

COUR DU QUÉBEC
« Division administrative et d'appel »

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
DISTRICT DE MONTRÉAL
« Chambre civile »

N° : 500-80-044761-246

DATE : 13 juin 2025

SOUS LA PRÉSIDENCE DE L'HONORABLE DANIEL LÉVESQUE, J.C.Q.

VILLE DE MONTRÉAL

Appelante

c.

ROOT DATA CENTER INC.

et

COMPASS DATACENTERS YUL II LP

et

COMPASS DATACENTERS INC.

Intimée

TRIBUNAL ADMINISTRATIF DU QUÉBEC

Mis-en-cause

JUGEMENT

[1] Le Tribunal est invité à se prononcer sur une question devenue théorique par suite de la production, pendant le délibéré, de désistements qui mettent fin aux instances devant le TAQ qui sont à l'origine de l'appel dont il est saisi. Les désistements découlent d'une entente entre les parties à l'égard de l'évaluation foncière des immeubles concernés qui ont permis de résoudre entièrement le différend qui les opposait à ce sujet.

[2] Pour les raisons qui suivent, le Tribunal conclut que l'intérêt public ne justifie pas cette mesure exceptionnelle. Il tient compte qu'un jugement rendu dans une autre affaire pendant le délibéré traite en profondeur des thèmes à l'égard desquels l'appelante lui demande de se prononcer malgré qu'elle reconnaisse, tout comme les intimés, le caractère désormais théorique de l'appel.

CONTEXTE

[3] Le 23 mai 2024, la demanderesse obtenait la permission d'appeler d'une décision du Tribunal administratif du Québec (« le TAQ »), Section des affaires immobilières, rendue le 8 janvier 2024 (« la décision ») à l'égard de quatre dossiers¹.

[4] Le 8 mai 2025, alors que le Tribunal délibérait sur le sort de l'appel, les intimées (désignées collectivement comme « Root ») l'informaient qu'ils avaient déposé un désistement à l'égard de tous les dossiers du TAQ, qui était l'objet de la décision. Ce désistement donnait suite à des discussions intervenues entre les parties à l'égard de l'évaluation des immeubles visés par l'appel.

[5] Bien qu'elle reconnaisse que le litige soit devenu théorique du fait des désistements déposés par Root, l'appelante, la Ville de Montréal (« la Ville ») souhaite que le Tribunal se prononce tout de même sur l'objet du litige², alors que Root s'en remet à la décision du Tribunal quant à l'opportunité d'une telle décision.

Nature et objets de l'appel

[6] L'appel découle, ultimement, du retard de Root à entreprendre ses recours auprès du TAQ pour contester les décisions de l'évaluateur de la Ville qui refusent ses demandes de révision de quatre avis de modification des rôles d'évaluation foncière triennaux 2017-2018-2019 et 2020-2021-2022 concernant deux unités d'évaluation dont elle est propriétaire.

[7] Comme l'indique le jugement qui accorde la permission d'appeler³, ces recours ont été introduits le 1^{er} août 2023, plus de deux ans après la transmission des réponses de l'évaluateur, alors qu'ils auraient dû l'être au plus tard le 9 août 2021. La décision qui fait l'objet de l'appel dispose de la « requête de bene esse pour prendre acte du dépôt valide de la requête introductive en contestation d'évaluation foncière ou

¹ Les dossiers portent les numéros SAI-M-325730-2308, SAI-M-325734-2308, SAI-M-325736-2308 et SAI-M-325740-2308 du TAQ.

² Le Tribunal a reçu les représentations écrites des parties relativement à l'opportunité de rendre jugement à l'égard des questions désormais théoriques visées par l'appel. L'intimée a simplement indiqué: « Nous ne pensons pas que cela soit opportun vu le caractère théorique de la question en l'espèce (article 10 al. 3 C.p.c.), mais nous laissons le tout à votre discrétion ».

³ *Ville de Montréal c. Root Data Center Inc.*, 2024 QCCQ 2504.

subsidiairement en prolongation de délai » par laquelle Root voulait résoudre cette situation.

[8] La permission d'appeler a été accordée à l'égard des trois questions suivantes :

- 1) Ayant constaté qu'il n'y avait pas une situation de force majeure, suivant l'article 138.5 LFM⁴, le TAQ a-t-il commis une erreur en appliquant les critères de l'article 106 LJA⁵ pour relever Root Data de son défaut ?
- 2) Si l'article 106 LJA pouvait trouver application, le TAQ avait-il la preuve nécessaire qui démontre l'application des critères de cet article ?
- 3) Le TAQ a-t-il commis une erreur en inférant des motifs raisonnables à Root Data, en vertu de l'article 106 LJA, en raison de sa situation géographique et linguistique ?

[9] Les parties ne prétendent pas que les questions 2 et 3 présentent un intérêt public qui survivrait à la disparition de l'instance principale, la demande de la Ville ne concernant que le premier thème.

[10] Dans le jugement qui accorde la permission d'appeler le juge Daniel Bourgeois constate l'existence d'une controverse à l'égard de cette question et souligne que :

[34] En effet, en 2004, notre Cour dans l'affaire Smurfit Stone a conclu que les articles 138.5 LFM et 106 LJA étaient compatibles et complémentaires alors qu'en 2013, notre Cour, dans l'affaire GE Capital, a indiqué que l'article 134.1 LFM (qui reprend le même libellé que l'article 138.5 LFM) ne pouvait faire double emploi. Il y a lieu de citer ci-après les paragraphes pertinents de cette décision :

[26] L'article 134.1 L.F.M. porte singulièrement sur les conditions de prorogation du délai pour le dépôt d'une demande de révision. Il exige une situation de « force majeure ». Cette condition est significativement plus exigeante que celle de l'article 106 L.J.A. ne requérant que des « motifs raisonnables ».

[27] Pour accréditer la proposition de GE CAPITAL, il faudrait accepter qu'en adoptant l'article 106 L.J.A. le législateur a voulu assouplir considérablement les conditions permettant à un justiciable d'être relevé du défaut d'avoir logé une demande de révision dans le délai prescrit. Or, si le législateur n'a pas abrogé l'article 134.1 L.F.M. lors de l'adoption en 1996 et la modification en 2005 de l'article 106 L.J.A. c'est donc qu'il entendait toujours assujettir la prorogation de ce délai à l'exigence très stricte d'une situation de force majeure. Une analyse cohérente de l'économie de ces deux lois suggère donc que les articles 134.1 L.F.M. et 106 L.J.A. ne puissent faire double emploi.

⁴ *Loi sur la fiscalité municipale*, RLRQ c F-2.1.

⁵ *Loi sur la justice administrative*, RLRQ c J-3.

Décision récente

[11] La demande invitant le Tribunal à se prononcer, malgré tout, sur la première question intervient dans un contexte bien particulier, puisqu'un jugement, qui traite de la même question, a été rendu tout récemment, pendant le délibéré sur la présente affaire, par le juge Stéphane D. Tremblay de la Cour du Québec dans le dossier 9121-6788 *Québec inc. c. Ville de Montréal*⁶. (« le jugement 9121 »)

[12] Ce jugement aborde en détail les conséquences de la coexistence des deux dispositions, soit la question qui est visée par la demande. Le juge Tremblay indique que l'une des questions dont il dispose se résume comme suit : « Le TAQ commet-il une erreur en analysant les requêtes selon le critère des motifs raisonnables prévu à l'article 106 *L.j.a.* ? ».

[13] Il n'est pas utile de répéter le contenu de cette décision ici sauf pour constater, pour les fins de l'exercice de la discrétion, que les règles pertinentes qui y sont énoncées s'appliqueraient au contexte qui existe dans le présent dossier.

Arguments invoqués par la Ville

[14] Les arguments soulevés par la Ville pour convaincre le Tribunal de la nécessité de statuer sur la question et que l'intérêt public le justifie, peuvent être résumés comme suit, en paraphrasant le texte des arguments écrits qu'elle soumet :

- a) un courant jurisprudentiel existe depuis plus de 20 ans au sein du TAQ sur la recevabilité des recours institués, auquel s'ajoute les jugements de la Cour du Québec dans les affaires *New Richmond (Ville) c. Smurfit-Stone Inc*⁷, et *GE Capital c. Montréal (Ville de)*⁸;
- b) un jugement additionnel de la Cour du Québec [...] est essentiel pour trancher fermement la question »;
- c) [...] un jugement dans la présente affaire permettrait d'éclairer « les justiciables, les municipalités et le TAQ quant aux motifs qui permettent d'être relevés du défaut d'avoir déposé un recours au TAQ dans les délais légaux »;
- d) [...] la question de la coexistence des articles 138.5 LFM et 106 LJA sera de nouveau soumise à la Cour du Québec si celle-ci n'est pas tranchée dans le présent dossier [...] « une multitude de dossiers introduits devant le TAQ concernent la recevabilité des recours et un éclairage de votre part sur la question posée aura certes un impact dans les dossiers actuels et futurs ».
- e) Ce thème ne serait pas, un aspect central du jugement rendu par le juge Tremblay et certains pourraient affirmer que ses conclusions constituent un

⁶ 2025 QCCQ 1451.

⁷ 2004 CanLII 32425 (QC CQ).

⁸ 2013 QCCQ 1201.

obiter dictum qui n'aurait pas l'effet de chose jugée. Cela entraînerait de nouveaux débats qui pourraient être prévenus ou limités par un jugement dans la présente affaire.

- f) Les parties ont déjà engagé des efforts significatifs pour obtenir cette clarification et que les ressources judiciaires ont déjà été largement engagées, la décision étant déjà prise en délibéré. La répétition du débat dans d'autres affaires où des parties souhaiteraient clarifier plus avant l'état du droit impliquerait pour elles des dépenses significatives qui ont déjà été engagées par les parties dans la présente affaire⁹.

ANALYSE

[15] Du fait que les instances qui ont mené à l'appel ont pris fin¹⁰, la question de savoir si elles ont été entreprises dans les délais prévus ou si les intimés doivent être relevés des conséquences d'un retard à les introduire n'est plus susceptible d'avoir un quelconque effet concret. L'examen des dispositions et des critères qui ont mené le TAQ à passer outre au retard à introduire les recours devant elle n'a pas de conséquence concrète et les questions que la décision visée par l'appel pose à cet égard sont purement théoriques.

[16] En vertu de l'article 10 du *Code de procédure civile* et des principes découlant de l'arrêt Borowski, le tribunal n'est pas tenu de disposer d'un litige une fois qu'il constate qu'il est devenu théorique du fait que « le différend concret et tangible a disparu »¹¹ mais dispose du pouvoir discrétionnaire de se prononcer s'il estime que l'intérêt public le justifie.

[17] En principe, le Tribunal doit refuser de statuer sur une question théorique et qui n'a aucun effet sur les droits des parties, et ce, quelle que soit l'étape de l'instance où cette situation est constatée :

La doctrine relative au caractère théorique est un des aspects du principe ou de la pratique générale voulant qu'un tribunal peut refuser de juger une affaire qui ne soulève qu'une question hypothétique ou abstraite. Le principe général s'applique quand la décision du tribunal n'aura pas pour effet de résoudre un litige qui a, ou peut avoir, des conséquences sur les droits des parties. Si la décision du tribunal ne doit avoir aucun effet pratique sur ces droits, le tribunal refuse de juger l'affaire. Cet élément essentiel doit être présent non seulement quand l'action ou les procédures sont engagées, mais aussi au moment où le tribunal doit rendre une décision¹².

[18] Ce n'est qu'exceptionnellement que les tribunaux doivent utiliser ce pouvoir discrétionnaire de se prononcer dans l'abstrait, et ce, seulement lorsque l'intérêt de la

⁹ *Agence du revenu du Canada c. Allaire*, 2015 QCCA 1185, par. 24.

¹⁰ *Code de procédure civile*, art. 213.

¹¹ *Borowski c. Canada (Procureur général)*, 1989 CanLII 123 (CSC), [1989] 1 RCS 342. « Borowski »

¹² *Borowski* page 353.

justice le commande. La Cour d'appel cite avec approbation la description suivante énoncée en doctrine¹³.

1-97 – Si une question est devenue académique, les tribunaux refusent habituellement d'entendre un appel, à moins qu'il ne s'agisse d'une importante question de droit et d'intérêt national ou public sur laquelle les tribunaux inférieurs divergent d'opinion, qu'ils ne doutent que cette question puisse leur être soumise à nouveau dans un autre litige, ou que leur refus de se prononcer n'ait pour effet de créer un cercle vicieux qui les empêcherait de se prononcer, année après année, car les pourvois même réitérés seraient devenus caducs au moment d'être entendus.

1-101 – De même, la Cour d'appel rend des jugements propres à résoudre des litiges, mais ne se prononce pas généralement dans l'abstrait. Elle peut toutefois exceptionnellement accepter de répondre à une question si elle n'a jamais tranché le débat sur cette question et si celle-ci risque de se présenter de nouveau régulièrement.¹⁴

[19] Le Tribunal constate que la question qui serait l'objet du litige est devenue théorique du fait des désistements. Elle a, par ailleurs, été l'un des sujets importants examinés dans un jugement récent qui dispose de toutes les questions que la Ville propose à l'examen. Dans ce contexte, le Tribunal estime que les circonstances et l'intérêt de la justice ne requièrent pas la mesure exceptionnelle qui consisterait à se prononcer sur une question purement théorique.

[20] La Ville n'a pas convaincu le Tribunal que l'intérêt de la justice commande de déroger à la règle normale en cette matière, particulièrement en considérant l'existence du jugement du juge Tremblay. Une nouvelle décision sur ce sujet n'est pas nécessaire pour préciser l'état du droit ou pour faciliter les rapports entre les parties se trouvant dans une situation similaire¹⁵.

[21] Il est cependant nécessaire de prendre acte de l'effet des désistements sur la présente instance et de prononcer pour cette seule raison le rejet de l'appel, mais sans frais compte tenu des circonstances.

[22] **POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL :**

[23] **PREND ACTE** pour les fins de la présente affaire du fait que les parties intimées se sont désistées des procédures qui ont donné lieu aux instances entreprises dans les

¹³ *Procureur général du Québec c. Municipalité de Wentworth-Nord*, 2022 QCCA 804 par. 16., *Association des chirurgiens dentistes du Québec c. Ministre de la Santé et des Services sociaux*, 2021 QCCA 170 par. 26., au même effet *Harvey c. Conseil de discipline du Barreau du Québec*, 2024 QCCS 1719 par. 26.

¹⁴ Denis Ferland et Benoît Emery, *Précis de procédure civile du Québec*, 6e éd., vol. 1, Montréal, Yvon Blais, 2020, nos 1-97 et 1-101, p. 41 et 43.

¹⁵ *Société québécoise d'information juridique c. Commission d'accès à l'information du Québec*, 2024 QCCQ 5453, par. 35.

dossiers SAI-M-325730-2308, SAI-M-325734-2308, SAI-M-325736-2308 et SAI-M-325740-2308 du Tribunal administratif du Québec.

[24] **CONSTATE** que ces désistements mettent fin aux instances qui donnent lieu à l'appel et que toutes les questions soulevées par l'appel sont devenues, de ce fait, théoriques et que la présente instance n'a plus d'objet concret.

[25] **DÉTERMINE** qu'il n'y a pas lieu pour le Tribunal d'exercer le pouvoir discrétionnaire exceptionnel qui lui échoit de statuer sur les questions qui sont l'objet de l'appel, puisque l'intérêt public ne le requiert pas.

[26] **REJETTE** l'appel de la partie demanderesse aux seules fins et pour le seul motif de donner effet aux conséquences des désistements sur la présente instance.

[27] **LE TOUT**, sans frais de justice.

DANIEL LÉVESQUE, J.C.Q.

Me Annie Kirouac
GAGNIER GUAY BIRON AVOCATS NOTAIRES
Avocate de l'appelante Ville de Montréal.

Me Frédéric Legendre
FASKEN MARTINEAU DUMOULIN
Avocat des parties intimées.