COUR DU QUÉBEC

Chambre civile

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
DISTRICT DE MONTRÉAL

N° : 500-22-289666-250

DATE : Le 28 octobre 2026

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

GROUPE CAROSIELLI INC.
Demanderesse
c.
VILLE DE MONTRÉAL
Défenderesse

JUGEMENT

---

[1] Groupe Carosielli inc. estime que la Ville de Montréal a exigé des droits de mutation excessifs à la suite de transactions immobilières intervenues en 2025. Ayant effectué sous protêt le paiement de ces droits, elle demande le remboursement d'un trop-perçu de 38 905 $. La Ville soutient qu'elle n'a pas perçu de droit excédant ceux que la *Loi concernant les droits sur les mutations immobilières*[1] lui permet de percevoir.

CONTEXTE

[2] Le 13 janvier 2025, Groupe Carosielli inc. devient propriétaire de 37,5 % de droits indivis dans deux immeubles de Montréal, soit un immeuble situé rue Saint-Jacques et un immeuble situé avenue du Parc[2]. Chacun de ces deux immeubles constitue une unité d'évaluation distincte aux fins de taxation municipale. Groupe Carosielli inc. acquiert ses droits indivis au moyen de trois transactions, reçues devant le même notaire et portant des numéros de minute consécutifs :

---

1 RLRQ c. D-15.1.

2 La preuve ne permet pas de connaître l'identité du ou des propriétaires des quotes-parts de 62,5 % de l'immeuble.

2026 QCCQ 5303 (CanLII)

- Production Andriacorp inc. lui cède 12,5 % de droits indivis dans ces immeubles pour des montants respectifs de 900 000 $ (immeuble de la rue Saint-Jacques) et de 750 000 $ (immeuble de l'avenue du Parc) ;

- Groupe Merveilles inc. lui cède 12,5 % de droits indivis dans ces immeubles pour des montants respectifs de 900 000 $ (immeuble de la rue Saint-Jacques) et de 750 000 $ (immeuble de l'avenue du Parc) ;

- Les Productions Merveilles inc. lui cède 12,5 % de droits indivis dans ces immeubles pour des montants respectifs de 900 000 $ (immeuble de la rue Saint-Jacques) et de 750 000 $ (immeuble de l'avenue du Parc).

2026 QCCQ 5303 (CanLII)

[3] Ces quatre sociétés sont liées entre elles. Selon les relevés du Registre des entreprises, elles sont toutes domiciliées dans l'immeuble de la rue Saint-Jacques. Pour chacune des sociétés cédantes, l'actionnaire majoritaire, administrateur unique et ultime bénéficiaire est aussi actionnaire, administrateur et bénéficiaire ultime de Groupe Carosielli inc. En somme, les transactions intervenues le 13 janvier 2025 ont eu pour effet de rapatrier au sein de la société dont ils sont tous actionnaires, administrateurs et bénéficiaires ultimes les droits indivis auparavant détenus séparément par chacun d'eux par l'intermédiaire de leurs sociétés personnelles.

[4] Selon les déclarations contenues aux divers actes de vente, les trois sociétés personnelles avaient acquis leurs droits indivis dans les immeubles en vertu des mêmes actes. Toutefois, les admissions produites à l'audience font état que les quotes-parts détenues par les sociétés personnelles n'ont pas été créées, subdivisées ou autrement constituées en prévision des transactions du 13 janvier 2025.

[5] Dans chacun des actes de vente, les parties déclarent que les droits de mutation sont respectivement de 13 392 $ pour l'immeuble de la rue Saint-Jacques et de 10 392 $ pour l'immeuble de l'avenue de Parc. Ainsi, selon les déclarations des parties à ces transactions, les droits de mutation dont Groupe Carosielli inc. est redevable pour l'immeuble de la rue Saint-Jacques s'élèvent à 40 176 $ (soit trois fois 13 392 $) et ceux dont elle est redevable pour l'immeuble de l'avenue du Parc s'élèvent à 31 176 $ (soit trois fois 10 392 $), pour un total de 71 352 $.

[6] Dans les comptes qu'elle fait parvenir à Groupe Carosielli inc. en conséquence de ces transactions, la Ville prend toutefois une autre position. À l'égard de l'immeuble de la rue Saint-Jacques, elle lui réclame une somme de 63 003,50 $, sur la base d'une valeur imposée de 2 700 000 $. En ce qui a trait à l'immeuble de l'avenue du Parc, elle lui réclame une somme de 47 253,50 $, sur la base d'une valeur imposée de 2 250 000 $.

[7] Groupe Carioselli inc. paie ainsi à la Ville, sous protêt, la somme totale de 110 257 $ (soit 63 003,50 $ plus 47 253,50 $), ce qui représente une différence de

38 905 $ (soit 110 257 $ moins 71 352 $) par rapport aux déclarations contenues aux transactions. C'est ce montant qu'elle lui réclame en l'instance.

ANALYSE

[8] L'article 2 de la *Loi concernant les droits sur les mutations immobilières* exige qu'une municipalité perçoive les droits suivants lors d'un transfert d'immeuble :

> **2.** Toute municipalité doit percevoir un droit sur le transfert de tout immeuble situé sur son territoire, calculé en fonction de la base d'imposition établie conformément au deuxième alinéa, selon les taux suivants :
>
> 1° sur la tranche de la base d'imposition qui n'excède pas 62 900 $: 0,5 % ;
>
> 2° sur la tranche de la base d'imposition qui excède 62 900 $ sans excéder 315 000 $: 1 % ;
>
> 3° sur la tranche de la base d'imposition qui excède 315 000 $: 1,5 %.
>
> La base d'imposition du droit de mutation est le plus élevée parmi les montants suivants :
>
> 1° le montant de la contrepartie fournie pour le transfert de l'immeuble ;
>
> 2° le montant de la contrepartie stipulée pour le transfert de l'immeuble ;
>
> 3° le montant de la valeur marchande de l'immeuble au moment de son transfert.
>
> Toutefois, une municipalité peut, par règlement, fixer un taux supérieur à celui prévu au paragraphe 3° du premier alinéa pour toute tranche de la base d'imposition qui excède 500 000 $. Un taux fixé en vertu du présent alinéa ne peut, sauf dans le cas de la Ville de Montréal, excéder 3 %.
>
> […]
>
> [Soulignements ajoutés]

[9] La structure mise en place par cette disposition comporte ainsi trois éléments :

- une opération qui génère l'obligation de la municipalité de percevoir un droit, soit le transfert d'un immeuble situé sur son territoire ;
- un taux permettant de calculer le droit exigible ; ce taux augmente progressivement en fonction d'une segmentation de la base d'imposition en trois – et possiblement – quatre tranches ;

2026 QCCQ 5303 (CanLII)

- une base d'imposition à partir de laquelle ce taux est calculé.

[10] Selon l'article 4 de la *Loi*, il incombe au cessionnaire de l'immeuble d'acquitter le droit de mutation, sous réserve d'une éventuelle exonération. L'article 6 prévoit qu'il est dû dès la date du transfert. Aux termes de l'article 11, ce droit est exigible à compter du trente et unième jour suivant l'envoi d'un compte par la municipalité.

[11] Le différend entre les parties concerne deux des éléments constitutifs de l'obligation de payer un droit de mutation : en premier lieu, la notion de transfert utilisée à l'article 2 de la *Loi* ; en second lieu, le choix de la base d'imposition pour calculer le droit de mutation.

A) Unité ou pluralité des transferts

[12] Groupe Carosielli inc. et les trois sociétés lui ayant cédé leurs droits dans les deux immeubles considèrent que chacun des actes de vente intervenus le 13 janvier 2025 doit être considéré de manière autonome, comme un transfert distinct de celui opéré par les autres actes de vente. Dans cette perspective, il y a donc eu trois transferts le 13 janvier 2025, donnant lieu à trois droits de mutation dont le montant doit être calculé séparément pour chacun des transferts.

[13] Dans les comptes transmis à Groupe Carioselli inc, la Ville traite plutôt l'ensemble de ces transactions comme un seul transfert, donnant lieu à un seul droit de mutation calculé globalement pour l'ensemble de l'opération ayant permis au cessionnaire de devenir propriétaire de 37,5 % des droits indivis dans les deux immeubles.

[14] L'utilité pratique de cette question est la suivante. En considérant chaque cession comme un transfert indépendant des autres cessions, les taux moins élevés fixés pour la première et la deuxième tranches définies par l'article 2 de la *Loi* sont appliqués pour chacune des cessions sur la base d'imposition qui lui est spécifique. En considérant l'ensemble des trois cessions comme une seule transaction, ces taux ne sont appliqués qu'une seule fois, sur une base d'imposition globale.

[15] Ainsi, pour l'immeuble de la rue Saint-Jacques, Groupe Carosielli inc. et les sociétés cédantes ont, dans chacun des trois actes de vente, appliqué la totalité de l'échelle de taux sur une base d'imposition de 900 000 $, alors que la Ville applique cette échelle de taux une seule fois, sur un montant global de 2 700 000 $. Pour l'immeuble de l'avenue du Parc, Groupe Carosielli inc. et les sociétés cédantes retiennent le même mode de calcul sur une base d'imposition de 750 000 $, alors que la Ville utilise plutôt un montant trois fois supérieur, soit 2 250 000 $.

[16] La notion de transfert est définie comme suit à l'article premier de la *Loi* :

> «transfert» : le transfert du droit de propriété d'un bien, l'établissement d'une emphytéose et la cession des droits de l'emphytéote, ainsi que le contrat de louage d'un bien, pourvu que la période qui court à compter de la date du transfert

2026 QCCQ 5303 (CanLII)

> jusqu'à celle de l'arrivée du terme du contrat de louage, y compris toute prolongation ou tout renouvellement y mentionné, excède 40 ans ; le mot transfert ne comprend pas le transfert fait dans le seul but de garantir le paiement d'une dette ni la rétrocession faite par le créancier.
>
> [Soulignement ajouté]

[17] En l'instance, le droit de propriété transféré à Groupe Carosielli inc. aux termes des contrats de vente consistait en trois quotes-parts de 12,5 % de chacun des deux immeubles concernés. L'acte de vente par Groupe Merveilles inc. le mentionne d'ailleurs spécifiquement[3].

[18] La *Loi concernant les droits sur les mutations immobilières* ne contient pas de dispositions traitant spécifiquement du transfert de droits indivis dans un immeuble. Il y a donc lieu de s'en remettre aux notions générales contenues dans le *Code civil du Québec* pour déterminer la portée des actes de vente du 13 janvier 2025. En effet, à titre de droit commun et de fondement des autres lois québécoises, le *Code civil du Québec* sert de point de départ dans toute opération d'interprétation mettant en cause une loi particulière dans les matières auxquelles se rapportent la lettre, l'esprit ou l'objet des dispositions du *Code*[4].

[19] L'article 1010 du *Code civil du Québec* définit la copropriété comme la propriété que plusieurs personnes ont ensemble et concurremment sur un même bien, chacune d'elles étant investie, privativement, d'une quote-part du droit. Dans la copropriété par indivision, l'article 1015 du *Code civil du Québec* précise que chacun des indivisaires a, relativement à sa part, les droits et les obligations d'un propriétaire exclusif et qu'il peut l'aliéner.

[20] Ainsi, le 13 janvier 2025, trois propriétaires ont, chacun en ce qui les concerne uniquement, cédé à Groupe Carosielli inc. la quote-part du droit de propriété sur laquelle ils détenaient un droit exclusif. Aucune convention d'indivision[5] ne les forçait à céder ces quotes-parts en même temps, ni au même cessionnaire, ni au même prix. Les cessions ont été réalisées au moyen d'actes notariés séparés sans aucune intervention, dans chacun de ces actes, des sociétés cédantes parties aux autres actes.

[21] Rien dans la preuve ne permet de mettre en doute ce qu'expriment ces actes de vente, soit que *trois transferts*, et non pas *un seul transfert*, sont intervenus le 13 janvier 2025. Selon le principe énoncé à l'article 2819 du *Code civil du Québec*, l'acte notarié fait preuve, à l'égard de tous, de l'acte juridique qu'il renferme et des déclarations des parties qui s'y rapportent directement.

---

3 Les admissions déposées par les parties confirment que tel était aussi le cas des deux autres cessions.

4 *Sharp* c. *Autorité des marchés financiers*, 2023 CSC 29, paragr. 47.

5 Selon les admissions déposées par les parties, il n'existait à cette date aucune convention d'indivision.

2026 QCCQ 5303 (CanLII)

2026 QCCQ 5303 (CanLII)

[22] La simple concomitance des trois actes de vente, leur réception par le même notaire, leur publication simultanée au registre foncier ou encore la présence d'un cessionnaire unique, ne fournissent intrinsèquement aucun motif justifiant d'écarter le contenu exprès de ces actes et de les considérer plutôt comme un seul et unique transfert. En l'absence de toute preuve susceptible de susciter un doute relativement à la réalité des transactions, il en est de même quant aux liens corporatifs existant entre les parties.

[23] Avec égards, la position prise par la Ville dans les comptes transmis à Groupe Carosielli inc., soit de combiner les trois actes de vente afin de les considérer comme un seul transfert, ne repose sur aucun fondement juridique. La qualification de « découpage transactionnel » que la Ville donne à ces transferts dans son plan d'argumentation ne reflète en rien la réalité : les sociétés cédantes n'ont procédé à aucun découpage de leurs droits, elles ont simplement transféré ce qui leur appartenait à Groupe Carosielli inc.

[24] Ni la *Loi concernant les droits sur les mutations immobilières*, ni aucune autre disposition législative, ne permet à la Ville de considérer comme une seule transaction des opérations juridiques intervenues séparément et de consolider unilatéralement les contreparties qui y sont stipulées afin d'établir la base d'imposition à partir de laquelle est calculé le droit de mutation. Il n'est pas question en l'instance d'actes fictifs ou d'utilisation d'un stratagème pour éviter le paiement de droits de mutation. Les actes sont réels. La détention de quotes-parts indivises par les sociétés cédantes n'a pas, selon les admissions des parties, été mise en place en prévision des transactions du 13 janvier 2025.

[25] De plus, la combinaison de transferts multiples en une seule opération, et par voie de conséquence le calcul d'un unique droit de mutation pour l'ensemble des transferts, est incompatible avec la responsabilité éventuellement imposée aux cédants quant au paiement du droit de mutation[6]. Dans certaines circonstances, un cédant peut être solidairement tenu au paiement du droit de mutation avec le cessionnaire. La combinaison de transferts impliquant plusieurs cédants aurait pour conséquence, dans une telle situation, de les rendre individuellement responsables du paiement d'un droit de mutation n'ayant aucun rapport avec le seul transfert auquel ils sont séparément parties.

[26] Dans une déclaration sous serment, M. Guillaume Lasne, analyste de recettes à la Section taxation et mutations immobilières du Service des finances et de l'évaluation foncière de la Ville de Montréal, fait état de la situation suivante pour expliquer les raisons ayant conduit la Ville à traiter les trois transactions du 13 janvier 2025 comme un seul transfert, au sens de l'article 2 de la *Loi*.

---

6 *Loi concernant les droits sur les mutations immobilières*, précitée, note 1, article 5.

2026 QCCQ 5303 (CanLII)

[27] Dans le cadre du traitement des transferts immobiliers, l'un des contrôles effectués par la Ville consiste à repérer les actes publiés au registre foncier qui visent une même unité d'évaluation au cours d'une période de sept jours. Lorsque plusieurs actes sont ainsi repérés, une vérification est effectuée afin de confirmer qu'ils concernent effectivement l'unité d'évaluation visée. À la suite de l'analyse des actes de vente intervenus le 13 janvier 2025, ceux-ci ont été traités ensemble aux fins du calcul des droits de mutation. Cette façon de procéder correspondait à *la pratique administrative* habituellement appliquée dans ce genre de situation. M. Lasne invoque uniquement une telle pratique administrative, sans d'ailleurs fournir aucune preuve relative à la mise en place et au contenu de cette pratique. Il ne mentionne aucune source sur laquelle une telle pratique administrative pourrait prendre appui pour être opposable à Groupe Carosielli inc.

[28] Puisqu'il faut lire les termes d'une loi dans leur contexte global, en suivant le sens ordinaire et grammatical qui s'harmonise avec l'esprit et l'objet de la loi, de même qu'avec l'intention du législateur[7], l'interprétation donnée au concept de « transfert » par Groupe Carosielli inc. est celle qui s'harmonise le mieux avec la *Loi concernant les droits sur les mutations immobilières* dans son ensemble.

[29] Le tribunal conclut à l'existence de trois transferts de quotes-parts indivises le 13 janvier 2025. En conséquence, la perspective retenue par la Ville dans les comptes transmis à Groupe Carosielli inc. est erronée. Sans pouvoir s'appuyer sur une disposition législative qui lui en donnerait le droit, la Ville ne pouvait combiner les contreparties stipulées dans les trois transactions pour calculer les droits de mutation exigibles.

B) Identification de la base d'imposition

[30] L'article 2 de la *Loi* identifie limitativement trois bases d'imposition possibles, en précisant que la municipalité doit utiliser la plus élevée :

- le montant de la contrepartie fournie pour le transfert de l'immeuble ;
- le montant de la contrepartie stipulée pour le transfert de l'immeuble ;
- le montant de la valeur marchande de l'immeuble au moment de son transfert.

[31] Dans sa déclaration sous serment, M. Lasne explique comment a été déterminée la base d'imposition ayant servi à calculer les droits de mutation exigés de Groupe Carosielli inc. La base d'imposition retenue correspondait à la plus élevée des valeurs

---

7 *Rizzo & Rizzo Shoes Ltd. (Re)*, [1998] 1 R.C.S. 27, p. 41 (paragr. 21) ; *Bell ExpressVu Limited Partnership* c. *Rex*, 2002 CSC 42, [2002] 2 R.C.S. 559, p. 580-581 (paragr. 26-28) ; *Hypothèques Trustco Canada* c. *Canada*, 2005 CSC 54, [2005] 2 RCS 601, p. 610 (paragr. 10).

suivantes : 1) la valeur marchande établie à partir de la valeur inscrite au rôle d'évaluation foncière, multipliée par le facteur comparatif applicable ; ou 2) la contrepartie stipulée ou la contrepartie réelle du transfert. M. Lasne explique que, en ce qui concerne la valeur marchande, elle est déterminée en tenant compte du pourcentage total des droits transférés relativement à chacun des immeubles.

[32] Ainsi, pour l'immeuble de la rue Saint-Jacques, la Ville constate que la contrepartie est de 2 700 000 $ en combinant, tel que mentionné ci-dessus, les trois transferts. Elle détermine que la valeur marchande des droits transférés à Groupe Carosielli inc. est de 2 202 998 $, soit 37,5 % de la valeur marchande inscrite au rôle d'évaluation, multipliée par le facteur comparatif applicable (soit 5 439 500 $ fois 1.08). La Ville retient donc un montant de 2 700 000 $ comme base d'imposition.

[33] Pour l'immeuble de l'avenue du Parc, la Ville constate que la contrepartie est de 2 250 000 $ en combinant les trois transferts. Elle détermine que la valeur marchande des droits transférés à Groupe Carosielli inc. est de 1 219 415 $, soit 37,5 % de la valeur marchande inscrite au rôle d'évaluation, multipliée par le facteur comparatif applicable (soit 3 010 900 $ fois 1.08). La Ville retient donc un montant de 2 250 000 $ comme base d'imposition.

[34] M. Lasne fait aussi état, dans sa déclaration sous serment, de la politique administrative de la Ville en cas de transfert d'un droit indivis dans un immeuble :

> 24. En cas de transfert d'un droit indivis, la pratique administrative est à l'effet que la contrepartie soit calculée en fonction :
>
> a) de la contrepartie fournie pour ce droit ou ;
>
> b) de la proportion du droit transféré dans l'unité d'évaluation pour établir la valeur marchande.
>
> [Soulignement ajouté]

[35] Or, la veille de l'audience, la Ville prend une tout autre position dans le plan d'argumentation qu'elle notifie à l'avocate de Groupe Carosielli inc. Elle soutient désormais que la valeur marchande devant être utilisée pour déterminer la base d'imposition appropriée est *celle de l'ensemble de l'unité d'évaluation*, et ce, *indépendamment du pourcentage de quote-part indivise faisant l'objet du transfert*. Une telle position aurait pour conséquence d'autoriser la Ville à réclamer à Groupe Carosielli inc. un montant bien plus élevé que celui acquitté par celle-ci.

[36] En fonction de cette nouvelle position, la Ville est d'avis que la base d'imposition qui aurait dû être retenue pour chacun des deux immeubles visés par les transferts du 13 janvier 2025 était *la pleine valeur inscrite au rôle d'évaluation*, multipliée par le facteur comparatif applicable. Elle n'explique pas pourquoi cette base d'imposition n'a pas été utilisée lors de la transmission des comptes à Groupe Carosielli inc. Elle indique par

2026 QCCQ 5303 (CanLII)

2026 QCCQ 5303 (CanLII)

ailleurs que le délai de prescription pour réclamer à celle-ci la différence entre le montant acquitté sur la base des comptes transmis et le montant qu'elle serait en droit de percevoir n'est pas expiré.

[37] La Ville appuie sa position sur l'article 1.1 de la *Loi concernant les droits sur les mutations immobilières* et sur l'interprétation que la Cour d'appel a donné à cette disposition dans quelques arrêts. Cette disposition porte sur la détermination de de la valeur marchande d'un immeuble faisant l'objet d'un transfert :

> **1.1.** Pour l'application de la présente loi, lorsqu'un immeuble constitue, au moment de son transfert, une unité d'évaluation inscrite au rôle d'évaluation foncière de la municipalité ou une partie d'une telle unité dont la valeur est distinctement inscrite au rôle, sa valeur marchande est le produit que l'on obtient en multipliant la valeur inscrite au rôle de l'unité ou de sa partie correspondant à l'immeuble cédé, selon le cas, par le facteur du rôle établi conformément à l'article 264 de la Loi sur la fiscalité municipale (chapitre F-2,1).
>
> [Soulignements ajoutés]

[38] Cette disposition envisage deux hypothèses :

- l'immeuble faisant l'objet du transfert constitue, dans sa totalité, une unité d'évaluation inscrite au rôle d'évaluation foncière ; ou

- l'immeuble faisant l'objet du transfert constitue une partie d'une unité d'évaluation inscrite au rôle d'évaluation foncière dont la valeur est distinctement inscrite au rôle.

[39] Ni l'une, ni l'autre, de ces hypothèses n'est applicable aux transferts effectués à Groupe Carosielli inc. le 13 janvier 2025. Aucune des quotes-parts de droits indivis acquis par celle-ci à cette date ne constitue : 1) l'ensemble de l'unité d'évaluation des immeubles sur lesquels portent ces quotes-parts ; ni 2) une partie de l'unité d'évaluation dont la valeur est distinctement inscrite au rôle. Il en résulte donc nécessairement que la valeur marchande de ces quotes-parts doit être déterminée autrement que selon l'une ou l'autre des hypothèses énoncées dans cette disposition.

[40] C'est d'ailleurs ce que la Ville a elle-même fait pour établir les montants apparaissant aux comptes transmis à Groupe Carosielli inc. Tel que le montre la déclaration sous serment de M. Lasne, la valeur marchande des quotes-parts a été déterminée par rapport à la valeur inscrite au rôle d'évaluation foncière à l'égard des immeubles sur lesquels les sociétés cédantes détenaient des droits indivis, mais en tenant compte du pourcentage effectivement transféré relativement à chacun des immeubles.

[41] La règle de proportionnalité utilisée par la Ville dans un tel contexte est conforme à la logique et au bon sens. Elle respecte l'équité fiscale. Elle préserve le lien établi par

2026 QCCQ 5303 (CanLII)

le législateur entre la *Loi concernant les droits sur les mutations immobilières* et la *Loi sur la fiscalité municipale*[8].

[42] Bien que cette disposition ne soit pas applicable au calcul des droits de mutation, on peut constater que la méthode utilisée par la Ville pour établir les comptes transmis à Groupe Carosielli inc. est la même que celle que le législateur retient, dans un autre contexte, au deuxième alinéa de l'article 14.4 de la *Loi sur l'administration fiscale*[9] :

> Lorsque le bien cédé est une part dans un bien indivis, la juste valeur marchande de la part dans ce bien indivis au moment de la cession est réputée égale à la proportion de la juste valeur marchande du bien indivis à ce moment représentée par le rapport entre cette part et l'ensemble des parts dans ce bien indivis.

[43] La Ville n'avance aucune raison de principe permettant de justifier la position qu'elle fait valoir à l'audience. Cette position crée un déséquilibre évident – et potentiellement substantiel, selon le pourcentage de droits indivis en cause – entre les droits de propriété visés par le transfert et les conséquences fiscales qu'elle en tire. En l'absence d'une indication claire et non équivoque de la part du législateur, il n'y a pas lieu de s'écarter de la règle de proportionnalité retenue pour établir les comptes transmis à Groupe Carosielli inc.

[44] Pour soutenir cette nouvelle position, la Ville invoque plutôt trois arrêts de la Cour d'appel. Cette jurisprudence ne concerne toutefois pas le transfert de droits indivis dans un immeuble. Deux de ces arrêts[10] traitent de la détermination de la base d'imposition lorsque le transfert concerne des droits dans un immeuble sur lequel porte une emphytéose. Le troisième[11] traite de la situation de la propriété superficiaire. Tant l'emphytéose que la propriété superficiaire sont des institutions du droit civil qui ne présentent pas suffisamment de points communs avec l'indivision pour que la solution retenue dans ces arrêts soit transposable au présent dossier.

[45] En outre, tant l'emphytéose que la propriété superficiaire font l'objet de dispositions spécifiques dans la *Loi sur la fiscalité municipale* en ce qui concerne les inscriptions au rôle d'évaluation foncière. L'emphytéote est considéré comme le propriétaire de l'immeuble[12]. Lorsqu'un immeuble fait l'objet d'un droit de superficie en vertu d'un acte publié au registre foncier, la partie de l'immeuble située sous l'assiette du droit de superficie constitue une unité d'évaluation distincte portée au rôle au nom du propriétaire de cette partie, et la partie de l'immeuble constituant l'assiette du droit de

---

8 RLRQ c. F-2.1.

9 RLRQ c. A -6 002.

10 *4053532 Canada inc.* c. *Longueuil (Ville de)*, 2013 QCCA 1428, demande d'autorisation d'appel rejetée : 2014 CanLII 7158 (CSC) ; *9267-0801 Québec inc.* c. *Montréal (Ville de)*, 2016 QCCA 566.

11 *Ville de Granby* c. *9116-5803 Québec inc.*, 2022 QCCA 366.

12 *Loi sur la fiscalité municipale*, précitée, note 8, article premier.

2026 QCCQ 5303 (CanLII)

superficie et celle située au-dessus constituent une unité d'évaluation distincte portée au rôle au nom du superficiaire[13].

[46] Ce sont ces dispositions particulières de la *Loi sur la fiscalité municipale* qui fondent la jurisprudence de la Cour d'appel sur laquelle la Ville prend appui. Ainsi, dans l'arrêt *9267-0801 Québec inc.* c. *Montréal (Ville de)*, la Cour d'appel retient la valeur inscrite au rôle d'évaluation foncière à l'égard du transfert des droits de l'emphytéote dans un immeuble, sur la base du traitement spécifique de l'emphytéose contenu dans la *Loi sur la fiscalité municipale*[14].

[47] Dans l'arrêt *Ville de Granby* c. *9116-5803 Québec inc.*, le droit de superficie n'avait pas été publié au registre foncier, de sorte que le cessionnaire ne pouvait se prévaloir de la disposition divisant l'immeuble en unités d'évaluation distinctes. La Cour d'appel considère que le transfert visait l'ensemble de l'immeuble et non seulement le terrain sur lequel le cessionnaire avait construit une résidence[15].

[48] La *Loi sur la fiscalité municipale* ne contient aucune disposition semblable à l'égard des quotes-parts de droit indivis dans un immeuble, sauf lorsque l'un des détenteurs bénéficie d'une exemption[16]. Le législateur utilise la notion d'indivision pour définir l'unité d'évaluation[17], sans attribuer à chaque quote-part indivise une individualité propre, indépendante de celle des autres quotes-parts indivises, pour l'application de ce concept. La situation juridique des quotes-parts indivises diffère donc de celles des fractions dans une copropriété divise, qui sont inscrites séparément au rôle d'évaluation[18].

[49] Par ailleurs, on peut noter que dans l'arrêt *4053532 Canada inc.* c. *Longueuil (Ville de)*, la Cour d'appel n'a pas retenu la valeur imposable inscrite au rôle d'évaluation pour déterminer la base d'imposition du transfert des droits du propriétaire de l'immeuble sur lequel portait l'emphytéose. Elle a choisi de retenir la valeur marchande de l'immeuble *entre les mains du propriétaire* plutôt que la valeur marchande de l'immeuble *entre les mains de l'emphytéote*, c'est-à-dire celle inscrite au rôle d'évaluation foncière, dans lequel l'emphytéote est identifié comme propriétaire de l'immeuble[19].

[50] Dans cet arrêt, la Cour d'appel exprime aussi l'idée que l'objectif de maximiser les revenus retirés des droits de mutation ne peut se faire au prix d'une iniquité flagrante qui heurte le sens commun[20]. C'est ce qui se produirait en l'instance si le tribunal retenait la position mise de l'avant par la Ville. En effet, celle-ci aurait le droit de calculer le droit

---

13 *Id.*, article 39.
14 Précité, note 10, paragr. 19 à 28.
15 Précité, note 11, paragr. 33 à 47.
16 *Loi sur la fiscalité municipale*, précitée, note 8, article 204.1.2.
17 *Id.*, article 34.
18 *Code civil du Québec*, article 1050, *Loi sur la fiscalité municipale*, précitée, note 8, article 41.
19 Précité, note 10, paragr. 61 à 77.
20 *Id.*, paragr. 73.

de mutation, pour chacun des trois transferts de quotes-parts de 12,5 % indivis survenus le 13 janvier 2025, en utilisant comme base d'imposition 100 % de la valeur imposable de chacun des deux immeubles.

2026 QCCQ 5303 (CanLII)

[51] En l'absence d'une volonté manifeste du législateur en ce sens, il n'y a pas lieu de retenir une prétention aussi excessive. Avec égards pour l'opinion contraire, les institutions judiciaires doivent se garder de prendre l'initiative, sous le couvert d'une interprétation de la loi, d'imposer aux contribuables un fardeau fiscal si éloigné de la portée concrète de leurs transactions qu'il affecte la légitimité du pouvoir que la société confie aux tribunaux. Constater le résultat inique de mesures législatives, tout en respectant l'autorité du législateur, est une chose. Sanctionner au moyen d'un jugement une interprétation qui conduit à un résultat inique, alors que la disposition législative ne commande pas clairement un tel résultat, en est une autre.

[52] Groupe Carosielli inc. a raison d'affirmer que la base d'imposition du droit de mutation dont elle est redevable à la suite des transferts du 13 janvier 2025 est la contrepartie fournie pour chacun des transferts et que le droit de mutation doit être calculé distinctement pour chaque transfert. Les comptes qui lui ont été transmis par la Ville étaient erronés, puisqu'ils combinaient sans droit les contreparties de l'ensemble de ces transferts pour calculer le droit de mutation exigible. Sur la base de ces comptes, Groupe Carosielli inc. a payé en trop à la Ville une somme de 38 905 $, qu'elle est en droit de récupérer.

[53] Pour condamner la Ville à lui verser cette somme, il n'est pas nécessaire, comme le demande Groupe Carosielli inc. dans sa demande introductive d'instance, de prononcer une conclusion déclaratoire quant à la base d'imposition applicable en l'instance, ni d'ordonner à la Ville – dans la mesure où la Cour du Québec pourrait rendre une telle ordonnance – d'émettre de nouveaux comptes. Le présent jugement fournit les explications justifiant cette condamnation.

C) Manquement important dans le déroulement de l'instance

[54] La position défendue par la Ville quant à la base d'imposition devant servir au calcul des droits de mutation exigibles de Groupe Carosielli inc. a été divulguée la veille du procès. Un tel argument n'est pas mentionné dans l'exposé sommaire des moyens de défense de la Ville contenu dans le protocole de l'instance du 8 juillet 2025. La seule question en litige identifiée dans la demande d'inscription pour instruction et jugement du 2 décembre 2025 est la suivante : combien de transferts au sens de la Loi concernant les droits sur les mutations immobilières y a-t-il ?

[55] Cette situation aurait pu soulever un débat à propos d'une possible fin de non-recevoir à l'égard d'une prise de position, à l'audience, différente de celle exprimée officiellement par la Ville au moyen des comptes transmis à Groupe Carosielli inc. Celle-ci demande plutôt au tribunal de constater un manquement important dans le

déroulement de l'instance, au sens de l'article 342 du *Code de procédure civile*[21], et de réserver son droit de réclamer une compensation à cet égard. Cette disposition prévoit ce qui suit :

> **342.** Le tribunal peut d'office ou sur demande, après avoir entendu les parties, sanctionner les manquements importants constatés dans le déroulement de l'instance en ordonnant à l'une d'elles, à titre de frais de justice, de verser à une autre partie, selon ce qu'il estime juste et raisonnable, une compensation pour le paiement des honoraires professionnels de son avocat ou, si cette autre partie n'est pas représentée par avocat, une compensation pour le temps consacré à l'affaire et le travail effectué.
>
> À ces fins, en matière familiale, le tribunal tient compte de l'historique des procédures impliquant les parties.

[56] En l'instance, il n'est pas simplement question de l'ajout d'un argument ou d'une modification des moyens de défense de la Ville. Son manquement provient plutôt du fait que sa nouvelle position relativement à la base d'imposition 1) est communiquée à la partie adverse la veille du procès et 2) qu'elle est en contradiction flagrante avec la position adoptée par la Ville dans les comptes qui constituent l'objet du débat entre les parties depuis le dépôt de la demande introductive d'instance. Cette nouvelle position tend d'ailleurs à démontrer que la Ville aurait eu tort lorsqu'elle a transmis ces comptes à Groupe Carosielli inc., qu'elle aurait alors fait une application erronée de la *Loi concernant les droits sur les mutations immobilières*. Elle a pour conséquence logique l'irrégularité – voire l'invalidité – de ces comptes.

[57] Une telle conduite est incompatible avec les principes directeurs de la procédure énoncés aux articles 19 et 20 du *Code de procédure civile*[22] :

> **19.** Les parties à une instance ont, sous réserve du devoir des tribunaux d'assurer la saine gestion des instances et de veiller à leur bon déroulement, la maîtrise de leur dossier dans le respect des principes, des objectifs et des règles de la procédure et des délais établis.
>
> Elles doivent veiller à limiter l'affaire à ce qui est nécessaire pour résoudre le litige et elles ne doivent pas agir en vue de nuire à autrui ou d'une manière excessive ou déraisonnable, allant ainsi à l'encontre des exigences de la bonne foi.
>
> Elles peuvent, à tout moment de l'instance, sans pour autant qu'il y ait lieu d'en arrêter le cours, choisir de régler leur litige en ayant recours à un mode privé de prévention et de règlement des différends ou à la conciliation judiciaire ; elles peuvent aussi mettre autrement fin à l'instance.

---

21 RLRQ c. C-25.01.

22 *Biron* c. *150 Marchand Holdings inc.*, 2020 QCCA 1537, paragr. 98 à 101 ; *9401-0428 Québec inc.* c. *9414-8442 Québec inc.*, 2025 QCCA 1030, paragr. 85.

2026 QCCQ 5303 (CanLII)

> **20.** Les parties se doivent de coopérer notamment en s'informant mutuellement, en tout temps, des faits et des éléments susceptibles de favoriser un débat loyal et en s'assurant de préserver les éléments de preuve pertinents.
>
> Elles doivent notamment, au temps prévu par le Code ou le protocole de l'instance, s'informer des faits sur lesquels elles fondent leurs prétentions et des éléments de preuve qu'elles entendent produire.
>
> [Soulignements ajoutés]

[58] Avec égards, il était déraisonnable et déloyal pour la Ville de prendre, la veille du procès, une position totalement inconciliable avec celle constituant la base des comptes transmis à Groupe Carosielli inc., quant à la portée de la *Loi concernant les droits sur les mutations immobilières*. La Ville ne peut pas parler des deux côtés de la bouche : donner une certaine interprétation à la *Loi* lorsqu'elle s'exprime par les fonctionnaires qui facturent les contribuables et en donner une autre, incompatible, lorsqu'elle s'exprime devant le tribunal par l'intermédiaire de ses avocats. Elle ne peut pas non plus taire ses intentions véritables en ne les divulguant qu'à la dernière minute.

[59] Le tribunal conclut à un manquement important de la part de la Ville dans le déroulement de l'instance et réserve le droit de Groupe Carosielli inc. de s'adresser au tribunal pour obtenir une compensation appropriée à cet égard.

POUR CES MOTIFS, LA COUR :

ACCUEILLE la demande ;

ANNULE les factures numéro 18717816-25-05-01 et 28717824-25-05-01 émises par la Ville de Montréal à l'endroit de Groupe Carosielli inc. ;

CONDAMNE la Ville de Montréal à payer à Groupe Carosielli inc. la somme de 38 905 $, avec intérêts au taux prescrit à l'égard des arrérages de taxes, et ce, à compter de l'assignation ;

RÉSERVE le droit de Groupe Carosielli inc. de s'adresser au tribunal pour obtenir une compensation à l'égard du manquement important dans le déroulement de l'instance commis par la Ville de Montréal ;

LE TOUT, avec les frais de justice.

_____

LUC HUPPÉ, J.C.Q.

Me Cassandre Louis
DEGRANPRÉ CHAIT
Avocate de la demanderesse

2026 QCCQ 5303 (CanLII)

Me Justine Deschênes et Me Annie Kirouac
Ville de Montréal, Services des affaires juridiques
Avocates de la défenderesse

Date d’audience : 2 octobre 2026

2026 QCCQ 5303 (CanLII)