

COUR D'APPEL

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
SIÈGE DE MONTRÉAL

N° : 500-09-031121-247
(500-17-120661-221)

DATE : 23 janvier 2026

**FORMATION : LES HONORABLES JULIE DUTIL, J.C.A.
PATRICK HEALY, J.C.A.
ÉRIC HARDY, J.C.A.**

VILLE DE MONTRÉAL
APPELANTE / INTIMÉE INCIDENTE – défenderesse
c.

**KRISTINA PANZERA
CLAUDIA PANZERA**
INTIMÉES / APPELANTES INCIDENTES – demandereses

ARRÊT

[1] L'appelante se pourvoit contre un jugement¹ rendu le 14 juin 2024 par la Cour supérieure (l'honorable Florence Lucas), lequel, d'une part, annule le compte de droit de mutation immobilière qu'elle a transmis aux intimées et, d'autre part, lui ordonne de rembourser à ces dernières les sommes qui lui ont été payées sous protêt au motif que l'un des cinq lots constituant l'immeuble transféré était exonéré du paiement de ce droit.

[2] Les intimées se portent appelantes incidentes. Selon ces dernières, elles devraient également bénéficier d'une exonération à hauteur de 50 % sur deux autres de ces cinq lots.

¹ *Panzera c. Ville de Montréal*, 2024 QCCS 2485.

[3] La demande introductive d'instance modifiée sur laquelle la Cour supérieure a rendu jugement en est une en « recouvrement de montants payés en trop et en jugement déclaratoire » sur la portée de l'exonération revendiquée. Le différend qui oppose les parties a trait à l'interprétation que doivent recevoir l'article 1.1 et l'alinéa 20 e.1) de *Loi concernant les droits sur les mutations immobilières* (« LDMI »)². Cette dernière disposition accorde, à certaines conditions, une exonération de paiement du droit de mutation lorsqu'un immeuble est cédé par une fiducie à une catégorie de personnes.

* * *

[4] Avant l'audience, la Cour s'est interrogée sur la compétence d'attribution de la Cour supérieure pour entendre cette affaire eu égard au deuxième alinéa de l'article 36 du *Code de procédure civile* :

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

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

36. Subject to the jurisdiction assigned to the municipal courts, the Court of Québec has jurisdiction, to the exclusion of the Superior Court, to hear and determine applications for the recovery of property taxes, other taxes or any other amount due under an Act to a municipality, a school service centre or a school board, and applications by which the existence or amount of such a debt is contested.

The Court also has jurisdiction to hear and determine applications for the reimbursement of an overpayment to a municipality, a school service centre or a school board.

[5] Ainsi, la Cour a informé les parties qu'elle souhaitait les entendre sur cette question. À cette fin, elle a porté à leur attention l'arrêt qu'elle a rendu dans *Ville de Terrebonne c. Immeubles des Moulins*³ dans lequel un enjeu de compétence lié au second alinéa de l'article 36 *C.p.c.* était soulevé.

* * *

² *Loi concernant les droits sur les mutations immobilières*, RLRQ, c. D-15.1.

³ *Ville de Terrebonne c. Immeubles des Moulins inc.*, 2021 QCCA 525.

[6] À l'audience, l'appelante reconnaît, sans détour, que cette affaire aurait dû être entendue par la Cour du Québec. À tort, elle a cru que le volet déclaratoire de la demande introductive d'instance suffisait pour donner compétence à la Cour supérieure. Elle constate maintenant que le libellé du second alinéa de l'article 36 *C.p.c.* y fait échec, étant donné la demande de remboursement du trop-perçu des intimées en complément de celle en jugement déclaratoire. Du reste, l'arrêt *Ville de Terrebonne* confirme la lecture qu'elle fait de cet article, tout comme d'autres jugements rendus par des tribunaux d'instance qu'elle porte à l'attention de la Cour⁴.

[7] Les intimées ne sont pas du même avis. D'abord, la notion de trop-perçu que l'on retrouve au second alinéa de l'article 36 *C.p.c.* référerait exclusivement, selon elles, au « trop-perçu » dont il est question aux articles 240, 244.61, paragr. 3, 245, 253.0.2, 253.5, 261.5.6 et 261.5.14 de la *Loi sur la fiscalité municipale* (« *LFM* »)⁵. Or, le droit de mutation qui est en cause dans la présente affaire ne relève pas de la *LFM*, mais plutôt de la *LDML*. Au-delà de ce qui précède, l'article 36 *C.p.c.* devrait être interprété de façon restrictive puisqu'il ampute à la Cour supérieure une partie de sa compétence en tant que tribunal de droit commun⁶. Partant, tout débat portant sur l'interprétation d'une disposition législative ou réglementaire accordant un pouvoir de taxation ou celui de percevoir un droit échapperait à la compétence de la Cour du Québec, et ce, même si le remboursement d'un trop-payé est demandé. Quant à l'arrêt *Ville de Terrebonne*, les intimées reconnaissent qu'il mène à la conclusion opposée. Toutefois, elles estiment que cet arrêt a été mal décidé de sorte que la Cour devrait s'en écarter.

* * *

[8] L'article 36 *C.p.c.* reprend en grande partie, à son premier alinéa, le texte du premier paragraphe de l'article 35 de l'ancien *Code de procédure civile*⁷ :

35. Sous réserve de la compétence attribuée aux cours municipales, la Cour du Québec connaît aussi, à l'exclusion de la Cour supérieure, de toute demande, tant personnelle qu'hypothécaire formée :

1. en recouvrement d'une taxe ou autre somme d'argent due à une municipalité ou à une commission

35. Subject to the jurisdiction assigned to the municipal courts, the Court of Québec also has jurisdiction, to the exclusion of the Superior Court, in all suits, whether personal or hypothecary:

(1) for the recovery of a tax or other sum of money due to a municipality or school board under the Municipal

⁴ *Domaine Fleurimont inc. c. Ville de Sherbrooke*, 2021 QCCS 1955, paragr. 26-28; *9116-5803 Québec inc. c. Ville de Granby*, 2019 QCCS 219, paragr. 30; *Complexe sportif intérieur de Granby c. Ville de Granby*, 2019 QCCS 386, paragr. 17.

⁵ *Loi sur la fiscalité municipale*, RLRQ, c. F-2.1.

⁶ Art. 33 et 34 *C.p.c.*

⁷ *GBI Experts-conseils c. Ville de Montréal*, 2020 QCCA 497, paragr. 18.

scolaire en vertu du Code municipal (chapitre C-27.1) ou de quelque loi générale ou spéciale, ou en vertu d'un règlement adopté sous leur empire; ou

Code (chapter C-27.1) or any general or special Act, or in virtue of any by-law made thereunder; or

2. (paragraphe abrogé);

(2) (paragraph repealed);

3. en annulation ou en cassation de rôle d'évaluation des immeubles imposables pour fins municipales ou scolaires, quelle que soit la loi régissant la municipalité ou la commission scolaire en cause.

(3) to annul or set aside a valuation roll of immovables which are taxable for municipal or school purposes, whatever be the law governing the municipality or school board concerned.

[9] Toutefois, le second alinéa de l'article 36 *C.p.c.* constitue un ajout par rapport à l'ancien article 35. On y indique que la compétence de la Cour du Québec s'étend aux demandes en remboursement d'un trop-perçu par une municipalité, un centre de services scolaire ou une commission scolaire. L'adjonction du second alinéa de l'article 36 *C.p.c.* établit en quelque sorte une symétrie, en ce sens qu'un même tribunal, en l'occurrence la Cour du Québec, est compétent pour entendre à la fois une demande pour le recouvrement d'un impôt foncier, d'une taxe ou d'une autre somme due à l'une ou l'autre de ces personnes morales et une demande en remboursement d'un trop-perçu, le cas échéant.

[10] Les intimées ont raison de dire que l'article 36 *C.p.c.* doit recevoir une interprétation restrictive puisqu'il déroge à la compétence générale de la Cour supérieure⁸. Ainsi, la Cour a décidé dans *GBI Experts-conseils c. Ville de Montréal* que l'article 36 *C.p.c.* ne visait pas le recouvrement, par la Ville de Montréal, « des sommes payées en trop dans un contexte de collusion alléguée entourant l'octroi d'un contrat de construction dans le monde municipal »⁹. La Cour s'est dite d'avis, dans cette même affaire, que la notion de « somme due », que l'on retrouve au premier alinéa de l'article 36 *C.p.c.* ou encore celle de trop-perçu, doit s'entendre d'une somme qui est exigible en vertu d'une loi¹⁰. En application de la règle *ejusdem generis*, elle estime qu'il doit s'agir de « taxes, permis, impôts fonciers, montants facturés pour de l'approvisionnement en eau, droits payables pour l'exploitation d'une carrière ou d'une sablière et autres du même genre »¹¹. Il est donc clair que l'article 36 *C.p.c.* ne vise pas que les taxes imposées par une municipalité.

⁸ *Id.*, paragr. 19.

⁹ *Id.*, paragr. 39.

¹⁰ *Id.*, paragr. 28-29.

¹¹ *Id.*, paragr. 32.

[11] Or, la somme qui est réclamée par les intimées en est justement une « du même genre », soit un droit ayant été payé en raison du transfert d'un immeuble. Sa quotité correspond à un pourcentage préétabli dans la *LDMI* du plus élevé de ces trois montants : la contrepartie fournie pour le transfert de l'immeuble, celle stipulée pour ce transfert ou encore la valeur marchande de cet immeuble¹². S'agissant d'une somme dont le paiement a été réclamé par une municipalité en vertu d'une loi, la demande de remboursement des intimées est véritablement celle d'un trop-perçu au sens de l'article 36 *C.p.c.*

[12] Le fait que le sort de cette demande de remboursement soit tributaire de la portée que l'on doit donner aux dispositions législatives qui sont en cause ne fait pas échec à la compétence exclusive de la Cour du Québec. Cette compétence inclut nécessairement celle d'interpréter les dispositions législatives ou réglementaires dont la municipalité, le centre de services scolaire ou la commission scolaire, selon le cas, s'est prévalu pour réclamer la « somme due » dont on demande le remboursement. Les enseignements de la Cour suprême dans *R. c. Cunningham*¹³ étayaient cette conclusion :

[19] [...] Notre Cour a confirmé que les pouvoirs d'un tribunal d'origine législative peuvent être déterminés grâce à une « doctrine de la compétence par déduction nécessaire » :

. . . sont compris dans les pouvoirs conférés par la loi habilitante non seulement ceux qui y sont expressément énoncés, mais aussi, par déduction, tous ceux qui sont de fait nécessaires à la réalisation de l'objectif du régime législatif . . .

(*ATCO Gas and Pipelines Ltd. c. Alberta (Energy and Utilities Board)*, 2006 CSC 4, [2006] 1 R.C.S. 140, par. 51)

[13] C'est aussi ce que la Cour a décidé dans *Ville de Terrebonne*¹⁴ :

[10] La demande introductive recherche une condamnation de l'appelante sous la forme d'un remboursement des sommes qui « ont été perçues en trop par la Ville ». Bien sûr, la Cour, pour conclure au remboursement, était appelée à interpréter la *L.F.M.* et à déclarer le sens à donner aux articles 211 et 213, mais ceux-ci ne changent en rien qu'il s'agit d'une action en remboursement des taxes qui a été intentée par l'intimée. Vu que la Cour supérieure était appelée à « déclarer » le sens à donner aux articles 211 et 213 *L.F.M.* devant les différentes interprétations proposées ne change pas non plus le fait que le but recherché par l'action est le remboursement des taxes foncières. De même, le fondement

¹² Art. 2 de la *LDMI*.

¹³ *R. c. Cunningham*, 2010 CSC 10, [2010] 1 R.C.S. 331.

¹⁴ *Ville de Terrebonne c. Immeubles des Moulins inc.*, *supra*, note 3.

juridique argué par l'intimée pour ce remboursement trouve sa source dans la notion de répétition de l'indu ne change en rien que la fin recherchée par l'intimée était le remboursement des taxes trop perçues par l'appelante.

[11] L'intimée invoque dans son mémoire une décision de la Cour supérieure où elle a exercé sa compétence dans une situation semblable. Par contre, cette cause présentait une véritable instance déclaratoire et aucun remboursement n'était demandé. En outre, l'article 35 de l'ancien *Code de procédure civile* en vigueur à l'époque ne contenait pas l'équivalent du deuxième alinéa du présent article 36 qui est ici attributif de la compétence exclusive de la Cour du Québec.

[Soulignements ajoutés, renvois omis]

[14] Autrement, s'il fallait suivre les intimées dans leur raisonnement, cela voudrait dire qu'elles auraient dû s'adresser à deux tribunaux d'instance différents pour obtenir la sanction de leurs droits, d'abord à la Cour supérieure pour obtenir un jugement déclaratoire et ensuite à la Cour du Québec pour obtenir le remboursement du trop-perçu. Une telle interprétation de l'article 36 *C.p.c.*, en plus d'être erronée, mettrait à mal les impératifs d'accessibilité et de célérité de la justice civile qui sont énoncés dans la Disposition préliminaire du *Code de procédure civile* ainsi que le principe de l'application juste, simple, proportionnée et économique de la procédure qu'on y retrouve également.

[15] Enfin, l'argument selon lequel la notion de « trop-perçu » référerait exclusivement à celle utilisée dans la *LFM* ne convainc pas davantage. Rien dans l'article 36 *C.p.c.* ne lui donne une signification aussi restreinte, ni de façon expresse ni de façon implicite. Il convient plutôt de lui donner le sens usuel.

[16] Le dictionnaire Larousse définit le trop-perçu de la façon suivante :

1. Somme perçue en trop ou sans cause.
2. Bénéfice réalisé par une société coopérative de consommation, qu'elle utilise pour ses œuvres sociales ou ristourne aux associés au prorata de leurs achats.
3. Perception excessive d'impôts directs, à la suite de faux emploi ou de double emploi. (Le trop-perçu est ristourné même en l'absence de réclamation du contribuable.)¹⁵

¹⁵ Collectif, *Larousse.fr*, en ligne : <https://www.larousse.fr/dictionnaires/francais/trop-per%C3%A7u/79972> (page consultée le 14 novembre 2025), « trop-perçu ».

[17] Le Robert lui attribue cette définition :

Ce qui a été perçu en sus de ce qui était dû.¹⁶

[18] La somme réclamée par les intimées correspond bien à l'une ou l'autre de ces définitions.

[19] Certes, dans *Chowieri c. Ville de Gatineau*¹⁷, la Cour a confirmé, sans soulever d'enjeu de compétence, un jugement de la Cour supérieure qui portait sur l'application de l'exonération prévue à l'alinéa 20 e.1) de la *LDMI* dans une affaire présentant plusieurs similitudes avec la nôtre. Toutefois, à la différence du cas en l'espèce, la demande dont la Cour supérieure était saisie en était une en jugement déclaratoire seulement. Aucune demande de remboursement n'était faite. Or, c'est précisément l'existence d'une telle demande qui donne compétence à la Cour du Québec.

[20] Tel que la Cour l'a déjà souligné, personne n'a mis en doute la compétence de la Cour supérieure avant que la Cour le fasse de sa propre initiative. Pour autant, cela ne met pas fin à la discussion. L'absence de compétence *ratione materiae* soulève, par définition, une question d'ordre public à laquelle le silence des parties ne peut remédier¹⁸. C'est aussi ce que la Cour a décidé dans *Ville de Terrebonne*¹⁹ :

[8] La compétence *ratione materiae* (compétence d'attribution ou matérielle) est d'ordre public et les règles concernant celle-ci « sont établies dans l'intérêt supérieur de l'administration de la justice ». Étant donné que la compétence d'attribution d'une cour est d'ordre public « [elle] peut être soulevée à tout moment en première instance comme en appel ». [...]

[9] La compétence de la Cour du Québec est exclusive sur toute demande de remboursement d'un trop-perçu en vertu de l'article 36 *C.p.c.* qui est en vigueur depuis le 1^{er} janvier 2016 avec application immédiate. Le sens ordinaire et grammatical de ces mots est clair et ne laisse aucun doute quant à son interprétation. Malgré les inconvénients pouvant être causés par la reconnaissance de l'absence de compétence à ce stade des procédures, il s'agit ici de la seule issue possible puisque la compétence *ratione materiae* est d'ordre public, tel que mentionné ci-dessus.

[21] Il en résulte que l'appel principal doit donc être accueilli en partie et l'appel incident rejeté sans que la Cour se prononce sur le fond de l'affaire. Étant donné que les intimées ont introduit une demande en justice devant le mauvais forum et que l'appelante a fait

¹⁶ Paul Robert *et al.*, *Dico en ligne Le Robert*, en ligne : <https://dictionnaire.lerobert.com/definition/trop-percu> (page consultée le 14 novembre 2025), « trop-perçu ».

¹⁷ *Chowieri c. Ville de Gatineau*, 2022 QCCA 1104.

¹⁸ *Lepage c. Bérard*, 2016 QCCA 772, paragr. 8.

¹⁹ *Ville de Terrebonne c. Immeubles des Moulins inc.*, *supra*, note 3.

défaut de s'en plaindre, chaque partie paiera ses frais de justice devant les deux instances.

POUR CES MOTIFS, LA COUR :

- [22] **ACCUEILLE** en partie l'appel principal;
- [23] **DÉCLARE** que la Cour supérieure n'avait pas compétence pour entendre le litige;
- [24] **INFIRME** le jugement de première instance;
- [25] **RENVOIE** le dossier devant la Cour du Québec pour enquête et audition;
- [26] **REJETTE** l'appel incident parce que devenu sans objet;
- [27] **LE TOUT**, sans frais de justice en première instance et en appel.

JULIE DUTIL, J.C.A.

PATRICK HEALY, J.C.A.

ÉRIC HARDY, J.C.A.

Me Annie Kirouac
Me Ariane Gaudette Turyn
GAGNIER GUAY BIRON
Pour l'appelante

Me Sébastien Dorion
DUNTON RAINVILLE
Pour les intimées

Date d'audience : 10 novembre 2025