

COUR DU QUÉBEC
« Division administrative et d'appel »

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
DISTRICT DE LAVAL
« Chambre civile »

N° : 540-80-008658-236

DATE : 24 novembre 2025

SOUS LA PRÉSIDENCE DE MONSIEUR LE JUGE RICHARD P. DAoust, J.C.Q.

VILLE DE LAVAL

Appelante

c.

9301-7689 QUÉBEC INC., faisant affaire sous la raison sociale de **Résidence Les Ficelles**

Intimée

et

TRIBUNAL ADMINISTRATIF DU QUÉBEC

Mis en cause

**JUGEMENT CONCERNANT UN APPEL D'UNE DÉCISION DU TRIBUNAL
ADMINISTRATIF DU QUÉBEC (section des affaires immobilières)**

L'APERÇU

[1] Insatisfaite d'une décision du Tribunal administratif du Québec, section des affaires immobilières (TAQ) rendue le 5 septembre 2023, Ville de Laval (Ville) demande la permission d'appeler de cette décision et, par jugement rendu le 6 mai 2024, cette permission est accordée.

[2] Essentiellement, la décision du TAQ répond aux questions qui lui étaient soumises. Dans un premier temps, le TAQ considère avoir la compétence juridictionnelle pour se prononcer sur la légalité d'un avis de modification au rôle d'évaluation de l'appelante. Dans un second temps, après avoir déterminé que l'avis de modification n'était pas conforme aux exigences de la réglementation, le TAQ décide qu'il ne s'agit pas d'une inobservation qui entraîne la nullité de l'avis de modification suivant les dispositions de la *Loi sur la fiscalité municipale*¹ (LFM). Le TAQ décide également que l'inobservation - par ailleurs admise - est telle que l'article 3 de la *LFM* ne reçoit pas application. En conséquence, 9301-7689 Québec inc. (Résidence Les Ficelles) n'a pas à démontrer un préjudice de l'inobservation d'une règle suivant cet article pour atteindre son objectif de faire déclarer nul l'avis de modification.

[3] Partant, prétendant avoir compétence pour ce faire, le TAQ décide que l'inobservation par la Ville de l'article 12.2 du *Règlement sur la forme ou le contenu minimal de divers documents relatifs à la fiscalité municipale*² (le Règlement) constitue une inobservation si grave de la réglementation qu'elle entraîne la nullité de l'avis de modification. Cette nullité emporte en conséquence le rétablissement des inscriptions de l'unité d'évaluation telles qu'elles apparaissaient au rôle d'évaluation triennal précédant et ce, sans que Résidence Les Ficelles n'ait à démontrer un préjudice réel de l'inobservation dont il est question.

[4] En appel, Ville de Laval soutient que le TAQ n'a pas compétence pour se prononcer sur la nullité d'un avis de modification et subsidiairement, que si tel était le cas, l'article 3 de la *LFM* empêcherait que l'omission d'une formalité permette l'annulation de l'avis de modification en l'absence de preuve d'un préjudice réel causé à Résidence Les Ficelles par cette informalité.

LES QUESTIONS EN LITIGE

[5] Dans son jugement du 6 mai 2024 autorisant l'appel de la décision du TAQ, mon collègue Patrick Choquette rédige ainsi les questions en litige :

1. Le TAQ a-t-il erré en se déclarant compétent en matière d'annulation d'avis de modification au sens de la *LFM*?

¹ *Loi sur la fiscalité municipale*, RLRQ, c. F-2.1.

² *Règlement sur la forme ou le contenu minimal de divers documents relatifs à la fiscalité municipale*, RLRQ, c. F-2.1, r. 6.

2. Le TAQ a-t-il commis une erreur révisable en concluant que le non-respect d'une mention requise, selon l'article 12.2 du Règlement, entraîne la nullité de l'avis sans nécessité de preuve de préjudice réel?

LE CONTEXTE

[6] Résidence Les Ficelles exploite des centres d'hébergement pour personnes âgées notamment une unité d'évaluation sise au 3860 boulevard Lévesque Ouest à Laval.

[7] Le 24 mars 2017, Résidence Les Ficelles obtient de Ville de Laval un permis de construction-amélioration afin d'agrandir le bâtiment en question, les coûts estimés des travaux étant de l'ordre de 2 000 000 \$.

[8] À la suite des travaux, le 12 février 2018, l'évaluateur municipal émet un certificat de modification au rôle, la valeur de l'unité d'évaluation étant portée à 9 394 100 \$, alors qu'elle était de 6 492 200 \$ avant l'agrandissement.

[9] Le 5 mars 2018, le greffier de Ville de Laval transmet un avis de modification à Résidence Les Ficelles accompagné d'un compte de taxes complémentaires au montant de 14 819,25 \$.

[10] Le 12 avril 2018, à l'intérieur des délais légaux, Résidence Les Ficelles dépose une demande de révision du rôle d'évaluation foncière prétendant notamment que l'avis de modification est illégal puisqu'il n'indique pas la modification effectuée, ce qui est admis par Ville de Laval.

[11] En cours de route, d'autres motifs de contestation sont retirés, ce qui ne laisse en cause que la non-conformité de cet avis suivant l'article 12.2 du Règlement.

[12] Le 5 septembre 2023, le TAQ rend sa décision et annule l'avis de modification du rôle d'évaluation.

LES DISPOSITIONS LÉGISLATIVES PERTINENTES

[13] L'article 12.2 du Règlement se lit comme suit :

12.2 En plus de ce que prescrit l'article 180 de la Loi, l'avis de modification prévu à cet article doit contenir les mentions suivantes :

- 1° Le rôle visé par la modification;
- 2 L'identification des inscriptions au rôle visé par la modification;
- 3° Un renvoi à la disposition législative en vertu de laquelle a été effectuée la modification;

4° La date de prise d'effet de la modification.

[14] Ainsi, il est reconnu par les parties que l'identification des inscriptions au rôle visé par la modification n'est pas contenue à l'avis en litige et qu'ainsi, Ville de Laval n'a pas respecté le deuxième paragraphe de l'article 12.2 du Règlement.

[15] Par ailleurs, l'article 3 de la *LFM* mentionne ce qui suit :

3. Nulle action, défense ou exception, fondée sur l'omission de formalités, même impératives, dans un acte d'une Communauté, d'une municipalité, d'un centre de services scolaire, d'une commission scolaire, d'un de leurs fonctionnaires ou d'un évaluateur, n'est recevable à moins que l'omission n'ait causé un préjudice réel, ou à moins qu'il ne s'agisse d'une formalité dont l'inobservation entraîne, d'après les dispositions de la loi, la nullité de l'acte où elle a été omise.

[16] Au regard de la seconde question en litige, le TAQ détermine qu'il ne s'agit pas d'une formalité, même impérative, qui est visée par l'article 3 de la *LFM*. Il considère plutôt qu'il s'agit d'une non-conformité qui atteint la procédure dans sa substance et qui affecte un droit fondamental conféré aux contribuables, celui d'être adéquatement informé des modifications apportées au rôle municipal. Partant, le TAQ décide qu'il s'agit d'une informalité dont la preuve d'un préjudice réel n'est pas nécessaire pour en causer la nullité.

[17] La *Loi sur la justice administrative*³ a pour objet d'affirmer la spécificité de la justice administrative en vue d'en assurer la qualité, la célérité et l'accessibilité, de même que d'assurer le respect des droits fondamentaux des administrés suivant son article 1.

[18] Cette Loi institue notamment le TAQ qui a pour fonction, dans les cas prévus par la loi, de statuer sur les recours formés contre l'autorité administrative ou une autorité décentralisée. Il exerce sa compétence à l'exclusion de tout autre tribunal ou organisme juridictionnel.

[19] L'article 15 de cette Loi prévoit ceci :

15. Le Tribunal a le pouvoir de décider toute question de droit ou de fait nécessaire à l'exercice de sa compétence.

Lorsqu'il s'agit de la contestation d'une décision, il peut confirmer, modifier ou infirmer la décision contestée et, s'il y a lieu, rendre la décision qui, à son avis, aurait dû être prise en premier lieu. [...]

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

[20] Par ailleurs, l'article 32 de cette loi est le suivant:

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 ou au rôle de la valeur locative, les exemptions ou remboursements de taxes foncières ou d'affaires, 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.

[21] Les articles 171, 172 et 173 de la *LFM*⁴ sont au cœur du litige et se lisent comme suit :

171. Le rôle ou l'une de ses inscriptions peut être cassé au moyen d'une demande en cassation, conformément à la loi qui régit la municipalité locale intéressée.

Le recours en cassation doit, sous peine de rejet, être pris:

1° Dans le cas où il vise le rôle entier, avant le 1er mai qui suit son dépôt;

2° Dans le cas où il vise une inscription non modifiée, selon la dernière des échéances, soit avant le 1er mai qui suit le dépôt du rôle, soit avant le soixante et unième jour qui suit l'expédition de l'avis d'évaluation faisant état de cette inscription qui est expédié pour l'exercice au cours duquel le rôle entre en vigueur;

3° Dans le cas où il vise une inscription modifiée conformément à l'article 174 ou 174.2, selon la dernière des échéances, soit avant le 1er mai qui suit le dépôt du rôle, soit avant le soixante et unième jour qui suit l'expédition de l'avis faisant état de cette modification.

172. L'article 171 n'exclut pas le pourvoi en contrôle judiciaire prévu au paragraphe 1 du premier alinéa de l'article 529 du Code de procédure civile (chapitre C-25.01), qui ne peut toutefois pas être intenté après l'expiration d'un délai d'un an qui commence à courir à l'expiration du délai prévu par le deuxième alinéa de l'article 171.

172.1. (Abrogé).

173. Lorsqu'une inscription fait l'objet à la fois d'un recours devant le Tribunal et d'un recours en nullité ou en cassation, le Tribunal peut, à la demande d'une partie, surseoir à toute procédure relative au recours devant lui jusqu'à ce que le jugement sur le recours en nullité ou en cassation soit passé en force de chose jugée.

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

LA NORME DE CONTRÔLE

[22] Concernant la première question en litige, les parties s'entendent que depuis l'arrêt *Vavilov*⁵, le Tribunal doit intervenir suivant la norme de la décision correcte puisque ce qui est allégué, c'est une erreur de droit qui a pu être commise par le TAQ.

[23] En fait, comme le rappelle la Cour d'appel dans l'arrêt *Niobec*⁶, la Cour du Québec siégeant en appel de la décision d'un Tribunal administratif doit appliquer les normes propres à l'appel, c'est-à-dire celles de la décision correcte en ce qui touche les questions de droit et celles de l'erreur manifeste et déterminante en ce qui touche les questions de fait ou les questions mixtes de fait et de droit.

[24] Par ailleurs, comme l'explique récemment la Cour d'appel dans l'arrêt *Jardins de Véronne*⁷, par définition, cette décision ou cette réponse « correcte » du tribunal d'appel doit être celle devant laquelle toute autre décision ou réponse s'incline et apparaît comme « incorrecte ». Cela doit nécessairement impliquer que là où le tribunal d'appel se prononce, ici la Cour du Québec, sans qu'on puisse porter sa décision en appel, ce qui est le cas, la qualité de sa démonstration doit tendre à rendre irréfutable sa position en droit.

[25] Quant à la seconde question, les parties ne s'entendent pas sur la norme à appliquer, mais puisque le Tribunal n'a pas à y répondre pour les motifs plus après expliqués, il n'y a pas lieu de se prononcer à cet égard.

L'ANALYSE

1. Le TAQ a-t-il « erré » en se déclarant compétent en matière d'annulation d'avis de modification au sens de la LFM?

[26] De l'avis du Tribunal, le TAQ n'a pas compétence pour se prononcer sur la légalité de l'avis de modification de Ville de Laval et pour démontrer l'erreur qu'il a commise, nous analyserons les précédents jurisprudentiels, les erreurs contenues à la décision du TAQ et le peu de pertinence des décisions du TAQ produites par Résidence Les Ficelles afin d'exemplifier sa thèse.

Les précédents

[27] À grands traits, le TAQ soutient avoir compétence afin de se prononcer sur la nullité de l'avis de modification en cause en soulignant les principes de l'immutabilité des rôles et de la spécialisation du TAQ en matière d'évaluation foncière mais cela, en

⁵ *Canada (Ministre de la Citoyenneté et de l'Immigration) c. Vavilov*, 2019 CSC 65.

⁶ *Ville de Saguenay c. Niobec inc.*, 2023 QCCA 1219, par. 60.

⁷ *Jardins de Véronne c. Ville de Québec*, 2025 QCCA 123, par. 61 et 62, autorisation d'appeler à la Cour suprême du Canada accueillie le 16 octobre 2025 (numéro de dossier 41748).

écartant les décisions des tribunaux supérieurs sur la question, violant ainsi la règle du *stare decisis*.

[28] Comme le rappelait la Cour suprême du Canada dans l'arrêt *Régie des rentes du Québec*⁸, lorsqu'il revient à un décideur administratif de suivre les directives d'une Cour de révision, c'est en application du principe du *stare decisis*.

[29] Cela étant, peu importe la valeur morale ou même juridique de l'opinion d'un décideur administratif, il est astreint au droit établi par les tribunaux supérieurs malgré sa spécialisation et, en matière de fiscalité municipale, malgré le principe de l'immutabilité des rôles d'évaluation.

[30] En matière de fiscalité municipale, la Cour d'appel du Québec établit dès 1981 dans l'arrêt *Ivanhoe Corporation*⁹ que ce sont en principe les tribunaux de droit commun qui ont compétence en matière d'annulation ou de cassation d'un rôle d'évaluation. Dans cette affaire, il est question que les avis d'évaluation seraient illégaux parce que les valeurs qui y sont inscrites sont supérieures à celles qui apparaissent sur le rôle d'évaluation lors de son dépôt.

[31] La Cour d'appel précise que le recours sous forme de plainte que le contribuable peut exercer devant le Bureau de révision de l'évaluation foncière (BREF), l'ancêtre du TAQ, en vertu de l'article 65, est bien différent du recours en cassation totale ou partielle du rôle institué en vertu du *Code de procédure civile*. Ces deux recours visent chacun des objets différents.

[32] Toujours selon la Cour d'appel, les conclusions des deux demandes ne sont pas les mêmes. Dans la plainte prévue à l'article 65, on attaque la valeur de l'immeuble inscrite au rôle, soit parce qu'elle est trop élevée, soit parce qu'elle est trop basse, alors que par le recours prévu au du *Code de procédure civile*, on demande l'annulation du rôle ou de l'une de ses inscriptions.

[33] Ainsi, lorsque l'on attaque la légalité d'une inscription au rôle, notamment lorsqu'il est question que l'évaluateur a commis un acte *ultra vires* relativement à la modification d'une inscription au rôle, il faut s'adresser aux tribunaux de droit commun et non au BREF.

[34] La Cour précise que les deux recours peuvent cohabiter simultanément. Un contribuable peut adresser une demande en annulation d'une inscription devant une cour de justice et loger simultanément une plainte relative à la valeur réelle de son immeuble devant le BREF.

[35] En résumé, la Cour d'appel détermine que le BREF est un organisme administratif chargé d'entendre les contestations relatives à la valeur foncière d'un

⁸ *Régie des rentes du Québec c. Canada Bread Company Ltd*, 2013 CSC 46, par. 46.

⁹ *Ivanhoé Corporation et al. c. Ville de Laval*, (1981) C.A. 189.

immeuble et que les tribunaux de droit commun ont compétence pour statuer sur les recours en cassation totale et partielle pour motif d'illégalité.

[36] De l'avis de la Cour d'appel, le législateur québécois n'a pas octroyé au BREF le pouvoir de casser ou d'annuler une inscription au rôle d'évaluation et en le faisant, il aurait agi contrairement à l'article 96 de l'*Acte de l'Amérique du Nord britannique*¹⁰.

[37] En 1996, la Cour d'appel du Québec reprend dans l'arrêt *Cours Mont-Royal inc.*¹¹ le principe selon lequel, si l'évaluateur a commis une erreur, elle a trait à la justesse de son évaluation et non à sa légalité. La Cour rejette alors le pourvoi et confirme le jugement de la Cour supérieure. Selon la Cour, le BREF est mieux placé qu'un tribunal de droit commun pour déterminer les erreurs et les irrégularités commises par un évaluateur laissant à la Cour supérieure le contrôle de la légalité. Cet extrait est repris en 2002 dans le deuxième arrêt *Les Cours Mont-Royal inc.*¹²

[38] En 2011, dans l'affaire *Ville de Montréal*¹³, la Cour supérieure rend une autre décision sur la question. Dans cette affaire, le TAQ apprécie une preuve et décide que tous les renseignements requis par le Règlement sont transmis avec l'avis de modification. Ainsi, les avis de modification au rôle sont conformes, ce que confirme la Cour supérieure être une question relevant de la compétence du TAQ.

[39] La Cour supérieure affirme donc au paragraphe 50 de sa décision que la conformité de l'avis de modification par la production des documents transmis est une question qui tombe dans le champ d'expertise du TAQ. Il faut cependant préciser que : (1) on parle ici de conformité et non de légalité, (2) cette décision est antérieure à l'affaire *Drummondville* (sur laquelle je reviendrai) qui fait une étude exhaustive de la question de la compétence du TAQ alors qu'ici, l'analyse de cette question n'est ni faite ni abordée et (3) le *ratio decidendi* traite de la norme d'intervention de la Cour du Québec comme cour de révision et du fond de la conformité du certificat de modification – ce que la Cour supérieure a nettement le pouvoir de faire –. Le *ratio decidendi* de cette affaire *Ville de Montréal* n'est pas la distinction de compétence entre le TAQ et la Cour supérieure au regard de l'opportunité ou de la légalité d'un avis de modification.

[40] En 2015, la Cour supérieure rend la décision *Iron Mountain Canada Corp.*¹⁴ Dans cette affaire, il y a demande de nullité d'un certificat de modification du rôle quant à la justesse du contenu relatif au montant de l'augmentation et à la date de rétroactivité, la Cour soulignant que cette compétence appartient au TAQ.

¹⁰ *Id.*, page 10 ; voir aussi : *Séminaire de Chicoutimi c. La Cité de Chicoutimi*, [1973] R.C.S. 681.

¹¹ *Cours Mont-Royal inc. c. Ville de Montréal*, 1996 CanLII 5760 (QC CA).

¹² *Ville de Montréal c. Cours Mont-Royal inc.*, 2002 CanLII 41198 (QC CA), par.15.

¹³ *Ville de Montréal c. Cour du Québec*, 2011 QCCS 818.

¹⁴ *Iron Mountain Canada Corp. c. Ville de Laval*, 2015 QCCS 2205.

[41] En 2018, le juge Jean-Guy Dubois de la Cour supérieure rend le jugement de principe *Ville de Drummondville*¹⁵. Il s'agit d'un pourvoi judiciaire accueilli infirmant les jugements de la Cour du Québec et conséquemment du TAQ qui se prononcent sur la légalité d'un certificat de modification émis par un évaluateur municipal. Ce jugement phare établit que seule la Cour supérieure est compétente pour les litiges relatifs aux articles 171 et 172 de la *LFM*. Le juge Dubois étudie de façon exhaustive la question qui est en lien avec une informalité relative aux obligations de l'article 12.2 du Règlement, tout comme dans le cas sous espèce.

[42] Le *ratio decidendi* de cette décision est d'abord d'établir cette compétence exclusive de la Cour supérieure en matière de cassation et de nullité d'un certificat ou d'un avis de modification au rôle d'évaluation et ensuite, de rejeter les arguments relatifs à la deuxième question du litige nous concernant.

[43] En fait, le juge Dubois se demande si le TAQ, confirmé par le juge Cameron, possède la juridiction pour rendre une décision sur la légalité des certificats de modification au rôle émis par la ville.

[44] Citant les articles 32 de la *Loi sur la justice administrative*, 143 et 144 de la *FLM* et 171 et 172 de cette dernière Loi, la Cour supérieure décide avec égard et respect¹⁶ que le TAQ n'a pas compétence pour statuer sur la validité d'un certificat de modification du rôle d'évaluation. Le TAQ peut uniquement déterminer s'il y a exactitude de l'inscription.

[45] Selon le juge Dubois, après une longue, enrichissante et convaincante analyse qu'il n'y a pas lieu de reprendre ici, c'est la Cour supérieure qui a compétence exclusive sur une demande en cassation ou en nullité suivant les articles 171 et 172 *LFM*. Pour lui, il est clair que le TAQ n'a pas compétence pour décider de la validité du certificat et que ce dernier s'accorde un pouvoir qu'il n'a pas lorsqu'il se prononce à cet égard.

[46] Pour rendre sa décision encore plus claire, le juge Dubois joint en annexe à son jugement un arbre décisionnel dans lequel il ressort clairement que l'exactitude, la présence ou l'absence d'une inscription au rôle sont de l'apanage du TAQ alors que la validité ou la légalité du certificat ne peuvent passer que par un recours en cassation ou en nullité à la Cour supérieure suivant les articles 171 et 172 de la *LFM*.

[47] En 2021, la Cour supérieure rend la décision *Société en commandite Adamax Immobilier*¹⁷. Il s'agit d'une demande de nullité de certificats de modification au rôle. Cette demande étant adressée directement à la Cour supérieure, certains extraits pertinents de ce jugement sur la question qui nous intéresse sont conséquemment de la nature de *l'obiter dictum*. En fait, le juge Christian Immer, alors juge à la Cour supérieure, mentionne au paragraphe 34 de sa décision que les tribunaux parleront de

¹⁵ *Ville de Drummondville c. Cour du Québec*, 2018 QCCS 2362.

¹⁶ Décision *a quo*, par. 55.

¹⁷ *Société en commandite Adamax Immobilier c. Ville de Montréal*, 2021 QCCS 499.

compétence concurrente en présence d'un certificat de l'évaluateur en cas de modification :

- D'une part, il peut être attaqué par la voie de la demande en révision administrative (article 132 *LFM*) et recours devant le TAQ et appel sur la permission à la Cour du Québec ;
- D'autre part, il peut être attaqué par une demande en cassation (article 171, *LFM*) ou en nullité devant la Cour supérieure (articles 172 *LFM* et 529 1^e C.p.c.).

[48] Le juge Immer continue ainsi :

[40] Notons finalement que l'article 172 *LFM* prévoit que lorsqu'une inscription fait l'objet à la fois d'un recours devant le TAQ et d'un recours en nullité ou en cassation, le TAQ peut, à la demande d'une partie, surseoir à toute procédure relative au recours devant lui jusqu'à ce que le jugement sur le recours en nullité ou en cassation soit passé en force de chose jugée.

[41] Le Tribunal souligne dès à présent que ce n'est pas parce que deux voies procédurales concurrentes existent, c'est-à-dire la révision administrative/TAQ/Cour du Québec d'une part et l'annulation ou la cassation par la Cour supérieure d'autre part, que la Cour supérieure doit laisser à d'éventuelles demanderesses la seule initiative de décider du forum où le débat se déroulera.

[49] Ainsi, le juge Immer établit clairement que la justesse et l'opportunité du certificat de l'évaluateur peuvent être attaquées par une demande devant la TAQ alors que les demandes en cassation ou en nullité sont du ressort exclusif de la Cour supérieure.

[50] Dans sa décision, le juge Immer convient que dans cette affaire *Adamax*, les demanderesses ne cherchent pas à annuler une inscription au rôle ni de casser ce rôle. Elles demandent plutôt à la Cour supérieure d'ordonner à l'évaluateur d'exercer ce qu'elles plaident être un devoir qui lui est imposé par l'article 174 19^e *LFM*¹⁸.

[51] Ainsi, le juge Immer ne se prononce pas en *ratio decidendi* sur la compétence exclusive de la Cour supérieure en cassation et en nullité. Le paragraphe 34 de la décision *Adamax* n'est qu'un *orbiter dictum* puisque, contrairement à l'affaire *Drummondville*, ce n'est pas ce que le juge avait à trancher.

[52] Cependant, il transparaît de la lecture de sa décision dans son ensemble que c'est ce qu'il considère être la voie juridique.

¹⁸ Décision *a quo*, par. 46, 47 et 48.

[53] Résidence Les Ficelles fait grand état dans son mémoire et lors de ses observations orales et écrites en appel du paragraphe 60 de la décision du juge Immer qui se lit comme suit :

[60] La Cour supérieure est donc manifestement compétente de façon concurrente au TAQ en matière de nullité ou de cassation s'il y a délivrance d'un certificat de modification par l'évaluateur. Il demeurerait à déterminer si elle doit décliné compétence vu la politique judiciaire de l'épuisement des recours.

[54] Compte tenu de tout ce que le juge Immer mentionne avant le paragraphe 60, il peut surprendre que ce dernier mentionne que « [L]a Cour supérieure est donc manifestement compétente de façon concurrente au TAQ en matière de nullité ou de cassation s'il y a délivrance d'un certificat de modification par l'évaluateur »¹⁹.

[55] Cette affirmation telle que rédigée peut sembler contredire ce qui est préalablement écrit dans la décision. Cependant, exactement lorsqu'il écrit cette phrase au paragraphe 60 du jugement, le juge Immer fait une référence à la décision dans l'affaire *Drummondville*, laquelle parle d'une compétence concurrente entre le TAQ et la Cour supérieure, mais qui fait une dichotomie entière en ce qui a trait au pouvoir de cassation et de nullité de la Cour supérieure. En tout respect, peut-être que cette phrase, prise isolément, peut porter à confusion. Cependant, la lecture de l'ensemble de la décision convainc que le juge Immer confirme les propos du juge Dubois dans l'affaire *Drummondville* à laquelle d'ailleurs il réfère sans s'en distancer. Il faut se rappeler le caractère de l'*obiter dictum* de cette portion de la décision du juge Immer (le paragraphe 60) et aussi, de l'exhaustive et claire analyse du juge Dubois dans l'affaire *Drummondville*, décision qui confirmait le courant jurisprudentiel amorcé par la Cour d'appel sur le sujet dans les arrêts *Ivanhoe corporation*, *Cours Mont-Royal* de 1996 et *Cours Mont-Royal* de 2002 précités. On peut déduire qu'au paragraphe 60, le juge Immer ne traite que du caractère concurrent des deux instances lorsque le TAQ est saisi d'une demande de révision sur l'opportunité alors que la Cour supérieure est saisie de la légalité.

[56] Au demeurant, le juge Immer répète immédiatement après au paragraphe 61 de sa décision que « [L]e Tribunal se doit de remarquer que ce n'est pas la nullité ou la cassation d'une modification ou du certificat qui en atteste que les demanderesse recherchent en l'instance ». Selon lui, « [A]insi, il ne lui semble pas évident qu'il y a concurrence des compétences ». Partant, le juge Immer parle du caractère « non évident » de la concurrence des juridictions en plus de souligner lui-même à sa façon que son opinion à cet égard est de la nature de l'*obiter dictum*.

[57] Enfin, dans *Adamax*, il n'est pas question précisément de l'article 12.2 du Règlement. En somme, il s'agit ici d'une demande introduite devant la Cour supérieure pour forcer l'évaluateur à modifier le rôle afin de tenir compte de la baisse de valeur due à la covid 19 (article 529 alinéa 3 C.p.c.) provenant du pouvoir de contrôle et de

¹⁹ Décision *a quo*, par. 60.

surveillance de la Cour supérieure. Il ne s'agit donc pas d'un dossier où la nullité ou la cassation d'un avis de modification était requise.

[58] Le Tribunal estime que l'affaire *Adamax* avalise l'opinion du juge Dubois dans *Drummondville*. Si cependant un questionnement subsistait en raison de la rédaction du paragraphe 60, cette décision n'a de toute manière pas la même force au niveau du *stare decisis* puisque d'une part, son propos constitue un *obiter dictum* et d'autre part, l'analyse exhaustive de la question de compétence n'a pas été réalisée comme dans l'affaire *Drummondville*, cela étant dit avec le plus grand respect.

[59] En 2023, la juge Élise Poisson de la Cour supérieure rend son jugement dans l'affaire *Condominiums Renaissance Blainville*²⁰ qui émane d'une demande en nullité d'un certificat de modification, cette demande de nullité ayant été adressée directement à la Cour supérieure.

[60] Il n'est pas ici question de l'article 12.2 du Règlement. Cependant, la juge Poisson réaffirme, citant l'affaire *Drummondville*, que la légalité de l'inscription au rôle découlant d'un acte outrepassant les pouvoirs législatifs attribués à des évaluateurs relève de la compétence de la Cour supérieure²¹.

[61] Ainsi, la juge Poisson de la Cour supérieure avalise le raisonnement de l'affaire *Drummondville*. Il y a lieu de souligner par ailleurs que cette décision est infirmée sur le fond puisque la Cour d'appel considère que la Cour supérieure n'a pas eu raison de casser les certificats de modification, la Cour d'appel ne remettant pas en cause le raisonnement de la juge Poisson quant à l'exclusivité de la compétence de la Cour supérieure²².

[62] Partant, de l'avis du soussigné, le long et constant courant jurisprudentiel des tribunaux supérieurs énonce clairement que seule la Cour supérieure a compétence pour tout recours relatif à la légalité ou en cassation d'un rôle ou d'une partie d'un rôle suivant les articles 171 et 172 de la *LFM*.

[63] Pour clore cette section, sur cet aspect, Résidence Les Ficelles réfère le Tribunal à trois décisions qu'il y a lieu de distinguer.

[64] En 2001, le juge Pierre Dalphond, alors juge à la Cour supérieure, rendait l'affaire *VIGI Santé*²³. Les paragraphes 24 et 29 de cette décision se lisent ainsi :

[24] Depuis l'entrée en vigueur de la *Loi sur la justice administrative* (L.R.Q. c. J-3), le législateur a confié à la section immobilière du TAQ compétence pour trancher, sur requête formulée dans les trente jours, toute inscription portée à un rôle. Il n'est nullement mis en doute par l'une ou l'autre des parties que le TAQ a

²⁰ *Condominiums Renaissance Blainville c. Ville de Blainville*, 2023 QCCS 2992.

²¹ *Id.*, par. 110 et 114.

²² *LBP Évaluateurs agréés inc. c. Condominiums Renaissance Blainville*, 2025 QCCA 837.

²³ *VIGI Santé Ltée c. C.U.M.*, 2001 CanLII 137 (QC CS).

compétence pour décider de la contestation des sociétés demanderesse de la légalité des modifications apportées fin 1999 ou début 2000, aux rôles d'évaluation foncière et de valeur locative les concernant, ni d'ordonner le remboursement des taxes payées, si les modifications sont invalides ou encore le taux d'imposition retenu est non approprié.

[29] Il faut ajouter que le renvoi des plaideurs devant le forum administratif approprié ne signifie pas que les cours supérieures s'en lavent définitivement les mains. Au contraire, lorsque le processus administratif est épuisé, incluant un appel devant la Cour du Québec lorsqu'il est possible, la partie insatisfaite peut s'adresser à une cour supérieure, soit à la Cour supérieure par voie de révision judiciaire, si elle considère qu'il y a eu des excès de compétence ou autre motif équivalent à abus de compétence, ou à la Cour d'appel par voie d'appel, s'il en est. En somme, le contrôle de la légalité est toujours, en dernier ressort, exercé par une cour supérieure.

[65] Premièrement, dans cette affaire, le *ratio decidendi* est constitué de l'analyse sur la demande en irrecevabilité rejetée des recours institués à la Cour supérieure plutôt qu'au TAQ, la Cour supérieure ayant juridiction malgré la théorie de l'épuisement des recours.

[66] Deuxièmement, comme le mentionne le juge Dalphond au paragraphe 24 de son jugement, il n'était pas mis en doute par l'une et l'autre des parties que le TAQ avait compétence pour décider de la contestation des sociétés demanderesse de la légalité des modifications apportées. Ainsi, il n'y a ni débat contradictoire sur la question, ni analyse de la compétence exclusive de la Cour supérieure.

[67] Troisièmement, le contexte de cette affaire ne traite pas, comme dans l'affaire *Drummondville*, de la légalité des avis suivant l'article 12.2 du Règlement.

[68] Quatrièmement, cette décision est antérieure à celle dans l'affaire *Drummondville* qui a statué dans son *ratio decidendi* sur la question de la compétence exclusive de la Cour supérieure concernant la légalité de l'avis de modification, et ce, après une exhaustive analyse juridique.

[69] Résidence Les Ficelles soumet également l'arrêt de la Cour d'appel dans *9185-6617 Québec inc.*²⁴. Dans cette affaire, le contribuable, propriétaire d'un motel, qui a fait une demande en modification du rôle triennal en raison de la présence de pyrite dans son immeuble, se voit rejeté son recours devant le TAQ par une requête en irrecevabilité dont l'appel est rejeté devant la Cour du Québec, la révision judiciaire rejetée devant la Cour supérieure et l'appel rejeté devant la Cour d'appel du Québec. Il s'agissait ici simplement du principe général de l'immutabilité consacré à l'article 76 de la *LFM*. Cette décision n'est guère aidante dans l'affaire qui nous concerne.

²⁴ *9185-6617 Québec inc. c. Ville de Longueuil*, 2019 QCCA 1663.

[70] Résidence Les Ficelles soumet enfin sur cette question l'arrêt 955 *René-Lévesque Est*²⁵. Dans cette affaire, le litige se situe sur la compétence du Tribunal administratif du logement concernant le changement d'affectation d'une RPA nouvellement acquise par l'appelante en complexe locatif multigénérationnel. Il est question ici des principes généraux sur la méthode permettant de départager les compétences de la Cour supérieure avec celles d'une autre instance décisionnelle. Cette décision est intéressante, mais ce n'est pas en lien avec la compétence du TAQ en matière de nullité et de cassation de rôle.

[71] Une fois la revue jurisprudentielle des précédents effectuée, il y a lieu d'expliquer comment un tribunal doit les apprécier.

[72] Dans la décision *Gingras*²⁶, la Cour supérieure rappelle que la règle du *stare decisis* ou de l'autorité du précédent implique une obligation pour un tribunal de suivre la règle de droit énoncée dans un précédent d'un tribunal supérieur ou de même niveau. Il s'agit d'une norme générale et impersonnelle, assimilable à une disposition législative ou réglementaire.

[73] En droit québécois, un tribunal n'est pas lié par la décision d'un tribunal d'un même niveau ni même par celle d'une Cour de niveau supérieur d'une autre province.

[74] Dans l'arrêt *Impérial Tobacco Ltd*²⁷, la Cour d'appel affirme : « source de stabilité et de structure pour le système juridique, l'autorité du précédent est l'un des fondements de la primauté du droit. Ce principe qui assure aux justiciables non seulement une prévisibilité relative par rapport à la prise de décision judiciaire, mais également une protection contre l'arbitraire dans l'exercice de ce pouvoir ».

[75] Dans l'arrêt *Lapointe*²⁸, la Cour d'appel explique que la décision établissant le précédent doit provenir d'un tribunal hiérarchiquement supérieur. La logique inhérente au *stare decisis* vertical est rattachée en partie au droit d'appel et repose sur une conception essentiellement hiérarchique de l'ordre judiciaire. Cet aspect hiérarchique fait en sorte qu'un tribunal est lié par les décisions d'un autre tribunal qui lui est supérieur et qui fait partie intégrante de la même hiérarchie que celui-ci. Le *stare decisis* ne s'applique qu'au *ratio decidendi* du jugement qui sert de précédent.

[76] La notion de *ratio decidendi* est donc intrinsèquement liée à la fois à la situation factuelle dans laquelle le litige s'inscrit, ainsi que, en matière d'interprétation législative, au texte de loi qui doit être interprété. En effet, les faits pertinents au litige ne doivent pas pouvoir être raisonnablement distingués de ceux du précédent invoqué.

²⁵ 955 *René-Lévesque Est c. Jetté*, 2023 QCCA 918.

²⁶ *Gingras c. Procureur général du Canada*, 2018 QCCS 5647, par. 47 et 48.

²⁷ *Procureur général du Canada c. Imperial Tobacco Ltd*, 2012 QCCA 2034, par. 128, citant *Nechi Investments inc. c. Autorité des marchés financiers*, 2011 QCCA 214, par. 22.

²⁸ *R. c. Lapointe*, 2021 QCCA 360, par. 30 à 35.

[77] Lorsque la règle du *stare decisis* vertical s'applique et que le tribunal inférieur est en désaccord avec la décision liante du tribunal qui lui est hiérarchiquement supérieur, il peut certes exposer dans ses motifs ce qu'il estime problématique avec le précédent le liant, mais il ne peut refuser de l'appliquer.

[78] À l'opposé, l'*orbiter dictum* contenu dans un jugement se situe à l'extérieur de l'application de la règle du *stare decisis*. Il s'agit d'une observation ou d'une opinion incidente émise par un juge qui n'est pas nécessaire pour appuyer sa décision.

[79] Ainsi, de l'avis du Tribunal, tant la Cour du Québec que le TAQ sont liés par les décisions des tribunaux supérieurs et notamment de la cour d'appel et de Cour supérieure au regard de la question en litige.

Les treize erreurs du TAQ

[80] Au-delà du fait que le TAQ a rendu une décision sans égard au droit déjà établi, il a commis treize autres erreurs qui entachent entièrement son raisonnement et participent à le rendre incorrect.

[81] **La première.** Au paragraphe 23 de sa décision, le TAQ soutient qu'à l'époque de la décision de la Cour d'appel dans l'affaire *Ivanhoé Corporation* précitée en 1981, l'arrêt de la Cour suprême du Canada dans l'affaire *Séminaire de Chicoutimi*²⁹ est récent et le législateur n'avait toujours pas modifié les dispositions confiant à la Cour provinciale le recours en cassation pour cause d'illégalité des actes municipaux.

[82] De l'avis du soussigné, cette distinction que fait le TAQ en repoussant les principes de l'arrêt *Ivanhoé Corporation* constitue une erreur puisque le TAQ présume que la Cour d'appel du Québec n'a alors pas tenu compte du contexte législatif pertinent. Aussi, l'arrêt *Inanhoe Corporation* est rendu neuf ans après *Séminaire de Chicoutimi*.

[83] **La deuxième.** Au paragraphe 25, le TAQ mentionne que la décision de la Cour supérieure dans l'affaire *Drummondville* cite de la jurisprudence de la Cour d'appel qui remonte à plus de 40 ans et qu'elle ne tient pas compte de l'état actuel du droit administratif.

[84] De l'avis du Tribunal, il s'agit là d'une erreur puisque loin d'ignorer le droit administratif actuel, la Cour supérieure le nomme, l'analyse et en tient compte comme expliqué plus avant. Au demeurant, le TAQ n'est pas le tribunal d'appel compétent pour réviser les décisions de la Cour supérieure.

[85] **La troisième.** Au paragraphe 26 de sa décision, le TAQ mentionne que la revue de certaines décisions rendues dans les vingt dernières années lui fait douter du bien-fondé de la position de Ville de Laval à l'effet : (1) qu'il n'existe aucune compétence

²⁹ Voir note 10.

pour le TAQ de décider de cette question juridictionnelle et (2) que l'affaire *Drummondville* constitue un précédent à suivre.

[86] En fait, dans ce paragraphe, douter du bien-fondé de la position de Ville de Laval équivaut pour le TAQ à se dégager du précédent clairement exprimé par la Cour supérieure dans l'affaire *Drummondville* et ce, sans aucune raison. Ainsi, le TAQ viole délibérément la règle du *stare decisis*.

[87] **La quatrième.** À la décision *Drummondville* traitant spécifiquement de la question dans le cadre de son *ratio decidendi*, le TAQ préfère l'affaire antérieure *VIGI Santé* précitée qui n'analyse pas de façon exhaustive la question de la juridiction exclusive de la Cour supérieure en cas de nullité ou de cassation du rôle.

[88] Mieux, le TAQ commet une autre erreur en mentionnant que dans cette affaire *VIGI Santé* datant de 2001, la Cour supérieure avait décidé que le TAQ avait compétence pour se prononcer sur la légalité de certificats de modification alors que le juge Dalphond précise justement qu'il n'était nullement mis en doute par l'une ou l'autre des parties que le TAQ avait compétence. Cela explique au contraire de ce que prétend le TAQ qu'aucun débat contradictoire n'a permis l'analyse de la question dans l'affaire *VIGI Santé*.

[89] **La cinquième.** Au paragraphe 29 de sa décision, le TAQ réfère au jugement de la Cour supérieure *Ville de Montréal*³⁰ en donnant la référence de la décision rendue par la Cour du Québec. Or, il s'agit d'une erreur de rédaction puisque le paragraphe auquel le TAQ réfère est contenu à la décision de la Cour supérieure renversant la décision de la Cour du Québec.

[90] Aussi, le TAQ cite avec approbation la décision *Ville de Montréal* rendue sept ans avant l'affaire *Drummondville*, décision dans *Ville de Montréal* qui, comme expliqué au chapitre précédent, ne traite pas dans son *ratio decidendi* de la question en litige.

[91] **La sixième.** Au paragraphe 30 de sa décision, le TAQ soumet l'affaire *Adamax* comme précédent sur la compétence concurrente – en ce qui a trait aux recours en annulation des certificats de modification - du TAQ et la Cour supérieure. Or, comme mentionné plus avant, l'affaire *Adamax* - dont le *ratio decidendi* ne traite pas de la compétence exclusive de la Cour supérieure - mentionne plutôt l'inverse en *obiter dictum* de ce qu'en comprend le TAQ.

[92] **La septième.** Au paragraphe 34 de sa décision, le TAQ précise que, dans l'affaire *Adamax*, la Cour supérieure ne suggère de faire à aucun endroit la distinction entre une question d'illégalité et une question d'opportunité pour déterminer s'il y a compétence concurrente ou non du TAQ et la Cour supérieure.

³⁰ 2011 QCCS 818.

[93] Avec respect, cela est inexact puisque notamment, la Cour supérieure dit l'inverse aux paragraphes 34 et 41 de son jugement.

[94] **La huitième.** Aux paragraphes 37 et 39 à 40 de sa décision, le TAQ retient que même si la Cour supérieure a également compétence pour des questions de cassation ou de nullité, le souci de l'efficacité dans la résolution des questions en litige et le résultat pratique pour un contribuable de ne contester qu'une seule fois les décisions rendues devant la même instance; tout cela milite en faveur de laisser au TAQ le soin en premier ressort de décider de la nullité ou de la cassation d'un avis de modification.

[95] De l'avis du Tribunal, il s'agit d'une interprétation éditoriale qui, même si elle peut avoir du mérite sur le plan de l'opportunité, ne peut entrer en conflit avec les décisions des tribunaux supérieurs.

[96] **La neuvième.** Au paragraphe 38 de sa décision, le TAQ cite longuement et avec approbation les propos du juge David L. Cameron de la Cour du Québec dans l'affaire *Drummondville*³¹, laquelle décision a été renversée par le jugement *Drummondville* de la Cour supérieure rendu par le juge Dubois dont il est fait mention plus avant.

[97] En fait, tenir compte du *ratio decidendi* d'une décision renversée est, pour dire le moins, contraire à la règle de droit.

[98] **La dixième.** Aux paragraphes 50 et 51 de sa décision, le TAQ mentionne que la distinction proposée par Ville de Laval entre le pouvoir sur le plan de l'opportunité et celui sur le plan de la légalité n'est pas si décisive ou déterminante qu'elle n'y parait pour délimiter la compétence du TAQ qui peut varier selon les perspectives de chacun.

[99] Le TAQ estime donc que la séparation étanche entre la compétence de la Cour supérieure et celle du TAQ sur des questions de légalité n'est probablement pas la bonne approche à utiliser et ne répond pas à une bonne administration de la justice ni aux besoins de la justice administrative moderne.

[100] Ces postulats sont contraires à tout ce qui est développé dans les décisions *Drummondville*, *Blainville* et *Ivanhoé* précitées.

[101] **La onzième.** Aux paragraphes 52 et 53 de sa décision, le TAQ distingue le jugement *Blainville* de la présente affaire alors qu'en tous points, cette dernière affaire confirme la position de la Cour supérieure émise dans le jugement phare *Drummondville*.

[102] **La douzième.** Il ne semble pas contesté que Ville de Laval n'a annoncé son moyen d'irrecevabilité pour défaut de compétence du TAQ que deux jours avant l'audience devant ce dernier. S'il s'agit d'un reproche qui aurait pu emporter une remise

³¹ *Ville de Drummondville c. 161806 Canada inc.*, 2017 QCCQ 3561.

des représentations, cette tardivité ne peut constituer un argument sur le fond de la question.

[103] **La treizième.** Au paragraphe 59 de sa décision, le TAQ mentionne qu'à la lumière de la revue de l'ensemble de la jurisprudence, il lui apparaît que la jurisprudence dominante confirme que le TAQ a compétence pour trancher une question traitant de la légalité d'un avis de modification.

[104] Évidemment, cette affirmation est inexacte, contredit la trilogie des affaires *Drummondville*, *Adamax* et *Blainville* qui suivent l'arrêt *Ivanhoé Corporation* étant entendu qu'aucune décision n'établit par *ratio decidendi* la compétence concurrente du TAQ et de la Cour supérieure sur cette question.

[105] Ainsi, de l'avis du Tribunal, toutes ces erreurs - et chacune d'elles - emportent l'erreur du TAQ qui s'est accordé à l'encontre du droit existant la compétence pour décider de la légalité d'un avis de modification au rôle.

Les exemples suggérés par Résidence Les Ficelles

[106] Même si cet exercice peut paraître superfétatoire, pour répondre à tous les arguments soulevés, il y a lieu de distinguer les décisions soumises par Résidence Les ficelles qui, de son avis, confirment que le TAQ a toujours exercé cette compétence sur la légalité des avis de modification au rôle.

[107] Ainsi, au-delà du fait que la Cour du Québec n'est pas liée par les décisions du TAQ, que toutes celles soumises sont antérieures à l'affaire *Dummondville* et qu'aucune n'attaque directement la problématique de sa compétence pour casser ou annuler des avis de modification, les nuances suivantes doivent être apportées à cette jurisprudence de l'intimée.

[108] Dans *Bussières*³², bien que le TAQ supprime les effets des certificats, il le fait puisque le mécanisme de la tenue à jour du rôle n'a pas pour objet de corriger les erreurs d'évaluation faites lors du dépôt du rôle. Le contrôle de la légalité n'était pas le motif de l'intervention.

[109] Dans *Dagenais*³³, le recours porte sur l'exactitude des inscriptions et non sur la légalité.

[110] Dans *Fisher*³⁴, cela concernait la réponse négative donnée par l'évaluateur municipal à la demande de révision administrative d'un contribuable en lien avec l'ajout d'un local non résidentiel et un changement de classe de la catégorie de l'immeuble. Cela n'a rien à voir avec la légalité.

³² *Bussières c. Ville de Terrebonne*, 2007 QCTAQ 01733.

³³ *Dagenais c. Ville de Laval*, 2008 QCTAQ 07609.

³⁴ *Fisher c. Ville Hudson*, 2015 QCTAQ 09609.

[111] Dans *Gaudreau*³⁵, bien que l'une des conclusions du TAQ soit d'annuler un avis de modification, le recours portait sur l'exactitude de la valeur modifiée au rôle d'évaluation. C'était une demande de révision qui se traduisait après audition par le rétablissement des valeurs inscrites à un rôle d'une autre période.

[112] Dans *Landry*³⁶, il s'agit d'un recours contestant l'opportunité de l'émission d'un certificat par l'évaluateur municipal suite au remplacement de certaines fenêtres d'une résidence, cette décision n'ayant rien à voir avec la légalité de l'avis de modification.

[113] Dans *Langelier*³⁷, il s'agit d'une contestation liée à la nécessité de recourir à une modification du rôle dans le cadre d'une amélioration mineure. Il ne s'agit pas d'une question de légalité.

[114] Dans *Pelletier*³⁸, il s'agit d'un recours introduit devant le TAQ contestant une modification à l'évaluation foncière reliée à la valeur de l'immeuble et non quant à la légalité de l'avis.

[115] Ainsi, bien que Résidence Les Ficelles ait déposé ces décisions pour démontrer que le TAQ a toujours statué sur la légalité d'avis de modification, sa démonstration est peu convaincante. Les décisions soumises ne sont pas des cas d'analyse de légalité d'avis de modification et, au demeurant, elles sont toutes antérieures à l'affaire *Drummondville* et émanent d'une instance inférieure.

La conclusion

[116] Le Tribunal estime donc que le TAQ s'est trompé et n'a pas appliqué le droit actuel. Seule la Cour supérieure a compétence pour décider de la nullité ou de la cassation d'un avis de modification du rôle suivant les articles 171 et 172 de la *LFM*. Le TAQ n'a pas cette compétence et, bien qu'il le souhaiterait, les tribunaux supérieurs en ont décidé autrement. Il y a lieu de suivre les enseignements des tribunaux supérieurs. Il s'agit de la seule conclusion en droit sur la question soumise et la réponse donnée par la Cour supérieure à cet égard - notamment dans l'affaire *Drummondville* - est actuellement inattaquable.

2. Le TAQ a-t-il commis une erreur révisable en concluant que le non-respect d'une mention requise, selon l'article 12.2 du règlement, entraîne la nullité de l'avis sans nécessité de preuve de préjudice réel?

[117] Vu la réponse donnée à la première question, il n'y a pas lieu de répondre à la seconde ni de retourner le dossier devant le TAQ pour évaluer le préjudice réel de Résidence Les ficelles, cet exercice étant inutile.

³⁵ *Gaudreau c. Municipalité de Saint-Médard*, 2021 QCTAQ 04362.

³⁶ *Landry c. Ville de Val-D'or*, 2002 CanLII 54748 (QC TAQ).

³⁷ *Langelier c. Ville de Beauceville*, 2004 CanLII 60292 (QC TAQ).

³⁸ *Pelletier c. Village de Saint-Georges-De-Cacouna*, 2023 CanLII 58139 (QC TAQ).

POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL :

[118] **ACCUEILLE** l'appel de Ville de Laval;

[119] **INFIRME** la décision rendue par le Tribunal administratif du Québec le 5 septembre 2023 dans le dossier SAI-M-277976-1808 et, procédant à rendre le jugement qui aurait dû être rendu, **REJETTE** le recours de l'intimée 9301-7689 Québec inc. (Résidence Les Ficelles);

[120] **CONDAMNE** 9301-7689 Québec inc. (Résidence Les Ficelles) aux frais de justice.

RICHARD P. DAOUST
Juge à la Cour du Québec

M^e Alec Ordon
Avocat de Ville de Laval

M^e Samuel Cousineau-Bourgeois
Avocat de Résidence les Ficelles

Date d'audience : 10 septembre 2025