

COUR DU QUÉBEC
« Division administrative et d'appel »

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
DISTRICT DE MONTRÉAL
LOCALITÉ DE MONTRÉAL
« Chambre civile »

N° : 500-80-045687-242

DATE : 10 mars 2026

SOUS LA PRÉSIDENTE DU JUGE STEVE GUÉNARD, J.C.Q.

LARSIMO INC

Appelante

c.

VILLE DE MONTRÉAL

et

VILLE DE MONTRÉAL-EST

Intimées

et

TRIBUNAL ADMINISTRATIF DU QUÉBEC

Mis en cause

JUGEMENT

[1] Larsimo inc est propriétaire de deux lots situés à Montréal. Ceux-ci abritent un immeuble et font l'objet, le 30 novembre 2023, d'un Avis de modification¹ au rôle d'évaluation foncière 2023-2025.

[2] Insatisfaite de cette modification, Larsimo produit, par l'entremise de la firme d'avocats Dunton Rainville, sa Demande de révision administrative (**DDR**) le 7 février 2024. Il s'agit là de la première étape – incontournable - du processus établi à même la *Loi sur la fiscalité municipale*² (**L.f.m.**).

[3] Tous reconnaissent que cette DDR est produite tardivement, le délai de 60 jours prévu à même la *L.f.m.*³. se terminant plutôt le 29 janvier précédent, soit donc 9 jours plus tôt⁴.

[4] Quoi qu'il en soit, les parties amorcent un dialogue qui se soldera par un échec.

[5] Dans de telles circonstances, les avocats de Larsimo produisent, le 1^{er} août 2024, une Requête introductive d'instance devant le TAQ. Tous concèdent que cette procédure est également tardive, ayant été produite avec 3 jours de retard, le délai ultime pour ce faire étant le 29 juillet précédent. Il s'agit là de la seconde étape – celle-là judiciairisée - du processus établi dans la *L.f.m.*

[6] Tous s'entendent quant à cette chronologie factuelle.

[7] Constatant la situation, la Ville de Montréal produit, devant le TAQ, une *Requête en irrecevabilité*, plaidant l'existence de ces deux défauts successifs résultant de ces procédures tardives.

[8] L'audition quant à l'irrecevabilité se déroule le 26 septembre 2024.

[9] Les parties y débattent alors – conformément au critère remédiateur applicable - de l'existence, ou non, d'une force majeure⁵ qui aurait empêché Larsimo de produire, dans le délai prévu à la *L.f.m.*, sa DDR.

[10] Dans ce contexte, l'avocat de Larsimo produit la Déclaration sous serment du président de sa cliente, soit M. Jean-Simon Larochelle. Ce dernier y énonce recevoir, vers le 30 novembre 2023, cet Avis de modification au rôle d'évaluation foncière accompagné du Certificat de l'évaluateur de la Ville de Montréal.

¹ Cet Avis de modification fait suite à la réalisation de travaux sur le bâtiment : article 174 (7) de la *Loi sur la fiscalité municipale*.

² RLRQ c F-2.1.

³ Article 132 de la *Loi sur la fiscalité municipale*.

⁴ La transmission par Larsimo à Dunton Rainville s'effectue au début du mois de février 2024. À cette date, le délai de 60 jours normalement applicable est déjà révolu.

⁵ Article 134.1 *L.f.m.*

[11] M. Larochelle y ajoute cependant spécifiquement, au paragraphe 3 de sa Déclaration sous serment, qu'il a *personnellement pu constater qu'aucun autre document d'information n'était joint aux documents R-1*.

[12] M. Larochelle ajoute, au paragraphe 4 de sa Déclaration sous serment, ce qui suit :

4. Les documents R-1 ne contenaient aucune mention concernant le droit de déposer une demande de révision de la modification, la façon d'exercer ce droit et la façon de calculer le délai pour se faire;

[13] Larsimo plaide ainsi, devant le TAQ, puis éventuellement devant la Cour du Québec, que le défaut par la Ville de Montréal de joindre cette Annexe explicative est fatal à la prétention de cette dernière, le délai de 60 jours n'ayant donc pas *commencé à courir*. Larsimo ne pouvait donc pas être en défaut, plaide-t-on jurisprudence à l'appui, de respecter ledit délai.

[14] Larsimo soumettait au TAQ, quant à la seconde étape du processus, qu'elle n'a elle-même commis nulle erreur – nulle négligence - dans la gestion de son dossier, ayant confié à ses avocats le mandat de déposer les procédures nécessaires afin de cristalliser son désir de contester l'Avis de modification. Conséquemment, le défaut par ceux-ci de produire cette Demande en temps opportun représenterait, à son égard plaide-t-elle, une situation de force majeure⁶.

[15] Lors de l'audition devant le TAQ, il est constaté que l'avocat de Larsimo n'est pas accompagné de M. Larochelle. Qu'à cela ne tienne, tous acceptent de procéder ainsi, la déclaration sous serment étant spécifiquement cotée et produite au dossier du TAQ.

[16] Lors de cette même audition, l'avocate de la Ville de Montréal rappelle d'abord l'existence de cette présomption⁷ voulant que la Municipalité ait suivi les formalités exigées par la Loi.

[17] Larsimo ne remet ici nullement en doute que le format habituel des Avis de modification transmis par la Ville de Montréal est valide et conforme à ses obligations.

[18] En effet, tous reconnaissent à bon droit l'existence de cette présomption. Cela dit, l'avocat de Larsimo rappelle, à juste titre, le caractère réfragable⁸ de celle-ci.

⁶ Article 138.5 *L.f.m.*

⁷ Voir notamment l'affaire *Placements Mane Ltée c. Ville de Beaupré*, 2000 CanLII 43117 (QC TAQ) où le TAQ rappelle, à son paragraphe 18 : *Il apparaît ici intéressant au Tribunal de mentionner qu'il existe une présomption que la municipalité a suivi les formalités exigées par la Loi. C'est donc à celui qui invoque une irrégularité d'en faire la preuve et, en cas de doute, il faut tenir la procédure comme conforme. Cette présomption va dans le même sens que la règle de preuve qui veut que c'est celui qui veut prétendre à un droit d'en faire la preuve (2803 et 2804 C.c.Q.).* Voir également au même effet l'affaire *Guerrera c. Ville de Montréal*, 2012 CanLII 59691 (QC TAQ).

[19] L'avocate de la Ville de Montréal fait par ailleurs entendre, devant le TAQ, Mme Yanet Reyes Roque, Analyste de recettes à la Direction des services administratifs et de l'informatique.

[20] Mme Reyes Roque supervise, explique-t-elle, le processus de transmission des Avis de modification aux contribuables montréalais. Elle n'est pas celle, cependant, qui procède à l'assemblage du contenu des enveloppes. Ni à l'envoi des correspondances, ces étapes subséquentes étant plutôt réalisées par un autre employé qui pour sa part ne témoigne pas.

[21] Le TAQ, dans sa Décision⁹, conclut que Larsimo n'a pas su établir, par prépondérance de preuve, l'existence d'une force majeure à cette première étape de la DDR. Il y conclut que Larsimo n'établit pas, par preuve prépondérante, que l'enveloppe reçue ne comportait pas cette Annexe référant aux recours possibles et aux délais afférents.

[22] Afin de conclure ainsi, le TAQ, essentiellement, estime être en présence d'une preuve contradictoire¹⁰. Soupesant *celle-ci*, il considère que l'irrecevabilité est bien fondée.

[23] Vu le défaut par Larsimo de produire dans le délai requis sa DDR, le TAQ se dit sans compétence¹¹ afin de traiter de la Requête introductive d'instance et de l'argumentaire lié au défaut, par les avocats de Larsimo, de produire celle-ci dans le délai prévu à la *L.f.m.* Bref, le TAQ se déclare sans compétence quant à la seconde étape du processus considérant sa conclusion relative à l'étape de la DDR.

[24] Insatisfaite de cette Décision, Larsimo sollicite éventuellement, en temps opportun, la permission d'en appeler.

[25] Cette permission d'en appeler est accordée, en date du 15 avril 2025, par l'honorable Gatien Fournier, J.C.Q.

[26] Les questions soumises à la Cour du Québec se déclinent ainsi :

- a) Quelle est la norme d'intervention applicable en regard des questions soulevées?
- b) Le TAQ a-t-il commis une erreur révisable dans son appréciation du témoignage de Mme Reyes Roque?

⁸ *Shatha Al-Musawi c Montréal (Ville)*, 2012 CanLII 53630 (QC TAQ).

⁹ *Larsimo inc c Montréal (Ville)*, 2024 CanLII 109531 (QC TAQ).

¹⁰ Voir le paragraphe 23 de la Décision entreprise qui énonce: « À l'évidence, le témoignage de Mme Roque et l'affidavit de M. Lamoureux (sic) se contredisent. »

¹¹ Paragraphe 36 de la Décision entreprise.

- c) Le TAQ a-t-il commis une erreur révisable en écartant la déclaration sous serment de M. Larochelle?

[27] Voyons ce qu'il en est.

ANALYSE

1. Quelle est la norme d'intervention applicable en regard des questions soulevées?

[28] La Cour Suprême du Canada, dans l'arrêt *Vavilov*¹², édicte que la norme de contrôle que doit appliquer le tribunal siégeant, comme en l'espèce, en appel, est tributaire de la nature des questions en litige.

[29] Conformément aux enseignements maintes fois réitérés et découlant de l'arrêt *Housen c. Nikolaisen*¹³, une question de droit devra être évaluée à la lumière du critère de la décision correcte, aucune déférence n'étant de mise.

[30] En revanche, une question de fait ou une question mixte de faits et de droit devra plutôt être analysée en usant du critère de l'erreur manifeste et déterminante.

[31] Une erreur, afin de se qualifier de manifeste et déterminante, doit pouvoir être « montrée du doigt¹⁴ ». Elle doit pouvoir s'assimiler à la proverbiale « poutre dans l'œil » et non pas à « l'aiguille dans la botte de foin »¹⁵.

[32] Les parties s'entendent, à bon droit, sur la norme ici applicable.

[33] La norme à employer en l'espèce est assurément celle de l'erreur manifeste et déterminante. Le fardeau à cet égard repose résolument sur les épaules de Larsimo.

[34] Il s'agit, à n'en point douter, d'un lourd fardeau¹⁶.

[35] À la base, le différend entre les parties concerne la présence, ou non, de cette Annexe explicative à même l'enveloppe transmise par la Ville de Montréal puis reçue par Larsimo.

[36] Il s'agit là – essentiellement – d'une question de fait.

[37] Il n'y a aucun doute, tel que le rappelle l'avocate de Montréal, que la déférence est en principe de mise.

¹² *Canada (Ministre de la Citoyenneté et de l'Immigration) c. Vavilov*, 2019 CSC 65.

¹³ 2002 CSC 33.

¹⁴ *P.L. c. Benchetrit*, 2010 QCCA 1505.

¹⁵ Voir notamment *McGill Avocats inc. c. Roch*, 2024 QCCA 1581.

¹⁶ *G. Paradis inc c. Fulgentiz*, 2025 QCCA 1280.

[38] En effet, il ne revient pas au Tribunal siégeant en appel de réanalyser d'entiers pans de preuve¹⁷ ni de refaire le procès¹⁸. Il ne lui revient pas non plus de pondérer différemment¹⁹ la force probante à accorder aux différents éléments de preuve qui ont été soumis devant le premier décideur.

[39] Personne ne remet en doute ces importants concepts qui reconnaissent que le décideur en première instance bénéficie d'un avantage indéniable comparativement à celui siégeant en appel. En effet, contrairement à ce dernier, le premier décideur a normalement vu et entendu les divers témoins²⁰. Il est ainsi mieux en mesure d'évaluer la crédibilité et la fiabilité de leur témoignage²¹.

[40] D'où cette nécessaire déférence.

[41] Le critère d'intervention étant établi, qu'en est-il en l'espèce?

[42] Les deux autres questions en litige seront traitées d'une manière conjointe considérant qu'elles appellent essentiellement l'application des mêmes principes ainsi que la révision des mêmes éléments de preuve.

2. Le TAQ a-t-il commis une erreur révisable dans son appréciation du témoignage de Mme Reyes Roque?

3. Le TAQ a-t-il commis une erreur révisable en écartant la déclaration sous serment de M. Larochelle?

[43] Les avocats conviennent de l'importance que revêtait la détermination, par le TAQ, de la présence – ou non – de cette Annexe explicative à même l'enveloppe transmise par Montréal et reçue par Larsimo.

[44] En effet, tous concèdent – nous le verrons plus en détail ci-après - que l'absence, le cas échéant, de cette Annexe explicative des recours et des délais afférents à même cette enveloppe, entraîne une série de conséquences, la plus importante étant que le délai de 60 jours pour la production par Larsimo de cette DDR n'aurait tout simplement pas *commencé à courir*.

[45] Cela dit, l'avocate de la Ville de Montréal martèle, à juste titre, que la Cour du Québec doit faire preuve de déférence quant aux conclusions et inférences factuelles qui furent tirées par le TAQ.

[46] Cela, tel que déjà précisé, est exact.

¹⁷ *Canada c. Vavilov*, 2019 CSC 65.

¹⁸ *Gercotech inc. c. Kruger inc. Master Trust (CIBC Mellon Trust Company)*, 2019 QCCA 1168; *Immeubles CRKC c. Agence du revenu du Québec*, 2025 QCCA 1541.

¹⁹ *Housen c. Nikolaisen*, précité ainsi que *Nelson (City) c. Mowatt*, 2017 CSC 8. Voir également *Location Jean Miller inc c. Comité des citoyens pour la sauvegarde de notre qualité de vie (Val-David)*, 2022 QCCA 522.

²⁰ *Housen c. Nikolaisen*, précité.

²¹ *F.H. c. Mcdougall*, 2008 CSC 53.

[47] Ceci étant, la déférence n'est pas synonyme d'abdication.

[48] Le Tribunal siégeant en appel, lorsque confronté à une erreur se qualifiant de manifeste et déterminante, a le pouvoir – et le devoir - d'agir et de réformer la Décision rendue par le premier décideur.

[49] Il est utile de rappeler le contexte lié à cette audition préliminaire devant le TAQ.

[50] Le TAQ était alors saisi d'une demande en irrecevabilité.

[51] Constitue un lieu commun de rappeler que le décideur saisi d'une telle demande en irrecevabilité doit agir avec prudence, un recours ne devant ainsi être rejeté préliminairement que lorsqu'il s'agit de la solution claire et évidente, ne laissant ainsi aucun doute quant au caractère irrecevable de la demande²².

[52] Dans un contexte procédural similaire, le TAQ, dans l'affaire *Société du Palais des Congrès de Montréal c. Ville de Montréal*²³, le rappelle – à juste titre – en ces termes :

[23] Le Tribunal est tenu à une extrême prudence lorsqu'il est appelé à décider du sort d'une requête en irrecevabilité présentée comme un moyen préliminaire. Il doit accueillir le moyen d'irrecevabilité dans le seul cas où il a acquis la conviction inébranlable que celui-ci est manifestement bien fondé.

[53] Simplement dit, le TAQ ne siégeait pas ici au fond du litige. D'où un cadre d'analyse *en principe* conséquent.

[54] L'avocat de Larsimo postule que le TAQ a commis une erreur manifeste, évidente et déterminante, lorsqu'il énonce dans sa Décision qu'il est confronté à une preuve contradictoire quant à la présence, ou non, de cette Annexe explicative à même cette enveloppe.

[55] Larsimo a raison sur ce point.

[56] Nul besoin de réviser de longs pans de preuve afin de s'en convaincre.

[57] En effet, le contre-interrogatoire de Mme Reyes Roque démontre au contraire qu'elle n'est pas impliquée dans la préparation des enveloppes aux différents contribuables, comme l'est Larsimo.

²² *Chenel c. Média QMI inc.*, 2023 QCCA 642; *Autorité des marchés financiers c. Weynant*, 2023 QCCA 122; *Bohémier c. Barreau du Québec*, 2012 QCCA 308; *Promutuel Chaudière-Appalaches, Société mutuelle d'assurance générale c. Farley-Fortin*, 2023 QCCA 163; *Rouleau c. Beauregard*, 2020 QCCA 1009; *Location Dalji inc. c. Gestion Rhino-Crochet inc.*, 2023 QCCA 1300.

²³ 2005 CanLII 69909 (QC TAQ).

[58] Au contraire, le rôle de Mme Reyes Roque est de superviser la procédure qui est normalement applicable.

[59] Mme Reyes Roque concède le tout en ces termes :

Q : C'est bon, je comprends bien ça également. Mais en tant que tel, c'est une tierce personne qui s'occupe de l'assemblage des documents, donc qui met la lettre 1A avec, bien l'avis 1A avec le certificat 1A et qui joint ça avec l'annexe 1B, c'est exact?

R : Oui, c'est exact.

Q : Et l'envoi, c'est aussi une tierce personne qui va s'occuper de ça?

R : Oui.²⁴

[60] Personne ne remet en doute que la procédure normalement applicable à la Ville de Montréal est d'inclure, à même les enveloppes, la documentation pertinente. Ce qui inclut assurément les Annexes explicatives.

[61] Mais une telle affirmation ne règle pas tout. La présomption, nous l'avons vu, est réfragable²⁵ à la lumière de faits particuliers.

[62] Le TAQ qualifie certes le témoignage de Mme Reyes Roque de « crédible ».

[63] Soit.

[64] Encore est-il que ce témoignage qualifié de crédible se limite à une sphère bien précise et limitée.

[65] Ce témoignage corrobore l'habituelle présomption de respect des formalités.

[66] Sans plus, ni moins.

[67] Le témoignage de Mme Reyes Roque ne confirme nullement – spécifiquement - que l'enveloppe transmise à Larsimo comprenait tel ou tel autre document.

[68] En effet, Mme Reyes Roque ne peut témoigner, ni attester, du contenu de cette enveloppe transmise à Larsimo.

[69] L'avocate de la Ville de Montréal concède d'ailleurs, en toute transparence, que la preuve soumise – de part et d'autre précise-t-elle – était *incomplète et imparfaite*.

²⁴ Voir aux notes sténographiques produites au Mémoire de l'appelante, en page 200 (pagination du Mémoire).

²⁵ Voir notamment *Shatha Al-Musawi c Montréal (Ville)*, 2012 CanLII 53630 (QC TAQ).

[70] Une municipalité, comme Montréal, n'a assurément pas à établir, à tout coup, le contenu spécifique d'une enveloppe transmise à un justiciable.

[71] En effet, une municipalité, dans le cadre d'un dossier type, peut certes se baser sur la présomption dont elle bénéficie.

[72] Mais le présent dossier comporte une spécificité. Celle-ci réside dans la production de cette Déclaration sous serment de M. Larochelle qui précise qu'il a personnellement constaté l'absence de toute annexe explicative dans le contenu de l'enveloppe reçue.

[73] L'avocat de Larsimo plaide ainsi que la seule preuve directe et affirmative quant au contenu de cette enveloppe est celle découlant de la déclaration sous serment paraphée par M. Larochelle.

[74] Cette déclaration sous serment est certes succincte. Elle tient sur huit paragraphes. Mais elle est très claire quant à l'élément crucial faisant l'objet du débat devant le TAQ. M. Larochelle y précise avoir personnellement pu constater l'absence de toute annexe explicative du contenu de cette enveloppe.

[75] M. Larochelle, nous l'avons vu, n'a pas témoigné devant le TAQ, les avocats s'entendant quant à la production de la déclaration sous serment²⁶.

[76] Il ne peut donc pas être question ici d'une évaluation par le TAQ – en bonne et due forme – de la crédibilité du témoignage de M. Larochelle.

[77] Ce dernier a « témoigné » par l'entremise de sa Déclaration sous serment. Il n'a pas été contre-interrogé, personne n'a requis sa présence et la Ville de Montréal n'a pas sollicité la remise de l'audition afin de *tester* la version affirmée de manière limpide dans cette Déclaration sous serment.

[78] Le TAQ prenait d'ailleurs la peine de préciser aux avocats ce qui suit, séance tenante²⁷, lors de la production de la Déclaration sous serment :

Le Tribunal : Oui, la déclaration sous serment, parce qu'elle va être en preuve. Il n'y a pas d'objection à ce qu'elle soit déposée, ce que j'ai compris. Alors ça va valoir comme témoignage de votre client. Je vais le lire. (...)

Le Tribunal : Puis je regarderai ce qu'il en est. Puis de toute façon, Me Vigneault l'a lue également puis elle ne s'est pas objectée à des mentions qui étaient faites là-dedans puis elle n'a pas, évidemment, contre-interrogé le client

²⁶ Voir les notes sténographiques de l'audition devant le TAQ, produites dans le Mémoire de l'appelante. Voir en particulier aux pages 168 et 169 (pagination du Mémoire).

²⁷ Voir les notes sténographiques de l'audition devant le TAQ produites dans le Mémoire de l'appelante. Voir en particulier aux pages 229 et 230 (pagination du Mémoire).

volontairement, considérant les circonstances. On se comprend. O.K. Coter, je vais la coter.

[79] Le Tribunal ne remet pas en doute cette décision stratégique de la Ville de Montréal. Cela dit, une telle décision peut entraîner des conséquences pratiques.

[80] La plus importante d'entre elles étant que cette version soumise sous serment n'a pas été ébranlée, le cas échéant, par l'entremise d'un contre-interrogatoire.

[81] Force est donc ici de constater, contrairement à l'affirmation du TAQ, qu'aucune preuve contradictoire n'existe véritablement quant à la présence, ou non, de l'Annexe explicative à même l'enveloppe transmise par Montréal puis reçue par Larsimo.

[82] Il n'y a en effet pas de preuve contradictoire à ce sujet précis, la preuve offerte de part et d'autre se qualifiant beaucoup plus de *preuve parallèle*.

[83] Il est manifeste ici que le TAQ aurait pu, sans contradiction interne, accepter totalement la preuve soumise de part et d'autre. Tant cette déclaration sous serment de M. Larochelle que le témoignage de Mme Reyes Roque.

[84] Et ce, pour une raison fort simple : l'objet de leurs témoignages respectifs ne s'imbrique pas.

[85] Mme Reyes Roque traite de la procédure habituelle et de sa supervision *en amont* de la confection des enveloppes.

[86] M. Larochelle précise, dans le cadre de sa Déclaration sous serment, que l'enveloppe – une fois confectionnée et reçue - ne contient pas l'Annexe explicative.

[87] Ces deux versions ne sont pas antinomiques. Elles ne sont pas contradictoires et peuvent coexister.

[88] Pourtant, le TAQ retient non seulement l'existence de versions contradictoires mais il décide d'accorder une force probante supérieure à la *preuve* découlant du témoignage de Mme Reyes Roque.

[89] Le TAQ s'exprime ainsi aux paragraphes 21, 22 et 28 de la Décision :

[21] Le Tribunal doit cependant en l'espèce tenir compte d'une preuve à l'effet contraire présentée par l'avocate de la Ville. Cette dernière a fait témoigner Mme Yanet Reyes Roque, analyste des recettes à la direction des services administratifs et de l'informatique de la Ville de Montréal-Est qui indique que :

➤ La Ville de Montréal-Est est responsable de l'envoi des avis de modification au rôle;

- Les avis de modification, certificats et annexe explicative ont été envoyés aux propriétaires le 30 novembre 2023;
- L'adresse de l'expédition était le 61, avenue Gaston, à Notre-Dame-des-Prairies;
- Le destinataire était Larsimo inc.;
- Il n'y a eu aucun retour de courrier des enveloppes expédiées;
- Il n'y a eu aucune modification de l'adresse postale;
- L'avis de modification et la documentation annexée comportaient des informations sur le dépôt d'une demande de révision;

[22] Tel que le soumet l'avocate de la Ville, la Ville de Montréal-Est a suivi sa procédure habituelle pour l'envoi de l'avis de modification, le certificat et l'annexe contenant les informations pertinentes pour exercer un recours et le délai pour se faire, notamment en ce qui concerne la DRR. (sic) La Ville démontre par le témoignage de Mme Roque que ces documents ont bien été envoyés, le 30 novembre 2023, comme pour tous les autres avis de modification envoyés cette même journée.

[28] Le Tribunal estime qu'il doit considérer en l'espèce la preuve testimoniale entendue comme étant plus complète, plus fiable et plus pertinente et en ce sens il retient que le certificat de modification et son annexe informative ont été expédiés régulièrement à Larismo [sic]. Cette dernière ne peut invoquer la force majeure prévue par la LFM, pour excuser son retard à agir dans les délais prévus par les lois ici applicables, car elle n'a pas pu démontrer par une preuve prédominante qu'elle n'a pas reçu l'annexe informative.

[Les soulignements apparaissent de la Décision du TAQ]

[90] Le TAQ conclut donc, et prend la peine de souligner tout particulièrement, que le témoignage de Mme Reyes Roque est à l'effet que l'Annexe explicative se retrouvait dans cette enveloppe transmise à Larsimo.

[91] Avec égards, la révision des notes sténographiques du court témoignage de Mme Reyes Roque ne soutient nullement cette affirmation, cette dernière ne témoignant pas quant à cette étape du processus. En d'autres termes, cette conclusion du TAQ ne prend nullement appui dans la preuve soumise.

[92] Reprenant l'expression employée par l'avocat de Larsimo à l'étape des plaidoiries : « Le TAQ va plus loin que ce que la témoin a dit ».

[93] Ainsi donc, force est ici de constater que la seule preuve directe offerte devant le TAQ à ce sujet précis est celle fournie par Larsimo.

[94] Le rôle d'un Tribunal siégeant en appel n'est pas de procéder à une nouvelle pondération de la preuve produite de part et d'autre. Cela étant, le Tribunal peut certes intervenir lorsque la prémisse de base du premier décideur est de référer à l'existence d'une preuve qui – au final – n'a pas été produite devant lui.

[95] L'avocate de la Ville de Montréal, devant la Cour du Québec, concède sans difficulté, et en toute honnêteté intellectuelle, que les allégations de la Déclaration sous serment de M. Larochelle, dans un tel contexte et en l'absence de tout contre-interrogatoire, devaient être tenues pour avérées.

[96] Devait donc être tenue pour avérée, sous réserve d'une preuve à l'effet contraire, l'affirmation de M. Larochelle voulant que l'enveloppe reçue ne comprenait nulle Annexe explicative.

[97] Une Déclaration pour valoir témoignage, les tribunaux l'ont reconnu, bénéficie normalement d'une fiabilité certaine. Le Juge Pierre A. Gagnon, de la Cour du Québec, le rappelle d'ailleurs ainsi clairement dans l'affaire *Procureur général du Québec c. Kada*²⁸:

[10] Le fait qu'une déclaration soit faite sous serment constitue généralement une circonstance qui donne à une déclaration une garantie suffisamment sérieuse pour pouvoir s'y fier. Le serment est pour la personne qui le prête un engagement solennel de dire la vérité (art. 24 C.p.c.). La personne qui prête serment atteste la véracité des faits qu'elle déclare (art. 105 C.p.c.). L'obligation de dire la vérité est donc étroitement liée au serment. La sanction pénale du défaut de dire la vérité ajoute à cette fiabilité.

[98] Le TAQ considère certes la Déclaration sous serment. Il y réfère et la résume²⁹. Soit.

[99] Cela étant, non seulement le TAQ ne retient pas les allégations se retrouvant à même la Déclaration sous serment mais il décide plutôt de retenir une preuve prétendument contradictoire provenant d'un témoin n'ayant pas témoigné – et ne pouvant pas témoigner – quant au contenu de l'enveloppe, véritable noyau de la question soumise.

[100] Le fait que le processus habituel de la Ville de Montréal soit valable et professionnel est une chose. Mais le débat ne s'arrête parfois pas à cette seule constatation. Une erreur humaine, involontaire, peut parfois survenir³⁰.

²⁸ 2021 QCCQ 880. Voir également *Remer c. Gouvatsos*, 2021 QCCS 4541.

²⁹ Paragraphes 9 à 12 de la Décision du TAQ.

³⁰ Voir par analogie l'affaire *Robert Wares c. Mont-Tremblant (Ville)*, 2023 CanLII 53095 (QC TAQ), notamment aux paragraphes 74 et suivants. Voir également *Shatha Al-Musawi c. Montréal (Ville)*, 2012 CanLII 53630 (QC TAQ).

[101] Il apparaît ici probable, à cette étape préliminaire en matière d'irrecevabilité, que cette enveloppe – exceptionnellement – ne comportait pas les trois items qui s'y retrouvent habituellement.

[102] Du moins, à la lumière des éléments mentionnés à même la Déclaration sous serment, dûment tenus pour avérés conformément à la position prise – à juste titre - par l'avocate de la Ville de Montréal, force est ici de constater l'existence d'une erreur manifeste commise par le TAQ.

[103] La proverbiale *poutre dans l'œil* est ici aisément retraçable.

[104] Cette erreur est non seulement manifeste mais elle est ici également déterminante.

[105] Tel que déjà précisé, la Ville de Montréal s'entend avec Larsimo et concède à bon droit, lors de l'audition de l'appel, que le délai de 60 jours prévu à la *L.f.m.* n'a pu commencer à *courir* dans l'optique où la preuve révèle que l'enveloppe ne comporte pas l'Annexe explicative, le tout conformément aux enseignements de la Cour d'appel, ici cités par analogie, dans l'arrêt *Ville de Lévis c. Collège de Lévis*³¹.

[106] Dans cet arrêt, les avis transmis par le Greffier de Ville de Lévis, en vertu de la *Loi sur l'évaluation foncière*, ne comprenaient pas quelconque détail *quant à la façon de formuler une plainte et le délai dans lequel une plainte doit être déposée*. La Cour d'appel a jugé nul de tels avis, et ce, sans qu'il soit nécessaire de prouver un préjudice, rappelant d'autant que *le délai pour déposer les plaintes n'avait pas commencé à courir*.

[107] Ces enseignements furent d'ailleurs cités avec approbation à de nombreuses reprises par le TAQ, notamment dans l'affaire *Société du Palais des Congrès de Montréal c. Ville de Montréal*³² :

[26] Dans *Ville de Lévis -c- Collège de Lévis*, la Cour d'appel indique que l'absence des indications relatives à la façon d'exercer un droit et à la façon d'établir le délai au cours duquel ce droit peut être exercé constituent des omissions sur un point fondamental qui rendent l'avis nul, sans qu'il soit nécessaire de prouver préjudice.

[27] L'arrêt *Ville de Lévis* s'inscrit dans la lignée de plusieurs décisions où il fut décidé qu'un avis insuffisant dans un de ses éléments essentiels n'est pas un avis et que le délai pour se pourvoir à l'encontre de la décision prise par l'Administration municipale ne peut être expiré, car il n'a pas commencé à courir. Il en est ainsi parce que l'Administration municipale a omis de satisfaire à la condition préalable exigée comme point de départ pour la computation du délai,

³¹ 1989 CanLII 640 (QC CA).

³² 2005 CanLII 69909 (QC TAQ). Voir également, plus récemment dans l'affaire *Robert Wares c Mont-Tremblant (Ville)*, 2023 CanLII 53095 (QC TAQ).

à savoir l'envoi, par le greffier de la municipalité locale, d'un avis de modification qui respecte les exigences fondamentales édictées à l'article 180 L.F.M.

[28] L'arrêt Ville de Lévis a été suivi par le Bureau de révision de l'évaluation foncière (BREF) et par son successeur, le Tribunal, lorsque l'omission constatée à l'avis fait en sorte que l'Administration municipale n'a pas communiqué au contribuable les informations énumérées au second alinéa de l'article 180 L.F.M., qu'il considère être des informations minimales et essentielles sans la communication desquelles le contribuable ne peut exercer ses droits.

[29] Ce motif est à lui seul suffisant pour rejeter la requête en irrecevabilité.

[108] Tout cela n'est que pure logique. La *L.f.m.* – en l'occurrence - comporte des délais, notamment le délai de 60 jours ici pertinent, qui sont courts, de rigueur et entraînant une déchéance³³ en cas de non-respect. La contrepartie valable de ceux-ci est le respect méticuleux des formalités relevant de l'administration³⁴.

[109] L'article 19 du *Règlement sur la forme et le contenu minimal de divers documents relatifs à la fiscalité municipale*³⁵ édicte justement une série d'obligations³⁶ relatives au contenu de tout avis de modification transmis par une municipalité. On peut notamment y lire :

19. Tout avis de modification relatif à une unité d'évaluation ou à un établissement d'entreprise doit contenir les mentions suivantes:

(...)

7° la date limite pour la remise ou l'envoi d'une formule de demande de révision et, le cas échéant, le montant de la somme qui doit y être jointe ainsi que la référence au règlement de l'organisme municipal responsable de l'évaluation permettant de déterminer ce montant;

[Le Tribunal souligne]

[110] Le libellé de cette disposition réglementaire laisse peu de place à l'interprétation. Il s'agit d'une obligation imposée aux municipalités. L'expression « doit contenir » est limpide³⁷.

³³ 91118 *Québec inc c. Ville de St-Jean sur Richelieu*, 2017 CanLII 30905 (QC TAQ).

³⁴ Tel que le rappelle récemment le TAQ dans 9301-7689 *Québec inc c. Ville de Laval*, 2023 CanLII 84896 (QC TAQ), voir en particulier aux paragraphes 72 et suivants.

³⁵ RLRQ c F-2.1, r.6.1.

³⁶ Voir également la combinaison des articles 180 et 181 L.f.m. Le second alinéa de l'article 180 L.f.m. stipulant ce qui suit : *Le cas échéant, l'avis mentionne le droit visé à l'article 181, indique la façon d'établir le délai au cours duquel il peut être exercé et, dans le cas du droit de faire une demande de révision, indique la façon de l'exercer.*

³⁷ Voir notamment l'article 51 de la *Loi d'interprétation*, RLRQ c I-16.

[111] Bref, le délai de 60 jours n'a pas ici commencé à courir. Dans ces circonstances, la transmission de la DDR ne pouvait se qualifier de tardive³⁸.

[112] L'erreur invoquée par Larsimo est non seulement ici établie, mais elle est manifeste et déterminante.

[113] Reprenant l'expression consacrée, c'est l'ensemble de l'arbre qui doit ici tomber³⁹.

[114] Le TAQ était confronté à une preuve – unique - traitant de la véritable question en litige, à savoir la présence, ou non, de l'Annexe explicative dans l'enveloppe reçue par Larsimo.

[115] Pourtant, le TAQ réfère plutôt à une preuve contradictoire à ce sujet. Or, et avec égards, il n'en est rien.

[116] Si le TAQ souhaitait écarter la Déclaration sous serment de M. Larochelle, encore fallait-il qu'il s'en explique.

[117] Encore une fois, M. Larochelle n'ayant pas témoigné, sa crédibilité n'a pas été évaluée par le TAQ.

[118] Le TAQ ne s'explique pas à ce sujet, autrement qu'en référant à une preuve contradictoire plus probante émanant de la Ville de Montréal. Avec égards, et pour les motifs déjà énoncés, tel n'est pas le cas quant au noyau du litige alors soumis au TAQ.

[119] Dans de telles circonstances, et encore à plus forte raison à l'étape d'une requête en irrecevabilité où la prudence a bien meilleur goût, le TAQ devait ici conclure au rejet de celle-ci, du moins à cette étape de la DDR.

- **Le dépôt tardif de la Requête introductive d'instance devant le TAQ**

[120] Reste donc la seconde étape, soit le dépôt par Dunton Rainville de la Requête introductive d'instance devant le TAQ. Dépôt tardif de l'admission de tous.

[121] L'avocate de la Ville de Montréal postule subsidiairement, dans l'optique où une erreur manifeste et déterminante était établie quant à l'irrecevabilité liée au dépôt de la DDR, que la détermination associée à cette seconde étape devrait être retournée au TAQ considérant que ce dernier ne s'est pas prononcé sur cette question.

[122] En effet, nous l'avons noté, le TAQ, de manière conséquente, s'est déclaré sans compétence afin de traiter de cette Demande judiciaire produite tardivement considérant sa conclusion liée au dépôt tardif de la DDR.

³⁸ Voir *Guerrera c. Ville de Montréal*, 2012 CanLII 59691 (QC TAQ), en particulier au paragraphe 18.

³⁹ *Gercotech inc c. Kruger inc c. Master Trust (CIBC Mellon Trust Company)*, 2019 QCCA 1168.

[123] L'avocat de Larsimo s'y oppose, référant en particulier le Tribunal au principe directeur de proportionnalité ce qui devrait plutôt, plaide-t-il, encourager la Cour du Québec à trancher la question.

[124] Le Tribunal est certes sensible à l'argumentaire lié à la proportionnalité du processus. Cela étant, il y a lieu ici d'être en accord, sur ce point précis, avec l'avocate de la Ville de Montréal. Et ce, pour divers motifs.

[125] D'emblée, force est de constater que le TAQ n'a pas tranché cette question. Encore plus, il s'est dit sans compétence afin de traiter de celle-ci considérant sa conclusion quant à l'irrecevabilité liée à la première étape du processus, soit celle de la DDR.

[126] Le TAQ s'exprime ainsi dans sa Décision :

[36] En bref, la jurisprudence actuelle est à l'effet que le Tribunal ne détient aucune compétence pour se saisir d'un recours formé devant lui lorsque le contribuable n'a pas déposé, valablement et au préalable, une demande de révision administrative à l'intérieur du délai de rigueur et de déchéance édicté à la L.F.M.

[127] Or, la détermination de l'existence, ou non, d'une force majeure à cette seconde étape⁴⁰ en lien avec l'omission des avocats de Larsimo de produire, en temps opportun, cette Requête devant le TAQ représente essentiellement une question de fait, voire une question mixte.

[128] Cette question, à n'en point douter, est normalement de l'apanage du décideur de première instance.⁴¹

[129] Mais il y a plus.

[130] De manière conséquente à la formulation de la Demande pour permission d'en appeler et des questions en litige y étant proposées, le jugement autorisant la permission d'en appeler ne traite pas de quelconque questionnement lié à cette seconde étape du processus.

[131] Ainsi, les questions autorisées par le Juge Fournier ne traitent aucunement de cette seconde étape et à l'existence, ou non, d'une force majeure au sens de l'article 138.5 *L.f.m.*

⁴⁰ Si tant est que le TAQ retient les enseignements de la Cour du Québec dans l'affaire 9121-6788 *Québec inc. c. Ville de Montréal*, 2025 QCCQ 1451.

⁴¹ *Ensyn Technologies inc. c. IMTT Québec inc.*, 2023 QCCA 1369; *4381882 Canada inc. c. Riocan Holdings (Québec) inc.*, 2013 QCCA 327; *La Malbaie (Ville de) c. Entreprises Beau-Voir inc.*, 2014 QCCA 739; *American Home, compagnie d'assurances c. Inter-Tex Transport inc.*, (C.A., 1993-12-22), SOQUIJ AZ-94011116. Voir également l'auteur Vincent KARIM, dans *Les Obligations*, Volume 1, Éditions Wilson & Lafleur, paragraphe 4358.

[132] De surcroît, les avocats furent convoqués à une gestion d'instance en prévision de la fixation de l'appel au fond. Les questions autorisées furent légèrement remaniées quant à leur formulation spécifique mais, encore une fois et d'une manière conforme au libellé du jugement autorisateur, nul questionnement ne fut ajouté afin de traiter, ne serait-ce que *de bene esse*, de cette seconde étape du processus.

[133] Dans ces circonstances, le Tribunal est ici d'opinion qu'il y aura lieu de retourner le dossier au TAQ afin que celui-ci exerce sa compétence et tranche la seconde portion de la demande en irrecevabilité.

[134] Dans un tel contexte, le Tribunal est d'opinion que l'appel doit être partiellement accueilli⁴². Par voie de conséquence, la *Requête en irrecevabilité* doit être rejetée eu égard à la DDR, le TAQ demeurant compétent afin de trancher la seconde portion de celle-ci, d'où le renvoi du dossier à son attention.

[135] Considérant l'effet fragmentaire du présent Jugement, le Tribunal estime approprié que chaque partie demeure responsable de ses frais de justice respectifs.

POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL :

ACCUEILLE partiellement l'appel de Larsimo inc;

INFIRME la Décision rendue par le Tribunal administratif du Québec dans le dossier SAI-M-335564-2408 en date du 30 octobre 2024;

REJETTE la requête en irrecevabilité présentée par la partie intimée quant au dépôt de la Demande de révision administrative datée du 7 février 2024;

RENVOIE le dossier SAI-M-335564-2408 devant le Tribunal administratif du Québec afin que le dossier suive son cours, notamment quant à la détermination de la validité, ou non, du dépôt de la Requête introductive d'instance en date du 1^{er} août 2024;

LE TOUT, chaque partie assumant ses propres frais de justice.

STEVE GUÉNARD, J.C.Q.

⁴² En ce que le second volet de la Requête en irrecevabilité reste à être tranché par le TAQ.

500-80-045687-242

PAGE : 18

Me Guillaume Bourbeau
Dunton Rainville s.e.n.c.r.l.
Avocat de l'appelante

Me Edelweiss Vigneault
Gagnier Guay Biron
Avocate des intimées

Date d'audience: 6 février 2026