cour du Québec

[13] L'article 36 du *Code de procédure civile*⁵ attribue compétence à la Cour du Québec à l'égard des demandes de remboursement des taxes perçues en trop par une municipalité :

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.

³ Ce nouveau montant de la réclamation découle d'une modification de la demande introductive d'instance en janvier 2026.

⁴ *Duquette c. Barkat*, 2025 QCCA 325, paragr. 16.

⁵ RLRQ c. C-25.01.

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

[Soulignements ajoutés]

[14] Dans l'arrêt *GBI Experts-conseils c. Ville de Montréal*⁶, la Cour d'appel présente comme suit la compétence exercée par la Cour du Québec en vertu de cette disposition, qui doit être interprétée restrictivement par rapport à la compétence du tribunal de droit commun⁷ :

[13] La Cour du Québec a donc compétence pour entendre, et ce, sans égard au montant de la réclamation, toute demande pour le recouvrement d'une taxe ou d'un impôt foncier dû à une municipalité ou une commission scolaire en application d'une loi. Elle a également juridiction à l'égard d'une demande contestant l'existence ou le montant d'une telle taxe ou impôt foncier ou d'une demande en remboursement d'un trop-perçu par une municipalité ou une commission scolaire.

[14] Cette compétence exclusive ne s'étend toutefois pas à tout litige concernant une municipalité. Ainsi, une demande en nullité ou visant à faire déclarer inapplicable un règlement autorisant la perception d'une taxe municipale demeure du ressort de la Cour supérieure.

[Soulignement ajouté]

[15] Cette compétence comprend les demandes dans lesquelles le fondement juridique invoqué pour réclamer un remboursement de taxes trouve sa source dans la notion de répétition de l'indu⁸. En outre, la notion de « trop-perçu » utilisée au second alinéa de l'article 36 du *Code de procédure civile* doit recevoir son sens usuel de somme perçue en trop ou sans cause, ou encore de somme perçue en sus de ce qui était dû⁹.

[16] Il est donc clair, de prime abord, que la nature de la réclamation de la Fondation se situe dans le champ de compétence défini par cette disposition. De toute évidence, c'est la raison pour laquelle la Cour supérieure a ordonné le renvoi du dossier à la Cour du Québec.

[17] La Ville demande néanmoins à la Cour du Québec de décliné compétence à l'égard de la demande introductive d'instance. Elle souligne que la Fondation allègue avoir payé, au cours de la période allant de 2012 à 2022, des taxes foncières basées sur une superficie plus grande que la superficie réelle du terrain faisant l'objet de l'emphytéose. Du point de vue de la Ville, une telle réclamation remet donc en question

⁶ 2020 QCCA 497.

⁷ *Id.*, paragr. 19 ; *Ville de Montréal c. Panzera*, 2026 QCCA 57, paragr. 10.

⁸ *Ville de Terrebonne c. Immeubles des Moulins inc.*, 2021 QCCA 525, paragr. 10.

⁹ *Ville de Montréal c. Panzera*, précité, note 7, paragr. 15-17.

une inscription du rôle d'évaluation foncière, soit la superficie du terrain, tel que le prévoit l'article 58 de la *Loi sur la fiscalité municipale*¹⁰ :

58. Le rôle indique la superficie du terrain qui fait partie de l'unité d'évaluation.

Cette superficie est établie d'après ce qu'indique le cadastre.

Si le cadastre n'indique pas cette superficie, ou en cas de divergence entre le cadastre et le titre de propriété du terrain, la superficie est établie d'après ce titre de propriété.

Cependant, si la superficie effectivement occupée diffère de celle indiquée au cadastre ou au titre de propriété, la superficie effectivement occupée prévaut.

L'établissement de la superficie d'un terrain en vertu du présent article ne vaut qu'aux fins de son évaluation selon la présente loi et les mesurages nécessaires à cette fin ne sont pas assujettis à la Loi sur les arpentages (chapitre A-22).

[Soulignements ajoutés]

[18] La Ville soutient que le Tribunal administratif du Québec possède une compétence exclusive à l'égard des contestations relatives à l'exactitude des inscriptions au rôle d'évaluation foncière. Cette compétence exclusive empêcherait donc la Cour du Québec de se saisir de la réclamation de la Fondation.

[19] L'article 14 de la *Loi sur la justice administrative*¹¹ prévoit que, « sauf disposition contraire de la loi », le Tribunal administratif du Québec exerce sa compétence à l'exclusion de tout autre tribunal ou organisme juridictionnel. Cette expression contient en elle-même une limite à l'exclusivité de compétence par ailleurs accordée au Tribunal administratif du Québec. Elle exige une conciliation de cette compétence avec celle conférée par la loi à d'autres instances judiciaires ou administratives.

[20] À cet égard, on peut noter que la seule réserve mentionnée par le législateur à l'article 36 du *Code de procédure civile* – adopté postérieurement – quant à la compétence de la Cour du Québec concerne celle des cours municipales. Le législateur n'a pas expressément subordonné la compétence accordée à la Cour du Québec par cette disposition à celle du Tribunal administratif du Québec. Par ailleurs, l'exclusion explicite de la compétence de la Cour supérieure – pourtant tribunal de droit commun – donne une indication de la volonté du législateur d'attribuer à la Cour du Québec une compétence significative dans le domaine de droit couvert par cette disposition.

[21] La compétence suivante est attribuée à la section des affaires immobilières du Tribunal administratif du Québec par l'article 32 de la *Loi sur la justice administrative* :

¹⁰ RLRQ c. F-2.1.

¹¹ RLRQ c. J -3.

32. La section des affaires immobilières est chargée de statuer sur des recours portant notamment sur l'exactitude, la présence ou l'absence d'une inscription au rôle d'évaluation foncière, les exemptions ou remboursements de taxes foncières, la fixation des indemnités découlant de l'imposition de réserves pour fins publiques ou de l'expropriation d'immeubles ou de droits réels immobiliers ou de dommages causés par des travaux publics ou sur la valeur ou le prix d'acquisition de certains biens, lesquels sont énumérés à l'annexe II.

[Soulignements ajoutés]

[22] En outre, l'Annexe II de la *Loi sur la justice administrative* mentionne que la section des affaires immobilières du Tribunal administratif du Québec connaît des recours formés en vertu du chapitre X de la *Loi sur la fiscalité municipale*. Ce chapitre traite notamment des recours relatifs à la contestation de l'exactitude des inscriptions portées au rôle d'évaluation foncière. Bien qu'elle soit attribuée de manière exclusive au Tribunal administratif du Québec, cette compétence est toutefois conditionnée par des contraintes non négligeables, qui prennent une importance toute particulière dans le présent dossier.

[23] Ainsi, le Tribunal administratif du Québec ne peut être saisi directement d'une demande de révision du rôle d'évaluation foncière. Le premier alinéa de l'article 124 de la *Loi sur la fiscalité municipale*, de même que le premier alinéa de l'article 138.5, font en sorte que la personne qui conteste l'exactitude d'une inscription au rôle doit préalablement s'adresser à la municipalité :

124. Une personne qui a un intérêt à contester l'exactitude, la présence ou l'absence d'une inscription au rôle relative à un bien dont elle-même ou une autre personne est propriétaire peut déposer auprès de l'organisme municipal responsable de l'évaluation une demande de révision à ce sujet. [...]

138.5. La personne qui a fait la demande de révision peut, si elle n'a pas conclu une entente en vertu de l'article 138.4, former devant le Tribunal un recours ayant le même objet que la demande. [...]

[Soulignements ajoutés]

[24] Selon l'article 130 de la *Loi sur la fiscalité municipale*, la demande de révision formulée auprès de la municipalité doit être déposée avant le 1^{er} mai suivant l'entrée en vigueur du rôle. Un tel délai est manifestement expiré lorsque, comme en l'instance, la contestation de l'exactitude d'une inscription concernerait des rôles qui ne sont plus en vigueur. Aux termes de l'article 134.1 de la *Loi sur la fiscalité municipale*, une situation de force majeure – un concept qu'il faut distinguer de l'impossibilité d'agir¹² – permet de prolonger ce délai. Le recours devant le Tribunal administratif du Québec est lui aussi assujéti par l'article 138.5 de la *Loi sur la fiscalité municipale* à un court délai, qui ne

¹² *Communauté urbaine de Montréal c. Crédit commercial de France*, 2001 CanLII 18592 (QC CA) ; demande d'autorisation d'appel à la Cour suprême du Canada rejetée : [2002] 2 R.C.S. vi.

peut être prolongé qu'en cas de force majeure. Ce délai en est un de rigueur et le fait de ne pas le respecter est fatal à la validité du recours¹³.

[25] La jurisprudence soumise par les parties présente des appréciations diverses de la recevabilité du recours en remboursement de taxes municipales pour un motif relié à une inscription erronée au rôle d'évaluation foncière lorsque, comme en l'instance, la réclamation porte sur des années couvertes par des rôles d'évaluation foncière qui ne sont plus en vigueur.

[26] Cette question a été récemment abordée par la Cour d'appel dans l'arrêt *Ferme A.B. et G. Blackburn inc. c. Ville de Saguenay*¹⁴. En première instance, c'est la Cour supérieure – et non la Cour du Québec – qui était saisie de la demande de remboursement de taxes. Il ressort de l'exposé des faits du jugement de la Cour supérieure que le fondement du recours reposait sur une inscription erronée à des rôles d'évaluation foncière antérieurs, sans que ceux-ci n'aient fait l'objet de modifications¹⁵. La Cour supérieure affirme ainsi que « le recours de la demanderesse ne pourrait être accueilli sans que les rôles d'évaluation des années visées par le recours soient modifiés » et que « la demanderesse doit donc demander la modification des rôles triennaux d'évaluation, pour les années 2006 à 2020 inclusivement »¹⁶. Elle en conclut que seul le Tribunal administratif du Québec a compétence à ce sujet et rejette la demande introductive d'instance.

[27] La Cour d'appel infirme ce jugement pour les considérations suivantes :

[7] Le juge avait certes raison de décliner compétence. Il aurait cependant dû considérer que, s'agissant d'une demande de remboursement d'un trop-perçu, seule la Cour du Québec était compétente pour trancher la demande, conformément à l'article 36 C.p.c. [...]

[8] Il ne s'agissait pas de trancher ici le fond de la demande de l'appelante en remboursement d'un trop-perçu et de déterminer si les conditions préalables à cette réclamation étaient satisfaites. Il suffisait de trancher le moyen déclinatoire de compétence matérielle en fonction de la nature essentielle de la demande de l'appelante, soit le remboursement de taxes perçues en trop par la municipalité. [...]

[10] Ainsi, en l'absence de compétence d'attribution (art. 167 C.p.c.), le juge devait renvoyer la demande devant la Cour du Québec plutôt que de la rejeter.

[11] Il convient donc d'accueillir en partie l'appel, afin de renvoyer le dossier devant la Cour du Québec pour qu'elle détermine si la demande de

¹³ 9121-6788 *Québec inc. c. Ville de Montréal*, 2025 QCCQ 1451, paragr. 40.

¹⁴ 2026 QCCA 36.

¹⁵ *Ferme A. B. et G. Blackburn inc. c. Ville de Saguenay*, 2025 QCCS 1067, paragr. 19-23.

¹⁶ *Id.*, paragr. 24 et 25.

remboursement du trop-perçu de taxes de l'appelante est bien fondée en fait et en droit, notamment quant aux conditions d'exercice d'un tel recours.

[Soulignements ajoutés]

[28] Ainsi, la Cour d'appel renvoie le dossier devant la Cour du Québec non pas pour qu'elle se prononce sur *le moyen déclinatoire* soulevé par la municipalité par rapport à la compétence du Tribunal administratif du Québec, mais pour qu'elle détermine si *la demande de remboursement du trop-perçu de taxes est bien fondée*.

[29] La Cour d'appel ne fait par ailleurs aucun commentaire à propos de la position exprimée par la Cour supérieure relativement à la compétence du Tribunal administratif du Québec. Or, on peut considérer que si elle avait partagé son point de vue à ce sujet, elle n'aurait pas renvoyé le dossier devant la Cour du Québec puisque, dans cette perspective, la Cour du Québec n'aurait pas non plus été compétente à l'égard du litige. Il aurait été illogique de renvoyer le dossier devant la Cour du Québec à la seule fin de permettre à celle-ci de décliner compétence.

[30] Le tribunal comprend de cet arrêt que, bien que la réclamation visant le remboursement de taxes portait sur des années pour lesquelles les rôles d'évaluation foncière n'avaient pas été modifiés, la Cour du Québec est compétente pour déterminer si cette réclamation « est bien fondée en fait et en droit ».

[31] La Cour d'appel considère aussi dans cet arrêt que, « concernant la question de la compétence d'attribution », la situation dans ce dossier était « similaire »¹⁷ à celle dont la Cour d'appel était saisie dans l'arrêt *Ville de Terrebonne c. Immeubles des Moulins inc.*¹⁸. Dans cet autre arrêt, elle avait renvoyé devant la Cour du Québec « pour enquête et audition »¹⁹ une demande de remboursement de taxes, fondée sur la répétition de l'indu, dont la Cour supérieure avait été saisie.

[32] Avec égard, lorsqu'il est envisagé sous l'angle de la compétence d'attribution, le moyen préliminaire soulevé par la Ville aboutit à une impasse. En effet :

- a) la Cour supérieure n'est pas compétente à entendre le litige initié par la Fondation en raison de l'article 36 du *Code de procédure civile* ; elle a d'ailleurs décliné compétence en l'instance ;
- b) la Cour du Québec serait elle aussi sans compétence à entendre ce litige en raison de la compétence exclusive accordée au Tribunal administratif du Québec par la *Loi sur la justice administrative* et la *Loi sur la fiscalité municipale* ;

¹⁷ Précité, note 14, paragr. 9.

¹⁸ Précité, note 8.

¹⁹ *Id.*, paragr. 17.

- c) rien ne permet à la Cour du Québec, alors qu'elle est saisie du dossier, de conclure que le Tribunal administratif du Québec pourrait encore exercer une telle compétence malgré l'écoulement des délais stricts qui encadrent sa compétence.

[33] Ainsi, décliner compétence ou rejeter la demande introductive d'instance, comme le requiert la Ville, aurait potentiellement pour conséquence de placer la Fondation dans une situation où elle ne pourrait s'adresser à aucune instance, judiciaire ou administrative, pour faire valoir les droits qu'elle prétend avoir à l'encontre de la Ville. Une telle situation est contraire à la primauté du droit, dont l'une des composantes est précisément la possibilité pour un justiciable d'avoir accès à un tribunal pour faire valoir ses droits²⁰ :

[24] La conception moderne de la primauté du droit exige, comme première condition, l'existence d'un ordre juridique fondé sur des règles de droit qui régissent les rapports entre les justiciables. La seconde condition est l'assujettissement de tous à cet ordre juridique. La troisième condition est le droit à un recours judiciaire pour l'exécution du droit.

[Soulignement ajouté]

[34] La Fondation allègue dans sa demande introductive d'instance²¹ qu'elle ne savait pas avant la confection du plan cadastral de 2023 que la superficie du terrain faisant l'objet de l'emphytéose était moindre que celle ayant servi à établir les taxes municipales payées à l'égard de ce terrain. La Ville n'explique pas comment le contribuable qui apprend *après l'expiration des délais* fixés²² par la *Loi sur la fiscalité municipale* des faits qui démontrent l'inexactitude du rôle d'évaluation foncière peut faire valoir son droit de réclamer des taxes qu'il aurait ainsi payées en trop.

[35] Avec égard, il incombait à la Ville, qui demande au tribunal de conclure au rejet de la demande introductive d'instance parce que le litige initié par la Fondation relèverait de la compétence exclusive du Tribunal administratif du Québec, de démontrer que le Tribunal administratif du Québec *est encore compétent à entendre le litige* malgré l'écoulement du temps. Cette démonstration n'a pas été faite. La Cour du Québec ne peut pas décliner compétence ou rejeter la demande de la Fondation en laissant indéterminée la possibilité que celle-ci *puisse effectivement saisir une autre instance* pour faire valoir ses droits.

²⁰ *Société de développement de la Baie James c. Compagnie de construction et de développement Cris ltée*, 2001 CanLII 20643 (QC CA).

²¹ Demande introductive d'instance modifiée (27 janvier 2026), paragr. 11, 24 et 27.

²² Une telle situation se distingue de celle exposée dans l'arrêt *Ville de Montréal c. Technispect inc.*, 2004 CanLII 19233 (QC CA).

[36] Pour que la primauté du droit ait une portée concrète, « s'il existe un droit justiciable, il doit alors exister un tribunal compétent permettant de le faire valoir »²³. En l'instance, ce tribunal est la Cour du Québec, dans l'exercice de la compétence plénière qui lui est attribuée, à l'exclusion de la Cour supérieure, par l'article 36 du *Code de procédure civile*.

B) L'existence du droit invoqué par la Fondation

[37] La Ville appuie aussi ses prétentions sur des jugements qui prennent la position qu'en l'absence d'un recours préalable auprès du Tribunal administratif du Québec pour faire modifier le rôle d'évaluation foncière, il n'est pas possible de demander le remboursement de taxes payées en trop²⁴. Il en serait ainsi en raison du principe de l'immutabilité du rôle d'évaluation foncière. Ce principe est décrit comme suit par la Cour d'appel dans l'arrêt *Ville de Montréal c. Diaco*²⁵ :

[46] Le rôle d'évaluation foncière, une fois les délais de révision ou d'appel expirés, est considéré immuable, sauf les cas prévus par la loi qui donnent ouverture à une modification pour un immeuble donné. L'objectif de l'immutabilité du rôle est d'ordre public. Il assure un minimum de sécurité financière aux contribuables et à la municipalité. Le rôle de perception des taxes prend assise sur le rôle d'évaluation foncière. Il en est en quelque sorte le miroir, tel que l'indique par exemple l'article 184 *L.f.m.* en matière de modification du rôle.

[Soulignements ajoutés]

[38] Le principe de l'immutabilité du rôle est entre autres justifié par la volonté d'assurer le traitement équitable des contribuables²⁶ :

[25] L'immutabilité du rôle se justifie par la protection de la stabilité des finances municipales. Elle assure également le traitement équitable des contribuables entre eux et face à l'autorité taxatrice. On ne pourra modifier le rôle – et donc la charge relative de chaque contribuable – qu'en respectant les règles strictes applicables à toutes les étapes et en toutes circonstances. L'exercice ne peut pas être fait à la légère, ni en dehors du cadre qui s'impose tant aux contribuables qu'à l'Administration municipale.

[Soulignements ajoutés]

²³ *Canada (Commission des droits de la personne) c. Canadian Liberty Net*, [1998] 1 R.C.S. 626, p. 656 (paragr. 32).

²⁴ *Viau c. Ville de Beauharnois*, 2024 QCCQ 5917 ; *Syndicat des copropriétaires de la Tour 2 des Terrasses du golf c. Ville de Sherbrooke*, 2013 QCCQ 15737 ; *Awakian c. Ville de Saint-Lazare*, 2023 QCCQ 1746 ; *Lacroix c. Ville de Gatineau*, 2019 QCCQ 5417. La Cour supérieure s'est fondée, entre autres, sur cette dernière décision pour rendre le jugement dans *Ferme A.B. et G. Blackburn inc. c. Ville de Saguenay*, précité, note 15, paragr. 30.

²⁵ 2018 QCCA 157.

²⁶ *Ville de Montréal c. Technispect inc.*, précité, note 22.

[39] Au stade actuel du dossier, le tribunal ignore quelle est la position de la Ville à l'égard de la superficie réelle du terrain occupé par la Fondation entre les années 2012 à 2022, par rapport à la superficie déterminée par le plan cadastral de 2023. S'il s'avérait, comme l'allègue la demande introductive d'instance, que la Ville aurait perçu des taxes foncières auprès de la Fondation *sur une partie du domaine public relevant de sa propre autorité*, il y aurait certes lieu, cela dit avec égard, que le tribunal puisse apprécier les raisons pour lesquelles le remboursement qu'elle a effectué en 2025 ne devrait pas s'étendre à des années antérieures à 2023.

[40] Ainsi, l'appréciation de la réclamation de la Fondation dépasse la simple application de l'immutabilité du rôle d'évaluation foncière. Elle dépend de la prise en considération d'un ensemble de circonstances qui ne pourront être connues qu'au moyen d'une preuve : quelle est la nature exacte de la modification de la situation des lieux intervenue en 2012 ; quelle a été l'implication respective de la Ville et de la Fondation dans cette modification ; pour quelle raison le rôle d'évaluation foncière n'a-t-il pas été modifié à cette époque pour refléter la superficie réelle du terrain couvert par l'emphytéose ; les actes ou les omissions éventuelles de la Ville l'empêchent-elle de se retrancher derrière le principe de l'immutabilité du rôle, etc.

[41] À cet égard, le plan d'argumentation de la Fondation contient entre autres la conclusion suivante :

ORDONNER à la défenderesse de fournir à la demanderesse l'intégralité des documents en sa possession ayant trait à la modification de la superficie du terrain faisant l'objet du Bail emphytéotique qui liait les parties avant que la demanderesse n'en devienne propriétaire, au moins depuis les 2 années précédant la création du 2^e stationnement, y compris toute résolution de la défenderesse, tout plan cadastral, tout arpentage, tout avis de modification ou tout autre écrit faisant état d'une modification.

[42] Cette demande n'a pas été débattue par les parties lors de l'audition de la demande en rejet et irrecevabilité. Il ne convient pas que le tribunal en dispose dans le cadre du présent jugement. La Fondation pourra présenter sa demande de production de documents en cour de pratique. Cependant, une telle demande laisse clairement entrevoir que le litige initié par la Fondation soulève un débat plus large que le principe de l'immutabilité du rôle d'évaluation foncière.

[43] Pour l'instant, il n'appartient pas au tribunal de déterminer le bien-fondé de la réclamation de la Fondation, ni ses chances de succès, notamment en ce qui a trait aux conséquences de l'écoulement du temps ou encore à l'absence de contestation de l'exactitude du rôle d'évaluation foncière par la Fondation.

[44] Le tribunal constate simplement ceci : la Fondation cherche à faire valoir une réclamation qui n'est pas manifestement mal fondée à sa face même et la Cour du Québec a compétence sur l'objet de sa réclamation. Il appartiendra au juge qui entendra le fond du litige de déterminer si les droits invoqués par la Fondation existent.

[45] Le recours de la Fondation en est un en répétition de l'indu²⁷, qui se prescrit par trois ans. L'article 586 de la *Loi sur les cités et villes*²⁸, qui retient plutôt un délai de prescription de six mois à l'égard des réclamations pour dommages-intérêts résultant de fautes ou d'illégalités, est inapplicable à ce recours²⁹. La Ville ne peut se fonder sur cette disposition pour obtenir le rejet de la demande introductive d'instance.

[46] **POUR CES MOTIFS, LA COUR :**

[47] **REJETTE** la demande en rejet et irrecevabilité ;

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

LUC HUPPÉ, J.C.Q.

Me Frédérique Ruah
Delegatus Services juridiques inc.
Avocats de la demanderesse

Me Annie Kirouac
Mme Monia Rachi, stagiaire en droit
Gagnier Guay Biron
Avocats de la défenderesse

Date d'audience : 22 mai 2026

²⁷ *Willmor Discount Corp. c. Vaudreuil (Ville)*, [1994] 2 R.C.S. 210, p. 219-220.

²⁸ RLRQ c. C -19.

²⁹ *Montréal (Ville) c. Octane Stratégie inc.*, 2019 CSC 57, [2019] 4 R.C.S. 138, p. 190-191 (paragr. 88-90).